



Referat af Generalforsamling

Grundejerforeningen Kildeåens Haveby
Hjortdalsvej 11, 2720 Vanløse



Afholdt ordinær Generalforsamling tirsdag d. 18. marts 2025 kl. 19.00-21.30 i Heerup Salen, Kulturstationen Vanløse, Frode Jakobsens Plads 4 1.sal, 2720 Vanløse.

Bestyrelsen var til stede fra kl. 18.00 for en sludder, skulle man have spørgsmål eller sager, som ikke ønskedes taget op på selve Generalforsamlingen kl. 19.

Fremmødt 31 personer, heraf 25 stemmeberettigede inklusiv bestyrelse og dirigent, af i alt 25 parceller.

Formanden lagde ud med et velkommen til Generalforsamlingen 2025, hvor der blev serveret øl/vand, kaffe/the med kage, hvorefter han jf. dagsordenens punkt 1 indstillede bestyrelsens dirigentkandidat. Der var ingen modkandidater.

1. **Valg af dirigent:** Jens-Peter Wehlitz, Krogebjerg 50, takkede for valget.
2. **Valg af referent:** Elsebeth Kiehl, som bestyrelsens referentkandidat, blev valgt.

Dirigenten indledte med at opfordre til god ro og orden samt at konstatere, at Generalforsamlingen var rettidigt indkaldt med mindst 14 dages varsel den 2. marts 2025 og dermed var lovlig og beslutningsdygtig ved almindelig håndsoprækning og simpelt flertal (1 stemme pr. matrikel) blandt de stemmeberettigede.

Dirigenten opfordrede til at holde os til dagsordenens punkter.

Dirigenten gav derefter ordet til formand, Jens Bjørklund, Hjortdalsvej 11, jf. næste punkt på dagsorden:

3. Bestyrelsens beretning

Formanden startede med at præsentere de øvrige bestyrelsesmedlemmer:

Vejlaugsformand: Anders V. Hansen, Ørhagevej 17
Kasserer: Henrik Krogsgaard, Svankærvej 12
Sekretær: Elsebeth Kiehl, Roshagevej 5
Bestyrelsesmedlem: Marvin Radford, Ørhagevej 21
Bestyrelsesmedlem: Mikala Levinsen, Vestervigvej 16

Udover bestyrelsesmedlemmerne er der tilknyttet 2 revisorer og 1 revisorsuppleant.

Bestyrelsesmedlem: Anette Kristensen, Roshagevej 17
er i december 2024 udtrådt af bestyrelsen grundet fraflytning.

Lidt om bestyrelsesarbejdet:

Bestyrelsen mødes normalt 8-10 gange om året hos hinanden på skift. Det er altid hyggelige møder, hvor alle kan byde ind og bliver hørt. Der kan være emner på dagsordenen, der lægger op til en livlig diskussion, men altid med en god tone og gensidig respekt.

Møderne starter typisk kl. 19.30, og tager ca. 2-3 timer.

Vi håber meget, at der fortsat er nogen, som vil finde det interessant at indgå i bestyrelsens aktiviteter. Der skal især lyde en opfordring til de nytilflyttede og til medlemmer med børn om at overveje at deltage.

Der er en del byggerier i gang i vores forening og det er godt og positivt. Vi har dog løbende set ødelæggelser og skader, og disse skader skal bygherren selv betale.

Bestyrelsen vil som minimum gerne informeres om nyt byggeri. Bestyrelsen rådgiver gerne omkring kommunikation til eller omkring spørgsmål fra naboer, selvom disse ikke har nogen indsigelsesret, men blot med henblik på, at byggeriet sker uden for store gener for foreningens øvrige beboere. Det er derfor af største vigtighed, at enhver skade på vej og fortov forinden reparation afstemmes med bestyrelsen!

Bestyrelsen har valgt at vente med igangsætning af vedligeholdsprojekter - dels pga. vejenes gode tilstand og dels pga. TDC's og Norlys' nedgravningsarbejde af fibernettet i vores område.

Der har nu været 2 afleveringsforretninger, hvor vi dels har godkendt det meste af arbejdet (som vi havde klaget over) men også påpeget, hvilke mangler der stadigvæk er. Anders vil fortælle mere om det senere.

Arrangementer i foreningen:

Siden 2017 har bestyrelsen gerne støttet gode initiativer fra medlemmer, som kan gøre vores forening bedre. Sådanne initiativer vil bestyrelsen gerne fortsætte med at støtte.

Fastelavn som støtteaktivitet:

Der blev ikke afholdt fastelavn i 2024, da det lå i forbindelse med vinterferien, men nye kræfter har taget det op igen i 2025. (Lærke Krause, Svankærvej 9, +2-3 andre).

129 personer deltog, hvor der blev slået til 3 tønder, spist fastelavnsboller, popcorn og drukket kaffe og te.

Foreningens 100 års Jubilæumsfest:

Den 22. juni 2024 fejrede vi vores 100 års jubilæum på følgende måde:

- 5 km fælles løb eller gang rundt om Damhusengen og Krogebjergparken kl. 10 om formiddagen.

Derefter var der:

- Cirkusforestilling i Cirkus Panik på Skjulehøj Alle kl. 15 – mest for børnene.
- Jubilæumsfest kl 18 mest for de voksne - afholdt samme sted med dans til levende musik.

Det var et super godt arrangement.

Sankt Hans:

I 2024 gennemførte vi igen Sankt Hans arrangement, men i reduceret form, da vi dagen forinden havde afholdt vores 100 års jubilæumsfest. Så vi havde ikke udskænkning af drikkevarer ovenpå gårsdagens store arrangement, og heller ikke Amerikansk lotteri, men fra kl. 19 var der traditionen tro underholdning for børnene af vores allesammens Jungle Jim, og midsommervisen blev sunget, imens bålet brændte og der var gode præmier til børnenes flotte hekse.

Æblepresser:

Bestyrelsen har som tidligere meddelt indkøbt en æblepresser, som foreningens medlemmer kan låne i et døgn mod et depositum på 500 kr. Man sørger selv for afhentning, rengøring og aflevering.

Den står pt. hos Jens Bjørklund, Hjortdalsvej 11.

Vi har planer om at gennemføre et arrangement, hvor folk kan komme og få presset deres æbler – det vil Marvin lige sige noget om:

Vi påtænker at arrangere et æblemost-event i efteråret, hvor mosteriet selvfølgelig er med i festlighederne. Det kunne f.eks. være den 4/10 2025, hvor alle kan komme med deres æbler og hvor der samtidig kunne være æblesmagning.

Formanden orienterede videre, at der har været en henvendelse omkring opsætning af en hjertestarter i vores forening, men at den ikke er formuleret som et forslag til afstemning på Generalforsamlingen, hvorfor den nævnes her.

Spørgsmål eller kommentarer:

-

Formandens beretning blev godkendt.

Dirigenten gav herefter ordet til vejlaugsformand, Anders V. Hansen, Ørhagevej 17:

Som en fortsættelse af Bestyrelsens beretning, vedrørende:

- **Hjertestarter**, kan det oplyses, at der er en hjertestarter i vores nabolag, på Thorsmindevej 15, lige uden for vores forening, som også findes ved at søge på nærmeste hjertestartere. Bestyrelsen har hidtil vurderet, at den er i en acceptabel afstand og kan benyttes. Vi har tidligere haft det samme spørgsmål til behandling i bestyrelsen, hvor vi vurderede mulighederne for placering, udgifter og vedligeholdelse.
- **El-biler og ladestandere**, hvortil det kan oplyses, at spørgsmålet var oppe på Generalforsamlingen 2022, og det kom der en vejledende tekst ud af, som er indskrevet i Vedtægterne_2022.

Derefter orienterede vejlaugsformanden kort om brugen af foreningens midler ved en opsummering af de vejvedligeholdelsesarbejder, som er blevet lavet i 2024:

Det har været et roligt år udgiftsmæssigt, hvor vi alene har brugt 10.400 DKK af vej-kassen.

Der har været foretaget en gennemgang af vores fortove efterfølgende fibernedlægningsarbejderne, hvor vi med spraymaling har markeret alle de steder, hvor retableringen ikke har

været tilfredsstillende og hvad, der skal udbedres. Der er brugt 2.263 DKK på spraymaling og enkelte fortovsfliser, heraf, som forespurgt af et medlem, ca. 800 kr. i spraymaling. Selve asfalten vurderes først, når der ikke længere er minusgrader.

Mest af hensyn til nytillflyttere, fortsatte vejlaugsformanden med en gennemgang af tidslinien for fibernedgravningen. Vi håber meget på en endelig afslutning marts-juni 2025.

Tidslinje:

- Juni 2022: Første dialog med TDC omkring snarligt gravearbejde
- Efterår 2022 – forår 2023: Nedgravning af fiber (TDC/Norlys)
- Marts 2023: Nedsat vejlaugsarbejdsgruppe m. henblik på aflevering.
- Steen Haugaard, Thomas Rasmussen, Ulrik Jensen, Jens Bjørklund, Anders V. Hansen
- Juni 2023: Udarbejdelse af første mangelrapport på dele af veje og fortove
- Juni 2024: Gennemgang af samtlige veje sammen med Kbh.'s kommune og Janus Kvistgaarden, Nordkysten (TDC's entreprenør). Udarbejdet rapport for udbedring.
- September 2024 – Januar 2025: Udbedring i henhold til rapport.
- Februar 2025: Vejgruppe på ny gennemgang af udbedringer inkl. rapportering.
- *Marts – Maj 2025: Asfalt arbejde og forhåbentlig afslutning ...*

Vi havde et nedbrud på hovedkloak på Sandhøjen 19 med ansvarsfraskrivelse fra HOFOR's side. Vi brugte mange penge på at vinde sagen. Den kostede os 51.370 DKK i 2023.

Vi havde endnu et nedbrud ved regnvandsbrønd på Søndervigvej 82, som startede som et lille hul grundet sammenstyrtning. Kunne klares med betonreparation omkring brøndens krave.

Endelig den årlige oprensning af vejbrønde i januar v. Leif M. Jensen: 8.141 DKK

Sluttelig orienterede vores vejlaugsformand/webmaster om, at vores hjemmeside blev hacked i januar. Vi måtte så ud og finde noget andet.

Vi arbejder på at finde en professionel løsning til kommunikation i foreningen, som afløser for den gamle hjemmeside:

- Vi har i 12 år kørt på hjemmeskrevet side. Det har været en gratis løsning for foreningen, men med en del vedligeholdelse udført uden beregning af Caroline Illemaan.
- Ikke tidssvarende system mht. datasikkerhed og GDPR

Ønske om:

- Fortsat at have et dialog-baseret forum, og ikke kun en webmaster styret hjemmeside
- Et system som ikke kræver samme IT viden indenfor foreningen, som letter til- og afgang for foreningens bestyrelse.
- Systemhjælp til medlemskartotek, regnskab etc.
- System, som kan præsentere div. fælles dokumenter i et sikkert, lukket forum.

Spørgsmål eller kommentarer til beretningen fra vejlauget:

-

Bestyrelsens beretning blev godkendt.

Spørgsmål eller kommentarer til hjemmesiden:

- Der blev spurgt, om det er en person vi efterlyser?

Anders redegjorde for, at vi søger et system. Vi har kig på et system, med en pris på 80 kr. pr. parcel, men bestyrelsen skal arbejde videre med muligheder.

Der blev spurgt, om vi har kontaktet andre foreninger omkring et sådant system?

Svaret var nej.

Dirigenten gik herefter videre til næste punkt på Dagsordenen:

4. Regnskabs- & vejkassestatus 2024 v/Henrik Krogsgaard, Svankærvej 12:

Driftsregnskab 2024

Henrik gennemgik post for post årsregnskabet for 2024.

Under indtægter blev der redegjort om fordelingen af kontingentet på drift og vejkasse med henholdsvis 250 DKK og 750 DKK, med i alt 49.000 DKK til driften.

De indkomne ejendomsmæglergebyrer på 8.400 DKK oversteg budgettet med 2.400 DKK, mens vi på arrangementer ingen indtægt havde.

Vi havde renteindtægter på 9.413,73 som aftalt sidste år stammer fra forrentning på højrentekonto. Pt. har vi et halvårligt indskud på en højrentekonto i Nykredit, i samme bank på grund af sikkerhed.

Indtægter på driften i alt 70.913,73 DKK.

Nogle af udgiftsposterne:

Administration på 24.500 DKK dækker 7 bestyrelseslønninger á 3.500 DKK for en fuld bestyrelse.

Hvert bestyrelsesmøde afholdes med et tilskud på 350 DKK.

Udgiften til bestyrelsesmiddag, som vi afholder lokalt i Vanløse, var under budgettet.

Generalforsamlingen i 2024 var med en udgift på 8.964 DKK.

Posten "Kommunikation" dækker hjemmeside, Office Pakke, mails, tryk m.v.

Samlet set var der udgifter på driften på 148.000 DKK og underskuddet var primært på grund af 100 års festen.

Spørgsmål eller kommentarer:

- Der var et spørgsmål om højrentekonto i "udbud"

Vi har blot spurgt Nykredit om renten på binding.

Vejkasseregnskab 2024

Vejkassebidrag har fortsat været 750 kr. i 2024, med indtægter i alt på 147.000 DKK.

Som tidligere redegjort for har udgifter alene udgjort 10.403,71 DKK og overskuddet i vejkassen er en opsparing til kommende vejrenoveringer.

Spørgsmål eller kommentarer:

-

Status 2024

Der blev redegjort for, hvad der er Drift- og hvad der er Vejkasse, med et samlet indestående på 775.800,65 DKK, fordelt på "driftskontoen" og på "vejkassen".

Spørgsmål eller kommentarer:

-

Drifts- og vejkasseregnskab samt status pr. 31/12 2024 blev godkendt af general-forsamlingen.

5. Orientering om vejvedligehold 2025-2026 v/vejlaugsformand, Anders V. Hansen:

Anders startede med at orientere om vejvedligeholdelsen igennem årene. I 2024 har det været småting:

- Forsat lunke: Søndervigvej/Svankærvej – som vi ser an også i 2025.
- Vedligehold af asfalt 2026:
 - Opfølgning på fiberaflevering
 - Opfølgning på diverse HOFOR gravninger
 - Forsegling af begyndende revner i belægningen
 - Flex asfalt patches diverse steder, bl.a. Søndervigvej/Svankærvej lunken.

Spørgsmål eller kommentarer:

- Et medlem kommenterede, at der på Vestervigvej står nogle orange standere, som hører til fiberarbejdet.
- Et andet medlem syntes, at lunken synes at blive forværret.

Anders håber, at vi kan fylde på i stedet for at grave op

- Det blev foreslået, at TDC bare kan fylde på

Anders vil ikke gerne bede om mere end det, som de SKAL gøre.

- Der blev refereret til effekten af voldsomme regnskyl og udvaskning af sand, og at der stadig kan være et hul, da HOFOR HAR hovedledning lige der.

Anders konstaterede, at vi har fundet hullet og lukket det

Marvin påpeger, at skaden er HOFOR's. Vi var bare hurtige til at gøre opmærksom på det af hensyn til asfalten, som er vort ansvar.

- Thomas, Roshagevej nævnte et rørbrud ved Roshagevej 15, hvor de var 3 mdr. om at komme, selvom der var konstateret en lunke.
Opfordrer til at presse HOFOR ved dialog.

Anders påpeger, at HOFOR kun vil lave en TV-inspektion eller anklage os for at have beskadiget ledningen. Vi får intet ud af en kontakt til HOFOR nu.

Dirigenten lukkede enmet. Vi har hørt kommentarerne.

Klimatilpasning

Anders orienterer:

Bestyrelsen har påbegyndt sondering af muligheder for klimatilpasning på vores vejstykker med etablering af vejbede.

Baggrunden for dette er:

- Henvendelse fra grundejere, som frygter for opstuvende vand i hovedkloakken
- Bestyrelsens bekymring for mulige udgifter til renovering/udskiftning af foreningens +80 regnvandsbrønde (en skade på regnvandsbrønds ledning til hovedkloak beløber sig til ca. 50.000 DKK)
- Mulighed for stor medfinansiering fra HOFOR, som har stor interesse i at levetidsforlænge eksisterende kloakker, fremfor at nedgrave større ledninger.
- Komme mulige påbud fra myndigheder i forkøb, på et tidspunkt, hvor det økonomisk kan være fordelagtigt.

Dette er blot en orientering, projektet vil skulle have en forudgående godkendelse på en kommende Generalforsamling.

Spørgsmål eller kommentarer:

- Har vi kontaktet andre grundejerforeninger?
Anders svarer, at vi følger op sammen med Grundejeren.dk
- Vi kan ikke sige noget om prisen, grundejerbetalingen var ca. 5%
- De 5% skal holdes op mod vedligehold af brønde og evt. kloakker fremadrettet.
- Skader på regnvandsbrønd/kloak er typisk rotteskader.
- Vi skal ikke have forventninger om at bede kan håndtere en 100 års begivenhed. De er designet til at skære toppen af belastningen på kloakkerne, de er ikke et skybrudstiltag.
- Der er ingen garantier.

Dirigenten lukker dette emne.

Dirigenten gik herefter videre til næste punkt på Dagsordenen:

6. Budget 2026 v/ Henrik Krogsgaard, Svankærvej 12:

Henrik startede med at gennemgå foreningens økonomi for 2025, det korrigerede budget for 2025 og forslag til budget 2026, som lægger sig meget op af regnskabet for 2024.

For indtægter er mæglergebyrer fortsat estimeret til 6.000 DKK mens renteposten for 2025 er korrigeret op til 13.750 DKK.

På foreningens udgiftsside er posten til kommunikation korrigeret med +15.000 DKK til hjemmesideprojektet.

Sankt Hans og fastelavn og efterårsæblefesten korrigeret til 25.000 DKK med +5.000 DKK.

Underskuddet på ca. 20.000 DKK vil typisk blive påvirket af mindre udgifter og højere indtægter i løbet af året.

Spørgsmål eller kommentarer:

-

Budgettet for Vejkasse 2025 og korrigeret Vejkasse 2025 og forslag 2026 blev gennemgået.

Indtægterne i 2025 med det forhøjede vejbidrag på 1.250 DKK udgør 245.000 DKK. På udgiftssiden er der sat 90.000 DKK af til vedligehold af veje og brønde og 10.000 DKK til oprensning af vejbrønde.

Budget for 2026 udviser en kassebeholdning på 917.877 DKK

Spørgsmål eller kommentarer:

-

- a. Fastsættelse af administrationsbeløb (uændret kr. 24.500,-)
- b. Fastsættelse af kontingent (uændret kr. 250,-)
- c. Fastsættelse af vejkassebidrag (hæves til 1.250,-)
- d. Fastsættelse af diverse rykkergebyrer (uændrede)
 - i. Rykker Kr. 200,-
 - ii. Rykker Kr. 300,- (+ anbefalet portoudgift)

- e. Godkendelse af budget 2026

Dirigenten spurgte, om Generalforsamlingen kunne godkende budgettet?

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

7. P A U S E

Dirigenten genoptog Generalforsamlingen efter en pause på 10 min. med næste punkt:

8. Medlemsforslag til drøftelse:

Snerydning:

Michael, Hjortdalsvej 7, har sammen med Vibeke, Ørhagevej 15 og Thomas, Roshagevej 15, taget initiativ til at se nærmere på mulighederne. Det er der kommet 6 forslag ud af. Forslagene til afstemning jf. side 5 i indkaldelsen, stilles uafhængigt af hinanden.

Indledningsvis gav selve forslaget anledning til mange kommentarer og spørgsmål til Michael:

- Hvad er pr. gang?
- Hvad med de andre grundejerforeninger omkring vores?
Så kommer den private entreprenør ikke!
- Skrald er én ting!
- Hvad med cyklister? På fortove!
- God ide, men forbehold pga. af de andre foreninger omkring os, snefald om natten, rydning før kl. 7 om morgenen, fortsat snevejr, kommer de igen senere?
Michael tænker, at det gør de!
- Forsikring er stadig parcelejerens eget ansvar!
- Snerydning er de vilkår, der er som grundejer!
- Der er parceller på byggegrunde, hvor der ikke ryddes!

Michael: der kan også købes en fejmaskine!

Dirigenten udtalte, at det har været en god og gennemarbejdet udredning og at det er godt, at nogen har påtaget sig at undersøge mulighederne.

De 6 forslag bringes til afstemning hver for sig:

1. Opfordringen er vedtaget.
2. Opfordringen er faldet.
3. Opfordringen er vedtaget med 22 stemmer.
4. Vedrørende mandat til bestyrelsen til at indgå kontrakt for rydning og saltning af vej og fortov på ca. 120.000 DKK pr. sæson med tillæg for håndarbejde fortov 374.000 DKK.

Kommentarer:

- Dette kræver 50% og ikke et simpelt flertal
- Da punkt 3 er godkendt, behøver vi ikke at stemme om 4, 5 og 6.
- De 374.000 DKK er god inspiration til selv at gå ud og rydde og salte.
- Med 25 parceller repræsenteret her går vi som gode eksempler ud og rydder sne.

Hvem stemmer for? Ingen! Forslag 4 er faldet!

5. Vedrørende mandat til indgåelse af kontrakt på 120.000 DKK:
Afstemning: 6 for! Forslag 5 faldet!
6. Vedrørende mandat til indkøb af fejmaskine.

Kommentarer:

- I praksis kommer det ikke til at fungere!
- Forslaget er faldet!

Dirigenten rundede af til dagsordenens næste punkt:

9. Valg af bestyrelse

På valg 2025:

Bestyrelsesmedlem: Elsebeth Kiehl, Roshagevej 5 (genopstiller)
Da der ikke var nogen modkandidater, blev Elsebeth genvalgt.

Bestyrelsesmedlem: Anders V. Hansen, Ørhagevej 17 (genopstiller)
Da der ikke var nogen modkandidater, blev Anders genvalgt.

Bestyrelsesmedlem: Marvin Radford, Ørhagevej 21 (genopstiller)
Da der ikke var nogen modkandidater, blev Marvin genvalgt.

Ikke på valg 2025:

Bestyrelsesmedlem: Jens Bjørklund, Hjortdalsvej 11
Bestyrelsesmedlem: Henrik Krogsgaard, Svankærvej 12
Bestyrelsesmedlem: Mikala Levinsen, Vestervigvej 16

10. Valg af revisorer

På valg 2025:

Revisor: Stefan Vestergaard, Vestervigvej 20 (plejer at modtage genvalg)
Revisorsuppleant: Bill Liu, Vestervigvej 4 (plejer at modtage genvalg)

Ikke på valg 2025:

Revisor: Karin Granau, Hjortdalsvej 6
Revisorsuppleant: Lisbeth Steensborg, Krogebjerg 50

Marvin opfordrede de tilstedeværende til at træde ind i bestyrelsen:

- Nadia Karnov, Ørhagevej 18, meldte sig og blev budt velkommen.

11. Eventuelt

- Der blev spurgt om andre har vanskeligheder med fjernvarmen, hvilket kan skyldes snavs i filter.
Ingen meldte sig!
- Der blev refereret til en række huse i området, der afviger meget fra de eksisterende byggerier, de ligner legoklodser.
- Der blev kommenteret på bebyggelsesprocent på arealet, og lokalplanen.
- Nej til forslag om hvordan vores huse skal se ud.

Jens kommenterede:

- Vi klagede over byggeriet på Hjortdalsvej og vi fik medhold.
- Det visuelle udtryk kan der ikke laves regler for.

Henrik nævnte, at en ændring af lokalplanen koster ca. 1 mio kroner.

Dirigenten lukkede emnet som veldebatteret.

- Andre emner?

Da vi var færdige med punkterne på dagsordenen erklærede Dirigenten Generalforsamlingen for formelt afsluttet kl. 21:10 og takkede for fremmødet og god ro og orden.

Godkendelse af referat:

Dato:

Dirigent: Jens-Peter Wehlitz

Dato:

Formand: Jens Bjørklund

060525/ek – v2