

Referat fra den ekstraordinære generalforsamling i GF Kildestrædet, mandag d. 06. oktober 2025 i Skovlunde kulturhus

Der er 35 stemmeberettigede grundejere til stede, hvoraf en er ved fuldmagt.

Dato og sted

Dato og tid: 6. oktober 2025 kl. 19:00

Sted: Skovlunde Kulturhus Bybjergvej 10, 2740 Skovlunde

Dagsorden

1. Valg af dirigent

Anne Marie (120) blev valgt til dirigent og hun kunne konkludere at Generalforsamlingen er lovlig indvarslet.

Cecilie (96) og Dorte (8) blev valgt til stemmetællere

2. Valg af referent

Troels Pedersen (78) blev valgt til referent

3. Fremlæggelse af skader på kloaksystemer til orientering

Peter: Præsenterede resultaterne fra kloakinspektionen herunder antal og omfang. Vores kloaksystem kan generelt anses for sundt, med begrænset antal skader i forhold til alder. Både vores fælles kloaksystem, og de enkelte grundejeres private kloakker, er blevet undersøgt. Grundejerforeningen er ansvarlig for at udbedre skader på det fælles system, mens det er op til hver enkelt af de grundejere, der har skader på deres private kloak at afgøre, om de (for egen regning) vil have udbedret deres skader under det foreliggende tilbud.

Private grundejere med klasse 3-4 skader har fået direkte besked af bestyrelsen.

Præsentation af typer af skader, og hvilke der ligges op til at der skal ordnes (klasse 3-4) og hvilke man ikke gøre noget ved (klasse 1-2).

Bestyrelsen forventer, at vores fælles kloaksystem kan forsikres, når alle klasse 3 og 4 skader er udbedret. Vi ønsker at tegne en forsikring for at undgå store udgifter til de fælles kloakker i fremtiden.

(nr. 60): Der er to regnvandsbrønde og nedløb per blok, er det rimeligt at det kun er den grundejer på vis matrikel nedløbet er placeret som står for denne regning?

Der er ikke nogen skader på regnvandsbrønde på specifikke grundejeres grunde. Bestyrelsen svarede, at grundejerne alene er ansvarlige for kloakkerne på egen grund.

(nr. 120) Giver det mening også at udbedre kategori 1-2?

Kategori 1-2 gør vi ikke noget ved for nuværende, da vi ved udbedring af kategori 3-4 bør kunne tegne en forsikring på kloaksystemet. Kategori 1 og 2 skader er ikke akutte og udvikler sig måske aldrig til kategori 3 eller 4 skader. Det er derfor ikke nødvendigt at have udgifter på kategori 1 og 2 skader nu.

(nr. 6): Er der nogen steder, hvor der p.t. er forstoppelse?

Nej men der er tidligere udbedret en skade nede ved rækken ud mod boulevarden.

(nr. 60): Har bestyrelsen tænkt på at gøre det samtidig med fjernvarmen?

Hverken kloak eller fjernvarmeentreprenør ønsker at grave samtidig. Kloakentreprenøren kan starte indenfor 5-6 uger efter de har fået besked om vores accept af tilbuddet.

Alle grundejere der har en skade, har fået besked direkte fra Bestyrelsen, og har fået tilbud tilsendt fra entreprenøren. Det er op til den enkelte berørte grundejer at beslutte, hvad der skal gøre på grundejers egen grund for egen regning.

Tidligere havde grundejer selv ansvar, fra sit matrikel skel til offentlig kloak. Med den ændring der er sket ved en tidligere generalforsamling, er det udenfor ens egen matriklen grundejerforeningens. Udmelding om skader er sendt ud til dem der har skader for en måned siden umiddelbart efter indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling.

(nr. 120) Er det billigste tilbud også det bedste?

Ved markedsafdækning er det fundet at være det bedste.

(nr. 90) Hvornår vil man starte?

5-6 uger efter godkendelse og tilbuddet gælder 6 måneder fra marts.

(nr. 60) Hvad hvis fjernvarmen laver skader hvad gør vi så?

Det vil blive en forsikringssag. Skadeudbedring fotodokumenteres.

(nr. 16) Har vi ikke en forsikring?

Ikke før vi for udbedret klasse 3-4 skaderne, herefter kan vi indhente forsikringstilbud.

(nr. 16): Hvad med skade på egen grund?

Her bør man kontakte forsikringsselskab med det samme.

4. Afstemning: Skal vi udbedre skaderne?

Ja med 35 stemmer for, dermed enstemmigt vedtaget.

(nr 12) er der krav i vedtægterne at flertallet af grundejere er til stede ved afstemningen?

Nej, tilstrækkeligt med flertal blandt de fremmødte.

5. Fremlæggelse af tilbud til orientering

Pris for udbedring af skaderne samt for tre rottespærrer blev fremlagt.

(nr. 2) Er der indtænkt tiltag mod oversvømmelse?

Vi er oplyst om systemet generelt er godt dimensioneret, så der gøres ikke noget her.

Udgift spildevand	493.000 kr. inkl. moms
Udgift regnvand	245.000 kr. inkl. moms
+ 8 -10 % til uforudsete udgifter giver en samlet udgift på 800.000 kr. inkl. moms	

6. Beslutning: Hvordan gør vi økonomisk?

Vi har 150.000 på foreningens konto. Vi har ikke en lang periode til at lægge penge til side.

Enkleste metode er at, hver grundejer betaler kr. 12.000 til en nyoprettet konto, så projektet har sin egen økonomi.

Alternativt kan man låne igennem foreningen, men hvor den enkelte grundejer skal betale renter m.m. Vi er ved at undersøge om det overhovedet er muligt at låne penge i foreningen da vores nuværende pengeinstitut ikke er interesseret i at låne til foreninger. Vi er ved undersøge muligheden ved et andet realkreditinstitut.

De tre muligheder er som følger:

1. Alle betaler med det samme.
2. Nogen betaler med det samme og andre låner igennem foreningen.
3. Låne samlet og betale via kontingentet.

(nr 120): Det har aldrig tidligere været muligt at låne penge og man har prøvet to gange. Den største forhindring for at vi ikke kan låne penge er at foreningen ikke har egne værdier.

(nr. 54): Hvordan gør andre foreninger?

Flere har prøvet med mulighed 1.

(nr. 60): Bestyrelsen i min tidligere grundejerforening fik lavet en aftale med en bank så alle

grundejere kunne få et favorabelt lån i den pågældende bank. Men det er grundejeren der står som låntagere.

(nr. 96): Hvor lang tid vil vi skulle betale et lån af over hvis det sker over kontingentet?

Dette kan vi ikke få noget tal på, før man indgår forhandling med en bank.

(nr. 84): Hvorfor er der ikke mere i kassen?

Der henvises til det ved generalforsamlingen godkendte budget.

(nr. 84) Er der andre store poster i budgettet?

Der udskiftes et par lamper om året, den sidste trappe og et par trækasser samt fældning af det store træ.

(nr. 10): 2/3 af vores kontingent går til grøn pleje og vintervedligehold.

(nr. 84): Hvad vi gør vi hvis vi stemmer ja til mulighed 3 og ikke kan få et lån?

Så skal der afholdes en ny ekstraordinær generalforsamling

(nr. 84): Hvis mulighed 1 er det så sådan at folk selv må optage et lån?

Ja.

(nr. 88): Mulighed 2 og folk ikke betaler så skal vi til at kræve pengene ind?

Samme ved alle muligheder, så vil restancen sendes til inkasso.

(nr. 16): Vi har brug for at kende rente. Og afbetalingsperiode før vi kan bestemme.

Afstemning

Mulighed 1

Ja med 34 stemmer

Nej med 1 stemme

Mulighed 1 er vedtaget og grundejerne skal indbetale 12.000 kr. lige så snart regningen er sendt ud.

Vi skal forvente at dette sker indenfor 1-2 måneder i hvert fald i år.

Da mulighed 1 er vedtaget, bortfalder mulighed 2 og 3.

Hvordan med indbetaling?

Der laves en speciel konto, hvor pengene indsættes.

Hvis der skulle være penge tilbage efter udbedring, træffes der fælles beslutning om, hvad vi vil bruge pengene på.

(nr. 16): Hvad med uforudsete udgifter?

Der er en post til uforudsete udgifter i budgettet.

7. Evt.

Folk kunne se billeder fra deres egen kloak efter generalforsamlingen.

60: Har bestyrelsen mere information om fjernvarme?

Bestyrelsen har ikke mere information end det, der var oppe på mødet indkaldt af VestForbrænding og Ballerup Kommune.

Mvh

Bestyrelsen G/F Kildestrædet

Referent, Troels Pedersen, nr. 78: Dato: 21.10.2025 Underskrift: Troels Pedersen

Dirigent, Anne Marie Nielsen, 120: Dato: 21.10.2025 Underskrift: Anne-Marie Nielsen

Formand, Mette Borggaard Bang, nr. 82: Dato: 21.10.2025 Underskrift: Mette Borggaard Bang