Referat fra
Kirkestiens Villakvarters
Ordinære generalforsamling mandag den 13. april 2026 kl. 19:00

Menighedssalen Adventskirken, Sallingvej 90, 2720 Vanløse

1. Valg af dirigent og referent

Torben Hertel blev valgt som dirigent og Henrik Kristensen blev valgt som referent – begge på bestyrelsens opfordring og uden modkandidater.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og, at der var fremmødt 32 stemmeberettigede til generalforsamlingen. 40 fremmødte i alt og 1 medbragt fuldmagt.

2. Formandens beretning om det forløbne år

Formanden, Sune Krings varslede først, at dette ville være hans sidste periode som formand for grundejerforeningen – efter mere end 20 år på posten. Herudover lagde han vægt på flg. i sin årsberetning:
Parkeringszonerne i den sydlige del af foreningen har givet mere orden og bedre plads. Vi har nu haft ordningen i 16 måneder. De indtægter, vi får fra de udskrevne afgifter, har betydet, at vi har måttet moms registrere os som forening, og det har været nødvendigt at investere i et nyt regnskabsprogram. Det er nu indfaset efter et stort arbejde af kassereren. Vi har måttet rette fokus på hvilke indtægter, der er momspligtige – bl.a. vejbidrag – og dette er grunden til, at bestyrelsen foreslår dette over tid udfases og at vi i stedet får indtægterne fra kontingent (ikke momspligtigt).

Vi har i år haft god gavn af, at vi får vejene saltet og ryddet. Som de eneste private veje i området har vi haft farbare veje i den snefyldte og kolde periode i februar.
Der er opsat ugle kasser i anlægget – nu venter vi spændt på indflyttere.
Det fælles vejlån kan indfries til kurs 100 i september 2027. Det har været bundet i 20 år med fast rente. Bestyrelsen opfordrer til, at alle grundejere ”hjemtager” deres del af lånet – dvs. betaler restgælden eller på anden måde privatfinansierer det via egen økonomi. Det er usikkert, hvorledes tilbagebetalingen vil forløbe for de, der ikke vil indfri; bestyrelsen vil sandsynligvis overdrage ”driften” af dette til et eksternt inkasso-firma – og de resterende lånere vil så skulle dele de administrationsudgifter, der er forbundet med dette oveni renterne. Bestyrelsen vil løbende informere, når vi ved mere – men ønsker at sende en klar opfordring til at den enkelte beboer indfrier sin l låneandel.

Formandens beretning blev godkendt uden spørgsmål

3. Regnskab for 2025 fremlægges og godkendes.

Regnskabet var vedlagt indkaldelsen. Detaljerne kan læses dér. Nedenstående er highlights fra kassererens fremlæggelse.

Foreningen har måttet moms registrere sig, idet vi nu skal betale moms af indtægter fra parkering, stole/borde udlejning og den indtægt for servicering af ejendomsmæglere, vi opkræver i forbindelse med hussalg.
Vi har købt regnskabsprogrammet Dinero. Vi har mulighed for at trække moms fra udgifter, som er tilknyttet de områder, hvor vi har momspligtige indtægter. Kassereren har spurgt SKAT om vi ville kunne få et bindende tilsagn om, hvilke udgifter dette er. SKAT har ikke svaret og entydigt og en revisorkontakt har heller ikke kastet lys over det. Det betyder, at vi nu vælger at bogføre momsfritagelse fra de ting, vi i første omgang har spurgt SKAT om – og så lærer vi hen ad vejen, om dette kan godkendes. Dvs. snerydning, brøndrensning og øvrigt vejvedligehold såsom forsegling og opmaling af bump-felter– ud fra en teori om, at hvis vi ikke har velfungerende veje, så har vi ikke nogen parkeringsindtægt.

Vi har haft indtægter for 107.482 kr. mere end forventet i 2025 – hovedsageligt fra parkering og ejendomsmægler-service. Vi har desuden haft færre udgifter en forventet (i alt en besparelse på 53.965) hovedsageligt stammende fra en lavere udgift til snerydning, færre omkostninger til bestyrelsesmøder og generalforsamling.

Vejbidraget udgør for 2025 64.200 kr. – det er dette beløb, som bestyrelsen foreslår sat til 0 i det kommende budget, og at posten helt fjernes fra vores vedtægter. Dels kan det dækkes af parkeringsindtægterne, og dels er det momspligtigt – så nettoværdien for foreningen vil fremover være 25% mindre.

Der er ydet knap 704.000 kr. på det fælles vejlån – hvoraf renter udgør cirka halvdelen.
Vi er som forening godt i gang med at spare op til at kunne indfri de 8 andele af vejlånet, som foreningen i fællesskab ”ejer”, og som udgør anlægget

Mads, Højstrupvej 28B stillede spørgsmål til hvorfor kontingentet har været forhøjet til 2.300 Kr. i 2026. Kassereren forklarede, at vi står foran en brøndrenovering, der har været sparet sammen til, samt at de 8 andele af hver 31.000 skal indfries i 2027. Desuden vil vi gerne have lidt i kassen til ”usikkerhed” i forbindelse med indfrielsesproceduren, hvor det ikke er helt afklaret, hvorledes vi skal agere på de vejlånere, der ikke kan elle vil indfri. Pia, Højstrupvej 25 foreslog at sende en mail rundt til alle beboere for at få en ide om, hvor mange der vil indfri og hvor mange der ønsker at køre videre med lånet for at få en fornemmelse af antallet.
Flemming, Slotsherrensvej 44 bemærkede, at beboere på offentlig vej ikke rigtigt har nogen

fordele af et foreningsmedlemsskab, men kun ser sig selv som betalere til vedligehold af veje, de ikke bor på. Hertil kunne kassereren bemærke, at der er tinglyst krav om medlemskab fra 1915 samt at beboere på private veje over skatten jo også betaler til vedligehold af offentlige veje. Både kasserer og bestyrelse forstår, at beboere på offentlig vej måske ikke helt føler, at deres medlemskab giver direkte værdi for dem, men tinglysningen er over 100 år gammel.

Generalforsamlingen godkendte herefter regnskabet.

4. Indkomne forslag
Bestyrelsen havde foreslået en justering af vedtægterne, så det svarer til en 2026 udgave. Nuværende vedtægter er fra 2014.
Bestyrelsesmedlem, Henrik gjorde rede for at det er ønsket af hensyn til, at der står noget om foreningens CVR-nummer, at vi har en hjemmeside, at der kommunikeres via en mailingliste, at der er en udgift, hvis man ikke bruger PBS til betalinger, at indtægter fra parkering tilfalder hele foreningen og at vejbidraget ønskes slettet som en separat post. De foreslåede ændringer har været tilgængelige via et link indkaldelsen.

Forslaget blev vedtaget, men tæller pba. af deltagerantallet kun som en vejledende afstemning, som skal endeligt godkendes på en ekstraordinær generalforsamling. Foreningens revisor Jesper Krogdahl foreslog nogle yderligere specificeringer af vedtægterne.

Konklusionen af dette blev, at Jesper Krogdahl vil blive bedt om at komme med sine input i løbet af 2026. Hvis der er større ændringer, vil vedtægtsændringen skulle godkendes i denne form i 2027. Hvis der ikke er ændringer af nogen specifik art eller at forslagene forkastes af bestyrelsen, kan de nuværende vedtægtsændringer vedtages på en ekstraordinær generalforsamling, hvor et simpelt stemmeflertal er nok.

5. Budget for 2027 fremlæggelse og godkendelse inkl. kontingent og vejbidrag
5.1. Kontingent for 2027 foreslås nedsat fra 2.300,- kr. til 2.000,- kr.
5.2. Vejbidrag for 2027 foreslås nedsat fra 300,- kr. til 0,- kr.

Budgettet blev fremlagt af Torben med et specielt fokus på, at der for 2027 foreslås et vejbidrag på ”0” kroner – og at budgettet indeholder udgifter og indtægter til, at til et samlet kontingent på 2.000 kr. er nok for 2027

Budgetforslaget var vedhæftet indkaldelsen/Nyhedsbrevet og indeholder de sædvanlige udgifter for foreningen med estimerede inflationsstigninger samt en specifik stor post, der indebærer indfrielse af de 8 enheder af vejlånet, der udgør anlægget. Herudover er der afsat penge til en eventuel tv-inspektion af de brønde, der ikke er blevet renoveret i de 3

renoveringsrunder, vi forventer at have haft efter 2026 samt 25.000,- kr. til opsætning af skilte med ”gennemkørsel forbudt” hvis dette projekt gennemføres. (gældende vejene i parkering zonen, som er præget af en del gennemkørende trafik)

Budgettet blev vedtaget, men der blev rejst et spørgsmål af Jesper Krogdahl og Marianne Zandersen til ”gennemkørsels”-projektet og et ønske om at dette skulle vedtages på en generalforsamling og ikke være et resultat af enkelte grundejeres ønske om at begrænse gennemkørende trafik på specifikke veje.

Bestyrelsen præciserede, at der har været nedsat et udvalgt til at undersøge denne mulighed, og at vi forventede at kommunen ville foretage en trafiktælling, inden de meddelte os, om vi kunne få tilladelse til det. Ret overraskende har kommunen givet os tilladelsen uden at forlange en trafiktælling dog med den klausul at vi skal søge om godkendelse hos tilgrænsende naboforeninger – det vil sige foreningen på Tryggevældevej. Det betyder, at vi faktisk er nået længere i projektet, end vi havde forventet. Men det betyder IKKE, at vi har besluttet endeligt at gennemføre det – kommunens tilladelse indeholder nogle krav, der er ved at blive undersøgt: Vi skal bekoste opsætning af skilte, vi skal bekoste dokumentationen af skiltenes placering samt søge accept hos nabo-interessenter.

Grundejerforeningen på Tryggevældevej har meddelt, at de gerne vil være en del af trafikreguleringsprojektet, idet de frygter, at ”overtage” vores gennemkørende trafik og udvalget er nu i dialog med foreningen. Vores tilladelse til at gennemføre projektet gælder i 2 år.

Udvalget er nu i gang med at indhente nogle priser på, hvad det i praksis vil koste at implementere projektet (skiltning og dokumentation) ligesom vi har foreslået foreningen på Tryggevældevej at kontakte kommunen for at blive en del af projektet.

Når der er klarhed over dette, vil bestyrelsen beskrive projektet for vores forenings beboere og hvis det vurderes, at det har væsentlig indflydelse på foreningens drift, vil det blive sat til afstemning på generalforsamlingen i 2027.

6. Valg af bestyrelse

6.1. Formand Sune B. Krings blev genvalgt for 2 år.

7. Valg til øvrige bestyrelse

7.1. Nuværende medlemmer på valg

Kjeld Jungvig – modtager genvalg.
Jesper Bendtsen (nuværende suppleant) stiller sig til rådighed som bestyrelsesmedlem
Bente Rasmussen modtager ikke genvalg som bestyrelsesmedlem, men stiller sig til rådighed som suppleant

Kjeld og Jesper valgt for en toårig periode. Jesper overtager således Bentes plads i bestyrelsen.

7.2. Nuværende bestyrelsesmedlemmer som ikke er på valg
Rosa Winther
Karl Peter Westlake
Henrik Kristensen
Torben Wittchen, kasserer

7.3 Valg af suppleanter
Bente stillede sig til rådighed som suppleant og blev valgt – for en periode på 1 år for at sikre, at vi har 1 suppleant på valg hvert år.
Søren Dyrbye, Højstrupvej 27A blev valgt som suppleant for en periode på 2 år

7.4 Valg af revisor
Jesper Krogdahl blev genvalgt
Valg af revisorsuppleant: Anne Mette Kristensen blev genvalgt

8: Eventuelt
Noter fra diskussioner under eventuelt:

Henrik gav en praktisk status på brøndrenoveringen, at den tænkes opstartet senere i april, at der vil blive arbejdet på 1-3 brønde ad gangen, og at det forventes at tage et par måneder. Herefter vil bestyrelsen arbejde for at vi får revneforseglet vejene, hvis der er behov, samt at vi får sat nye felter på vores vejbump. Dette er lovpligtigt og tiltrængt.

Dan, Egelykkevej 5 (tidligere medlem af parkeringsudvalget) pointerede, at vi skal se os selv som Q-Parks kunder… - dvs. at hvis der opstår situation, hvor vi føler os uretfærdigt behandlet af aggressive p-vagter, skal vi tage kontakt til firmaet. Uden os har ingen indtægt.
Dette skete på baggrund af en generel diskussion om, at parkeringsfirmaet ikke altid selv overholder gældende færdsels- og parkeringsregler.

Louise – Højstrupvej: Parkering er et problem i sneperioder, hvis felterne er dækkede, man ikke har egen indkørsel og ej heller et parkeringsfelt foran eget hus – man er i sådanne tilfælde henvist til at naboer rydder deres del af vejen, så feltet kan ses.

Torben har oprettet en formular på ksvk.dk for at undgå at bestyrelsesmedlemmer får spam-mails.

Bestyrelsen fortalte, at den vil have et indledende møde med PKP-regnvandsteknik omkring mulighederne for at etablere regnvandsbede på vores veje. Der vil blive informeret om det løbende. Marianne Zandersen bemærkede i den anledning, at det var ødelæggende for den almindelige håndtering af regnvand, når beboere dækkede en stor del af deres grundareal med fliser. Det er dog næppe noget, vi som forening kan gøre noget ved medmindre der specifikt kommer kommunale eller nationale regler på området

Dirigenten lukkede generalforsamlingen kl. 20.45

Torben Hertel	Henrik Bastius Kristensen
Dirigent	Referent
_____	_____