Teglhøj Grundejerforening

Generalforsamling den 27. september 2026

Bestyrelsens beretning

Højen
Også i 2025 afholdt foreningen arbejdsdag på Højen den første søndag i efterårsferien med god deltagelse og effektivt arbejde. Tak til deltagerne og tak til Hindbærvej 11 som efterfølgende husede os.

Et muligt problem er dukket op vedrørende Højen. I forbindelse med hushandler udfylder vi et skema om alle mulige forhold angående ejendommen, som er til salg. I januar fik vi information fra Brix Westergaard om, at der nu også spørges ind til fællesarealer. I har sikkert hørt, at SKAT er begyndt at opkræve grundskyld af foreningers fællesarealer. Hidtil har vi dog ikke fået nogen opkrævning for Højen. I skemaet fra ejendomsmæglerne er der nu også et punkt 2.8 angående om vi har "taget højde for betaling af grundskyld af fællesarealer". Det har vi ikke taget højde for, for vi er jo gået ud fra, at vi ikke skal betale grundskyld for Højen på grund af fredningen. I en samtale med ejendomsmægleren fremgik det, at vi ikke skal føle os helt sikre. Man er slet ikke færdig med vurderingerne af fællesarealer og det kan tage flere år, før man bliver færdige med det. Der er andre foreninger, som pludselig har fået store opkrævninger på grund af deres fællesarealer - og i den situation anbefaler ejendomsmægleren, at man kontakter en advokat. Indtil videre foretager vi os intet og holder fast i vurderingen, at fredningen redder os fra at skulle betale skat af Højen.

Over sommeren har vi fulgt med i mediernes dækning af "larven fra helvede", som har en forkærlighed for egetræer. Vi har mange egetræer på Højen, men der er ingen grund til bekymring, som vi ser det. Larven er slet ikke registreret i Nordsjælland (selvom der er påstået noget andet på sociale medier). Vi tror ikke den kommer til at udgøre et problem på disse kanter men for en sikkerheds skyld foreslår vi opsætning af mejsekasser på Højen som præventiv foranstaltning.

Problemer vedrørende afhentning af affald
Op til sidste års generalforsamling havde vi fået det indtryk, at Forsyningen havde godkendt alle typer græsarmering i rabatten, herunder plast. Men det viste sig, at det er umuligt at gøre Forsyningen tilfreds. Der må åbenbart ikke stikke så meget som et græsstrå op gennem armeringen. Vi har dog eksempler på at Forsyningen efter

besigtigelse har godkendt den løsning (Tranevej 14) og vi har desværre eksempler på, at den ikke er blevet godkendt. Konsekvensen af manglende godkendelse er manglende tømning. Det er desværre ikke en sag, hvor foreningen kan hjælpe. Dialogen er nødt til at finde sted mellem den enkelte grundejer og Forsyning. Det ser heller ikke ud til at det formilder Forsyningen, når vi blander os. I bestyrelsen er vi nået til den erkendelse, at sagen er "tabt", og at vi ikke kan henvise til andet end de retningslinjer, man kan finde på Forsyningens hjemmeside.

Den var også gal med tømningen, da der over vinteren kom store mængder sne. Forsyningen kunne ikke anvise andre løsninger end at man kørte sin container ud til Villingebækvej, hvilket i øvrigt var pudsigt for der var i perioder lige så meget sne og manglende rydning. For mange af vores medlemmer var det ikke en løsning, der var brugbar og i øvrigt lykkedes det heller ikke Forsyningen at kommunikere den løsning ud til alle borgere. Vi hørte om det ad omveje og skrev derfor ud til medlemmerne. Også tak til de medlemmer, som kontaktede Kommunen vedrørende den manglende tømning og lagde pres på at få løsninger. Vi skulle et stykke ind i marts før alle fastboende havde fået afhentet affald.

Snerydning
De store snemængder i februar gjorde også at vi i bestyrelsen vurderede, at vi måtte bestille snerydning op til vinterferien, så medlemmerne i det mindste kunne bruge deres huse i ferien. Snerydningen blev udført af kloakmester Niels Petersen fra NP Entreprise, som bor på Horneby Fælledvej og det kostede kun 1500 med moms. Arbejdet blev udført i samarbejde med Spurvevej foreningens formand.

I øvrigt skal det bemærkes, at man faktisk har pligt til at rydde sne. Tidligere gjaldt der andre og lempeligere regler for sommerhusområder men nu gælder den samme lovgivning som gælder for private fællesveje i byzone (paragraf 80 i lov om private fællesveje) . Forpligtelsen ligger imidlertid hos den enkelte grundejer og ikke nødvendigvis hos grundejerforeningen som sådan. Der er også et retsligt ansvar for den enkelte grundejer, hvis nogen for eksempel kommer til skade på grund af manglende snerydning. Så der er nogle principielle problemer her som en ny bestyrelse nok bør kigge nærmere på.

Vandløbet
I april satte vi gang i spuling af vandløbet, som blev besluttet på generalforsamlingen sidste år. Spulingen blev udført af Kathøj. Som noget nyt fik vi NSPV (Kommunen) med på at de deltod opgaven, så der også blev spulet under Villingebækvej og den første brønd, som står på marken, men som befinder sig på Kommunens matrikel. Det er en milepæl i sagaen om vandløbet, at Kommunen nu tager hånd om vedligeholdelsen af den del af vandløbet, som ligger på deres matrikel. Vi henvendte os også Spurvevej-foreningen, som desværre ikke ønskede at indgå i opgaven. Til gengæld har Sandgårdsvejs forening også

været i gang med spuling, så det er rigtig godt.

Spulingen viste to problemer i vores område. Det ene problem var brønden ved baghuset hos Hindbærvej 10. Det var en hastesag, som de selv skal betale, da brønden befinder sig på deres egen matrikel. Det andet problem var rødder i brønden i rabatten ved Blåbærvej 8 - en brønd som befinder sig på foreningens matrikel og som vi derfor hænger på. Det kan ikke diskuteres om den skal repareres, for det har vi pligt til. Vi fik to tilbud en billig og en dyr løsning. Den billige var en fjernelse af rødderne og en udbedring af de skader, de har forvoldt. Den dyre var en renovering af hele brønden. Vi undersøgte sagen blandt andet hos Kommunen og konkluderede, at den billige løsning var forsvarlig. Der var i 2026 afsat 15.000 til spuling af vandløbet. Spulingen har vi fået markant billigere for det kostede kun lidt over 4.000 kr. Undersøgelsen af de ro riste i bunden af Blåbærvej, som vi havde bestilt, har vi fået uden beregning. Den billige løsning for brønden koster omkring 10.000 kr (mens den dyre kostede ca. 3 gange så meget). Da vi samlet kunne holde os inden for den samlede ramme på 15.000, som sidste års generalforsamling bevilgede, har vi sat arbejdet i gang.

En forudsætning for, at vi har turdet vælge den billige løsning, er også at Blåbærvej 8 og 10 har fået ryddet den busk, som kan have været årsag til rødderne i brønden. Det er rigtig godt. I den forbindelse vil vi minde alle, der har vandløbet på deres matrikel om, at man har pligt til at fjerne træer og buske, som kan forvolde skade på rør og brønde (Vandløbsloven § 6, stk. 3)

Bestyrelsen
Bestyrelsen har modtaget information fra vores forretningsfører Peter Villumsen om mulighed for at skifte til et nyt system til at håndtere administration og bogføring. Det drejer sig om Voresforening.dk. Det skulle være noget dyrere end vores nuværende opsætning, men burde være langtidsholdbart. Alt er samlet et sted, herunder alt vedrørende regnskabet, den daglige drift, foreningens dokumenter, kontakt med medlemmerne osv. Det kunne være en opgave for den kommende bestyrelse sammen med Peter at implementere den løsning for foreningen.

På bestyrelsens møde d. 23. august trådte vores formand tilbage på grund af helbredsproblemer. I stedet konstituerede bestyrelsen sig så med første suppleant Annette Lassen som fuldgyldigt medlem af bestyrelsen. Og det er således også på den baggrund, at der på Generalforsamlingen skal vælges et nyt medlem af bestyrelsen.

*****

Hornbæk den 8. oktober 2026

Referat fra generalforsamling i Teglhøj Grundejerforening 27.9.2026

kl. 16-17 på Hornbækhus

Tilstede:

Multebærvej 1,3,8a,8b,11
Blåbærvej 3,8,14
Hindbærvej 3,4,6,7
Tranevej 5,13,18
Fuldmagt fra Kjell Laursen, Hindbærvej 11

Punkt 1

Velkomst ved bestyrelsesmedlem Jacob Thaning, Blåbærvej 14

Jacob Thaning sendte på bestyrelsens vegne en varm tak til afgående formand Peter Andreas Bredsdorff, Tranevej 10, der siden 2007 har udført et prisværdigt formandskab for foreningen, og som har haft en beundringsværdig kontakt til såvel myndigheder som private.
Peter Andreas Bredsdorff er udtrådt af bestyrelsen pr. 23.8.2026.
1. Suppleant Annette Lassen , Hindbærvej 4, er indtrådt.

Som dirigent foreslog bestyrelsen Mads Rønnov-Jessen. Godkendt.

Dirigenten konstaterede, at indkaldelsen var retmæssigt indkaldt 4.9.2026, og at dagsordenen var ifølge foreningens vedtægter.

Punkt 2: Bestyrelsens beretning

Beretning udsendt sammen med indkaldelsen. Gennemgang ved Annette Lassen (efter samråd med Peter Andreas).

Der var følgende bemærkninger til beretningen:

Er der tinglyst fredningsklausul eller bevaringsdeklaration for fællesarealet Højen ?

Er der Risiko for grundskyldsbeskatning på fællesarealet?

Desuden ønskedes status på affaldsordninger og snerydning.

Svar: Pr. 1.1.2025 er indført ny lov om grundskyld af fællesarealer, også fredede. Offentlige eller private veje dog undtaget. Skattegrundlag afgøres af Vurderingsstyrelsen. Højen har adresse Multebærvej 0 og matr. Nr 8b, Horneby, Hornbæk sogn (samme matr.nr. som vejene). Det er kun selve Højen, der er fredet,

200 m rundt om højen er fredet Natur.
Bestyrelsen er ikke blevet kontaktet af kommunen og forholder sig afventende.

Affaldsproblem behandles under punkt 4.

Beretningen blev godkendt.

Punkt 3: Revideret regnskab for 2025

Gennemgang ved kasserer Jacob Thaning.

Græsslåning måske dyrere end forventet (mangler endnu faktura herfor) og færre nye indskud, men lavere renteindtægter.

Regnskab blev godkendt.

Punkt 4: Forslag fra bestyrelsen - ordstyrer Annette Lassen

1) Bestyrelsen beder om godkendelse til at bestille snerydning, hvis behov opstår.
   Godkendt
2) Bestyrelsen ønsker at opsætte ca. 4-6 mejsekasser på Højen for at beskytte mod "larven fra helvede" (og ikke uglekasser, som tidligere foreslået). Opfordrer til det samme i private haver.
   Godkendt.
3) Forslag til opdatering af ordensregel pkt. 2d vedr. kravet om den obligatoriske græsrabat langs vejene.
   Begrundelse: problemer med kommunens arbejdsmiljøregler for uhindret affaldstømning.
   Nogle parceller har fået anlagt græsarmering, men dette har vist sig ikke at være nok for at sikre tømning. Derfor foreslås fri adgang til anlæggelse af f.eks. flisebelægning.
   Godkendt efter debat.

Punkt 5: Forslag fra medlemmer:

Der var fremsendt forslag fra et medlem om etablering af bump på Blåbærvej med henblik på at nedsætte hastigheden. Bl.a. også i lyset af, at bommen ved Teglhøj fjernes om vinteren.

En del debat om andre ønsker om hastighedsreguleringer på vejene og fordele /ulemper ved bump, chikaner, plantekasser og skilte med fx 30 km/t.

Bestyrelsen vil inden næste generalforsamling undersøge mulighederne på Blåbærvej.

Punkt 6: Budget 2027 og fastlæggelse af kontingent

Ved kasserer Jacob Thaning

Budget stort set identisk med budget for 2026, ekstra til fuglekasser og forhøjelse af græsslånings udgift. Snerydning beregnet 1-2 gange á ca. 1.500 kr. pr. gang.
Evt. nye bump skal godkendes af bestyrelsen.
Bedste beregning nu : overskud 12000 kr. mod 14000 kr. i 2025.

Der forudses for indeværende ikke nye udgifter til vandløb.

Årskontingent og indskud fra nye medlemmer foreslås uændret til 900 kr.

Budget for 2027 godkendt.

Punkt 7: valg af bestyrelsesmedlemmer jvf §5. På valg er :

Jacob Thaning (kasserer) Blåbærvej 14

Karen Daugaard Bentzen, Hindbærvej 3

Johanne Winther, Multebærvej 8a

Annette Lassen, Hindbærvej 4

Alle villige til genvalg.

Som nyt medlem indstiller bestyrelsen Kjell Laursen, Hindbærvej 11, der er villig til valg (skiflig berigtigelse haves)

Bestyrelsen konstituerer sig selv med ny formand på første bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen.

Nyvalg og genvalg blev godkendt uden bemærkninger

Punkt 8: Valg af revisorer og revisorsuppleanter jvf. § 8.

Annie Sund, Tranevej 18, (genvalg)

Mads Rønnov- Jessen, Hindbærvej 6, (genvalg)

Henrik Damborg , Multebærvej 3, (nyvalg)

Valg og genvalg blev godkendt uden bemærkninger.

Punkt 9: Eventuelt.

1) Forslag om opsættelse af hjertestarter, Trygfonden tilbyder kursus. Nærmeste hjertestartere er Valnøddevej og Hybenvej.
2) Forslag om frivilligt at skrive sig på medlemsliste med både vinter- og sommeradresse, telefon og e-mail.
3) Arbejdsdag på Højen 11.10.2026 kl. 14:00.

Vedr. pkt. 1: pris ca. 30.000 kr.

Vedr. pkt. 2: Ved problemer med GDPR, kan man tilslutte sig app. ”Nabohjælp”.

Vedr. pkt. 3: Arbejdsdag på Højen blev godkendt.

Generalforsamlingen afsluttet af dirigenten kl. 17:00 med tak for god ro og orden.

Dato 2026 Dato 2026

_____ _____

Johanne Winther Mads Rønnov-Jessen

Referent Dirigent