Referat fra generalforsamling i Grundejerforeningen Henrikshave den 27. februar 2025

Anne-Sophie Abel Lohse (HH 52) var referent.

Følgende medlemmer var repræsentere: Nummer 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48 og 52. Heraf var 10 medlemmer repræsenteret ved fuldmagt.

Valg af dirigent

- Troels Hoffmeyer (HH 36) blev valgt. Han konstaterede, at der er lovligt indkaldt og de øvrige betingelser var opfyldt, hvorfor generalforsamlingen er beslutningsdygtig.

Aflæggelse af beretning for det forløbne år

- Simon Pasquali (HH33) aflagde sin beretning, der vedhæftes referatet.

Forelæggelse af regnskab for det afsluttede regnskabsår

- Simon Pasquali (HH33) forelagde regnskabet for det afsluttede regnskabsår. Regnskabet er revideret og godkendt af de valgte revisorer.

Forelæggelse af budget for det løbende år

- Simon Pasquali (HH33) forelagde budgettet for det 2025. Som en del af budgettet for 2025 foreslog bestyrelsen, at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at anvende ejerforeningens frie reserver til at dække eventuelle advokatomkostninger i forbindelse med behandling af hævdsager eller andre relaterede juridiske sager, som måtte blive rejst mod foreningen.
- Budgettet blev vedtaget.

Valg af bestyrelsesmedlemmer:

a. Der blev ikke valgt en formand
b. Jørgen Wisbech (HH39) blev valgt som kasserer (fremover på valg i lige år, jf. vedtægterne).
c. Valg af op til to menige medlemmer:
d. Mads Bo Frederiksen (HH31) blev genvalgt som menigt medlem
e. Stine Honoré (HH25) blev valgt som menigt medlem

Morten Kvist (HH46) erklærede, at han er villig til at indtræde i bestyrelsen som menigt medlem, hvis der bliver behov for det.

Fastsættelse af kontingent for det løbende år.

- Kontingentet blev som foreslået fastsat til 4.500 kr.

Valg af 2 revisorer eller en statsautoriseret revisor

- Nils Peter Jakobsen (HH32) blev genvalgt.
- Simon Pasquali (HH33) blev valgt.

Behandling af indkomne forslag

a) Solceller (HH45): ”Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at søge Rudersdal kommune om dispensation til at etablere solcelleanlæg, herunder at opsætte solceller på tagene.” Uddybet i bilag 1.

- Thomas Carlo Kønigsfeldt (HH45) fremlagde forslaget, der blev drøftet.
- Det blev herunder drøftet, om der overhovedet var muligt at pålægge bestyrelsen som foreslået, idet ”Grundejerforeningen har til formål at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder navnlig vedligeholde fælles arealer samt udøve påtale i henhold til nærværende deklaration.”

- Det blev endvidere drøftet, om et forslag om et forslag til opsætning af solceller ikke mere hensigtsmæssigt blev udarbejdet af et enkelt medlem eller gruppe heraf, hvorefter det blev forelagt bestyrelsen og kommunen som påtaleberettiget.
- Der blev udtrykt ønske om, at såfremt der skulle udarbejdes generelle retningslinjer for opsætning af solceller, at et udkast hertil forinden blev drøftet på en generalforsamling, så der bl.a. blev taget højde for bl.a. genskinsgener fra husene "på bakken".
- Forslaget blev vedtaget med 14 stemmer.

b) Hævd (HH45): "Med henvisning til Christian d. V's Danske Lov (5-5-1 og 5-5-2) samt Alderstidshævd mener HH45 at have vundet hævd på de nedenfor omtalte jordstykker og beder derfor at Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at acceptere en Berigtigelsesforretning om det omtalte jordstykke." Uddybet i bilag 2 (udsendt pr. mail).

- Thomas Carlo Kønigsfeldt (HH45) fremlagde forslaget og oplyste bl.a., at vi bor i et fantastisk område, at de bare gerne ville have mulighed for at bruge de omhandlede arealer, og at han ikke havde startet en hævdsag.
- Anne-Sophie Abel Lohse (HH 52) gjorde opmærksom på, at såfremt Thomas Carlo Kønigsfeldt alene ønskede ret til at anvende de omhandlede arealer, kunne der være mulighed for at indgå aftale om en brugsret, der f.eks. kunne gælde en årrække eller indtil salg af ejendommen.
- Thomas Carlo Kønigsfeldt (HH45) var ikke afvisende overfor at indgå en aftale om, at han får en ret til at have en brolagt sti rundt om huset samt en del af indkørslen er på fællesarealet. Han vil dog alene indgå en sådan aftale, hvis han får en tidsubestemt ret.
- Anne-Sophie Abel Lohse (HH 52) redegjorde kort for reglerne om hævd, herunder at Højesteret senest i 2023 har udtalt, at der som udgangspunkt ikke kan vindes ejendomshævd, hvis den rådende på det tidspunkt, hvor den pågældende begyndte at råde over arealet, vidste, at arealet tilhørte en anden. Bestyrelsens vurdering af, at han ikke havde vundet hævd, idet han vidste, at arealet tilhørte en anden, byggede navnlig på hans egne bemærkning i mail af 1. maj 2023, hvoraf fremgår:

  "Som du ved har vi boet i HH45 siden 1991. Da vi købte huset var vi godt klar over hvor vores grund går til idet det fremgår af bebyggelsens tegninger.

  …

  Indkørslen blev lagt om i 1985 for 38 år siden, af tidligere ejer Claus Bertelsen. Indkørslen blev udvidet med ca. 1,5 m. i breden i følge aftale med den daværende bestyrelse, hvilket vi blev gjort opmærksomme på ved indflytning tilbage i 1991 af Hans Sand. Dette kan bevidnes af Hanne Sand HH43."
- Troels Hoffmeyer (HH 36) redegjorde for bestyrelsens oprindelige påtale af forholdet og tilbuddet om, at denne råden som udgangspunkt kunne fortsætte til ejerskifte. Herudover tilføjede han, at der var tale om et ønske om at få overdraget fællesareal til en værdi af måske omkring en halv million kroner fra ejerforeningen til en enkelt ejer.
- Michael Blønd (HH40) anførte supplerende, at den tidligere bestyrelse ved påtale af grundejernes brug af fællesarealerne havde tilkendegivet, at grundejerne kunne opretholde deres brug til fraflytning, hvorefter arealerne skulle genetableres, men at grundejerne eskalerer denne sag, da de i stedet ønsker, at de øvrige grundejere skal overdrage fællesarealer til en betydelig værdi til disse grundejere på bekostning af alle andre. Et for ham at se, fuldstændig urimeligt krav. Han oplyste endvidere, at han som bestyrelsesmedlem ikke ville forstå processen uden juridisk bistand, da der var tale om et kompliceret juridisk område.
- Der var en drøftelse om, hvad en vedtagelse af forslaget indebar. Der var ikke enighed herom.
- Punktet kom til afstemning og blev vedtaget med 14 stemmer.
- Følgende numre stemte for: 28, 48, 42, 22, 32, 29, 43, 26, 45, 41, 37, 30, 39, 27
- Følgende numre stemte imod: 35, 36, 44, 46, 31, 52, 33, 40, 23

c) Hævd (HH32): "Med henvisning til Christian d. V's Danske Lov (5-5-1 og 5-5-2) samt Alderstidshævd mener HH32 at have vundet hævd på det omtalte jordstykke og med Grundejerforeningens bestyrelses udsagn af 24 september 2024 at på baggrund af de oplysninger der foreligger, har

HH32 i det mindste sandsynliggjort at der er en vis mulighed for at HH32 har vundet hævd på jordstykket mellem HH32's skel og faskinen, bemyndiger Generalforsamlingen bestyrelsen til at acceptere en Berigtigelsesforretning om det omtalte jordstykke." Uddybet i bilag 3 og 4 (udsendt pr. mail).

- Nils Peter Jakobsen (HH32) fremlagde forslaget.
- Direkte adspurgt af Annedorte Hybel (HH35), om Nils Peter Jakobsen syntes, at det var rimeligt, at han fik overdraget et areal uden betaling, bekræftede han dette.
- Simon Pasquali (HH33) henledte også under dette punkt opmærksomheden på baggrunden for bestyrelsens påtale af anvendelsen af fællesarealer: at anvendelsen af fællesarealet var blevet påtalt over for mange medlemmer, der havde bekræftet, at de var bekendte med, at de rådede over fællesarealet, og at de ville bringe denne råden til ophør senest i forbindelse med ejerskifte. Kun HH32 og HH45 havde afvist dette.
- Der var en drøftelse om, hvad en vedtagelse af forslaget indebar. Der var ikke enighed herom.
- Punktet kom til afstemning og blev vedtaget med 14 stemmer.
- Følgende numre stemte for: 28, 48, 42, 22, 32, 29, 43, 26, 45, 41, 37, 30, 39, 27
- Følgende numre stemte imod: 35, 36, 44, 46, 31, 52, 33, 40, 23

<u>Eventuelt</u>

- Det blev foreslået at afholde næste års generalforsamlingen et andet sted – f.eks. Bakkehuset.

Troels Hoffmeyer /dirigent	Anne-Sophie Abel Lohse /referent