

GRUNDEJERFORENINGEN
NYGÅRDSVÆNGERNE

www.nygaardsvaengerne.info

NYGÅRDSVÆNGET - SKOVLYVÆNGET – HOLMEVÆNGET

Indkaldelse til ordinær generalforsamling

25. februar 2026, kl. 19.30

i

Kokkedal Kirkes sognegård

(indgang via gavlen)

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Fremlæggelse af bestyrelsens beretning for 2025
3. Forelæggelse og godkendelse af regnskab for 2025
4. Forslag fra bestyrelsen
5. Forslag fra medlemmer
6. Budgettet for det løbende regnskabsår 2026 forelægges, herunder fastsættelse og godkendelse af kontingent
7. Valg af bestyrelse
8. Valg af suppleanter
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

GRUNDEJERFORENINGEN

NYGÅRDSVÆNGERNE

www.nygaardsvaengerne.info

NYGÅRDSVÆNGET - SKOVLYVÆNGET – HOLMEVÆNGET

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslår valg af Thjelle Ehrenskjöld, NV 15, som dirigent.

2. Bestyrelsens beretning

2.1 Bestyrelsens arbejde.

Der er i årets løb afholdt 7 bestyrelsesmøder. Fastelavsarrangementet blev afholdt af bestyrelsen, da bestyrelsen har besluttet at tage opgaven med at afholde fastelavn tilbage for at sikre, at alle har lyst til at deltage uden at skulle spekulere på at skulle stå for arrangementet næste år. ”Store lugedag” blev afholdt d. 24. maj 2025, mange mødte op for at deltage i arbejdet på arealerne. Som noget nyt blev der serveret pølser m.m. fra en pølsevogn, der efter aftale blev betalt af FLeasing som kompensation for en stærkt trafikalt kaotisk lørdag formiddag på Holmevej under et af deres åbne huse. Bestyrelsen har besluttet at gentage lugedagen i år med pølsevogn, da det var en succes, og datoen bliver 30/5-2026. Sct. Hans aften blev afholdt som vanligt med bål og lidt drikke.

2.2 Fællesarealer

Jørgen W. Petersen har siden 2009 forestået vedligeholdelse af fællesarealerne og glatførebe-kæmpelse.

2.2.1 Vedligehold

Det generelle vedligehold med græsslåning og relevant beskæring af buske og træer er foretaget løbende gennem året. Ligeledes fjernes selvsåede træer og vækster ved den årlige beskæring. Der er plantet enkelte buske, hvor beplantningen har været lidt ”tynd”, men vi har holdt udgifterne til fællesarealerne på et minimum p.g.a. opgaven med undersøgelsen af status på vores dræn. Sparsommeligheden har medført et overskud på retableringskontoen, som planlægges brugt på nyt faldunderlag på de små legepladser.

Selv om vi har en gartner til at foretage vedligehold af fællesarealerne i området, er der visse opgaver, hvor det er nødvendigt, at vi som beboere også deltager i vedligeholdelsen. Det drejer sig bl.a. om friholdelse af afløbsriste på vejene, fjernelse af fyrrekogler, når der ligger mange på vejen, ligeledes opsamling af nedfalden frugt for at undgå rotter.

2.2.2 Glatførebekæmpelse

Vi har fortsat vores fastprisaftale med gartneren vedr. glatførebekæmpelse – snerydning og saltning p.g.a. is. Gartneren skal skrabe sne væk og salte på veje og P-pladser. Endvidere er det vigtigt for os, at trapperne i området bliver saltet ved håndkraft, så det er sikkert at færdes der. Selv om gartneren kommer og sørger for, at vejene bliver ryddet og saltet, skal vi som grundejere huske selv at ordne vores fortove efter samme regler, som gælder generelt.

2.2.3 Dræn

I det forgangne år har vi fået inspiceret vores dræn. Drænene er blevet spulet og TV inspiceret efter spuling for at se, hvordan standen er. Der er tre hoveddræn: Et for bunden af skråningen op mod skoven, d.v.s. i baghaverne til NV 38 - NV 18 samt SV 48 – SV 36. Dette dræn fortsætter langs bunden af skråningen nedenfor boldbanen, langs haverne SV 34 - SV 28. Dernæst er der drænet langs baghaverne i Holmevænget, fra HV 65 – HV 31. Til slut har vi drænet langs baghaverne på Nygårdsvænget, fra NV 1 - NV 17. I alle tre dræn blev der fundet propper, der stoppede spuleslangen og kameraet. Propperne er markeret med træpæle med rød top, de står på

GRUNDEJERFORENINGEN

NYGÅRDSVÆNGERNE

www.nygaardsvaengerne.info

NYGÅRDSVÆNGET - SKOVLYVÆNGET – HOLMEVÆNGET

græsarealerne og ser malplacerede ud. Det er vigtigt, de får lov at stå, indtil vi har fået gravet op omkring dem. Drænene har afløb til store regnvandsbrønde i vejen, disse brønde har samme størrelse som kloakbrøndene og er dækket med ens udseende jerndæksler. De to typer brønde ligger næsten side om side på vejene. Alle afløb til vejbrønde fungerer fint.

Drænene langs Holmevænget og Nygårdsvænget 1 - 17 fungerer, men skal kontrolleres ved pælene. Dette gælder også drænet fra den store brønd ved foden af kælkebakken hen til stien mellem SV 34 og SV36. Drænene langs skråningen op til skoven fungerer dårligt og det vil være der, vi starter udbedringen.

Vi er blevet tilrådet ikke at udskifte drænene, men grave ned ved stoppene og reparere drænene. Efter fjernelse af proppen vil drænrøret blive inspiceret for flere propper til fjernelse inden reparation og lukning af udgravningen. Norva24 kunne være behjælpelig med denne opgave, men vil benytte gravemaskiner i alle haver, med det til følge, at hegn og beplantning skal fjernes for at kunne komme til. Vores gartner vil gå anderledes til opgaven. De steder, hvor der er stop i haver, vil han gå ind og grave drænet fri med håndkraft, mens der vil blive brugt gravemaskine i græsset på fællesarealerne. Gartnerens løsning er langt den mest skånsomme og billigste, hvorfor vi vil bede ham om at gå i gang snarest muligt efter generalforsamlingen.

2.3 Veje

I foråret indgik vi en fast aftale med vejdoctoren.dk, hvor vi en gang årligt vil få forseglede de eksisterende og eventuelt nye opståede revner samt hvad vi ellers har af ønsker til forsegling af eks. kanter op til græsarealer m.v. Vi fik således udglattet og fornyet vores eksisterende asfalterede revner i marts 2025, i alt 235 meter er blevet bearbejdet.

2.4 Legepladser

Der er ikke foretaget nogen opdateringer på vores legepladser i 2025. Der er foretaget serviceeftersyn af Lars Laj, der står for det årlige eftersyn.

I 2026 skal et par gynger udskiftes på grund af slid og alder. Samtidig vil vi få etableret nyt faldunderlag under gyngerne i løbet af 2026. De nuværende gummimåtter mister deres effekt, da græsset vokser op over dem, og det har vist sig vanskeligt at løfte dem, så de igen ligger oven på græsset. Finansieringen af projektet sker via et overskud på gartnerbudgettet for 2025.

2.5 Fibernet v/GlobalConnect

Vi har efterhånden fået udbedret de værste ujævnheder efter opgravning og retablering af vores fortove og visse steder også asfalten i forbindelse med etablering af fibernet.

Det har desværre også taget urimeligt lang tid og kostet bestyrelsen mange timers arbejde at gennemgå området, notere fejl, indkalde entreprenør for at udpege de steder, der bør forbedres og efterfølgende kontrol for, i alt for mange tilfælde at konstatere at flere af de påpegede fejl stadig ikke var udbedret!

Nu er vi nået til en opretningsgrad, hvor vi ikke vil kunne forvente yderligere tiltag fra entreprenøren.

GRUNDEJERFORENINGEN

NYGÅRDSVÆNGERNE

www.nygaardsvaengerne.info

NYGÅRDSVÆNGET - SKOVLYVÆNGET – HOLMEVÆNGET

Ved generalforsamlingen i 2025 meddelte bestyrelsen at vedligeholdelsen af det gamle Coax TV/ Internet kabel, etableret og vedligeholdt af TDC, ophører. Bestyrelsen opfordrede derfor de grundejere, der endnu ikke var tilsluttet fibernettet enten at blive dette eller overveje alternative løsninger, hvis man ville være sikret forbindelse til TV og internet i tilfælde af et brud på Coax systemet.

I foråret gav Global Connect alle de husstande der endnu ikke var tilsluttet fibernettet tilbud om at blive tilsluttet gratis. Mange tog imod dette tilbud.

I efteråret tog bestyrelsen kontakt til Global Connect for at få en status for tilslutning til nettet. Da der endnu manglede 22 husstande, fik bestyrelsen Global Connect til at forlænge deres tilbud om gratis tilslutning indtil årets udgang.

Dette blev meddelt de aktuelle husstande og flertallet har efterfølgende valgt denne løsning.

2.6 Rottebekæmpelse

Vi har fortsat haft en del besvær med rotter i vores område i 2025. Særligt i foråret var der stor travlhed med anmeldelser og besøg af skadedyrsbekæmperne, for at holde de små bæster i skak. Heldigvis er problemet aftaget i løbet af sidste halvår. "Rottetrykket" er generelt nedadgående, og de foranstaltninger den enkelte husejer har gjort på anbefaling af skadedyrsbekæmperne har haft effekt. Det er dog stadig absolut nødvendigt at følge de retningslinjer og tiltag som er anbefalet af rottebekæmperne,

Vi skal derfor fortsat sørge for at:

- Vores husfacader er godt sikret mod rotteindtrængning
- At der er installeret Rottespærre i kloakken, der leder spildevand ud fra huset
- At vi fortsat ikke fodrer fugle og vi sørger for at al nedfaldsfrugt og hundeefterladenskaber bliver samlet op og fjernet, så det er utilgængeligt for rotterne.
- At træterrasserne i haverne er rottesikret. Terrasserne er fremragende skjul for rotter og øger deres mulighed for at lave ballade.

Vi håber at den gode udvikling fortsætter i 2026.

2.7 Hjertestarter

År tilbage fik vi indkøbt og installeret en hjertestarter, der er opsat på væggen ud mod vejen ved Nygårdsvænget 35. Grundejerforeningen betaler for hjertestarterens tilsyn og vedligeholdelse. Heldigvis har der ikke været brug for starteren, men skulle ulykken være ude, er det meget vigtigt at starteren fungerer, men mindst lige så vigtigt, at der er nogle i området, der ved hvordan den skal betjenes. Starteren giver automatisk en talende forklaring af hvad der skal foretages, men da det er ekstremt vigtigt at der handles hurtigt og korrekt i den kritiske situation, er en forhåndsviden om hvad der skal gøres meget vigtig. Få minutters forkortelse eller forlængelse i forbindelse med en genoplivning af en person kan være afgørende for, at hjertestoppet overlever uden væsentlige men. Vi er blevet tilbudt et kursus om brugen af hjertestarteren. Op til 15-20 personer kan blive undervist nogle timer i brugen af hjertestarteren, og dermed være betydeligt bedre rustet, hvis der bliver behov for hjælp.

Hvis det er af interesse, vil bestyrelsen få arrangeret et sådan kursus. Det koster 8-9000 kr.

GRUNDEJERFORENINGEN
NYGÅRDSVÆNGERNE

www.nygaardsvaengerne.info

NYGÅRDSVÆNGET - SKOVLYVÆNGET – HOLMEVÆNGET

2.8 Beredskabsplan

Ministeriet for Samfundssikkerhed og Beredskab opfordrer befolkningen til at have et hjemmeberedskab til 3 døgn. I den forbindelse har bestyrelsen på et møde diskuteret, hvordan vi som grundejerforening skal forholde os? Styrelsen for Samfundssikkerhed har udarbejdet forskellige materialer (samsik.dk/lokalt-beredskab), som kan operationaliseres i en plan for hele vores område. Så bestyrelsen ønsker generalforsamlingens input til, hvordan vi går videre herfra - en mulighed kunne være nedsættelse af et ad hoc udvalg, som kunne arbejde med en let omsættelig plan for hvordan vi, som rækkehusområde, forholder os i tilfælde af strømsvigt, eller anden forstyrrelse af infrastruktur m.v.

3 Forelæggelse og godkendelse af regnskab for 2025

2025 ender med et overskud på ca. 71.000 kr hvilket primært skyldes:

Forbedringer af fællesarealerne har været mindre i 2025 end budgetteret. Overskuddet vil blive brugt i 2026 til faldunderlag på 3 legepladser - ca. 62.000 kr.

3 parceller har indfriet vejlånet i 2025. Dvs. der er p.t. i alt 71 parceller, som afdrager.

4 Forslag fra bestyrelsen

For at stille grundejerforeningen i den bedste situation, hvis der er behov for at optage et lån for 2037 foreslås det at nedbringe løbetiden på vejlånet.

P.t. er løbetiden til og med november 2037 og dermed 3 år længere end oprindeligt. Det skyldes renteutviklingen.

Nedbringelse af løbetiden fra 2037 til 2034 vil betyde at hver parcel som afdrager på vejlånet, skal betale 2700 kr. årligt. Det er en årlig forøgelse på 465 kr. Men en besparelse på i alt 2520 kr. over 9 år og under forudsætning af at renten er uændret. Vedtages forslaget, vil budgettet for året 2026 blive opdateret og udsendt med referatet af generalforsamlingen

5 Forslag fra grundejerne

Der er ikke modtaget nogen forslag fra grundejerne.

6 Forelæggelse og godkendelse af budget og kontingent for 2026

Kontingentet forbliver uændret i 2026. Der vil blive opkrævet samme beløb i marts og september. Grundskyld er udeladt af budgettet, da bestyrelsen ikke har fået yderligere information. 2026 budgettet prioriteres således, at der afsættes et højere beløb på vedligeholdelse/renovering af dræn og mindre på renovering af de grønne områder. Faldunderlagene finansieres via overskuddet i 2025. Budgettet til arrangementer er øget fra 5.000 til 10.000 kr. Der er dermed mulighed for at bestille en pølsevogn til lugedagen. I 2026 forventer vi et mindre underskud på driften på ca. 14.000 kr

7 Valg af bestyrelse.

Rudolph Blum, HV 31, og Pia Hangaard, NV 25, er på valg. Begge villige til genvalg.

GRUNDEJERFORENINGEN
NYGÅRDSVÆNGERNE

www.nygaardsvaengerne.info

NYGÅRDSVÆNGET - SKOVLYVÆNGET – HOLMEVÆNGET

8 Valg af suppleanter

Kristine Herholdt, NV 13, er på valg

9 Valg af revisor

Jovana Mladenovic, NV 1, er på valg

10 Eventuelt

GRUNDEJERFORENINGEN
NYGÅRDSVÆNGERNE

www.nygaardsvaengerne.info

NYGÅRDSVÆNGET - SKOVLYVÆNGET – HOLMEVÆNGET

ÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1/1 - 31/12-2025

DRIFTSREGNSKAB

INDTÆGTER :		Kr. :	<i>Budget 2025</i> kr.
Kontingent 2025	2.000.- kr. x 126	252.000	252.000
	2.300.- kr. x 126	289.800	289.800
Vejopsparing	500,- kr. x 126	63.000	63.000
		604.800	
Mægler indbetaling		800	0
Renter		0	0
Fælleslån	2235 x 72	160.920	160.920
		<u>IALT 766.520</u>	<u>765.720</u>
UDGIFTER :		Kr.:	Kr.:
FÆLLESAREAL :			
	Vedligeholdelse	255.000	255.000
	Fejning & Snerydning	62.500	62.500
	Retablering & forbedringer	5.000	65.000
	Drænvedligeholdelse	65.500	63.000
	Legeplads	10.125	10.000
	Vejvedligeholdelse	13.612	10.000
	Hjertestarter	0	2.000
	Ialt	411.737	467.500
GRUNDEJERFORSIKRING		21.096	26.000
ADMINISTRATION :			
	Bestyrelse, GN-forsamling, møder etc.	18.935	
	Hjemmeside, gebyrer, kopier etc.	13.286	
	Ialt	32.221	32.000
ARRANGEMENTER		5.255	5.000
EKSTERN BISTAND		0	10.000
SKOVVÆSEN		1.259	1.300
FÆLLESLÅN		157.986	160.920
Vejopsparing		63.000	63.000
		<u>IALT 692.554</u>	<u>765.720</u>
Overskud 2025		73.966	

GRUNDEJERFORENINGEN
NYGÅRDSVÆNGERNE

www.nygaardsvaengerne.info

NYGÅRDSVÆNGET - SKOVLYVÆNGET – HOLMEVÆNGET

ÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1/1 - 31/12-2025

STATUS

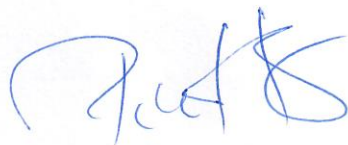
AKTIVER :	Kr. :	PASSIVER :	Kr. :
Kassebeholdning	66	Overført fra 2024	239.395
Foreningskonto (Giro)	313.295	Fælleslån	2.934
		Overskud drift	71.032
	<u>IALT 313.361</u>		<u>IALT 313.361</u>

Sussie Johansen

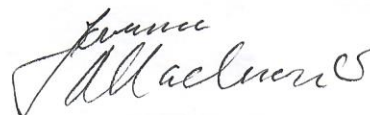

Bente Røed

Jacob Mikkelsen


Rudolph Blum
Formand



Pia Hangaard
Kasserer



Jovana Mladenovic
Revisor

GRUNDEJERFORENINGEN
NYGÅRDSVÆNGERNE

www.nygaardsvaengerne.info

NYGÅRDSVÆNGET - SKOVLYVÆNGET – HOLMEVÆNGET

Status Vejlån

Kr.

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2025</u>
Restgæld	1.673.762,02	1.515.803,83	1.452.865,61	1325796,46
Antal parceller som afdrager	76	74	74	71
Årlig ydelse per parcel		2235		
Indfrielses år	2033		apr-39	nov-37
Rente af gæld			7,45%	6,35%
Tilskrevne renter			102.076	89.861

Status Vejopsparing

Kr.

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2025</u>
Opsparing	126.866,28	190.520,40
Antal parceller bidrager	126	136
Årlig ydelse per parcel	500,00	500,00
Rente af indestående over 40.000 kr - per år.	1,25%	0,25%
Tilskrevne rente	866,68	653,72

GRUNDEJERFORENINGEN
NYGÅRDSVÆNGERNE

www.nygaardsvaengerne.info

NYGÅRDSVÆNGET - SKOVLYVÆNGET – HOLMEVÆNGET

**Budget 2026
Driftregnskab**

Budget 2025

INDTÆGTER :		Kr. :	
Kontingent 2026	2.150,- kr. x 126	270.900	<i>252.000</i>
	2.150,- kr. x 126	270.900	<i>289.800</i>
Opsparing til vej	500,- kr. x 126	63.000	<i>63.000</i>
Fælleslån	2235,- kr x 71	158.685	<i>158.685</i>
	IALT	<u>763.485</u>	<i>763.485</i>
UDGIFTER :	Kr.:		Kr.:
FÆLLESAREAL :			
Vedligeholdelse	262.500		<i>250.000</i>
Fejning & Snerydning	62.500		<i>62.500</i>
Retablering & forbedringer	35.000		<i>65.000</i>
Drænedligeholdelse	70.000		<i>50.000</i>
Dræn spuling og inspektion	20.000		<i>10.000</i>
Legeplads	20.000		<i>10.000</i>
Vejvedligeholdelse	10.000		<i>10.000</i>
Faldunderlag - 3 legepladser*	62.625		<i>0</i>
Hjertestarter	3.000		<i>2.000</i>
Ialt	<u>545.625</u>	545.625	459.500
GRUNDEJERFORSIKRING & GRUNDSKYLD	21.000	21.000	<i>26.000</i>
ADMINISTRATION :			
Bestyrelse, GN-forsamling, møder etc.	25.000		
Hjemmeside, gebyrer, kopier etc.	5.000		
Ialt	<u>30.000</u>	30.000	<i>30.000</i>
ARRANGEMENTER	12.000	12.000	<i>5.000</i>
EKSTERN BISTAND	8.000	8.000	<i>18.000</i>
SKOVVÆSEN	1.300	1.300	<i>1.300</i>
	DRIFT I ALT	<u>617.925</u>	
OPSPARING VEJE	63.000	63.000	<i>63.000</i>
FÆLLESLÅN		158.685	<i>158.685</i>
	IALT	<u>839.610</u>	
Underskud		76.125	
Hensættelse*		62.625	
Drift underskud		<u>13.500</u>	

GRUNDEJERFORENINGEN
NYGÅRDSVÆNGERNE

www.nygaardsvaengerne.info

NYGÅRDSVÆNGET - SKOVLYVÆNGET – HOLMEVÆNGET

GRUNDEJERFORENINGEN
NYGÅRDSVÆNGERNE

www.nygaardsvaengerne.info

NYGÅRDSVÆNGET - SKOVLYVÆNGET – HOLMEVÆNGET
