

Grundejerforeningen Toftemoen.

Referat fra den ordinære generalforsamling

Søndag, den 17. maj 2026 kl. 10.00

på Lerbjerggaard "Andelsgårde" Melbyvej 129, 3370 Melby.

Dagsorden iflg. vedtægternes § 6:

- 1. Valg af dirigent.**
- 2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed.**
- 3. Fremlæggelse af det reviderede regnskab og status til godkendelse.**
Det reviderede regnskab er vedlagt denne indkaldelse.
- 4. Forslag fra bestyrelse og/eller medlemmer.**
Bestyrelsen foreslår, at der etableres et nyt vejbump på Troldebjergvej mellem de to bestående.
Forslaget er vedlagt denne indkaldelse.
- 5. Fastsættelse af kontingent for 2027, restancegebyr og indskud.**
 - A. Bestyrelsen foreslår, at det årlige kontingent forhøjes med kr. 200,- til kr. 900,-.
 - B. Desuden foreslår bestyrelsen, at kontingentet fremover opdeles således, at kr. 200,- anvendes til foreningens løbende drift og kr. 700,- indsættes som bidrag på vejfondskontoen, hvorfra foreningens omkostninger til vejvedligeholdelse hæves. Jfr. vedtægternes § 11. Budgettet er vedlagt denne indkaldelse.
- 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter i henhold til §12.**
På valg er:
Anne Marie Flyger, kasserer – genopstiller ikke
Freddy Bystadhagen, bestyrelsesmedlem – genopstiller ikke
 - 1. Bestyrelsessuppleant Dominique Otoul - genopstiller for en 1-årig periode**
 - 2. Bestyrelsessuppleant Ivan Brimstrond - genopstiller for en 1-årig periode.**
- 7. Valg af revisor og revisorsuppleant i henhold til §15.**
På valg er:
Marianne Heide, revisor – genopstiller for en 1-årig periode
Kirsten Hansen, revisorsuppleant – genopstiller for en 1-årig periode.
- 8. Eventuelt.**

Ved afstemning afgøres sager ved almindeligt flertal.

Hver ejendom har en stemme. Ved fravær kan et medlem stemme ved fuldmagt for et medlem, dog kan ingen repræsentere mere end fem ejendomme incl. egen stemme.

Venlig hilsen
Grundejerforeningen Toftemoen
Bestyrelsen

Mødet startede med kaffe/te og rundstykker.

Formanden bød velkommen til Grundejerforeningens årlige generalforsamling. Bestyrelsen var meget glad for det store fremmøde og især også, fordi så mange relativt nye sommerhusejere var mødt frem. Også i år har vi vederlagsfrit lånt Lerbjerggaard "Andelsgaard's" store drivhus. Det er vi meget taknemmelige for og formanden opfordrede til at støtte "Andelsgaard" ved at handle i deres gårdbutik. Herefter præsenterede de fremmødte sig.

Herefter tog vi fat på den udsendte dagsorden.

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog bestyrelsesmedlem Palle Petersen.

Valgt med akklamation.

Palle Petersen konstaterede, at Generalforsamlingen var varslet i overensstemmelse med foreningens vedtægter ved udsendelse af mails og opslag på foreningens hjemmeside den 29. april 2026.

Dirigenten oplyste, at der til mødet var fremmødt 43 deltagere, heraf 28 stemmeberettigede og 15 ledsagere. Desuden havde bestyrelsen modtaget fuldmagter fra 3 medlemmer.

Da der på dagsordenen er 2 forslag til afstemning, foreslog dirigenten, at Generalforsamlingen allerede nu valgte to stemmetællere. Han foreslog således, at Generalforsamlingen valgte foreningens 2 bestyrelsessuppleanter Dominique Otoul og Ivan Brimstrond til stemmetællere.

Valgt med akklamation.

2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed v/formanden.

Jeg synes, at vi i bestyrelsen har haft et spændende, udfordrende og travlt år.

Vi har i årets løb holdt 4 bestyrelsesmøder. Desuden har der i perioder været hyppig mailkorrespondance om aktuelle aktiviteter.

Der er i 2025 handlet 5 ejendomme i vores forening. Som hovedregel sælges de udbudte ejendomme ret hurtigt. Aktuelt er der netop solgt 2 ejendomme og 2 andre er til salg.

Men lad os se på de større aktiviteter i 2025.

Kommunikation.

I vore vedtægter står, at kommunikation mellem medlemmerne og bestyrelsen foregår via foreningens hjemmeside og via e-mail. Desuden er medlemmerne forpligtet til at oplyse deres aktuelle e-mailadresse.

Det er min oplevelse, at kommunikationen via mail og hjemmesiden fungerer fint.

Men hvis nogen har forslag til ændringer eller forbedringer, hører vi gerne herom.

Hjemmesiden.

Også i år vil jeg gerne slå et slag for foreningens hjemmeside. På hjemmesiden kan I finde alt om grundejerforeningen. Historie, referater fra tidligere generalforsamlinger, årsregnskaber m.v.

Som I måske har bemærket, har vi for nylig tilføjet et nyt menupunkt "Medlemmerne fortæller". Vi håber, at flere medlemmer får lyst til at fortælle om deres oplevelser ved at have sommerhus i vores område eller oplevelser i Halsnæs Kommune.

Jeg vil dog gerne fremhæve to ting. For det første ”sidste nyt” hvor der informeres om nye tiltag eller aktuelle forhold. Derfor er det et godt sted at starte, når I går ind på hjemmesiden.

For det andet vil jeg fremhæve menupunktet ”Bestemmelser”. Under denne overskrift finder I foreningens vedtægter (love), foreningens ordensregler, info om grenafhentning og de kommunale lokalplaner m.m. Det vil sige det regelsæt, der regulerer de rettigheder og pligter, der er gældende for foreningens medlemmer.

Det er bestemmelser, som foreningens medlemmer forventes at kende. Bestemmelserne er lavet for at vi alle kan nyde opholdet i vores huse – både indendørs og udendørs – uden at genere omgivelserne. Skulle der opstå problemer, der ikke kan løses ”over hækken” er I naturligvis velkommen til at kontakte bestyrelsen.

Grenafhentning.

I år vil der ske grenafhentning i oktober måned – med udlægning i uge 42 og afhentning umiddelbart herefter. Der vil i god tid forinden blive orienteret herom via mail og på hjemmesiden. Reglerne vil være de samme som tidligere år. Overhold venligst disse – ellers vil de udlagte bundter ikke blive medtaget. Er du i tvivl – kontakt undertegnede.

Hastighedsbegrænsning og fartdæmpning.

Vi diskuterede dette emne på sidste års generalforsamling på baggrund af et forslag fra Johannes Aagaard. På mødet og efterfølgende modtog vi flere gode forslag til at dæmpe farten på specielt Troldebjergvej og Melby Enghavevej. Tak for det.

Vi har haft en god dialog med kommunen – dels for at finde ud, hvad der er muligt og hvilke foranstaltninger, der efter kommunens erfaringer har en effekt.

Men vi må også erkende, at det er svært eller umuligt at ændre på de eksisterende forhold. Vi må f.eks. ikke lukke de gennemgående tværveje Mimersvej, Toftevænget og Fenrisvej for gennemkørsel uden kommunens godkendelse. Og en sådan gives ekstremt sjældent. Vi må heller ikke bare opsætte skilte med humoristiske tekster som: ”Kør forsigtigt – er der nogen som har travlt her” eller ”Tak fordi du kørte pænt” ved udkørsel fra området.

Vi kan selvfølgelig kun være enig med kommunen i, at den dejlige natur i vores område ikke må skæmmes af en skilteskov.

Som bekendt er vores område – Præstelodden – en 40 km/t hastighedszone. Det er skiltet ved indkørsel i området fra Ellevej, fra Melby Enghavevej til Troldebjergvej, fra Solmarksvej til Knudsvej og på Præstelodden ved bebyggelsens start.

Selv om de fleste respekterer hastighedsgrænsen, er der desværre også nogle, der har svært ved at lette foden fra pedalen.

Kommunen og politiet vil ikke ændre hastighedszonen fra 40 km/t til 30 km/t af hensyn til trafikafviklingen på Melby Enghavevej.

På foreningens egne veje kunne vi overveje en anbefalet hastighedsbegrænsning på 30 km/t (de blå skilte), men det vil kræve, at der skiltes med dette ved alle indkørsler fra Melby Enghavevej og ved udkørsel til Melby Enghavevej. Det vil betyde opsætning af ganske mange hastighedsskilte og dermed en betydelig omkostning for foreningen. Desuden kan denne skiltning kun opsættes i forbindelse med fartdæmpende foranstaltninger – i praksis ved etablering af vejbumper for hver 75 m.

Kommunens erfaring med fartdæmpende foranstaltninger som chikaner og vejbumper viser klart, at vejbumper har den største effekt.

Der er særlige krav til udformningen af vejbumper. For effektivt at sikre overholdelsen af den ønskede hastighed er afstanden mellem bumpene også af stor betydning. Der anbefales således en afstand mellem bumpene på 75 m ved en planhastighed på 30 km/t og en maksimal afstand 150 m mellem bumpene ved en planhastighed på 40 km/t.

På Troldebjergvej har vi aktuelt 2 bump, hvor der er ca. 400 m i mellem. Ved at etablere et yderligere bump mellem disse, bliver afstanden imellem bumpene knap 200 m. Dette skulle medvirke til at holde farten nede på de 40 km/t, da der ikke er noget incitament til at øge farten inden næste bump.

Bestyrelsen har derfor besluttet at foreslå generalforsamlingen, at der etableres et yderligere bump på Troldebjergvej – vi diskuterer og behandler det under punkt 4 på dagsordenen.

Kommunen har ikke nogen registrering af, hvornår vejbumpene på Troldebjergvej og Melby Enghavevej er etableret. De var etableret i 1995, da Melby Enghavevej overgik fra privat fællesvej til kommunalvej. Derfor er der heller ikke nogen forklaring på, hvorfor afstanden mellem bumpene er/har været så store. I vores møder med kommunen, har vi anbefalet, at der på Melby Enghavevej etableres yderligere bump i overensstemmelse med de gældende anbefalinger.

Vejvedligeholdelse.

Som udgangspunkt ser tilstanden på vore veje fornuftig ud. De belastede grusveje – Bjarkesvej, Knudsvej og Fenrisvej bliver vedligeholdt af Grusvej.dk. Det var planen, at dette skulle ske i 1. halvår 2026, men i betragtning af vejenes gode tilstand, har vi besluttet at udskyde det til 2. halvår 2026. I planen indgik desuden at de store huller på Toftevænget og Mimersvej blev fyldt op. Det vil ske i den nærmeste fremtid. Desuden vil der som tidligere blive lagt et sanddepot ved Mimersvej 6 til opfyldning af mindre huller. Vi har aftalt med ejeren af Toftemosegaard Lars Haven, at vi må placere en Big bag med sand på rabatten ved Knudsvej, så de opståede huller på vejen løbende kan efterfyldes.

Vi har haft en dialog med nogle af beboerne på Bjarkesvej, da der i forbindelse med reoveringen af vejen 2024 var oplæg af meget grusholdig jord på nogle af rabatterne. Vi har aftalt med Grusvej.dk, at de i forbindelse med den kommende vedligeholdelse af vejen vil forsøge at afhjælpe de værste tilfælde. Desuden vil Grusvej.dk anwise, hvor afløbsrender fra vejen ud i rabatten bør etableres.

Vedligeholdelse af Knudsvej er langt den største udfordring. Det skyldes primært de betydelige vandmasser, der kommer fra Solhjemsvej, Carl Ståltrådsvej, Melby Enghavevej og Bjarkesvej. Når afløbsrenderne til rabatten på Bjarkesvej er etableret, vil vandtilførslen herfra være meget begrænset. Vandtilførslen fra de tre øvrige veje, kan vi desværre ikke gøre noget ved. Dog har kommunen lovet at lave afløbsrender på Melby Enghavevej.

Det betyder, at der specielt ved overgangen fra asfalten på Melby Enghavevej til Knudsvej nemt opstår huller i vejen. Som nævnt vil vi derfor etablere et sanddepot, således at fremtidige huller løbende kan efterfyldes.

Desværre er der ikke nogen af de omkringboende, der vil hjælpe med at betale for vedligeholdelsen.

Vores andel af Troldebjergvej og en lille del af Sigynsvej er foreningens asfalterede veje. Også asfaltveje slides og skal have ny belægning. Bortset fra et stykke af Troldebjergvej mellem Fenrisvej og Sigynsvej, der fik ny belægning i 2012 er det uvist, hvornår vores asfaltvej har fået ny belægning. Men det er i hvert fald før 1995. Man vil normalt antage, at en asfaltvej holder mellem 30-40 år.

Vi har haft kontakt til 2 asfaltfirmaer. Begge har givet et overslag over, hvad en ny belægning vil koste i dagens priser på omkring kr. 500.000, -, men ingen har ønsket at give et bud på restlevetiden på den nuværende belægning.

Hvis vi antager – og det er muligvis optimistisk - at den nuværende belægning kan holde i yderligere 20 år, skal vi spare kr. 25.000, - op hvert år for at have kr. 500.000, - om 20 år. Så har vi ikke taget hensyn til inflation og andre prisstigninger i perioden. Hvis inflation m.m. eksempelvis er 2% p.a. i perioden, vil asfalteringen om 20 år koste kr. 743.000, -.

Det er vores hensigt at få foretaget en revneforsegling af revnerne i asfalten for at udskyde tidspunktet for ny belægning mest muligt.

Der er rigtig mange usikkerhedsfaktorer forbundet med at regne på tallene så langt ud i fremtiden, men der er ikke tvivl om, at vi bliver nødt til at begynde at spare op til formålet. Derfor vil bestyrelsen foreslå en forhøjelse af det årlige kontingent på kr. 200,- til kr. 900,-. Forhøjelsen svarer til en årlig indtægt på kr. 19.000, - for foreningen. Vi diskuterer kontingentfastsættelsen for 2027 under dagsordenens punkt 5.

Det var bestyrelsens beretning.

Tak fordi I lyttede med.

Der var ros til bestyrelsen for at følge op på diskussion og forslag fra Generalforsamling 2025.

Vedrørende fartbegrænsning var der spørgsmål om nedsættelse af max hastigheden på 40 km/t til 30 km/t på Melby Enghavevej. Formanden svarede, at vore møder med kommunen havde vist, at det ikke var nogen farbar vej, idet både kommunen og politiet ikke ville tillade dette af hensyn til trafikafviklingen. Det var yderligere vores opfattelse, at denne holdning ikke kunne ændres ved en eventuel fælles optræden af de berørte grundejerforeninger.

Formanden oplyste endvidere, at vore møder med kommunen havde bibragt bestyrelsen en god forståelse for, hvad der er muligt – herunder også, hvad der teoretisk kunne være muligt, men hvor omkostninger og/eller proces mod et usikkert resultat vil kræve ganske betydelige resurser.

Der var desuden enkelte spørgsmål til vejvedligeholdelsen – specielt omkring Knudsvej.

Beretningen blev herefter godkendt med akklamation.

3. Fremlæggelse af det reviderede regnskab og status til godkendelse.

Anne Marie Flyger gennemgik regnskabet og nævnte, at vi nu viste kontingentindbetalingen brutto og gebyret til kommune for opkrævning som en udgift.

Betaling fra ejendomsmæglere er et gebyr for oplysning om gæld til foreningen i forbindelse med salg af en ejendom. Vores gebyr er kr. 1.500,- pr. skema.

Renteindtægten var opnået ved at placere nogle af foreningens midler på aftaleindskud i banken.

Udgifterne fulgte det normale forløb, dog var der ikke afholdt udgifter til vejvedligeholdelse i 2025.

Foreningens egenkapital udgjorde ved årets slutning kr. 168.333.98.

Regnskabet blev godkendt med akklamation.

4. Forslag fra bestyrelse og/eller medlemmer.

Bestyrelsens forslag om etablering af et yderligere vejbump mellem de to bestående på Troldebjergvej blev godkendt med akklamation.

Bestyrelsen vil herefter igangsætte ansøgningsprocessen til kommunen.

5. Fastsættelse af kontingent for 2027, restancegebyr og indskud.

Bestyrelsens forslag 5A om forhøjelse af det årlige kontingent med kr. 200,- til kr. 900,- fra 1. januar 2027 blev godkendt med akklamation.

Bestyrelsens forslag 5B om opdeling af regnskabet i en driftsafdeling med anvendelse af kr. 200,- af kontingent pr. medlem og kr. 700,- af kontingentet pr. medlem til vejfonden blev godkendt med akklamation.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter i henhold til §12.

På valg er:

Da Anne Marie Flyger ikke genopstiller, foreslår bestyrelsen Mikael Drumm, Fenrisvej 9 som ny kasserer.

Valgt med akklamation for en 2-årig periode.

Bestyrelsesmedlem Freddy Bystadhagen genopstiller heller ikke, hvorfor bestyrelsen foreslår Sille Bertelsen, Adilsvej 2 som nyt bestyrelsesmedlem.

Valgt med akklamation for en 2-årig periode.

- 6.1. Bestyrelsessuppleant Dominique Otoul genvalgt med akklamation for en 1-årig periode.
6.2. Bestyrelsessuppleant Ivan Brimstrond genvalgt med akklamation for en 1-årig periode.

7. Valg af revisor og revisorsuppleant i henhold til §15.

På valg er:

Marianne Heide, revisor genvalgt med akklamation for en 1-årig periode.

Kirsten Hansen, revisorsuppleant genvalgt med akklamation for en 1-årig periode.

8. Eventuelt.

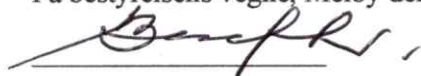
En beboer på Bjarkesvej spurgte om andre også oplevede lavt vandtryk i hanerne. Det var ikke tilfældet og det blev derfor anbefalet at kontakte Halsnæs Forsyning om problemet.

Som bekendt har både Anne Marie Flyger og Freddy Bystadhagen valgt ikke at genopstille til bestyrelsen efter at have deltaget i henholdsvis 4 og 6 år. Formanden takkede begge for deres indsats gennem årene og overrakte en lille erkendtlighed.

Herefter afsluttede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for god ro og orden.

God sommer til alle.

På bestyrelsens vegne, Melby den 20. maj 2026.



Bent Mouritsen
Formand og referent

Dirigent



Palle Petersen
Bestyrelsesmedlem

Bestyrelsen konstituerede sig umiddelbart efter generalforsamlingen:

Formand Bent Mouritsen
Kasserer Mikael Drumm
Næstformand Sille Bertelsen
Bestyrelsesmedlem Palle Andreasen
Bestyrelsesmedlem Palle Petersen