

**Grundejerforeningen Brønshøjgaards Haveby
indkalder til ordinær generalforsamling**

Mandag den 28. april 2025 kl. 19.00

**BRØK, Folkestuen
Brønshøjvej 3, 2700 Brønshøj**

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Orientering om status på klimaprojekt på Borrebyvej ved Mathias Pape, PKP Regnvandsteknik ApS
4. Bestyrelsens beretning 2024-25 (jf. vedhæftet bilag)
5. Regnskab for 2024 (jf. vedhæftet bilag)
6. Indkomne forslag (ingen forslag modtaget)
7. Drøftelse af parkeringsproblemer og forslag til løsninger
8. Budgetforslag 2025, herunder fastsættelse af kontingent og indskud (jf. vedhæftet bilag)
9. Valg af kasserer (Esben Haugsted afgår efter tur)
10. Valg af to bestyrelsesmedlemmer (Jens Balslev og Ida Birgitte Nielsen afgår efter tur)
11. Valg af to bestyrelsessuppleanter (Jørgen Tetzschner og Kerstin Thiesen afgår efter tur)
12. Valg af to revisorer (Michael Fogh Kristensen afgår efter tur og Finn Horn er afgået ved døden)
13. Valg af revisorsuppleant (Jens Darnell afgår efter tur)
14. Eventuelt

Bestyrelsens beretning 2024-25

Grønne veje – klimavejsprojekt

Planlagt projekt skybrudsvej på Borrebyvej og grøn vej på Mullerupvej

PKP Regnvandsteknik har i april 2025 oplyst til bestyrelsen, at projektet i grove træk kommer til at se således ud:

- Den øverste strækning af Borrebyvej (fra Gaunøvej til Mullerupvej) bliver med vejbede som foreningens øvrige veje.
- På foreningens del af Mullerupvej skal det sikres, at regnvandet vil løbe videre ud på Borrebyvej, og ikke som i dag hvor det løber over fortovet og oversvømmer villahaverne.
- Skybrudsvejsprofilet på vejbanen (lille fald mod vejmidten) starter imellem Mullerupvej og Fuglsang Allé.
- I krydset ved Fuglsang Allé og Borrebyvej skal det nye vejprofil trækkes igennem krydset samtidigt med at vand fra øst på Fuglsang Allé kontrolleret skal ledes til skybrudsvejen og på den anden side skal der laves en "dæmning" mod Fuglsang Allé mod vest. Dette skal løses med en hævet overkørsel. Muligvis kan der blive behov for en kant der giver et øget sikringsniveau ind mod de to sydlige matrikler i krydset. Denne kunne placeres i skel - måske kan den gemmes under hækken.
- På Borrebyvej fra Fuglsang Allé til Bellahøjvej/"Bunkerparken" udformes vejbanen fortsat med skybrudsvej-profil (lille fald mod vejmidten). Der kan ikke være høje bump som der er i dag. Der skal findes en anden løsning - f.eks. mindre bump eller bump som vender nedad (som en fordybning i vejen med en rist i bunden).
- I Bunkerparken har Københavns Kommune meldt ud at de gerne vil etablere og drifte en fordybning på græsplænen ved siden af bunkerne. Der vil blive sørget for at regnvandet som kommer ned ad Borrebyvej bliver drejet ind i Bunkerparken.

Bestyrelsen finder, at ovennævnte plan ligger indenfor det mandat, der er givet på tidligere ordinær og ekstraordinær generalforsamling.

Mathias Pape fra PKP Regnvandsteknik vil på generalforsamlingen foretage en præsentation af skybrudsvej på Borrebyvej og en tidsplan for projektet.

Andre mindre planlagte projekter

I krydset Brønshøjvej og Gaunøvej har foreningen via PKP Regnvandsteknik fået tilladelse af vejmyndigheden til at ændre overkørslen og etablere en indsnævring af Gaunøvej ved hjælp af et grønt bed. Det vil forhåbentlig medvirke til at øge trafiksikkerheden i dette kryds og besværliggøre indkørsel af motorkøretøjer fra Brønshøjvej, der som bekendt ikke er tilladt.

Der er ligeledes givet tilladelse til at etablere en hævet overkørsel i krydset Brønshøjvej og Fuglsang Allé, så afvanding af Brønshøjvej i højere grad vil ske på de offentlige veje.

Disse ændringer af fortov mv. vil blive udført i forbindelse med opstart af skybrudsvej på Borrebyvej

Afsluttet projekt grønne bede (32 vejbede og 9 trafikbede)

Bestyrelsen har i efteråret 2021 indgået en kontrakt med PKP Regnvandsteknik ApS vedr. en totalentreprise for projektet med grønne veje på Basnæsvej, Beldringevej, Broksøvej, Gaunøvej, Lystrupvej, Spanagervej og Valløvej. Projekt er fuldt finansieret af HOFOR. Grundejerforeningen har i 2023 og 2024 finansieret udgiften til at plante træer i trafikbede og nogle ekstra vejbump mv. De flotte grønne bede i foreningen kan ses [her](#).

Projektet blev afsluttet i efteråret 2024 med asfaltarbejde omkring de grønne bede. Foreningen har til sikkerhed for fejl og mangler modtaget 200.t. kr. fra PKP Regnvandsteknik ApS. I februar 2025 har foreningen tilbagebetalt 77 t.kr. og de resterende beløb på 123 t.kr. vil i 2025 blive overført til foreningens vejfond.

Bestyrelsen indgik i april 2024 en servicekontakt med PKP Regnvandsteknik vedr. driften af trafikbede og vejbede. Udgiften hertil finansieres fuldt af HOFOR med undtagelse af udgiften til gartner vedr. etablering af træer i trafikbede.

Rendestensbrøndene ved de grønne bede er i april 2025 ændret fra vinterstatus til sommerstatus. Det medfører, at regnvand igen løber direkte ind i de grønne bede.

Bestyrelsen skal opfordre til, at der passes godt på de grønne bede. Det vil sige, at der bl.a. ikke må hældes spildevand, smides affald og luftes hunde i de grønne bede, idet det ødelægger filterjorden og planterne i bedene.

Der planlægges et arrangement i juni 2025, hvor der vil ske en fejring af etablering af grønne bede for det afsluttede projekt. Der vil desuden blive mulighed for at stille spørgsmål til planlagt klimaprojekt. Bestyrelsen vil i et nyhedsbrev give en nærmere information herom.

Der henvises til foreningen hjemmeside www.bghaveby.dk, hvor der er information om opbygningen og placeringen af grønne bede.

Planlagt asfaltprojekt vedr. veje nord for Fuglsang Allé - med undtagelse af Borrebyvej nord og Mullerupvej

Vejudvalget har udskudt asfaltering af vejene fra efteråret 2024 til 2025. Dette skyldes, at asfaltarbejdet i forbindelse med de grønne bede først blev afsluttet i efteråret 2024. Vejudvalget har brug for professionel assistance ved større projekter. Bestyrelsen har derfor i april 2025 indgået en aftale med PKP Regnvandsteknik ApS om at udarbejde kravsspecifikation, indhentning af 3 tilbud samt føre byggetilsyn, idet der er tale om et større projekt til en pris på ca. 2,5 mio. kr.

Byggesager

På alle grunde i foreningen er der tinglyst en deklaration, der fastsætter, at tegninger over påtænkt bebyggelse skal forelægges grundejerforeningen til godkendelse, og at du ikke som ejer er berettiget til at foretage nogen som helst bebyggelse på grunden, før en sådan tilladelse foreligger.

Bestyrelsens byggeudvalg har i det forløbne år behandlet fem byggesager om nybyggeri og ombygning (f.eks. tagudskiftning og opsætning af altaner) og otte sager om sekundære bygninger (skure, carporte, overdækkede terrasser) og om hævede terrasser.

Selv om det med ændringen af bygningsreglementet i 2018 ikke længere er nødvendigt at forhåndsanmelde opførelsen af sekundære bygninger (skure, carporte m.v.) til kommunen, så længe det samlede areal af skure m.v. på grunden er under 50 m², og reglerne om højde, afstand til skel mv. bliver overholdt, fastsætter reglerne i grundejerforeningen fortsat, at byggeri og bygningsforandringer skal godkendes af foreningens bestyrelse.

I alt for mange tilfælde undlader medlemmerne imidlertid at søge om bestyrelsens godkendelse, og bestyrelsen bliver derfor først opmærksom på byggeriet, når det er gået i gang eller allerede er færdigt. Det er bestyrelsens principielle opfattelse, at medlemmer, som undlader at søge om foreningens godkendelse af et byggeri, ikke skal stilles bedre end de medlemmer, som efterlever vedtægtsbestemmelsen. Foreningen behandler derfor de byggesager, der efterfølgende kommer til

bestyrelsens kendskab, på samme måde som byggesager, der forelægges bestyrelsen på forhånd. Foreningen vil således i enkelte tilfælde kunne afslå at meddele godkendelse til byggeri, der allerede er opført, med den konsekvens, at byggeriet vil kunne kræves fjernet.

Den tinglyste deklaration på ejendommene i foreningen fastsætter en grænse for, hvor tæt på vejens midte byggeri må opføres. Københavns Kommune er påtaleberettiget i forhold til deklarationen, og du skal derfor både søge dispensation hos kommunen og tilladelse fra grundejerforeningen til byggeri inden for vejudlægslinjen.

Kommunen vil ofte - efter en konkret vurdering - give dispensation til en åben, let konstruktion som f.eks. en carport i højst 4 meters bredde. Kommunen har i andre sager afvist at give dispensation til bl.a. overdækkede terrasser, drivhuse, cykelskure og lukkede skure m.v. inden for vejudlægslinjen.

I en konkret sag har bestyrelsen siden 2023 forsøgt at få kommunen til at gribe ind over for en container, der var opstillet i forhaven til en ejendom i foreningen, og som blev brugt til opbevaring af værktøj og materialer. Det var bestyrelsens vurdering, at containeren havde stået på ejendommen så længe, at den måtte sidestilles med byggeri, og som derfor ville kræve kommunens dispensation fra vejudlægslinjen. Kommunens sagsbehandling var meget langsom, og til sidst mistede bestyrelsen tålmodigheden. Bestyrelsen satte en advokat på sagen med et krav om, at containeren blev fjernet - enten frivilligt inden 14 dage, eller ved fogedrettens mellemkomst. Det hjalp, og containeren blev fjernet fra ejendommen den 24. marts 2025 - lige inden tidsfristens udløb.

Du kan se vejudlægslinjerne på de enkelte ejendomme på matrikelkortet, som kan tilgås på www.dataforsyningen.dk/map/1014. Hvis man under ”lagvælger” aktiverer både ”matrikelskel gældende” og ”optagetvej gældende”, vil man kunne se vejudlægslinjen som en stiplet linje, der løber parallelt med vejen inde på den enkelte matrikel.

Byggeudvalget kan kontaktes på byggeudvalg@bghaveby.dk

Vedligeholdelse af rønnetræer på Fuglsang Allé

Bestyrelsen har i 2024 indgået en kontrakt med Kasvu Haver om vedligeholdelse af rønnetræerne. Kasvu Haver har gjort følgende observationer ved gennemgang af rønnetræerne:

- Generelt står træerne med skader og er på et tidspunkt blevet topskåret. Især det sidste er en stor væksthæmmer for rønnetræer.
- Disse to faktorer kan også ses i mængden af rod- og stammeskud: De er stressede. Jorden virker lettere sandet, hvilket er fint for røn. Deres generelle vækst viser tegn på, at der ikke er nok rodplads.
- Knækkede grene pga. skader ved parkering og andre beskadigede grene samt rod- og stammeskud er fjernet.
- Det har ikke været relevant at tynde ud.

Bestyrelsen skal opfordre til, at der ved parkering af biler og varevogne tages hensyn til rønnetræerne, så der ikke knækkes grene eller sker skader på selve træstammen.

Snerydning

I de seneste 10 år er antallet af frostdage faldet til et meget lavt niveau. Der er vintersæsonen 2024/25 ikke blevet afhentet renovation 2 gange på de planlagte ugedage pga. snevejr. Bestyrelsen finder på den baggrund ikke anledning til at genoverveje beslutningen om fravalg af vinterberedskab.

Parkeringsforhold

Bestyrelsen skal opfordre til at der ikke foretages en parkering lige overfor en indkørsel, idet det især på de smalle veje gør det vanskeligt at køre ud fra en indkørsel. Bestyrelsen skal desuden opfordre til at der foretages parkering på egen grund.

Sorteringspunkter

Københavns Kommune har pga. økonomi fravalgt sorteringspunkter for f.eks. tekstilaffald og plastaffald mv. på private fællesveje. Det medfører, at den planlagte etablering af sorteringspunkter i foreningen, som bestyrelsen omtalte i nyhedsbrevet i december 2024, bortfalder følgende steder:

- På trekanten på strækningen Valløvej 21-27.
- Ved transformerstationen på Fuglsang Allé 89.
- På Borrebyvej ved Bellahøjvej.

Partshøring af grundejerforeningen

Ved udstedelse af gravetilladelser i vores veje — f.eks. med henblik på at renovere kloakker eller lægge fibernet — er det et krav, at foreningen bliver partshørt som ejer af vejen. Partshøringen skal blandt andet give os tid til at dokumentere vejenes og fortovenes tilstand, inden gravemaskinerne går i gang, så vi kan følge op, hvis vejen afleveres i væsentligt dårligere stand efter at arbejdet er afsluttet

Da vi imidlertid ikke er sikre på at vi bliver partshørt hver gang, vil vi fortsat opfordre medlemmerne til at sende alle partshøringsskrivelser m.v. fra kommunen vedrørende vejene og fortovene i foreningen videre til bestyrelsens vejudvalg på adressen vejudvalg@bghaveby.dk

Nyhedsbreve og mails fra foreningen

Udsendelsen af nyhedsbreve giver bestyrelsen mulighed for at orientere medlemmerne også mellem generalforsamlingerne. Der er udsendt 3 nyhedsbreve i 2024. Det seneste nyhedsbrev er fra december 2024 — en orientering om asfaltprojekt, nye sorteringspunkter for affald og træerne på Fuglsang Allé. Nyhedsbrevene sendes til medlemmer, der har tilmeldt sig elektronisk kommunikation med foreningen, og kan desuden ses på foreningens hjemmeside: www.bghaveby.dk

En stor tak til de 223 unikke matrikler, som har tilmeldt sig elektronisk kommunikation. Tilmelder man sig elektronisk kommunikation, vil man desuden få indkaldelser til og referater fra generalforsamlingerne pr. e-mail. Tilmelding med navn, adressen på ejendommen og e-mailadresse skal sendes til kasserer@bghaveby.dk.

Betalingsservice

Der er indgået en aftale med Nets om opkrævning af kontingenterne, der indebærer, at der er mulighed for tilmelding til betalingsservice. 86% af foreningens medlemmer har allerede tilmeldt sig betalingsservice. Bestyrelsen vil opfordre de medlemmer, der ikke endnu har tilmeldt sig betalingsservice om at gøre dette. Information om tilmelding kan findes på foreningens hjemmeside www.bghaveby.dk

**Regnskab for grundejerforeningen Brønshøjgaards Haveby
for året 2024**

Indtægter

	Regnskab 2023	Regnskab 2024	Budget 2024
Kontingent og indskud			
Kontingent	572.186	572.187	572.185
Indskud ved ejerskifter	900	3.000	1.500
	<u>573.086</u>	<u>575.187</u>	<u>573.685</u>
Andre indtægter			
Rykkergebyrer vedr. kontingent m.v.	800	1.900	500
Ejendomsmæglerskemaer	2.400	5.500	5.000
Renter	48.744	96.090	100.000
Diverse indtægter	0	0	0
	<u>51.944</u>	<u>103.490</u>	<u>105.500</u>
Indtægter i alt	<u>625.030</u>	<u>678.677</u>	<u>679.185</u>

Opgørelse af kontingentindtægt 2024

Enheds-/administrationsbidrag 246 enheder á 472,72 kr.	116.289
Arealbidrag 156.338,9 m2 á 3,04 kr.	475.270
50% reduktion for medlemskab på offentlig vej 12.746 m2 á 1,52 kr.	-19.374
	<u>572.185</u>
Bogført kontingent	572.187

Udgifter

	Regnskab 2023	Regnskab 2024	Budget 2024
Veje			
Større genopretningsarbejder	0	0	0
Vej- og fortovsreparationer	41.230	88.821	200.000
Ekstraarbejder vedr. grønne bede		167.669	0
Oprensning af vejbrønde	6.464	6.875	6.000
Beplantning og beskæring	40.000	108.460	100.000
Teknisk rådgivning	0	0	10.000
Hensættelse til vejfond ⁽¹⁾	500.000	450.000	500.000
	<u>587.694</u>	<u>821.825</u>	<u>816.000</u>
Forening			
Kontingent andre foreninger	5.000	5.000	5.000
Forsikringer ⁽²⁾	2.333	2.393	2.500
Generalforsamling & orienteringsmøder	3.360	5.371	5.000
Advokat og andre rådgivere	0	0	5.000
Gaver	0	0	1.000
	<u>10.693</u>	<u>12.763</u>	<u>18.500</u>
Bestyrelse			
Godtgørelse, formand og kasserer	7.900	7.900	8.000
Møder	3.414	6.937	10.000
	<u>11.314</u>	<u>14.837</u>	<u>18.000</u>
Administration			
Tryksager, fotokopiering m.v.	435	0	1.000
Gebyrer til pengeinstitutter	1.964	1.994	1.000
Hjemmeside	907	1.366	1.500
Betalingservice	4.112	4.721	4.500
	<u>7.418</u>	<u>8.081</u>	<u>8.000</u>
Renteudgifter	4	6	0
Udgifter i alt	<u>617.123</u>	<u>857.513</u>	<u>860.500</u>
Resultat	<u>7.907</u>	<u>-178.837</u>	<u>-181.315</u>

Status pr. 31/12 2024

Aktiver:	Primo	Bevægelser	Ultimo
Danske Bank	4.000.352	141.537	4.141.890
Arbejdernes Landsbank	521.933	88.746	610.678
Tilgodehavende hos medlemmer	-8.539	3.628	-4.911
Øvrige tilgodehavender	47.777	-45.923	1.854
Fællesveje og fortove ⁽³⁾	0	0	0
Aktiver i alt	4.561.523	187.988	4.749.511

Passiver:

Opsparing i foreningen	278.009	-178.837	99.172
Vejfond	4.000.000	450.000	4.450.000
Skyldige omkostninger	283.514	-83.175	200.339
Passiver i alt	4.561.523	187.988	4.749.511

(1) Hensat beløb øremærket til asfaltering mv. i forbindelse med etablering af grønne veje i foreningen.

(2) Bestyrelsesansvar og netbank

(3) Ejendomsvurderingen for foreningens veje, fortove og grønne arealer er bogført til nul kr.

Matr.nr. 0590 Brønshøj (13.295 m2)

Matr.nr. 0674 Brønshøj (10.338 m2)

Matr.nr. 0737 Brønshøj (6.720 m2)

Matr.nr. 3463 Brønshøj (1.346 m2)

Matr.nr. 1463 Brønshøj (234 m2)

Vi har som revisorer, valgt af generalforsamlingen, revideret det af kassereren udarbejdede årsregnskab.

Vi har herunder forvisset os om at årsregnskabet er i overensstemmelse med bogføringen og at det i sin helhed giver et retvisende billede af de økonomiske forhold i forbindelse med foreningens aktiviteter i 2024 og foreningens økonomiske forhold ved regnskabsårets afslutning.

Vi er ikke bekendt med forhold indtruffet efter regnskabsårets afslutning, der kan have væsentlig betydning for vurderingen af foreningens økonomiske situation.

Gennemgangen har i øvrigt ikke givet anledning til bemærkninger

11/4 - 2024 

Michael Fogh Kristensen, Borrebyvej 34

Budgetforslag 2025

		Budget 2025	Regnskab 2024
Indtægter			
Kontingent og indskud			
Administrationsbidrag 246 enheder á 472,72 kr.	116.289		
Arealbidrag 156.338,9 m2 á 3,04 kr.	475.270		
Reduktion for medlemskab på offentlig vej 12.746 m2 á 1,52 kr.	-19.374		
Kontingent i alt	572.185	572.185	572.187
Indskud ved ejerskifter (500 kr.)		5.000	3.000
Andre indtægter			
Rykkergebyrer vedr. kontingentopkrævning (100 kr.)		500	1.900
Ejendomsrådgivningsgebyrer		5.000	5.500
Renter		36.000	96.090
Diverse indtægter		0	0
Indtægter i alt		618.685	678.677
Udgifter			
Veje			
Større genopretningsarbejder		0	0
Vej- og fortovsreparationer		100.000	88.821
Ekstraarbejder vedr. grønne bede		0	167.669
Oprensning af vejbrønde		8.000	6.875
Beplantning og beskæring		25.000	108.460
Teknisk rådgivning		10.000	0
Vejfond		250.000	450.000
Forening			
Kontingent andre foreninger		5.000	5.000
Forsikringer		2.500	2.393
Generalforsamling og orienteringsmøder		6.000	5.371
Advokat		5.000	0
Gaver		1.000	0
Bestyrelse			
Godtgørelse, formand og kasserer		9.000	7.900
Møder		10.000	6.937
Administration			
Tryksager, fotokopiering m.v.		1.000	0
Gebyrer til pengeinstitutter		2.500	1.994
Hjemmeside		1.500	1.366
Betalingservice		5.000	4.721
Renteudgifter		0	6
Udgifter i alt		441.500	857.513
Resultat		177.185	-178.837

Status 2025

Aktiver:	Primo	Bevægelser	Ultimo
Indestående bank	4.752.568	-2.276.210	2.476.358
Tilgodehavende hos medlemmer	-4.911	4.911	0
Øvrige tilgodehavender	1.854	-1.854	0
Fællesveje og fortove	0	0	0
Aktiver i alt	4.749.511	-2.273.153	2.476.358
Passiver:			
Opsparing i foreningen	99.172	177.185	276.358
Vejfond	4.450.000	-2.250.000	2.200.000
Skyldige omkostninger	200.339	-200.339	0
Passiver i alt	4.749.511	-2.273.153	2.476.358