

Ubberød-Brådebæk Grundejerforening

Generalforsamling, den 9. april 2025

Referat

Pkt. 1. Valg af dirigent (og referent)

Hanne Tidemand blev valgt som dirigent, og Per Tidemand påtog sig opgaven som referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i henhold til vedtægterne og dermed beslutningsdygtig. Der var 26 stemmeberettigede, der deltog i generalforsamlingen. Dirigenten valgte at lade generalforsamlingen behandle den udsendte dagsordens punkt 9. *Indkomne forslag fra medlemmerne og bestyrelsen* før forelæggelsen af årsregnskab og budget, fordi et forslag fra bestyrelsen kunne vise sig at få indflydelse på næste års budget.

Pkt. 2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning var fordelt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, men eftersom flere af beretningens emner blev berørt under generalforsamlingen, gengives beretningens emner i det efterfølgende suppleret med de kommentarer (mærket **GF**), der fremkom under generalforsamlingen efter hvert emne).

Fartdæmpende foranstaltninger

På baggrund af beslutningen på den ekstraordinære generalforsamling 2024, er der blevet arbejdet på at indføre en lavere fartgrænse i UBG. Det er en tung dans med kommune og politi, der begge forholder sig mere til lovgivning end de faktiske forhold i vores område. I skrivende stund har vi fået afslag på 30 km/t zone i begge områder, så nu går vi efter 40 km/t zone i Ubberød, og har fået overtalt politiet til at se på, om de kan acceptere en 30 km/t zone i Brådebæk.

GF: Formanden havde i sin kontakt med myndighederne erfaret, at Politiet for eftertiden i højere grad vil overlade beslutninger om lokale hastighedsgrænser til kommunen og områdets beboere. Foreningen har efterfølgende fået tilladelse til at etablere en zone med en hastighedsbegrænsning på 40 km/t (rødt skilt) med en anbefalet hastighed på 30 km/t (blåt skilt) i Ubberød. En yderligere vurdering af forholdene i Brådebæk kan muligvis medføre, at der her gives tilladelse til en hastighedsbegrænsning på 30 km/t (rødt skilt). Den ændrede skiltning samt evt. fartdæmpende foranstaltninger vil vi selv skulle dække omkostningerne til.

De grønne områder

Bestyrelsen har udbudt vores gartneropgaver. Udbuddet lægger vægt på at bevare områdets grønne udtryk og sikre, at vores fællesområder understøtter størst mulig biodiversitet ved at bevare store og gamle træer. Under hensyntagen til naturen skal områderne kunne benyttes af områdets børn og beboere til diverse aktiviteter som leg, fodbold, hundeluftning og andet.

Bestyrelsen overvejer at reducere frekvensen af græsslåning i nogle områder, primært af sparehensyn. Hvis det vedtages, vil det blive evalueret senere på sæsonen, om det er en acceptabel løsning. Bestyrelsen har besluttet, at dersom økonomien tillader det, skal ryddes en sti langs grønningens yderkant således, at tilgroning ind i tilstødende grunde forhindres.

GF: Vi har indgået kontrakt med en anden gartner, som afgav billigste tilbud i vores udbudsrunde. Den nuværende vedligeholdelse fortsætter som hidtil. Dog har bestyrelsen besluttet, at det rektangulære stykke ved siden af fodboldbanen, der i lighed med fodboldbanen er blevet klippet regelmæssigt, ikke længere skal klippes.

Der var generel opbakning til klipning af brombærbuske og fjernelse af brændenælder ved stier. Det blev bemærket, at der nogle steder ud for de tilstødende grunde foruden større træer findes en del henkastet affald, der vil vanskeliggøre rydning af en sti langs Grønningens yderkant. Desuden var der blandt tilhørerne nogle, der af diskretionshensyn slet ikke ønskede en sti lige op mod egen grund.

Brådebæk sø

I begyndelsen af året var planen, at der skulle tages vandprøver og laves analyser, for at få vished om søens tilstand. Det har dog ændret sig, efter vi har talt med en søekspert fra Niras, der anbefaler kun at foretage simple målinger (bl.a. sigtdybde), der så efterfølgende kan 'oversættes' til resultatet af en vandanalyse. Budgettet for vandanalyserne tænkes da i stedet anvendt til at få Niras til at udarbejde et notat om søens nuværende tilstand, baseret på disse målinger.

GF: Ingen bemærkninger.

Efterlevelse af ordensregler og vedtægter

Grundejerforeningen har et sæt ordensregler, der er vedtaget af generalforsamlingen, og som sammen med kommunale forordninger danner grundlag for, at vi kan opretholde et lokalt miljø med god orden, så området fremstår ryddeligt og attraktivt.

Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling haft fokus på disse regler og henvendt sig til medlemmer, hvor reglerne ikke har været efterlevet. Der har været tale om forhold vedrørende oprydning og orden på vores rabatter, herunder parkering af trailere og egne biler, byggematerialer, affaldsbeholdere samt beskæring af beplantning.

Bestyrelsen har valgt fortrinsvis at henvende sig personligt til medlemmerne om disse forhold og er generelt blevet mødt med forståelse, idet der ofte har været tale om begrænset kendskab til regler og forglemmelser eller udefrakommende årsager, der har efterladt grundejeren ret så sagesløs. De fleste har umiddelbart rettet op på forholdene, mens andre, oftest som følge af særlige forhold, har haft behov for længere tid til at bringe forholdene i orden, hvilket bestyrelsen har accepteret.

Bestyrelsen anbefaler i den forbindelse, at vores græsrabatter ikke anvendes til parkering, men at besøgendes køretøjer i videst muligt omfang parkeres sammen med egne køretøjer på egen grund eller på de asfalterede vejarealer – der er masser af plads.

Bestyrelsen har i samme anledning samlet alle ordensregler og vedtægter samt kommunale anvisninger under fanen "Information" på vores hjemmeside, ubg.dk, og det er vores ønske dermed at skabe bedre kendskab til vores ordensregler, så vi kan opretholde et grønt og ryddeligt miljø overalt på vores område.

GF: Der var indsigelser imod brug af "skistave" i rabatter. Det ser grimt ud. Bestyrelsen anbefaler, at kørsel med og parkering af biler ikke sker på græsrabatterne, da rabatterne enten køres op i en mudderpøl eller køres sammen til en fast masse, hvorved nedsivning af vand forhindres. Bestyrelsen pegede i den forbindelse på, at man kan anvende græsarmering for at undgå, at græsrabatten langs vejbanen køres op.

Bestyrelsen er i kontakt med kommunen om mulige forsøgsordninger, der dispenserer fra lokalplanen, således vi finder en måde, hvorpå rabatterne bedre beskyttes.

Toftebjergvej/Hyldestykket asfaltering

Efterfølgende for finansieringsmodellens vedtagelse på GF 2024 påbegyndte bestyrelsen arbejdet, som skulle danne grundlag for indhentning af tilbud på udlægning af slidlag mv.

Et par meget kraftige regnvejrsgange hen over sommeren satte projektet på midlertidig stand by, da det blev konstateret, at der til 3 af brøndene løb mere vand til, end de var dimensioneret til og det gav et u hensigtsmæssig fraløb af vand uden om drænsystemet, hvilket medførte en prioritering af, at de problemer skulle udbedres førend slidlaget, kunne lægges.

Udbedringerne blev endelig gennemført i januar og ved et efterfølgende kraftigt regnvejr blev det konstateret at drænenene fungerede.

Tilbudsfasen er iværksat og det forventes at slidlaget lægges i forsommeren.

GF: Bestyrelsen kunne meddele, at asfaltfirmaet går i gang med opgaven i uge 18. Nærmere information vil foreligge i uge 17.

Der blev fra salen påpeget, at der flere steder i Ubberød er behov for reparation af asfaltbelægning. Bestyrelsen henviser i disse tilfælde til funktionen "Giv et praj".

Fællesarealet Toftebjergvej 31E

Sidste år oplyst bestyrelsen at vi havde fået delvis medhold i klagen over ejendomsvurderingen af arealet, men at vi have anket klagen til Skattestyrelsen. Den sag har bestyrelsen valgt at droppe, da vi erfarede at chancen for at få vurderingen sat yderligere ned var ringe, og vi ikke selv kunne køre sagen, men skulle tage advokat på og betale alle sagsomkostninger, hvis vi tabte.

Grunden er p.t. en "F2-ejendom" og med den karakter kan der ikke indhentes en byggetilladelse, men kan der fjernes så meget af forureningen, at det bliver en "F0-ejendom", kan der både indhentes byggetilladelse og mulighed for 80% belåning. Det skønnes at omkostningerne til undersøgelse og udarbejdelse af en rapport vedr. fjernelse af forureningen vil koste ca. kr. 50.000,-.

På den baggrund har bestyrelsen rettet henvendelse til en ejendomsmægler for at få en indikation af, hvad grunden vil kunne sælge til, hvis forureningen bliver fjernet. Han skønner at grunden, der er på 1.519 m² kan sælges for kr. 4,0-4,2 millioner, hvis det bliver en "F0-ejendom". Det er bestyrelsens ønske at Niras udarbejder den omtalte rapport, så vi ved hvad det vil koste at fjerne forureningen. Da Niras i 2013 udfærdigede en rapport skønnede de at det ville koste et sted mellem 1,0 og 1,5 mill.

Konvertering

I 2024 blev en af sommerhusgrundene på Brådebæk siden solgt, hvilket udløste et konverteringsbidrag, der indgik i banken primo januar 2025.

Økonomi

Overskuddet fra 2024 foreslår bestyrelsen fordelt med kr. 600.000 til asfaltopsparingen, og det resterende beløb på kr. 215.309 til drift 2025.

Bestyrelsen foreslår at det årlige kontingent forbliver uændret kr. 3.500,- og opsparing til asfaltering kr. 1.000,- samt at der ikke opkræves et ekstra vejbidrag, som det blev aftalt på generalforsamlingen i 2024

GF: Beretningen blev godkendt.

Pkt. 9. Indkomne forslag fra medlemmerne og bestyrelsen.

Bestyrelsen havde fremsat følgende forslag:

I fortsættelse af bestyrelsens beretning vedr. arealet Toftebjergvej 31E, ønsker bestyrelsen mandat fra generalforsamlingen til at arbejde videre med undersøgelserne om muligheden for salg af arealet. Dette vil så betyde en udgift til Niras, der skal udarbejde en rapport over omkostningerne til fjernelse af forureningen.

Bestyrelsens motivation:

Såfremt en vurdering af omkostningerne ved en fornøden oprensning af grunden, så der kan udstedes byggetilladelse, viser, at der vil kunne opnås et provenu ved et salg af grunden, bør en beslutning om salg tages op på næste års generalforsamling.

Se endvidere bestyrelsens beretning pkt.: **Fællesarealet Toftebjergvej 31E**

Et evt. salg vil medføre, at grundens nuværende legeplads og petanquebane skal nedlægges. Selvom størstedelen af legepladsen i givet fald vil kunne flyttes til grunden ved Hobbithuset, opstod der under generalforsamlingen en drøftelse om, hvorvidt bestyrelsen skulle gå videre med undersøgelserne om muligheden for salg. Forslaget blev derfor sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte 21, imod stemte 3 og 2 undlod at stemme. Forslaget blev vedtaget.

Pkt. 3. Forelæggelse af det af bestyrelsen godkendte årsregnskab med revisor-påtegning.

Administrator gennemgik årsregnskabet poster og tilhørende noter, der var fordelt sammen med mødeindkaldelsen. Der var ingen bemærkninger til regnskabet.

Pkt. 4. Fremlæggelse af budget.

Administrator fremlagde bestyrelsens forslag til budget, herunder også fastlæggelse af bidrag og indskud. Budgettet var fordelt sammen med mødeindkaldelsen.

Budgettet blev godkendt, herunder et uændret medlemskontingent i 2025.

Der blev fremsat en ide fra tilhørerne om, at der i lighed med henlæggelser til asfалtpuljen afsættes og opspares et beløb til vedligeholdelse og reovering af legepladser. Bestyrelsen arbejder videre med ideen.

Pkt. 5. Valg af formand.

Christian Vorm blev genvalgt som formand.

Pkt. 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Følgende bestyrelsesmedlemmer blev valgt i foreningens respektive områder:

Syd for Ubberødvej:	Eric Andersen
Nord for Ubberødvej:	Per Tidemand
Vest for Kongevejen:	Bente thulin

Henrik Søby blev valgt som ny suppleant.

Den nye bestyrelse er herefter sammensat således:

Formand: Christian Vorm, Bomosevej 8

Bestyrelsesmedlemmer:

Benjamin Jensen, Stakkeledet 71

Bente Thulin, Brådebæksvej 22

Claus Permin, Brådebæksvej 37
Eric Andersen, Sylager 14
Rikke Fryman, Stakkeledet 7
Per Tidemand, Ubberødvej 33

Suppleanter:

Henrik Søby, Væverholm 9
Irene Jakobsen, Toftebjergvej 32

Pkt. 7. Valg af revisor og revisorsuppleant.

Der var genvalg:

Ekstern revisor	HR Revision-OK Revision ApS
Intern revisor	Charlotte Hoffman, Stakkeledet 39
Revisorsuppleant	Leif Negendahl, Bomosevej 14

Pkt. 8. Valg af administrator.

Grethe Hervard blev genvalgt.

Pkt. 10. Eventuelt.

- Disc Golf.
Under henvisning til en opfordring under sidste års generalforsamling blev bestyrelsen bedt om at overveje anskaffelse af et Disc Golf-sæt.
- Fastelavn.
Et evt. ønske om tilskud til afholdelse af fastelavn o.l. forudses at kunne dækkes af den budgetterede udviklingspulje.
- Det blev fremført, at busskuret trænger til vedligeholdelse.

Som afslutning på generalforsamlingen takkede dirigenten for god ro og orden.

Dato: 23/4-25


Hanne Tidemand, dirigent

Dato: 23/4 - 25


Per Tidemand, referent

Dato: 23/4-2025


Christian Vorm, formand