

Grundejerforeningen

Kirkestiens Villakvarter



Nyhedsblad for foreningens medlemmer

Maj 2024

Læs om:

Referat fra generalforsamlingen 2024	side 2
Regnskab for 2023, korrigeret	side 6
Budget 2025, korrigeret	side 13-14
Hvordan undgår jeg gebyr for brev med kontingentopkrævningen	Side 15
Gebyr for KSVK fra 2026 og fremover	Side 16

Referat fra Kirkestiens Villaskvarter's

Ordinære generalforsamling mandag den 15. april 2023 kl. 19:45

Menighedssalen Adventskirken, Sallingvej 90, 2720 Vanløse

1. Valg af dirigent og referent

Torben Hertel valgt som dirigent. Henrik Kristensen valgt som referent. Torben konstaterede, at der var indkaldt rettidigt til generalforsamlingen. 40 deltagere på aftenen – heraf 37 stemmeberettigede og 1 stk fuldmagt. 30 deltog i spisningen. Der blev udtrykt ønske om at Q-Parks statusopdatering på parkeringsprojektet forud for generalforsamlingen bliver lagt på foreningens hjemmeside. Q-Parks oplæg var ikke en officiel del af generalforsamlingen, men det blev nævnt, at de/vi forventede et svar fra kommunen i løbet af 2-4 uger, og at der herefter skal beregnes et par måneder til at implementere parkeringszonerne, hvis det kommunale svar er positivt.

2. Formandens beretning om det forløbne år

Formanden, Sune Krings beretning er tilgængelig via indkaldelsen i sin helhed. Her er nogle vigtige nedslagspunkter i beretningen:

- Vores parkeringsudvalg har været meget aktivt og vi er nu nået til, at vi bare venter på kommunens svar på vores ansøgning – så vi forhåbentlig kan implementere det i sensommeren.
- Vi har haft en del bøvl med den snerydningsaftale, vi har haft med Snevagten i den netop overståede vinter. Mangelfuld og for sen saltning af vores område. Bestyrelsen vil kigge efter en anden løsning/leverandør næste år, for at undgå at vi i flere perioder ikke har kunnet få hentet affald pga., at vores veje var for glatte for renovationsbilerne.
- Vi har sagt nej til TDC på en forespørgsel om at få en 5G mast opsat i anlægget. Bestyrelsen vurderede, at der ville være en del jura og nødvendige naboøringer ifm. dette – og indtjeningen på 40.000 kr. står ikke mål med disse problematikker.
- Vi arbejder på, at få nye lamper/ændret lyssætning af den belysning kommunen har sat op i anlægget – det nuværende blænder både bilister, cyklister og beboere i området.
- Der er lavet steler på hjørnet Højstrupvej/Kirkebjerg Allé, og (lidt overraskende) er de endnu ikke kørt i stykker. Vores fortovsfliser ligger også stadig pænt efter at en entreprenør pløjede dem i stykker sidste forår.
- Fra 2025 vil det koste penge at betale sit årlige abonnement til foreningen via Girokort. Vi ønsker, at folk får det tilmeldt PBS. Det er et unødvendigt arbejde for kassereren at holde styr på girokort-indbetalerne.

- Vi fik lavet revneforsegling af vore veje i tide – så vi har undgået store huller og frostsprængninger ifm. den hårde vinterperiode vi havde i et par uger i januar.
- David Sandreuter & Co (Anlægsudvalget bestående af nogle af anlæggets nærmeste naboer) kigger på en eventuel arbejdsweekend i anlægget i det kommende år for at få skuret og øvrige småting shinet op. Ros for at sørge for at vande vore træer i tørkeperioder, og tage hånd om at få foreningens gartner til at lave den søndre del af anlægget mere "vild" i samarbejde med en ekstern konsulent.
- Vi har fået renoveret de brønde, der var på vores prioriteringsliste i 2023.

Formandens beretning blev applauderet og godkendt uden spørgsmål

3. Revideret regnskab for 2023 fremlægges til godkendelse

Det reviderede regnskab for 2023 var ligeledes vedlagt indkaldelsen og kan i detaljer studeres der. Kasserer Torben Wittchen gennemgik hovedpunkterne:

- 2023 endte med et underskud på cirka 95.000 kroner. Dette var forventet og specifikt pga. af at vi valgte at fremskynde nogle brøndrenoveringer ved at trække på vores likviditet og kassebeholdning. Brøndreparationen kostede 406.000 – vi havde kun 180.000 kr. budgetteret, men en god egenkapital. Derfor blev beslutningen om at renovere dem ved årets start taget.
- De største udgifter herudover var udskiftning af knækkede fliser og revneforsegling af vore veje.
- Vi havde ekstraindtægter fra ejendomsmæglere (vi opkræver et gebyr for at informere dem ejendomme, der bliver sat til salg) og udlejning af telte.
- Vejlånet hviler i sig selv rent økonomisk. Der er nu 3 år tilbage af den faste og låste rente. Herefter kan den enkelte husejer indfri det, indgå et nyt – eller vi kan som forening optage et nyt fælleslån. Det er noget, som må diskuteres i fremtiden.
- På baggrund af et spørgsmål fra salen (Erik Jønsson) omkring en forkert kontering af en vejvedligeholdelsesudgift, vil kasserer lave en mindre revidering regnskabet med nogle omposterings. Det berører ikke det overordnede billede og årets samlede resultat og regnskabet vil blive gjort tilgængeligt med næste nyhedsbrev.
- Erik Jønsson bemærkede ligeledes, at der efter hans mening endnu mangler nogle brøndrenoveringer før vi er i mål i forhold til den analyse af vores 67 brøndes tilstand, der blev lavet i 2021. Dette blev noteret af bestyrelsen. Der er pt ikke budgetteret med brøndrenoveringer i det nuværende budget.

Regnskabet blev godkendt uden yderligere spørgsmål

4. Indkomne forslag

- 4.1 Alexander Ryhl, Havdrupvej ønsker trafiktælling af gennemgående trafik på Havdrupvej
Alexander Ryhl ønsker, at vi kontakter kommunen for at få en optælling af den gennemgående trafik på Havdrupvej. Som reglerne er nu, skal kommunen

skride ind, hvis 50% af trafikken er gennemkørende – enten ved at lave vejen til offentlig vej eller indføre ”foranstaltninger”.

Alexander henviste til de restriktioner, der er lavet i Katrinedalkvarteret, hvor gennemkørsel nu er forbudt fra Jyllingevej på baggrund af en trafiktælling. Bestyrelsen har altid været lydhør overfor specifikke tiltag, men ønsker at de varetages af nogle ”ildsjæle” – imens bestyrelsen mere sørger for den overordnede drift af foreningen.

Ulrik Zeuthen, Højstrupvej 55 tilbød at hjælpe Alexander med at få undersøgelsen i gang

Der var forskellige kommentarer til forslaget. Overvejende positive, men det blev pointeret, at dette tiltag ikke skal startes op, før vi har en afklaring på vores parkeringsansøgning; forsamlingen ønskede ikke at forplumre parkeringsprojektet ved at bede om en trafiktælling. Samtidig blev der bedt om, at tællingen også gælder Højstrupvej og Egelykkevej (altså alle vores veje mellem Slotsherrensvej og Egelykkevej)

Igangsættelsen af undersøgelsen blev godkendt under forudsætning af at arbejdet med dette ikke startes op før vores parkeringsprojekt er tilendebragt, og det ikke eksekveres før vi kender konsekvenserne af tællingen. Vi kan f.eks. ikke acceptere, at kommunen pludselig vil lave vejen til en offentlig vej. Sagt på en anden måde, blev det godkendt at starte sonderingerne af en optælling, men bestyrelsen (og eventuelt en generalforsamling) vil først tage stilling, når vi kender de eventuelle konsekvenser sådan en optælling måtte medføre – altså typisk noget vi kan stemme om ved næste års generalforsamling.

5. Budget til godkendelse inkl. kontingent og vejbidrag

5.1. Kontingent for 2025 forslås uforandret til 1.300,- kr.

5.2. Vejbidrag for 2025 foreslås uforandret til 300,- kr.

Budgettet for 2025 blev vedtaget uden store anmærkninger – dog var der et par spørgsmål om snerydning, som er sat op i pris. Bestyrelsen svarede, at det ikke nødvendigvis bliver dyrere at finde en anden leverandør, men at vi måske har brug for en aftale, hvor vi er lidt højere prioriteret, at det kan viser sig, at koste noget mere.

6. Valg af formand (Sune Krings på valg og modtager genvalg)

6.1. Kasserer Torben Wittchen (valgt i 2023 – ikke på valg i år)
Formand, Sune Krings blev genvalgt uden modkandidater.

7. Valg til øvrig bestyrelse

7.1 Nuværende medlemmer som er på valg og som modtager genvalg

- Kjeld Jungvig og Bente Rasmussen

- Øvrige medlemmer Mads Wallentin, Henrik Kristensen og Karl Peter Westlake er ikke på valg
Begge bestyrelsesmedlemmer blev genvalgt
Valg af en suppleant for 2 år, (Torben Hertel er valgt sidste år og har endnu et år til valg)
Ulrik Zeuthen, Højstrupvej 55 blev valgt.

8. Valg af revisor og revisorsuppleant

- Revisor:
- Jesper Krogdahl er villig til genvalg
- Valg af Revisorsuppleant
- Anne Mette Kristensen er villig til genvalg
Begge blev valgt for endnu et år.

9: Eventuelt

Jesper Puch foreslog, at vende bordopstillingen om, så deltagerne kunne se både præsentationer og bestyrelsen uden at skulle dreje hovedet hele tiden.

Mads, Højstrupvej 28B meddelte, at Kirkebjerg Skole er i gang med at lave nogle tiltag for trafikregulering, og spurgte om bestyrelsen er orienteret. Der er efterfølgende modtaget en indbydelse til en høring. Skiltning fra Kirkebjerg Allé – skal eventuelt vedligeholdes af grundejerforeningen.

Dirigenten lukkede generalforsamlingen klokken 20.55 og takkede for god ro og orden og saglige input.

Torben Hertel, dirigent

Henrik Kristensen, referent

Note vedr. regnskabet for 2023

Du finder regnskabet på de følgende sider i en korrigeret version.

På generalforsamlingen blev årets KSVK regnskab fremlagt med en bogføringsfejl.

Fejlen bestod i at der har bogført 2 udgifter, der knytter sig til vejvedligeholdelse, som om de vedrørte vores brøndprojekt, der betales af foreningens kasse.

Det betyder at foreningens regnskab fremstod med et underskud (131.715,- kr. i stedet for 44.534,- kr.), som retteligt burde findes under vejvedligeholdelses kontoen.

Vejvedligeholdelses kontoen fremstod med en overskud (37.703,- kr. i stedet for et underskud på 49.479,- kr.). På denne konto er der gennem flere år er sparet op til dækning af dette forbrug.

Fejlen har ikke konsekvenser for foreningens samlede kassebeholdning, men indgår i resultatet for årets driftsresultat for foreningen, samt forbrug af midler fra vejvedligeholdelseskontoen.

Kassereren beklager fejlen. Det korrigerede regnskab og budget findes på de følgende sider. Vores revisor er bekendt med dette.

Grundejerforeningen Kirkestiens Villakvarter CVR. Nr. 33316151

Driftsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2023

Ordinær drift

Indtægter	Regnskab 2023	Budget 2023	Afvigelse
255 Kontingent	459.000	457.200	1.800
Ekstraordinære indtægter	12.100	0	12.100
Gebyrer, ejendomsmæglere	8.000	1.500	6.500
Lejeindtægter, telte, borde stole.	5.766	3.000	2.766
Gebyrindtægter, medl.	900		900
Indtægter i alt	485.766	461.700	24.066
Udgifter			
Anlæggene	66.820	110.000	-43.180
Anlæggenes 8 andele, vejlån.	31.200	31.200	0
Anlæggenes 8 andele, vejvedligehold	2.400	2.400	0
Snerydning	64.885	75.000	-10.115
Grundejeren.dk & sammenslut. i Vanløse	7.550	11.350	-3.800
Kontor omkostninger	4.500	5.000	-500
Blad	3.601	0	3.601
WEB Hjemmeside	2.997	5.000	-2.003
Bestyrelses møder	14.600	18.000	-3.400
Generalforsamling	7.317	5.000	2.317
Bankgebyr/PBS	5.543	4.500	1.043
Arrangementer	0	2.000	-2.000
Brønde, reparation	318.887	180.000	138.887
Brønde, slamsugning	0	7.500	-7.500
Renteudgifter	0	1.250	-1.250
Udgifter i alt	530.300	458.200	72.100
Grundejerforening, årets driftsresultat	-44.534	3.500	-48.034

Vejvedligeholdelse

Indtægter	Regnskab 2023	Budget 2023	Afvigelse
Grundejere vejvedligeholdelse	64.200	63.900	300
Anlæggene, GF egne 8 andele a 300,-	2.400	2.400	0
Indtægter i alt	66.600	66.300	-300
Udgifter			0
Ordinær vedligeholdelse	116.079	25.000	-91.079
Udgifter i alt	116.079	41.300	-74.779
Vejvedligehold, årets underskud	-49.479	25.000	74.479

Vejlån i KSVK

Indtægter	Regnskab 2023	Budget 2023
Indbetaling fra grundejere	670.800	670.800
Anlæggenes 8 andele	31.200,00	31.200,00
Indtægter i alt	702.000	702.000

Udgifter

Afdrag	-317.223
Renter	-386.759
Udgifter i alt	-703.982
Vejlån, årets underskud	-1.982

Årsopgørelse for vejlånets afvikling i Nordea

Primo 2023 saldo lånekonto	-7.166.007
Overført til lånekonto	703.982
Årets renteudgifter	-386.759
Ultimo 2023 saldo vejlån Nordea	-6.848.784
Netto afdrag	-317.223

Vejlån forbrug af opsparing i foreningens kasse 2008 -2023

Tidligere opsparet	80.677
Årets underskud 2023 på indbetalingen	-1.982
Ultimo 2023 saldo vejlånernes opsparing	78.695

Samlet forbrug af opsparing i forening, Vej og Lån 2023

Grundejerforening, årets drifts underskud	-44.534
Vejvedligehold, årets underskud	-49.479
Vejlån, årets underskud	-1.982
Årets opsparing. I alt	-95.994

Balance ultimo 2023

Aktiver

Vejenes værdi	6.171.604,29
Indestående på Nordea driftskonto	336.616

Aktiver i alt	6.508.220
----------------------	------------------

Passiver

Nordea anlægslån ultimo	-6.848.784
Skyldige kreditorer, kontingent forudbetalt	-12.100

Passiver i alt	-6.860.884
-----------------------	-------------------

Egenkapital fordeler sig, foreningens del

Overført fra 2022	125.749
Årets driftsresultat 2023 underskud	-44.534

Foreningens del af kassebeholdningen	81.215
---	---------------

Egenkapital fordeler sig, vejvedligehold

Overført fra 2022	238.269
Årets overskud 2023	-49.479

Vejvedligeholdelse, del af kassebeholdningen	188.791
---	----------------

Egenkapital fordeler sig, vejlånet

Overført fra 2022	80.677
Årets overskud 2023	1.982

Vejlånernes opsparing i KSVK	82.659
-------------------------------------	---------------

Passiver i alt	-6.508.220
-----------------------	-------------------

Balance	0
----------------	----------

Regnskabet er revideret af foreningens revisor

Vanløse den 11. marts 2024

Signeret

Signeret

Jesper Krogdahl
RevisorTorben Wittchen
Kasserer

Grundejerforeningen Kirkestiens Villakvarter CVR. Nr. 33316151

Udkast til budget for perioden 1. januar til 31. december 2025

Ordinær drift. (kontingent ➡)		1800	1000	1300
Indtægter	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025
255 Kontingent, a 1300 (for år 2025)	459.000	254.000	330200	331500
Ekstraordinære indtægter	12.100	0	0	0
Gebyrer, ejendomsmæglere á 1000	8.000	2.000	2000	3000
Lejeindtægter, telte, borde stole.	5.766	3.000	3000	3000
Gebyrindtægter, medl.	900	0	0	0
Indtægter i alt	485.766	259.000	335.200	337.500
Udgifter				
Anlæggene	66.820	60.000	60.000	80.000
Anlæggenes 8 andele, vejlån.	31.200	31.200	31.200	31.200
Anlæggenes 8 andele, vejvedligehold	2.400	2.400	2.400	2.400
Snerydning	64.885	75.000	75.000	100.000
Grundejeren.dk &s ammenslut. i Vanløse	7.550	11.350	4.000	9.000
Bestyrelses honorar /Kontor	4.500	5.000	8.000	10.000
Blad	3.601	0	0	0
WEB Hjemmeside	2.997	3.000	3.500	3.500
Bestyrelses møder	14.600	18.000	22.000	25.000
Generalforsamling	7.317	5.000	6.000	9.000
Bankgebyr/PBS	5.543	4.000	5.000	6.500
Arrangementer	0	2.000	3.000	3.000
Brønde, reparation	318.887	0	130.000	0
Brønde, slamsugning	0	7.000	8.000	8.000
Renteudgifter	0	0	1.500	0
Udgifter i alt	530.300	223.950	359.600	287.600
Grundejerforening, årets driftsresultat	-44.534	35.050	-24.400	49.900

Vejvedligeholdelse

Indtægter	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025
212 / 215 grundejere vejvedligeholdelse	64.200	63.600	63.600	64.500
Anlæggene, GF egne 8 andele a 300,-	2.400	2.400	2.400	2.400
Indtægter i alt	66.600	66.000	66.000	66.900
Udgifter				
Ordinær vedligeholdelse	116.079	0	0	0
Udgifter i alt	116.079	0	0	0
Vejvedligehold, årets overskud	-49.479	66.000	66.000	66.900

Vejlån i KSVK

Indtægter	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025
172 grundejere	670.800	678.600	670.800	670.800
Anlæggenes 8 andele	31.200	31.200	31.200	31.200
Indtægter i alt	702.000	709.800	702.000	702.000
Udgifter				
Afdrag	-317.223			
Renter	-386.759			
Udgifter i alt	-703.982			
Vejlån, årets underskud	-1.982			

Gebyrer og kontingent betaling



Ingen ønsker at betale gebyrer, heller ikke til grundejerforeningen.

På den anden side, er det nogle få, der ikke betaler kontingent til tiden. De tager uforholdsmæssig meget tid for vores kasserer at håndtere.

Med håbet om at det hører op, indfører vi gebyr for udsendelse af girokort, til de få af vores medlemmer, der ikke er tilmeldt automatisk betaling via BS, altså jer der stadig får girokort tilsendt med papirpost.

Alle der er tilmeldt automatisk betaling, vi fortsat være gebyrfri. Du kan slippe for gebyret.

For udsendelsen girokort opkrævningen pålægges et gebyr på 25- kr. pr. opkrævning.

Er du ikke tilmeldt BS betaling via din bank, vil opkrævningen af det normale kontingent fra det der gøres klar den 10. januar 2026, være pålagt et opkrævningsgebyr på 25,- kr. Tilmelder du dig automatisk betaling forinden opkrævningen udsendes, vil gebyret ikke blive opkrævet.

Tilmelding til betalingservice

Du kan allerede nu tilmelde dig og benytte den gebyrfri opkrævning på flg. måder

1. ved at gå ind i dit bank program tilmelde dig med angivelse af nedenstående oplysninger.
2. Du kan også tilmelde dig ved at scanne denne QR kode fra din mobilenhed.



Eller læse her:

<https://ksvk.dk/tilmelding-til-pbs-betaling/>

De oplysninger du skal angive er:

Kundenr: 9999 (normalt matrikel nummeret) som kan ses på det senest fremsendte girokort. Mangler du nummeret kan du kontakte vores kasserer på kassereren@ksvk.dk med angivelse af din adresse og få det oplyst.

Aftalenr 894636318
Kreditornr 7162820
Egen bank reg. nr
Egen bank konto. nr Benyt en NEM konto for en person, der bor på på adressen.

Aftale nr og kreditor nr. får du automatisk, hvis du bruger QR koden.

Efter tilmelding vil betaling af kontingent fremover blive vist på din BS betalingservice oversigt, som du modtager i din bank hver måned og beløbet vil den 1. februar blive trukket fra din konto fremover. Såfremt du har solgt vil den nye køber normalt tilmelde sig opkrævning via BS, og du skal som sælger blot afvise opkrævningen.

Såfremt du ikke har indbetalt til forfaldsdatoen, som normalt er 1. februar vil du ved næste opkrævning blive pålagt rykkergebyr.

1. Rykker 150,- kr
2. Rykker 250,- kr

Herefter iværksættes vores inkassoprocedure via eksternt inkassoselskab, hvor gebyrerne følger vores inkassoselskabs gebyrpolitik.

Gebyr i KSVK fra 2026

Normal opkrævning	25,- kr
1. Rykker	150,-
2. Rykker	250,-

Så tilmeld dig BS og slip for gebyrer