

ORDINÆR GENERALFORSAMLING GRUNDEJERFORENINGEN KÅLMARKEN 2010.

Den 17. april 2010 kl. 13.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Kålmarken.

Formanden Hanne Rosfort bød velkommen.

1. Valg af dirigent

Advokat Irene Dahl blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at den ordinære generalforsamling var lovligt indvarslet.

69 stemmeberettigede var mødt op. Dragør Sydstranden ApS var repræsenteret af Anker Terndrup ved fuldmagt. Dragør Sydstranden ApS repræsenterede 23 stemmer. Der var 6 generelle fuldmagter, 2 fuldmagter vedrørende parkeringspladser, 4 fuldmagter vedrørende indretning af friarealer, 26 fuldmagter vedrørende vedtægtsændringer.

Dvs. 98 stemmer i alt, til ikke specifikke emner.

Dagorden i henhold til vedtægterne.

2. AFLÆGGELSE AF FORMANDENS BERETNING

Beretningen i sin helhed bilægges nærværende referat.

Beretningen blev sat under debat.

På forespørgsel fra et medlem vedrørende medlemmernes brug af badebroen på Sydstranden kunne formanden oplyse, at haveforeningen har ret til at nægte medlemmerne af Grundejerforeningen Kålmarken at benytte badebroen.

Medlemmet forespurgte til en ansættelse af en havemand til at slå græs, passe friarealerne m.v. Anker Terndrup mente, at det var problematisk at ansætte en fast havemand på grund af de problemer, der kan være i forbindelse med ansættelsesforhold, forsikringer, feriepenge, dagpenge m.v. Derudover skulle der i den anledning indkøbes dyrt materiel.

Hanne Rosfort kunne bekræfte et medlems oplysning om, at affald stilles ved siden af containerne. Hun henstillede til medlemmerne, at kun containerne blev benyttet. En konsekvens kunne være at nedlægge miljøstationen eller aflåse den.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

3. FORELÆGGELSE AF REGNSKAB TIL GODKENDELSE

Kassereren Henrik Jørgensen fremlagde regnskabet.

Han kunne oplyse, at resultatopgørelsen viste et underskud på kr. 197.043,25.

På oplysning omkring betaling af snerydning, kunne Henrik Jørgensen oplyse, at der var tale om en periodisering af betalingerne på grund af ny leverandør.

På forespørgsel om, hvad udgiften for pasning af det fredede område beløb sig til, kunne kassereren oplyse, at posten ikke kunne individualiseres, da posterne var slået sammen, men han kunne oplyse, at omkostningerne ikke er så store.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

4. BUDGET

Kassereren Henrik Jørgensen fremlagde budgettet. Bestyrelsen foreslog en forhøjelse af kontingentet på kr. 500,00 pr. år pr. medlem fra 2011

Der var en del debat omkring det afsatte beløb til retablering af stien ned mod Krudttårnsvej. Der var afsat et beløb på kr. 58.000,00. Et medlem påpegede, at der var tale om en nyinvestering, som burde behandles under indkomne forslag.

Medlemmet fremsatte ændringsforslag til bestyrelsens forslag til budget, idet han ønskede beløbet taget ud af budgettet.

Et andet medlem ønskede, at etablering af lysstander til en værdi af kr. 8.000,00 blevet taget ud af budgettet.

Et medlem foreslog, at der blev udarbejdet en vedligeholdelsesplan for grundejerforeningen, således at man kunne udarbejde en prioriteringsliste over kommende større arbejder.

I sit forecast 2011, havde kassereren glemt at medtage posten kr. 98.000,00 kr. til græsslåning. Dette vil blive rettet op i budgettet for 2011.

Ændringsforslag vedrørende flisebelægning af grus samt opsætning af lysstander til et samlet beløb på alt kr. 64.000,00, som skulle udtages af budgettet, blev sat under afstemning. 36 stemte for forslaget og 54 stemte imod, 8 stemte hverken for eller imod. Forslaget var forkastet.

Bestyrelsens forslag til budget blev sat under afstemning og vedtaget med 72 stemmer for, 20 i mod og 6 hverken for eller imod.

Kontingentforhøjelsen på kr. 500,00 pr. år var herefter vedtaget med virkning fra 2011..

5. INDKOMNE FORSLAG

Vedtægtsændringer

1.

Regeludvalget fremsatte forslag om, at vedtægternes § 3 stk..2 blev ændret som følger:

"..... i skel mellem hver terrasse/have kan der dog, hvis de berørte medlemmer er enige herom, opsættes et 1,5 meter højt plankeværk maksimalt i skellets længde.

.... opsætning og vedligeholdelse af plankeværk eller til

.... plankeværket eller....."

Indledningsvist oplyste Irene Dahl, at hun havde rettet henvendelse til kommunen og her fået oplyst, at kommunen var af den opfattelse, at der frit kunne opsættes plankeværk mellem haverne, når plankeværket havde en højde på max. 1,80 m. Forudsætningen var, at det fremstod ensartet i materiel og højde. Grundejerforeningen kan selv bestemme højden, men det skal være ensartet.

Der opstod en del debat omkring forslaget.

Indlæggene behandlede især spørgsmålet om højden på plankeværket, idet de, der boede nærmere ved vandet ikke ønskede deres udsigt spoleret med et plankeværk hos naboen på op til 1.80 m.

Herudover var der debat omkring materialevalg.

Der blev fremsat følgende ændringsforslag:

"Skal det være muligt at opsætte plankeværk i skel mellem terrasse/have maksimalt i skellets længde".

Ændringsforslaget blev sat under afstemning og vedtaget med samtlige stemmer for.

Hovedforslaget bortfaldt herefter.

Det blev besluttet, at regeludvalget arbejder videre med at få udarbejdet en samlet plan, men at planen kan inddeles i områder, således at der kan være forskel på fx højde af plankeværk. Der kan således være områder, hvor højden er

1,80, og andre hvor højden er 1,50.. Planen skal forelægges kommunen til godkendelse, forinden det forelægges på en ekstraordinær generalforsamling.

2.

Nyt § 3 stk. 3:

"I skel mod såvel foreningsarealer som mod de enkelte medlemmers matrikler kan der opsættes en låge, der er maksimalt 1,5 meter høj og 1,2 meter bred".

Flere medlemmer havde allerede opsat låger, der vil være for brede efter udvalgets forslag, hvorfor de ville være nødt til at skære af lågen. De allerede opsatte havelåger var forskellige, hvorfor det var ønskeligt med en form for ensartethed.

Der blev fremsat ændringsforslag:

"Skal det være muligt at opsætte havelåger i Grundejerforeningen Kålmarken".

Forslaget med vedtaget med 96 stemmer for og 2 stemmer hverken for eller imod.

Regeludvalget arbejder også her videre med forslag til en samlet plan. Da der er forskellige farver på vinduer og tage, skal der også tages højde for dette i en samlet plan.

3.

Nyt § 3 stk. 4:

"På egen matrikel kan grundejeren etablere beplantning med enkeltstående træer, buske eller anden form for beplantning, når højden på intet tidspunkt overstiger 3 meter. Såfremt højden overstiger 1,5 meter, skal de berørte medlemmer være enige herom".

Der var nogen debat omkring kredsen af berørte medlemmer, der skulle spørges og der var enighed om, at det skulle være direkte naboer.

Forslaget blev sat under afstemning og vedtaget med 96 stemmer for 1 imod og en 1 hverken for eller imod.

Forslaget, der skulle vedtages med 2/3 flertal, var herefter vedtaget. Højden på træerne må være ca. 3 meter.

Andre forslag

Forslag fra Legepladsudvalget. (under dette punkt var der 100 stemmeberettigede incl. fuldmagter)

4.

"Småbørnslegeplads på et areal af 8 x 8m²".

Udvalget redegjorde for forslaget og gennemgik den plan, der var udarbejdet i samråd med arkitekt Stig Christensen.

Debatten omkring forslaget behandlede for det meste den manglende dialog mellem udvalget og de implicerede boliger, der lå direkte op til det foreslåede legeareal.

Flere af medlemmerne var af den opfattelse, at de boliger, der ville komme til at ligge direkte op til legearealerne ville falde voldsomt i værdi. Dette blev bekræftet af ejendomsmægler Anker Terndrup.

Der var enighed om, at det var yderst vanskeligt at finde en egnet placering for legepladsen, selv om der var friarealer nok. Legepladsen ville til enhver tid ligge tæt på de individuelle haver.

Et medlem oplyste, at institutionerne i området tilbød børnefamilierne at benytte institutionernes legepladser i weekenderne.

Et medlem frygtede, at småbørnslegepladsen om ti år i stedet ville blive benyttet af teenagere.

Et medlem pointerede vigtigheden af, at bilerne kørte forsigtigt i området, idet børnene, såfremt legepladsen blev nedstemt, var nødsaget til at lege på vejene.

Bestyrelsen kunne oplyse, at det fredede areal ikke måtte benyttes af Grundejerforeningen Kålmarken til indretning af legepladsen.

På forespørgsel kunne udvalget oplyse, at indretningen af småbørnslegepladsen ville koste 74.000,00 kr. Beløbet skulle finansieres over kapitalkontoen.

Det blev nævnt, at det tidligere var pålagt bestyrelsen at opsætte borde og bænke på fællesarealerne. Hertil svarede bestyrelsen, at det tidligere er blevet foreslået, og at der vil blive arbejdet videre på forslaget..

I øvrigt fik **legeplads**udvalget megen ros for det arbejde, som udvalget havde udført.

Der blev fremsat ændringsforslag som følger:

"Skal der etableres småbørnslegeplads i Grundejerforeningen Kålmarken?"

Ændringsforslaget blev sat under afstemning og forkastet, idet 26 stemte for 70 stemte imod. 4 stemte hverken for eller imod.

5.

"Etablering af naturlegeplads."

Prisen for etableringen af naturlegepladsen ville beløbe sig til kr. 31.375,00. Beløbet skulle finansieres via kapitalkontoen.

Et medlem mente, at det ikke var muligt at etablere naturlegepladsen som foreslået, idet de tekniske installationer var til hinder for nedgravning af stolper og haletudsebro.

Legepladsudvalget oplyste, at naturlegepladsen blot kunne flyttes et par meter.

Et medlem, der boede tæt ved drænbassinet, ville ikke lege "bademester" for børn, der kunne falde i vandet.

Forslaget om etablering af naturlegepladsen blev sat under afstemning og forkastet, idet 8 stemte for forslaget, 91 stemte imod og 1 hverken for eller imod.

6.

"Etablering af petanquebane."

Prisen for etablering af banen ville beløbe sig til kr. 24.562,50. Beløbet skulle finansieres via kapitalkontoen.

Uden yderligere debat, blev forslaget sat under afstemning og forkastet, idet 21 stemte for, 53 imod og 26 hverken for eller imod.

7. Lisbet Pii Lund og Benny J. Jacobsen fremsatte følgende forslag:

"Hver husstand får tildelt mindst en fast parkeringsplads".

Forslagsstillerne var ikke mødt og ingen ønskede forslaget fremmet til afstemning.

8. Ingrid Axelgaard og Finn Karger fremsatte følgende forslag:

"Etablering af bump, der dæmper farten på den kørende trafik på de veje, der går fra St. Magleby Strandvej og ind i bebyggelsen til diverse anlagte parkeringspladser. Bumpene placeres ved samtlige vejovergange, hvor stier og flisegange mellem husene krydser vejbaner med kørende trafik".

Forslagsstilleren redegjorde for forslaget.

Det blev oplyst, at prisen var ca. 100.000 kr. På sidste års generalforsamling, var et tilsvarende forslag blevet behandlet, men det kunne ikke gennemføres, fordi kommunen ikke ville lade hastigheden sænke til under 40 km/t og de foreslåede bump var for små til 40 km/t.

Alle anså det for at være en god ide og risikoen for, at et barn kom til skade var stor, men praktisk kunne det ikke lade sig gennemføre.

Det blev henstillet til beboerne og deres gæster, at de nedsatte hastigheden. Der var navnlig tre bilister, der havde problemer med at overholde hastigheden. Det blev henstillet især til de pågældende, at de fremover sænker hastigheden.

Problemet blev forstærket med parkerede biler på vejene, som holdt ulovligt. Det blev foreslået, at der blev malet gule felter, for at forhindre dette. Bestyrelsen vil tage hånd om problemet og arbejde videre med det.

6. VALG TIL BESTYRELSEN SAMT 1 SUPPLEANT HERTIL

På valg var Hanne Rosfort og Karis Reichstein Jessen.

Begge blev genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Hanne Rosfort, formand
Henrik Jørgensen, kasserer
John Thesmer
Karis Reichstein Jessen
Poul Jahn
Peter Steen Christensen (Dragør Sydstranden ApS).

Af de to suppleanter var den ene, Lene Jacobsen, på valg. Lene Jacobsen blev genvalgt.

Som suppleanter:

Lene Jacobsen
Birgitte Dangaard

7. VALG AF INTERN REVISOR

Louise Poulsen blev genvalgt.

8. EVENTUELT

Flere medlemmer har problemer med at få hækken til at gro. Årsagen er, at der under den påfyldte muld er opstået traktose i forbindelse med byggeriet. Eneste måde er at grave hækplanterne dybt nok ned gennem den hårde jord. I øvrigt var der flere, der mente, at jordbundsforholdene var uegnede til bøgehæk.

De medlemmer, der har problemer, kan henvende sig til formanden, som vil sende en samlet indsigelse til bygherren.

Det fredede areal skal rengøres for affald og andre effekter, der ligger henkastet på området. Det vil ske på en fælles arbejdsdag.

Det blev henstillet til hundeejerne, at de opsamler hundens efterladenskaber, samt at de holder deres hunde i snor. Flere af medlemmerne havde haft indbrud i huse og biler. Det blev henstillet til beboerne, at de holder øje med hinandens **huse mm.**

Glenn Christensen gjorde opmærksom på, at det på generalforsamling i 2008 under beretningen blev meddelt, at vildroserne mod det fredede areal blev fjernet.

Henrik Jørgensen oplyste, at de vildroser, som 2008 referatet omhandlede, var blevet fjernet. Der blev enighed om, at vildroserne og andre stikkende planter i den sydlige ende graves op og området genbeplantes. Vildroserne i den nordlige ende skulle blive stående.

Der var ønske om, at hækkene ved parkeringspladsen skulle fjernes, således at der blev afgivet mere plads. Bestyrelsen arbejder videre med ønsket.

Endelig var der ønske om, at el-standeren blev placeret således, at den var til mindst mulig gene for beboerne.

Hanne Rosfort efterlyste et festudvalg og et Krudthusudvalg. Louise Poulsen, Karis Jessen og Tommy Nielsen har tilkendegivet, at de gerne vil være med i Krudthusudvalget. De, der ønsker at være med i et af de to udvalg, skal rette henvendelse til Hanne Rosfort.

Da der intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 17.30.

Som formand

Som dirigent

Hanne Rosfort

Irene Dahl