



Grundejerforeningen KELSTED Veksø

# Grundejerforeningen Kelsted

## Generalforsamling 2026



Veksø Kro

Tirsdag den 7. april 2026 kl. 18:30



# Program:

- 18:30 Velkomst
- 18:30 Servering af let anretning
- 19:00 Beredskabsforbundet: Kriseparat
- 19:30 Afrydning
  
- **Generalforsamling jf. vedtægternes § 9**
  - 20:00 Bestyrelsens beretning
  - 20:30 Regnskab & Budget
  - 21:00 Indkomne forslag
  - 21:30 Valg til bestyrelsen
  - 21:45 Afslutning



## Dagsorden, jf. vedtægternes § 9:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Fremlæggelse af det reviderede regnskab for 2025
4. Godkendelse af budget for 2026, herunder fastlæggelse af kontingent
5. Indkomne forslag
6. Valg af bestyrelse/suppleanter
  - **Formand: Frank Fabricius, K311** **På valg (genopstiller)**
  - Næstformand: Johnny, Wagner, K223 **Ikke på valg**
  - Kasserer: Stig Hansen, K319 **Ikke på valg**
  - **Sekretær: Finn Lustrup, K209** **På valg (genopstiller)**
  - **Bestyrelsesmedlem: Kurt Koedstrøm, K202** **På valg (genopstiller)**
  - Suppleant: Thomas Jellesen, K301 **Ikke på valg**
  - **Suppleant: Martin Djernæs, K225** **På valg (genopstiller)**
7. Valg af revisor og suppleant
  - **Revisor: Hans-Erik Pedersen, K420** **På valg (genopstiller)**
  - **Revisor suppleant: Erik Madsen, K123** **På valg (genopstiller)**
8. Eventuelt



## Dagsorden, jf. vedtægternes § 9:

- Forslag, som medlemmerne ønsker optaget under ovenstående punkt 5., skal skriftligt indgives til bestyrelsen senest 8 dage før generalforsamlingen: Senest mandag den 30. marts 2026 kl. 18.30.  
Rettidige indkomne forslag vil blive lagt på foreningens hjemmeside og udsendt på mail.
- Forslag, som ikke er afleveret rettidigt, kan ikke sættes til afstemning.
- Der kan afgives to stemmer pr. ejendom.
- Der kan stemmes ved fuldmagt til generalforsamlingen - dog kan hvert medlem kun medbringe fuldmagt fra ét andet medlem.

# Årsberetning



Grundejerforeningen KELSTED Veksø

## Økonomi (Stig Hansen)

Der er i 2025 realiseret et driftsoverskud på kr. 90.529, - (indtægter på kr. 263.788, - og udgifter på kr. 173.259, -) mod budgetteret overskud på kr. 70.000, -.

Ladestandere er i aktiverne nedskrevet med kr. 104.281, -, så foreningens egenkapital nu er på kr. 994.913.

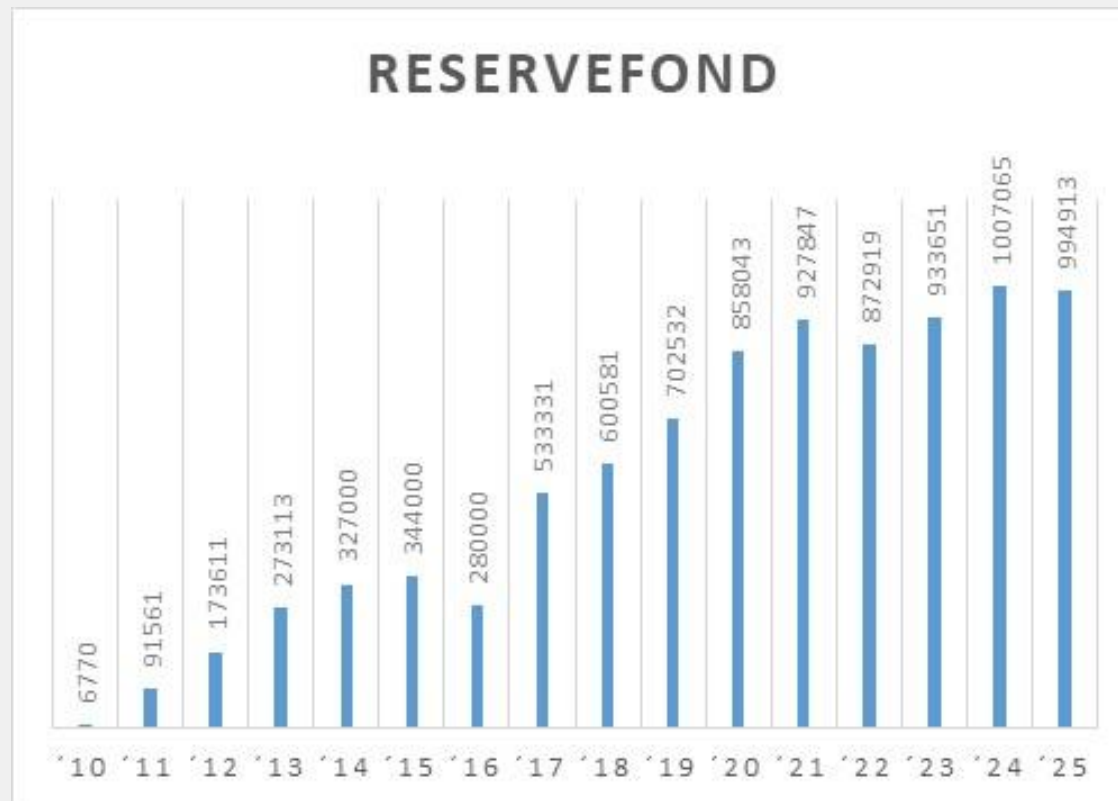
# Årsberetning



Grundejerforeningen KELSTED Veksø

## Økonomi (Stig Hansen)

Opsparing = Aktiver – Skyldige omk. – Driftskapital (kr. 40.000)



# Årsberetning



Grundejerforeningen KELSTED Veksø

## Vedligeholdelsesplan

### Vedligeholdelsesplan 2026 - 2046

01-04-2026

Sandsynlige udgifter til vedligeholdelse af belægninger de næste 20 år

#### Opsparede midler primo 2026

Dagspriser

**995.000,00 kr.**

Ny belægning på stamvej, stikveje og hovedsti til trappen

610.000,00 kr.

Udskiftning af flisebelægning Strædet ved Fiskerhusene

890.000,00 kr.

Opretning af trappen

200.000,00 kr.

Udskiftning af flisebelægninger på fortovene

300.000,00 kr.

Udskiftning af fliser på parkeringspladser

910.000,00 kr.

#### Samlede skønnede omkostninger de næste 20 år

**2.920.000,00 kr.**

#### Forventet opsparing 2046 uden yderlig opsparing

- **1.915.000,00 kr.**

Opsparing 2026 - 2046, 20 år a` kr. 48.600

972.000,00 kr.

#### Forventet balance 2046 med forsat opsparing

- **943.000,00 kr.**

# Årsberetning



Grundejerforeningen KELSTED Veksø

## Områdeudvalg (Stig Hansen & Thomas Jellesen)



Sommervedligeholdelse er forløbet som forventet, dog har vinteren i 2025-26, krævet ekstraordinært meget saltning og snerydning på et niveau som cirka var det dobbelte af et gennemsnitsår.

## Vedligeholdelse

To arbejdsdage blev afholdt i 2025, hvor de fremmødte hyggede sig, og ordnede det de kunne nå på fællesarealerne, til glæde for os alle.

Slåenkrattet for enden af kilen blev delvis skåret til i 2024 for sikre oversigtforhold ved udkørsel fra stamvejen og åbne stien mellem de to krat samt kanten ud mod kilen. Krattet er efterfølgende blevet trimmet manuelt i 2025.



# Årsberetning

## **Fritidsudvalget (Thomas Jellesen & Martin Djernæs)**

2025 har været et stille år i fritidsudvalget.

## **Antenneforeningen (Finn Lustrup)**

Der er sendt følgende forslag om støtte fra Antenneforeningens. Herunder Borgerlaugets indstilling til antenneforeningen, der tager den endelige beslutning og det vil blive fremlagt på antenneforeningens generalforsamling.

- Borde til hallen - ansøgningen kan støttes – Fordi det ikke længere vil være fastelavnsklubbens ejendom, men tilhøre os i byen.
- Cirkus til byfesten - ansøgningen kan støttes – Fordi det er en begivenhed, mange i Veksø får glæde af, da det er en del af byfesten
- Skilt til skolen - ansøgningen kan støttes – Ja fordi det medfinansieres af Veksø Skoles venner, og det er et begrænset beløb
- Dyrehavens opgradering af fællesarealer - ansøgningen kan ikke støttes – Fællesarealer i Grundejerforeninger er alene deres eget anliggende, som det er alle andre steder i byen.



# Årsberetning

## **Borgerlauget (Finn Lustrup)**

Borgerlaugets trafikgruppe arbejder fortsat på at få etableret et ekstra bump ved Veksø Skole og få Kirkebakken afmærket som 2 til 1 vej. Dette er dog en løsning man på landsplan er ved at gå væk fra, da det ikke virker efter hensigten.

Borgerlauget forestår to årlige affaldsindsamlinger. Derudover deltog Borgerlauget i indsamlingen af nytårskruds d. 02.01.2026 arrangeret af Salon 8.marts

Forskønnelsesgruppen i Veksø har lagt 6.000 påskeliljeløg ved Netto og REMA 10000, som sikkert snart vil være synlige.

De to arealer der er udpeget til skove i Veksø, vil blive tilplantet i efteråret 2026. Hvornår det præcist vil ske, vil blive annonceret.

Traditionen tro afholdt Borgerlauget hele arrangementet omkring opsætning og tænding af byens juletræ, der som sædvanligt var meget velbesøgt.



# Årsberetning

## Veksø Syd udbygning:

Der har været afholdt en del møder i Veksø Forum i løbet af 2026, og der er blevet udarbejdet nogle skitser af et byplansfirma. Dette er kun en skitse, som vil blive brugt som udgangspunkt og det vil blive med 130-150 boliger





# Årsberetning

## Borgerlauget (Finn Lustrup)

Forummet fortsætter deres arbejde i 2026, men da der har været valg, bliver det med 2 nye politikere Borgmester Birgitte Neergaard Kofod (C) og Jonas Kristensen (SF).

Borgerlauget har afholdt et velbesøgt informationsmøde uden politikere på Veksø Kro, hvor vi i forummet (Karin Forsting Asmussen, Per Gudmundsen og Finn Lustrup) kunne orientere om det kommende byggeri. Der er dog stadig modstand mod at der bygges syd for banen.

I 2026 bliver det mere konkret: Boligtyper, udseende, størrelser m.v.

På vores hjemmeside [www.veksoborgerlaug.dk](http://www.veksoborgerlaug.dk) finder du vedtægter, referater og meget andet godt i arkivet.

Informationer om aktuelle aktiviteter finder du på vores facebook-side: Veksø Borgerlaug.



# Årsberetning

## Informationsudvalget (Finn Lustrup)

Information fra foreningen til beboerne sker kun via mail og i noget omfang også på foreningens hjemmeside. Se mere på [www.kelsted.dk](http://www.kelsted.dk)

Vi har en fællespostkasse: [bestyrelse@kelsted.dk](mailto:bestyrelse@kelsted.dk), som kan anvendes, hvis man har brug for at skrive til bestyrelsen.

Der mangler fortsat nogle enkelte at tilmelde sig med deres mail. De vil kunne gå glip af vigtige informationer, hvis de ikke tilmelder sig hos [bestyrelse@kelsted.dk](mailto:bestyrelse@kelsted.dk)

Det er også vigtigt at meddele, hvis der skiftes mailadresse, for at sikre sig fortsat elektronisk post.

Menuer på [kelsted.dk](http://kelsted.dk):

Vælg i menuerne herunder





# Årsberetning

- Ønsker man viden om hvad der sker i Veksø er der også muligheder på [www.3670.dk](http://www.3670.dk), [www.fastelavn.net](http://www.fastelavn.net), [www.vat85.dk](http://www.vat85.dk), [www.vafdk.dk](http://www.vafdk.dk), [www.veksovand.dk](http://www.veksovand.dk), [www.veksoborgerlaug.dk/](http://www.veksoborgerlaug.dk/)
- Man kan tilmelde sig på facebookgrupperne 3670 Veksø – Veksø Borgerlaug – Egedal nyt – Veksø fastelavnsklubs venner – VAT 85 og venner.

# Årsberetning

## Ladestandere på Kelsted (Frank, Kurt og Martin)

De 2 Ladestandere med ialt 4 udtag blev etableret 2023 og de fungerer teknisk fint. Ladestandere er primært tiltænkt elbilejere i Fiskerhusene ved strædet og rækkehusene, hvor der ikke forventedes at blive opsat private ladestandere.

Ladelauget indgik i 2025 en aftale med Norlys om forsyning af el og service til ladestanderne. Aftalen med Norlys er forhandlet af de 2 andelshavere og bestyrelsen har godkendt aftalen. I aftalen indgår et service fee for drift af ladestanderne på årligt 2.940 kr., som skal fordeles ligeligt mellem andelshaverne. For nuværende betyder det, at grundejerforeningen betaler for de seks endnu ikke afsatte andele – i alt 2.205 kr. per år.

Siden etablering af de 2 ladestandere er der solgt 2 andele á 20.000 kr. ud af de 8 andele, som det var planen at standerne skulle forsyne. Sidste andel blev solgt i 2023, og Ladelauget har således 6 ledige andele til salg for interesserede elbilejere, der ikke kan/vil opsætte privat ladestander.



# Årsberetning

## Ladestandere på Kelsted (Frank, Kurt og Martin)

Bestyrelsen rundelte et spørgeskema til de husstande, som ikke selv har en indkørsel og dermed er henvist til de fælles parkeringspladser. Bestyrelsen modtog nedenstående 10 svar, som desværre ikke viser en reel efterspørgsel af grundejerforeningens nuværende ladeløsning.

Har du / I en el-bil eller plug-in hybridbil	Nej	Nej	Ja	Ja	Nej	Ja	Nej	Nej		Ja
Planlægger du / I at investere i el-bil eller hybridbil	Nej						Nej			
Inden for 1 år	Nej	Ja		Nej	Nej		Nej		Ja	
Inden for 2 år	Nej	Ja		Nej	Nej		Nej	Ja		
Er du / I interesseret i at købe en laugsandel, hvis prisen bliver nedsat?			Nej	Måske	Nej	Nej	Nej	Ja	Ja	
Hvis JA, hvilken ca pris er rimelig?		7500	3000-5000	5000				7999	5000	
Hvornår vil du / I, i såfaldt købe en andel?										
1H2026									X	
2H2026		Måske		X						
I 2027		Måske						27 - 28		



# Årsberetning

## Ladestandere på Kelsted (Frank, Kurt og Martin)

Grundejerforeningen må i de kommende år overveje alternative muligheder for at få afsat andelene, alternativt finde anden forretningsmodel, så ladestanderne bliver benyttet som tiltænkt.

Bestyrelsen vil fremlægge alternative forslag til Kelsteds ladestander løsning, til afstemning på denne generalforsamling.

# Årsberetning

## **Proceduren for oprettelse af medlemskab af Ladestanderlaug er følgende:**

1. Andelkøberen overfører kr. 20.000,- til:

- Reg Nr. 3434
- Konto nr. 3434209544
- Køber anfører navn og adresse samt "LADESTANDERLAUG ANDEL"

2. Når Stig har registreret betalingen

- Underskriver vi Laugs Kontrakten
- Andelshaver får udleveret 2 ladebrikker (til boligforening/virksomhed + offentligt net).
- Andelshaver får et link til opstart og registrering af Sperto abonnement.



# Regnskab 2025

- Fremlæggelse af det reviderede årsregnskab 2025  
v/Stig Hansen

## Grundejerforeningen Kelsted

## Årsregnskab 2025

Resultatopgørelse	2025	2024	Budget 2025
Kontingent til drift	210.600	211	211
Kontingent til Reservefond	48.600	48	49
Renter	2.588	0	6
Diverse	2.000	2	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>263.788</b>	<b>261</b>	<b>266</b>
Pasning af fællesarealer	136.133	185	156
Generalforsamling møder	20.339	21	20
Fastelavn	2574	2	3
Administration	6.231	5	5
Forsikring	2.478	2	3
Hjertestarter	33	2	0
Borgerlaug	4.050	4	4
Ladestandere drift	1.421	0	2
Diverse	0	5	2
Nedskrivninger på ladestandere	104.281		
<b>Udgifter i alt</b>	<b>277.540</b>	<b>226</b>	<b>195</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-13.752</b>	<b>35</b>	<b>71</b>
<b>Aktiver</b>			
Driftkonto	106.418	103	
Opsparingskonto	911.316	809	
Ladestander konto	768		
Tilgodehavender	15.842	12	
Lade standere	0	104	
<b>Balance aktiver 31-12-2025</b>	<b>1.034.344</b>	<b>1028</b>	
<b>Passiver</b>			
Egenkapital 01.01.2025	1.008.665	974	
Årets resultat	-13.752	35	
Egenkapital 31.12.2025	994.913	1.009	
Skyldige omkostninger	39.431	19	
<b>Balance Passiver 31-12-2025</b>	<b>1.034.344</b>	<b>1.028</b>	
<b>Egenkapital</b>			
Aktiver	1.034.344	1.028	
Skyldige omkostninger	-39.431	-19	
<b>Til rådighed i reservefond</b>	<b>994.913</b>	<b>1.009</b>	

Revisor  
Hans-Erik Pedersen

21-03-25

Kasserer  
Stig Hansen

21-03-26

**Note: Etablering af ladestandere.**

Grundejerforeningen har i 2022 betalt for etablering af 2 ladestandere til elbiler, kr.184.046,-

Vi har 2023 fået et forventer statstilskud på kr. 39.795,-

I 2023 har Grundejerforeningen solgt 2 af i alt 8 brugerrettigheder (anpart) til kr. 20.000,- pr. anpart.

Bestyrelsen har i 2025 gennemført en ny spørgeundersøgelse, som resulterede i,

at et par beboere yderligere gav udtryk for, at de antageligvis ville købe en andel, hvis prisen var lavere.

Bestyrelsen vurderede herpå at en nedskrivning på kr. 104.281,- realiseres i regnskabet for 2025.



# Budgetforslag 2026

- Fremlæggelse af budgetforslag for 2026  
v/Stig Hansen

**Budgetforslag 1. januar til 31. december 2026**

Indtægter		Pr. parcel	Regnskab 2025
Drift	kr 226.800,00	2.800	211
Renter	kr 3.000,00		3
Diverse			2
Reservefond	kr 32.400,00	400	0
<b>Kontingent ialt</b>	<b>kr 262.200,00</b>		
Udgifter			
Pasning af fællesarealer	kr 190.700,00	2.354	136
Møder, generalforsamling	kr 20.000,00	247	20
Fastelavn	kr 2.000,00	25	3
Administration	kr 6.000,00	74	6
Hjertestarter	kr 100,00	1	0
Forsikring	kr 2.500,00	31	2
Borgerlaug	kr 4.000,00	49	4
Ladestandere	kr 2.500,00	31	2
Diverse	kr 2.000,00	25	0
Reservefond	kr 32.400,00	400	
<b>Balance</b>	<b>kr 262.200,00</b>		
<b>Kontingent pr. parcel i 2026</b>	<b>kr 3.200,00</b>		3200
Drift pr. parcel 2025	kr 2.800,00		2800
Opsparing pr. parcel 2025	kr 400,00		600
Medlemmer	81		

Saltning / snefykning	2021	2022	2023	2024	2025
	5500	30800	43500	80700	39900
	5				
<b>Gennemsnit 5 år</b>	<b>kr 200.400,00</b>	<b>kr 41.280,00</b>			

Fordeling af udgifter til fællesarealer:	
Sommer vedligeholdelse	kr 53.000,00
Vinter vedligeholdelse	kr 100.700,00
Hævedaffald ordring	
Kilen	kr 12.000,00
Eventuel rep. og vedligehold	kr 15.000,00
Forbedringer og vedligehold legeplads	kr 10.000,00
<b>I alt</b>	<b>kr 190.700,00</b>



# Indkomne forslag

## Forslag til Grundejerforeningen Kelsteds generalforsamling 2026

### 1. Bestyrelsens forslag til afstemning på generalforsamlingen:

#### Problemstilling

- Grundejerforeningen har etableret en ladeløsning, primært tiltænkt de beboere der er henvist til de fælles parkeringsarealer.
- Der er på nuværende tidspunkt kun solgt 2 af de planlagte 8 laugsandele til kr. 20.000,- per andel.
- Etableringen af anlægget har kostet grundejerforening ialt ca. Kr. 144.000,-
- Nye biler sælges ofte med 1 års gratis opladning, og der er nu etableret en del lynladere i Veksø, hvilket begrænser efterspørgslen.
- Det er ikke længere sandsynligt, at vi kan sælge yderligere 6 andele á kr. 20.000,-.
- Jævnfør vedtægerne skal samtlige andelshavere betale samme pris for en andel. Det betyder at tidligere andelskøbere skal kompenseres hvis vi sælger nye andele til en lavere pris.
- Bestyrelsen vil undå at øge grundejerforeningens udgifter til ladestanderne.



# Indkomne forslag

## 1. Bestyrelsens forslag til afstemning på generalforsamlingen:

- Prisen per andel nedreguleres trinvist når flere andele bliver solgt. Det giver køberne incitament til at købe nu i forvisning om, at de kompenseres efterhånden som andelene afsættes.
- Prisen på ladeløsningen nedsættes til kr. 15.000,-, så snart den 3. laugsandel er solgt – det vil give en samlet indtægt på kr. 45.000,- mod nu kr. 40.000,-.
- Prisen nedsættes til kr. 12.000,-, når den 4. andel er solgt – det vil give en samlet indtægt på kr. 48.000,-.
- Prisen nedsættes til kr. 10.000,-, når den 5. andel er solgt – det vil give en samlet indtægt på kr. 50.000,-, og så fremdeles indtil prisen rammer kr. 7.000,- per andel.

Andele	Pris	Indtægt
1	20.000	20.000
2	20.000	40.000
3	15.000	45.000
4	12.000	48.000
5	10.000	50.000
6	9.000	54.000
7	8.000	56.000
8	7.000	56.000
9	7.000	63.000
10	7.000	70.000



# Indkomne forslag

## Forslag til Grundejerforeningen Kelsteds generalforsamling 2026

### 2. Forslag til afstemning på generalforsamlingen:

Erik Marinus Madsen foreslår, at der udover bestyrelsens forslag suppleres med denne model:

**Vores 6 resterende andele i perioden indtil 31/12 2026 udbydes for kr. 7.000 pr. stk.. Alle 6 andele skal være tegnet og indbetalt til foreningen senest 31/12 2026. Ingen af de 6 nye købere får adgang før alle 6 andele er solgt og der er sket indbetaling til foreningen. Det medfører, at foreningen i alt vil få en indbetaling på kr. 56.000 mod nu kr. 40.000 og foreningen ikke fremover vil have udgift til drift af ladestandere.**

Med venlig hilsen

Erik Marinus Madsen

Kelsted 123



# Valg til bestyrelsen

## 1. Valg af bestyrelse/suppleanter

- **Formand: Frank Fabricius, K311**
- Næstformand: Johnny, Wagner, K223
- Kasserer: Stig Hansen, K319
- **Sekretær: Finn Lustrup, K209**
- **Bestyrelsesmedlem: Kurt Koedstrøm, K202**
- Suppleant: Thomas Jellesen, K301
- **Suppleant: Martin Djernæs, K225**

**På valg (genopstiller)**

Ikke på valg

Ikke på valg

**På valg (genopstiller)**

**På valg (genopstiller)**

Ikke på valg

**På valg (genopstiller)**

## 7. Valg af revisor og suppleant

- **Revisor: Hans-Erik Pedersen, K420**
- **Revisor suppleant: Erik Madsen, K123**

**På valg (genopstiller)**

**På valg (genopstiller)**

## 8. Eventuelt



# Tak for i aften Mvh. bestyrelsen

6. maj 1984