

GENERALFORSAMLING

Grundejerforeningen Tritonparken

Referat

Dato: 27. februar 2025 kl. 18.00

Sted: Visse Ladegaard, Ladegårdsvej, 9210 Aalborg SØ

Referat: Louise Jacobsen

Stemmeberettigede: 27 + 2 Fuldmagter

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning v/formand Charlotte Bisbjerg Nielsen
3. Fremlæggelse af regnskab 2024 v/formand Charlotte Bisbjerg Nielsen
4. Indkomne forslag
5. Valg af bestyrelse

Formand Charlotte Bisbjerg Nielsen – nr. 18 (på valg - genopstiller)

Jonas Mikaelson – nr. 3 (på valg – genopstiller ikke)

Louise Jacobsen – nr. 53 (ikke på valg)

Lisa Lin – nr. 28 (ikke på valg)

Jonas Stie – nr. 24 (ikke på valg)

6. Valg af to suppleanter
7. Valg af revisor samt revisorsuppleant
8. Fremlæggelse af budget for år 2025 samt fastsættelse af kontingent for år 2025
9. Status på grundskyld og dialog herom
10. Eventuelt

Ad 1) – Valg af dirigent

Charlotte Bisbjerg foreslog Rasmus Skræp, som dirigent

Rasmus Skræp blev valgt som dirigent.

Generalforsamlingen var rettidigt indkaldt.

Ad 2) – Bestyrelsens beretning v/formand Charlotte Bisbjerg

Formand Charlotte Bisbjerg fremlage bestyrelsens beretning som følge:

Kære allesammen,

Velkommen til generalforsamlingen - Vi har glædet os til at se jer.

Jeg har været helt ny formand i 2024, og det første år er bestemt gået med at øve mig, sammen med den resterende bestyrelse.

P.t. er der en del huse til salg, 4 solgt det sidste år, 5 til salg p.t. Heraf er der nogen, der er taget af og nogle der har ligget et stykke tid.

Vi er påbegyndt en årlig gennemgang af legepladsen af Dalpin, og der var en del ting, der skulle ordnes – bla. Gynger (hængsler og kæder), planter omkring gyngerne, klatretårnet og tennellen.

Vi afholdte en ekstraordinær generalforsamling i maj, hvor spørgsmål om fliser var til afstemning, Det blev godkendt.

Vi havde arbejdsdag i maj og september med flot tilslutning, hvor der blev lavet følgende:

- Legepladsredskaber efter inspektion.*
- Gamle hækplanter blev taget op og nye plantet*
- Maling af grill, maling af hegn*
- Luget og gødet*
- Oprydning i skure*
- Ordne bede*
- Eftersyn og smøring af maskiner*

Vi har fået lagt fliser i det første stykke. Der er lidt der skal ses på igen omkring riste og kloakker.

Vi har fået Buus til at flytte hækplanter ved legepladsen ud til Zeusvej, så de ikke står umiddelbart under træerne.

Vi har fået lappet asfalten.

Vi har indgået aftale med Gug planteskole, som tager sig af al vintervedligeholdelse - også uden opkald fra foreningen, hvilket har betydet at det er blevet en smule dyrere.

Buus tager sig af sommervedligeholdelse – vi har netop indgået en ny kontrakt. Vi havde taget tre tilbud hjem, men Buus var den billigste.

Der er pres på om foråret - græsset gror overalt... Hav lidt overbærenhed, de kan ikke være alle steder på en gang.

Vi har også haft en del aktiviteter i løbet af året - tusind tak til alle, der har taget ansvar for at få det sat i værk.

Følgende aktiviteter har der været gennemført:

- Påskejagt
- Fuglehusbyggeri
- Plantetur
- Lysopsætning

Det grønne udvalg sørger fortsat for at vores grønne arealer ser fine ud – tak til jer.

Bestyrelsens arbejde i 2025 har koncentreret sig om at sætte sig ind i og diskutere grundskyld samt behandle spørgsmål om ladestandere. Samt selvfølgelig at sørge for ovenstående

Ang. Grundskyld:

Vi har endnu ikke fået værdiansættelse fra kommunen. Den kommer formentlig i løbet af 2025 eller start 2026. Vi har fået opgørelse over Tritonparkens areal, som er i alt = 15.664 m², herunder Gug øst fællesarealer, som er i alt = 66.102 m²

Arealerne anses som rekreative arealer og værdiansættes efter dette, og beregnes efter 1/10 af den højeste grundværdi i området.

Grundskyld = 7,4 promille i Aalborg.

Vi starter med at betale 4,75 % af den samlede sum, og som derefter stiger årligt. Men det kan kun stige med det beløb, som man har betalt året før.

En løs udregning baseret på Tritonvej 18 grundværdi, giver et beløb på kr. 45,-, det første år. Stigende til kr. 950,- over en årrække. Regningen kommer til grundejerforeningen, og vi kan betalte inden for de midler vi har i dag.

§3 Overdrev:

Dele af Tritonparkens grønne arealer er blevet udpeget som § 3 Overdrev. Overdrev er en særlig natur, som er beskyttet.

Vi har fået brev fra kommunen d. 3. marts, hvor der bla, står:

“Hvad betyder det for dig at have beskyttet § 3-natur på din ejendom

Beskyttelsen betyder, at tilstanden på naturområdet skal bevares. Det indebærer blandt andet, at der ikke må opdyrkes, drænes, gødskes eller tilplantes. Der må heller ikke deponeres affald eller ændres på hydrologien på naturområdet.

Hvad er naturbeskyttelsesloven, og hvorfor skal vi passe på naturen?

Naturbeskyttelseslovens §3 beskytter en række naturtyper i Danmark for at bevare vores natur- og dyreliv. De beskyttede naturtyper omfatter ferske enge, strandenge, heder, overdrev og moser som er over 2.500 m² eller i forbindelse med andet natur og Søer og vandhuller over 100 m². Beskyttelsen betyder, at tilstanden af naturområdet ikke må forværres, så de naturlige forhold og levesteder bevares. Gennem de seneste årtier er mange naturområder gået tabt, hvilket har haft negative konsekvenser for biodiversiteten.”

Beretningen godkendt af forsamling ved applaus.

Spørgsmål til bestyrelse om hvilken poster de forskellige medlemmer besad og om Søren, som ikke er i bestyrelse, måtte være kasserer?

Aftalt, at der fremadrettet vil blive valgt en kasserer i bestyrelsen, og posterne vil fremgå af hjemmesiden.

Ad 3) – Fremlæggelse af regnskab 2024 v/ formand Charlotte Bisbjerg

Charlotte Bisbjerg gennemgik årsregnskabet 2024. (se bilag 1)

Regnskabet godkendt med stor ros for fremlæggelsen.

Spørgsmål/bemærkninger:

- | | |
|------------------------------|--|
| - Udgift på gadelys faldet : | Strømafgift peaked for 2-3år siden, kan være faldet & næsten alle pærer i lamperne udskiftet til LED pærer |
| - Er flisearbejdet betalt: | Ja, under nyanskaffelse |
| - Er regnskabet godkendt: | Ja |

Ad 4) – Indkommende forslag

1. Opsætning af 2 ladestandere på parkeringspladsen på Tritonvej – (se vedlagte): 21 stemmer for = **vedtaget** (pga. krævet kvalificeret flertal – krævede 20)

Hemmelig afstemning ønskes.

Spørgsmål/kommentarer:

- Hvorfor beløb på kr. 120.000,-? Pris niveau på ladestandere mellem kr. 40.000-120.000
- Sammenlign legeplads og ladestandere virker malplaceret, da ladestandere ikke er for alle
- Kommer mange andre udgifter. Bl.a. fliser...
- Pris pr. kWh
- Svært stemme når pris ikke kendes
- Er det sådan at dyr ladestandere = billig el-pris & billig ladestandere = dyr el-pris
- Langsomme oplader 5-7 timer
- Hvem bestemmer placering? (Arbejdsgruppe & bestyrelsen)
- Hvorfor ikke kun 1 ladestandere. Holder aldrig biler ved den 1 ladestandere som er på Dionevej
- Dem som skal brug, skal betale
- Forslag skal gennemarbejdes, mht hvilket firma, hvor skal ladestandere placeres og hvad pris er
- Udvikling vi ikke komme udenom
- Husene bliver svære at sælge og falder i værdi, hvis ikke vi får ladestandere.
- Vi har ikke skiftet bil da det ikke har været muligt lade op hjemme
- Grundværdi stiger/mere attraktivt
- Ved placering lyttes til alle
- Strøm tages fra hjertestarter

Arbejdsgruppen kommer til at bestå af:

Jørgen Meier, Jens Andresen, Jan Juel, Jan Hommelgaard, Erik Mikkelsen & Mette Jensen

2. Tillæg til ordensreglementet om opsætning af private ladeanlæg – (se vedlagte): 22 stemmer for = **vedtaget**
Afstemning ved håndsoprækning
3. Tillæg til ordensreglement om at udvide farvemulighederne – (se vedlagte): 5 stemmer for = **Ikke vedtaget**
Afstemning ved håndsoprækning

Ad 5) – Valg af bestyrelse

Charlotte Bisbjerg – nr. 18, var villig til valg som formand og blev valgt ved stor applaus.

Mette Jensen – nr. 5, var villig til valg til bestyrelsen og blev valgt ved stor applaus.

Ad 6) – Valg af suppleanter

Ida Litske Bennedsen - nr. 61 blev valgt som 1. suppleant ved stor applaus.

Line Blume - nr. 50 blev valgt som 2. suppleant ved stor applaus.

Ad 7) – Valg af revisor samt suppleant

Rikke Hommelgaard – nr. 44 blev valgt til revisor ved stor applaus.

Kristian Blume – nr. 50 blev valgt til revisorsuppleant ved stor applaus.

Ad 8) – Fremlæggelse af budget for 2025 samt fastsættelse af kontingent for 2025

Charlotte Bisbjerg, gennemgik budget for 2025.

Ingen spørgsmål til budget 2025.

Kontingent blev fastsat til fortsættelse på nuværende.

Budget vedlagt, som forelagt.

Ad 9) – Eventuelt

Grundskyld gennemgås (se bilag 2&3)

Rasmus Skræp oplyste, blot til info, at Tritonparkens fælles arealer er §3 Overdrev beskyttelse=må ikke ændres

Det Grønne udvalg spørg om flere har lyst til at være med, så kan man henvende sig til Helle Meier nr. 47.

Er der interesse/opbakning til en årlig fest? Helle Meier, Morten Timmermann og Jonas Stie meldte sig til at deltage i festudvalg hvis stemning/opbakning for fest.

GLS kører omkring 40-50km/t gennem Tritonparken – bestyrelsen tager kontakt

Affaldscontainer er overfyldte og der sorteres virkelig dårligt – evt. opslag på Facebook

Pjece på hjemmesiden under fanen ”Div. relevant info”

Forslag 1 – Opsætning af 2 ladestandere på parkeringspladsen
Indsendt af Søren Nielsen, Jens Andresen og Bestyrelsen

Baggrund:

I det foregående år, har vi haft en del henvendelser vedr. ladestandere fra nye beboere og mulige nye købere, der vil sikre sig, at de kan få deres bil ladet op. Samt fra beboere, der har indkøbt el-bil, og vil have den ladet op hjemmefra – herunder beboere, der ansøger om at opsætte ladestandere på egen matrikel.

Sidste år blev et lignende forslag fremsat, og her var der 1 stemme til forskel mellem godkendt og afvist.

Der blev i 2023 gennemført en undersøgelse, der viste at 3 havde en elbil, 29 overvejede elbil indenfor de næste 2-3 år.

I 2024 er der min. 3 der har anskaffet sig en elbil. Det ser derfor ud til at, forslaget skal fremsættes igen.

Forslaget indebærer, at der opsættes to ladeanlæg med hver 2 udtag. Vi efterspørger endvidere et par beboere, der vil deltage i planlægningen og beslutningen sammen med bestyrelsen.

Forslaget:

At der godkendes projektøkonomi på max 12.0000 kr, til i 2025, at planlægge, beslutte og gennemføre den bedste ladestanderløsning til Tritonparken ift. økonomi og placering.

Processen gennemføres af en arbejdsgruppe i samarbejde med bestyrelsen.

Til forslaget hører bilag fra sidste år med – der alle omhandler spørgsmål og svar vedr. ladeanlæg og politikken omkring dem.

Forslag 2 - Tillæg til ordensreglementet om opsætning af private ladeanlæg
Indsendt af Bestyrelsen

Baggrund:

Der har det sidste år været en del henvendelser fra nuværende og evt. kommende beboere/købere om muligheden for at opsætte på egen matrikel, idet der ikke har været fælles ladestandere. Lige gyldigt om, fælles ladestandere stemmes igennem, så forelægges der alligevel spørgsmål, om generalforsamlingen vil godkende, at der gives mulighed for, at der kan opsættes private ladestandere. Dette vil betyde en ændring af vores ordensreglement, så derfor fremsættes følgende forslag.

Forslaget vil betyde, at der bliver stor forskel på de enkelte grundes muligheder for opsætning. Det vil ud fra nedenstående forslag være 22 ud af foreningen 64 matrikler, der kan opsætte ladeanlæg. Der kunne derfor fremkomme en forskel i huspriserne efterfølgende. Omvendt vil opsætning af private standere give mindre pres på foreningens egne (hvis de stemmes igennem).

Følgende forslag til tillæg til ordensreglementet foreslås:

Private ladestandere/ladebokse

Ejere med grunde ud til parkeringsarealerne kan opsætte ladestandere på egen matrikel eller ladebokse på egen husmur, og efter følgende retningslinjer:

Ladestanderen kan placeres på egen matrikel (JF BBR-angivelserne)

Private ladebokse kan placeres på egen husmur. Og skal til enhver tid etableres og vedligeholdes efter gældende lovgivning og gældende reglementer.

Det er ikke tilladt at trække el-kabler eller lade-kabler over/under fortove og fælles gangarealer. Dette gælder også selve ladekablet der tilsluttes køretøjet.

Det er ikke tilladt at opsætte privat ladestander på foreningens arealer.

- Ved placering på husmur eller matrikel ud til parkeringsareal, skal nævnes, at der ikke kan reservere en p-plads til en bestemt husstand eller el-bil.
- Det påhviler den enkelte ladeboks- eller standerejer at sikre, at der er fuld forsikringsdækning

Desuden gælder det, at:

Al gravearbejde på foreningens arealer skal godkendes af bestyrelsen inden det påbegyndes.

Det er husstandens ansvar at sørge for at indhente godkendelserne.

Alle udgifter i forbindelse med etablering af privat ladestander eller ladeboks er foreningen uvedkommende. Foreningen tager ikke del i udgifter til f.eks. gravearbejde, etablering/montering af ladeboks, samt genetablering efter gravearbejde.

I øvrigt gælder de samme regler vedr. parkering på fliser som hidtil, hvilket betyder, at det ikke er tilladt at oplade og parkere sin bil på fliser og gangarealer.

Forslag:

At ovenstående tillæg til ordensreglementet besluttet, således at det er muligt at opsætte private ladeanlæg efter ovenstående regler.

Hvis forslaget ikke stemmes igennem er det fortsat ikke muligt at opsætte private ladeanlæg i Tritonparken

Forslag 3 - Tillæg til ordensreglement

Indsendt af Thomas, nr. 6

Forslag om at udvide farvemulighederne til også at omfatte: Antracit grå og sort

Årsregnskab for Tritonparken 2024

Resultatopgørelse

Note	Resultat 2024	Budget 2024	Budget 2023
INDTÆGTER			
Kontingent	kr. 256.000,00	kr. 256.000,00	kr. 256.000,00
Diverse indtægter	kr. -	kr. 250,00	kr. -
Tab	kr. -	kr. -	kr. -
I ALT INDTÆGTER	kr. 256.000,00	kr. 256.250,00	kr. 256.000,00
UDGIFTER			
Administration	kr. -4.518,34	kr. -5.000,00	kr. -5.000,00
Forsikring	kr. -3.973,44	kr. -5.000,00	kr. -4.000,00
Gadelys	kr. -6.592,70	kr. -12.000,00	kr. -20.000,00
Gartner	kr. -50.872,52	kr. -60.000,00	kr. -60.000,00
Generalforsamling	kr. -8.785,47	kr. -6.500,00	kr. -6.500,00
Møder, aktivitetsdage, sommerfest	kr. -10.547,21	kr. -16.500,00	kr. -16.500,00
Nyanskaffelser	kr. -145.401,17	kr. -215.000,00	kr. -50.000,00
Overordnet grundejerforening	kr. -3.200,00	kr. -3.200,00	kr. -3.200,00
Snerydning	kr. -56.345,63	kr. -45.000,00	kr. -40.000,00
Vedligeholdelse	kr. -21.449,45	kr. -50.000,00	kr. -50.000,00
Gebyr	kr. -	kr. -	
I ALT UDGIFTER	kr. -311.685,93	kr. -418.200,00	kr. -255.200,00
FINANSINDTÆGTER OG UDGIFTER			
Renter	kr. -	kr. -	kr. -
I ALT FINANS	kr. -	kr. -	kr. -
ÅRETS RESULTAT	kr. -55.685,93	kr. -161.950,00	kr. 800,00

Status

AKTIVER	2024	2023
Kassebeholdning	kr. 267,28	kr. 267,28
Foreningskonto	kr. 215.853,04	kr. 270.599,34
Rentegaranti-konto	kr. 122.695,18	kr. 123.634,81
Opsparingskonto	kr. 14.880,69	kr. 14.880,69
Tilgodehavende	kr. -	kr. -
I ALT AKTIVER	kr. 353.696,19	kr. 409.382,12
PASSIVER	2024	2023
Egenkapital primo	kr. 409.382,12	kr. 394.592,39
Årets resultat	kr. -55.685,93	kr. 14.789,73
Egenkapital ultimo	kr. 353.696,19	kr. 409.382,12
Forudbetalt kontingent	kr. -	kr. -
Skyldig revision	kr. -	kr. -
I ALT PASSIVER	kr. 353.696,19	kr. 409.382,12

Noter

1

Giv den,

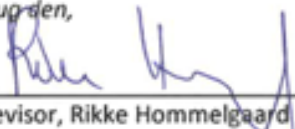


Formand, Charlotte Bisbjerg

Kasserer, Søren Nielsen

Som generalforsamlingsvalgt revisor bekræfter jeg rigtigheden af ovenstående regnskab, som jeg har revideret og fundet i overensstemmelse med Grundejerforeningens vedtægter og generalforsamlingens beslutning.

Giv den,



Revisor, Rikke Hommelgaard

Bilag 2

Samlet fast ejendom
BFE-nr: 3328748

Jordstykke

Ejerlejligheder 0

Bygning på
fremmed grund 0

Jordstykke

3re Gug By, Sdr. Tranders

Aalborg Kommune (0851) Status: Gældende

Om jordstykket Sager Eksterne links

Matrikeloplysninger i

Matrikelnummer 3re Ejerlavsnavn Gug By, Sdr. Tranders Ejerlavskode 621351

Arealer

Registreret areal i Vejareal i
3.484 m² (o) 1.394 m²



Jordstykke

32a Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders

Aalborg Kommune (0851) Status: Gældende

Om jordstykket Sager Eksterne links

Matrikeloplysninger i

Matrikelnummer 32a Ejerlavsnavn Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders Ejerlavskode 621352

Arealer

Registreret areal i Vejareal i
12.180 m² (o) 3.893 m²

Temaarealer



Samlet areal	parkering	ialt	Pr. husstand
3484	1394	2090	
12180	3893	8287	
		10377	162

Bilag 3

Grundværdi, fællesarealer og grundskyld på fællesarealer	
Grundskyld udgør: 1/10 af grundværdien pr. kvadratmeter for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed.	
Grundværdi	
Grundværdi for nr. 18	741.000
grundværdi pr. kvm (152)=	4.875
grundværdien = 1/10 = kr. pr. m2 *	488
Fællesarealer	
Fællesarealer Tritonparken = 10377	10.377
pr. husstand (64)	162
Fællesarealer Gug øst	66.102
Pr. hustand (648)	102
For hele Tritonparken = m2	6.528
Fællesarealer, som Tritonparken skal betale grundskyld af = 10377+6528	16.905
Hvert hus andel af fællesarealer (m2)	268
Grundskyld	
Der skal betales 7,4 promille i grundskyld i Aalborg kommune i 2024	
Samlet grundskyld =(488 *16905)	8.241.188
i promille	60.985
Antal husstande	64
Grundskyld pr husstand fuldt indfaset	953
forventet start 2025 = 4,75 %	45
2026 =	91
De lånte arealer	
De lånte områder m2 (13 huse med gennemsnit/ca. 15 m2)	195
Grundværdi her for (195*488)	95.063
Grundskyld (7,4 promille)	703
Pr. hus med lånt område (13), som de skal betale ekstra = 54 kr	996
Hvert hus andel (- udlånte arealer)	942
start 2025 = 4,75 %	45

* det kan være at værdien i Gug øst er anderledes
 "Vi vælger den højeste værdi som grundværdi"