Grundejerforeningen Trekantens Vejlag (Den Hvide By)

Referat af ordinær generalforsamling den 15. marts 2026

Til stede:
Generalforsamlingen blev afholdt kl. 10.00-12.15 i Valby Kulturhus, Valgårdsvej 4, 5. sal, 2500 Valby. Til stede var 32 huse (stemmeberettigede), heraf 2 ved fuldmagter.

Præsentationsrunde af alle, herunder af bestyrelsen:

Camilla Neuenschwander (formand)
Jan Spohr (kasserer)
Per Gamain-Nørgaard (hvidteordning, lokalplan, vejprojektet, vejtræer, webredaktør - og hvidtekonsulent)
John Christiansen (lokalplan, parkering, vejprojekt)
Rasmus Nørlem Sørensen (hvidteordning, referater)
Morten Plannthin (kasserer-lærling)
Jette Gade (vejprojektet, kloakker, diverse)
Jesper Jørgensen (parkering, diverse)

Der blev især budt velkommen til de mange nye grundejere siden sidste generalforsamling.

1. Valg af dirigent

Kåre Albrechtsen (SA 19) blev valgt.
Til stede: 32 deltagere, heraf 2 med fuldmagt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt. Indkaldelsen er udsendt i nyhedsbrev og slået op på hjemmesiden den 1. marts, dvs. for 14 dage siden. Dermed er vedtægternes krav om mindst 7 dages varsel overholdt.

2. Valg af referent

Rasmus Nørlem Sørensen (VL169) blev valgt som referent.

3. Formandens beretning

Beretningen blev fremlagt af bestyrelsesmedlemmerne på skift.

Der er afholdt 12 bestyrelsesmøder siden sidste generalforsamling.

Vejprojektet ved Camilla Neuenschwander
Projektet har sit eget punkt på dagsordenen, så jeg vil bare nævne, at der også siden sidste ordinære generalforsamling den 30. marts har været brugt en del ressourcer på vejrenoveringsprojektet.

Vi accepterede et tilbud fra Karise Anlæg & Byg lige efter generalforsamlingen. Den 10. april blev arbejdet endelig skudt i gang. Det var en stor dag for bestyrelsen og foreningen. I hører lidt mere om arbejdet senere.

Som bekendt har vi siden da holdt en ekstraordinær generalforsamling den 17. juni 2025, hvor I forhøjede mandatet til at optage lån fra 5,5 mio. kr. til 7,5 mio. kr. til finansiering af vejprojektet.

Bestyrelsens vejgruppe har været meget flittig. Jan har været tovholder og primær kontaktperson til vores rådgiver fra Fjerring A/S, Per og Jette har desuden ydet daglig back-up. Der har været byggemøder, drøftelser i telefonen, på mailen og på vejene og generelt god stemning. Desuden har vi haft kontakt med alle matrikler på VA, NA og SA. Vi har lagt vægt på at inddrage jer, spørge og informere. Det har taget meget tid, men det har været en rigtig god oplevelse at møde så mange glade og imødekommende grundejere. Tak for den gode velkomst.

Hvidteordningen i 2025 ved Rasmus Nørlem Sørensen og Per Gamain-Nørgaard
Udførte arbejder i 2025 omfatter dobbelthuset Valby Langgade 163-165, hvor der er foretaget genkalkning, delvis sandblæsning af gavl.
Der var budgetteret med 303.500 kr., men fordi det var nødvendigt at sandblæse en del af gavlen, løb udgiften op i 320.000 kr.

Parkering ved John Christiansen
Copark er leverandør af parkeringsordningen, som vi har sammen med 6 andre grundejerforeninger. Under vejprojektet er parkeringsrestriktionerne løbende blevet ændret og tilpasset arbejdet. Tak for jeres fleksibilitet.

Efter afslutning af kantstensopretningen på VA, er der gennemført et parkeringsforbud på den ene side, som besluttet på tidligere generalforsamling. Det samme vil ske på SA, når kantstensopretningen her er gennemført.

På NA fortsætter den forskudte parkering, ligesom der ikke ændres ved parkeringsforholdene VA/VL og SA/VL.

Kontakt Copark, hvis I skal have parkeringstilladelser til biler, eller I ikke har de muligheder i appen, som I skal have. Hvis I skal have parkering til håndværkere, så kontakt Parkering@denhvideby.dk for at få tilladelse til det.

Lokalplanen ved John Christiansen
Der har været de almindelige forespørgsler om vinduer, stakitter, tage, skorstene og andre af lokalplanens restriktioner.

Op til generalforsamlingen er status:

- Der er tre ejendomme med gamle vinduessager, som Københavns kommune (KK) ikke har lovliggjort/færdigbehandlet. Den primære årsag til sagerne hos kommunen er manglende/forkerte sprosser i de øverste vinduesfelter samt termoruder.
- Foreningen har anmeldt et hus/grundejere til KK vedr. skur opført i forhave.
- Vi har støttet en grundejers ønske om nedrivning af en skorsten på siden af taget ift. ansøgning til KK.

HUSK at kontakte os – John og Per – hvis der er noget, I skal have lavet. Bare spørg, vi vil gerne rådgive jer. Der er en del dialoger i løbet af året om vinduer, skorstene og lignende. Det er kommunen, der beslutter, hvad man reelt må og ikke må.

Veje & fortove i øvrigt ved Camilla Neuenschwander
Det blev på en generalforsamling for nogle år siden drøftet, om vi skulle gøre fortovene bredere ved at lægge to rækker fliser i stedet for én, evt. bare i den ene vejside. Til jeres orientering undersøgte vi det i sommer sammen med vores rådgiver og entreprenør. De frarådede det desværre, for vores fortove er ikke brede nok til det. Fliserne ville ligge for tæt på træerne og deres rødder.

De fleste kan nok huske, at HOFOR for et par år siden gravede på SA og NA og renoverede fjernvarmerør. Hvis nogen undrer sig over, at de aldrig fik gjort asfaltarbejdet helt færdigt, så er forklaringen, at vi aftalte med dem, at de betaler os et beløb og så bliver det ordnet i vejprojektet. De vil betale 86.000 kr. Vi er også i dialog med dem om betaling for genetablering af vejbumpet ud for SA 4.

En servicemeddelelse især for nye grundejere: På private fællesveje som VA, NA og SA har grundejerne ansvaret for vejenes vedligeholdelse. Vinterens frostvejr giver ofte huller i asfalten. Det er også sket denne vinter. Derfor kan nogle af jer få brev fra kommunen med påbud om at reparere jeres del af vejen. I så fald skal I hurtigt kontakte bestyrelsen. Ifølge vedtægterne har foreningen nemlig overtaget ansvaret, så bestyrelsen får det ordnet og foreningen betaler.

I januar udsendte vi et nyhedsbrev om ladekabler til elbiler. Det er nemlig ikke lovligt bare at lægge elkabler hen over fortovet. Elkabler fra matriklen ud til vejen kræver tilladelse fra Københavns kommune og kablet skal føres gennem en delvist nedgravet elladeskinne. Da foreningen har ansvaret for fortovsfliserne, beder vi om, at grundejeren betaler for at få flisearbejdet udført af fagfolk. På samme måde skal man, hvis man senere vil fjerne kablet, selv betale for at få lagt en ny flise.

Sociale arrangementer ved Camilla Neuenschwander
I 2025 flyttede vi Skt. Hans-festen til en sommerfest den 23. august. Igen var det sommerfestudvalget, der lavede en stor del af arbejdet. Stor tak til Tiia, Maria og Inez for deres flotte indsats og en hyggelig dag og aften i det store telt på NA. Måske kan vi overtale jer eller andre til at arrangere sommerfest eller Skt. Hans fest igen i år? Vi hører i øvrigt gerne input til, om festen ligger bedst i juni eller august.

Fastelavn er også en mangeårig tradition. Det lå i år den 15. februar og igen var Maria fra NA tovholder på arrangementet. På trods af snebunker, kulde og vinterferie var der et fint fremmøde og mange glade, udklædte børn. Tak til både Maria, hendes hjælpere og de deltagende børn og voksne.

Diverse ved Camilla Neuenschwander
Der tales meget om beredskab i Danmark, både på individuelt og kollektivt plan. Der er grundejerforeninger, som har udarbejdet beredskabsplaner i tilfælde af f.eks. længerevarende strømafbrydelse på over 4 timer. En beredskabsplan skal f.eks. sikre, at man kan opdage naboer, der har brug for hjælp. I år har bestyrelsen lidt travlt med vejprojektet, men vi vil gerne høre, om der er interesse for, at bestyrelsen og evt. et lille udvalg skal se nærmere på det på et tidspunkt.

Til slut vil vi gentage vores opfordring til alle grundejere om at holde rendestenene rene for blade og beskære buske og træer, der vokser hen over fortovet - og så må grundejerne på NA meget gerne fjerne vildskud på stammerne af vejens lindetræer ud for matriklen.

Skulle der være enkelte grundejere, som ikke abonnerer på foreningens nyhedsbrev, så er de hermed opfordret til at tilmelde sig via hjemmesiden. Siden sidste generalforsamling har vi i hvert fald udsendt hele 21 nyhedsbreve. Dem kan I også se på hjemmesiden. Heraf har de 14 handlet om vejprojektet.

Som altid er I meget velkomne til at kontakte bestyrelsen i løbet af året, hvis I har spørgsmål eller forslag. Vores adresser mv. står på www.denhvideby.dk.

Kommentarer:

- På spørgsmål fra en grundejer blev det bekræftet, at regler for vinduer gælder for hele huset både mod vej og have. Der er enkelte vinduer, der ikke er vist i lokalplanen, og her skal grundejeren ansøge Københavns kommune om udformning af vindue. Der er meget lange svartider på godkendelser og andre henvendelser fra Københavns kommune.
- Facebookgruppen er ikke en officiel kanal, men der kommer mange nyheder der.
- På spørgsmål fra en grundejer om elkabler blev det oplyst, at det er den enkelte grundejer, der skal søge.

4. Fremlæggelse af regnskab for 2025 og budget for 2026

Jan Spohr fremlægger regnskabet. De interne revisorer har godkendt regnskabet. Den sidste revisorunderskrift mangler på regnskabet pga. udlandsrejse, men den kommer på snarest.

Som noget nyt har vi både en foreningskonto og en byggekonto. Byggekontoen viser, hvor meget vi har trukket på vores byggekredit til gennemførelse af vejprojektet.

To nye indtægtsposter:

- Vi får en del af opkrævningerne fra Copark (det er den model med kick-back, parkeringsselskaberne har). Det har givet knap 5.000 kr. i indtægt i 2025.
- Indtægten mæglergebyr skyldes, at bestyrelsen opkræver 500 kr. for at udfylde skemaer m.m. til ejendomsmæglere.

Regnskabet er godkendt enstemmigt.

Budgettet for 2026

I mange år har vi reguleret kontingentet med udviklingen i byggeomkostningsindekset. Det er også forudsætningen i det opstillede budget. Kontingentet stiger derfor fra 3.665 kr. til 3.750 kr. pr. kvartal.

Ved en fejl var bilaget om budgettet ikke opdateret for så vidt angår regnskabstallene fra 2025 (der bruges til sammenligning med det budgetterede). Dette gjorde en grundejer opmærksom på i pausen. De korrekte tal fremgår af et tilrettet budgetark, der udsendes

med dette referat, ligesom det også er de korrekte tal, der fremgår af bilaget, der blev brugt til fremlæggelse af selve regnskabet for 2025.

Der er afsat 700.000 kr. til betaling af renter og afdrag på vores byggekredit/vejprojektlån.
Der er afsat 450.000 kr. til hvidtning i 2026.

5. Orientering om vejprojektet

Jan Spohr orienterer om vejprojektet. Der er blevet orienteret i nyhedsbrev og på hjemmeside løbende henover året. Vi har byggekredit op til 7,5 mio. kr. til vejprojektet.

Første fase af projektet blev færdiggjort i sommeren 2025. Det omfattede især reparation af vejbrønde. Det var nødvendige reparationer for at undgå synkehuller og omfattende skader på vejene.

Anden fase af projektet er i gang nu med opretning af kantsten. Arbejdet måtte dog helt stoppe hen over den hårde vinter. Den seneste melding er, at arbejdet forventes færdigt midt i april. Det omfatter ledningsarbejder, kantstene og indkørsler – og de manglende vejbrønde under arbejdspladserne på hjørnet af VA/NA og for enden af SA.

Græsrabatter vil blive reetableret. Man kan se på Vestre Alle, hvordan den endelige løsning kommer til at se ud.

Fase to indeholder også asfaltering af vejene. Det arbejde forventes at blive gennemført i september i år. Efter det er vejprojektet færdigt.

Samarbejdet med rådgiver og entreprenør fungerer rigtig godt. Der har ikke været større overraskelser, som medfører store merudgifter.

Økonomien i vejprojektet – både fase 1 og fase 2 – er budgetteret til 7,8 mio. Foreløbigt har vi brugt 5,1 mio. Heraf har vi finansieret 2,3 mio. af opsparede midler. Resterende udgifter vil også blive betalt af såvel egne midler som lån. Med alle forbehold håber vi, at vi kan klare os med at låne 5,5 mio. kr.

Det har været et meget stort arbejde med vejprojektet. Indimellem har det været bøvlet med aftaler med grundejere i forhold til indkørsler og alt muligt andet. Midt i bøvlet har vi kun mødt venlighed og forståelighed. Det gælder også for brolæggerne, der var helt overraskede over, hvor nemt samarbejdet har været med beboerne.

Dialog:

En grundejer spurgte til tidligere overvejelser i vejprojektet. Det blev forklaret, at der bl.a. har været overvejelser om at etablere regnbede for at lave klimasikring, men at det ikke blev til noget pga. HOFOR og kommunen.

Derudover blev det på spørgsmål fra grundejere oplyst, at vejbrønde er "flydende" og justeres i forhold til det endelige niveau af vejbelægning. Kantsten er høje nu, men kommer til at passe med det nye niveau af asfalt. Fortovsfliser, der nogle steder ligger højt ift. græsrabatterne, skulle gerne ende med at ligge i niveau.

6. Orientering om hvidtning

Per Gamain-Nørgaard nævnte, at foreningens hvidteordning i år fyldte 125 år.

Følgende huse skal hvidtes i 2026:

Søndre Alle 13: Sandblæses
Vestre Allé 17: Hedvand + ekstra reparationer
Vestre Allé 19: Genkalkes

Tilbud fra murer Jesper Lynggaard lød på 395.600 kr.

Proceduren for hvidtning gennemgås af Per.

Kommentarer:

- Husene bliver udvalgt til hvidtning gennem den beskrevne procedure, hvor der tages hensyn til antal år siden sidst (gennemsnitligt hvidtes hvert 20. år), husets tilstand, ønske om samtidig kalkning af dobbelthuse og økonomi.
- Vejr og nedbør er skiftet. Holder planen fortsat, når facaderne udsættes for mere vand og hårdere vejr? Per håber det. Han anbefalede i øvrigt grundejere at vælge brede tagrender, når de skal udskiftes, for de kan klare en større mængde nedbør.
- Hvordan håndteres kabelskinner under kalkning? Almindelige kabler kan fræses ind i muren. Fiberoptiske kabler vil mureren ikke røre ved, for de er skrøbelige.
- Mindre reparationer – hvad gør man ved det? Foreningen står kun for at kalke hovedbygninger. Der kan være karnapper og tilbygning, der ikke er omfattet. Foreningen har kalk til småreparationer.
- Per mindede om, at man skal undgå silikone eller cementmørtel på murene og i stedet bruge kalkmørtel (Rødvig), som kalken kan binde på.

7. Indkomne forslag til beslutning

Der er ikke kommet forslag. Fristen i følge vedtægterne var 15. februar.

8. Valg af kasserer

Jan Spohr (NA 13) er på valg og genopstiller ikke.

Morten Plannthin (SA 1) opstiller som kasserer. Han er uddannet økonom og har arbejdet som revisor og har været i "lære" i det seneste år.

Morten er valgt med enstemmighed.

9. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer

John Christiansen (SA 29) er på valg og genopstiller.
Rasmus Nørlem Sørensen (VL 169) genopstiller ikke.

Der er altså en ledig plads i bestyrelsen. Bestyrelsen gør opmærksom på, som også nævnt i den udsendte indkaldelse, at det vil være hensigtsmæssigt med et generationsskifte i bestyrelsen.

- Der er ingen kandidat til denne post. Vi har derfor en ubesat plads i bestyrelsen i det kommende år.

Generalforsamlingen vælger John uden modkandidat.

Formanden opfordrer grundejerne til at bruge det næste år på at beslutte at stille op til bestyrelsen, fordi flere bestyrelsesmedlemmer ikke genopstiller næste år.

10. Valg af 2 bestyrelsessuppleanter

Jesper Jørgensen (NA 1) er på valg og genopstiller.
Jette Gade (NA 20) er på valg, men genopstiller ikke.
Morten er rykket ind på en plads i bestyrelsen, og er derfor ikke længere suppleant.

Der er altså en ledig plads som suppleant.

- Jan Spohr stiller op som suppleant for at køre vejprojektet færdigt.
- Jette Gade stiller op som suppleant for at køre vejprojektet færdigt.

Generalforsamlingen stemmer enstemmigt for løsningen med 3 suppleanter. Herefter er Jesper Jørgensen, Jan Spohr og Jette Gade valgt som suppleanter.

11. Valg af 1 revisor og 1 revisorsuppleant

Vi har to revisorer i foreningen.
Viktor Brandt (NA 10) (revisor) er på valg. Generalforsamlingen vælger Viktor (in absentia) som revisor.

David Backchi (SA 15) (revisorsuppleant) er på valg og genopstiller ikke.

Suppleant til revisorposten er valgt for 1 år ad gangen.

Rasmus Nørlem Sørensen (VL 169) stiller op som revisorsuppleant. Generalforsamlingen vælger Rasmus enstemmigt.

12. Eventuelt

- Spørgsmål om fælles snerydning. Det har været drøftet mange gange gennem årene. Der er ikke blevet stillet forslag om en ordning. Bestyrelsen regner ikke med at stille forslag, men medlemmerne er velkomne til at stille forslag ved en kommende generalforsamling.
- OBS: Vær opmærksom på, at foreningen har to festtelte, man kan låne. Vi har også en lang stige, der når til tagrenden. Der er desuden en brøndrenser. Alle tre ting ligger hos John, se nærmere på hjemmesiden.
- Facebook kan bruges til små initiativer – eller udveksling af tapetdampere og lignende.

- Enkelte grundejere havde positive tilbagemeldinger på ideen om en beredskabsplan. Dirigenten opfordrede til, at man sendte input og reaktioner til bestyrelsen.

Den 19. marts 2026
Sendt af referenten, Rasmus Nørlem Sørensen

Den 15. april 2026
Godkendt af bestyrelsen

Den 15. april 2026
Godkendt af dirigenten