Referat fra generalforsamling i Grundejerforeningen Henrikshave den 26. februar 2026

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

Følgende medlemmer var repræsenteret (medlemmerne markeret med fed var repræsenteret ved fuldmagt): Husnummer 22, **23**, **24**, 25, **26**, 27, **28**, **29**, 31, 32, 33, 35, 36, **37**, 39, 40, **41**, 42, **43**, 44, 45, **48**, 52 og **54**.

Til stede var endvidere advokat Marie Høymann Laursen og advokat Morten Andersen.

Valg af dirigent

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

Behandling af indkomne forslag

Forslag fremsat af Henrikshave 32: "Med henvisning til ovennævnte Preamble og Mail fra H.P. Faustrup der klart beskriver at Henrikshave 32 for længst har vundet hævd/fuld ejendomsret på den angivne jordstrimmel mellem HH 32'skel og faskinen som angivet på tegning nr. 9300 beslutter Generalforsamlingen at der skal afholdes en Ejendomsberigtigelse med deltagelse af bestyrelsen snarest muligt for at få registreret det korrekte skel mellem Matrikel 4au og 4k"

- Nils Peter Jakobsen (HH 32) henviste til sit begrundede forslag af 10. februar 2026 og redegjorde nærmere herfor.
- Michael Blønd (HH 40) oplyste, at bestyrelsen har søgt rådgivning hos Vind Advokatanpartsselskab og derfor har inviteret advokat Marie Høymann Laursen og advokat Morten Andersen til at deltage i drøftelsen af dette punkt.
- Advokat Marie Høymann Laursen og advokat Morten Andersen redegjorde nærmere for problemstillingen. Herunder oplyste de, at sager vedrørende hævd sædvanligvis afgøres ved, at den grundejer, der påstår, at der er vundet hævd, indleder en skelforretning mod foreningen.
- Advokaterne oplyste, at der ikke er hjemmel i vedtægterne til, at bestyrelsen kan indgå aftale om at overdrage jord til en grundejer. Hvis det derimod er åbenbart, at der er etableret hævd, kan bestyrelsen deltage i ejendomsberigtigelsen. Da Nils Peter Jakobsen (HH 32) bl.a. har fremlagt uddrag af en mail fra landmåler Hans Peder Faustrup, der konkluderer, at Nils Peter Jakobsen (HH 32) og hustru har vundet hævd på det omhandlede jordstykke, da er det advokaternes vurdering, at der ikke vil være tale om overdragelse af jord, hvorfor generalforsamlingen har mulighed for at bemyndige bestyrelsen til at deltage i en ejendomsberigtigelse. Såfremt generalforsamlingen ikke vedtager det fremsatte forslag, vil Nils Peter Jakobsen (HH 32) kunne benytte den almindelige fremgangsmåde med en skelforretning.
- Adspurgt af Anne-Sophie Abel Lohse (HH 52) oplyste advokaterne, at det er deres opfattelse, at såfremt et simpelt flertal af generalforsamlingen vurderer, at det er åbenbart, at der

er vundet hævd, da kan dette flertal beslutte, at bestyrelsen skal deltage i en ejendomsberigtigelse.

- Videre adspurgt oplyste advokat Morten Andersen, at bestyrelsen som partsrepræsentanter vil være forpligtet og bemyndiget til at deltage i en eventuel skelforretning. Advokaterne vil i den situation anbefale, at såfremt resultatet af en eventuel skelforretning går imod grundejerforeningen, at det da forelægges for grundejerforeningen på en (ekstraordinær) generalforsamling, således at generalforsamlingen kan tage stilling til, om afgørelsen eventuelt skal indbringes for domstolene.
- Advokaterne opfordrede de fremmødte til at overveje, om de fremover ønsker at behandle hævdssager som enkeltsager på generalforsamlingen, eller i stedet ønsker at disse fremmes som en skelforretning initieret af den enkelte grundejer, der påstår, at der er vundet hævd.
- Adspurgt vedrørende forslagets økonomi oplyste Nils Peter Jakobsen (HH 32), at han vil afholde udgifterne til ejendomsberigtigelsen, således at løsningen er afgiftsneutral for grundejerforeningen.
- Nils Hybel (HH 35) opfordrede generalforsamlingen til at tilbyde HH 32 en brugsret til det omhandlede areal og HH 32 til at acceptere dette. Dette ønskede Nils Hybel (HH 35) ikke. Michael Blønd (HH 40) oplyste, at bestyrelsen allerede tidligere havde tilbudt Nils Peter Jakobsen (HH 32) dette.
- Adspurgt af Troels Hoffmeyer (HH 36), om det vil give HH 32 problemer ved en eventuel fremtidig afhændelse af huset, hvis HH 32 oplyser, at de ikke ejer det omhandlede jordstykke, svarede Nils Peter Jakobsen (HH 32) bekræftende herpå, idet hans skur til dels er placeret på det omhandlede jordstykke.
- Advokat Morten Andersen oplyste, at bestyrelsen ikke ifølge vedtægterne har mulighed for at foretage andet end almindelige driftsmæssige beslutninger, og at der ikke deri ligger en mulighed for f.eks. at sælge eller købe arealer.
- Punktet kom til afstemning. 13 stemte for forslaget (heraf 8 ved fuldmægtig). 11 stemte imod forslaget (heraf 2 ved fuldmægtig). Forslaget blev vedtaget.

Forslag fremsat af Henrikshave 45: Under forudsætning af at generalforsamlingen vedtager forslaget vedr. HH32 fremsættes følgende forslag. Der skal ligeledes afholdes en ejendomsberigtigelse med deltagelse af bestyrelsen for at få registreret det korrekte skel mellem matrikel 4bg og 4k snarest muligt efter der forligger en officiel redegørelse fra en landinspektør med tilsvarende konklusion som den der fremgår af mail fra H.P.Faustrup af 9. Januar 2026 vedr. HH 32 ”

- Thomas Carlo Kønigsfeldt (HH 45) redegjorde nærmere for sit forslag. Han oplyste, at han, da han overtog ejendommen, var bekendt med skellets placering, men at bestyrelsen ikke har påtalt dette overfor ham, hvorfor han har vundet hævd på området.
- Anne-Sophie Abel Lohse (HH 52) henviste til, at han tidligere overfor bestyrelsen har oplyst, at der forelå en aftale med om anvendelsen af arealet, og at dette også fremgår af hans mail af 1. maj 2023:

> *”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."
forklarede han, at han ikke havde indgået en aftale.

- Advokat Marie Høymann Laursen oplyste, at såfremt der foreligger en aftale, kan der ikke erhverves hævd.
- Thomas Carlo Kønigsfeldt (HH 45) oplyste hertil, at han ikke var en del af aftalen, hvorfor det ikke havde betydning for hævdserhvervelsen.
- Advokat Morten Andersen oplyste, at der ikke foreligger et tilstrækkeligt klart grundlag til at grundejerforeningen kan træffe en beslutning om en ejendomsberigtigelse, hvorfor der ikke kan stemmes om punktet.
- Troels Hoffmeyer (HH 36) konkluderede herefter, at punktet var afvist.

Advokat Marie Høymann Laursen og advokat Morten Andersen forlod herefter generalforsamlingen.

Aflæggelse af beretning for det forløbne år
- Michael Blønd (HH 40) aflagde bestyrelsens beretning, der vedhæftes referatet.

Forelæggelse af regnskab for det afsluttede regnskabsår
- Jørgen Wisbech (HH 39) forelagde regnskabet for 2025.
- Regnskabet blev vedtaget.

Forelæggelse af budget for det løbende år
- Jørgen Wisbech (HH 39) forelagde budgettet for det 2026.
- Budgettet blev vedtaget.

Fastsættelse af kontingent for det løbende år.
- Kontingentet blev som foreslået fastsat til 5.250 kr.

Valg af bestyrelsesmedlemmer:
Formand samt op til to menige medlemmer vælges for en toårig periode i ulige år. Næstformand og kasserer vælges for en toårig periode i lige år. Der skal vælges næstformand, kasserer og grundet vakance en formand. Formanden vil være på valg igen i 2027.
- Følgende blev valgt:
    a. Anne-Sophie Abel Lohse (HH 52) blev valgt som formand
    b. Jørgen Wisbech (HH 39) blev valgt som kasserer
    c. Michael Blønd (HH 40) blev valgt som næstformand

Valg af 2 revisorer eller en statsautoriseret revisor
- Nils Peter Jakobsen (HH32) blev genvalgt.
- Simon Pasquali (HH33) blev genvalgt.

Eventuelt

- Jørgen Wisbech (HH 39) oplyste, at bestyrelsen har set på mulighederne for, om græsslåningen fremover kan varetages af en robot.