

Referat af ordinær generalforsamling for 'Overordnet grundejerforening Kraghave Vest'.

Dato: Mandag den 4. maj 2026 kl. 19.30.

Sted: Taastrup Kulturcenter, Lokale 3, Poppel Allé 12, 2630 Taastrup

Tilstede:

Tilstedeværende eller repræsenteret ved behørig fuldmagt:

Alle foreninger undtagen: Seniorbofællesskabet Kraghave Vest og Boinstitutionen Taxhuset.

Der var dermed repræsenteret 263 af 291 stemmer

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning om det forløbne år
4. Aflæggelse af regnskab for 2025
5. Indkomne forslag fra medlemmerne
6. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag
7. Valg af formand
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
9. Valg af revisor og revisorsuppleant
10. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Annette Hansen bød velkommen på vegne af bestyrelsen.

Fie Egeberg Palle fra Frøhaven blev enstemmigt valgt til posten som dirigent for generalforsamlingen 2026.

Dirigenten konstaterede, at den ordinære generalforsamling var lovligt indkaldt, og at den ordinære generalforsamling var beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

Dirigenten spurgte, om der var indvendinger til den fremsendte dagsorden, hvilket der ikke var — dagsordenen var dermed godkendt.

2. Valg af referent

Nicolai Foghmoes fra Lavendelvej II blev valgt som referent for generalforsamlingen 2026.

3. Bestyrelsens beretning

Formanden præsenterede bestyrelsens beretning:

Samarbejde med entreprenører og fremtidig drift

I beretningsperioden har bestyrelsen oplevet betydelige udfordringer i samarbejdet med den hidtidige driftsleverandør. Udfordringerne har blandt andet bestået i mangelfuld respons, forsinkede eller helt udeblevne tilbagemeldinger samt manglende opfølgning på aftalte opgaver. Henvendelser til Gottlieb blev enten ikke besvaret eller først besvaret efter lang tid, ligesom der ofte gik væsentlig tid, før der kom reaktioner fra foreningens kontaktperson. Den lovede opstart af vertikalskæring i september blev endvidere ikke gennemført.

På den baggrund rettede Annette henvendelse til ledelsen i Gottlieb. I mellemtiden sikrede Anders, at et knækket træ ved Lavendelvej 1 blev fældet og opskåret i mindre stykker, således at området fortsat var sikkert for beboerne.

De gentagne udfordringer med responstid, opfølgning og manglende gennemførelse af aftalte ydelser førte til, at bestyrelsen iværksatte en undersøgelse af alternative leverandører og driftsmodeller. Der blev indhentet og sammenlignet flere tilbud på den løbende vedligeholdelse af foreningens grønne områder.

I vurderingen lagde bestyrelsen særlig vægt på stabilitet, kvalitet, tydelig kommunikation samt mulighed for klar kontraktmæssig regulering. Et justeret tilbud blev – på trods af en merpris – vurderet at give et mere robust og langsigtet grundlag for den fremtidige drift. Her skal præciseres, at tilbuddet indeholdt sprøjtning i modsætning til kontrakten med Gottlieb. På den baggrund arbejdede bestyrelsen videre med et kontraktudkast, herunder klare vilkår for ophævelse i tilfælde af misligholdelse. Der blev herefter indgået en ny toårig aftale med PO Anlæg.

Trafik og installationer

I perioden blev en væltet lygtepæl på Lavendelvej genetableret. Derudover blev et beskadiget brønddæksel på engen udskiftet og tydeligt markeret for at forebygge gentagelse af skader i forbindelse med fremtidig maskinel drift.

Sø og støjvold

Bestyrelsen har i perioden været i dialog med Høje-Taastrup Kommune vedrørende ansvarsfordelingen for vedligeholdelse af sø og støjvold. I forlængelse af den seneste generalforsamling udfordrede bestyrelsen kommunens udgangspunkt med henvisning til ligestillingsprincipper samt praksis i tilsvarende sager. Kommunen har imidlertid fastholdt, at vedligeholdelsesforpligtelsen påhviler grundejerforeningen.

For at styrke dialogen blev Eric Tinor Centi tilknyttet opgaven. Eric har påtaget sig at varetage forhandlingerne med kommunen på baggrund af et fastlagt mandat. Endvidere har han

forsøgt at etablere kontakt til andre grundejerforeninger med henblik på en fælles dialog med lokale politikere, dog uden respons. Bestyrelsen vil gerne rette en stor tak til Eric for hans engagement, støtte og indsats i sagen.

Vedligehold af sø

På forespørgsel fra Potentilvej blev spørgsmålet om beskæring af bevoksning langs søen drøftet. Der blev indhentet et tilbud fra Gottlieb på udførelse af arbejdet.

Søen er normalt omfattet af planlagt vedligehold med en vedligeholdelsescyklus på cirka 10 år, hvortil der er afsat hensættelser i regnskabet. Den aktuelle beskæring falder uden for den planlagte vedligeholdelse.

Omkostningen vil eventuelt kunne finansieres via hensættelsen til søen, men bestyrelsen vurderede, at dette bør drøftes og eventuelt godkendes på førstkommande generalforsamling. Selvom beløbet ikke er væsentligt, ønsker bestyrelsen at undgå, at enkeltstående ekstraarbejder skaber præcedens for fremtidige merudgifter.

Grønne arealer og plantebælter – planlægning, udførelse og justering

Bestyrelsen har generelt haft et betydeligt fokus på vedligehold og udvikling af de grønne arealer, herunder plantebælter og fællesarealer.

I henhold til beslutning på generalforsamlingen skulle et hurtigt arbejdende udvalg udarbejde en plan for skovbæltet. Udvalget bestod primært af bestyrelsen, som i første omgang prioriterede at finde en løsning, der kunne komme alle grundejere til gode. Fokus blev derfor indledningsvist rettet mod fjernelse af den inderste bryn række for at skabe bedre luft-, lys- og pladsforhold for de eksisterende hække.

Der blev indhentet tilbud på fjernelse og omdannelse af den inderste bryn række med henblik på forbedrede vedligeholdelsesmuligheder og en mere langsigtet og robust drift. Der blev indgået aftale med firmaet Woodcut, og arbejdet blev opstartet i november 2025.

Under udførelsen viste det sig, at skovbælterne flere steder var væsentligt kraftigere end forudsat. Dette nødvendiggjorde en midlertidig standsning af arbejdet for at undgå skader på maskiner samt risiko for budgetoverskridelser. Der blev derfor indhentet reviderede og alternative tilbud.

Efter en samlet vurdering valgte bestyrelsen at skifte leverandør til Stub og Gren for færdiggørelsen af arbejdet. Projektet blev herefter gennemført inden for de økonomiske rammer. I forbindelse med udførelsen opstod enkelte følgeeffekter, herunder en væltet pullert, som entreprenøren har udbedret.

Bestyrelsens oprindelige plan var herefter at udarbejde en samlet plan for hele området. Efter moden overvejelse valgte bestyrelsen dog at fremlægge et forslag til behandling på generalforsamlingen, hvorefter væsentlige dele af den fremtidige vedligeholdelse foreslås overført til de enkelte grundejerforeninger.

Bestyrelsen har desuden drøftet opsamling af græs på udvalgte fællesarealer med henblik på udpining af jorden og begrænsning af uønsket bevoksning. Dette vurderes dog at være forbundet med væsentlige meromkostninger og er derfor ikke iværksat.

– Forslag om vedtægtsændringer, så udtynding/vedligehold af plantebælter overgår til de enkelte foreninger

Bestyrelsens forslag

Der var en længere debat om ønsker og ambitionsniveauer for skovbælternes fremtidige udseende, inden der blev stemt om bestyrelsens forslag.

Af de 263 afgivne stemmer var 155 for og 108 imod. Forslaget blev dermed vedtaget, men opnåede ikke det nødvendige 2/3 flertal på generalforsamlingen. Det skal derfor bekræftes på en ekstraordinær generalforsamling inden for én måned.

Forslag fra medlemmer

Pileurtvej/Salvievej

På baggrund af afstemningen om bestyrelsens forslag frafaldt Pileurtvej/Salvievej deres forslag.

Frøhaven og Brunellevej

Forslaget fra Frøhaven og Brunellevej blev sat til afstemning.

Her var der 135 stemmer for og 101 stemmer imod, hvilket på generalforsamlingen blev tolket som, at forslaget ikke blev godkendt, da det ikke opnåede 50% flertal. Efter en nærlæsning af §13 stk. 4 i vedtægterne er det dog efterfølgende konstateret, at blanke stemmer ikke medgår i resultatet, hvorfor forslaget blev godkendt.

Forslaget fra Frøhaven og Brunellevej vil træde i kraft, såfremt bestyrelsens forslag **ikke** bliver endeligt godkendt på en ekstraordinær generalforsamling.

* De 3 forslag kan findes som bilag til referatet

6. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag

Indholdet af det fremlagte (og fremsendte) budget afspejler, hvad der vil blive behov for i 2027, hvis forslagene på generalforsamlingen ikke bliver vedtaget, da foreningen i så fald er nødt til at fortsætte udtynding af plantebælter efter den oprindelige plan – altså at den overordnede forening sørger for (og betaler for) udtynding efter plantebælternes alder. De udestående plantebælter er:

- Pileurtvej/Salvievej (2026)
- Brunellevej og Kærmindevej og Hostavej (2027)

Der er afsat 52.500 i 2027 til vedligehold af allerede udtyndede plantebælter, men det er usikkert, om det bliver relevant efter fjernelsen af den inderste brynrække.

Økonomi

Jan har i perioden afholdt møde med Andreas fra Potentilvej med henblik på at udarbejde en fælles skabelon for budgetudarbejdelse. Bestyrelsen vil gerne takke Andreas for hans bidrag og indsats.

Bestyrelsen har endvidere arbejdet med opdatering af bankadgange.

Den øvrige økonomiske gennemgang varetages af foreningens kasserer i forbindelse med fremlæggelse af årsregnskab og budgetter.

Generalforsamling og forberedelse

Bestyrelsen har forberedt generalforsamlingen 2026, herunder udarbejdelse af regnskab, budget, forslag til vedtægtsændringer samt information om igangværende og kommende vedligeholdelsesprojekter.

Bestyrelsen ser frem til en konstruktiv dialog om foreningens fremtidige drift og prioriteringer.

Tak til bestyrelsen

Afslutningsvis vil bestyrelsen rette en tak til bestyrelsens medlemmer for deres engagement, samarbejde og betydelige arbejdsindsats i perioden. Bestyrelsesarbejdet har omfattet både løbende drift, håndtering af udfordringer samt arbejdet med langsigtede løsninger – alt sammen med fokus på foreningens fælles bedste.

4. Aflæggelse af regnskab for 2025

Kassereren gennemgik kort regnskabet.

Der var et overskud i 2025 på ca. 48.000 kr. svarende til det budgetterede niveau.

Regnskabet for 2025 blev godkendt uden bemærkninger.

5. Indkomne forslag

Forslag fra bestyrelsen:

- Vedligeholdelses- og udtyndingsplan
– Overdragelse af ansvar og økonomi til udtynding i plantebælter til den enkelte forening

Forslag fra medlemmer:

- Forslag fra G/F Frøhaven og G/F Brunellevej
– Forslag om etablering af minimumsløsning omkring vedligehold
- Forslag fra G/F Pileurtvej/Salvievej

Potentilvej rejste under punktet et spørgsmål om, hvordan de afsatte midler til vedligehold af søen bedst forvaltes, og om en del af det afsatte beløb bør prioriteres til løbende vedligehold for at nedbringe omkostningsniveauet for den 10-årige oprensning af søen. Det blev aftalt at bestyrelsen og Potentilvej mødes og aftaler niveauet for det løbende vedligehold inden for den eksisterende økonomi.

Budgettet blev godkendt uden yderligere bemærkninger.

Bidraget for 2027 blev hermed fastsat til 1.350 pr. boligenhed.

7. Valg af formand

- Annette Hansen var på valg og blev genvalgt.

8. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

A: Bestyrelsesmedlemmer

- Anders Steenberg, Frøhaven, var på valg og ønskede ikke genvalg.
- Ann-Birgitte Witt Lentz, Kærmindevej, blev valgt for en 2-årig periode.

B: Suppleanter

- Martin Egholm, Lavendelvej II, ønskede ikke at fortsætte som suppleant
- Eric Tinor-Centi, Frøhaven var på valg og blev genvalgt

9. Valg af revisor og revisorsuppleant

- Pierre Sørensen, Brunellevej, blev genvalgt som revisor.
- Andreas Simonsen, Potentilvej, ønskede ikke genvalg som revisorsuppleant.
- Bo Hatting, Pileurtvej/Salvievej blev valgt som revisorsuppleant

10. Eventuelt

Jan Daugaard fra Hostavej orienterede generalforsamlingen om at HTK behandler en ansøgning om at afholde udendørskoncerter på Bondehøjvej bag ved paddel-klubben. Jan har i den forbindelse haft en artikel i Lokalavisen Taastrup i uge 18.

Dirigenten konstaterede herefter dagsordenen for udtømt, og den ordinære generalforsamling blev hævet med tak for god ro og orden.

Herefter takkede formanden Anders Steenberg for hans indsats i bestyrelsen og takkede dirigenten for at føre os godt igennem generalforsamlingen.

2/6-26 Annelise Hansen

Formand

3/6-26 [Signature]

Dirigent

Bilag til punkt 5:

Bestyrelsens forslag

Med udgangspunkt i de modtagne forslag fra hhv. G/F Frøhaven/G/F Brunellevej og G/F Pileurtvej/Salvievej, den nyligt indgåede 2-årige aftale med PO Anlæg omkring det faste vedligehold af grønne områder samt den erkendte forskel i de enkelte foreningers ønsker omkring udtynding/vedligehold af plantebælter, har bestyrelsen følgende forslag: Bilag 2 i vedtægterne opdateres ud fra aftalen med PO Anlæg. Den dækker bl.a. lodret beskæring af plantebælter ud mod Frøgård Allé (hvid markering), mens plantebælterne i øvrigt er markeret med rødt. Udtynding og vedligehold af plantebælterne skal fremover være den enkelte grundejerforenings ansvar (bortset fra den lodrette beskæring). Dog sørger den overordnede forening for, at der hvert 3. år gennemføres vedligehold af de områder, der er blevet knust i januar 2026 (fjernelse af inderste brynrække).

Konsekvenser:

Til vedtægternes §5 skal der tilføjes et stk. 2, som formuleres: ”Stk. 2 Dog er udtynding og vedligehold af plantebælter (bortset fra lodret beskæring mod Frøgård Allé og Bygaden samt vedligehold af inderste brynrække) den enkelte forenings ansvar – både udførselsmæssigt og økonomisk.”

Denne vedtægtsændring og ændringen af Bilag 2 skal godkendes af HTK.

Økonomisk:

I 2026 er der i budgettet afsat i alt 210.000 til udtynding og vedligehold af plantebælter. Over tid er der brugt 326.000 til udtynding på hhv. Potentilvej, Løvefodvej, Lavendelvej I og Lavendelvej II. Dette svarer til godt 1.000 kr. pr. medlem/andel af den overordnede forening, som tilbagebetales til de foreninger, som ikke har fået udtyndet. Det drejer sig om 225 andele fordelt på følgende: • Lavendelvej 2 (fik kun delvis udtyndet) • Lavendelvej 3 • Pileurtvej/Salvievej • Brunellevej • Kærmindevej • Hostavej • Seniorbofællesskabet Kragehave Vest • Seniorbofællesskabet Kragehave Vest II • Frøhaven • Taxhuset

Dette modregnes beløbet i kontingentet for 2027 og 2028 med halvdelen hvert år. Fremadrettet skal der ikke afsættes penge til udtynding og vedligehold af plantebælter. De enkelte foreninger skal derfor alene bidrage til det faste vedligehold samt den nødvendige drift af foreningen, hvilket for 2027 vil betyde, at kontingentet pr. andel vil kunne sættes til 800 kr., så der også er råd til vedligehold af de nedknuste brynrækker hvert 3. år.

Forslag fra Pileurtvej og Salvievej

Til bestyrelsen i den overordnede grundejerforening Kragehave Vest

Her følger forslag om en vedtægtsændring, der betyder, at foreningerne under den overordnede grundejerforening hjemtager den del, der handler om vedligeholdelse/udtynding af plantebælterne på de respektive foreningers egne arealer. Det vil betyde et samtidigt forslag om en tilsvarende reduktion af kontingentet, som foreningerne betaler i kontingent til den overordnede grundejerforening.

Grundejerforeningen Pileurtvej/Salvievej er opmærksom på, at der bliver en efterfølgende proces, hvor kommunen skal godkende vedtægtsændringen, hvis forslaget bliver vedtaget på den overordnede grundejerforenings generalforsamling i 2026.

Forslag om tillæg til den overordnede grundejerforenings vedtægt § 3 – Nyt stk. 4 (eller ændringsforslag til stk. 3?):

” Kap. 2. – Foreningens område.

§ 3

...

Stk. 4. Det er hver enkelt grundejerforening, som vedligeholder egne plantebælter, herunder beslutter omfang af plantebælternes udtynding, jf. de enkelte grundejerforeningers tilskødede arealer med plantebælter, der omkranser grundejerforeningerne, herunder parceller i grundejerforeningerne. Den overordnede grundejerforening har alene ansvar for vedligeholdelsen af de øvrige fællesarealer, hvor der ikke er plantebælter.”

Tilsvarende ændringsforslag af vedtægtens § 5:

Tilføjelse af følgende: ”Der henvises til stk. 4, hvor det er præciseret, at plantebælter, jf. de enkelte grundejerforeningers tilskødede arealer med plantebælter, der omkranser grundejerforeningerne, herunder parceller i grundejerforeningerne, bliver driftet og vedligeholdt af de respektive grundejerforeninger.”

Motivation for ændringsforslaget:

Bestyrelsen i Grundejerforeningen Pileurtvej/Salvievej har fulgt med i referaterne fra den overordnede grundejerforenings bestyrelse, hvor det fremgår, at udtynding af plantebælterne i og omkring Pileurtvej og Salvievej har lange udsigter. Bestyrelsen i Grundejerforeningen Pileurtvej/Salvievej er utilfreds med, at foreningen som den største bidragsyder skal vente så

længe, og selv efter arbejdet i januar 2026 er der stadigvæk ikke nogen fremtidig vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsen i Grundejerforeningen Pileurtvej/Salvievej er opmærksom på, at der i de forskellige grundejerforeninger er lige så forskellige holdninger til, hvordan udtynding/vedligeholdelse af plantebælterne skal foregå, og det ses at være svære kår for at opnå en enighed om en plan, som tilfredsstiller alle foreningers forskellige behov ved vedligeholdelse af plantebælterne. Med forslaget vil der være en løsning, som tilfredsstiller alle.

Forslag fra Frøhaven og Brunellevej

Hej med jer i den overordnede grundejerforening, som I nok har bemærket, stillede Grundejerforeningen Frøhaven for nogle uger siden spørgsmålet til Annette Hansen, formanden for den overordnede grundejerforening Kraghave Vest, hvad den hurtigarbejde arbejdsgruppe, der skulle nedsættes efter generalforsamlingen 8. maj 2025, var kommet frem til. Arbejdsgruppen skulle, som I kender til, se nærmere på, hvordan vedligeholdelse af fællesarealer skulle finde sted, med respekt for de forskellige syn blandt medlemsforeninger. Siden den gang har det været stille, selv om vi anerkender, at bestyrelsen har brugt meget tid på at finde frem til et gartnerfirma, som kunne påtage sig beskæringen af nogle fællesarealer.

Formanden for den overordnede grundejerforening Kraghave Vest har på baggrund af vores henvendelse svaret, at der vil finde et bestyrelsesmøde sted 29. januar og at vi kan forvente et svar på vores spørgsmål efter mødet. Umiddelbart kan det virke kompliceret, at en besvarelse af et meget enkelt spørgsmål om, hvad den hurtigarbejde arbejdsgruppe er kommet frem til, skal danne grundlag for et diskussionsemne på et bestyrelsesmøde, men det er der måske en god grund til og i givet fald respekterer vi dette. Der er imidlertid et dilemma knyttet til, at svaret fra formanden først afgives efter 29. januar; Hvis det endnu en gang skulle vise sig, at det er umuligt at opnå enighed om en fremtidig holdbar løsning for ambitionsniveauet og ansvar for vedligeholdelse af fællesarealer, er vi for sent til at reagere med et forslag til generalforsamlingen i maj, idet det skal være fremmet senest 1. februar, jf. vedtægternes § 11, stk. 4. Derfor vil Grundejerforeningen Frøhaven og Grundejerforeningen Brunellevej (flere må gerne tilslutte sig!), foreslå følgende, men vi skal understrege, at forslaget på ingen måde skal tolkes som en kritik af den hurtigarbejdende arbejdsgruppe, fordi medlemmerne sikkert har gjort deres bedste:

”Der findes blandt medlemsforeningerne i den overordnede grundejerforening Kraghave Vest væsentligt forskellige holdninger til både ambitionsniveauet og ansvarsfordelingen i forbindelse med vedligeholdelsen af de fællesarealer, der er omfattet af lokalplan 2.27.1.

Efter generalforsamlingen den 8. maj 2025 bør det stå klart, at der er behov for at finde langsigtede og holdbare løsninger, som alle medlemsforeninger kan bakke op om. Det bør endvidere anerkendes, at Beplantnings- og plejeplanen fra februar 2006 skal fortolkes dynamisk og i en nutidig kontekst, hvor der i langt højere grad end tidligere lægges vægt på biodiversitet. Samtidig er det afgørende, at ambitionsniveauet for vedligeholdelse i væsentlig større udstrækning end i dag tager hensyn til de økonomiske konsekvenser, idet udgifterne til vedligeholdelse af fællesarealer i mange medlemsforeninger overstiger det kontingent, som deres egne medlemmer betaler til de enkelte foreninger.

Grundejerforeningen Frøhaven og Grundejerforeningen Brunellevej samt flere andre foreninger, som vi har været i dialog med, havde derfor store forventninger til, at den hurtigarbejdende arbejdsgruppe, som bestyrelsen skulle nedsætte efter generalforsamlingen den 8. maj, ville fremlægge forslag til en konkret plan, der tog højde for de forskellige syn på ambitionsniveau og ansvar for vedligeholdelsen. Dette er imidlertid ikke sket.

På den baggrund foreslår Grundejerforeningen Frøhaven og Grundejerforeningen Brunellevej, at generalforsamlingen i maj beslutter følgende:

a) At den hurtigarbejdende arbejdsgruppe, nedsat efter generalforsamlingen den 8. maj 2025, udarbejder et forslag til et lavest muligt fælles ambitionsniveau for vedligeholdelse af de fællesarealer, der er tilskødet de enkelte medlemsforeninger. Forslaget skal tage udgangspunkt i en nutidig fortolkning af lokalplan 2.27.1 samt Beplantnings- og plejeplanen fra februar 2006 og fremsendes medlemsforeningerne hurtigst mulig men senest tre måneder efter, at generalforsamlingen har fundet sted, til endelig godkendelse blandt medlemsforeningernes bestyrelse.

b) At medlemsforeninger, som måtte ønske det, selv kan påtage sig ansvaret for vedligeholdelsen i overensstemmelse med det fastsatte lavest mulige fælles ambitionsniveau og i den forbindelse modtager kompensation for de udgifter, som den overordnede grundejerforening ellers ville have afholdt.

c) At medlemsforeninger, som ønsker et højere ambitionsniveau for vedligeholdelsen end det, der fastsættes gennem det lavest mulige fælles ambitionsniveau, har mulighed for dette for egen regning.”

Litra a, b og c vil, hvis det vedtages, på ingen måde kræve ændringer af lokalplanen eller vedtægterne, idet den overordnede grundejerforening Kraghave Vest naturligvis selv kan fastlægge en arbejdsproces for vedligeholdelse af fællesarealerne.

Med venlig hilsen

På bestyrelsens vegne

Grundejerforeningen Frøhaven