



Indkaldelse til ordinær generalforsamling

Bestyrelsen for Kærlodden 5-161 indkalder til årets ordinære generalforsamling **den 22. april 2026 kl. 19:00** i foreningens fælleshus.

Dagsorden findes nedenfor og alle bilag inkl. regnskab og budget kan findes på vores hjemmeside (<https://kaerloddendk.dk>). Hvis du ikke har adgang til internettet, kan du lægge en besked i formandens postkasse – nr.47. Du vil så modtage bilagene på papir.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Beretning fra Fællesgrundejerforeningen (Bilag 1)
3. Formandens Beretning
4. Beretning fra udvalgene:
FestUdvalget – Kulturudvalget – FælleshusUdvalget – ForskønnelsesUdvalget –
LegepladsUdvalget – IT-udvalget og AntenneUdvalget – HjemmesideUdvalget
5. Forelæggelse af regnskab: Regnskabsåret 01.01.2025 – 31.12.2025 (Bilag 2)
6. Indkomne forslag (Bilag 3)
Forslag 1: Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan for foreningens grønne områder
Forslag 2: Lukning af gavltrekanter på fælleshusets terrasseoverdækning
Forslag 3: Fældning af bævreasp bag fælleshuset
Forslag 4: Fældning af kirsebærtræet lige nord for nr 35
Forslag 5: Fjernvarme i fælleshuset
7. Gennemgang af det reviderede budget for 2026 (Bilag 4)
Prisen for YouSee grundpakken i 2026 er 3.828 kr pr husstand
8. Godkendelse af budget for 2027 (Bilag 5) og fastsættelse af kontingent for 2027
Bestyrelsen foreslår, at kontingentet for 2027 (uden TV) fastholdes på 3400 kr.
Forventet pris for YouSee grundpakken i 2027 er 4.000 kr pr husstand
9. Valg af bestyrelse og suppleanter
Bestyrelsesmedlemmer der er på valg:
Henrik(47), Anette(51) & Christian(61)
Bestyrelsesmedlemmer der ikke er på valg:
Peter(149), Tobias(43), Stig(9) & Bo(13)
Suppleanter: Leif(91)
10. Valg til udvalg. Udvalgene består pt. af følgende:
Fest: Martin(77), Leif(91), Kasper (147)
Fælleshuset: Leif(91), Iben(157), Allan(159) & Tobias(43)
Forskønnelse: Allan(159), Bruno(69), Henning(157), Marie(71) og Vibe(75)
Legeplads: Lars(87), Jeppe(45), Vibe(75), Martin(77), & Christian(133)
IT & Antenne: Lars(87) & Tobias(43)
Hjemmesiden: Henrik(47), Tobias(43) og Shabbir(129)



Indkaldelse til ordinær generalforsamling 2026

Kærlodden 5 - 161

Kulturudvalget: Peter(149), AnnaLene(149), Jonna(69), Ole(55), Anne Marie(127), Iben(157)
& Betty(47)

11. Valg af 2 revisorer og 1 revisorsuppleant

Revisorer: Ole(53) og Henning(157) modtager genvalg

Revisorsuppleant

12. Eventuelt

Husk! Der er to stemmer pr. husstand, selvom husstanden kun er repræsenteret ved en person. Man kan ved skriftlig fuldmagt repræsentere to husstande foruden sin egen. Fuldmagter udformes lettest ved hjælp af den formular, som ligger på hjemmesiden.

Vel mødt!

Bestyrelsen



Kærlodden 5 - 161

Bilag1

Beretning og regnskab fra Fællesgrundejerforeningen:

Der er ikke indkommet noget skriftligt fra Fællesgrundejerforeningen ved på nuværende tidspunkt. Foreningens repræsentant vil afgive en kort mundtlig beretning på generalforsamlingen.



Bilag 2

Årsregnskab 2025 for Grundejerforeningen Kærlodden 5-161

	2025	Budget 2025	2024
INDTÆGTER			
Kontingent	261.800	262.000	415.900
TV grundpakke	177.348	180.000	0
Indskud og gebyrindtægter	5.000	2.500	1.250
Udlejning fælleshus	17.000	10.000	16.511
INDTÆGTER I ALT	461.148	454.500	433.661
UDGIFTER			
FÆLLESAREALER			
Græsslåning	-28.800	-33.600	-33.600
Snerydning	-504	0	-359
Sandkasser	0	-6.000	0
Vedligehold legeplads	0	-1.000	0
Nyanskaffelser legeplads	0	0	-16.887
Vedligehold fællesareal	-1.942	-10.000	-4.124
Fællesareal (nyansk.)	0	-9.000	0
Pulje til gader og stræder	-6.308	-10.000	-224
Affaldsøer	0	0	-26.750
Fællesareal i alt	-37.554	-69.600	-81.944
FÆLLESHUS			
Varme	-12.177	-9.000	-7.488
Ei	-7.695	-9.000	-7.447
Vand og renovation	-4.240	-3.000	-2.717
Forsikring fælleshus	-9.379	-9.500	-9.116
Vedligehold fælleshus	-8.453	-9.000	-12.711
Nyanskaffelser fælleshus	-4.220	-10.000	-2.995
Fælleshus i alt	-46.164	-49.500	-42.474
ØVRIGE OMKOSTNINGER			
Forsikring PL	-2.200	-2.200	-2.000
Kabel TV	-170.270	-180.000	-183.136
IT og Internet	-2.724	-3.000	-2.493
Administration, best.omk.	-785	-600	-449
Møder herunder Generalforsamling	-1.402	-3.500	-1.997
Foreningsmedlemskaber	-43.355	-50.000	-42.893
Kulturudvalg	-2.347	-3.000	-1.801
Festarrangementer	-3.227	-5.000	-3.569
Øvrige omkostninger i alt	-226.310	-247.300	-238.338
UDGIFTER I ALT	-310.028	-366.400	-362.756
RESULTAT FØR HENLÆGGELSER	151.120	88.100	70.905
HENLÆGGELSER			
Ekstraordinære indtægter	0	0	0
Henlagt til vejfond	-10.000	-5.000	-5.000
Henlagt til fælleshus	-16.000	-10.000	-11.000
Henlagt til legeplads	0	-5.000	0
Henlagt til uforudsete udgifter	0	-15.000	-15.000
Henlagt til forskønnelse	-17.050		
Henlagt til jubilæum 2031	-10.000	-14.876	
HENLÆGGELSER I ALT	-53.050	-49.876	-31.000
RESULTAT EFTER HENLÆGGELSER	98.070	38.224	39.905
FINANSIELLE OMKOSTNINGER			
Kursregulering	1.189	0	3.057
Renteindtægter	4.932	9.500	15.185
NETS og bankgebyrer	-5.480	-5.000	-4.242
Renteudgifter	0	0	0
FINANSIELLE OMKOSTNINGER I ALT	641	4.500	14.000
ÅRETS RESULTAT	98.711	42.724	53.905



Kærlodden 5 - 161

Balance per 31-12-2025

AKTIVER

Tilgodehavende, udlejning fælleshus	0	-5.760
Tilgodehavende, medlemmer	0	0
Kasse	-563	-463
Bank	-192.939	-77.608
Bundet opsparing	-500.000	-450.100
Værdipapirer	-107.316	-106.128
Forudbetalte omkostninger	0	0
AKTIVER I ALT	-800.818	-640.059

PASSIVER

Forud betalt kontingent	6.350	0
Nøgledepositum	10.950	10.050
Diverse kreditorer	2.550	802
Vejfond	410.687	400.687
Henlæggelser fælleshus	96.806	80.806
Henlæggelser til legeplads	0	0
Henlæggelser til uforudsete udgifter	49.867	49.867
Henlæggelser til Jubilæum 2031	10.000	
Henlæggelser til forskønnelse	17.050	
Henlæggelser i alt	584.410	531.360
Disponibel per 1/1	97.847	43.942
Årets resultat	98.711	53.905
Disponibel per 31/12	196.558	97.847
PASSIVER I ALT	800.818	640.059

Måløv, den 2026

Henrik Mogensen (nr. 47), formand

Tobias Steinmann (nr. 43), bestyrelsesmedlem

Anette Engblom (nr. 51), kasserer

Bo Jensen (nr. 13), bestyrelsesmedlem

Peter Bohlbro (nr. 149), bestyrelsesmedlem

Stig Madsen (nr. 9), bestyrelsesmedlem

Christian Bohl Espersen (nr. 61), bestyrelsesmedlem

Henning Jensby (nr. 157), revisor

Ole Rasmussen (nr. 55), revisor



Kærlodden 5 - 161

Indkaldelse til ordinær generalforsamling 2026

Bilag 3

Forslag 1

Forslag fra forskønnelsesudvalget

Vedrørende: Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan for foreningens grønne områder

Forskønnelsesudvalget foreslår, at foreningen afsætter 50.000 kr. til at få udarbejdet en professionel vedligeholdelsesplan for vores fælles grønne områder.

Begrundelse

En vedligeholdelsesplan vil give foreningen:

- Et **klart overblik** over nødvendige vedligeholdelsesopgaver i de kommende år. Det vil gøre det lettere at planlægge og prioritere opgaver på vores to årlige arbejdsdage.
- Et **flerårigt budget**, der gør det lettere at planlægge økonomien og undgå uforudsete udgifter til f.eks. genbeplantning, mere biodiversitet o.l.
- Et professionelt grundlag for at prioritere pleje, drift og eventuelle forbedringer i de grønne områder.
- En vurdering af nuværende beplantning, stier, plæner og øvrige elementer, så vi sikrer en stabil og ensartet kvalitet. Planen vil sikre at vi både på kort og langt sigt bor i et dejligt område.

Markedet viser, at prisen for en sådan plan – afhængigt af arealets størrelse og kompleksitet – ligger i niveauet 30.000–60.000 kr., når der er tale om større fælles grønne områder.

Derfor vurderer udvalget, at 50.000 kr. er et realistisk og passende budget.

Forslag til beslutning

Forskønnelsesudvalget indstiller til generalforsamlingen, at:

Foreningen afsætter 50.000 kr. til indhentning af professionel rådgivning og udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan for foreningens grønne områder. Planen udarbejdes på baggrund af beboernes input og ønsker til det fælles grønne område.

Forskønnelsesudvalget bemyndiges til:

1. At indhente 2–3 tilbud fra relevante rådgivere.
2. At vælge leverandør inden for den godkendte budgetramme.



Kærlodden 5 - 161

Forslag 2

Der opsættes en lukning af gavltrekanten på fælleshusets terrasseoverdækning. Udgiften til arbejds løn og materialer bliver højst 25.000 kr.

Begrundelse.

Overdækningen skærmer ikke mod regn når vinden kommer fra vest. Sidste Sct. Hans var det for eksempel næsten ikke muligt at opholde sig på terrassen uden at blive våd.

Det vil formentligt være muligt at lukke den store gavltrekant med brædder "en på to" eller med række kroge og en presenning, der er tilpasset trekanten.

Udgiften kan afholdes af Fælleshusudvalgets henlæggelse.

Med venlig hilsen

Udvalget der arbejder for en bedre fælleshusterrasse

V/ Henrik(47)

Forslag 3

Forslag om fældning af bævreasp bag fælleshuset

Til generalforsamlingen 2026

Bævreaspen står meget tæt på vores fælles skur, hvor taget bliver medtaget af nedfald fra træet.

Desuden har det været nødvendigt at fjerne grene fra træet, da skraldemænd klagede over beskidte containere.

Hvis det fældes kan vi måske også få glæde af det egetræ der står bagved.

Pris max kr. 12.000

Forslaget blev stillet til generalforsamlingen 2025 med et max beløb på kr. 5.000

Det viste sig at det beløbet var for lavt, derfor genfremsendes forslaget.

Hilsen Anette Engblom

Kærlodden 51



Kærlodden 5 - 161

Forslag 4

Kirsebærtræet lige nord for nr 35 er flækket på den lange led. Det må fældes. Der plantes et andet kirsebær i samme bed efter nærmere aftale med Kaj & Lisbeth og forskønnelsesudvalget.

Foreningen klarer selv fældning og bortskaffelse.

Med venlig hilsen

Grf. Bestyrelsen

Forslag 5

Fjernvarme i fælleshuset

Bestyrelsen stiller til forslag at generalforsamlingen giver bestyrelsen bemyndigelse til at træffe beslutning om der skal installeres fjernvarme i fælleshuset og om vi skal leje eller eje fjernvarmeenheden.

Bestyrelsen vil tage den beslutning ud fra hvad der vil være billigst på lang sigt.

Baggrund og fakta

Foreningen skal tage stilling til om fælleshuset skal skifte til fjernvarme og vi skal leje eller købe fjernvarmeenheden.

Fælleshuset har, som vores C-huse, den nuværende varmeinstallation inde i bygningen. Det må derfor forventes at der vil være en ekstra udgift til rørføring.

Fælleshuset brugte i 2025 ca 1050 m³ gas for 12.150 kr, hvilket svarer til ca 10.000 kWh som koster 8.550 kr via fjernvarme. Dvs. en årlig energibesparelse på 3.600kr.

Tilslutning af fjernvarme 15.000 kr

Ekstraarbejde 15.000 kr

Afkobling fra gas 9500 kr (Statens afkoblingsordning kan søges)

Samlet: 39.500 kr

Valg af model:

- Model A 5.000 kr/år (inkl. service, reparation og udskiftning af fjernvarmeenhed)

- Model B 40.000 kr (installation af fjernvarmeenhed) + 1.400 kr/år (service) + 1.600 kr/år (hensættelse til udskiftning af fjernvarmeenhed efter 25 år)

Det nuværende gasfyr er 20 år gammelt og en udskiftning må forventes inden for de næste 5 år, dette koster i omegnen af 40.000 kr (gasfyr med buffertank).

Herudover betaler vi ca 2000 kr for service om året.

Det skal bemærkes, at udgifterne forventes at skulle betales i slutningen af 2027.



Kærlodden 5 - 161

Bilag 4

Foreløbigt Budget 2026 (til grf. 2025)

	Budget 2026
INDTÆGTER	
Kontingent	261.800
TV youSee grundpakke	160.000
Indskud og gebyrindtægter	4.000
Udlejning fælleshus	15.000
INDTÆGTER I ALT	440.800
UDGIFTER	
Græsslåning	-40.000
Sandkasser	0
Vedligehold legeplads	-1.000
Nyanskaffelser legeplads	0
Vedligehold fællesareal	-10.000
Vedligehold veje	0
Forskønnelse (nyansk.)	-9.000
Fællesareal i alt	-60.000
Varme	-15.000
Ei	-9.500
Renovation og vand	-4.500
Forsikring fælleshus	-9.500
Vedligehold fælleshus	-9.000
Nyanskaffelser fælleshus	-10.000
Fælleshus i alt	-57.500
Forsikring PL	-2.200
Kabel TV	-160.000
IT og Internet	-3.000
Møder	-4.000
Administration	-750
Foreningsmedlemsskaber(Fællesgrf. + PL)	-45.000
Festarrangementer	-5.000
Kulturudvalg	-3.000
Diverse i alt	-222.950
UDGIFTER I ALT	-340.450
RESULTAT FØR HENLÆGGELSER	100.350
Henlagt til vejfond	-15.000
Henlagt til fælleshus	-10.000
Henlagt til legeplads	-5.000
Henlagt til uforudsete udgifter	0
Henlagt til forskønnelse	0
Henlagt til skat af fællesarealer	-25.000
Henlagt til Jubilæum 2031	-10.000
Henlæggelser i alt	-65.000
Finansielle omkostninger	
Renteindtægter	4.500
NETS og bankgebyrer	-5.750
ÅRETS RESULTAT	<u>34.100</u>



Kærlodden 5 - 161

Bilag 5

Foreløbigt Budget 2027 (til grf. 2026)

	Budget 2027
INDTÆGTER	
Kontingent	261.800
TV youSee grundpakke	160.000
Indskud og gebyrindtægter	4.000
Udlejning fælleshus	15.000
INDTÆGTER I ALT	440.800
UDGIFTER	
Græsslåning	-42.000
Sandkasser	0
Vedligehold legeplads	-1.000
Nyanskaffelser legeplads	0
Vedligehold fællesareal	-10.000
Forskønnelse (nyansk.)	-9.000
Fællesareal i alt	-62.000
Varme	-15.000
EI	-9.500
Renovation og vand	-4.500
Forsikring fælleshus	-9.500
Vedligehold fælleshus	-9.000
Nyanskaffelser fælleshus	-10.000
Fælleshus i alt	-57.500
Forsikring PL	-2.200
Kabel TV	-160.000
IT og Internet	-3.000
Møder	-4.000
Administration	-750
Foreningsmedlemsskaber(Fællesgrf. + PL)	-50.000
Festarrangementer	-5.000
Kulturudvalg	-3.000
Diverse i alt	-227.950
UDGIFTER I ALT	-347.450
RESULTAT FØR HENLÆGGELSER	93.350
Henlagt til vejfond	-15.000
Henlagt til fælleshus	0
Henlagt til legeplads	-5.000
Henlagt til uforudsete udgifter	0
Henlagt til forskønnelse	0
Henlagt til skat af fællesarealer	-25.000
Henlagt til Jubilæum 2031	-10.000
Henlæggelser i alt	-55.000
Finansielle omkostninger	
Renteindtægter	5.000
NETS og bankgebyrer	-6.000
ÅRETS RESULTAT	37.350