Grundejerforeningen
"NY ØSTENGAARDS VILLABY"
Valby marts 2026

Referat af
GENERALFORSAMLING
for året 2025

Tid og sted:
Mandag den 23. februar 2026, kl. 19.00 - Afsluttet kl. 20:25
Vigerslev bibliotek, Kirsebærhaven 23.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning
3. Regnskab & Balance
4. Indkomne forslag
5. Fastsættelse af kontingenter og gebyrer
6. Valg af bestyrelse
7. Eventuelt

Formand Brian Adamsen (BA) bød velkommen til de 24 ankomne inkl. bestyrelse, der var mødt frem på biblioteket. BA indledte med en præsentation af medlemmerne i bestyrelsen.

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen anbefalede John Bo (JB) som dirigent, der takkede for valget. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovlig varslet.

JB gennemgik dagsordenen og formanden fik ordet.

2. Formandens beretning

- Indledningsvis tak til jer der er mødt fysik op, og vise interesse for vores fælles anliggende som vores grundejerforening er.

- Det har som vanligt været et forholdsvis gennemsnitlig år for arrangementer og arbejder for Ny Østengaard, dog har kasserenen og jeg brugt noget tid sammen på overgang til nyt regnskab system, og så har her den seneste måned har en ekstra opgave med sne, hvilket vi ikke de sidste mange år har brugt meget tid på.

- Og netop Torsten som kommer med friske briller har løselig forslået at der kommer en 2 faktor godkendelse på overførsler hvilket er implementeret, så den ansvarlige person fra bestyrelsen for banken ikke kan løbe med beholdningen, hvilket for mig giver god mening. Også Torsten har med sit syn på tallene, forslået et mindre kompleks regnskab system, hvilket vi i bestyrelsen har nikket til, da også kassereren skal have en god mavefornemmelse med arbejdet, alt dette kommer kassereren ind på senere. Torsten kommer også ind på det omdelte forslag fra bestyrelsen om en mere forudsigelig kontingentbetaling, da vi fra bestyrelsen side har lagt et budget for 10 år, og så fjerne den efterhånden gamle indbetaling til vejfonden fra 2005.

- Vi i bestyrelsen afholdt 5 fysiske møder, + en del mailkorrespondance. Til info plejer et møde at tage ca. 1 time + vi får en kop kaffe og en forfriskning.
  På møderne tager en status på projekter i vores område, økonomi, kommende arbejder, og henvendelser fra borgere eller udefrakommende der henvender sig til grundejerforeningen. Også i år har der været flere

henvendelser til bestyrelsen end tidligere år, jeg omtaler nogle af dem senere her i beretningen. Men på en måde positivt at der er interesse for vores forening og den adfærd der sker i vores område.

- Der blev for ca. 1.5 år siden monteret et 40 km/h hastigheds bump på Blommehaven, et bump vi fra bestyrelsen selv har monteret, der har været flere henvendelser på flere bump, især henvendelser fra Urtehaven, men ud fra skråparkeringer er der 2 blødere bump, og vi deler arealet med 3B, og så kommer der efter planen dette forår en gennemgribende renovering af krydset Kirsebærhaven / Urtehaven med et gennemgående fortov, så dette forventer vi også giver en adfærdsregulerende adfærd. men vi må nok også erkende, at vanvids bilisme kommer vi nok aldrig til livs. Men bestyrelsen følger udviklingen.

- Så har jeg også har lidt dialog med vores naboforeninger angående P-regler i vores område, som vi har omtalt før. Der er bekymringer på sigt at det bliver et problem med parkerede biler i vores område. Der er flere aktører på markedet der tilbyder ordninger, som også er blevet noget mere spiselige end tidligere. Vi har i bestyrelsen igen vendt det, og som vi ser det på nuværende tidspunkt, så ser vi ikke det som et problem, men er ikke afvisende. Den holdning vi i bestyrelsen har er, at skal der etableret en P-ordning, så skal den være en anden udbyder end 3B, og måske med max en time tilladt, da vi ellers kan risikere beboerne fra 3B holder hos os. Men så snart vi ser et parkeringsproblem, så finder vi en løsning. En løsning kan etableres inden for 1-3 måneder.

- Vi må/kan også forvente at der nu i ´26 kommer noget skybrudssikring efter de Geo- og miljøtekniske undersøgelser der er lavet, der er lavet yderlige målinger, og dette indebærer nogle opsamlingskasser til regnvand, som efter planen bliver 3-4 styk på Urtehaven på 3Bs side, og som før omtalt en renovering af krydset Kirsebærhaven / Urtehaven

- Og foreningens hjertestarter placeret på Kirsebærhaven, har (heldigvis) stadig ikke i været i brug endnu, men der har været bud efter den 4 gange, dog uden den har været brugt. Vi har lavet en abonnementsordning på hjertestarteren så løber til en evt. opsigelse.

- Så har vi på vandrørene hørt at der til september dette år startes et 5 års projekt op fra 3B på en større gennemgribende renovering af deres boligblokke, men mere detaljeplan kender vi ikke endnu.

- Bestyrelsen kigger hvert år om der skal lægges en plan for vedligehold, og i 2025 år har vi brug færre / ingen penge på at etablere ny fortov, da vi brugte forholdsvis mange penge året før, Og netop derfor vil vi forslå et 10 års budget, så alle grundejer kender udgiften de næste 10 år, og så er der indregnet renovering af de sidste fortove og nyt asfalt på alle de vejstrækninger der trænger.

- Ellers observerer vi løbende vores område, og får udbedret de ting vi mener der ikke kan vente, eller hvis der observeres skader, jeg ved at vi skal have en gennemgang for slag / frosthuller inden længe.

- I samme omgang med observationer for skader, kigger vi også på vedligehold af udearealer, især på fortovet, da dette komme til at belaste os alle i grundejerforeningen, hvis der skal ofres penge på udbedring af knækkede fliser og sætninger, der er fremkommet eller kan fremkomme grundet manglende vedligehold eller renhold. Bestyrelsen vil igen til forår gå en runde, og her vil vi kigge nærmere på der matrikler der har en hæk eller andet, der breder sig ud over fortovet, da dette som minimum skal være fri for hæk, og samtidig rimelig renholdt for ukrudt mellem fliserne og langs asfalten. Reglerne er faktisk at en hæk / plankeværk skal klippes til skel, og dette er egentlig langt inde. Vi mener i bestyrelsen at begge fliserækker som minimum skal være ryddet, så dette er det næste vi vil tage fat på med henvendelser samtidig med renhold.

Og netop i forbindelse med nedrivninger / nybygninger oplever vi meget slid og skader på vores arealer, som vi økonomisk pålægger den matrikel der volder skaden. Vi møder ikke altid forståelse, men prøver at få dokumenteret arealerne inden arbejdet påbegyndes.

- Så kan vi heller ikke komme uden op snerydning. Vores skraldemænd har fået nye retningslinjer især med mere fokus på deres arbejdsforhold og sikkerhed, hvilket vi kun kan værdsætte for deres skyld. Og kigger vi på den manglende afhentning af affald, så hjælper der ikke at vi kun i får ryddet sne i vores område, men hvis der skal hentes affald, så skal der være tilgængelig i hele trekanten (Folehaven, Køgevejen og Vigerslevvej) før selskabet kører da de ellers skal bruge unødig tid på at koordinere.

  Vi fik saltet vores veje tirsdag / onsdag i uge 6, grundet der var meget is, og ikke udsigt til tøvejr, men så kom der i den efterfølgende weekend en større portion sne, der gjorde, at vi i lørdag uge 6 måtte have en snerydder forbi. Han rykkede ud med meget kort varsel.

  Og her skal vi skelne mellem snerydning og glatførebekæmpelse. Snerydning er at få fjernet sne hvis der er ufremkommelige forhold, og glatføre bekæmpelse er et eliminere isdannelse. Nu har vi kontakter til 2 forskellige entreprenører, en der skal salte ved isdannelse, og en der kan rydde sne. Det er en lidt dyrere ordning, men stadig en noget større besparelse end have abonnent, med mindre der bliver ved med at komme sne i disse mængder.

  Problemet med manglende tømning er forstærket af at dagrenovation nu kun hentes hver anden uge om vinteren.

  Så alt i alt har vi i bestyrelsen løbende en dialog om hvordan en ordning / aftale bedst kan afvikles, da vi selvfølgelig også har en interesse i at der er trygt at gå cykle rundt, og også få hentet affald.

- Om sagt de andre år, er der som alle ved stadig rotter i kloakkerne, og vi kan kun opfordre til at alle holder øje med symptomer, og meddeler KK hvis der ses noget usædvanlig. Husk vi betaler alle det dette og er den ydelse KK yder.

  Ellers kan vi jo sige at vi er en mindre grundejerforening, men med lidt aktivitet der gerne skulle komme os alle til gode, og vi vil som bestyrelse kun udføre aktiviteter der økonomisk minimerer reparationer og der på sigt giver mening og værdi. Og vi har i bestyrelsen kun intentioner om at tiltag mm der gerne skal dele en fælles holdning.

Spørgsmål og kommentarer til formandens beretning:

Trine, Urtehaven 26 ønskede flere bump på Urtehaven. Forventer P-problemer ved byggeprojekterne i 3B. Brian svarede, at da der allerede er bump på Urtehaven, er det vanskeligt at få tilladelse til flere.

Søren, Borghaven 38. Oplyste at flere fortove havde sat sig på grund af tunge lastbiler.

Kristina Urtehaven 48, reelt problem at mange kører meget stærkt på Urtehaven.

Bjarne, Urtehaven. Vi kan forvente mange P-problemer når 3B skal ombygge. Asfalt er desuden meget forfaldent på Urtehaven ved krydset Kirsebærhaven / Urtehaven

Brian var enig i, at vi kunne ønske lavere fart på bl.a. Urtehaven.

Desuden oplyste Brian, at bestyrelsen er opmærksomme på P-problemer i forhold til forestående ombygninger ved 3B.

Frosthuller vil blive udbedret.

Formandens beretning bliver taget til efterretning.

3. Regnskab & Balance
Torsten (TN) gennemgik regnskabet. Uddybede de fleste poster hvad disse indeholdt. Omtalte også overgangen til nyt og mere enkelt regnskabssystem, og nu med hjælp fra konsulent.

Vedr. udgifter til vejreparationer er det under noten synliggjort hvilke vedligeholdsopgaver og reparationer der har været.

Der har i vinteren 24/25 ikke været foretaget snerydning.

Spørgsmål og kommentarer til regnskabet.

Regnskab vedtaget.

4. Indkomne forslag

Forslag no.1 fra Søren Gudbjerg, Borghaven 38

Grundejerforeningen vedtager en fælles opfordring til, at medlemmer som udgangspunkt parkerer på egen grund frem for på vejen, af hensyn til trafiksikkerhed og fremkommelighed på foreningens veje.

Begrundelse:

1. Fremkommelighed
- Når der parkeres i begge sider af vejen, bliver kørebanen reelt meget smal
- Man må ofte køre slalom, bakke eller holde tilbage
- Det skaber unødige konflikter i trafikken

2. Trafiksikkerhed
- Dårligt udsyn for børn, cyklister, gående og bilister
- Begrænset oversigt ved indkørsler og hjørner
- Øget risiko for småskader og nærved-uheld

3. Adgang for service og beredskab
- Renovationsbiler, fragtfirmaer og håndværkere har vanskeligt ved at komme frem
- Udrykningskøretøjer skal kunne passere frit og uden forsinkelse
- Fremkommelighed er et fælles ansvar

4. Slitage og vedligehold
- Veje og rabatter belastes skævt og unødigt ved tæt parkering
- Øget risiko for skader på belægning, træstolper ved hjørner m.v.
- I sidste ende en fælles udgift for foreningen (og dermed kontingentbetalingen)

5. Egen grund er ofte bedre egnet
- De fleste ejendomme har indkørsel, carport eller garage
- Parkering på egen grund bidrager til et mere roligt og overskueligt vejmiljø

- Gadebilledet fremstår mere ordentligt og trygt

6. Opfordring – ikke forbud
   - Forslaget vedrører primært daglig parkering og tager højde for gæster, håndværkere og særlige situationer, som der skal være plads til
   - Der indføres hverken kontrol eller sanktioner
   - Små ændringer i adfærd kan samlet give en mærkbar forbedring

Forslaget har til formål at forbedre sikkerhed, fremkommelighed og fælles hensyn i hverdagen – uden at indføre forbud eller kontrol.

Efter dialog med argumenter både for og imod blev der stemt, vel vidende at foreningen ikke har nogle sanktionsmuligheder over for biler der er parkeret på vejarealet.

Søren G opfordrede bestyrelsen til omdeling af referatet fysisk, da argumentet var at flere ikke havde tilgang via nettet.

Ved afstemning ved forslag vedtaget som en opfordring med 20 stemmer for og 4 imod

Forslag no.2 fra bestyrelsen

Forslag til generalforsamlingen vedrørende kontingent og budget

Bestyrelsen fremsætter hermed følgende forslag til afstemning på generalforsamlingen:
På baggrund af sidste års generalforsamling, hvor der blev udtrykt ønske om at holde kontingentet stabilt frem for at lade det variere fra år til år, har bestyrelsen udarbejdet et budget for de væsentligste vedligeholdelsesopgaver, som forventes gennemført de næste 10 år. De største poster i budgettet omfatter fornyelse af fortov og slidlag.

Bestyrelsen foreslår, at den samlede omkostning fordeles ligeligt over perioden, hvilket vil resultere i et årligt kontingent på 3,8841 kr./m² for de kommende 10 år (2026-niveau, indeksering kan blive nødvendig). Samtidig foreslås det, at indbetaling til vejfonden ophører, og at vejfonden nedlægges, såfremt ovenstående kontingent godkendes af generalforsamlingen. Samtidig fastholdes rykkergebyr på 100 kr., indmeldingsgebyr på 700 kr. samt honorarkrav til ejendomsmægler på 600 kr.
Et detaljeret overblik over budgetberegningen og de forventede samlede omkostninger for de næste 10 år fremgår af bilaget til dette forslag.

Der stemmes om at fastsætte et årligt kontingent på 3,8841 kr./m² for de næste 10 år, samt at nedlægge vejfonden og stoppe indbetalingerne hertil. Samtidig fastholdes gebyrer som beskrevet ovenfor.

Torstens forslag blev enstemmigt vedtaget.

5. Fastsættelser af kontingenter og gebyrer

Jf. fremsatte forslag fra bestyrelsen under punkt 4 og vedhæftede bilag.

Samlet for 2026: **= 3,8841 kr./ m²**

Snerydningsudgifter *(0 kr. / 144 parceller)* **= 0,00 kr./parcel**

Rykkergebyrer	= 100,00 kr.
Indmeldingsgebyr	= 700,00 kr.
Honorarkrav til ejendomsmæglere	= 600,00 kr.

Dette godkendes enstemmigt.

6. Valg af kommende bestyrelse

Ad. 6: Valg til bestyrelsen jf. indkaldelsen:

Formand	Brian Adamsen	På valg (modtager genvalg)
Kasserer	Torsten Nielsen	Ikke på valg
Bestyrelsesmedlem	Hans-Henrik Martinussen	Ikke på valg
Bestyrelsesmedlem	Kim N. Albertsen	På valg (modtager genvalg)
Bestyrelsesmedlem	Rasmus Sommer	Ikke på valg
Suppleant	Hafsa Ismail	På valg (modtager genvalg)
Suppleant	Anders Larsen	På valg (modtager genvalg)
Revisor	Rene Jensen	På valg (modtager genvalg)
Revisor	Jeppe F N Jensen	Ikke på valg
Revisor suppleant	John Bo Nielsen	På valg (modtager genvalg)

Bestyrelsen og revisorerne efter valget er derefter.

Formand	Brian Adamsen
Kasserer	Torsten Nielsen
Bestyrelsesmedlem	Hans-Henrik Martinussen
Bestyrelsesmedlem	Kim Norby Albertsen
Bestyrelsesmedlem	Rasmus Sommer
Suppleant:	Hafsa Ismail
Suppleant:	Anders Larsen
Revisor:	Rene Jensen
Revisor:	Jeppe F.N. Jensen
Revisor suppleant:	John Bo Nielsen

7. Eventuelt

- Jacob Løngaard påpegede problemet med hække, der groede langt ud over fortovene. Brian oplyste om reglerne om vedligehold af fortove.

- Trine Urtehaven 26 ønskede, at bestyrelsen forholder sig til de store problemer med megen hurtig trafik. Brian oplyste, at vi er meget opmærksomme på problemet, men som tidligere oplyst er det nok ikke realistisk at vi må etablere flere bump. Vi overvejer andre løsninger, men bestyrelsen er bestemt ikke ligeglad, og holder øje med udviklingen

Ikke flere kommentarer, hvorefter dirigenten JB lukkede generalforsamlingen ned.

Brian takkede for deltagelsen og fremmøde, ønskede alle måtte komme godt hjem.,

Referatet vil ikke blive trykt og omdelt, da man gerne vil tænke på både miljø og behov. Referatet vil være tilgængeligt på hjemmesiden og kan til enhver tid rekvireres fra bestyrelsen i printet form.

Mødet sluttede ca. 20:25

Referent: Kim Norby Albertsen
Hans-Henrik Martinussen
Brian Adamsen

Med venlig hilsen
Formand
Brian Adamsen
Englodden 3
2500 Valby
tlf. 53 72 16 42
www.nyostengaard.dk

Dirigent
John Bo Nielsen

Referent
Hans-Henrik Martinussen / Brian Adamsen