



RYTTERPARKEN

Grundejerforeningen Rytterparken i Fredensborg

Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 21/11/2022

14 husstande er mødt frem, og tre har afgivet fuldmagt, i alt 17 mulige stemmer.

Dagsorden ekstraordinær generalforsamling G/F Rytterparken

- 1. Valg af dirigent.**
- 2. Valg af referent**
- 3. Beslutning om p-pladser til den enkelte bolig**
 - a)**
Fastholdelse af beslutning senest truffet ved GF i 2013. 1 p-plads pr. bolig. Dog tilpasset således at mulighed for kortest afstand til etablering af ladestander.
 - b)**
Etablering af 2 p-pladser pr. bolig, ved udvidelse af p-pladser på nordsiden langs stamvej. Således at de fremadrettet vil kunne have plads til 3 biler i stedet for 2.
 - c)**
Etablering af ekstra p-pladser ved fællesareal overfor nr. 419 og 413.
- 4. Kort orientering og fjernvarme/varmepumpe. Herefter fri diskussion.**
- 5. Kort orientering om solceller. Herefter fri diskussion.**
- 6. Eventuelt.**

1. Ingen meldte sig. Bjarne fra bestyrelsen tilbød sig og blev valgt.
2. Charlotte fra bestyrelsen tilbød sig og blev valgt.
3. Dirigenten gjorde opmærksom på, at indkaldelse var sendt ud for 14 dage siden. Da der ikke er omtalt et varsel for ekstraordinær generalforsamling, har bestyrelsen brugt varslet for den almindelige generalforsamling. Ingen indvendinger.

Bjarne redegjorde derefter for problemstillingen med p-pladser. Ved gennemgang af alle gamle gf-beslutninger er der kun 1 fra 2013 samt en kort opdatering året efter, som siger, at alle har 1 fast p-plads, og at der skal parkeres i båsene. De øvrige pladser er til gæster. De

faste pladser er ikke tinglyste til ejendommene, men er tegnet ind på en i forvejen tinglyst tegning, hvorved p-pladser fremstår som værende tinglyste. Det er bekræftet af tidligere formand, at p-pladserne IKKE er tinglyste, men blot vedtaget på en generalforsamling.

Formålet med denne ekstraordinære generalforsamling er at få vedtaget en plan, der er holdbar og fremtidssikret, så de, der etablerer ladestanderer på deres p-plads, ikke kan komme ud for at skulle flytte den ved evt. salg eller krav fra en nabo om bytte. Det vil være uhensigtsmæssigt og kan blive meget dyrt. Samtidig ønskes for alle den mest hensigtsmæssige p-plads så tæt på boligen som muligt.

Der stilles 3 forslag som beskrevet i indkaldelsen. Bestyrelsen vurderer, at forslag C nemt kan løbe op i over 100.000 kr. med udgravning, bortskaffelse af jord og etablering af de ekstra p-pladser.

Kommentarer: Det vil blive for bastant med alle de p-pladser/asfaltering som beskrevet i plan C, og det kan gå ud over legepladserne og deres sikkerhed, hvis der kommer biler så tæt på.

Ærgerligt, hvis hækplanterne fjernes på ydersiden. De er pæne og skaber en god beskyttelse ud mod vejen (plan B).

Forslag om at etablere en gæste-parkering indvendigt for gangbesværede. Det er der ikke stemning for. Der er spørgsmål og debat om de forskellige forslag.

Forslag C er mest vidtgående og sættes til afstemning. Der er 0 stemmer for, og forslaget er faldet.

Forslag B sættes til afstemning. 7 stemmer for forslag B.

Forslag A sættes til afstemning. Herfor stemmer 10. Forslag A vedtages.

Således fortsætter den hidtidige ordning, hvor alle har 1 fast p-plads, som det fremgår på det nye kort. Alle andre pladser er frie gæstepladser, og dem har man ikke særlig råderet over.

- Hver husstand har 1 parkeringsplads i bebyggelsen.
- Der skal parkeres i båsene. Skråparkering kan tillades, ifald det ikke generer gennemkørslen, tung trafik, udrykningskøretøjer og ikke mindst alles udsyn.
- *Gæsteparkering må først benyttes, når man har parkeret 1. bil på sin egen nummererede p-plads.*

Man kan internt bytte, men bestyrelsen skal have skriftligt tilsagn fra begge/alle involverede, før byttet kan træde i kraft.

Der vil på sigt stiles mod tinglysning af de nye pladser, såfremt dette er muligt.

4. Der bliver måske en fremskyndelse af varmeplan for vores område. (Fra referatet fra Grundejerners Fællesmøde (med kommunen) den 15. november ser det dog stadig ud til, at vi ligger i det grå område. Se vedhæftede.)

Charlotte redegjorde dernæst for regler for varmepumper:

Max. [35 dB](#) i skel til nabo (ikke til vej/sti). Der skal være min. 2,5 meter til naboskel fra udedelen – gerne mere. Udedelen kan lyddæmpes.

I tvivl om noget, da kontakt Team Miljø på miljoe@fredensborg.dk

Energistyrelsen har udarbejdet en guide om støj og en beregningsmodel, der kan hjælpe med at finde den bedste placering. **Find den her:** www.ens.dk/ansvarsomraader/varme

Andre nyttige links: Energistyrelsens liste over **installatører og montører**, som er VE-godkendt (dokumenterede kompetencer til at installere vedvarende energianlæg korrekt): www.spareenergi.dk/forbruger/vaerktoejer/ve-virksomheder

Tilskud mv.: <https://idenyt.dk/energi-og-varme/varmepumper/valg-af-varmepumpe/>

Om leje/eje: <https://www.bolius.dk/soegning?q=varmepumpe> .

Se i øvrigt vedhæftede vejledning fra kommunen.

Kommentar: Vær opmærksom på enstrengt/tostrengt varmesystem i forhold til luft til vand-varmepumper.

5. Om solceller: Vi må gerne installere solceller, men kommunen henstiller til, at de ikke reflekterer kraftigt, så det er generende.
6. Oplysning: Vi er blevet kontaktet af Global Connect, som har oplyst, at der skal være en høringsperiode om gravning, hvilket typisk tager 1-1,5 måned. Hvis vi accepterer planen umiddelbart, så går det hurtigere, og så kan de måske afslutte inden jul. 14 tilkendegav, at de godt kunne acceptere det. Dette kan dog ikke vedtages, da punktet ikke fremgår af den udsendte dagsordenen.

Forslaget bliver sendt ud til alle, som må give svar på mail til bestyrelsen.

Herefter sluttede mødet.

Referent _____ Dato _____

Dirigent _____ Dato _____

Efterfølgende begivenheder:

Efter vores afholdte ekstraordinære generalforsamling er der opstået en tvist mellem nogle grundejere omkring fordelingen af den ene faste p-plads, som hver husstand har krav på jf. beslutningen truffet på GF i 2013. I oplægget til den ekstraordinære generalforsamling var der forsøgt at tilgodese alle grundejere med en plads så tæt på boligen som muligt og således, at ingen skulle stilles dårligere end det tidligere vedtagne.

Det synes dog urimeligt, hvis grundejerforeningen insisterer på den vedtagne plan med risiko for sagsanlæg med dertil hørende udgifter for alle på grund af få grundejeres uenighed om den faste p-plads. Det er heller ikke rimeligt, at 26 eller flere grundejere, der ingen problemer har med de faste p-pladser, skal holdes hen på baggrund af denne uenighed, hvilket kunne afstedkomme ventetid mht. opsætning af ladestander eller mulig senere flytning af ladestander.

Set i lyset af dette fastholdes den vedtagne p-plads-fordeling, dog med undtagelse af de 2 eller flere involverede parter i uenigheden om placeringer af deres faste p-plads. Disse grundejere vil gå tilbage til de oprindelige p-pladser, der er markeret med deres husnummer. Disse p-pladser svarer også til de p-pladser, som de nuværende ejere har købt deres pågældende hus med. Dermed var de ved købet klar over, at der ved et eventuelt køb af el-bil ville være en vis udgift til etablering af en ladestander.

P-plads-fordeling, som nu ligger fast:

