

Referat af Generalforsamling i Grundejerforeningen Kålmarken afholdt den 13. april 2023 i aulaen på Dragør skole.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af formandens beretning.
3. Forelæggelse af regnskab for det forløbne regnskabsår og godkendelse heraf.
4. Indkomne forslag:
 - Vedtægtsændringer (ingen forslag til ændringer modtaget, frist 1/3 i henhold til vedtægter)
 - Andre forslag
5. Fremlæggelse af budget for indeværende regnskabsår og vedtagelse heraf, herunder fastsættelse af kontingent m.m.
6. Valg til bestyrelse samt 1 suppleant hertil
7. Valg af 1 intern revisor samt 1 suppleant hertil
8. Eventuelt, bl.a.:
 - Debat omkring fibernet i Kålmarken - evt. nedsættelse af arbejdsgruppe?
 - Debat omkring alm. forefaldende arbejde i Kålmarken – evt. nedsættelse af arbejdsgruppe?

Formand Tonny Dose bød velkommen og foreslog Linda H. Pejtersen fra bestyrelsen som referent.

1. Valg af dirigent.

Michelle Redden blev valgt som dirigent. Michelle konstateret, at der var lovligt indkaldt og 44 stemmeberettigede til stede. Rækkefølgen for dagsorden er ændret, da et af forslagene er en ekstraordinær opkrævning, så forslag til budget gennemgås efter afstemning.

2. Aflæggelse af formandens beretning.

Beretningen er vedlagt referatet.

3. Forelæggelse af regnskab for det forløbne regnskabsår og godkendelse heraf.

Kasserer Per Plougmand Bærtelsen gennemgik regnskabet.

Der skal rettes en stor tak til revisor Claus Salling for en betydelig indsats for at få regnskabet godkendt, da administrator var meget sen til at sende det ud.

Regnskab er af administrator stillet anderledes op end tidligere år, selvom bestyrelsen har bedt dem om at ændre dette.

Fremlæggelse af den overordnede resultatopgørelse: Det har været et år med store omkostninger.

Indtægter: Kontingentet er fortsat på kr. 3.500. Det fremgår, der er restance på kr. 7.000, men det sandsynligvis administrator, der ikke har fået rykket for betaling.

De kr. 7.000 som er indtægt er fra oplysninger sendt til ejendomsmæglere.

Omkostningerne:

"El, fællesarealer": ca. kr. 100.000 (som nævnt i beretningen har der været besparelser).

"Glatførebekæmpelse" er steget, og udgør kr. 115.000, idet der nu betales pr. gang.

"Vedligeholdelse, mindre løbende" er den faste udgift til vores gartner.

"Anlæg og renovering": Her har der været de store udgifter: Pumpen er renoveret, affaldsøer er udvidede, reparationer af terrænbelysning ved elektriker, herunder måling af terrænbelysning for

at få et samlet overblik over nettets tilstand. Aflønning af bestyrelsen består af kr. 3.750 til formand og kr. 3.000 for menige medlemmer.

Renteudgifter: Det er forhåbentlige sidste gang, negative renter skal betales for at have penge på kontoen.

Endeligt resultat er et minus på kr. 215.000. Det gør et indhug i foreningens egenkapital.

Spørgsmål fra salen: Hvad er de kr. 235.000 til vedligeholdelse, mindre løbende udgifter? Svar: Det er til gartner.

Regnskab blev godkendt.

4. Indkomne forslag:

Der er ikke indkommet forslag til vedtægtsændringer.

Andre forslag:

Det kræver et simpelt flertal at få forslagene vedtaget.

Forslag fra bestyrelsen om Ekstraordinær opkrævning til reparation af terrænbelysning og nye lamper.

Formanden gennemgik forslaget, der ligger på hjemmesiden.

Spørgsmål: Kan man ikke få den gamle lampe mere? Hvad siger lokalplanen, lever vi op til denne? Det skal undersøges med Kommunen. Svar: Lampen er ikke endeligt valgt, men det er vanskeligt at få de nye kablerne ned bagved den gamle type lampe og sikre tilstrækkelig tæthed, derfor skal der findes en ny lampe.

Spørgsmål: Er det en engangsopkrævning, der foreslås? Svar: Ja

Spørgsmål: Har I spurgt andre elektrikere. Kan man ikke indhente et tilbud mere Svar: Vi har ikke spurgt andre.

Spørgsmål: Hvis vi stemmer for: Betyder det, at Bestyrelsen ikke skal hente nyt tilbud? Svar: Elektrikeren er orienteret om, at der sandsynligvis indhentes et tilbud mere under samme vilkår.

Kommentar: Lad os give ro til bestyrelsen om at tage fat om problemet.

Spørgsmål: Har I overvejet at sætte kontingent op generelt? Tror der kommer flere udgifter. Svar: Ikke endnu, men det er et godt forslag.

Spørgsmål: Hvor mange hustande dækker forslaget? Svar: 40 hustande.

Spørgsmål: Hvad er tidshorizonten. Engløkken 60-70, er de planlagt til sidst? Kan man tage dem først, hvor der er mørklagt? Svar: Tidsplan og etaper er ikke planlagt endnu, men det giver god mening.

Spørgsmål: Har man undersøgt, hvorfor kablerne er gået i stykker. Foreslår at lægge kabler i rør, så de ikke beskadiges. Svar: Elektriker har fortalt, at det er svært at lægge i rør, da der også ligger gasrør og her derfor foreslået den tilbudte løsning. Bestyrelsen vil genbesøge dette med elektriker.

Kommentar: Der er tidligere udskiftet kabler i Sandløkken ved at trække gammelt kabel ud og nyt ind. Det var meget let. Kablet var samlet med muffe, og det er i mufferne, der var kommet vand i. Det forekommer som en dårlig ide, at udskifte lamper, hvor vi lige har brugt penge på at udskifte til LED. Forslår, at vi stemmer nej til bestyrelsesforslag og nedsætter en arbejdsgruppe, der kan undersøge forholdene nærmere og indhente nyt tilbud. Derefter afholde en ny generalforsamling i september og i mellemtiden skifter vi sikringer.

Dirigent (Michelle) orienterede om, at i så fald skal man stemme nej til bestyrelsens forslag, og så kan man nedsætte en arbejdsgruppe, der arbejder videre med en ny løsning og indhenter flere tilbud.

Kommentar: Hvad med en kombination af de 2 løsninger: Ja til at bestyrelsen får rammen, men at der skal kigges på andre løsninger og gå til bunds i, hvorfor det er gået i stykker.

Kommentar: Det er et godt forslag, at starte med område 3 og se om dette er den rigtige løsning.

Kommentarer: Terrænbelysningen er i virkeligheden problematisk i store dele af Kålmarken. Der har været problemer i 10 år. Se at komme i gang i stedet for flere analyser og udvalg, så der kan komme lys.

Kommentarer: Synes at vi skal undersøge det nærmere, da det er meget dyrt. Nedsætte en arbejdsgruppe. Kun skifte noget af det. Start med det mindste område og se hvad problemet er.

Svar: Dette er bestyrelsens forslag til den bedste løsning. Der bliver desværre kørt på gang-arealerne med biler, og det er de ikke dimensioneret til. Det kan derfor ikke afvises, om det er derfor kabler er dårlige. Derudover kan det konstateres, at nogle af fejlene er i områder, hvor der for nyligt har været gravet op til fiberkabel.

Forslaget er opdelt i faser, hvor første fase er, hvor de største problemer opleves. Erfaringer fra dette arbejde skal danne grundlag for eventuelle efterfølgende faser. Vi lader de eksisterende kabler ligge og lægger kun nye.

Forslaget blev vedtaget med den note, at bestyrelsen indhenter et ekstra tilbud.

Afstemning:

For: 36

Imod: 8

Undlade at stemme: ingen

Forslag om at tænde lamper igen.

Bestyrelsen har modtaget en mail med anmodning om at tænde lamper på P-pladser igen under henvisning til adskillige indbrud den sidst tid. Forslagsstiller er ikke til stede, men da det jo sidste år blev besluttet at slukke hver anden lampe, tages mailen med nu.

I forhold til indbrud argumenterede formanden med, at der tidligere har været indbrud i Kålmarken, hvor lyset har været tændt, og vi kan ikke tænde mere lys på bagsiden af husene. Det er typisk herfra indbrud sker. Men andre argumenter kan være utilstrækkelig lys eller det visuelle indtryk i området med hver anden lampe slukket.

Afstemning om alle lamper skal tændes igen:

For: 6

Imod: 30

Undlod at stemme: 8

5. Fremlæggelse af budget for indeværende regnskabsår og vedtagelse heraf, herunder fastsættelse af kontingent m.m.

Ekstraordinær betaling, vedtaget under pkt. 4, forventes opkrævet i september eller oktober måned.

I budgettet for 2023 er der afsat kr. 370.000 til elektriker, et arrangement for børnene eller en sommerfest: kr. 36.000 kr. El-forbrug: kr. 70.000.

Der er ca. kr. 400.000. i vedligeholdelsesfonden.

Spørgsmål: Bliver den ekstraordinære opkrævning på de kr. 2.000, så reduceret, hvis der indhentes et billigere tilbud: Svar: Det kan vi ikke love.

Spørgsmål: Glatføreløsningen: Vil bestyrelsen bibeholde den løsning med betaling efter behov.

Svar: Ja, det er besluttet på generalforsamling, og kontrakten løber endnu, men det kan undersøges om den kan opsiges årligt.

Kommentar: Kørsel med biler. Kan man kontakte entreprenøren for glatførebekæmpelse for at få dem til at anvende et mindre køretøj, når de salter, og indskærpe, at de ikke må køre på græsset? Budget blev godkendt.

6. Valg til bestyrelse samt 1 suppleant hertil

Linda Hyld Pejtersen, Stig Balduin Andersen og suppleant Erik Skovgaard Nielsen blev genvalgt.

7. Valg af 1 intern revisor samt 1 suppleant hertil

Torben Seiersen blev valgt som revisor og Claus Salling som suppleant.

8. Eventuelt, bl.a.:

- Debat omkring fibernet i Kålmarken - evt. nedsættelse af arbejdsgruppe?

Bestyrelsen foreslår, at der findes én stor fællesløsning for alle, som vil være med, da vi er bekymret for, hvad der sker, hvis alle graver i flere omgange. Vi kan ikke dokumentere, hvordan området så ud før, der blev gravet, men desværre kan kommunen bare give tilladelse.

Spørgsmål: Hvad skal gruppen lave? Svar: Gruppen skal koordinere og undersøge om flere vil være med og tale med TDC. Dvs. planlægge tracé i kålmarken, som kan blive reserveret til fiberkabel ("en overordnet motorvej").

Kommentar: Forslår at udskyde et fiberkabelprojekt til der kommer fjernvarme.

Kommentar: Kunne man lægge det ned sammen med terrænbelysningsprojektet?

Arbejdsgruppen er foreløbigt: Jan Kaas Henriksen, Michael Willumsen.

- Debat omkring alm. forefaldende arbejde i Kålmarken – evt nedsættelse af arbejdsgruppe?

På vores egne private matrikler laver vi selv mindre opgaver, og som vi aldrig ville få en entreprenør til at lave for at spare den omkostning. Alle opgaver på Kålmarkens fællesarealer varetages i dag af entreprenører – store som små.

Men mindre forefaldende arbejde kunne udføres af en arbejdsgruppe. Mange af foreningens medlemmer har måske kompetencer, som kunne komme hele foreningen til gode. En arbejdsgruppe kunne samtidig være et socialt netværk, hvor man hygger sig med diverse opgaver – intet pres. Der skal ikke være en pligt til at udføre konkrete opgaver. Gruppen kan selv vælge at tage dem, der tilbydes. Et konkret eksempel er at male hegn på affaldsøer.

Torben Seiersen og Arne Mosegaard vil gerne male.

- Orientering fra Badebrolauget:

Formand Anne orienterede om, at der er generalforsamling på tirsdag, og her er forslaget at nedlægge lauget. Det er ikke muligt opretholde tilladelsen i kommunen, man har kun fået minimum af finansiering, og prisen på broen kendes ikke pga. krisen. Anne gjorde opmærksom på, at badebrolauget ikke har penge, men kun modtaget tilsagn om bidrag, hvis projektet skulle blive til noget.

- Spørgsmål til arbejdsgruppen for ladestandere:

Op til sidste generalforsamling havde arbejdsgruppen arbejdet med 2 operatører, hvor foreningen skulle betale for at anlægge kabler, men hvor operatørerne stod for at drive og vedligeholde anlægget. Foreningen skulle fastlægge en el-salgspris ved ladning. Arbejdsgruppen vurderede, det vil kræve meget administration for foreningen at skulle justere prisen løbende, og specielt ved meget varierende elpriser vil der være risiko for at købe til én pris og sælge til en anden, med tab til følge. Det var teknisk ikke muligt for operatørerne at lade el-salgsprisen automatisk følge købsprisen for el.

På sidste generalforsamling fik arbejdsgruppen mandat til at arbejde videre med én operatør, som anlægger og driver ladestandere og selv køber og sælger strøm mod, at ladestandere er offentligt tilgængelige.

Arbejdsgruppen har gennem længere tid forhandlet med operatøren om betingelserne for deres aktivitet, men har kort inden generalforsamling måtte opgive at blive enige med operatøren, da gruppen ikke vil stå på mål for betingelserne operatøren stiller. Derfor er der ikke medtaget forslag til generalforsamlingen.

Men, fornyeligt har de to tidligere foretrukne operatører meldt sig på banen igen. De kan nu begge tilbyde en løsning, hvor foreningen beslutter et fast beløb, der lægges ovenpå foreningens el-købspris. Dermed kan el-salgsprisen ved ladestanderen variere med foreningens el-købsprisen uden, det kræver en masse administration fra foreningen. Arbejdsgruppen forventer, at arbejde videre med disse to operatører for at finde en løsning, der kan foreslås til foreningen.

Nyt medlem i arbejdsgruppen: Finn Rasmussen.

- Drøftelse om indbrud

Arne Mosegaard orienterede om nye indbrud (nu i alt 4 steder), og at der i Søndergården har været 23 indbrud. Der har tidligere været en arbejdsgruppe, hvor man har tilmeldte sig tyverialarmer med Næralarm, og hvor alarmerne går hos naboer. Prisen var ca. 80 kr./mdr.

Arne tilbød at tage kontakt til Næralarm.

Bestyrelsen sluttede af med at takke Michelle for at lede mødet, Jens Christian for at administrere hjemmesiden, og Claus for revision af regnskab.