Sorgenfri, den 20. maj 2026

Referat fra ordinær generalforsamling i Buskevejs Grundejerforening

Onsdag den 20. maj 2026 kl. 18:00 — Virum-Sorgenfri Boldklubs klub-cafe, Pokalhytten

Pkt. 1 — Fællesspisning

Generalforsamlingen indledtes med fællesspisning (smørrebrød) for tilmeldte deltagere.

Pkt. 2 — Valg af dirigent og referent

- Dirigent: Lars Jensen, Syrenvænget 1, blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i overensstemmelse med vedtægterne, og at forsamlingen dermed var beslutningsdygtig.
- Referent: Lasse Taarnhøj, Berberisvænget 29, meldte sig som referent.

Pkt. 3 — Formandens beretning

v. Ole Pagh Mathiesen

- Formandsberetningen for 2025/26 fokuserede især på det omfattende fjernvarmeprojekt, som har præget både bestyrelsens arbejde og beboernes hverdag. Bestyrelsen valgte en hurtig gennemførelse med arbejde på fire vænger ad gangen for at forkorte graveperioden mest muligt. Projektet gav udfordringer med parkering og affald, men processen blev samlet set vurderet som relativt smidig.
- Næste fase bliver gennemgang af veje, fortove og kantsten sammen med kommune og entreprenør samt færdiggørelse af vejbelægning. Bestyrelsen arbejder samtidig på at minimere udgifterne til fremtidig ny asfaltbelægning.
- Der blev informeret om, at storskraldsordningen er genoptaget, og at information nu findes via appen Perfect Waste.
- Legepladsen har fået lovpligtigt sikkerhedstilsyn med tilfredsstillende resultat samt nyt informationsskilt.
- Vedligeholdelsesdage og containerordning er genoptaget efter byggeperioden med stort fremmøde fra beboerne.
- Sociale aktiviteter som juletræ og fastelavn blev gennemført med stor deltagelse og hjælp fra frivillige beboere.
- Et større projekt om opgradering af områdets elforsyning blev præsenteret som nødvendigt pga. øget elektrificering, herunder induktionskomfurer, varmepumper og elbiler. Bestyrelsen har undersøgt både tekniske og juridiske muligheder for fælles finansiering af nye elkabler.
- Der blev også orienteret om planer for omlægning af foreningens hjemmeside til en mere robust fælles løsning.
- Bestyrelsen har markeret parkeringszoner ved vængeindkørsler efter dialog med kommunen om parkeringsregler.

Afslutningsvis blev der orienteret om beredskabsanbefalinger fra kommunen samt takket for samarbejdet og beboernes engagement gennem året.

Pkt. 4 — Bestyrelsesindlæg

Pkt. 4.1 — Elforsyning: problemstilling og løsningsforslag

v. Henning Smith Nielsen

Baggrund

Husene er opført med bygas som primær energikilde. Elinstallationerne er fra slut 40'erne og er fælles for hver huslænge: ét indgående kabel ved gavlen forsyner 9 huse via en fælles 63 ampere-sikring. Forsyningspligten — som Radius er underlagt — giver hvert hus ret til 25 ampere. I praksis er der kun ca. 7 ampere til rådighed pr. hus ved fuld belastning.

Som baggrund for arbejdet fremhævede Henning, at 96,3 % af nye biler solgt i april var elbiler, og at det er svært at få ny kapacitet fra elnettet. Behovet for at opgradere elforsyningen er stort og vil vokse med stigende antal elbiler.

Nuværende installation (status quo)

- Fælles 63 A-sikring pr. huslænge (9 huse)
- Reel kapacitet: ca. 7 A pr. hus ved fuld belastning
- Tilslutningsbidrag er betalt for 25 A pr. husstand — det leveres ikke

Tre løsningsmodeller

Gert Carstensen A/S (rådgivende ingeniørfirma, F.R.I.) besigtigede installationerne og udarbejdede en rapport den 11.02.2026 (sag nr. 26005). De eksisterende kabler vurderes til at være i teknisk forsvarlig stand og kan genbruges, men dette skal vurderes vænge for vænge. Priseksemplerne er beregnet for Syrenvænget 1–17 (9 boliger) og er vejledende for de øvrige rækker.

Model	Beskrivelse	Kapacitet	Overslagspris inkl. moms pr. bolig
A	Individuelle enkeltkablar til alle huse — hver bolig forsynes uafhængt	Egen 25 A pr. hus	Ca. 52.000 kr.
B1	2 nye tværgående kabler; rækken deles i tre grupper á ca. 3 huse om 63 A	Over. 21 A pr. hus	Ca. 18.000 kr.
B2	1 nyt tværgående kabel; rækken deles i to forsyningsgrupper á ca. 4–5 huse om 63 A	Over 13–16 A pr. hus	Ca. 11.000 kr.

Overslagspriser fra Gert Carstensen A/S, 11.02.2026. Endelige priser kan variere pr. vænge.

For Model B1/B2 skal kablet trækkes fra Radius' skabe ved Buskevej ind igennem gavlen. Radius har forsyningspligt; hvert hus skal kunne tilslutte sig inden for ca. 25 m — de første 25 m afholder ejeren selv udgiften. Dette overholdes ikke i vængerne.

Spørgsmål og bemærkninger fra salen

- Fremtidssikring: En beboer spurgte, om Model B1 er tilstrækkeligt fremtidssikret. Svaret var, at modellen løfter forsyningen op til den tilslutningspligt Radius allerede har, og at yderligere spring ikke med sikkerhed kan forudses. (Belastning på din lokale netstation og forventet udvikling de næste 10 år kan ses på https://radiuselnet.dk/om-os/data-om-elnettet/dit-lokale-elforbrug/)
- Elbil-ladestandere og lastfordeling: En beboer fremhævede, at smarte ladestandere og hjemmeautomatik (lastfordeling/dynamisk styring) allerede eksisterer og er i udbredt brug — herunder i Buskevej Vest. Disse systemer kan sikre, at huset ikke bruger mere end sin andel.
- Radius' forsyningskapacitet: Forsyningsledningen ude i Buskevej tilhører Radius. Hvis den ikke har kapacitet til opgraderingen, skal Radius opgradere for egne midler — og ventetiden på ny kapacitet er allerede lang.
- Fiberrørene: Der blev spurgt, om de orange rør, der blev nedlagt i forbindelse med fibernet, kan anvendes til elkabler. Det var ikke undersøgt.
- Ansvar ved sikringsudløsning: Ingen hus har formelt mere ret til forbruget end andre.
- Solceller: Ligger ikke i foreningens regi; er op til den enkelte husstand i forhold til lokalplan.

Konklusion

Bestyrelsen orienterer. Der træffes ingen beslutning. De enkelte rækker opfordres til at drøfte mulighederne indbyrdes.

Pkt. 4.2 — Juridisk baggrund for fælles løsning

v. Michael Schlichter

Retsgrundlag

Foreningens vedtægter og de tre tinglyste servitutter (gas, vand, regnvand) indeholder ingen bestemmelse om elforsyningen. Det eksisterende fælles elkabel er hverken deklareret eller servitutbelagt. Det medfører, at:

- Elforsyningen er i dag hvert hus' eget ansvar (pr. matrikel).
- Kablet, der løber gennem naboernes kældre, henhører muligvis under gæsteprincippet, hvor en nabo teoretisk set kan kræve kablet omlagt.

Hvad kræves for en fælles løsning?

En vedtægtsændring kræver 2/3 flertal, men at pålægge den enkelte ejer en udgift kræver individuelt samtykke fra alle involverede — uanset flertal i foreningen.

Mulige veje frem

- Rækkevis løsning med servitut: Ejerne i en enkelt række kan aftale og tinglyse en servitut, der forpligter alle nuværende og fremtidige ejere. Kræver enstemmighed i rækken, men er operationelt og juridisk muligt.

- Frivillig tilslutning: Én eller flere ejere kan opgradere for egen regning — de øvrige huse i rækken nyder godt heraf (færre om sikringen), men hæfter ikke for udgiften.
- Hvervning af alle: Bestyrelsen er villig til at undersøge muligheder, hvis nogen ønsker at koordinere 100 % tilslutning.

Der blev henvist til en analog sag med fællesantenne, hvor et hus i en række ikke ønskede at deltage, og kablet måtte graves ned og op igen forbi den pågældende ejendom.

Pkt. 5 — Regnskab 2025/26

Fremlagt af kassereren. Regnskabet er opstillet med tre kolonner: realiseret, budget og det kommende års budget.

Ordinær drift

Alle 115 huse havde betalt kontingent — ingen restancer.

Containerne: kun én container afholdtes, da fjernvarmeanlægget forhindrede opstilling af container i stierne store dele af året. En tilladelse fra kommunen koster fremover 650 kr. + 50 kr./dag; dette er budgetteret fremadrettet.

Bestyrelsesforsikringen (tillægsforsikring) dækker bestyrelsesmedlemmer mod personligt ansvar ved uforudsete hændelser.

Der er afsat 12.800 kr. til bestyrelsessammenkomst (beløbet er akkumuleret over 4 år uden afholdelse). Bestyrelsen vil drøfte, hvordan dette håndteres fremover.

Vejfond

- Bidrag til vejfond (kontingentopkrævning): 149.600 kr.
- Renteindtægter: 5.932 kr.
- Egenkapital vejfond pr. 31. marts 2026: 765.861 kr. (heraf 750.000 kr. på 3-måneders renteindskud, 15.861 kr. på driftskonto)
- Samlet egenkapital (forening + vejfond): 871.048 kr.

Revisorernes påtegning: Regnskabet giver et retvisende billede af foreningens økonomi. Ingen kommentarer eller forbehold.

Regnskabet blev godkendt.

Pkt. 6 — Forslag

Pkt. 6.1 — Bestyrelsens forslag: kontingent og vejfond

Bestyrelsen foreslog:

- Ordinært kontingent 2026/27: 700 kr. (uændret)
- Vejfondsbidrag 2026/27: 1.600 kr. (100 % bidrag, uændret) / 800 kr. (50 % bidrag)

Ingen indsigelser. Vedtaget.

Pkt. 6.2 — Bestyrelsens forslag: deklarering af elkabler

Bestyrelsen foreslog at afsætte midler (størrelsesorden ca. 10.000 kr.) til at få juridisk og teknisk klarlagt, om foreningens fælles elkabler bør deklareres — dvs. tinglyses som en forpligtelse, der følger ejendommene og ikke ejerne.

Der var ikke modstand mod forslaget. Bestyrelsen arbejder videre med dette i det kommende år.

Pkt. 6.3 — Forslag fra medlemmer

Ingen indkomne forslag fra medlemmer.

Pkt. 7 — Valg af bestyrelse

Bestyrelsen kan bestå af op til 7 medlemmer.

Ikke på valg:

- Svend Duelund Jensen
- Frederik Zenker
- Lars Jensen
- Sofie Brammer — overgår til ordinært bestyrelsesmedlem (var suppleant)

På valg — alle genopstiller:

- Henning Smith Nielsen
- Anders Jelsig
- Ole Pagh Mathiesen

Der var ingen modkandidater. Alle tre genvalgt ved akklamation.

Ingen meldte sig som ny suppleant.

Pkt. 8 — Valg af revisorer

Anders Lützhøft og Cyril Olsen var villige til genvalg. Ingen andre kandidater. Begge genvalgt ved akklamation.

Pkt. 9 — Budget 2026/27 og fastsættelse af kontingent

Kassereren fremlagde budget for 2026/27.

- Samlede udgifter (ordinær drift): ca. 107.500 kr. (stigning skyldes primært sommerfest ca. 20.000 kr. og udgifter til undersøgelse af elforsyningen)
- Kontingent: 700 kr. (uændret — jf. pkt. 6.1)
- Vejbidrag: 1.600 kr. / 800 kr. (uændret — jf. pkt. 6.1)
- Vejfondens forventede balance ved udgangen af regnskabsåret 31. marts 2027: 922.461 kr.
- Forventet underskud ordinær drift 2026/27: ca. 27.000 kr. (skyldes primært sommerfest)

Spørgsmål om brug af vejfondens midler

Der opstod en drøftelse om, hvornår bestyrelsen kan disponere over vejfondens midler til vejbelægning — navnlig i forbindelse med den igangværende fjernvarmeudlægning, hvor Vestforbrænding er ansvarlig for retablering af veje.

Konklusion: Større udbetalinger fra vejfonden forudsætter godkendelse på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling. Bestyrelsen kan indkalde ekstraordinær generalforsamling med kort varsel, hvis timingen kræver det. Mindre løbende reparationer kan bestyrelsen afholde uden generalforsamlingsbeslutning.

Der var enighed om, at bestyrelsen holder øje med fjernvarmens retableringspligt og fører aktiv dialog med Vestforbrænding om vejbelægningens kvalitet (der har fra enkelte beboere været klager over støj/tjæreudtræk fra belægning).

Budgettet vedtaget uden indsigelser.

Pkt. 10 — Eventuelt

- Ole Pagh Mathiesen bemærkede, at beboere parkerer på kantstenene på vangerne, hvilket slider på dem. Kommunen og Vestforbrænding er ansvarlige for retablering efter fjernvarme, men hvis de ser, at der holdes på kantstenene, vil de muligvis påpege dette som årsag til de sunkne kantsten og dermed ikke betale for opretningen. Opfordring til alle om at holde bilen på vejen indtil efter sommerferien og at klippe hækken mod vængerne, så der er plads.
- Der er vænger, der har fået påbud fra kommunen om at klippe hækken.
- Det blev kommenteret, at det er lovligt at parkere på kantsten på kommunalvej, men spørgsmålet om hvem der betaler for slid, henstår.

Mødet sluttede med tak til bestyrelsen.

Dirigent: _____ 28.5.2026

Referent: _____

Referat udarbejdet på baggrund af transskription (syvai/hviske-v5.3) af lydoptagelser fra mødet, dagsorden, udsendt materiale og håndskrevne noter. Formandens beretning er indsat fra formandens noter.