

Grundejerforeningen Kålmarken - Ekstraordinær generalforsamling afholdt den 21. september 2022 i aulaen på Dragørskole

Referat

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Fremlæggelse af forslag:
 - 2.1 Affaldshåndtering i Kålmarken
3. Retning for ladestandergruppen
4. Elspareforsøgsordning (fællesbelysning)

1. Valg af dirigent

Formanden Tonny Dose bød velkommen og opfordrede til den gode tone. Vi kan være uenige, og det har vi været i bestyrelsen, så det vil vi også være her.

Bestyrelsen foreslår Linda H. Pejtersen som referent.

Michelle Redden fra Strandløkken blev valg som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen er rettidigt indkaldt. Der er ingen regler om, hvornår materialet skal lægges op på hjemmesiden til en ekstraordinær generalforsamling.

2. Fremlæggelse af forslag:

2.1 Affaldshåndtering i Kålmarken

Formanden takkede arbejdsgruppen (Arne og Michael) for det store arbejde med at komme med oplæg til affaldsordningen. Ordet blev givet til Arne Mosegård, som repræsentant for gruppen.

Opgaven var at finde én fælles løsning, og gruppen fremlægger 2 forslag til løsninger. For at der ikke skal stå så mange spande i bebyggelsen, anbefaler affaldsgruppen en kombinationsløsning med 1 container ved hver bolig og affaldsøer til øvrigt affald.

Folketinget har foreslået 9 forskellige sorteringer. Dragør Kommune har reduceret det til 3 spande og en lille rød (farligt affald). Der foreslås fælles for alle forslag, at den lille røde spand placeres derhjemme i eget skur.

Forslag 1: Alle får en 240 l container foran eget hus, og der etableres 5 affaldsøer med plads til plast, metal, mælkekartoner og pap og papir. Kommunen har foreslået i alt 27 (15+12) containere, arbejdsgruppen foreslår 25 (15+10) fælles containere.

Gruppen foreslår, at 2 af de 3 eksisterende affaldsøer udvides. Den ved Sandløkken kan og skal ikke udvides.

Hvis alle husstande skal opkræves samme beløb for afhentning, skal man selv køre egen container til nærmeste kørevej. Dvs. der hver 14. dag vil stå 169 stk. affaldsbeholdere ved nærmeste vej. Udfordringen er, hvordan holder vi styr på dette, og der er en del beboere, der ikke er godt gående.

Derfor er der lavet en aftale om, at ARC henter på adressen. Der vil være ekstra betaling for de husstande, der ligger længere væk fra nærmeste vej.

På Dragør kommunes hjemmeside (under Affald) er der en guide til kombinationsordning og anvisninger for at mindske gener i varmen. Eksempelvis bør dåser skylles af. Ved større mængder pap skal man køre på genbrugspladsen og store stykker pap bør skæres i stykker inden de smides i containeren. MDK står for mad og drikkekartoner. Metal er maddåser mv (ikke bilhjul). Vi har 6 containere i dag (papir), og de er ikke altid helt fyldte.

Det foreslås, at affaldsøer ved Engløkken og Strandløkken udvides. De har engang været større, så de må være blevet lavet om. Udover de eksisterende affaldsøer foreslår arbejdsgruppen 2 nye affaldsøer: en i Engløkken ved rundkørslen foran P-pladsen og en ved Sandløkken. Begge skal være på 18 m².

Der er indhentet tilbud på udvidelse og etablering af affaldsøer.

Der har været en del møder med kommunens projektleder Asta, som var til stede på en tidligere generalforsamling. Gruppen er ikke helt enige med kommunen i måden, hvorpå kommunen har fastsat prisen på, som er, at det skal koste det samme om vi har 1 eller 3 containere ved husstanden. Arbejdsgruppen mener, der må være forskel på, om ARC skal afhente containere ved affaldsøer og 169 containere (1 pr. husstand) eller hvis de skulle afhente 507 containere ved husstande (ved 3 containere pr. husstand).

Arne har foreslået, at de sætter beløbet ned til 3200 – Kommunen vil overveje det.

Forslag nr. 2 er, at der kommer 3 containere foran alle huse, og disse afhentes på adressen. Miljøstationer udvides ikke. Prisen pr. år pr. husstand er stadig kr. 3.800.

Rød kasse med farligt affald vil blive hentet 4 gange om året.

Spørgsmål og kommentarer fra salen:

- Skal vi hver især vælge løsning 1 eller 2? Svar: Nej, der skal vælges én fælles løsning.
- Nogen steder har kommunen hentet hver uge.
- Hvor skal vi rengøre? – har man overvejet, at der sættes vandslanger op? Det foreslås, at der laves en station med afløb. Det vil være en praktisk udfordring.
- Betaler foreningen ikke ekstra for at få tømt affaldsøer? Svar: Nej, det gør vi ikke.
- Har vi kommunens tilladelse til at udvide affaldsøer? Svar: Kommunen foreslår, at skraldefirmaet henter – det er nok en del af den ordning.
- Tak for gennemarbejdet forslag.
- Vi har ikke så meget vej, der er ikke plads til alle de containere.
- Var der ikke en 3. løsning? Svar: Jo bestyrelsens forslag – som vil blive gennemgået, når arbejdsgruppen har fremlagt deres forslag.
- Vi skal arbejde videre med 3 containere. Der var en grund til, at miljøstationerne blev gjort mindre: Håndværkere og alle andre udefra kommer og tipper affald af. Tror ikke på, at det vil fungere. Hvem skal holde øje med, at dette ikke sker? Hvem skal ordne det? Vi skal have nogen, der holder øje.
- Foreslår at vi giver de 3 containere en chance.

- Man kunne også sætte en lås på miljøstationer.
- Vi bør dele ekstraomkostningen.
- Det vil blive grimt med mange containere. Måske skal de stå inde i haverne.
- Der er mange, der ikke har affald til 3 containere, de kan derfor blæse ned til vandet.
- Vi skal tænke på det visuelle og ikke have 507 containere op.
- Fællesløsning: Der skal indarbejdes en gruppe, som sørger for at holde de fælles affaldsøer ordentlige.
- Der skal vælges en ansvarlig, som har med dette at gøre.
- Hvad med en nedgravet løsning? Svar: Kommunen har ikke ordningen i dag. Kommunen havde tidligere beskrevet løsningen, men det forventes nok ikke at bliver i 2023 eller i 2024.
- Tømmes alle containere samtidigt? Svar: Nej, de tømmes på forskellige dage.
- Er der gjort tanker om, hvem der skal gøre containere rene? Vi er jo blevet pålagt at skulle sortere.
- Vi må jo betale os fra det. Der findes firmaer, der rengør. Svar: Arbejdsgruppen har ikke fået en pris på dette.
- Selskaberne, som har givet tilbud på udvidelsen og nye affaldsøer, har fået samme oplæg.
- Hvordan finansieres dette: Svar: Vi har midler i vejfonden, der kan også vælges en kontingentstigning eller anmode om en ekstra opkrævning.

Bestyrelsens forslag

Alle får 1 container til rest- og madaffald. 2 ud af de 3 eksisterende affaldsøer udvides lidt mere end affaldsgruppens forslag. Bestyrelsen vurderer, at der skal være et forslag, som ikke medfører nye affaldsøer. Bestyrelsen vurderer også, at det er noget billigere kun at udvide og ikke at skulle etablere 2 nye.

Bestyrelsen vil se på behovet for antal containere, i forhold til det antal som arbejdsgruppen anbefaler.

En beboer gjorde opmærksom på, at vi stadig bor nær en genbrugsplads. Så derfor skal vi sigte mod de færreste udvidelser af miljøstationer. Vi kan alle sammen få hentet storskrald og haveaffald og køre på genbrugspladsen.

Affaldsgruppen påpegede, at de allerede har skåret i antal containere. Hvis der etableres flere affaldsøer, bliver afstanden for husstandene kortere. Bestyrelsen mener, at med de udvidede affaldsøer vil der være væsentligt kortere til affaldsøer for husstandene sammenlignet med afstanden til kommunens genbrugsplads som skal benyttes i dag.

Formanden: Affaldsøer er ikke pæne for vores bebyggelse, derfor har Bestyrelsen foreslået, at vi udvider eksisterende affaldsøer og ikke etablerer nye affaldsøer.

Formanden takkede Arne og Michael for det store arbejde.

Afstemning

Afstemningen handler om, at vi vælger en fælles løsning. Alle kan stemme på alle forslag. Den løsning, der får flest stemmer vælges og bagefter stemmer vi om, hvordan containere skal afhentes.

Løsning med 1 container per husstand og 5 affaldsøer:
38 stemmer for

Løsning med 1 container per husstand og 3 affaldsøer:
52 stemmer for – Valgte løsning

Løsning med 3 containere ved hver husstand:
9 stemmer for

Afstemning om afhentning ved husstanden eller køre til nærmeste vej:

Valgte løsning: Der blev stemt for at få afhentet ved husstanden (3 stemte imod).

Hver husstand skal betale for afhentning ved husstanden, afhængig af afstand til nærmeste vej.

3. Retning for ladestandergruppen

Gruppen består af Michael, Thomas og Stig

De har sendt spørgeskemaer ud, optalt antal biler, været i dialog med anden grundejerforening om deres erfaringer. Gruppen har erfaret, at der er flere løsninger, der kan vælges, så der skal sorteres fra.

Præsentationen ligger på Kålmarkens hjemmeside. Også den tidligere præsentation med detaljeret gennemgang af svar på spørgeskemaer samt registrering af brugen af foreningens parkeringspladser.

En af konklusionerne i spørgeskemaundersøgelsen var, at P- pladser skal være reserveret for dem der oplader og ladere skal kun være for Kålmarkens beboere.

Omtrent 40 husstande har opladelig bil nu eller indenfor 1-2 år. Det antages, at der kan være 5 husstande pr. ladepunkt.

Der foreslås, at der i første etape skal være 8 ladepunkter: 2 x 4 pladser. 2 x gravning og tilkobling i el-skabe, der primært er ved græsarealerne. Det vil let kunne udvides med en etape 2.

Standere er ca. 1,2 m høje (og er ikke sammenlignelige med lynladerstandere). Hver ladestander har 2 ladepunkter.

Der har været dialog med 5 forskellige operatører. Forskellene i deres setup blev gennemgået.

Arbejdsgruppen er blevet opmærksom på, at system fra 2 af de tidligere foretrukne operatører indebærer en risiko for foreningen. Der har i arbejdsgruppen været arbejdet en del med disse 2 operatører, da de så ud til bedst at kunne levere det system, der blev efterspurgt i spørgeskemaundersøgelsen (Løsning 1).

På grund af denne risiko, foreslår arbejdsgruppen at se mod 2 andre operatører, hvis løsning dog ikke fuldt ud følger svarene i spørgeskemaundersøgelsen (Løsning 2).

Løsning 1: Vi ejer selv anlægget og sætter selv prisen pr. opladning: Anlægsarbejder koster 425.000 inkl. moms (2.500 kr./husstand). Finansiering foreslås ved, at brugeren betaler en lille overpris. Betaling sker ude på ladestanderen via nøgle app. Foreningen sætter prisen og operatørerne lægger et håndteringsgebyr (0,4-0,5 kr/kWh) til. Foreningen kan regulere prisen. Vi har fuld frihed til at udbygge ladestanderanlægget.

Ulempen: Vi skal selv sætte en el-måler op og selv afregne til energiselskabet. Overskuddet betales til os. Men det påfører foreningen risiko for et tab, hvis der lades ved høje el-priser, og ladepris ved stander er sat for lavt. Det vil kræve meget administration at følge el-prisudviklingen og sætte den rette ladepris.

I forhold til operatører bestemmer foreningen selv, hvem der skal have adgang til ladestanderne. Men, gruppen er i dialog med Dragør kommune om ladeanlæg, og som udgangspunkt vil kommunen kræve, at alle ladestanderne på privat fællesvej skal være offentlig tilgængelige. Arbejdsgruppen er ikke enig i denne udmelding og har derfor efterspurgt fra kommunen paragraffen, der regulerer det krav. Denne dialog pågår, og der er derfor en risiko for, at foreningen ikke selv kan bestemme, om ladestanderne på foreningens parkeringspladser kun skal være for foreningens beboere.

Arbejdsgruppen arbejder kun med løsninger med normalladere (ikke hurtig/lynladere), hvor det kan tage op til 6-7 timer at lade op via 11/22 kW. Det er arbejdsgruppens vurdering, at ingen el-bilejere udenfor Kålmarken forventes at køre efter normalladere. Man vil hellere køre efter lynladere (100+kW) og vente dér måske 20 minutter.

Eksempel på regnestykket for løsning 1: Fra spørgeskemaundersøgelsen kan vi se, at vi i gennemsnit kører 300 km pr. uge. Hvis vi antager et gennemsnitligt kørselsforbrug på 5,5 km/kWh, og at 2/3 af beboerne vil lade op i foreningen, så vil vi på 5 år lade ca. 300.000 kWh.

Dvs med en overpris på 1,5 kr/kWh til os, vil det tage ca. 5 år at afbetale anlægsarbejderne på 425.000 kr. Med operatørens håndteringsgebyr og refusion af elafgift (som dog er faldende) vil det i dag svare til en ladepris, der skal være ca. 1kr/kWh over el-prisen.

Foreningen skal selv sætte ladeprisen. Sætter vi ladeprisen for højt, vil ingen bruge anlæggene – vi får ikke afdraget på anlægsomkostningerne. Sætter vi ladeprisen for lavt, taber vi penge, hvis vores el-pris stiger.

Operatørerne har ikke løsninger, hvor de selv sætter ladeprisen ud fra vores el-pris. Vi skal derfor påregne meget administration for denne løsning 1.

Løsning 2: Vi ejer ikke systemet. En ekstern leverandør og operatør finansierer helt eller delvist alle anlægsomkostninger. Operatør sætter selv måler op og afregner el-pris med el-leverandør. Brugere af ladestanderne afregner direkte med operatør. Foreningen administrerer ikke dette, og har ikke selv omkostningerne til strømmen (som var tilfældet i løsning1). Operatøren har et incitament til at få de bedste priser for, at de får indtjent investeringen i anlægsomkostningerne.

Ulemperne: Operatøren vil ikke sætte begrænsning for udefrakommende til ladepunkterne, dvs. laderne bliver offentligt tilgængelige. Operatøren vil kræve en periode på op til 10 år, hvor vi forpligter os til ikke at kunne vælge en anden operatør uden at skulle tilbagekøbe anlæggene. Vi har ikke indflydelse på ladeprisen. Vi har mindre fleksibilitet i forhold til udvidelser. Operatør vil dog formodes at have en naturlig interesse i at udvide, hvis der er efterspørgsel, men vi bestemmer ikke selv hvornår. Såfremt denne løsning foretrækkes, skal arbejdsgruppen dykke nærmere ned i betingelserne, som ikke fuldt ud er gennemført på nuværende tidspunkt.

Gruppen vil gerne have salens tilkendegivelse af, om der skal arbejdes videre kun med løsning 2.

Spørgsmål og bemærkninger fra salen:

- Hvorfor lægger vi os fast på mormorløsning og ikke en lynlader? Svar: Det er ikke en mormorløsning, men normallader (11/22kW). En lynlader er meget større og koster 300.000 kr. pr. ladere.
- Det kan tage op til 7 timer, når man lader. Så har man jo i princippet sin egen parkeringsplads. Svar: de færreste har brug for at lade så lang tid hver dag – det er nærmere pr. uge. Når man ikke bruger laderen, bør man holde på andre pladser.
- Hvor mange har svaret på spørgeskema, og mon ikke det er dem, der ikke er interesseret i ladesystemer, der ikke har svaret? Svar: Ca. 2/3 af foreningens beboere har besvaret (se opgørelsen på foreningens hjemmeside). Svarene er vores bedste udgangspunkt for arbejdsgruppens arbejde. Med samme begrundelse opfordrede vi derfor også gentagne gange indenfor svarfristperioden folk til at få svaret.
- Hvorfor placeringen? Svar: Da alle ikke er interesseret i ladere, har et udgangspunkt for arbejdsgruppen været at finde en løsning, der dels minimerer påvirkning af folks parkeringsrutiner i dag og samtidig så billig som mulig. Det havde været endnu billigere med alle 8 ladepunkter ét sted og tættere på eksisterende el-skab. Men her holder mange i dag, og de 2 områder, der forberedes for udbygning vurderes at være en samlet bedre løsning.
- Michelle opfordrede til, at man ikke kommentere på detaljerede løsninger.
- Kan ikke se at det er foreningens opgave at tilbyde ladeløsning til beboerne.
- Mener, at huse over 100 m² skal have 1,5 p-plads til rådighed.
- Det er ikke til afstemning om arbejdsgruppen skal nedlægges.
- Foreslår, at det skal være en mere balanceret løsning fremfor kun på de ledige pladser. Foreslår, at standerne placeres der, hvor bilerne i dag holder i forvejen, og foreslår 4 steder med 2 standere. Svar: Jo flere steder des dyrere løsninger. Da vi arbejdede med løsning 1, er vi kommet frem til 2 områder til etape 1. Dette er også efterspurgt hos operatører til løsning 2, som har bekræftet, de kan tilbyde denne løsning. Vi har ikke spurgt om 4 steder.
- Ros til gruppen.
- Bekymring for at det bliver en offentlige ladeplads. Svar: Arbejdsgruppen vurderer ikke, at folk generelt vil køre efter normalladere. Det kan selvfølgelig ikke udelukkes, at nogen i en desperat situation vil køre til Kålmarken – men, det vil være en nødløsning. Man vil foretrække at køre til lynladere. Skulle det mod forventning blive et problem, kan vi sætte en fysisk spærre på pladsen. Det accepterer operatørerne vi er i dialog med, men vi skal selv forestå det.
- Potentielle købere vil se på muligheden for adgang til lader, når man overvejer at købe en bolig i Kålmarken.
- Vi siger ja til at eksterne operatører kan drive forretning på Kålmarken, med en risiko for at andre vil komme og oplade. Svar: Korrekt i forhold til, at det er ekstern operatørs forretning. Fordelen for os er, at vi undgår at skulle betale for det, administrere det og tage risikoen med svingende el-priser.

Der var stor stemning for, at arbejdsgruppen herfra kan arbejder videre med løsning 2.

4. Elspareforsøgsordning (fællesbelysning)

De stigende energipriser har sat gang i en relevant debat om hvor, hvordan og hvor meget vi kan spare på vores energiforbrug. Det er svært for os at indregne deciderede besparelser i kroner, både i de private husholdninger – men også i virksomheder og foreninger. Prisen på strøm er steget kraftigt, og det er formentlig slet ikke slut. Overalt i Europa tales der om, hvordan vi kan spare. Lys og elforbruget i forretninger, på gader og veje, i virksomheder, i offentlige institutioner m.fl. skal reduceres. Det giver god mening, både ud fra et samfunds- og forbrugsperspektiv – men også ud fra, at et lavere forbrug vil medføre lavere udgifter (set i forhold til hvis vi ikke gør noget!). Specifikt for Kålmarken som forening, så er det bekymrende.

På tidligere GF blev det besluttet at ombygge alle lamper i vores fællesbelysning: Pullerter, standerlamper og skurlamper. Den proces er nu gennemført, og vi har dermed reduceret vores forbrug betragteligt.

Gennemgang af forbruget:

Generelt er prisen steget 75-80 % selvom vores forbrug er faldet. Groft sagt, så står standerlamperne for ca. 50% af vores forbrug. Skurlamperne for ca. 25% og pullerterne for ca. 25%.

Forslag til tiltag:

Bestyrelsen vil indkøbe et Astro-ur, som kan bruges til at slukke og tænde fællesbelysningen ud fra, hvornår solen går ned, og hvornår den står op. Astrouret kan også bruges til at slukke lyset i intervaller (om natten).

Der var positive kommentarer til indkøb af Astro-ur.

Formanden foreslår flere tiltag. Vi kan tænde lidt senere end solnedgang og slukke lidt før solopgang, og evt. slukke en time eller to midt på natten.

Vi kan også mørklægge ca. halvdelen af alle standerlamper.

Flere havde kommentarer om, at det var et godt initiativ. En var bekymret for trygheden, da der er mange ældre borgere, og en anden om, dem, der kommer gående hjem om natten.

Der var overvældende stemning for at reducere forbruget og evt. kombinere flere af de fremlagte forslag. Bestyrelsen vil derfor i de kommende måneder igangsætte forskellige forsøg med slukning af lamper i fællesbelysningen.