

GRUNDEJERFORENINGEN KÅLMARKEN

År 2009, den 22. april, kl. 19:00 afholdtes ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Kålmarken.

Generalforsamlingen afholdtes på Dragør Skole, Vestgrønningen 9, 2791 Dragør

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling var følgende:

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
 - vedtægtsændringer
 - andre forslag
6. Valg af bestyrelsen samt 1 suppleant hertil
7. Valg af 1 intern revisor samt 1 suppleant hertil
8. Eventuelt

Formand Hanne Rosfort bød på bestyrelsens vegne de tilstedeværende velkommen og foreslog at Michael Sørensen valgtes som dirigent.

Ad 1

Michael Sørensen valgtes som dirigent og konstaterede, at 94 stemmeberettigede medlemmer af Grundejerforeningen var mødt op. Hertil var Dragør Sydstranden ApS repræsenteret med 29 stemmer, således at der i alt var mødt medlemmer repræsenterende 123 stemmer.

Ad 2

Formanden aflagde beretning om Grundejerforeningens virke i den forløbne periode.

Beretningen vedlægges nærværende referat i kopi.

Formanden takkede de mange frivillige, der har involveret sig i de udvalg, der blev nedsat på den ordinære generalforsamling i 2008. Der er lagt et meget stort arbejde i udvalgene.

Kontaktudvalget er dog blevet nedlagt, idet udvalget alene har modtaget 1-2 henvendelser siden sidste generalforsamling.

Generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

Ad 3 og 4

Regnskabet blev gennemgået af kasserer Henrik Jørgensen.

Indledningsvis gjorde Henrik Jørgensen opmærksom på, at Grundejerforeningen stadig er så "ung", at budgettet for 2008 i vid udstrækning var baseret på et skøn over de forventede udgifter i 2008.

Regnskabet udviste et driftsresultat på DKK 175.545,54. Det positive driftsresultat skyldes blandt andet, at grundejerforeningen i 2008 endnu ikke fuldt ud havde overtaget udgiften til belysning af fællesarealer, endvidere var der en del projekter, som ikke blev gennemført som planlagt i 2008 på grund af, at det har taget længere tid end først antaget at få gennemført de drøftede tiltag.

Grundejerforeningen har ved udgangen af 2008 penge på kontoen til gennemførelse af nogle af de projekter, som der er fremsat forslag om.

Noget af indeståendet på bankkontoen er indsat på konto med aftalebinding for at opnå en bedre forrentning. Aftalebinding er indgået, således at beløbet er bundet i 2 måneder af gangen. Grundejerforeningen har dermed friheden til at hæve beløbet uden betaling af forhøjede gebyrer ved førtidig hævnning af beløbet, når Grundejerforeningen skal bruge penge til gennemførelse af vedtagne projekter.

Henrik Jørgensen fremhævede, at Dragør Sydstranden ApS også i 2008 har bidraget til Grundejerforeningen med et beløb på DKK 45.000, uden at være forpligtet hertil.

Vedrørende posten "gartner" oplyste Henrik Jørgensen, at det først antagne gartnerfirma ikke kunne løfte opgaven, hvorfor kontrakten med dette firma blev annulleret. Herefter overvejede bestyrelsen at ansætte en mand til at udføre gartnerarbejdet, hvilket er årsagen til, at der på regnskabet under anskaffelser er anført en ukrudtsbrænder. Løsningen er imidlertid blevet, at Ringsted Anlægsgartnere har fået opgaven på en 3-årig kontrakt. Ved udløbet af kontrakten vil bestyrelsen tage kontrakten op til revision.

Forsamlingen spurgte til posten "snerydning" på DKK 91.000. Beløbet forekommer højt, når der henses til, at der maksimalt har været ryddet sne tre gange i løbet af vinteren.

Henrik Jørgensen forklarede, at kontrakten vedrørende snerydning er indgået med fast pris, så der skal betales DKK 91.000 uanset hvor mange gange i løbet af vinteren der skal ryddes sne. Hertil kommer, at snerydning ofte udføres som natarbejde, og at snerydningsfirmaet er på standby hele vinteren. Dette medfører, at snerydningskontrakter generelt er dyre kontrakter. Kontrakten løber i en 2-årig periode og bestyrelsen har allerede drøftet, om det eventuelt kan svare sig at indgå aftale om betaling pr. gang der ryddes sne, frem for en fast pris, herunder henset til, at der generelt er en tendens til, at det ikke sner så mange gange i løbet af en vinter i Danmark nu om dage. Ved udløb af kontrakten vil bestyrelsen undersøge disse forhold nærmere.

Driftsresultatet stort DKK 175.545,54 foreslås overført til næste år.

Regnskabet samt forslag til resultatdisponering blev godkendt enstemmigt og med alle stemmer.

Herefter gennemgik kasserer Henrik Jørgensen budget for 2009. Der er budgetteret med en indtægt på DKK 470.000,00, samt et driftsunderskud på DKK -22.000,00.

Til budgettet forklarede Henrik Jørgensen i øvrigt, at budgettet afspejler det antal huse, som forventes at være solgt ved udgangen af 2009, hvilket er det samme antal som på nuværende tidspunkt.

Henrik Jørgensen gennemgik de enkelte poster på budgettet og oplyste vedrørende budgetposten gartnere, at der på Grundejerforeningens hjemmeside ligger en vedligeholdelsesplan, hvor man kan se, hvilke opgaver gartneren skal udføre og hvornår.

Vedrørende de grønne arealer, skal der i det kommende år laves lidt, så der er afsat penge på budgettet hertil.

Vedrørende belysning på fællesarealer oplyste Henrik Jørgensen, at Poul løbende foretager justeringer, så lyset ikke er unødigt tændt, således at udgiften hertil minimeres mest muligt.

Forsamlingen spurgte til forrentningen af Grundejerforeningens indestående i banken, da posten forekommer lav i forhold til at Grundejerforeningen har et indestående på DKK 800.000.

Henrik Jørgensen forklarede, at nogle af pengene vil blive brugt løbende, således at det ikke er DKK 800.000 der forrentes. Videre er renten i øjeblikket generelt meget lav, selv på aftaleindskud.

Forsamlingen spurgte videre til posten "renter og gebyrer", herunder om der er lånt penge siden der betales renter.

Henrik Jørgensen forklarede, at der ikke er lånt penge, men at posten dækker over de generelle gebyrer ved at have konto i banken samt gebyrerne til PBS vedrørende PBS' udsendelse af kontingentopkrævninger til medlemmerne.

Forsamlingen spurgte om de udlejede huse også betaler kontingent.

Anker Terndrup forklarede, at Dragør Sydstranden ApS vedrørende de usolgte huse betaler ½ kontingent, idet der vedrørende disse huse ikke er noget slid på Grundejerforeningens arealer. Dragør Sydstranden ApS betaler fuldt kontingent vedrørende udlejede huse.

Kontingent betalt af Dragør Sydstranden ApS er ikke med i budgetposten "kontingenter", det er alene kontingenter fra solgte ejendomme.

Forsamlingen spurgte til posten "borde og bænke", som blev opfattet som en god ide, men at det ikke er mange, hvis der alene er planlagt indkøb af 4 stk.

Henrik Jørgensen forklarede, at det er Legepladsudvalget, som har stillet forslag om, at der opsættes borde og bænke i forbindelse med legeplads, petanquebane og grønne arealer. Budgettet blev herefter godkendt enstemmigt og med alle stemmer.

Ad 5

Der var ingen forslag til vedtægtsændringer.

A) Der er stillet forslag fra Vejudvalget om asfaltbump i Kålmarken.

Der etableres et asfaltbump (40 km/t) med to steler (træstolper) på hver af de tre veje. Ud over at bumpet højest kan passeres med 40 km/t, vil det give en indsnævring af vejbanen, så trafikanter tvinges til at udvise større agtpågivenhed. På hver side af bumpet bliver der plads til at cyklister kan passere. Vejudvalget har indhentet tilbud på etablering af tre bump (ét per vej). Prisen er ca. DKK 100.000 i alt (materiale vedlagt som bilag 3 til indkaldelsen til generalforsamlingen).

Der udspandt sig en længere drøftelse af forslaget. Vejudvalget oplyste, at de har været i kontakt med kommunen vedrørende bump og fartbegrænsninger. Kommunen og politiet har endvidere været ude og besigtige området. Området er udlagt som en 40 km zone. Der kan ikke gives tilladelse til at lave en generel hastighedsbegrænsning på eksempelvis 20 km. i området.

Der vil kunne etableres vej bump, dog betinget af kommunens endelig godkendelse. Der kan imidlertid alene etableres indsnævring (3 meters bredde med cykelsti på begge sider) på lige vejstrækninger. Da der stort set ikke findes lige vejstrækninger i området, vil der ikke kunne etableres indsnævring.

Forsamlingen spurgte om det var muligt at etablere andet end bump eksempelvis snoninger med blomsterkummer.

En løsning med chikaner har tidligere været undersøgt, men det var vist ikke muligt på grund af brandvæsnet, der skal have fri og uhindret adgang.

Et medlem spurgte om medlemmerne virkelig er så uansvarlige, at det er nødvendigt at etablere bump. Der er bump på den store vej, det må da være rigeligt. Medlemmet mente, at det var mere fornuftigt at opfordre til ansvarlighed blandt medlemmer end at bekoste mange penge på nogle bump.

Et andet medlem mente, at det var en glimrende ide at lave vej bump af hensyn til sikkerheden for børnene, men hvis det er et ufravigeligt krav, at man skal kunne køre over bumpet med 40 km/t, så var det efter hans mening spild af penge.

Der fremkom flere synspunkter om at udvise ansvarlighed ved kørsel, herunder var det no gens holdning, at det ikke hjælper, at man på generalforsamlingen lover hinanden at være udvise ansvar og køre forsigtigt, idet der alligevel altid er nogen som ikke overholder det.

Louise fra Vejudvalget bemærkede, at der har været omdelt en skrivelse fra børnefamilierne i området, som generelt opfordrede folk til at nedsætte hastigheden og passe på de le gende børn, selv herefter er der stadig nogen der kører for stærkt.

Et medlem bemærkede, at der også er mange, der parkerer på vejene og at dette er mindst lige så farligt som at køre for stærkt, idet det er umuligt at se, hvis der står et barn bag en parkeret bil.

Et medlem opfordrede alle de der kører forsvarligt, hvilket efter hans opfattelse var flertallet, til at "være efter" de uansvarlige. Hvis de få "fartbøller" udsættes for et massivt pres fra de ansvarlige, kan det jo være at de uansvarlige retter ind.

Forslaget til vej bump blev herefter sat til afstemning.

25 stemte for forslaget, mens 68 stemte imod forslaget (Dragør Sydstranden ApS afstod fra at stemme).

Forslaget er herefter forkastet af Generalforsamlingen.

B) Forslag fra Vejudvalget om Kålmarkens P-Pladser

Vejudvalget har arbejdet med forslag til, hvordan parkeringsforholdene fremadrettet skal være i Kålmarken. Materiale vedlægges som bilag 4 (til indkaldelsen til generalforsamlingen), men Vejudvalget har udarbejdet tre løsningsforslag:

Forslag 1:

Parkeringsområdet i Kålmarken vil fortsat fremstå som ved etableringen

Forslag 2:

Alle P-pladser i Kålmarken mærkes op i en bredde på 2,30 meter. Mærkningen vil blive foretaget ved opmaling af båse eller ved isætning af metalstifter.

Der tildeles ikke faste pladser til de enkelte beboere.

Forslag 3:

Alle P-pladser i Kålmarken mærkes op i en bredde på 2,30 meter. Alle husstande i Kålmarken, der er indehaver af en indregistreret bil, kan få tildelt en parkeringsplads, der mærkes op med reg.nr. på bil eller med lignende entydig markering.

Beboere der ønsker egen parkeringsplads skal betale for mærkning af pladsen (skilt eller lignende).

Vejudvalget redegjorde indledningsvis kort for begrundelsen for forslagene. Der parkeres på mange steder udenfor parkeringspladserne, herunder på vejene og i rundkørslen. Det er Vejudvalgets opfattelse, at der er tilstrækkeligt med parkeringspladser i Grundejerforeningens område, men at den uorden der hersker med hensyn til parkering skyldes, at folk ikke vil gå eksempelvis 100 m fra parkeringspladserne til deres hjem.

Lokalplanen foreskriver, hvor mange parkeringspladser, der skal være i området. Der er 246 parkeringspladser, men alene 169 ejendomme, der er således et overskud af parkeringspladser i forhold til antallet af ejendomme.

Vedrørende forslag nr. 3 oplyste Vejudvalget, at det er bestyrelsen, der skal forestå den nærmere fordeling af parkeringspladser og at der skal tages hensyn til de områder, hvor der er usolgte ejendomme.

Forslagene fra Vejudvalget drøftedes herefter af forsamlingen. Herunder blev der spurgt til, hvor mange biler det er hensigten, at der skal kunne parkere på en "standard" parkeringsplads/område.

Det blev oplyst at de fleste parkeringspladser/områder vil kunne opmales med 5 pladser, men at der sjældent holder mere end 4 biler på pladserne, som situationen er nu.

Ved opmåling af parkeringspladser med en bredde på 2,3 m bliver der i alt 246 parkeringspladser. Dog vil pladserne i starten af Engløkken og Sandløkken blive 2,5 m brede.

Et medlem mente, at afmærkning af parkeringspladser på 2,3 m medfører, at man skal være meget omhyggelig med parkering.

Et medlem opfordrede grundejere med flere biler til at parkere bil nr. 2 eller 3 på de steder, hvor der stadig er usolgte huse, således at de ikke bruger 2-3 pladser til gene for de øvrige beboere.

Henrik fra Vejudvalget oplyste, at man de steder, hvor man stiger ud i hækken, har Vejudvalget forestillet, at man flytter hækken og i stedet lægger fliser, for at give bedre plads.

Et medlem af Vejudvalget opfordrede til at stemme for forslag nr. 3, idet dette forslag vil medføre at det er lige for alle, det er nemt at administrere og hvis man har mere end én bil skal man kun lede efter en plads.

Et medlem påpegede, at der var udgifter for det enkelte medlem forbundet med forslag nr. 3 og at størrelsen af denne udgift ikke er oplyst.

Johnny Lundager, Sandløkken 10 foreslog følgende:

"Hvorfor etablering af faste p-pladser i Kålmarken.

Alle har vi sikkert uanset om vi har en eller 2 biler i husstanden oplevet at komme hjem og alle p pladser er optaget og så skal man til at lede og bruge tid:

- ens regler for alle
- samme fordel for alle
- ingen får taget noget alle får noget
- m/k kan aftale forud hvem der har pladsen en given dag
- ingen spildkørsel /forurening/støj/trafikuheld/børnesikkerhed
- nemt når indkøbsvognen er fuld eller man skal på containerpladsen
- handicapvenligt – alle bliver ældre
- mulighed for indbyrdes aftaler med naboer og dermed bedre naboskab (ingen sure miner)
- ved flere biler skal den enkelte husstand kun finde en plads
- alle pladser udnyttes ingen "skæve" parkeringer

Jeg anbefaler derfor generalforsamlingen at stemme for forslag nr. 3”

Forslagene vedrørende parkeringspladser blev herefter sendt til afstemning, idet det blev oplyst at afstemningsproceduren var, at såfremt et af forslagene fik tilslutning fra minimum 50% af stemmerne ville dette forslag være vedtaget. Såfremt ingen af forslagene opnåede minimum 50 % af stemmerne ville der blive stemt igen om de to forslag, der har opnået flest stemmer.

Der blev afgivet i alt 94 stemmer (Dragør Sydstranden ApS afstod fra at stemme).

21 stemte for forslag nr. 1

51 stemte for forslag nr. 2

22 stemte for forslag nr. 3

Forslag nr. 2 er herefter vedtaget.

Et medlem bemærkede, at afmærkningen af parkeringspladser ikke nødvendigvis behøvede at ske ved opmaling, men tillige kunne ske ved markering med stifter.

- 3) Der var endvidere indkommet forslag fra Poul, Engløkken 23 om, at bestyrelsesformanden og kassereren tildeles hver et skattefrit vederlag på DKK 2.000 for arbejdet i Grundejerforeningen.

Anker Terndrup fremsatte ændringsforslag om, at bestyrelsesformanden og kassereren i stedet bliver fritaget for kontingent (DKK 3.000).

Generalforsamlingen besluttede at stemme om forslaget fra Poul, Engløkken 23.

Forslaget fra Poul blev herefter vedtaget enstemmigt og med alle stemmer.

Ad 6

Bestyrelsesmedlemmerne Henrik Jørgensen, Poul Jahn og John Thesmer genoptillede. Da ingen andre ønskede at opstille blev Henrik Jørgensen, Poul Jahn og John Thesmer enstemmigt genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af formand Hanne Rosfort, kasserer Henrik Jørgensen, Poul Jahn, John Thesmer, Karis Jessen og advokat Jacob Kruse Rasmussen (udpeget af Dragør Sydstranden ApS).

Bestyrelsessuppleant Birgitte Dangaard er på valg og modtager genvalg. Birgitte Dangaard blev enstemmigt genvalgt.

Ad 7

Revisor Louise Poulsen genopstillede og blev enstemmigt genvalgt.

Ad 8

Pga. tidnød blev legepladsudvalget og bestyrelsen enige om at udskyde legepladsudvalgets oplæg til næste generalforsamling

Dorthe Christensen og Carsten Møller Christensen gennemgik på vegne af Regeludvalget præsentationen af regeludvalgets arbejde i 2008/2009.

Regeludvalget vil gerne have Generalforsamlingens tilkendegivelse af, hvilke forhold, som generalforsamlingen ønsker, at bestyrelsen skal drage omsorg for, at der arbejdes videre med (eksempelvis i Regeludvalget) med henblik på fremsættelse af forslag til evt. vedtægtsændringer.

Regeludvalgets præsentation vedlægges referatet i kopi.

Efter Regeludvalgets præsentation overgik Generalforsamlingen til at stemme om de fremsatte forslag. Formålet var, at Generalforsamlingen skulle tage stilling til, hvilke indsatsområder bestyrelsen skal sørge for (bestyrelsen kan henlægge en del eller hele arbejdet til Regeludvalget), at der bliver arbejdet videre med, med henblik på at opstille et sæt samlede regler, der skal være gældende for Grundejerforeningen Kålmarken.

Der var fremsat forslag til 13 konkrete indsatsområder, for hvilke der vil blive udarbejdet en samlet plan (for hvert enkelt forslag), såfremt Generalforsamlingen stemmer for disse indsatsområder. Endvidere var der fremsat forslag om, hvilke sanktionsmuligheder Grundejerforeningen skal have overfor medlemmer, der ikke overholder gældende regler.

Arbejdet med de enkelte indsatsområder skal munde ud i, at der senere på en generalforsamling kan fremsættes forslag til vedtægtsændringer vedrørende de behandlede indsatsområder.

Generalforsamlingen stemte herefter enkeltvis om de fremsatte forslag.

Generalforsamlingen vedtog, at Regeludvalget skal arbejde videre med forslagene;

- 1 (isætning af terrassedør i gavl)
- 3 (Småbygninger (legehuse, drivhus mv.) skærme, halvtage mv.
- 4 (postkasse)
- 5 (Havelåge)

- 7 (Hegn/hæk i videre omgang)
- 8 (Hegn/hæk i mindre omfang)
- 9 (Etablering af legehus)
- 11 (Vindue/ovenlysvindue i skur)
- 12 (Privat brug af fællesareal)
- 13 (Opsætning af tørrestativ) samt
- sanktionsmuligheder

Følgende forslag blev forkastet;

- 2 (Fliser/sten på fællesarealer)
- 6 (Opsætning af paraboler mv.)
- 10 (etablering af drivhus)

Efter afstemningen ønskede et medlem at få oplyst om der var stop for al "anlægsbyggeri" indtil Regeldvalget har fremsat forslag til vedtægtsændringer og disse er enten vedtaget eller forkastet.

Hanne Rosfort forklarede at "byggeri" sker for egen risiko, og at man kan risikere at byggeri kommer til at være i strid med vedtægterne, men indtil videre er det de gældende vedtægter, der regulerer, hvad der kan "bygges".

Under punktet eventuelt blev det i øvrigt drøftet, om der er nogle konkrete planer for det freddede område.

Henrik Jørgensen oplyste, at der i øjeblikket ingen planer er for området. Der har tidligere været drøftelser med TAMU Centret om at lade deres dyr græsse på området, men disse planer er indtil videre strandet på, at der ikke har kunnet opnås enighed mellem Grundejerforeningen og TAMU Centret om, hvem der skal afholde udgiften til indhegning af området.

Et medlem opfordrede afslutningsvis forældre i området til at holde godt øje med deres børn, når de leger ved søen, særligt i vinterperioden, da isen ikke kan bære.

Hanne Rosfort takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent

Michael Sørensen