

Referat fra generalforsamling i Grundejerforeningen Maglehøj den 11. marts 2024

Følgende parceller var repræsenteret til generalforsamlingen:

Bukketornvej: 18, 26, 31, 32, 44, 47, 48, 49, 50, 60

Kristtornvej: 14 (via fuldmagt), 16, 21, 26, 27, 35, 38, 44, 51, 53, 54, 56, 57, 59, 61

Formand Svend-Erik Nielsen bød velkommen og takkede for fremmødet.

Punkt 1: Valg af dirigent

Erik Winther blev valgt som dirigent.

Erik gennemgik kort paragrafferne i vedtægterne, der vedrører indkaldelse til generalforsamlingen.

Erik bemærkede derudover, at indkaldelse til generalforsamlingen var udsendt den 17. februar 2024 pr. mail og offentliggjort på foreningens hjemmeside.

Generalforsamlingen blev herefter godkendt som lovligt indkaldt.

Punkt 2: Bestyrelsens beretning om foreningens virke det forløbne år

Svend-Erik Nielsen afgav beretning fra bestyrelsen fra 2023:

Bestyrelsen har efter generalforsamlingen den 13. marts 2023 konstitueret sig således:

- Svend-Erik Nielsen (formand)
- Lisa Andersson (næstformand, sekretær)
- Mette Wolff (kasserer)
- Mikael Karlsen (bestyrelsesmedlem)
- Karl Barslev (bestyrelsesmedlem)
- Niels Blach (suppleant, webmaster)

Grundejerforeningens mål

I grundejerforeningen har vi målet om at bidrage til at sikre, at vores skønne område bliver ved med at være attraktivt og derved er et rigtigt godt og pænt sted at bo. Det gør vi ved at sikre, at veje, stier og fortove er i orden, og at den enkelte grundejer overholder lokalplanen og de fælles ordensregler.

Reglerne kan findes på Grundejerforeningens hjemmeside: www.maglehoej-frv.dk

Idéer og ønsker fra medlemmerne

I bestyrelsen søger vi hele tiden målrettet at sætte fokus på forhold, der kan sikre, at vores område fortsat bliver ved med at være attraktivt og rart at bo i. Det sker med baggrund i de forskellige regler, som myndigheder og vi selv har fastlagt.

Åbenhed - et nøgleord for bestyrelsen

Vi arbejder i bestyrelsen ud fra fuld åbenhed om det, der sker eller skal ske. Alle kan således løbende følge med på vores flotte hjemmeside, hvor vi blandt andet opdaterer referaterne fra bestyrelsesmøderne.

Endvidere er der også den lukkede Facebook-gruppe "Grundejerforeningen Maglehøj", hvor der også kommer informationer fra bestyrelsen.

Vi udsender to faste nyhedsbreve i juni og december.

Vi sender ikke indkaldelser, nyhedsbreve eller andre meddelelser på papir, da vi benytter de digitale muligheder. Det er hurtigt og effektivt.

Der er kun få grundejere, som vi ikke har en mailadresse på. De må selv holde sig orienteret på anden vis, fx via hjemmesiden. Vi vil meget gerne have mailadresser på alle.

Har du/I spørgsmål eller forhold, som vi skal tage op eller hjælpe med, så er du/I meget velkommen til at kontakte os.

Det er der medlemmer, som har benyttet sig af. Vi gør, hvad vi kan for at følge op. Vi er dog ikke myndighed.

Bestyrelsen kan kontaktes på/via:

Hjemmesiden: www.maglehoej-frv.dk

Facebook : Grundejerforeningen Maglehøj

Mail: maglehoej.frv@gmail.com

Økonomi

Foreningens økonomi er generelt set sund. Vi henlægger årligt til senere renovering af vejene.

Vi havde i 2023 et overskud på 102.161 kr. mod budgetteret 65.837 kr. Forskellen skyldes primært kursstigninger på værdipapirer.

Egenkapitalen udgør herefter ved udgangen af 2023: 845.403 kr., der er henlagt til efterfølgende års renoveringer på veje, fortove og stier.

Vi har fortsat en udfordring vedrørende renovering af fortovene, som vi imidlertid søger at afsætte penge til.

På generalforsamlingen den 23. september 2021 blev der besluttet en løbende prisregulering af kontingentet, så vi sikrer købekraftsværdien. Virkningen er, at vi fra år 2022 forhøjer kontingentet fra de 2.000 kr. med en prisregulering på 100 kr. pr. år de næste 10 år, så vi herefter er oppe på 3.000 kr. Dette skal også ses i sammenhæng med behovet for udskiftning af fortove og generelle prisstigninger. Kontingent i 2024: 2.300 kr. I 2025: 2.400 kr.

Vejene i området

Vejene er grundlæggende i god stand, men efter en nylig gennemgang af de i 2019 foretagne revneforseglinger ses tydeligt, at de mange steder ikke holder mere. Derfor foreslås, at der afsættes et beløb i budgettet for 2024 til en opfølgning.

Asfalten på visse forbindelsesstier mellem Bukketornvej og Kristtornvej over den østlige sti er ikke i helt god stand. Vi har det under observation, men er opmærksom på, at det er ret dyrt at rette helt op på. Det må komme senere.

Havtornvej

Der opstår ofte mindre huller på Havtornvej, der imidlertid ikke er en del af vores område. Vejen har i høj grad været belastet af Lejerbos tidligere bygge- og anlægsaktiviteter.

Vi følger udviklingen på Havtornvej. Når der opstår farlige huller, henvender vi os til kommunen, som kan give de tilstødende grundejere pålæg om reparation for deres andel af vejen. Det er netop sket.

Ved en egentlig renovering skal der ske en betalingsfordeling via en kommunal vejkendelse, da vejen er privat fællesvej.

Her kan vi også komme til at betale en andel.

Fibernet - Bornfiber

Fibernet har nu fungeret siden foråret 2023. Rigtig mange er tilmeldt fibernet, som grundlæggende er et aktiv for området med de muligheder, det giver. Det er lynhurtigt og fremtidssikret. Vi håber på, at brugerne er glade for løsningen.

Ifølge Bornfiber er der den optimale hastighed og rigelig kapacitet på nettet her i området. Det bliver overvåget døgnet rundt. Skulle du alligevel opleve, at det på et konkret tidspunkt ikke helt fungerer som ønsket, så kontakt Bornfibers kundeservice på telefon 70890000, tryk 3 for support. De har åbent mellem kl. 8-18 mandag til fredag. Hvis du opdager noget, så sørg for at notere tidspunktet, hvor problemet er oplevet. Så kan Bornfiber nemlig gå tilbage og se, om der har været problemer på det angivne tidspunkt.

Etableringen har betydet opgravninger i fortove og veje. Der har været utilfredshed med retableringerne efter opgravning. Det er efterfølgende blevet i orden efter kommunens og bestyrelsens medvirken.

Der vil senere blive afholdt det obligatoriske 1-års vejsyn for endeligt at kontrollere kvaliteten. Vejsynet afholdes af kommunen med deltagelse af repræsentanter fra vores bestyrelse.

Nye affaldsspande

Vi fik i efteråret 2022 de nye affaldsspande.

Det har betydet 2 spande mere og behov for lidt mere plads. Hertil en lille rød spand til farligt affald.

Det er bestyrelsens opfattelse, at etableringen er gået tilfredsstillende og at tømningerne fungerer som de skal.

Vejbrønde

Der har før været enkelte eksempler på vejbrønde, som har været oversvømmet ved kraftigt regnvejr.

Kommunen foretager årligt tømning af brøndene, men når der trods det opstår problemer, er det grundejerforeningen, som selv må sørge for tømningen, da det grundlæggende er ejerne selv, der har ansvaret for tømning af vejbrønde på private veje.

Da det tidligere har givet store udfordringer med oversvømmelser for enkelte grundejere, har bestyrelsen tidligere taget initiativ til at få tømt flere vejbrønde, så vi forhåbentlig kan undgå vandskader eller jordskred i det noget ændrede vejr.

Sker det igen, så henvend jer til bestyrelsen!

Der har været et problem med en vejbrønd på Kristtornvej, hvor vejen omkring brønden var undermineret. Det er repareret ved en entreprenør, udgift ca. 13.000 kr.

Renovering af fortove

Der er i 2023 anvendt en udgift på 100.000 kr., som er anvendt til udskiftning af en strækning på den østlige side af fortovet i en del af Kristtornvej.

I perioden 2020-2023 har vi i alt brugt 380.000 kr. på renovering af fortove.

For 2024 foreslår bestyrelsen afsat yderligere 100.000 kr. til at fortsætte arbejdet. Denne gang til strækningen fra Kristtornvejs begyndelse ved Havtornvej op til hjørnet til Bukketornvej.

Beskæring og klipning af beplantning ud til fortove, stier og veje

Det er positivt at se, at mange er seriøse med at sikre, at hække, anden beplantning og ukrudt ikke rækker ud over fortovet, stien eller vejen. Det er vigtigt at holde fri passage på hele fortovet (til bagkanten), stien og vejen samt sikre at fortovet holdes fri for ukrudt. Det gælder også trekanten/oversigtsarealet. Vi vil også gerne have, at grundejere som bor ud til stierne, holder disse vedlige.

Der er enkelte grundejere, som vi - eller kommunen - har måtte tage direkte kontakt med. Men generelt er det blevet pænere.

Forbud mod sprøjtning af ukrudt med kemikalier

Vi har for nogle år siden haft i et firma til at sprøjte fortovene, uden det dog gav det forventede resultat, så det stoppede vi med.

Nu er det sådan, at det ikke længere er lovligt at sprøjte for ukrudt på offentlige arealer, herunder også på private fællesveje.

Grundejernes forpligtelser

Grundlæggende er det grundejernes ansvar selv at holde fortov og kanter ud fra egen ejendom, herunder også stierne. Det betyder fjernelse af ukrudt og vintervedligeholdelse.

Efter vinteren er der særlig grund til en forårsrengøring med fjernelse af blade m.m.

Renholdelse af fælles arealer

Bestyrelsen har drøftet, hvad vi yderligere kan gøre for at holde vores område pænt. Der er steder på især arealer, som ingen føler særligt ansvar for at holde rent for ukrudt, fjerne blade, tage affald med m.m. Det gælder fx visse steder på stierne og parkeringspladsen på Bukketornvej.

Entreprenørhjælp

For at være sikker på, at opgaven vil blive løst, så er der i budgettet for 2023 afsat et skønnet beløb af på 20.000 kr. til en entreprenør, som kan klare opgaven.

Her må vi imidlertid erkende, at det ikke er blevet til noget. Vi ved, at det er dyrt, men vil

selvfølgelig søge at finde en løsning.

Planer om at det måske kan være vores egne grundejere, der påtager sig den samlede opgave i området er droppet grundet arbejdsgiveransvar og forsikring.

Henkastet affald

Vi ser desværre, at der i et vist omfang også bliver smidt affald i vores område. Vi ser det på fortove, stier og vejsider og op til hække. Det er selvfølgelig vigtigt, at den enkelte grundejer fjerner det.

Det anbefales, at man lige tager et dagligt tjek og får affaldet fjernet.

Snerydning og saltning

Der har ikke været særlig meget sne i de senere vintre. Så problemerne har ikke været store. Der kom dog noget i slutningen af november og så igen i større omfang i starten af januar i år.

Da entreprenøren ved snefald skal klare flere områder end vores, kan vi ikke regne med, at vi får klaret det som de første. Og vi kan ikke altid regne med, at der bliver saltet.

Fra skrånende sideveje kan det være en god idé at grundejerne selv hjælper hinanden med saltning.

Post og renovation har, som vi ser det, fungeret fint.

Lad os passe på hinanden - Trafikhastighed

Vi har en tak til alle, der viser respekt og kører pænt og forsigtigt i vores område.

Til enkelte andre, der ikke gør det: *SÆT FARTEN NED*. Max 40 km/t.

Vi har aktuelt dialog med politiet om udfordringerne med hastighederne.

Skilte

Vi skilter med:

"Pas på! Beboelsesområde. Legende Børn" og

"Hold området pænt! Gør rent efter din hund".

Vi håber fortsat, det gør indtryk. Håber det har haft en vis virkning.

Enkelte skilte bliver ødelagt. Dem skifter vi løbende.

Nye skilte

Skilt på P-pladsen på Bukketornvej:

Da parkeringen ofte er blevet benyttet af bilister fra andre områder er der sat følgende skilte op:

"Parkering på området forbeholdt grundejerforeningen"

Endvidere er der opsat følgende skilt på vendepladsen for enden af Bukketornvej, da der ofte sker parkering til boldbanerne:

"Vendeplads – ingen parkering"

Indbrud og nabohjælp

Det er løbende en udfordring at holde indbrudstyre væk.

Generelt er antallet af indbrud dog faldet markant i Halsnæs og mange andre steder siden coronatiden. Aftaler om nabohjælp kan være en god mulighed og supplere eventuelle

alarmsystemer.

Mange har lavet aftaler om nabohjælp og opsat mærkater på postkasser eller andet passende sted.

Mærkater kan hentes hos bestyrelsesmedlem: Mette Wolff, Kristtornvej 44.

Henvendelser fra medlemmer

Vi kan blandt andet nævne:

At parkering af biler og trailere skal ske på egen grund og ikke på vej og fortov. Det er i lokalplanen forudsat, at der kan placeres to biler på hver parcel.

Vi har ved bestyrelsens besigtigelse i området placeret sedler i biler, som vi ser mere fast parkeret på vej og fortov. For varebilerne er der en særlig mulighed for parkering på det lille parkeringsområde på Bukketornvej.

Manglende overholdelse af lokalplan, regler for byggeri m.m.

Opsummering af de seneste års indsats

- Etablering og drift af en flot hjemmeside
- Etablering af lukket Facebook gruppe
- Udsendelse af to årlige nyhedsbreve
- Nye vedtægter
- Etablering af netbank
- Investeret henlagt kapital
- Indkaldelser og informationer sendes digitalt via mails.
- Tættere opfølgning på manglende overholdelse af lokalplan og ordensregler
- Dialog med kommunen om renovering af asfalt på stierne samt udsigtsforhold
- Revision af ordensregler
- Årlig vejfest til og med 2018
- Dialog med Vejdirektoratet om vejstøj fra Hillerødvej
- Renovering af fortovet på den vestlige sti og p-plads
- Nye vejskilte og skilte om børn samt hunde.
- Skilte på p-plads
- Bankskifte
- Revneforsegling af vejene
- Opfølgning om tømning af vejbrønde og andre problemer med oversvømmelser.
- Dialog med Forsyningen om lavt vandtryk
- Etablering af fibernet

Tak

Tak til vores webmaster Niels Blach for arbejdet med vores flotte hjemmeside.

Tak til vores revisor Leif Berthelsen.

Tak til bestyrelse og suppleant for et meget behageligt og konstruktivt samarbejde. Alle har gjort en god frivillig indsats for foreningen.

En særlig stor tak til Lisa Andersson og Mikael Karlsen, der har valgt ikke at genopstille.

Bemærkninger og spørgsmål til beretningen

Fibernettet:

Fibernettet blev drøftet. Det bliver muligt på et tidspunkt at få andre udbydere på det eksisterende fibernet, hvis man ønsker at skifte udbyder. En enkelt grundejer havde hørt fra TDC, at det ville blive muligt at vælge dem inden for 3-4 måneder. Mens Bornfiber havde oplyst, at der nok vil gå ca. 1 års tid, inden det bliver muligt.

Vejbrønde:

Der blev spurgt til, om det virkelig kunne passe, at reparationen omkring vejbrønden, kunne være grundejerforeningens ansvar og udgift. Det var opfattelsen, at vejbrønde hører til kommunens ansvar.

Svend-Erik oplyste, at bestyrelsen har forespurgt hos kommunen først, men at svaret herfra var, at det er grundejerforeningens eget ansvar at ordne og betale for vejen omkring vejbrønden.

Beskæring af træer og buske:

Det blev efterspurgt, at bestyrelsen overfor kommunen påtaler det arbejde, der er udført vedr beskæring omkring fodboldbanerne og højene. Det ser ikke pænt ud og der er bl.a. efterladt rester af afskårne træer mv.

Der er også nogle, som lægger haveaffald ud, og det må man ikke. Der i fredningsbetingelserne, at man ikke må bruge det som kompost.

Svend-Erik oplyste, at bestyrelsen gerne kontakter kommunen og oplyser, at grundejerforeningen ikke er tilfredse med, hvordan området ser ud efter beskæringen.

Nye skilte:

Grundejerne, der bor nærmest de nye skilte med teksten: "Vendeplads - ingen parkering", oplyste, at skiltene virker. Det er meget få, som har holdt der i længere tid, efter skiltene er sat op.

Der er stadig problemer med selve parkeringspladsen på Bukketornvej, særligt i weekenden. Her parkerer der ofte nogen, som ikke har ærinder på Bukketornvej eller Kristtornvej.

Indberetninger:

Det blev nævnt, at der er 2 grunde på Bukketornevej, der ser noget forsømt ud. Kan bestyrelsen gøre noget i den forbindelse. Der står bl.a. en indregistreret bil på den ene grund, og der er bekymring for, at der kan tiltrækkes skadedyr, hvis ikke der gøres noget i forhold til grundene. Grundejerforeningen har ingen bemyndigelse til at gøre noget inde på grundejernes egne parceller. Her er det kommunen, der er myndighed. Men bestyrelsen kan henvende sig til kommunen som myndighed.

Svend-Erik oplyste, at bestyrelsen følger op herpå.

Punkt 3: Aflæggelse og godkendelse af regnskabet for 2023

Niels Blach gennemgik regnskabet for 2023.

Bemærkninger til regnskabet.

Der var ingen bemærkninger til regnskabet.

Regnskabet blev herefter godkendt.

Punkt 4: Behandling af rettidigt indkomne forslag.

Der var ikke indkommet forslag fra medlemmerne.

Punkt 5: Fremlæggelse af budget for 2024

Mette Wolff fremlagde budgetforslag for 2024.

Kontingentet for 2024 er på 2.300 kr. pr. parcel.

Bestyrelsen havde i dagsordenen til generalforsamlingen foreslået, at kontingentet fastsættes til 2.400 kr. i 2025, idet det ved generalforsamlingen den 23. september 2021 blev besluttet at sætte på en forhøjelse af kontingentet med 100 kr. pr. år i 10 år fra 2022. Skal godkendes nu for at blive opkrævet sammen med ejendomsbidraget i 2025.

Ejerskifteindskuddet udgør i henhold til vedtægternes § 6.6. pt. 200 kr., hvilket foreslås uændret.

Kommentarer til budgettet og de foreslåede ændringer

Svend-Erik bemærkede, at der fra bestyrelsens side fremsættes forslag til en ændring til det udsendte budget:

At der sættes et yderligere beløb på 25.000 kr. af til revneforsejling i år.

Forklaringen er, at bestyrelsen efter udsendelse af budgettet, er blevet opmærksomme på, at revneforsejlingen trænger til en genopfyldning, og særligt på Bukketornvej. Det vil være rettidig omhu, hvis det ordnes i år. Bestyrelsen har indhentet et tilbud på de 25.000 kr.

Der var enighed om, at det vil være en god idé, og budgettet blev herefter godkendt med den foreslåede ændring.

Det opdaterede budget sendes med ud med referatet fra generalforsamlingen.

Punkt 6: Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år

Bestyrelsen består af i alt 5 medlemmer + 1 suppleant.

Lisa Andersson og Mikael Karlsen var på valg og havde begge valgt ikke at genopstille.

Der skulle derfor findes 2 nye medlemmer til bestyrelsen.

Lillian Magh, K63 og Jakob Hanson, K14 havde meddelt bestyrelsen at de gerne stillede op. De kunne dog ikke være til stede til generalforsamlingen i aften, men blev foreslået af bestyrelsen.

De blev begge valgt til bestyrelsen for 2 år.

Punkt 7: Valg af 1 suppleant for 1 år

Niels Blach modtog genvalg for 1 år.

Punkt 8: Valg af revisor for 1 år.

Leif Bertelsen modtog genvalg for 1 år.

Punkt 9: Valg af revisorsuppleant for 1 år.

Da Lillian Magh var blevet valgt ind som bestyrelsesmedlem for 2 år, skulle der findes en ny revisorsuppleant for 1 år.

Villy Nyvang stillede op og blev valgt for 1 år.

Punkt 10: Status på medlemmernes ønsker og idéer til fremtiden i vores boligområde fra generalforsamlingen 2023

Karl Barslev fortalte om status fra arbejdsgruppen, der havde meldt sig sidste år til generalforsamlingen. Arbejdsgruppen bestod af: Lene Thorning, Lilian Magh, Bitten Gubi Mørz, Folmer Eriksen, Henrik Buhl, Erik Winther, Svend-Erik Nielsen og Karl Barslev.

Det hele begyndte med at Henrik Buhl sidste år kom på banen med et forslag om forskønnelse af vores område. Henriks initiativ havde resulteret i et kaffemøde på Karls kontor. Her drøftede arbejdsgruppen udfordringen.

Afsættet var "Hvad sikrer, at vores område udvikler og fornyr sig, så det vil være attraktivt – også i fremtiden".

Gruppen kom fik lavet en grovskitse over muligheder for beplantning af Bukketornvej og Kristtornvej, som Karl viste på en flip.

Gruppen nåede imidlertid ikke helt i mål, idet Henrik, idémanden og tovholder på projektet, måtte trække sig af helbredsmæssige årsager.

Projektet er ikke dødt, så arbejdet har bestemt ikke været spildt. Og forberedelserne falder godt sammen med Politi og Kommunens forlangende, hvis vi skal have hastighedsskiltning opsat.

Udover forskønnelse og sikkerhed på vejene havde arbejdsgruppen tre andre fokus: Borde og bænke ved Maglehøj (Lene), legekammeratbank (Lilian) og loppemarked (Bitten).

Karl takkede for gruppens tid og initiativ og for den gode dialog.

Niels supplerede i forhold til det med hastighedsskiltning, at bestyrelsen har kontaktet politiet med en forespørgsel om mulighed for opsætning af skilte med hastighedsbegrænsning på 40 km/t.

Politiet er positive overfor en hastighedsbegrænsning i området, men har henvist til, at det er kommunen, der er vejmyndighed og at de derfor også skal godkende det.

Bestyrelsen har efterfølgende kontaktet kommunen og har fået tilsendt retningslinjer for, hvad der skal til, hvis der skal opsættes hastighedsbegrænsende skilte.

Der er mulighed for både røde påbudsskilte og blå skilte med anbefalet hastighed. Ingen af skiltene kan dog stå alene. Hovedreglen er, at der samtidigt skal opsættes andre hastighedsdæmpende foranstaltninger i form af bump, chikaner eller plantekummer. Og der stilles forskellige krav hertil, bl.a. i forhold til afstand mv. Der er dog også en undtagelse i retningslinjerne, som bestyrelsen kan undersøge, om foreningen kan blive omfattet af.

Det er bestyrelsens plan at gå efter de blå skilte med hastighedsanbefaling på 40 km/t, hvis man går videre med løsningen.

Bemærkninger til idéer om fremtidens boligområde og hastighedsbegrænsning

Der blev spurgt til, om foreningen ikke selv må sørge for indkøb og opsætning af skilte med hastighedsbegrænsning.

Det må man ikke. Der skal tilladelse til fra både vejmyndighed og politi.

Det blev nævnt, at en løsning med afgrænsning ved hjælp af træer, kunne være en god idé, i stedet for bump.

Erik Winther supplerede med, at man evt. kan holde en ekstraordinær generalforsamling, så snart der foreligger et konkret forslag og budget.

Der var enighed om, at arbejdsgruppen og bestyrelsen kan arbejde videre med projektet.

Punkt 11: Eventuelt

Der holder ofte biler parkeret på det første stykke af Kristtornvej, der hvor man drejer ind fra Havtornvej. Det giver tit anledning til farlige situationer. Der blev derfor spurgt til, om det er en mulighed, at man kan få opsat parkering forbudt skilte på den strækning.

Bestyrelsen kan undersøge det nærmere.

Referent: Lisa Andersson.

Godkendt af dirigent Erik Winther og formand Svend-Erik Nielsen.