

GRUNDEJERFORENINGEN KÅLMARKEN

Referat af ordinær generalforsamling 2014.

Den 29. april 2014 afholdtes ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Kålmarken.

Formanden Hanne Rosfort bød velkommen. En særlig velkomst fik de nye medlemmer af grundejerforeningen.

Advokat Irene Dahl blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægterne.

Til stede var 57 medlemmer. 7 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 64.

Dagsorden i henhold til vedtægterne:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af formandens beretning
3. Forelæggelse af regnskab for det forløbne regnskabsår og godkendelse heraf
4. Fremlæggelse af budget for indeværende regnskabsår og vedtagelse heraf, herunder fastsættelse af kontingent m.m.
5. Indkomne forslag til:
 - vedtægtsændringer
 - andre forslag
6. Valg af bestyrelse samt max. 2 suppleanter hertil
7. Valg af intern revisor
8. Eventuelt

BESTYRELSENS BERETNING

Hanne Rosfort aflagde beretningen.

Beretningen i sin helhed er bilagt nærværende referat.

Der blev forespurgt til vedtagelser fra sidste års generalforsamling, afgræsning af får på det fredede areal samt hjertestarter, som ikke var gennemført ej heller nævnt i beretningen. Hanne Rosfort svarede, at dette vil fremgå under behandlingen af budgettet idet det har vist sig, at begge projekter ville blive dyrere end antaget og derfor ikke sat i værk endnu.

Hanne Rosfort kunne svare bekræftende på spørgsmålet om, hvorvidt lejere bliver gjort bekendt med eventuelle klager..

Beretningen blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

FREMLÆGGELSE AF DET REVIDEREDE REGNSKAB

Regnskabet blev fremlagt af foreningens kasserer Henrik Jørgensen.

Regnskabet viste et overskud på kr. 132.473,10. Det skyldtes godkendte arbejder, som er blevet udskudt.

Det blev oplyst, at posten forsikringer dækker bestyrelsesansvar, retshjælp, hærværk, arbejdsulykker m.v.

Det blev endvidere oplyst, at der er fast kontrakt på spuling af kloakker.

Som svar på forespørgsel om pris på beskæring af poplerne ved Krudthuset ud mod Krudttårnsvej, blev det oplyst, at poplerne er skåret ned til en højde af 4,5 meter i henhold til generalforsamlingsbeslutning 2012. Herefter beskæres til den højde hvert år. Dette arbejde er inkluderet i det samlede tilbud fra gartneren, hvorfor det ikke er til at sige, hvad beskæringen af poplerne koster.

Overskuddet på regnskabet 2013 bliver overført til kapitalkontoen.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

BUDGET

Budgettet blev gennemgået af foreningens kasserer Henrik Jørgensen.

Der er budgetteret med et underskud på kr. 48.250,00, hvilket skyldes de anførte udskudte arbejder, som vil blive sat i værk i nærværende regnskabsår, samt

- Udlægning af ny slotsgrus på stien
- Etablering af befæstede ned/opkørsler fra befæstede og ikke befæstede stier
- Ændret beløbsramme for opsætning af hjertestarter

Hanne Rosfort oplyste, at der er indgået forlig med NCC og Dragør Sydstranden ApS om betaling af kr. 150.000,00 til fuld og endelig afgørelse parterne imellem for de resterende mangler, som blev konstateret ved 5-års gennemgang af udearealerne. Bestyrelsen har fået udarbejdet en kalkulation, der viser, at beløbet dækker konstaterede mangler. Den mangelfulde kabling sørger NCC for at udbedre.

Budgettet blev godkendt af generalforsamlingen.

INDKOMNE FORSLAG

Vedtægtsændringer:

1. Forslag fra bestyrelsen:

Ændring af vedtægterne § 7 til følgende formulering (ændringer er kursiveret):

7.2 Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel ved skriftlig meddelelse til medlemmerne. (uændret)

7.3 Dagsorden, jfr. § 7, punkt 7.1 *offentliggøres på grundejerforeningens hjemmeside*. Det samme gælder det underskrevne årsregnskab samt forslag til budget for det følgende regnskabsår.

7.4 Forslag til ændring af vedtægterne skal være fremsendt til formanden senest den 1. marts forud for den ordinære generalforsamling. *Indkomne forslag lægges på hjemmesiden sammen med dagsorden for generalforsamlingen*. Beslutninger om vedtægtsændring kan kun træffes, såfremt 2/3 af de fremmødte stemmer for.

7.6 Andre forslag, herunder forslag til udtalelser m.m. skal være fremsendt til formanden senest 10 dage før generalforsamlingens afholdelse. *Disse forslag lægges ligeledes på hjemmesiden senest 8 dage før generalforsamlingens afholdelse og kan vedtages, såfremt forslaget opnår simpelt stemmeflertal blandt de fremmødte*.

Forslaget blev sat under afstemning og vedtaget med 62 for, 1 imod og 1 hverken for eller imod.

2. Forslag fra bestyrelsen: Tilføjelse til vedtægternes § 11 som nyt stk. 6:

"Der oprettes en "Vedligeholdelsesfond", hvor en del af foreningens overskydende likviditet placeres. Størrelsen af den årlige hensættelse fastsættes af generalforsamlingen.

Brug af hensatte midler besluttet af generalforsamlingen."

For 2014 hensættes der kr. 300.000,00.

Der var henstilling om, at der hvert år i budgettet hensættes et bestemt beløb, men bestyrelsen udtrykte ønske om, at der kun hensættes, såfremt der er overskud på regnskabet..

Det er hensigten, at der skal ske opsparing af midler til større arbejder som f.eks. reparation af veje.

Generalforsamlingen henstillede til bestyrelsen, at der udarbejdes en kalkule over, hvor stort det hensatte beløb skal være.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen.

Andre forslag

Forslag 1 bilag 8 fra bestyrelsen:

"Der etableres trailer-parkering på Sandløkkens bagerste p-plads i det sydvestlige hjørne"

Bestyrelsen oplyste, at forslaget blev fremsendt på opfordring fra en grundejer. Forslaget gik ud på, at to p-pladser ved Sandløkken blev inddraget til trailer- parkering. På disse to pladser kunne der placeres 6 trailere, og fordeling af pladserne skulle ske efter først-til-mølle princippet.

Flere mente, at det var en dårlig idé at nedlægge p-pladser, når der mangler p-pladser. Eventuelt kunne man fjerne nogle hække.

Det blev foreslået, at der skulle udarbejdes et mere detaljeret forslag.

Forslaget blev forkastet, idet 4 stemte for, og 60 stemte imod.

Forslag 2 bilag 9 fra bestyrelsen:

"G/F Kålmarken indgår en aftale med parkeringsfirmaet Interpark".

Hanne Rosfort redegjorde for baggrunden for forslaget. Mange grundejere har henvendt sig til bestyrelsen og bedt om at få gjort noget ved ulovligt parkerede biler langs veje og i rundkørsler. Bestyrelsen har forsøgt at sætte laminerede sedler på de ulovligt parkerede biler uden den store effekt. Derfor har bestyrelsen henvendt sig til parkeringsfirmaet Interpark, idet der er andre grundejerforeninger, der med succes har benyttet sig af dette firma. Dette skete også ud fra en betragtning om, at det ikke skal være enkeltpersoner – heller ikke bestyrelsesmedlemmer – der skal holde justits med ulovligt parkerede biler.

Flere var af den opfattelse, at der måtte findes andre løsninger. Bestyrelsen opfordrede medlemmerne til at komme med løsningsforslag på parkeringsproblemerne.

Forslaget blev sat under afstemning og forkastet, idet 6 stemte for, 6 hverken for eller imod og 52 imod.

Forslag 3 bilag 16 stillet af Jette Nygaard:

"Der afmærkes en parkeringsplads med husnummer ud for alle boliger. Overskydende pladser afmærkes med "Gæst".

Flere gav udtryk for den holdning, at det ikke kunne lade sig gøre, fordi der kunne være pladser, der ikke blev brugt f.eks., når beboeren var på ferie. Det ville betyde alt for mange spildpladser.

Der var et forslag om, at man ved hjælp af en rød/grøn markering, ligesom ved bådpladser, viser, om pladsen kan benyttes.

Forslaget blev forkastet, idet 7 stemte for, 4 hverken for eller imod og 53 imod.

Forslag 4 bilag 10 stillet af bestyrelsen:

"Bestyrelsen foreslår, at flg. skabelon for opsætning af skure anvendes (jf. bilag 10):

- *Skure må maks. være 4 m²*
- *Skure må maks. have en højde, der svarer til gældende hækhøjde, dvs. maks. 1,65 eller 1,80 m*
- *Skure skal opføres i samme materialer og tagbeklædning som eksisterende skur*
- *Ansøgning med tegning, mål og materialer skal sendes til grundejerforeningens bestyrelse for endelig godkendelse."*

Der blev stillet følgende ændringsforslag: "Skure, der er påmonteret eksisterende skure lige under taghøjde må have en højde svarende til taghøjden."

Det blev foreslået, at der udarbejdes en gennemarbejdet drejebog for etablering af skure.

Sidstnævnte forslag blev sat under afstemning og vedtaget, idet 22 stemte for, 12 imod og 20 hverken for eller imod.

Der blev nedsat et udvalg til udarbejdelse af drejebogen. Andre interesserede kan henvende sig til Dorte Christensen.

Forslag 5 bilag 11 stillet af bestyrelsen

"Det pålægges de enkelte grundejere at give adgang til skuret, hvis det skønnes nødvendigt for at udbedre fejl og mangler ved fællesbelysningen."

Teknisk chef Poul Larsen oplyste, at installationerne for fællesbelysningen er anbragt i visse af grundejernes skure. Det er et krav, at der skal være uhindret adgang til foreningens installationer, såfremt der opstår problemer med fællesbelysningen. Det blev oplyst, at der er tale om kabler.

Forslaget blev vedtaget med samtlige stemmer.

Forslag 6 og 7 i bilag 12 var stillet af Per Andersen.

Per Andersen var ikke mødt og ingen ønskede forslagene fremmet til afstemning.

Forslag 8 bilag 17 stillet af bestyrelsen

"For at skaffe ekstra p-pladser i den østlige del af Sandløkken, foreslås det, at p-pladserne ud for Sandløkken 9 opmales til 4 p-pladser for mindre biler."

Forslaget blev sat under afstemning og vedtaget med 35 stemmer for, 8 imod og 21 hverken for eller imod.

Forslag 9 bilag 21 stillet af teknisk chef Poul Larsen
"Opførelse af skur ved affaldsø nr. 1 på Sandløkken".

Poul Larsen kunne oplyse, at opførelsen vil koste ca. 30.000 kr.

Forslaget blev sat under afstemning og vedtaget med 53 stemmer for, 3 imod og 8 hverken for eller imod.

Forslag 10 bilag 22 stillet af Dan Rasmussen og Hanne Rosfort

"Der anlægges 2 blomsterbede på hvert af stræderne mellem Engløkken 21 og Strandløkken 26 og Engløkken 1 – Strandløkken 2".

Hanne Rosfort kunne oplyse, at hvert bed koster 5.000 kr. inkl. moms (ekskl. beplantning) blomster, dvs. ca. 20.000 kr. i alt ekskl. beplantning.

Forslaget blev vedtaget, idet 51 stemte for og 13 stemte hverken for eller imod.

Dispensationsansøgninger:

Ansøgning 1 bilag 13 fremsat af Uta og Mikael Sterr- Sørensen

Der var tale om ansøgning om dispensation fra de gældende regler til at opføre et fritstående drivhus med en kiphøjde på 2,3 m. Bestyrelsen har tidligere givet afslag, idet opførelsen af drivhuset er i strid med vedtægternes § 3,7, og generalforsamlingsbeslutning af 2012. Ifølge dispensationsansøgerne har naboen accepteret opførelsen.

Det blev drøftet, om afgørelsen på denne dispensationsansøgning skulle afvente drejebogsudvalgets forslag, der således også skulle omfatte drivhuse. Der var dog enighed om, at afstemningen skulle gennemføres på denne generalforsamling af hensyn til ansøgerne.

Ansøgning om dispensation blev sat under afstemning og godkendt med 30 stemmer for, 14 imod og 6 hverken for eller imod. (14 havde forladt generalforsamlingen).

Ansøgning 2 bilag 14 fremsat af Christian Lomholt

Ansøgning om dispensation vedrørende allerede opført overdækning i forlængelse af eksisterende skur på 2,00 x 2,00 x 2,00m. Bestyrelsen har givet afslag, idet opførelsen er i strid med vedtægterne.

Flere grundejere, som enten har søgt bestyrelsen om dispensation, og fået afslag og rettet sig derefter, eller bare har rettet sig efter gældende regler protesterede imod, at der bliver givet dispensation til grundejere, der har opført ulovligt imod bedre vidende.

Ansøgning om dispensation blev sat under afstemning og godkendt med 36 stemmer for, 11 imod og 2 hverken for eller imod. (Der nu var 49 stemmeberettigede tilbage.)

Ansøgning 3 bilag 15 fremsat af Charlotte Husum Larsen

Ansøgning om dispensation fra reglerne i lokalplanens § 6,7 og vedtægternes § 3, stk. 2 om unkladelse af beplantning med hæk i skel ved Strandløkken 50 ud mod H/F Søndergården.

Det blev påstået, at det allerede var besluttet, på en tidligere generalforsamling, at grundejere med haver ud mod HF Søndergården var fritaget for reglen om beplantning af hæk i skel. Bestyrelsen lovede at undersøge dette punkt nærmere.

Ansøgning om dispensation blev sat under afstemning og godkendt, idet 42 stemte for, 4 stemte imod og 2 hverken for eller imod. (Der var nu 47 stemmeberettigede til stede.)

Ansøgning 4 bilag 18 stillet af Ioana Florea, Mike Moldovan, Engløkken 16 og Casper Valentin Andersen, Birgitte Olsen, Engløkken 14.

De pågældende ansøgte om dispensation for at beholde de nuværende hegn, indtil bøgehækkene var udvokset. Der var tale om allerede opsatte hegn i træ, som ikke er i overensstemmelse med lokalplan 60 § 6 stk. 10. De to hegn er på henholdsvis 60 cm og 1,80 cm. høje.

Det blev oplyst, at kommunen har givet dispensation til midlertidige klinkebyggede hegn i træ mod St. Magleby Strandvej. Der blev opfordret til, at de pågældende to hegn blev revet ned, således at der eventuelt kunne genopføres hegn efter gældende forskrifter (dispensation fra Dragør Kommune) for de to grunde.

Afstemningen viste, at 31 var imod afgivelse af dispensation, 13 godkendte dispensation. 1 stemte hverken for eller imod. Dispensation blev ikke givet. (Der var nu 45 stemmeberettigede til stede).

Ansøgning 5 bilag 20 fremsat af Dan Rasmussen

Der blev ansøgt om dispensation til allerede opført pergola/skur, som var opført i strid med vedtægterne.

Afstemningen viste, at 26 godkendte dispensation, 13 var imod og 6 stemte hverken for eller imod. Dispensation var godkendt.

Ansøgning 6 bilag 19 fremsat af Tina Thers

Der blev bedt om dispensation for et ulovligt opført plankeværk på indersiden af bøgehækken. Dispensionsansøger anførte, at planteværket er 180 cm højt og placeret ca. 50 cm meter indenfor hækken. Dispensionsansøger har ikke ansøgt bestyrelsen om tilladelse

Der blev givet midlertidig dispensation, til hækken er vokset op. Dispensationen blev godkendt med 29 stemmer for, 9 imod og 2 hverken for eller imod. (Der var nu 40 stemmeberettigede tilbage).

VALG TIL BESTYRELSEN SAMT 2 SUPPLEANTER

På valg var Hanne Rosfort, formand og bestyrelsesmedlem Karis Reichstein Jessen. Begge blev genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Hanne Rosfort, formand
Henrik Jørgensen, kasserer
Allan Gross
Karis Jessen
Lene Jacobsen

Som suppleant blev Bettina Lomholt genvalgt.

Genvalgt som revisor Louise Poulsen

EVENTUELT

Anker Terndrup eftersøgte regler for brug af trampoliner. Han henstillede til forældrene, at børnene ikke benyttede trampolinerne efter kl. 18.

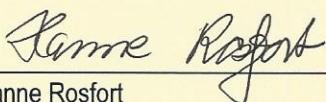
Søren Henkel henstillede til bestyrelsen, at grundejerne informeres, hvis der træffes beslutninger på generalforsamlingen, som ikke gennemføres.

Det var ønske om, at de skarpe kantstene på Sandløkken blev fræset, da de ødelægger fælge og dæk på bilerne. Bestyrelsen vil undersøge sagen.

Da intet yderligere forelå, blev mødet hævet kl. 22.00. Formanden Hanne Rosfort takkede for god ro og orden.


Dato: 3. juli 2014

Som formand



Hanne Rosfort

Som dirigent



Irene Dahl