

Grundejerforeningen

# Kirkestiens Villakvarter



Nyhedsbladet

14. marts 2026

## Med indkaldelse til årets generalforsamling, årsberetning samt regnskab for 2025.

Indkaldelse.....	2
Formandens beretning.....	4
Nyt fra vejudvalget.....	5
Vejlånet udløber i 2027.....	6
Gebyr for girokort til kontingentbetaling .....	7
Regnskab 2025 .....	9
Budget 2027 .....	12
Tilmeldingsformular .....	14

### Hold dig orienteret

Tilmeld dig nyhedsbrevet og gør det til en vane at besøge [www.ksvk.dk](http://www.ksvk.dk) med jævne mellemrum.

Her vil du kunne finde alt fra referater fra generalforsamlinger, informationer omkring parkeringsregler og anden praktik. Dette organ er det officielle kommunikationsmiddel.

Foreningens facebookgruppe er mere til de hurtige og uformelle diskussioner og oplysninger.

## Indkaldelse

### Ordinær generalforsamling mandag den 13. april 2026 kl. 18:30

Foreningens ordinære generalforsamling afholdes i

Menighedssalen Adventskirken

Sallingvej 90, 2720 Vanløse.

Inden generalforsamlingen byder foreningen på smørrebrød anrettet på fælles buffetbord med drikkevarer i form af en øl eller vand fra kl. 18:30

#### Program for aftenen:

18:00 Dørene åbnes

18:30 Spisning for deltagere der har tilmeldt sig.

19:00 Generalforsamling.

Dagsordenen jævnfør vedtægterne § 11 er følgende.

1. Valg af dirigent og referent
2. Formandens beretning om det forløbne år
3. Regnskab for 2025 fremlægges og godkendelse. Læs det her i bladet på [side 9](#)
4. Indkomne forslag

Vejledende beslutning om justering af vedtægterne. Se nedenfor

5. Budget for 2027 fremlæggelse og godkendelse inkl. kontingent og vejbidrag, se udkast her i bladet på [side 12](#)

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.

5.3 Indtægt fra parkering på de af Q-Park administrerede områder (90.766 kr. i 2025) indgår i foreningens normale driftsindtægter fra 2025 og fremover

6. Valg af bestyrelse

6.1. Formand Sune B. Krings modtager genvalg for sidste gang

7. Valg til øvrige bestyrelse



De fleste grundejere er flinke til at passe området omkring vores vejtræer på Højstrupvej.



Løbehjul må ikke stilles på de private veje.

#### 7.1. Nuværende medlemmer, som er på valg og som modtager genvalg

- Kjeld Jungvig
- Jesper Bendtsen (nuværende suppleant) stiller sig til rådighed
- Bente Rasmussen modtager ikke genvalg

#### 7.2. Nuværende bestyrelsesmedlemmer som ikke er på valg

- Rosa Winther
- Karl Peter Westlake
- Henrik Kristensen
- Torben Wittchen, kasserer

#### 7.3 Valg af suppleanter

- 2 suppleanter skal vælges

#### 7.4 Valg af revisor

- Jesper Krogdahl er villig til genvalg
- Valg af revisorsuppleant

#### 8: Eventuelt

### **Vedr. punkt 4: Vejledende beslutning om justering af vedtægterne**

Bestyrelsen foreslår nogle justeringer af grundejerforeningens vedtægter. De nuværende vedtægter er fra 2014, og vi ønsker at afspejle de faktiske forhold i vedtægterne.

Såfremt de foreslåede ændringer kan godkendes i vejledende afstemning, vil de blive fremlagt på næste generalforsamling i 2027 til endelig vedtagelse.

Vi henviser til de opdaterede vedtægter på følgende [GF Kirkestien Vedtægter A4 format 2026 med markering af ændringer](#), hvis man ønsker at se ændringerne i sin helhed. Nedenfor er de foreslåede ændringer opsummeret:

- §1: Oplysning om foreningens CVR nummer samt webadresse.
- §2: Grundejer med tinglyst medlemsskab ønsker bestyrelsen indtræder i foreningen. Hvis generalforsamlingen er positive for ændringerne vil vi initiere dialog med grundejeren.
- §4, stk 1: Indføj et pligt til at grundejer er tilmeldt mailingliste.
- §5, stk1: Vejbidrag udfases, da kun kontingent er moms fritaget. Andre indtægter vil blive momsbelagt. Endvidere beskrivelse af at parkeringsindtægter indgår i foreningens almindelige drift.
- §5, stk 2: Beskrivelse af håndtering af indbetalingsgebyrer.

## Formandens beretning

### **Parkeringsordningen fungerer, snerydningen har været effektiv og foreningens økonomi er sund**

Året har været brugt på flere ting

- En del arbejde omkring parkeringsordningen. Vi er nu momsregistreret og Torben har som kasserer lagt et stort arbejde i at få renoveret vores regnskabsstyring. Vi har haft enkelte dialoger om parkeringen, men generelt ser det ud til at tilfredsheden er stor.
- Det ser ud til at vi har fundet en god vinterserviceleverandør. På trods af enkeltes undren over mærkelige lyde fra saltbilen, så har vi fået en del for pengene i år, og når man ser på vores naboforeninger er det tydeligt at det er en fin indsats der er gjort
- Vi har fået uglekasser i anlægget. Spændende at se om vi får beboere i løbet af foråret

Vi drøfter løbende hvor meget vi skal igangsætte af de løbende renoveringer. Vi fortsætter processen med at renovere regnvandsbrøndene i vejene. Vi tror på at velfungerende kloaker i det lange løb er det billigste og bedste for alle os alle, således at vi kan aflede regnvandet effektivt fra vejene.

Endelig har vi - med god hjælp fra to beboere på Havdrupvej - en proces i gang med trafikbegrænsning på de tre sydlige veje. Kommunen har givet lov til at vi opsætter indkørsel forbudt skilte såfremt grundejerforeningen på Tryggevej er indforstået. Vi afventer og ser hvad resultatet bliver af disse drøftelser.

Til sidst to opmærksomhedspunkter:

1. Husk at holde din fortovs kant fri for ukrudt. Det forlænger holdbarheden og reducerer risikoen for regnvandsskader og ekstra asfaltarbejde.
2. Overvej nøje hvad du vil gøre med din del af vejrenoveringslånet, når det kan indfris i september 2027. Vi tror det er billigst og bedst for alle, hvis den enkelte grundejer indfrier sin låneandel og trækker det ind i sin egen økonomi. Se beskrivelsen andetsteds.

Endelig: Overvej om du har lyst til at være med i bestyrelsen.

Sune Krings  
Formand



Det er området mellem kantsten og asfalt, der er særlig kritisk at holde rent, for at undgå skader på vore kloaker.

## Nyt fra vejudvalget

### Brøndrenovering

Vi er tæt på, at starte 3. etape af renoveringen af vores rendestensbrønde op. Pengene er på kontoen, tilbuddet er modtaget og godtaget, og vi forventer, at Nielsen Kloak udfører det i løbet af foråret 2026. Det kommer til at tage 8-10 uger, og der vil være små afspærringer, hvor entreprenøren arbejder. Der laves 11 brønde spredt jævnt ud i foreningen.

Renoveringen baserer sig på tv-inspektion vi fik lavet for år 5-6 år siden, og når vi er færdige med denne renovering, mangler vi kun ca. 25 brønde. Meget kan have ændret sig på 6-7 år, og bestyrelsen overvejer, om en ny tv-inspektion af de resterende brønde, skal være første skridt i at kortlægge behovet for at arbejde med at prioritere de resterende.

### Revneforsegling og optegning af bump

I løbet af foråret vil vi sikre forsegling af revner i asfalten samt optegning af de hvide felter på bumpene. Revneforsegling forlænger holdbarheden af vores asfalt, mens optegning af bump er et lovkrav.

### Parkeringszoner er nu indfaset

2025 var det første hele år, hvor vi har haft parkeringszoner og regler på de tre veje i den sydlige del af vores forening. Det har i den grad ryddet ud i aggressive, ulovlige og langtidsparkerede biler.

På trods af, at parkeringsfirmaer er "elskede at hade", er det vores generelle opfattelse, at vores regler er rimelige og forståelige og at Q-park håndterer opgaven uden unødvendig griskhed – vi har i hvert fald ganske få disputer, hvor parkanter er kommet i klemme. Husk at minde dine gæster om at parkere korrekt i felterne og sætte p-skiven. Husk også at udstede en gæstelicens, hvis de her mere end 3 timer.

### Gennemkørende trafik mellem Slotsherrensvej og Jyllingevej

To beboere i foreningen har på vegne af bestyrelsen været i dialog med kommunen om få opsat skilte, der forhindrer gennemkørende trafik mellem Slotsherrensvej og Jyllingevej. Det er specielt Havdrupvej, der er præget af dette – også fordi, der er mulighed for at køre hele vejen til Frederikssundsvej. Højstrupvej og Egelykkevej er medtaget i projektet for undgå at denne trafik bare ville flytte.

Hvor vi antog, at Københavns Kommune ville gennemføre en trafiktælling før tilladelsen kunne blive givet eller afslået, har kommunen faktisk i årets start givet os en tilladelse til at gennemføre det. Der er dog visse knaster, der skal ryddes af vejen først – blandt andet skal Tryggevældevejs Vejlaug være indforstået. De har i første omgang meddelt os, at de hilser projektet velkomment og gerne vil være en del af det. Det kommer i så fald til at inkludere vores veje i den sydlige del, samt Tryggevældevej. Vi har to år til at gennemføre projektet. Kom til generalforsamlingen og få en statusrapport på dette projekt.

### Snerydning og mangel på samme

Foreningen har i år fået "fuld valuta" for vores snerydningsaftale. Vi har gennem januar og februar haft ryddede og saltede veje, mens naboforeninger, der har fravalgt snerydning har haft isglatte og svært fremkommelige veje. Det har givet en del debat på sociale medier. Vi tegner 1-årige aftaler med leverandører af denne service og har i år været tilfredse med ydelsen. Vi imødeser en justering af prisen for det kommende år, men bestyrelsen mener fortsat, at pengene er godt givet ud – de andrager omtrent 200 kr/husstand.

Det er stadig den enkelte beboer, der skal rydde sit fortov og indkørsel, så renovation har uhindret adgang.

## Vejlånet udløber i 2027.

Vi anbefaler alle at indfri lånet september 2027, da vi forventer at administrationen af lånet vil overgå til et eksternt bogføringsselskab. Omkostningen til dette vil skulle afholdes af de tilbageværende lånedeltagere.

## Hvad sker der når fastrente perioden udløber i september 2027?

Lånet overgår til et lån med variabel rente fastsat af Nordea.

Fastrente perioden udløber den 30.09.2027, på denne dato kan lånet indfries til kurs 100.

Det skønnes at restgælden vil være 31.000 pr grundejer/andel i september 2027.

## Vil Nordea tilbyde nyt fastrente lån fremover?

Nej, men Nordea tilbyder at lånet fortsætter med uændret løbetid med variabel rente.

## Hvad sker der når lånet udløber?

Ved udløb vil KSVK kassereren sende besked til alle lånerne om muligheden for at

indfri sin andel af lånet til kurs 100. Ved aftale om indfrielse af egen lånedel, vil provenuet indsættes på lånet, samtidig med at den samlede gæld nedbringes. Den enkelte låntager frigøres fra at skulle afdrage de 3.900,- kr. årligt på lånet fremover.

Lånet fortsætter, for de medlemmer der fortsat deltager i lånet, men ydelsen er pt. ukendt og der vil komme en yderligere omkostning til administration. Vi vil i starten af 2027 komme med detaljerede retningslinjer for låneindfrielsen.

## Hvad vil bestyrelsen anbefale den enkelte låner gør?

Vi anbefaler alle at indfri lånet på cirka 31.000,- kr i september 2027 til kurs 100.

Det har gennem årene været et stort ekstra arbejde for vores kasserer at ajourføre denne aftale løbende, så gør dig selv og KSVK en tjeneste: Indfri derfor din lånedel til september 2027.

## Gebyr for girokort til kontingentbetaling

Som vi skrev ud i 2024 og 2025, har vi indført vi et gebyr til dækning af omkostninger for udsendelse af girokort til kontingentbetaling på 25,- kr. pr. opkrævning.



Vi har for første gang opkrævet beløbet for 2025, sammen med opkrævningen for 2026. Gebyret har således været baseret på status om du var tilmeldt det foregående år.

Så alle der har modtaget girokort for opkrævning i 2026 er blevet opkrævet gebyret for første gang. Fremover vil girokortmodtagere modtage opkrævninger, der indeholder et tillæg på opkrævningen på 25,- kr. Hvis du inden da tilmelder dig BS Betalingsservice vil gebyrer blive fjernet på efterfølgende opkrævninger.

Det er nemt at tilmelde sig.

[Du kan læse om hvordan du tilmelder dig her.](#)

Det letter kassererens arbejde med regnskabet betydeligt hvis alle tilmeldt denne ordning.

*Note inden regnskab 2025*

På de næste 3 sider følger regnskabet.

Bemærk at udgifter er uden (positivt) fortegn og indtægter er med (-) minus. Fortegnene kommer fra Dinero regnskabsprogrammet. Dette er en ændring fra tidligere.

## Driftsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2025

### Ordinær drift

Indtægter	Regnskab 2025	Budget 2025	Afvigelse
Kontingent (255)	-331.500	-331.500	0
Gebyrer ejendomsmæglere	-17.700	-3.000	-14.700
Lejeindtægter. Telte, borde stole.	-2.403	-3.000	597
Indtægter P.kontrol	-90.766		-90.766
Indtægter fliser	-2.613	0	-2.613
Indtægter rykkergebyrer medl.	-900	0	-900
Skyldig kontingent (betalt i 2026)	-12.032		-12.032
<b>Indtægter i alt</b>	<b>-457.914</b>	<b>-337.500</b>	<b>-107.482</b>
<b>Udgifter</b>			
Anlæggene	82.958	80.000	2.958
Snerydning	45.435	100.000	-54.565
Grundejer sammenslutninger	7.660	9.000	-1.340
Kontoromkostninger (best. honorarer)	13.000	10.000	3.000
Regnskabsprogram	3.564	0	3.564
WEB Hjemmeside (Internet og web hotel)	1.308	3.500	-2.192
Bestyrelsesmøder (mødeudgifter)	20.872	25.000	-4.128
Generalforsamling	2.669	9.000	-6.331
Bankgebyr/PBS	9.059	6.500	2.559
Ejendomsskat			
Bogføringsassistance	758	0	758
Brønde, slamsugning	12.441	8.000	4.441
Rottebekæmpelse - vand i anlæg	311	3.000	-2.689
<b>Udgifter i alt</b>	<b>200.035</b>	<b>254.000</b>	<b>-53.965</b>
<b>Grundejerforening, årets driftsresultat</b>	<b>-257.879</b>	<b>-83.500</b>	<b>-53.516</b>

## Vejvedligeholdelse

Indtægter	Regnskab 2025	Budget 2025	Afvigelse
Vejbidrag (214)	-64.200	-64.200	0
Vejvedligehold, egne andele (8)	-2.400	-2.400	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>-66.600</b>	<b>-66.600</b>	<b>0</b>
<b>Udgifter</b>			
Ordinær vedligeholdelse	4.000	25.000	-21.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>4.000</b>	<b>0</b>	<b>4.000</b>
<b>Vejvedligehold, årets overskud</b>	<b>-62.600</b>	<b>-66.600</b>	<b>4.000</b>

## Vejlån i KSVK

Indtægter	Regnskab 2025	Budget 2025	
Vejlån (172)	-670.800	-670.800	0
Vejlån, egne andele (8)	-31.200	-31.200	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>-702.000</b>	<b>-702.000</b>	<b>0</b>

## Årets transaktioner på lånet

Afdrag	353.772
Renter	350.210
<b>Udgifter i alt</b>	<b>703.982</b>
<b>Vejlån, årets underskud</b>	<b>1.982</b>

## Årsopgørelse for vejlånets afvikling i Nordea

Primo 2025 saldo lånekonto	6.513.825
Overført til lånekonto	703.982
Årets renteudgifter	-350.210
<b>Ultimo 2025 saldo vejlån Nordea</b>	<b>6.160.053</b>
<b>Netto afdrag</b>	<b>353.772</b>

## Vejlån forbrug/opsparing i foreningens kasse 2025

Tidligere opsparet 2024	-72.749
Årets underskud 2025 på indbetalingen	1.982
<b>Ultimo 2025 saldo vejlånerens opsparing</b>	<b>-70.767</b>

## Samlet forbrug af opsparing i forening, Vej og Lån 2025

Grundejerforening, årets driftsoverskud	-257.879
Vejvedligehold, årets overskud	-62.600
Vejlån, årets underskud	1.982
<b>Årets opsparing. I alt</b>	<b>-318.497</b>

## Balance ultimo 2025

### Aktiver

Vejenes værdi	6.239.929
Tilgodehavende medlemmer	12.032
Likvide beholdninger	780.018

**Aktiver i alt** 7.031.979

### Passiver

Nordea anlægslån ultimo	-6.160.053
-------------------------	------------

**Passiver i alt** -6.160.053

### Egenkapital fordeler sig, foreningens del

Overført fra 2024	-216.439
Årets driftsresultat 2025 overskud	-257.879

**Foreningens del af egenkapitalen** -474.318

### Egenkapital fordeler sig, vejvedligehold

Overført fra 2024	-255.391
Årets overskud 2025	-62.600

**Vejvedligeholdses del af egenkapitalen** -317.991

### Egenkapital fordeler sig, vejlånet

Overført fra 2024	-72.749
Årets overskud 2025	1.982

**Vejlånernes del af egenkapitalen** -70.767

Kortfristet gæld	-8.850
------------------	--------

**Kortfristet gæld i alt** -8.850

**Passiver i alt** -7.031.979

**Balance** 0

Regnskabet er revideret af foreningens revisor  
Signeret

Vanløse den 2. marts 2026  
Signeret

Jesper Krogdahl  
Revisor

Torben Wittchen  
Kasserer

## Budget 2027

På næste side følger forslag til budgettet for 2027.

Budgettet indeholder en del ændringer, så her kommer lidt forklaringer.

### *Moms*

Der er taget højde for en lovpligtig moms registrering af foreningen, efter vi har fået p-indtægter i foreningens sydlige område. Vi opkræver et tillæg på 25% moms på alle indtægter, først og fremmest p-indtægterne, men også telt/bord/stole udlejningen. Kontingent er ikke momspligtigt. Vi har fået fradrag i mosen for de driftsudgifter der knytter sig til vore momspligtige indtægter, som loven om moms giver os ret til.

For at sikre os at dette bliver korrekt fremover, har vi forespurgt Skat om et "bindende tilsagn" af den bogføring vi er påbegyndt i 2026, som er vores første "momsår".

### *Kontingent*

En nedsættelse af det årlige kontingent fra 2.300,- kr. til 2000,- pr. boligenhed.

### *Vejbidrag*

Vejbidrag sættes fremover til 0,- kr. mod tidligere 300,- kr. Det har været opkrævet for grunde med facade ud til de private fællesveje, inkl. hjørnegrunde. Vi forventer at parkeringsindtægterne gør at vi ikke fremadrettet behøver at opkræve vejbidrag.

### *P-kontrolafgifter*

Indregning af p-afgifter (i 2027 budgetteret til 60.000, kr. ex. moms). Bestyrelsen har besluttet at denne indtægt tilfalder alle foreningens medlemmer, og ikke kun de private veje i foreningens sydlige område, der indtil videre kun er omfattet af ordningen.

### *Regnskab omkostninger*

Udgift til regnskabsprogram og support til dette, samt honorar til kassereren for merarbejdet.

De øvrige omkostninger er justeret i forhold til de forventninger og meldinger vi har modtaget til prisudviklingen.

**Grundejerforeningen Kirkestiens Villakvarter CVR. Nr. 33316151****Udkast til budget for perioden 1. januar til 31. december 2027**

<b>Ordinær drift. (kontingent →)</b>	1300	2300	2000
<b>Indtægter</b>	<b>Regnskab 2025</b>	<b>Budget 2026</b>	<b>Budget 2027</b>
Kontingent (255)	-331.500	-586.500	-510.000
Gebyrer ejendoms-mæglere	-17.700	-4.500	-9.000
Lejeindtægter, telte, borde stole.	-2.403	-3.000	-3.000
Indtægter P.kontrol	-90.766	0	-60.000
Indtægter fliser	-2.613	0	0
Indtæger gebyr medl.	-900	0	0
Skyldig kontingent (betalt i 2026)	-12.032	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>-457.914</b>	<b>-594.000</b>	<b>-582.000</b>
<b>Udgifter</b>			
Anlæggene	82.958	80.000	100.000
Snerydning	45.435	75.000	75.000
Grundejer sammenslutning	7.660	9.000	9.000
Bestyrelses honorar / Formand/Vejudvalg/Webmaster	13.000	10.000	13.000
Regnskab adm.	0	17.500	30.000
Webhotel m.m.	1.308	3.500	2.500
Bogføringsprogram	4.170	4.500	5.175
Bogføringsassistance	606		1.000
Bestyrelses møder (mødeudgifter)	20.872	25.000	30.000
Generalforsamling	2.669	9.000	9.000
Bankgebyr/PBS	9.059	7.000	10.000
Arrangementer	0	3.000	3.000
Brønde, reparation	0	330.000	50.000
Brønde, slamsugning	12.441	11.000	11.000
Skilte om gennemkørsel m.v.			25.000
Rottebekæmpelse	68		68
Vand i anlget	243		243
Foreningens dele af vejlån		31.200	
Foreningen del af vejvedligehold		2.400	
Låntagernes opsparing til afdrag i 2027			69.000
Indfrielse af vejlån 8 andele			248.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>200.489</b>	<b>618.100</b>	<b>690.986</b>
<b>Grundejerforening, årets driftsresultat</b>	<b>-257.425</b>	<b>24.100</b>	<b>108.986</b>

**Vejlån i KSVK**

<b>Indtægter</b>	<b>Regnskab 2025</b>	<b>Budget 2026</b>	<b>Budget 2027</b>
172 grundejere	-670.800	-670.800	-670.800
Anlæggenes 8 andele	-31.200	-31.200	-31.200
<b>Indtægter i alt</b>	<b>-702.000</b>	<b>-702.000</b>	<b>-702.000</b>

## Tilmeldingsformular

[Klik her for tilmelding til ordinær generalforsamling 13. april 2026 kl. 18:30](#)

Af hensyn til indkøb er tilmelding nødvendig, hvis der skal være mad og drikke til alle.

Tilmelding er dog ikke nødvendigt for at kunne deltage i generalforsamlingen der starter kl. 19:00

Tilmeldingen skal være indtastet senest tirsdag den 7. april 2026.

Såfremt du ønsker at afgive din stemme ved anvendelse af fuldmagt kan vedhæftede blanket printes ud, udfyldes og medbringes af fuldmagtshaveren.

Fuldmagt – Ordinær generalforsamling 13. april 2026

Undertegnede: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Matr. nr. \_\_\_\_\_

Giver hermed: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Matr. nr. \_\_\_\_\_

Fuldmagt til at stemme på mine vegne ved grundejerforeningens ordinære generalforsamling. Bemærk venligst vedtægterne § 12, stk. 5: ”Ingen fremmødte kan afgive mere end én stemme ved fuldmagt”.

Dato og underskrift: \_\_\_\_\_

Formularen skal medbringes til Generalforsamlingen og fremvises ved ankomsten.

