



**Hermed Indkaldes**

**til**

**Ordinær generalforsamling**

**Lørdag den 25 Maj 2024 kl. 10.00**

**i Eskebjerg forsamlingshus, Nyløkkevej 2, 4593 Eskebjerg.**

**April 2024**

## Bestyrelsen :

Post.:	Navn.:	Adresse.:	Telefon.:
Formand	Allan Nielsen	Ingolfvej 20	4041 4871
Næstformand	Kim Falch	Jeppesvej 1	
Kasserer	Pal Postas	Kurtsvej 8	
Medlem	Edouard Olesen	Ibsvej 12	
Medlem	Johnny Hansen	Ingolfvej 18	
Medlem	Hanne Bøttger	Jansvej 12	
Medlem	Jørgen Olsen	Ingeborgsvej 10	
Suppleant			
Suppleant	Tine Parlev	Kurtsvej 4	



## Serviceoplysninger.:

Foreningens navn	Grundejerforeningen Kaldred af 1967
Post adresse	Jansvej 1, DK-4593 Eskebjerg
Hjemmeside.:	<a href="http://www.kaldred67.dk">www.kaldred67.dk</a>
E-mail.:	<a href="mailto:info@kaldred67.dk">info@kaldred67.dk</a>

## Dagsorden i henhold til §12 i grundejerforeningens vedtægter.

- Punkt 1. a. Valg af dirigent  
b. Valg af referent  
c. Valg af stemmetællere
- Punkt 2. Beretning ved Formanden om foreningens virke i det forløbne år.
- Punkt 3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse.  
Forelæggelse af nyt budget for 2024 til godkendelse.
- Punkt 4 a. Fastsættelse af kontingent og indskud.:  
- Kontingent foreslås uændret til kr. 900.- årligt  
b. Fastsættelse af Gebyrer og honorarer.:  
- Gebyrer og honorarer foreslås fastsat i henhold til medsendte oversigt  
c. Forslag fra bestyrelsen.:  
- ingen forslag fra bestyrelsen  
d. Forslag fra medlemmer.:  
- p.t. ingen forslag fra medlemmer
- Punkt 5. Valg af Formand samt 2 medlemmer til bestyrelsen for 2 år.:
- |                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| - Allan Nielsen (Formand) | (modtager genvalg) |
| - Hanne Bøttger           | (modtager genvalg) |
| - Jørgen Olsen            | (modtager genvalg) |
- Punkt 6. Valg af Bestyrelsessuppleant for 2 år.:
- 1 ny suppleant skal vælges
- Punkt 7. Valg af revisor.:
- Bestyrelsen foreslår genvalg af foreningens revisor
- Punkt 8. Valg af en af foreningens medlemmer til revisor.:
- bestyrelsen foreslår Erik Ottesen
- Punkt 9. Valg af revisorsuppleant.:
- bestyrelsen foreslår Finn Petersen
- Punkt 10. Eventuelt.:
- Fastsættelse af dato for næste års generalforsamling.
- Punkt 11.

## Bestyrelsens beretning

Det virker generelt set til at aktivitetsniveauet i vor forening er stigende, måske en udløber af de mange nye sommerhusejere, som købte i tiden omkring og efter Corona. Det gælder så også omkring os, hvor blandt andet udbygningen af grusgravene er i fuld gang, og selvom det måske i en længere periode kan betyde nogle gener for de nærmeste, har vi dog også set, hvordan de lukkede grusgrave efterfølgende er omdannet til rekreative områder til gavn for alle.

### Vejene

Året 2023 var jo lidt af et rekordår rent vejrmæssigt, hvilket desværre også havde en meget negativ indflydelse på tilstanden af vore veje, og hvor længe vedligeholdelsen egentlig holdt under de vejforhold.

Vi lærte dog også noget, da den skærvebelægning, vi forsøgsmæssigt havde fået udlagt på Finnsvej, faktisk holdt ganske godt. Da vi efterfølgende, på baggrund af erfaringer fra nogle af de andre grundejerforeninger forsøgte at udlægge skærver, uden først at lave en genopretning af profil på vejen samt efterfølgende tromling, viste det sig at holde tilsvarende godt, og det til ca. det halve i omkostninger af forsøget på Finnsvej. Således havde vi nu en model for vedligeholdelse fremadrettet, som vi vidste virkede, uanset vejret. Det eneste minus er nu bare, at det stadig er meget dyrt at køre ud i større stil, og det vil koste i omegnen af 1 million at køre det ud på alle veje.

Vi har derfor besluttet, at prøve at gøre det i etaper over de næste år, og indenfor budgettet, hvilket dog kræver en stram prioritering, i dette tilfælde efter den skønnede trafikbelastning de påtænkte steder, og ind imellem vil vi så køre med vejhøvl øvrige steder. At køre med vejhøvl, kræver dog at vejret er på en bestemt måde, hvilket skabte store udfordringer i slutningen af 23 og starten af 24, hvor vi faktisk havde bestilt kørsel med vejhøvl i november 23, men bortset fra nogle få timer inden jul, hvor entreprenør ekstraordinært kunne køre, så blev bestilling fra november aldrig effektueret. Dette gjorde, at bestyrelsen ekstraordinært besluttede, selv at begynde at efterfylde de efterhånden mange huller, med skærver fra indkøbte bigbag's leveret til Rådhuset. Dette skal dog kun opfattes som en midlertidig løsning indtil, vi kan få kørt skærver på lidt mere organiseret, og igen har vi prioriteret hovedveje, og det er desværre kun et fåtal af stikvejene, vi har haft overskud til. Men tanken er nu også, så vidt muligt, at have en bigbag med skærver stående ved Rådhuset, hvor grundejerne så selv kan afhente skærver, til at fylde i de værste huller, efter egen prioritering, og på den måde sparer foreningen en del penge til entreprenører udefra.

## Vand i området.

Da 2023 gav en rekordmængde vand, oplevede nogle få grundejer desværre også, at deres grunde pludselig stod under vand, ligesom søen løb over sine bredder. Dette har nu skabt en problematik i forhold til afvanding generelt, de steder hvor nogle områder ligger lavere end de omkringliggende områder, og prognoserne for klimaudviklingen lover jo heller ikke godt i den retning. Overordnet set, er det desværre de enkelte grundejere, som i første omgang skal adressere problemet med afvanding fra egen grund, hvilket lovgivningen klart giver udtryk for. Den generelle ledningsevne i de berørte områder, er dog desværre meget begrænset, fordi grundvandet netop her står meget højt, hvilket gør eventuelle løsninger, meget besværlige og dermed også omkostningstunge, hvilket er dybt beklageligt. Da der også er problemer med søen, prøver vi i første omgang, at få afklaret om det er foreningens ansvar, at søen nu breder sig, som den gør, og hvad vi i givet fald kan gøre, da søen samtidig er kategoriseret som et § 3 beskyttet naturområde, og ligeså er reguleret af vandloven, og herunder vandregulativet fra kommunen.

## Beskæring

Med hensyn til beskæring i 2024 overvejer vi som noget nyt, at prøve at skære dele af beplantningsbælter helt ned, til fordel for græs. I første omgang vi vi prøve at hente priser på fjernelse af et par meter i venstre side af det grønne bælte, som løber helt ned til mosen. Dette bælte er i forvejen udlagt som brandbælte med en fastsat bredde, hvorfor det alligevel skal beskæres jævnlige, og på denne måde kunne vi måske springe nogle beskæringer over, og på den måde spare penge.

Vi bliver også nogle gange kontaktet af grundejere, som ønsker dele af foreningens beplantning omkring deres grunde beskåret specielt, fordi de enten mener, den er til gene generelt, eller i vejen for eventuelle tiltag de ønsker at foretage på egen grund.

Umiddelbart går foreningen ikke ud og fælder træer eller rydder områder på baggrund af enkelte grundejeres personlige ønsker, da det ville skabe en uønsket præcedens i forhold til de øvrige 500 grundejeres eventuelle ønsker vedrørende forhold omkring deres grunde. Vi går dog ud og beskærer i forhold til den fælles beplantnings udbredelse enten i højden eller bredden i forbindelse med den almindelige vedligeholdelse, ligesom vi fjerner eventuelle træer tilhørende foreningen, hvis disse skulle vælte ind til grundejere. Derudover vil det være individuelle skøn, hvis beplantning skulle have en karakter, som kunne kræver kraftigere beskæring/rydning under hensyntagen til beliggenhed i forhold til grundejernes færden i det pågældende område både i antal og frekvens.

## Generelt

Som de fleste sikkert er klar over, kommer der i forbindelse med de nye ejendomsvurderinger også skat på vore fællesarealer fremadrettet. Vi har i skrivende stund ikke modtaget de nye vurderinger, men har selv på baggrund af et samlet skøn over hvor mange m<sup>2</sup> fællesarealer vi har, sammenholdt med den beregningsmodel fra vurderingsstyrelsen, som foreligger, foreløbigt beregnet en udgift til grundskyld startende på omkring kr. 82.000 pr år, svarende til en kontingentforhøjelse på ca. 160 kr/år de næste 21 år, således at den samlede grundskyld, når den er fuldt implementeret vil være ca. 1.7 millioner pr. år, svarende til en kontingent, hvor grundskylden alene vil udgøre ca. 3.300 kr/år. Da nogle af vore fællesarealer faktisk er kategoriseret som brandveje, vil disse muligvis være undtaget, da vi ikke skal betale grundskyld for veje, så skønnede udgifter, skal absolut tages med et stort forbehold.

## Faste punkter

Vi vil som altid stadig meget gerne have feedback fra grundejere, enten omkring måske påkrævet vedligeholdelse eller andre forhold som kunne foranledige foreningen til at adressere eventuel problemstilling.

Vi må stadig, ligesom vi har gjort før opfordre grundejerne til at kontakte os, hvis de sælger deres ejendom, da vi ikke automatisk får besked om dette, og således vil tidligere ejer stadig være ansvarlig for alle foreningens hæftelser på ejendommen, og det skaber altid en del ærgrelse og unødige problemer efterfølgende

Lige som sidste år, vil vi stadig opfordre de af vore medlemmer, der endnu ikke har givet os deres mailadresse, om at gå ind på vores hjemmeside [www.kaldred67.dk](http://www.kaldred67.dk), og her angive den, eller alternativt smide en seddel med oplysningerne i vores postkasse Jansvej 1. Det er som sagt en kæmpe hjælp i alle henseender, især når vi ikke længere udsender breve til blandt andet indkaldelser til generalforsamling, samt diverse orienteringer.

Mvh

Bestyrelsen

## Budget 2024

### Grundejerforeningen Kaldred af 1967

	BUDGET 2024	BUDGET 2023
Kontingent	466.200	414.400
Indskud ny ejer	7.000	5.000
Rykkergebyr	2.000	2.000
Administrationsgebyr	3.500	3.500
INDTÆGT I ALT	478.700	424.900
* JANSVEJ 1*		
Renovation	2.500	1.800
Forsikringer - bygning	3.400	3.400
El-forbrug	6.000	4.000
Vandforbrug	1.500	1.300
Forbrug diverse	2.000	500
Fibia Internet	3.300	3.225
JANSVEJ 1 IALT	18.700	14.225
* PLEJE OG VEDLIGEHOLD *		
Græsslåning	65.000	75.000
Vedligehold beplantning	145.000	160.000
Vedligehold Mosen	3.000	5.000
Vedligehold Veje	145.000	125.000
Vedligehold Chikaner	1.500	1.500
Vedligehold Skilte	1.500	1.500
Vedligehold Bomme	1.500	1.500
Vedligehold Legepladser	1.000	1.000
Vedligehold Sø	5.000	5.000
Omkostninger hærværk	2.000	2.000
PLEJE OG VEDLIGEHOLD I ALT	370.500	377.500
* ADMINISTRATION*		
Honorar - formand	10.000	10.000
Honorar kasserer	15.000	15.000
Kørselsgodtgørelse	0	0
Forsik. - erhvervs, arbejdsskade, ansvar	5.500	5.500
Revisor og regnskab	16.500	16.500
Advokat og incassoomk.	5.000	0
Omkostninger kontingent opkr. & Foreninglet	12.000	10.000
Omkostninger IT - Hjemmeside	2.000	1.500
Kontorhold - porto	250	1.000
Omkostninger bestyrelsesmøder	1.000	1.000
Omkostning generalforsamling	7.000	6.000
Omkostninger Sociale engagementer	10.000	10.000
Gaver og blomster	1.000	1.000
Omkostninger Fællesmøder Kaldred Ferieby	1.000	1.000
Omkostninger Landliggerudvalg	250	250
ADMINISTRATION I ALT	86.500	78.750
*ANDEN UDGIFT*		
Tab kontingent indeværende år	3.000	3.000
ANDEN UDGIFT I ALT	3.000	3.000
OMKOSTNINGER I ALT	478.700	473.475
RES. FØR AFSKRIVNINGER	0	-48.575

## **TAKST, GEBYR OG HONORAR OVERSIGT For Grundejerforeningen Kaldred af 1967**

**Kontingent.: 01. Januar til 31. December = Kr. 900.- pr. parcel.  
Ved Ejerskifte - > Ny parcelejer indskud = Kr. 500.- pr. parcel.**

Administrationsgebyr opkræves hos parcelejer ved .:

- Udeladt tilmelding til BS for kontingent opkrævning = 50,00 kr. pr. parcel.
- Afviste BS betalinger ikke forårsaget af foreningen = 50,00 kr. pr. betaling.
- Manglende meddelelse om parcel ejerskifte = 100,00 kr. pr. parcel. Beløbet opkræves hos den ny parcelejer.
- Manglende meddelelse om ændring af bopæls adresse = 100,00 kr. pr. parcel.
- I forbindelse med misligholdelse i henhold til de af vor grundejerforening vedtagne ordensregler eller servitutter kan der ved påtale opkræves kr. 400,00 pr. henvendelse.

Ny-etablerede parceller der optages i foreningen betaler udover indmeldelsesgebyret på kr. 500,00 også et ekstra indskud på 5.000,00 kr. til dækning af øvrige forpligtelser iht. foreningens vedtægter.

Gebyr pr. tvangsklipning eller tvangsbeskæring af beplantning herunder hæk mod vej, sti eller fællesareal hvor grundejer måtte have denne forpligtelse = De faktiske omkostninger, dog min. kr. 250,00 plus administrationsgebyr på kr. 100,00 pr. parcel.

Ved andre forhold hvor bestyrelsen måtte lade et arbejde udføre på en parcelejers vegne opkræves gebyr = Faktiske omkostninger dog min. kr. 250,00 plus et administrationsgebyr på kr. 100,00 pr. parcel.

Rykkergebyr for udsendte rykkerskrivelser pr. fremsendt fordring = 100,00 kr.

I alt fremsendes der tre stk. opkrævninger iht. gældende regler og omkostninger til advokat, retsafgift, inkassofirma eller tilsvarende i forbindelse med en eventuel inkassosag pålægges fordringen.

Honorar til formand maks. 10.000,00 kr. alt inkl. pr. fungerende 12 mdr.

Honorar til kasserer maks. 15.000,00 kr. alt inkl. pr. fungerende 12 mdr.

*(Gældende fremadrettet, skal godkendes hvert år på ordinær generalforsamling.)*



# ORDENSREGLEMENT FOR GRUNDEJERFORENINGEN KALDRED AF 1967

Veje, anlæg samt friarealer står under medlemmer og deres gæsters beskyttelse.  
Alt uvedkommende færdsel på privat grund er forbudt.

## Højeste tilladte hastighed er 30 km/t.

Kørsel med enhver form for motorkøretøj skal ske med behørigt hensyn til de gående, pas på cyklende og legende børn.

Parkering på foreningens veje er kun tilladt under af- og pålæsning.  
Der skal på ejendommen være parkeringsplads til mindst to biler.  
Enhver form for væddeløbskørsel er strengt forbudt, dette gælder også cykler og knallerter.  
Al færdsel på fælles arealerne med motorkøretøjer er forbudt.

Alt støjende adfærd på legeplads- boldbaner og fællesarealer er forbudt efter kl. 20.00 og før kl. 8.00.

Enhver brug af skyderedskaber, der kan være til fare eller gene for andre er strengt forbudt.

Brug af motoriserede haveredskaber er tilladt:

Mandag til torsdag 8.00 til 18.00

Fredag 8.00 til 20.00

Lørdag 8.00 til 18.00

Søn- og helligdage 8.00 til 12.00

Det pålægges de enkelte medlemmer at renholde eget vejafsnit, klippe vildroser og hæk i skel mod veje og stier, samt sørge for at vedligeholde deres grund med græsslåning for bl.a. at hindre frøspredende ukrudt. Dette skal ske mindst to gange årligt, første gang inden/men med nyslåning til Skt. Hans, og anden gang inden/men med nyslåning den 15. august. Udeladelse af dette kan medføre påtale hvilket i gentagne tilfælde også vil kunne udløse pålæg af et administrationsgebyr.

Haveaffald må ikke henkastes eller afbrændes, vi henviser til kommunens genbrugsplads.

Hunde må kun være frie på området, hvis de er under behørig kontrol, og under ingen omstændigheder hvor de kan være til gene for andre.

Havevandning må kun ske efter de af vandværket udstedte direktiver, og overtrædelse medfører påtale samt evt. lukning for vandet.

Det er ethvert medlems pligt selv at orientere sig om evt. bekendtgørelser på foreningens hjemmeside eller i opslagsskabet på "Rådhuset", Jansvej 1, Kaldred.

Husk også at orientere Dem om de retningslinjer og bestemmelser der er tinglyst på Deres ejendom.

Kopi af deklARATIONER kan rekvireres på dommerkontoret i Kalundborg.

Vær selv med til at håndhæve dette reglement, så området kan være til gavn og glæde for alle.

**Med venlig hilsen**  
**Grundejerforeningen Kaldred af 1967**