



J.nr.: 01-40618

MØDERET FOR HØJESTERET

Mæglergaarden
Frederiksgade 1
5700 Svendborg

Bredgade 30
1260 København K

Tlf. 70 25 21 15

GRUNDEJERFORENINGEN KÅLMARKEN **Referat af ordinær generalforsamling 2016.**

Den 12. april 2016 kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Kålmarken.

Formand Hanne Rosfort bød velkommen.

Dagsordenen 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
5. Indkomne forslag til
 - a. Vedtægtsændringer
 - b. Andre forslag
6. Valg af bestyrelse samt max 2 suppleanter hertil
7. Valg af 1 intern revisor
8. Eventuelt

Ad 1) Dirigent

Bestyrelsen foreslog, at Advokat Adam Ringsby-Brandt blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægterne.

Dirigenten gennemgik dagsordenen.

Til stede var 45 medlemmer. 12 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 57.

Der må højst afgives én stemme pr. matrikelnr., ligesom hvert medlem max kan gøre brug af 1 fuldmagt.

Ad 2) BESTYRELSENS BERETNING

Formand Hanne Rosfort aflagde beretningen.

Beretningen i sin helhed er bilagt nærværende referat.

Beretningen blev, efter en kort debat, taget til efterretning af generalforsamlingen.

Beretningen blev (enstemmigt) godkendt af generalforsamlingen.

Ad 3) FREMLÆGGELSE AF DET REVIDEREDE REGNSKAB

Regnskabet blev fremlagt af Henrik Jørgensen.

Regnskabet viste et underskud på 177.054,73 kr. hvoraf de 150.000 kr. er overført fra Vej- og Anlægsfonden.

Driftsunderskud på 27.054,73 kr.

Det forventede driftsunderskud var på 30.000 kr.

Ramperne blev dyrere end forventet grundet opstartsgebyr, der skal betales i forbindelse asfaltarbejder.

Fællesarealerne sørger gartneren for. Tilført ekstra 48 tons jord til hække og bede i 2015. Samt efterplantning og nyplantning af bøgehække.

Regnskabet blev efter gennemgang enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Ad 4) BUDGET

Budgettet blev gennemgået af Henrik Jørgensen.

Se bilag 5.

Kontingentet forslås uændret.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen.

Ad 5) INDKOMNE FORSLAG

Vedtægtsændringer:

Forslag fra bestyrelsen – bilag 6:

Forslag til vedtægtsændring fra GF Kålmarkens bestyrelse

Da vi p.t. kun er 3 medlemmer i bestyrelsen for Grundejerforeningen Kålmarken, foreslår bestyrelsen, at vedtægterne ændres.

Bestyrelsen opfordrer til, at flere grundejere bliver medlem af bestyrelsen.

Bestyrelsen foreslår følgende vedtægtsændringer.

Nuværende ordlyd:

§9

9.1 Foreningens ledelse varetages af en bestyrelse på 5 medlemmer, der vælges for 2 år ad gangen.

Foreslået ordlyd:

§9

9.1 Foreningens ledelse varetages af en bestyrelse på **op til** 5 medlemmer, der vælges for 2 år ad gangen.

AFSTEMNING

Bestyrelsens forslag ad bilag 6 blev vedtaget med 43 stemmer for.

2/3 flertal opnået og dermed vedtaget i overensstemmelse med § 7.4.

Andre forslag:

Forslag 1 - fremgår af bilag 7:

Til Bestyrelsen G/F Kålmarken

Vi har løbende udbedret afløb af overfladevand i G/F, og taget udgifterne fra den pulje som NCC stillede til rådighed.

Nu er puljen imidlertid opbrugt, men der er stadig problemer to steder.

Da Jimmys Kloakrens var herude i efteråret, undersøgte vi nogle steder med TV kamera, og fandt fejl, vi kan udbedre ved at lægge rør, som direkte kortslutter faskinerne. Jeg har fået et tilbud på 30.000 kr. plus moms .

Jeg ansøger hermed at få bevilget 37.500 kr. til udbedring af regnvandssystem.

Mvh

Poul Larsen

Teknisk Chef

Bestyrelsens bemærkning: "Dette forslag er ikke omfattet af budgettet. Hvis forslaget vedtages, skal omkostningen dækkes af Vejffonden."

Poul Larsen motiverede forslaget.

Bestyrelsen bemærkede: Forslaget er ikke indregnet i budgettet, hvorfor pengene skal tages fra Vej- og Anlægsfonden, hvis det bliver vedtaget.

Carsten - Sandløkken 1: Foreslår indhentelse af flere tilbud.

Strandløkken 26: Hvis det er en fejl, skal dem der har lavet fejlen så ikke udbedre den?

Poul Larsen: Ikke tale om en fejl, og garantien er i øvrigt udløbet (5 årig).

AFSTEMNING:

49 stemte for.

Forslaget vedtages ved simpelt flertal.

Forslag 2 – fremgår af bilag 8 (ekstra skur på fællesarealet)

Ekstra Skur på fællesarealet:

Der ønsket opført et skur ved affaldsø nr. 1 på Engløkken. Oversigtstegninger vedlagt.

Skuret opføres som eksisterende skur på Sandløkken.

Udførelse:

Beklædning: Klinkebeklædning i farve pine.

Tag: Fladt tag med Tagpap og tagrende.

Gulv: Fliser

Størrelse: 333 x 300 cm 10 m2 højde. 240 cm

Opføres i forlængelse af affaldsø mod syd. Skitse vedlagt.

Mvh

Poul Larsen

Teknisk Chef

G/F Kålmarken

Bestyrelsens bemærkning: "Dette forslag er ikke omfattet af budgettet. Hvis forslaget vedtages, skal omkostningen dækkes af Vejffonden."

Poul Larsen motiverede forslaget og oplyste, at forslaget efter hans opfattelse blev vedtaget i 2014, men aldrig udført.

Bestyrelsen bemærkede: Ikke budgetteret med det. Det oprindelige forslag var på Engløkken, men der fremgik Sandløkken af referatet. Det er bestyrelsens holdning, at man skubber beslutningen, således at det f.eks. gennemgås næste år. Yderligere ønskes naboernes accept.

Tonny - Engløkken 94: Vil gerne have en begrundelse for hvorfor vi skal have skuret. Mulighed for at udbygge eksisterende skur?

Poul Larsen: Skuret er fuldstændig proppet. Skal lette arbejdsgangen. Udbyggelse af skuret var umiddelbare naboer imod.

Carsten - Sandløkken 1: Argumenterer for, at der blot skal ryddes op i det nuværende skur.

AFSTEMNING:

2 stemte for.

47 stemte imod.

Forslaget blev således ikke vedtaget.

Forslag 3 – fremgår af bilag 9 (vedr. Diverse oplysninger på hjemmesiden)

Forslags ændring vedr. div. oplysninger via GF Kaalmarkens hjemmeside.

Jeg forslår hermed generalforsamlingen, at div. oplysninger vedr. arrangementer, som indeholder datoer og tidspunkter, ikke kommer med på vores hjemmeside mere, grundet vores oplevelser med indbrud, som har ramt flere på Kaalmarken.

Arrangementer som indeholder datoer og tidspunkter, er f.eks.:

- Indkaldelse til generalforsamling.
- Tænding af lys på vores juletræ.
- Slå katte af tønde (Fastelavn).
- Og måske flere.

Vi må ikke glemme, at personer uden for Kaalmarken, også har muligheder for, at se hvad der bliver lagt ind på vores hjemmeside, for måske der igennem, at få informationer om, hvornår det bedst kan betale sig, at komme på "uannmeldt besøg" i vores huse, grundet f.eks. arrangementerne, som nogen af os deltager i.

Derfor bør disse arrangementer (datoer/tidspunkter) m.m. kun komme ud via papirform/ postkassen, til os alle, så længe hjemmesiden er så åben, som den nu er.

Derfor dette forslag.

Jeg har desværre kendskab til, at en bolig på Kaalmarken har været ramt af disse indbrud/indbruds forsøg, mere end 1 gang. Den sidste oplevelse var i marts 2016.

Jan,
Engløggen 56.

Jan - Engløggen 16 motiverede forslaget.

Finn - Engløggen 18: Mulighed for at lave kodeord?

Formanden: Printning og uddeling er et stort arbejde. Kode har været diskuteret for et par år tilbage. Ideen blev droppet da ingen ønskede at være ansvarlig for åbning, lukning assistance vedr. login osv. alternativt kunne det aftales, at alle får det samme brugernavn + kodeord. (ulempe – mulighed for anonym skrivning)

Afstemning:

10 stemte for.

38 stemte imod.

Forslaget blev således ikke vedtaget.

Forslag 4.1 og 4.2 – fremgår af bilag 10

Forslag der ønskes behandlet på generalforsamling:

Forslag 1.

Der gives tilladelse til, at isætte vindue i gavlen, samt vindue i tagetagen mod nord, over det nuværende badeværelsesvindue i samme størrelse og format som badeværelset, jf. tegninger.

Forslag 2.

såfremt forslaget ikke vedtages i sin helhed, gives der tilladelse til at isætte vindue i gavlen, jf. tegning.

På forhånd tak
Venlig hilsen
Nicolai Rohd

Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget kan være i strid med vedtægterne. Der kræves nærmere kendskab til materiale- samt farvevalg. Hvis forslaget vedtages, skal gyldighedsbetingelserne undersøges herunder hvorvidt en vedtægtsændring er nødvendig. Afstemningen tager således sigte på om forslaget skal viderebehandles.

Formanden præsenterede forslagene på vegne af forslagsstiller.

Ad 4.1.

Afstemning:

0 stemte for.

Flere stemte imod.

Forslag 4.1 blev således ikke vedtaget

Ad 4.2:

Afstemning:

14 stemte for.

33 stemte imod.

Forslag 4.2 blev således ikke vedtaget

Forslag 5 – fremgår af bilag 11 (vedr. Parkeringspladser)

Hermed vil jeg gerne fremsætte følgende forslag til behandling på generalforsamlingen.

Der er behov for at udvide/ændre på parkeringspladserne i Kålmarken.

Parkeringspladserne er alt for smalle til at man kan komme ud af bilerne uden at støde op mod den ved siden af parkerede bil, hvilket betyder at bilerne bliver ridsede og skrammede.

Derudover kan de, der parkerer ved siden af de mange bøgetræer, der står på pladsen, ikke komme ud af bilen uden at støde dørene op i træerne, dette ridser og skrammer også bilerne og dem der står ud, bliver flået i og våde af træerne.

Jeg foreslår derfor, at man helt fjerner disse beplantninger, der er lavet ud på parkeringspladserne, det vil give plads til, at der kan komme bedre og mere parkeringsplads til beboerne og det vil være en overkommelig opgave for bebyggelsen.

De bedste hilsner

Arne Mosegaard
Engløggen 62
2791 Dragør

Arne Mosegaard - Engløggen 62 motiverede forslaget.

Efter debat blev forslaget i dets oprindelige ordlyd taget til afstemning.

Afstemning:

For stemte: 4.

Imod stemte: 33.

Forslaget blev således ikke vedtaget.

Forslag 6.1 og 6.2 – fremgår af bilag 12 (fælleshus)

G/F Kålmarken fælleshus

I Rammelokalplan 59 og Kommuneplantillæg 4 til Kommuneplanrevision er der projekteret et Fælleshus på det areal, hvor vi i dag holder fastelavn- og juletræsfest.

Bygherre stoppede byggeriet af fælleshuset inden det gik i gang. Der skulle også ligge en legeplads.

G/F har to muligheder, hvis vi ønsker et Fælleshus.

1. G/F ansøger Dragør Kommune om at købe eller låne Krudthus 2. Krudthuset er fredet, så der må ikke ændres på konstruktioner eller udvendigt udseende. Der må godt isoleres, bygges køkken, toiletter, hvor det ene skal være et handicaptoilet, festsal og hall. Desuden skal der etableres adgang til Krudthuset og etableres en terrasse syd for krudthuset.

Planerne for Krudthuset med teatersal er henlagt, da man ville ændre konstruktionerne.

Jeg har talt med Hans Jørgen Johansen P&T Dragør Kommune. Dragør Kommune har ingen midler til dette projekt, så vi må stå for etableringen.

Der er ikke mange vinduer i krudthuset, så aktiviteter indendørs vil foregå ved kunstig belysning.

Hans Jørgen Johansen siger, at vi skal lave en skitse og ansøge om tilladelse.

Det skal behandles, da det også er en politisk beslutning. Skitse til forslag vedlagt. Den nærmere beslutning om udformning, opvarmning m.m. tages der først stilling til, hvis vi får en tilladelse. Det er svært at sætte en pris, da det kommer an på udformningen, men 500.000 – 1.000.000 kr. Et lån hos Nordea på 1.000.000 kr vil koste hver grundejer ca. 475 kr/år med et rentefradrag på ca. 90 kr.. Se senere.

2. Vi kan bygge et fælleshus, hvor det oprindeligt er planlagt. En bedre placering mener jeg, vil være så tæt på Krudthuset som muligt, for at genere så få som muligt, så Fælleshuset kommer til at flugte med gavlene på Engløkken 88 og 100. Denne placering skal vi ansøge om hos kommunen. Der er ca. 10 m fra gavl Engløkken 88 til skel, så hvis Fælleshuset ikke skal være for smalt og langt, skal vi ansøge Kommunen, om at bygge i skel. Skitse vedlagt. Vi må ikke placere Fælleshuset nærmere stranden. Jeg har ansøgt kommunen om at undersøge, om vi må bygge i skel mod Krudthuset, men kommunen vil have, at Bestyrelsen, skal give mig en fuldmagt. Det vil bestyrelsen ikke.

Fælleshus på G/Fs grund eller i Krudthus 2.

Fælleshuset bør indeholde en festsal, køkken, kontor, hall, to toiletter, hvoraf det ene skal være et handicaptoilet. Der kan eventuelt indrettes værelser til overnattende gæster og et depotrum. Der bør etableres en stor terrasse syd for fælleshuset. Ved Krudthus 2 kan der også etableres en legeplads.

Fælleshuset på G/F opvarmes med EL. Der monteres et ca. 100 m² solcellepanel på den sydlige tagflade til ca. 170.000 kr. Energinet har mundtlig givet tilladelse til, at ny elmåler kan samkøres med den eksisterende måler. Det forventes at panelet kan producere ca. dobbelte så meget effekt som Fælleshuset bruger. Fælleshuset opvarmes primært af to luft/luft varmepumper pris ca. 32.000 kr., så temperaturen kan sænkes til 8 grader C, når Fælleshuset ikke er i brug i vinterhalvåret. Det kan også bruges til at sænke temperaturen i Fælleshuset, hvis det er meget varmt.

Jeg har forstillet mig, at G/F Fælleshuset skal være på ca. 195 m² og vil koste ca. 2.500.000 kr.. Jeg har kontaktet Nordea, som gerne vil låne os pengene til hele projektet på et 20 årig lån på ca. 5,1 %. Vedtægterne skal ændres, så medlemmerne hæfter pro rata for lånet og dermed også får rentefradraget. Lånet vil koste hver grundejer ca. 1200 kr./år med et rentefradrag på ca. 225 kr./år.

Jeg ansøger hermed Generalforsamlingen om at jeg kan gå videre med Projekt Fælleshus med kommunen, og få la-

vet et projekt, der kan foreligges på en ekstraordinær generalforsamling.

Mvh

Poul Larsen

Teknisk Chef

Fælleshuset kan bruges til fællesaktiviteter af G/F såsom fastelavn, generalforsamling, sommerfest, julefest og nytårsfest.

Fælleshuset kan udlejes til medlemmer af G/F til en rimelig leje f.eks. 500 kr..

Fælleshuset kan udlejes til ikke medlemmer af G/F til 1.000 kr., det skal dog foregå gennem et medlem af G/F, som også skal deltage i festen.

Fælleshuset kan bruges til f.eks. ”Hyg Ind” hvor medlemmer om torsdagen møder kl 09:00 og drikker kaffe/the og spiser franskbrød m.m., madklub, filmklub, Champions League fodbold/håndbold og meget mere. Udgifterne afholdes af deltagerene, med et lille tilskud til G/F på 50 kr. i alt.

Der skal være TV i fælleshuset via projektor og lærred, musikanlæg, Wi-Fi, en PC og printer til bestyrelsen.

Der vil være udgifter til vedligehold m.m. forskelligt for G/F fælleshus og Krudthus 2. Vedlagt et budget fra et eksisterende fælleshus.

Der vil anslået være indtægter ved udlejning anslået til 20 X 500 kr. = 10.000 kr. og 50X50 kr. = 2.500 kr. og 4 X 1000 kr. = 4.000 kr. i alt 16.500 kr.

Poul Larsen motiverede forslaget.

Det undersøges først og fremmest, hvorvidt der er interesse for et fælleshus.

Bestyrelsen: Bestyrelsen klarlægger, at der udelukkende er sagt nej til at give fuldmagt til at søge om at måtte bygge i skel.

Afstemning ift. hvorvidt det ønskes, at der arbejdes videre med et fælleshus eller ej?

5 stemte for.

40 stemte imod.

Forslaget om at arbejde videre med etablering af fælleshus blev dermed forkastet.

Forslag 7 – kunne ikke behandles fordi det blev offentliggjort for sent.

Ad 6 og 7) VALG AF BESTYRELSE SAMT 2 SUPPLEANTER OG INTERN REVISOR

På valg var formand Hanne Rosfort og bestyrelsesmedlem Karis Reichstein Jessen.

Begge blev genvalgt.

Arne Mosegaard (Engløggen 62) og Carsten Møller Kristensen (Sandløggen 1) stillede op.

Begge blev valgt ind.

Suppleant

Ingen stillede op.

Bestyrelsen består herefter af:

Hanne Rosfort, formand
Karis Reichstein Jessen
Henriette Egede Andersen
Carsten Møller Kristensen
Arne Mosegaard

Som suppleant blev ingen valgt.

Louise Poulsen blev genvalgt som revisor.
Revisorsuppleant: Ingen stillede op.

Ad 8) EVENTUELT

Engløggen 18: Hvad vil det koste at få fjernet rækkerne i øerne omkring parkeringspladsen?
Bestyrelsen vil undersøge sagen.

Engløggen 62: Mulighed for at etablere badebro ved kysten?

Formanden: Haft kontakt med Kystdirektoratet. Bestyrelsen overvejer muligheden for at nedsætte et badebrosudvalg. Et evt. udvalg vil kunne søge fonde o. lign.

Poul Larsen: Meddelte at han træder tilbage som ”Teknisk Chef” og blev takket for sin indsats. Han oplyste, at han ville forsætte arbejdet med sommerfesten.

Engløggen 7: Bestyrelsen blev pålagt at gå videre med en specifik sag der relaterede sig til bilag 13 sidste år. Medlemmet ønskede en redegørelse for opgavens status, og påpegede, at bestyrelsen sidste år fik mandat til at gå videre af juridisk vej.

Bestyrelsen: Har søgt juridisk vurdering. Forslaget blev lagt for sent på hjemmesiden, hvorfor det ikke kan diskuteres i aften. Det kan evt. tages op på en ekstraordinær generalforsamling.

Engløggen 56: Referater på hjemmesiden er fra december 2013.

Bestyrelsen: Det er blevet besluttet, at referater ikke uploades til hjemmesiden.

Bestyrelsen drøfter det igen.

Dato: 25.05.2016

Referent:

Morten Bro
Advokatfuldmægtig