

Grundejerforeningen Rørløkken

Bestyrelsens beretning for 2025

Fællesarealerne og de grønne områder

Året startede med dage med lidt sne og enkelte dage med manglende snerydning, men det kom hurtigt på skinner, så vi startede året med at have en sommergartner og vintergartner til snerydning. I løbet af foråret blev opgaverne for begge årstider igen samlet hos den samme gartner, da sommergartneren på grund af sygdom overdrog sit firma til den underleverandør, der havde stået for snerydningen.

I årets sidste måneder blev der igen brug for den stabile leverandør til vinteropgaverne med mange dage i streg, hvor der var brug for saltning.

Bestyrelsens planlagte forskønnelse og vedligehold af de grønne områder blev sat i gang i begyndelsen af året med blomstrende kejserbuske tre forskellige steder - i græsset mellem R02 og "store Rørløkken", i græsset ud for R118s baghave og i hullet i buskadsset mellem legepladsen og "store Rørløkken" som opstod efter Bornfibers gravearbejde.

Donationen af to små langsomt voksende grantræer endte i græsset ved den østlige indgang til legepladsen ved lige numre (overfor R66).

Sommeropgaverne overgik i efteråret til formandens bord, da vores faste gartnerkontakt var sygemeldt og sidst på året valgte at trække sig fra bestyrelsesarbejdet. Bestyrelsen er meget taknemmelig for det store engagement og utroligt mange arbejdstimer, som Birgitte Campen gennem mange år har lagt i bestyrelsesarbejde med de grønne områder.

Suppleant Annette Klæstrup Møller er derfor indtrådt i bestyrelsen på den ledige plads efter Birgitte.

Igen i 2025 blev der brug for endnu en reparation af balancebrættet på legepladsen ved ulige numre, så nu har balancebrættet helt nye platforme i begge ender og med nye stærke ophæng.

På legepladsen ved lige numre lykkedes det at få udført det planlagte arbejde med få fjernet de gamle overgroede enkeltfliser og få lavet en reel lille "fliseterrasse" under bord-/bænksettet med en sammenhængende flisegang derind.

Det har gjort gartnerens græsslåning meget lettere og barnevogne/klapvogne kan nu køre ubesværet hen til siddepladserne.

Begge legepladser gennemgik den obligatoriske årlige inspektion og blev godkendt uden sikkerhedsmæssige anmærkninger – kun en notits om, at faldgruset skal ukrudtluges regelmæssigt for at bevare virkningen. Derfor har bestyrelsen aftalt, at betale gartneren for fremover at foretage jævnlig ukrudtsrensning af faldgruset på begge legepladser.

Der er blevet indkøbt og opsat tre nye skilte med "Pas på – legende børn" til de to gamle skiltestativer, som næstformand Morten Jørgensen har rustbehandlet og malet sorte.

Arrangementer

Fastelavnsfesten faldt d. 2. marts og havde 126 tilmeldte. 76 voksne og 50 børn. Bestyrelsen er glade for fremmødet og de mange positive kommentarer.



Fastelavn faldt sent i 2025 i forhold til tidligere år - for det er bestemt af kirkeåret, der siger: Fastelavn fejres syv uger før Påskedag - og påsken starter den første søndag efter første fuldmåne efter forårsjævndøgn.

Fjernvarme - projektet

Gennem hele 2025 har bestyrelsen arbejdet ihærdigt for at få skabt klarhed over, hvordan vi i vores bebyggelse kan få fjernvarme, hvilke valgmuligheder vi har og hvad den samlede økonomi for en overgang til fjernvarme medfører.

Vi har haft et godt samarbejde med bestyrelsen for GF Vingetoften og med kommunens klima- og varmeplansmedarbejder/chefkonsulent for grøn omstilling.

Vi har haft en fælles "Fjernvarmevennerne"-arbejdsgruppe, som har holdt møder med Vestforbrænding og deres entreprenør M. J. Eriksson på baggrund af deres arbejde i Klanparken i Ballerup (også Unic119-huse).

Grundejerforeningen Rørløkken

Vi afholdt fælles et stort informationsmøde d. 29. april for Rørløkkens og Vingetoftens husejere, hvor det blev fremlagt, at der vil forekomme ekstrabeta-ling – afhængigt af hvilken løsning den enkelte ejer vælger. Vi i begge bestyrelser ønsker ikke, at evt. ekstraudgifter først bliver kendt for os husejere på et meget sent tidspunkt i forløbet, hvor det er svært at ændre noget. Beslutningen skal tages på et oplyst grundlag fra start af.

Henover foråret og sommeren har vi presset på for en afklaring af valgmulighederne og priser på tilslutning til fjernvarmen – og for at få information ud til husejerne.

Vi deltog også på Vestforbrændings infomøde d. 2. september, hvor de til stor overraskelse for både os og kommunen meddelte, at de kun tilbyder løsning med synlig rørinstallation tværs gennem huset.

Rørføring gennem krybekælderen skulle husejerne selv sørge for og betale for hos godkendt VVS-leverandør. Dette var en af de modeller, som arbejdsgruppen havde brugt kræfter på at få indhentet tilbud på.

Vi fik fristen for tilmelding til VF udskudt til 1. oktober og efterfølgende fik kommunen oplyst fra VF, at tilmeldingen på tværs af GFR og GFV lå på 50,3% - et stort fald fra de oprindelige ca. 90%.

Vestforbrænding inviterede til deres eget informationsmøde d. 28. oktober om graveopstart i vores fjernvarmeområde. Igen viste de den for vores huses vedkommende helt irrelevante reklamefilm om, hvor nemt og billigt installation af fjernvarme er.

Der var ikke noget nyt, kun at vi nu ved, at VF forventer at der graves rør ned i vores veje fra 3.-4. kvartal 2026 – og indvendig installation og tilkobling til fjernvarmen er planlagt til at ske fra 4. kvartal 2027.

Året er endt med, at de husejere, der ikke allerede har frameldt sig fjernvarmen, fik brev om at der sker arealgennemgang i løbet af februar-marts 2026. Derefter har man 14 dage til at fortryde – inden beslutningen om tilslutning bliver uforvigeligt gældende.

Tilsvarende har Finlow VVS, som er den VVS-leverandør "fjernvarmevennerne"-arbejdsgruppen har fået til at give tilbud på rørføring gennem

krybekælder og installation af fjernvarmeunit, generelt forlænget deres tilbud til 1. april 2026.

Så i starten af april vil vi kende den faktiske tilslutningsprocent til fjernvarmen.

Øvrige bestyrelsesaktiviteter i årets løb

Formanden deltog d. 12. maj i det årlige *Borgmestermøde med alle kommunens grundejer-, ejer- og andelsboligforeningers formænd*.

På mødet orienterede Hannah om Vestforbrændings manglende forståelse for at finde en tilfredsstillende løsning for vores hustypes udfordringer og den store ekstraomkostning det vil medføre for os. Borgmesteren havde også hørt om det og han tager sagen op i bestyrelsen for VF.

Opdatering af Lokalplan 61 til et nutidigt niveau omkring bl.a. materialevalg og vinduer har stået på bestyrelsens ønskeliste i flere år. Det har vi stillet spørgsmål om til hvert års borgmestermøde og hvert år fået forvaltningens svar om, at vi ikke var prioriteret før bymidten blev færdig.

Men efter vores henvendelse til Byplan og Byggeområdet i november for en afklaring af lokalplanens rammer for opsætning af varmepumper i bebyggelser som vores, fik vi i november besked om, at borgmesteren har bedt Byplan igangsætte et arbejde for at se på, om der kan udarbejdes *en ny fælles lokalplan gældende for både GF Rørløkken og GF Vingetoftens Unic119-huse*, som gennem tiden med hver sin lokalplan har fået forskellige muligheder for forandringer af husene.

Første møde om en ny lokalplan blev holdt på Rådhuset d. 17. december, hvor begge grundejerforeningers kasserere og formænd deltog sammen med Byplanchefen og to byplanlæggere.

GF Vingetoftens bestyrelse har i halvandet år arbejdet meget detaljeret med deres forslag til en opdatering af deres gældende Lokalplan 1 & Tillæg 1.1, fordi et par medlemmer har fået påbud om at fjerne små tilbygninger (bl.a. tilbygning til skuret) og efterfølgende fik store bøder for ikke at efterkomme påbuddet.

Vores bestyrelse medbragte en liste med de tidlige begrundede ønsker om opdatering.

Grundejerforeningen Rørløkken

Mødet i december var et fint møde, men det afslørede, at der er lidt forskellige holdninger mellem vores to foreninger om, hvad vi kunne tænke os at få tilladt eller påbudt via en ny lokalplan. Det blev aftalt at mødes igen i januar.

Regnskabet for 2025

Budgettet for 2025 blev godkendt på vores generalforsamling i marts 25. Resultatet for regnskabsåret blev et overskud på 28.828 kr., mod et budgetteret på 1.825 kr.

Der er 2025 ikke den store forskydning mellem de forskellige poster.

På vinteraftalen har der været et mindre forbrug end budgetteret grundet mildere vintervejr i december end forventet samt et mindre forbrug på vores fællesarealer.

Pr. 31/12-2025 udgjorde

- Kapitalkontoen 124.676 kr.
- Kloakfonden 99.221 kr.
- Skyldige poster 14.594 kr.

De skyldige poster indeholder følgende:

- Legeplads – Reparation af balancebræt
- Gartner – Vinter december

På nuværende tidspunkt i det nye budgetår, kan vi allerede se, at vinterbudgettet for 2026 bliver udfordret af det hårde vintervejr i de første måneder.

Bestyrelsens forventninger til 2026

Fastelavn falder i 2025 på søndag d. 15. februar, og det sædvanlige fastelavnsarrangement for medlemmerne, deres børn/børnebørn var planlagt og varslet til medlemmerne. Men med 30-40 cm sne liggende på hele legepladsen, og med en vejruddsig, der lovede mere sne, kulde og blæst, valgte bestyrelsen at aflyse arrangementet og give besked til alle tilmeldte huse – også info på hjemmesiden og via Facebookgruppen.

Ny lokalplan fælles for GF Rørløkken og GF Vingetoftens Unic119 huse – fortsætter i 2026

D. 7. januar fik vi besked om, at direktionen på rådhuset har tiltrådt, at Byplan arrangerer et besøg til

vores boligområde for borgmester Marco Damgaard, udvalgsformand for Miljø,- Klima,- og Teknikudvalget Marianne Dithmer plus medlemmer fra andre relevante politiske udvalg samt byplanlæggerne i midten af marts. Byplan er derfor gået i gang med at kigge på et program og en rute, for politikerne skal også besøge to andre grundejerforeninger, hvor der arbejdes med opdatering af ældre lokalplaner (GF Herlev Højslette: gårdhavehusene) og GF Havstokken: rækkehusene på Havlykkevej/Stokkemarkevej).

På den rundtur ønsker Byplan at se nogle eksempler på det, som vores to forskellige lokalplaner her giver mulighed for.

GF Vingetoften må tilbygge mere med glas på facaden end vi må - og vi må bygge 3,10 meter ud på bagsiden af udhuset – uanset om huset ligger nord eller syd for vejen. Det må Vingetoften ikke, men det har mere end halvdelen af deres huse alligevel gjort og flere har fået store bøder for ikke at rive skur-udvidelsen ned efter påbud om at gøre det.

Byplanlægger Maja Rasmussen har udarbejdet et udkast til en *"Egenartsanalyse af kædehusene ved Vingetoften og Rørløkken"*.

Forklaring på formålet med analysen er:

"At beskrive husenes og områdets bevaringsværdige og bærende træk, altså det, der gør området særligt. Det er vigtigt at få disse træk beskrevet, så vi kan forholde os til dem i den kommende lokalplanproces."

Bestyrelsen har drøftet udkastet for at sikre os mod at blive bundet af indholdet i den. F.eks. hvad vil det koste os at blive bundet til for evigt at bevare alle de nævnte bevaringsværdige store træer i vores bebyggelse (38 træer hos os + 4 træer hos GFV) – træer som bestyrelsen aldrig før har hørt om skulle være så vigtige – og vi har haft en snak om risikoen for, at vores bebyggelse ender som et "fri-landsmuseum", fordi det oprindelige udtryk fra 1968 betones meget stærkt i analysen.

Mandag d. 2. februar var de to grundejerforeningsformænd (GFR og GFV) til møde med Byplan på Rådhuset om vores kommentarer til *"egenartsanalysen..."* og det videre forløb med den fysiske rundgang i de to bebyggelser.

Grundejerforeningen Rørløkken

Når "Egenartsanalysen" foreligger i endelig udgave efter vi også har kommenteret på udkast nr. 2, sender Byplan den rundt til de involverede politikere før rundgangen i bebyggelserne sker d. 16. marts, som bestyrelserne for GFR og GFV også deltagere i.

Derefter går Byplan i gang med at lave et udkast til en ny fælles lokalplan for alle Unic-husene på Rørløkken og Vingetoften.

For GFR-bestyrelsen er det vigtigt, at der hos Byplan skabes en forståelse for, at siden husene blev bygget i 1968, har verden udviklet sig og det har livet i husene også.

Så uanset hvad der står i den gældende Lokalplan 61 fra 2009 har mange husejere opdateret med nutidige materialevalg som alu-/trævinduer og døre, vedligeholdelsesfri materialebeklædninger til udhus/tilbygning, andre forståelser af prydhave, andre måder at bruge haven på med mistbænke/vægdrivhuse/legemuligheder/større terrasser, nye opvarmningsformer, nye biler med meget kraftige lygter og brug for ladestander i carporten - og ikke mindst har vi fået mange flere skraldebøtter end den lille enlige papirspose i metalstativet inde i det oprindelige skralderum i udhuset.

Det er for os i bestyrelsen vigtigt, at en lokalplan ikke beskriver alt i detaljer i et øjebliksbillede af normer i 2026, men bliver noget, der kan lade os leve og bruge husene i de kommende år – uden at ødelægge bebyggelsens kvaliteter med de flade tage, rytmiske facadeforskydninger, enkle facader med ensartede vinduespartier i enkle farver og med åbne forhavearealer ved huse med indkørsel syd for vejen.

Vi HAR lyttet til arkitekternes "lingo" 😊.

Men vi mener fortsat, at vi, som bor og lever her i husene i forhåbentligt mange år endnu, skal have nutidige vilkår at gøre det i, så det arbejder bestyrelsen videre for bliver anerkendt i Byplan.

Fjernvarmen

I løbet af april måned kender vi tilslutningen til fjernvarmen – så det bliver interessant at se, hvad

tilslutningen er faldet til og så ses vi nok til endnu et infomøde.

Men bestyrelsen fraråder fortsat installation af flere varmepumper, fordi det uundgåeligt vil indebære støjgener for så tætbeliggende huse som vores, hvis der kommer flere end de få, der er i dag.

2026 bliver også et begivenhedsrigt og interessant år for bestyrelsen, men vi er klar til arbejdet.

Vel mødt til generalforsamlingen 😊

Venlig hilsen

Bestyrelsen for Grundejerforeningen Rørløkken,
d. 17. februar 2026

Bestyrelsen i 2025

Efter generalforsamlingen d. 25. marts 2025 konstituerede bestyrelsen sig på følgende måde med fordeling af primære ansvarsområder:

Formand Hannah Kildahl, R45 – Kommunen, HOFOR, Bornfiber, Vestforbrænding, Legepladsudvalget

Kasserer Anders Egø Larsen, R90 – Regnskab, Kontingent, Grundejerforeningens hjemmeside

Næstformand Morten Jørgensen, R 95 – Legepladsudvalget og diverse opgaver

Bestyrelsesmedlem Birgitte Campen, R98 - Gartneraftalen og grønne fællesarealer, administrator på den private Facebook-gruppe af Rørløkken-beboere (*udtrådt december 2025*)

Bestyrelsesmedlem Ulla Benz, R27 – Grønne fællesområder

Suppleant for 2 år Annette Klæstrup Møller, R14 – Fastelavsarrangement og diverse opgaver (*indtrådt som bestyrelsesmedlem december 2025*)

Revisorer – direkte valgt på GF

Kirsten Holkenfeldt, R39

Berit Harbo, R21

Revisorsuppleant

Erik Tranholm Jensen, R83