

Grundejerforeningen Kratloddan/Kærloddan

Måløv den 5. maj 2025

Til medlemmerne af grundejerforeningen

Referat af ordinær generalforsamling onsdag den 30. april 2025

Dagsorden er i henhold til vedtægternes § 4:

1. Valg af dirigent.
2. Formandens beretning.
3. Det reviderede regnskab for 2024 forelægges til godkendelse (se bilag).
4. Indkomne forslag fra medlemmer og/eller bestyrelse.
 - a. Der er ikke indkommet forslag fra medlemmer.
 - b. Bestyrelsen foreslår ændring af grundejerforeningens vedtægter (se bilag).
 - c. Bestyrelsen foreslår på baggrund af budgetforslaget, jf. pkt. 5, et uændret kontingent på 800 kr. helårligt i 2025. Ændres vedtægterne ikke, jf. bestyrelsens forslag om vedtægtsændring, inden kontingentudskrivning medio maj 2025, vil kontingentet være 400 kr. halvårligt i 2025.

5. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2025 (se bilag).

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og bestyrelsessuppleanter.

På valg for 2 år til bestyrelsen er:

Formand Ole Flysta	Kærloddan 38
Bestyrelsesmedlem Rune Holm Jensen	Kratloddan 23
Bestyrelsessuppleant Vica Clausen	Kratloddan 25

modtager genvalg
ønsker ikke genvalg
modtager valg til den
ledige bestyrelsespost

Endvidere skal der vælges 2 bestyrelsessuppleanter for 1 år.

Afgående er:

Majbritt Kjærgaard	Kærloddan 2
Vica Clausen	Kratloddan 25

ønsker ikke genvalg
modtager genvalg, hvis
hun ikke vælges til den
ledige bestyrelsespost -
ellers er posten ledig

7. Valg af revisor og revisorsuppleant.

Afgående er:

Revisor, Lars Tromborg Rasmussen	Kærloddan 5
Revisorsuppleant, Lars-Erik Nielsen	Kærloddan 12

modtager genvalg
modtager genvalg

8. Eventuelt.

Referat

Ad 1) Steen Bakhøj, Kratloddan 21, blev enstemmigt valgt som dirigent.

Steen kunne konstatere, at tidsfristen for indkaldelse til generalforsamlingen var overholdt, og at 10 parceller ud af 53 mulige var repræsenterede – 9 ved fremmøde, én ved fuldmagt. Endvidere at generalforsamlingen var beslutningsdygtig fsva ikke-vedtægtsændringer.

Ad 2) Formanden aflagde beretning.

Vedr. ejendomsvurdering 2020 af grundejerforeningens tre små legepladsarealer spurgte et medlem, om bestyrelsen har haft kontakt til Fællesudvalget for grundejerforeningerne i Ballerup Kommune (FUGB) ifbm. den af grundejerforeningen indgivne indsigelse imod Vurderingsstyrelsens deklarationen for legepladsarealerne. Bestyrelsen oplyste, at den ikke har haft kontakt til FUGB, da der er stor forskel på karakteren af foreningernes fællesarealer, nogle evt. med fælleshus, og at alle ikke har modtaget deklaration på samme tidspunkt. Bestyrelsen vil ved passende lejlighed forhøre sig om, hvad andre foreninger evt. har gjort.

Vedr. planen for udrulning af fjernvarmeforsyning i vores område spurgte et medlem om, hvornår tilslutning bliver mulig.

Ifølge bestyrelsens oplysninger forventes fjernvarme udrullet i vores område i perioden 2026-2029 – mere detaljeret kender bestyrelsen ikke planerne.

Kurt Kristensen, Kratlodden 15, kunne supplerende oplyse, at fjernvarme kun vil blive udrullet i et område, hvis mindst 65 % af områdets kundepotentiale tilmelder sig fjernvarme.

Bestyrelsen vil informere nærmere, så snart mere detaljerede oplysninger bliver givet af kommunen/-Vestforbrænding. I mellemtiden kan henvises til kommunens og Vestforbrændings hjemmesider.

Beretningen blev herefter enstemmigt godkendt. Formandens beretning er vedlagt referatet.

Ad 3) Kassereren fremlagde det reviderede regnskab for 2024, som var vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen. Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad 4a) Der var ikke forslag til behandling.

Ad 4b) Kassereren fremlagde forslaget til vedtægtsændringer, som var vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen. Forslaget til vedtægtsændringer bortfaldt pga. for ringe fremmøde, men de fremmødte medlemmer besluttede enstemmigt, at forslaget forelægges på en ny generalforsamling.

Bestyrelsen oplyste, at den snarest vil indkalde til ekstraordinær generalforsamling for behandling af forslaget til vedtægtsændringer. Denne ekstraordinære generalforsamling er da beslutningsdygtig uanset fremmødet, og opnår forslaget herved 2/3 af de nærværende stemmer, er det gyldigt vedtaget.

Ad 4c) Bestyrelsens forslag til kontingent på kr. 800 helårligt i 2025 blev enstemmigt godkendt. Ændres vedtægterne ikke ved den ekstraordinære generalforsamling, jf. Ad 4b), vil kontingentet være 400 kr. halvårligt i 2025.

Ad 5) Kassereren fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2025, som var vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen.

Vedr. bestyrelsens beslutning om legehuse, jf. formandens beretning, spurgte et medlem om, hvor udgiften på de 25.000 kr. til legehuse findes i budgettet.

Kassereren oplyste, at udgiften til indkøb af det nye leghus til legeplads syd på kr. 20.000 ikke er med i budgettet, fordi bestyrelsen ikke havde besluttet købet ved udsendelsen af indkaldelsen til generalforsamlingen. Det betyder, at vi får et budget-underskud for 2025 (kr. 15.300) i stedet for et budget-overskud (kr. 4.700). Budget-underskuddet dækkes ind ved træk på likviditetsreserven, som genopbygges dels ved overskuddet i 2023 og 2024, samt et forventet mindre overskud de kommende år, således at egenkapitalen søges opretholdt på de ca. 175.000 kr., som redegjort for ved sidste års generalforsamling.

Budgettet blev med ovennævnte berigtigelse herefter enstemmigt godkendt. Revideret budget med denne ændring er vedlagt referatet.

Vedr. betaling af kontingent til grundejerforeningen spurgte et medlem, om det ikke kunne blive muligt at kontingentet opkræves og betale via mobilpay.

Bestyrelsen svarede, at det indtil videre har været vurderet, at en supplerende betalingsløsning med mobilpay, vil være for dyrt, og desuden være en supplerende administrativ belastning for kassereren. Bestyrelsen har derfor ikke aktuelt overvejelser om at tilbyde denne mulighed.

Vedr. risikoen for svindel med foreningens bankindestående, jf. at foreninger i bl.a. Måløv for nylig har været udsat for at blive franarret store beløb, spurgte et medlem, om grundejerforeningen har procedurer til at undgå dette.

Kassereren svarede, at bestyrelsen ikke har vedtaget eller aktuelt har overvejelser om at lave særlige procedurer. Men både formanden og kassereren, som er de personer i foreningen, som har adgang til foreningens bankkonto, er særdeles obs på mails, sms'er og telefonopkald, som har noget som helst med foreningens bankkontoplysninger at gøre eller ændrede bankoplysninger hos leverandører.

Det bemærkes, at bestyrelsesmedlemmer, formand og kasserer en gang imellem modtager mails og sms'er med sådant indhold, men ikke har modtaget telefonopkald. Endvidere, at foreningen ikke har betalingskort.

- Ad 6) Formand Ole Flysta, Kærlodden 38, blev genvalgt til bestyrelsen og formandsposten for 2 år.
Vica Clausen, Kratlodden 25, blev valgt til bestyrelsen for 2 år..

Til bestyrelsessuppleanter blev Bjørn Bendixen, Kratlodden 11, og Bjarne Kristiansen, Kærlodden 52, valgt – begge for 1 år.

- Ad 7) Lars Tromborg Rasmussen, Kærlodden 56, blev genvalgt til revisor, og som revisorsuppleant genvalgtes Lars-Erik Nielsen, Kærlodden 12 – begge for 1 år.

- Ad 8) Eventuelt.
Ingen emner.

Formanden takkede afslutningsvis dirigenten for mødeledelse og de fremmødte medlemmer for deltagelsen.

HUSK Fællesarbejdet på legepladserne søndag den 11. maj 2025 kl. 13.00. Mødested er legeplads midt. BOOK i kalenderen NU, hvis ikke allerede gjort.
Der vil sidst på eftermiddagen blive tændt op til grill af pølser og brød. I mail til medlemmerne den 4. maj 2025 er fremsendt arbejdsplan for dagen.

For referatet

Leo Lund Mathiasen

Vedlagt:

- Formandens beretning for 2024
- Revideret budget for 2025

Formandens beretning for 2024/2025

Vejtræer

Vi har modtaget tilbud fra Byens Gartner for beskæring af vejtræer samt bortskaffelse af grene for 2025/2026 på DKK 20.875,00 incl moms – en stigning på DKK 250,00. Bestyrelsen har bekræftet og accepteret tilbuddet.

Fællesarbejde på legepladser

Søndag d. 26.05.2024 afholdt vi fællesarbejde på legepladserne. I første omgang måtte vi dog udskyde arbejdet grundet kraftig regn, men kom i gang med et par timers forsinkelse. Der blev igen udskiftet lidt brædder hist og her, malet, ryddet ukrudt og "håndbold-målene" blev opfrisket. Jesper, Kærlodden 34 sørgede for en ny basketball kurv til legeplads midt. En tak for det initiativ.

Dagen blev afsluttet med pølser og lidt drikke, og igen i år forsætter vi med dette koncept. Legepladsdagen vil i år være søndag d. 11.05 kl. 13:00 som oplyst i indkaldelsen til denne generalforsamling.

Sidste år nedsatte vi en arbejdsgruppe til at undersøge og præsentere muligheder for 2 nye legehuse til legeplads nord og syd.

Bestyrelsen modtog et ellers rigtig godt tilbud på legehuse, men desværre levede leghusene ikke helt op til kravene og dimensionerne, hvorfor de blev forkastet efter rundhøring hos beboerne der grænser ud til legepladserne – tak for jeres svar. Bestyrelsen henstillede arbejdsgruppen til at søge videre, men desværre har arbejdsgruppen alle valgt at trække sig fra opgaven. Jeg skal dog takke arbejdsgruppen for deres indsats.

Ved nyligt gennemsyn af legepladserne er bestyrelsen kommet frem til at kun leghuset på legeplads syd skal udskiftes, og det er efterfølgende lykket at finde et legehuse der overholder krav og dimensioner.

Prisen er DKK 19.875,00 incl levering, montering og moms, og vi vil snarest efter denne generalforsamling bestille leghuset og aftale levering og montering med leverandøren.

Leghuset på legeplads nord skal så renoveres med bla. nyt tag, nogle ny beklædningsbrædder på siderne samt døren skal afmonteres. På den måde forventer vi, at vi med fælles indsats (at få revet leghuset på legeplads syd ned og renovere leghuset på legeplads nord) at vi kan holde os indenfor af budgettet på DKK 25.000,00.

Mere om det praktiske ved legepladsdagen ved senere lejlighed.

Fjernvarme

Der har været afholdt et par informationsmøder omkring fjernvarme i kommunen, hvor et par medlemmer fra bestyrelsen har deltaget. Umiddelbart kom der ikke så meget nyt frem, og seneste nye er hvad der har stået i lokalavisen, herunder forventet tidsplan for videre udrulning.

Såfremt bestyrelsen modtager ny information fra fællesudvalget for grundejerforeninger eller andre instanser i Ballerup Kommune, skal vi naturligvis formidle disse informationer.

Vejsyn efter nedlægning af fibernet

Som en kort opfølgning på sidste års status på vejsyn efter gravearbejde ved nedlægning af fibernet, skal jeg oplyse at til trods for den dokumentation/mangelsrapport vi fremsendte til kommunen og graveaktøren, samt et tydeligt ønske at deltage ved vejsyn, blev vi desævrre ignoreret, og havde derfor ikke mulighed for at deltage i vejsynet.

Dog blev der efterfølgende konstateret et stykke af belægningen ved grundejerforeningens private vej var sunket nogle centimeter. Graveaktøren udbedrede straks efter vores henvendelse.

Vurderingsstyrelsen / legepladsarealerne

Bestyrelsen har modtaget deklaration for ejendomsvurdering for de 3 legepladsarealer. Vurderingerne er fra vurderingsstyrelsen beregnet ud fra en kategorisering af ejerbolig, nærmere bestemt som ubebygget grund, hvor hele grunden er udlagt til helårsbeboelse. I deklarationen fra Vurderingsstyrelsen er ejendomsværdien beregnet på grundlag af referenceejendomme, dvs. basis priserne for x antal solgte ejendomme i området. Vurderingsstyrelsens kalkulationer er oplyst til knap DKK 9.500 pr. kvm svarende til ca 5.400.000 samlet.

Bestyrelsen har gjort indsigelse med reference, at grundene er udlagt til småbørnslegepladser i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Vi har for nuværende ikke modtager svar fra Vurderingsstyrelsen.

Nye medlemmer i grundejerforeningen

Jeg skal endnu en gang byde velkommen i grundejerforeningen til 2 nye medlemmer; Lotte og Christian, Kærlodden 26 samt til Marie og Rasmus, Kratlodden 2.

Slutbemærkning

Afslutningsvis en meget stor tak til bestyrelsen for den store og konstruktive indsats de har lagt i vores samarbejde. Også en stor tak til revisor Lars Tromborg, samt til Peter Tørnblad for vedligeholdelse af grundejerforeningens hjemmeside. Ligeledes en stor tak til alle der på den ene eller anden måde har bidraget til foreningens arbejde og aktiviteter, herunder bestyrelsens taknemmelighed til alle der deltager i arbejdet på legepladsdagerne. Uden jeres indsats vil det ikke være muligt at drive vedligeholdelsen så billigt som det er tilfældet samt at det bidrager til det fællesskab og sammenhold vi i grundejerforeningen sætter så stor pris på, og som er med til at gøre vores område til et dejligt sted at bo.