

Referat af Generalforsamling i Grundejerforeningen Kålmarken

Dato: 26.03.2025

Tidspunkt: Kl. 19.00

Sted: Dragør Skole i Aulaen – Vestgrønningen 9, 2791 Dragør.

1. Valg af dirigent og referent

Dirigent valgt: Rasmus

Referent valgt: Jacob Høgholm, Engløkken 92

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og at ud af foreningens 169 ejere var 72 repræsenterede. På den baggrund konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af alle dagsordenens punkter.

2. Aflæggelse af formandens beretning

Formandens beretning i opsummeret udgave (link til fuld længde er på hjemmesiden):

Foreningen har i årets løb arbejdet målrettet med vedligeholdelse og forbedringer af fællesarealer, infrastruktur og fællesskab. Et stort projekt har været fiberinstallationen, som nu er fuldført takket være arbejdsgruppens indsats. Der er desuden sat fokus på vedligeholdelse af vejskilte, standerlamper, affaldsøer og grønne områder, og samarbejdet med gartneren fungerer godt. Nye tiltag som digitalisering af arkiver og registrering af foreningens udstyr er gennemført, og bestyrelsens opgaver er lagt i et årshjul.

Terrænbelysningen er stabiliseret, og nye faste aftaler om snerydning og kloakservice er etableret. Økonomien er under pres, da kontingentet ikke er hævet siden 2011, og likviditeten er lav. Derfor foreslår bestyrelsen en forhøjelse på 500 kr. årligt for at sikre fremtidig vedligeholdelse og opbygning af en ny reservefond.

Et centralt tema er fremtidens varmeløsning, hvor en fælles fjernvarmeløsning er undersøgt. Der mangler dog stadig 18 tilmeldinger for at nå det nødvendige niveau. Bestyrelsen opfordrer derfor til at nedsætte en arbejdsgruppe. Afslutningsvis udtrykkes tak til alle frivillige og bestyrelsen for det gode samarbejde.

Spg: Søren, vedr. fjernvarme, mangler 18 tilmeldinger, spg om tilmeldte er interesserede eller med bindende med kontrakt.

Svar: 92 tilmeldte, kun 18 er juridisk bindende, så der er lang vej til de 65% inden 1. juni 2025.

Spg: Tonny, TDC har gravet elkabel over – hvordan er det udbedret?

Svar: Udbedret med permanent afhjælpning – gravet op og muffet ledningen, hvor den var beskadiget, efter at det er konstateret at TDC er skyldig.

- Tonny synes det er skuffende at løsningen er med en muffe

Svar: Den løsning vi fik er den vi kunne komme frem til, og som TDC ville betale for

Kommentar: Jan, fortalte om hvordan kabler blev lagt i stabil grus i sin tid – og det var ikke en god måde at lægge kabler på.

Jan gjorde også opmærksom på at der er forskellige riste systemer i Kålmarken, det ene system går til åen og det andet i kloaken. Så opfordringen er at smide ting i de rigtige riste.

Svar: Formanden pointerede, at ingenting skal smides i ristene, da al overfladevand går til faskiner eller til åen. Intet overfladevand og dermed afløb fra riste går til kloakker. Det er kun spildevand fra husstandene der løber i kloakkerne. Så intet affald må smides i ristene.

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

Per fremlagde regnskabet.

Per dags dato er der 10 manglende kontingent indbetalinger.

Spg. Til de 100.000 overført fra Vejfond.

Per forklarede.

Ført til referat:

Tonny syntes det er mærkeligt med de 100.000

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

4. Forslag fra Bestyrelsen

A. Nedsættelse af arbejdsgruppe: Mulige alternative varmekilder til naturgas

Tilmeldte til gruppen:

- Anker Terndrup + Michael Willumsen + Arne

Kommentarer:

- "Fjernvarme skal vi bare igang med"
- "Store problemer med fjernvarme – kan medføre skimmelsvamp, hvis vi ikke længere har luftudskiftningen til opvarmning af brugsvand.
- Opvarmning af brugsvand kan forsat været med varmepumpe som i dag, så fjernvarme kun er til boligopvarmning.
- Krav om minimum 65% tilmeldte inden 1. juni 2025 er for juridisk bindende. Ellers er der ikke økonomi i at få fjernvarme til Dragør.
- Vierdiget har nedsat en arbejdsgruppe og er længere end os. Selvom deres bebyggelse er nyere end vores, er de kommet frem til fjernvarme er bedste alternativ.
- "Hvor leverer de fjernvarmen – hvem skal betale for rørføringen"
- Kålmarken er sin egen matrikel, men Dragør Fjernvarme mener at de kan se på en løsning, så vi er på lige fod med andre parcelmatrikler, får fjernvarmen ført til boligernes matrikel.
- Ny nabo bekymret over diskussion omkring fjernvarme – ser gerne en fjernvarme løsning.
- Bekymret over så mange kun ser på kortsigtede løsninger, eller håber på bedre løsninger i fremtiden når at komme, inden naturgas skal udfases. Jeg har planer om at blive boende her i mange år, og jeg vil gerne have en sikker langsigtet grøn løsning.
- Forslag fra Dragør Fjernvarme er svært at forstå og rejser en masse spørgsmål.
- Opfordring til at deltage i fjernvarmemøderne som finder sted i Dragør
- Fjernvarmeprisen er for dyr
- Der er kommet nye priser og de kan findes på Dragørs hjemmeside.
- Fjernvarmeløsningen er billigste løsning for nyt anlæg sammenlignet med at skulle have nyt gasfyr eller omstille til varmepumper. Husk vores gasfyr er ved at blive gamle.
- Det er billigst at tilmelde sig fjernvarmen nu inden 1. juni 2025. Så er man sikker på at få andel i tilskud.
- Kan være en fordel at tilmelde sig Tryghedsforsikringen, hvis gasfyr står af inden fjernvarmen er rullet ud.
- Varmepumpeløsninger som erstatning for gasfyr larmer, og er ikke egnet til små haver som vores.

B. Kontingentforøgelse

Dermed hæves det årlige kontingent med 500 kr. og bliver fremover DKK 4.000,-

Det ekstra beløb på 500 kr. opkræves som et engangsbetalt i september 2025, og vil fra 2026 blive inkluderet i det årlige kontingent.

Forslaget blev vedtaget med et klart flertal. Der var ingen ønsker om optælling.

5. Indkomne forslag fra beboere

A. Forslag til etablering af 4 lade punkter på Kålmarkens P-areal

Finn gennemgik forslaget.

Spg: Helle, hvorfor ser man bort fra hybridbil?

Svar: Det gør man ikke

Spg/kommentar: Foreningen skal ikke betale noget synes spørger

Svar: Finn siger: "Jeg lægger ud, og hvis ordningen ikke selv har tilbagebetalt sig over 5 år, så tager jeg et eventuelt underskud.

Kommentar: Der bliver mere trafik på parkeringspladsen

Svar: Nej

Kommentar: God ide med ladestander for foreningen for fremtidssikring, dog uden at pålægge foreningen udgifter

Kommentar: Fantastisk forslag men bekymret over binding på 5 år

Kommentar: I autobranschen ved man heller ikke om el er fremtidens drivmiddel

Finn vil gerne lave en aftale med foreningen om at Finn investerer de 46.250,- for at holde foreningen omkostningsfri. Indtægter fra salg af ladebrikker tilgår Finn i 5 år dog maks indtil de 46.250 er betalt. Dokument skal laves herom, hvis forslaget går igennem.

Bestyrelsen pålægges opgave med at administrere køb/udlevering af nøgle til beboere der ønsker at tilmelde sig ordning.

Finn vil gerne være behjælpelig med på vegne af bestyrelsen at administrere ordningen.

39 stemte for og forslaget er godkendt.

6. Fremlæggelse af budget for indeværende regnskabsår samt vedtagelse heraf

Regnskab godkendt.

Kommentarer:

Der var en del diskussion omkring vandstopphaner. Beboer der mener det er Dragør Vands/HOFORs ansvar. Beboer der mener, at forsikringen skal dække.

Svar: Dragør Vand/HOFORs vandledning løber kun til Kålmarkens matrikelgrænse. Alle vandledninger på Kålmarken har foreningen ansvaret for. Hermed også at sikre, at vandstopphaner på vores fællesarealer ikke gror fast. Hvis stophane gror fast, vil det være pga manglende vedligehold eller oprindelig fejlinstallation, hvilket en forsikring ikke vil dække. Det er kun pludselig opståede skader forsikring normalt dækker.

I budget er afsat budget til at udbedre op til tre stophaner, der måtte være groet fast. Hvis dette antal nås, tages den videre motionering af vandstopphaner op til genovervejelse.

Bestyrelse har været i dialog med HOFOR der oplyser, HOFOR ikke har nogen form for dokumentation der viser, at HOFOR er ansvarlig for vandledninger inde på Kålmarkens matrikel. Deres vandforsyningsledning løber kun til Kålmarkens matrikelgrænse. En beboer vil gerne have, at bestyrelsen dobbelttjekker om det virkelig kan være rigtigt ved Dragør Kommune.

En beboer mener, at de enkelte beboere selv skal være ansvarlige for vandstopphane til stikledning ind til egen grund selvom stophanen er placeret i fællesarealer.

Svar: Bestyrelsen arbejder ud fra, at foreningen i fællesskab er ansvarlig for installationerne på foreningens fællesarealer.

7. Valg til bestyrelse

Stig blev genvalgt.

8. Valg af en intern revisor samt 1 suppleant hertil

Torben Siersen er valgt som revisor.

Johnny Olson fortsætter som revisor suppleant.

9. Eventuelt

Poul Henningsen melder sig i arbejdsgruppe for at male streger op på parkeringsplads.

Spørgsmål til lamper og om flere kunne være tændt.

Svar: Der henvises til sidste generalforsamling hvor emnet var til afstemning, og hvor det blev oplyst, at lamper *"har været justeret af flere omgange, og at der har været flere hensyn at tage. Hvis man lokalt ønsker en ændring af en lampe, vil bestyrelsen anbefale, at man hos beboerne nær lampen, der ønskes tændt bliver enighed om dette, inden der tages kontakt til bestyrelsen"*.

Mødet færdigt kl. 21.03.

Referatet er udfærdiget af:
Jacob Høgholm, Referent
26.03.2025

I henhold til vedtægternes § 8 stk. 3 skal dette referat underskrives af dirigenten, formanden og et bestyrelsesmedlem.

Stig Balduin Andersen

Bestyrelsesformand

Signed by:

FA8B55D2782B41F...

4/20/2025

Rasmus Bendtsen

Dirigent

Signed by:

17D617E57D81431...

4/26/2025

Jacob Høgholm

Bestyrelsesmedlem

Signed by:

1D1BA6F239BA471...

4/20/2025