

**Referat af ordinær generalforsamling i
grundejerforeningen Gjelstensåsen
Onsdag den 24. september 2025 - kl. 19.00
Mødelokale 92 på Rød gang (Stengårdsskolen)**

Følgende grundejere deltog i generalforsamlingen:

2#5, 2#1, #95, #93, 2#97, 2#135, #103, 2#239, #263, #79, #77, 2#13, #15, #23 – i alt 20 personer

Bestyrelsen: #237 Henning (referent), #183 Carsten (formand), #123 Søren, #33 Bo, #241 Ulrich

Fuldmagter: 1 fra #15.

20+5 personer var til stede. 19 husstande var repræsenterede.

Mødet var fra 19:00 til 21:33

Mødet var indkaldt med denne dagsorden:

Indkaldelse til ordinær generalforsamling

Iht. grundejerforeningens vedtægter, indkaldes hermed til ordinær generalforsamling.

Onsdag den 24. september 2025 - kl. 19.00

Mødelokale 92 på Rød gang (Stengårdsskolen)

Generalforsamlingen vil blive afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.

2. Formandens beretning for det forgangne år

3. Aflæggelse af underskrevet regnskab

4. Rettidige indkomne forslag

Opdatering af vedtægterne.

Opdatering af Ordensreglement

Snerydning: Vi har følgende muligheder

1. Den ordning vi har haft den forgangne vinter – kørsel j.fr. DMI's varsler: 133'000kr for næste år med fast abonnement (vi betalte 148'000kr sidste vinter)
2. En reduceret aftale med Snevagten hvor der kun køres når der er frost: ca. 117'000kr
3. Vi opsiger aftalen med Snevagten (service på stierne forbliver uændret) og bestyrelsen indkalder assistance ad hoc efter behov.

Afvikling af vores administrator DABEA. Bestyrelsen overtager opgaven.

5. Fremlæggelse af budget og fastlæggelse af kontingent.

Kontingent for året 2025-26 vedtages af generalforsamling da beløbet afhænger af hvad der vedtages af udgifter.

Bestyrelsen anbefaler at alle i bestyrelsen modtager samme vederlag svarende til det maksimale skattefrie beløb af den art p.t 4500kr.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer – to er på valg:

Henning E. Larsen (237) Modtager genvalg

Søren Væverstrøm (209) - Modtager genvalg

7. Valg af bestyrelsessuppleanter. Det er vigtigt med en eller gerne 2 suppleanter.

8. Valg af revisor.

9. Valg af revisorsuppleant

10. Eventuelt – der kan ikke vedtages noget under eventuelt

1. Valg af dirigent.

Karsten #135 påtog sig igen i år opgaven. Han konstaterer at generalforsamlingen er rettidigt indkaldt dvs. mindst 14 dage før mødet og er således beslutningsdygtig.

2. Formandens beretning

Beretningen er vedlagt i bilag 2. Den blev godkendt efter disse kommentarer:

Mellem #13 #15 ved stier i den nordlige del mangler der beskæring af nogen rønnebærtræer. Bestyrelsen ser på det.

#97 Søens vestside har behov for beskæring. Bestyrelsen ser på det.

#15 Spejlet på stamvejen skal udskiftes. Bestyrelsen ser på det.

#5 Fejlende gadelamper – hvad gør vi? Carsten: Fejlmelding skal ske via TIP EGEDAL APP eller Egedals hjemmeside.

#103 efterlyser beskæring på østsiden af søen. Bestyrelsen ser på det.

#263 Rønnebærtræerne står for tæt på parcellen nogen steder. Carsten: De er plantet efter en beplantningsplan godkendt af kommunen i sin tid.

#1 Der er nogen træer som står i hækken, kan de ikke fældes? Bo, Carsten, det er hækken der er for bred, men bestyrelsen kigger på det.

#5 Ros for at der er sat vintervedligehold i gang. Men de kom lidt ofte.

#23 og #77 udtrykker at de er glade for vintervedligeholdet.

3. Aflæggelse af regnskab

Regnskabet *blev vedtaget efter følgende debat:*

#23 Udgiften til glatførebekæmpelsen - hvorfor tages den fra vejfonden så sparer vi jo ikke op? Carsten: det er af regnskabs og budgetmæssige grunde og tidligere besluttet at vintervedligehold reguleres heri – hvorefter årets regulering af frie reserver ikke påvirkes udover resultatet.

#95 Jævnfør vedtægtens paragraf 13 - skal der udsendes regnskab sammen med indkaldelsen - det er ikke overholdt. Carsten: Det er fordi hverken DABEA og BDO kunne levere før i sidste øjeblik før selve generalforsamlingen, herunder svare på bestyrelsens spørgsmål til regnskabsudkastet.

Regnskabsudkast.

Bo: Hensættelse til vejfond er ikke de budgetterede 100.000 kr., men 200.209 kr.

Forklaringen herpå er at indestående på særskilt bankkonto kommer til at svare til henlæggelsen på vejfonden ved at der henlægges yderligere. Den større henlæggelse skyldes væsentligst den større udgift til vintervedligehold.

4. Indkomne forslag - alle fremsat af bestyrelsen:

a) Nye vedtægter:

De nye vedtægter blev vedtaget med alle stemmer for efter disse meningsudvekslinger:

Carsten. Formålet har været en modernisering af ordlyden på flere punkter. Blandt andet administrationsomkostningerne på ejerskifte har været kritiseret. I de nye vedtægter står at generalforsamlingen fastsætter størrelsen på gebyret som opkræves og indtil i dag har det været fastsat af DABEA, hvis vi vælger at sætte et beløb som er mindre end det

DABEA opkræver så vil det give problemer. Omkostningerne ved ejerskifte er samlet 6000kr per handel. I de nye vedtægter står der at vi kan vælge en administrator og at generalforsamlingen kan vedtage beløbets størrelse.

#23 Hvis vi selv står for administrationen, er det foreningen der får indtægten fra gebyrerne.

#15 Det er svært at sammenligne de nye og de gamle vedtægter. Carsten: Men det er en samlet pakke vi skal vedtage som en helhed, så der ikke skal vedtages en masse opdateringer en ad gangen.

#95 Skal vedtægterne godkendes af kommunen. Carsten: Nej

Carsten: Noget nyt er at der kun er én stemme per parcel og bestyrelsen konstituerer sig selv inden 30 dage efter generalforsamlingen.

Carsten: Jeg har afslået at modtage det specielle formandshonorar grundet at skattereglerne gør det uattraktivt for mig.

De nye vedtægter blev vedtaget med alle stemmer for.

b) Nye ordensregler:

Forslaget blev nedstemt efter denne meningsudveksling:

Carsten: Høns/fjerkræ er taget ud da bestyrelsen ikke vil være ordenspoliti. Reglerne er sat af kommunen. Vi burde lave nogle leveregler i stedet, hvori vi henstiller til at man ikke holder fjerkræ.

#93 Hvad gør jeg med høns jf. nuværende ordensregler. Carsten: Kontakt kommunen. Vi har reelt ingen mulighed for at håndhæve dem.

#95 Der er en fejl i paragraf 1: punkt 3 og 4 bør være et punkt. Carsten: Ja det er korrekt, der er en typografisk fejl.

#77 Det burde jo ikke hedde ordensregler – men leveregler

#263: Da vi flyttede hertil stod i nogle papirer vi modtog, at vendepladserne var forbeholdt parkering for gæster.

#15: Hvis det står i ordensreglementet at man ikke må holde høns, vil det være en sag man kan anmelde til kommunen – det kan man så ikke hvis det ikke står der.

#95 Fjernvarme udgravning giver angiveligt flere rotteproblemer

Carsten: I ”Leveregler” ville vi kunne skrive hvad som helst. Men forslaget står som det foreligger og det er det vi skal stemme om.

21 stemmer for. 14 imod. 2 hverken for eller imod.

Det nye ordensreglement blev først fejlagtigt konstateret vedtaget, men da der skal være 2/3 af de repræsenterede medlemmer der stemmer for, falder det.

Carsten: Bestyrelsen vil fremsætte forslag til et sæt ”Leveregler” til næste ordinære generalforsamling

c) Snerydning

Forslagets alternativ 1) blev vedtaget. Dvs. Snevagten og den ”store” pakke.

Der forløb følgende diskussion frem til vedtagelsen:

#241 Ulrich. Snevagten kørte ud baseret på DMI’s varsler – dvs. på ”forkant” af eventuel sne og is. Det kalder vi den store ”pakke”. Vi havde en aftale med en pris per gang og ikke et fast total-abonnement. Det blev desværre lidt dyrere end havde vi haft abonnement. Vi kan også vælge en løsning hvor der saltes på ”bagkant”. Der spares lidt

på den aftale, men vi kommer tidsmæssigt i anden række i forhold til den fulde pakke. Men vi skal også være opmærksom på at den megen salt slider på asfalten.

#263 Hvad med at finde en lokal entreprenør som kan gøre arbejdet?

Carsten: Konstaterede at nogle gange kørte Snevagten to gange om dagen.

#13 Synes det er en god ordning vi havde denne vinter 2024/25

#239 Kan kommunen gøre det. Carsten: Nej!

#77 Det er problematisk når der ikke er ryddet, med lange perioder uden renovation.

#95 Synes det var en god ordning - vi skal alle kunne komme sikkert på arbejde.

#5 Møllestensparken burde bidrage til rydningen. Carsten: Kommunen siger møllestensparken starter ved deres kantsten som ligger ud til stamvejen

#15. nr. 4 og nr. 21 er ikke forpligtet til at bidrage til vintervedligehold jf. servitutterne – hvor uretfærdigt det end er.

#263. Vil bestyrelsen undersøge alternative og lokale entreprenører? Ja, Søren snakker allerede med en lokal entreprenør.

#5 Hvad er bestyrelsens holdning i forhold til de 3 forslag? Carsten: Bestyrelsen synes Snevagten er en dyr løsning i forhold til det totale kontingent.

#263 Hvem laver ad hoc indkald af snerydning? Carsten hvis bestyrelsen gør det er det på ”bagkant” - vi står ikke op om natten og checker vejr og veje.

#23 Vi skal huske når vi sammenligner de forskellige løsninger at 60.000kr formentlig er minimum – historisk set, med den gamle ad hoc ordning – vi skal forholde os til differencen mellem dette og Snevagts pris når vi sammenligner.

Carsten: Forslår at vi først stemmer om vi vil Snevagten eller ej dvs. skal det være et af forslagene efter den dyre model eller den reducerede (1 eller 2).

Forslaget blev vedtaget - at det skal være Snevagten.

I den efterfølgende afstemning blev den store pakke hos Snevagten vedtaget - altså status quo. Det vil sige det der svarer til nummer 1 af de tre oplistede modeller.

Carsten: Bestyrelsen kommitter sig til at undersøge alternative lokale entreprenører.

5. Fremlæggelse af budget:

Budgettet blev vedtaget med kontingent på 2.600kr efter følgende indlæg og kommentarer:

Bo fremlægger budgettet. Bestyrelsen foreslår at kontingentet skal tilpasses så det passer til vores regnskabsår. Så det næste kontingent er for næste halvår altså halvt kontingent - er for perioden fra 1. januar – 30. juni 2026. Der er herefter ikke behov for periodisering. I oplæg til budget var der ikke indregnet snerydning fra Snevagten, men at benytte model beskrevet under punkt 4.3 i indkaldelsen. Da det jf. ovenfor er besluttet at anvende Snevagten i vinteren 2025/26 foreslår bestyrelsen at kontingentet justeres op med 800 kr. for kommende opkrævning, dette til dækning af den forventede merudgift til vintervedligehold. Bliver vinteren ikke så slem vil ej anvendt udgift til snerydning i stedet blive henlagt på vejfonden.

#95 Forslår at vi kunne opkræve to gange om året i stedet for som nu kun en.

Bestyrelsen foreslår kontingentopkrævning på 2.600kr med opkrævning pr. 01.11.25 som løber frem til næste generalforsamling.

#23. Hvad er planen for slidlag på vejene? Carsten: Tilbud for ca. 5 år siden var 3.5Mkr. Vi bør spare mindst spare 100kkr/år da slidlag holder i ca. 35år. Vi synes det er dem der bor her nu som skal betale - derfor giver opsparing god mening.

#95 Tidligere var der negative renter så der var ikke incitament til at spare op.
Budgettet blev vedtaget.

6. **Valg af bestyrelsesmedlemmer:**

Både Henning E. Larsen #237 og Søren Wæverstrøm #123 blev genvalgt – der var ikke andre kandidater.

7. **Bestyrelsens forslag angående at opsige aftalen med DABEA:**

Forslaget blev vedtaget efter denne meningsudveksling:

Dette punkt blev glemt under behandling af punkt 4 så derfor kommer det her udenfor rækkefølge.

Bo er overbevist om at han kan varetage opgaven. Som backup i fald Bo ikke er disponibel længere mener Carsten, at vi nok skal finde en løsning da bestyrelsen nu konstituerer sig selv, så kan der nok byttes poster. Carsten har tidligere fungeret som kasserer i foreningen.

#23 bemærker at det giver både besparelse på administrationsudgifterne og honorarerne for foreningsoplysninger i forbindelse med ejendomshandler går i foreningens kasse
Afstemningen giver 4 stemmer imod. Der er flertal for forslaget at afvikle aftalen med DABEA. Bestyrelsen påbegynder arbejdet som nok tager lidt tid at køre ind men forventet overtagelse er 01.01.2026.

8. **Valg af bestyrelsessuppleanter**

Ingen meldte sig så ingen blev valgt. Carsten: Hvis der opstår behov for at genbesætte bestyrelsesposter i løbet af året, må vi indkalde til en ekstraordinær generalforsamling.

9. **Valg af revisor**

Bestyrelsen foreslår at vi fortsætter med DBO. Det blev vedtaget.

10. **Valg af revisor suppleant**

Der er ingen der stiller op. Så ingen blev valgt.

11. **Eventuelt**

#5 Der er fjernet et trådhegn ved Ring Syd ved indkørslen til Gjelstensåsen, så der er en omvej rundt om chikanerne. #5 tilbyder at kontakte kommunen for at finde en løsning.

#5 Der er biler som holder på stamvejen og der snakkes højlydt i telefon. Der burde være stopforbud. Carsten: Det kan vi ikke bare indføre.

#Bestyrelsen: Det bemærkes, at vendepladserne ikke er til parkering.

Dirigenten Karsten erklærede hermed generalforsamlingen for afsluttet og formanden Carsten takkede for et godt møde.

Referatet godkendt af dirigenten:

Dato: 18-10-2025

Underskrift:



Bilag 1: Tillidshverv

Bestyrelsen per september 2025		
Navn	Opgave (*)	Nummer
Carsten Madsen	Formand	183
Bo Nyholm Pedersen	Kasserer	33
Ulrich Lumholtz	Bestyrelsesmedlem	241
Søren Wæverstrøm	Bestyrelsesmedlem	123
Henning E. Larsen	Bestyrelsesmedlem	237
-	Suppleant	ubesat
-	Revisor suppleant	ubesat
(*) jf. konstitueringen kort efter generalforsamlingen		

Bilag2: Formandens/bestyrelsens beretning for året 2024/2025

Inden jeg fremlægger dette års beretning, så vil jeg meget gerne starte med byder velkommen til de 20 som har valgt at bruge de næste par timer på dette års generalforsamling.

Året startede med at vi var 3 "nye" bestyrelsesmedlemmer som lige skulle danne os et overblik, og en af de allerførste opgaver var at få aftalen om vintervedligehold af vores veje på plads, så en stor tak til Ulrich for at være tovholder og få landet en aftale med "Snevagten" som i kan læse på dagsorden på dette års indkaldelse, skal vi senere i aften træffe en beslutning om aftalen skal forlænges.

Vi fik i det tidlige forår beskåret alle vores rønnebærtræer i området, bestyrelsen syntes selv at resultatet er blevet pænt, og flere grundejere har tilkendegivet det samme, vi forventer at denne beskæring kan holde i 3 – 4 år.

Den mest tidkrævende opgave i året som er gået, har så absolut været opdatering af vores vedtægter samt ordensreglement, disse er rundsendt samme med indkaldelsen, og er et af flere punkter på dagsorden til afstemning, jeg vil gerne takke Bent fra nr. 149. og Anne fra nr. 257 der begge har været ind over og har brugt tid på denne opgave.

Bestyrelsen har i det forgangne år fået en del henvendelser fra grundejere vedr. det gebyr som den enkelte grundejer betaler ifm. fraflytning og tilflytning på Gjelstensåsen, til henholdsvis Ejendomsmægler og DABEA, størrelsen på disse beløb er i dag fastsat af vores nuværende Administrator DABEA, og vi har i bestyrelsen ingen indflydelse på størrelsen, men hvis flere af de punkter som er på dagens dagsorden bliver vedtaget, vil vi fremover kunne beslutte/ændre beløbets størrelse på vores årlige generalforsamling.

Vi har været i dialog med kommunen om kirsebærtræerne som står langs "Skolestien" og indtil andet kommer frem, har kommunen accepteret at de ejer og beskære disse træer.

Vores grundejerforening ejer og betaler strøm samt vedligehold for 27 stk. lamper på vores stier, disse bliver i dag servicert af Andel, men da kommunen har indgået samarbejde med EDF fremfor Andel, er vores serviceaftale blevet opsagt af Andel pr. 31. dec. 2025, og EDF tegner ikke serviceaftaler som det vi har i dag, men anbefaler at vi udskifter ”toppen” til en LED enhed når og hvis nogle af vores lamper holder op med at virke, denne model har Egedal kommune valgt, men uanset hvad, så vil bestyrelsen indhente tilbud fra flere udbydere hvis og når det bliver aktuelt.

Nu er der kun tilbage at ønske alle jer fremmødte en god generalforsamling, og lad os sammen prøve at holde den gode tone.

På bestyrelsens vegne

Carsten Madsen - Formand

Bilag 3: Budget 2025/2026

Grundejerforeningen Gjelstensåsen				
		Jf. Bogføring		
	Budget	Realiseret	Budget	Realiseret
	2025/26	2024/25	2024/25	2023/24
Indtægter				
Ordinære kontingenter	695'200	497'700	568'800	426'600
Renteindtægter	5'000	14'436	20'000	14'776
Indtægter i alt	700'200	512'136	588'800	441'376
Udgifter				
Forsikring bestyrelse - Tryk	2'500	2'128	2'000	1'853
SupportaftalePlus på Hjertestarter	4'000	3'744	4'000	3'744
Belysning stier	20'000	16'287	18'000	12'401
Glatførebekæmpelse	206'400	182'202	60'000	59'225
Kloakservice	5'000	4'850	-	
Gartner - sommer 2 rater	145'000	139'721	140'000	137'739
Gård, have, anlæg og gartner	50'000	145'622	113'000	40'423
Øvrig løbende vedligeholdelse - asfalt stier		27'588	30'000	-
Generalforsamling og bestyrelsesmøder	5'000	-	5'000	-
Bestyrelsesomkostninger, møder og forplejning	5'000	-	5'000	1'054
Administrationshonorar	27'000	25'500	27'000	27'000
Godtgørelse til bestyrelsen - ej periodiseret	25'000	31'308	15'800	18'588
Revision og regnskabsassistance	16'000	15'450	15'000	15'000

Advokatbistand og anden juridisk bistand	20'000		30'000	7'500
Gebyrer m.v.	12'000	10'301	5'000	3'501
Tab kontingent				3'125
Hjemmeside og it-systemer	3'000	3'070	10'000	6'250
Honorar formand	-	12'000	12'000	-
Henlæggelse til vejfond	150'000	-	100'000	-
Udgifter i alt	695'900	619'771	591'800	337'403
Resultat	4'300	(107'635)	(3'000)	103'973
Kontingent, specifikation				
Indbetalt maj 2025 (158 x 3.600 kr.)	568'800	568'800		
Periodisering, 50%	-284'400	-284'400		
Indbetalt november 2025 (158 x 2.600 kr.) frem til juni 2026	410'800			
Indbetalt maj 2024 (158 x 2.700 kr.)		426'600		
Periodisering, 50%		-213'300		
	695'200	497'700		