

GRUNDEJERFORENINGEN KÅLMARKEN

År 2008, den 23. april, kl. 19:00 afholdtes ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Kålmarken.

Generalforsamlingen afholdtes på Dragør Badehotel, Drogdensvej 43, 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 Anker Terndrup bød de tilstedeværende velkommen og bad forsamlingen om undtagelsesvis, at vælge et af bestyrelsesmedlemmerne som dirigent og gjorde i den forbindelse opmærksom på, at det i udgangspunktet var i strid med vedtægterne.

Ad 1

Advokat Jacob Kruse Rasmussen valgtes som dirigent og konstaterede at 115 medlemmer af Grundejerforeningen var mødt op.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Ad 2

Formanden aflagde beretning om Grundejerforeningens virke i den forløbne periode.

Formandens beretning var inden generalforsamlingens afholdelse udsendt til medlemmerne. Beretningen vedlægges nærværende referat i kopi.

Formanden henstillede under sin beretning særskilt, at der ikke færdes på fællesarealerne inden græsset og beplantningerne har fået fat. Færdsel inden medfører, at græsset og beplantningen ødelægges.

Grundejerforeningen har indgået aftale med sælgerne, Dragør Sydstranden ApS om et tilskud til budgettet på DKK 70.000. Beløbet fremgår endnu ikke af det fremlagte budget.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på pasning af bede og belægninger m.m., men det tilbud, som bestyrelsen har modtaget er højere end forventet. Bestyrelsen vil arbejde videre med at finde en løsning.

Vedrørende affald, berettede formanden, at Dragør Kommune har skiftet leverandør og at den nye leverandør i øjeblikket havde svært ved at skaffe de beholdere mv., der skal opstilles, men forventningen er, at dette snart vil være på plads. Formanden henstillede til at storskrald afleveres forskriftsmæssigt, idet storskrald ellers ikke vil blive medtaget ved afhentning. Se reglerne herfor på Dragør Kommunes hjemmeside <http://www.dragoer.dk/page663.aspx>

Der er et generelt stigende problem med rotter også udenfor byerne. Der er ikke blevet observeret rotter i Grundejerforeningens område, men formanden henstillede til, at medlemmerne var opmærksomme og rapporterede til Dragør Kommune, hvis der blev observeret rotter i området samt at evt. fordring af fugle foregår fra fuglebræt, for at undgå at tiltrække rotter.

Poul Larsen fra Engløkken 23 har tilbudt at være Grundejerforeningens "tekniske mand" og stille sin tekniske viden og indsigt til rådighed vedrørende drift og vedligeholdelse af afløbssystemer, pumper og øvrige installationer mv.

Grundejerforeningen skal have en hjemmeside. Formanden forventer, at hjemmesiden vil være færdig sidst på sommeren når.

Bestyrelsen samt et medlem Johnny Lundager arbejder på at indhente et tilbud på service på fyr og varmpumper.

Den korrigerede grundværdi 2001 til brug som beregningsgrundlag for ejendomsskatten er 25 % for høj Anker Terndrup har påklaget ejendomsvurderingen, hvorfor Dragør Kommune er

opmærksom på fejlen og udsender ny opkrævning på ejendomsskat, hvor det for meget betalte modregnes i 2. rate ejendomsskat 2008. Alle burde pr. nuværende tidspunkt have modtaget nye rettede vurderinger. Endvidere bemærkede forsamlingen, at nogle også have modtaget nye opkrævninger.

Det er medlemmernes ansvar, at sørge for, at håndværkere til den enkelte grundejer ikke kører igennem hindringerne og ind på arealerne, da arealerne ødelægges herved. Forsamlingen bemærkede hertil, at det var muligt for håndværkere at køre igennem hindringerne med deres biler og spurgte i den forbindelse om bestyrelsen havde tænkt sig at få lavet effektive hindringer.

Formanden svarede, at der er sat penge af i budgettet til at få lavet nogle pæne hindringer i form af blomsterkummer og bede og indskærpede igen, at det er den enkelte grundejers ansvar, at der ikke sker gennemkørsel.

Generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

Ad 3 og 4

Regnskabet blev gennemgået af kasserer Henrik Jørgensen.

Regnskabet udviste et driftsresultat på DKK 262.240,25. Det positive driftsresultat skyldes at grundejerforeningen i 2007 endnu ikke havde overtaget den fulde vedligeholdelse af fællesarealer, da der fortsat er håndværkere i området og dels som følge af, at en del udgifter er udskudt til 2008 regnskabet, herunder blandt andet beplantning, græsslåning og snerydning.

Grundejerforeningen havde endvidere modtaget et ekstraordinært tilskud fra Bülow Nielsen til snerydning på DKK 22.000 som er indtægtsført i 2007 regnskabet.

Forsamlingen spurgte hvem, der bestemte hvad der skulle beplantes i bedene. da det ikke fandtes hensigtsmæssigt med tornebuske, da der er mange børnefamilier i grundejerforeningen. Formanden fortalte at vildroserne ville blive flyttet ned i nordenden af området samt at noget mindre stikkende ville blive plantet i stedet.

Driftsresultatet stort DKK 262.240,25 foreslås overført til næste år.

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

Herefter gennemgik kasserer Henrik Jørgensen budget for 2008. Der er budgetteret med en indtægt på 371.250, samt et driftsunderskud på DKK 88.250.

Til budgettet forklarede Henrik Jørgensen i øvrigt, at indtægterne var fastsat som et skøn, baseret på, hvor mange solgte huse der var i bebyggelsen. Hvis der bliver solgt yderligere huse i løbet af året vil Grundejerforeningens indtægter stige.

Snerydning og græsslåning er på kontrakt og er dermed et fast beløb. Posten beskæring, bede og belægnings er skønnet, idet det indhentede tilbud er betydeligt højere end skønnet og der dermed endnu ikke er indgået nogen endelig aftale. Bestyrelsen vil arbejde på at finde en løsning på beskæring, så budgettet hænger sammen.

Vedrørende posten "belysning fællesarealer" oplyste Henrik Jørgensen, at dette endnu ikke er overtaget fra Bülow Nielsen, men at posten på årsbasis vil udgøre ca. DKK 70.000. Posten vedrører strøm til gadelamper i området.

Forsamlingen spurgte, om snerydning ikke kan gøre billigere, da posten udgør ca. 25 % af det samlede budget, eksempelvis som et beløb pr. gang, da der ikke har været meget sne de seneste par år.

Formanden svarede, at det var Bjarne Holm Sørensen fra Ullerup, der har kontrakten og at der bliver ryddet en gang på hver side af fortovet, således at den enkelte grundejer selv skal rydde fra sin hoveddør og ud til fortovet. Årsagen til, at snerydning er så forholdsmæssigt dyrt skyldes, at man ikke på forhånd kan vide hvor mange gange i løbet af sæsonen, der skal ryddes. Beløbet dækker således uanset, hvor mange gange der skal ryddes, endvidere foregår snerydningen på alle tider af døgnet.

Forsamlingen spurgte videre til budgettet, om der kunne etableres et fortov/sti, som gør det nemmere at komme op til bussen på Krudttårnsvej. Stien til bussen er i øjeblikket meget ufremkommelig og man skal over en grøft.

Formanden svarede, at Dragør Kommune og Bülow Nielsen i øjeblikket diskuterer, hvem der skal anlægge det sidste stykke fra bebyggelsen og ud til Krudttårnsvej. Det er Dragør kommunes opfattelse, at Bülow Nielsen har pligt til at anlægge fortov helt ud til Krudttårnsvej, hvorimod Bülow Nielsen ikke mener, at det er aftalt i forbindelse med projekteringen.

Forsamlingen spurgte, om Bülow Nielsen havde givet en form for garanti vedrørende de nedlagte kabler til fælles belysning i området, da det var forsamlingens opfattelse, at nedlægningen af kabler ikke var sket forskriftsmæssigt og at der på sigt ville kunne opstå problemer med kabelføringen.

Formanden svarede, at der i budgettet var sat penge af til en sagkyndig gennemgang af hele fællesområdet og at bestyrelsen ville bede den sagkyndige om også at gennemgå kabler.

Henrik Jørgensen bemærkede at posten "Belysning fællesarealer" i budgettet alene var til brug af el og udskiftning af pærer.

Forsamlingen spurgte til projektet med TAMU centret og pasningen af det fredede område, herunder hvem der skal betale for indhegning af området, hvis TAMU Centret skal sætte dyr ud i området.

Formanden svarede, at grundejerforeningen ved at indgå aftale med Dragør Kommune om en hurtig vedligeholdelse af foreningens område, havde opnået, at Dragør Kommune ud af midler overført til kommunen i forbindelse med Københavns Amts nedlæggelse, havde opnået, at kommunen havde ryddet diget straks. Foreningens rydning af vores del af området var påbegyndt, men gået i stå som følge af, at rydningsmaskinen ikke kunne køre ind på området, da dette er meget fugtigt. Arbejdet forventes afsluttet i løbet af sommeren.

Det er endvidere bestyrelsens holdning, at hvis TAMU Centret vil have området indhegnet, må TAMU Centeret også afholde udgiften hertil. TAMU Centret har aktuelt ikke så mange folk, at de kan indhegne området, så indtil videre er der ikke kommet nogen aftale på plads.

Budgettet blev herefter godkendt enstemmigt og med alle stemmer.

Bestyrelsen indstillede, at kontingentet fastholdes og fremover opkræves én gang årligt med DKK 3.000 i februar måned.

Bestyrelsens indstilling blev godkendt af Generalforsamlingen.

Ad 5

Der var ingen forslag til vedtægtsændringer.

- 1) Bestyrelsen stillede i forslag, at kassereren kan disponere over Grundejerforeningens netbank alene. Alle bilag skal fortsat godkendes og påtegnes af såvel kassereren og formanden.

Forslaget blev herefter godkendt af Generalforsamlingen.

- 2) Flere grundejere havde forud for generalforsamlingen fremsat forslag om etablering af en legeplads samt etablering af et legepladsudvalg.

Forslaget blev drøftet af forsamlingen, herunder hvor en legeplads eventuelt skulle placeres. Holdningen var generelt, at der skulle være en legeplads, men der var ingen, der var interesseret i, at den blev placeret på et fællesareal ud for deres hus. Det blev også drøftet at placere enkelte legeredskaber rundt i hele området.

Enden på drøftelserne blev, at der blev stemt om nedsættelse af et legepladsudvalg, der skal undersøge nærmere, hvor legepladsen kan placeres, hvad det vil koste at etablere, hvilke regler der er for legepladser mv.

46 stemte for nedsættelse af et legepladsudvalg, 13 stemte imod.

Der nedsættes derfor et legepladsudvalg. Interesserede deltagere kan henvende sig til formanden, der opfordrer til, at såvel nogen der er for, som nogen der er imod etableringen af en legeplads melder sig til udvalget.

- 3) Der er stillet forslag om etablering af cykel og gangstier i området, herunder på St. Magleby Strandvej og mulighed for fartbegrænsning på fællesvejene. Formanden fortalte, at der kommer skilte op med 40 km hastighedsbegrænsning og henstillede i øvrigt til, at bilisterne opførte sig ansvarligt og kørte efter forholdene. Endvidere er der fra Bestyrelsens side stillet forslag om etablering af et Vej- og Parkeringsudvalg, som skal kigge på disse forhold.

Formanden redegjorde for, at Dragør Kommune generelt mangler penge og, at der ikke er penge på Dragør Kommunes budget til etablering af bump eller andre fartbegrænsninger ud over de to der allerede er bevilgede på St. Magleby Strandvej. Videre drøfter Dragør Kommune med NCC hvem der skal betale for tilslutningen fra fortovet på Krudttårnsvej ind til grusstierne, der fører ind i bebyggelsen. Grundejerforeningen har selv mulighed for at lægge fliser ud til skel ved Krudttårnsvej fra stræderne, men udenfor skel kan Grundejerforeningen formentlig ikke lægge fliser eller etablere trappetrin fra grøften og op til Krudttårns-

vej. Formanden undersøger dog med kommunen om vi kunne få tilladelse til at etablere denne forbindelse også på kommunens del af arealet.

Forsamlingen drøftede muligheden for etablering af cykel og gangsti på St. Magleby Strandvej, sti langs kanten af det fredede område mod St. Magleby Strandvej. Formanden forklarede, at igen som følge af Dragørs Kommunes pressede økonomi skulle man ikke forvente cykel og gangsti i den nærmeste fremtid. Anlæggelse af en egentlig sti på foreningens fredede areal er ikke tilladt, men foreningen kunne evt. få slået begroningen på arealet fra "nedkørslen" og langs vejen ned mod vandet i det undergrundens beskaffenhed her mest er sten og grus og selv i våde perioder rimelig fast at gå på.

Forslaget om et Vej- og Parkeringsudvalg blev herefter stillet til afstemning.

Forslaget blev vedtaget enstemmigt af generalforsamlingen.

Interesserede deltagere skal henvende sig til formanden.

4) Der er stillet forslag om én fast parkeringsplads pr. hus.

Forslaget blev drøftet af forsamlingen herunder også, at det er et problem, at parkeringspladser ikke er afmærket. Det blev videre drøftet hvordan man kan etablere en ordning med én fast parkeringsplads og om der skulle være mulighed for at stille sin parkeringsplads til rådighed for andre beboere, gæster mv. ved længerevarende rejser o. lign.

Generalforsamlingen besluttede, at forslaget skal behandles af Vej- og Parkeringsudvalget.

5) Der er stillet forslag om et Lov- og ordensudvalg, der skal komme med forslag til generalforsamlingen om, hvordan området skal udvikle sig med hensyn til den enkelte grundejers frihed til selv at vælge hegn, højde på hegn og hæk, etablere låger, stier til parkeringsområder, opførelse af skure mv. på grunden samt grundejerforeningens muligheder for at håndhæve og sanktionere vedtægtsbestemmelser og andre interne ordensregler.

Formanden præciserende nok en gang, at bestyrelsen ikke p.t. havde tænkt sig at "lege politi", og henviste til tidligere skrivelser, at såfremt man opførte ting der ikke var i overensstemmelse med lokalplaner og vedtægter, og som ikke efterfølgende, når der var lavet en Dragør Kommune godkendt samlet plan for området, var i overensstemmelse med denne, da måtte man påregne, at disse ting skulle lovliggøres/fjernes.

Efter en livlig diskussion vedtog generalforsamlingen at nedsætte et Lov- og Ordensudvalg, der alene kan tage emner op til behandling og nærmere undersøgelse, for herefter at fremsætte forslag til den kommende generalforsamling og lade det være op til generalforsamlingen at træffe endelig beslutning om eventuelle forslag.

Interesserede deltagere kan henvende sig til formanden.

Ad 6

Bestyrelsen bestående af formand Anker Terndrup og kasserer Henrik Jørgensen blev enstemmigt genvalgt. Det af Dragør Sydstrand ApS udpegede medlem af bestyrelsen, advokat Jacob Kruse Rasmussen var ikke på valg.

Bestyrelsen består herefter af formand Anker Terndrup, kasserer Henrik Jørgensen og advokat Jacob Kruse Rasmussen.

Nuværende bestyrelsessuppleant Benny Jacobsen er på valg, men genopstiller ikke.

Bestyrelsen har foreslået Hanne Rosfort som bestyrelsessuppleant. Hanne Rosfort blev enstemmigt valgt.

Ad 7

Revisor Louise Poulsen genopstillede og blev enstemmigt genvalgt.

Bestyrelsen har foreslået Birgitte Damgaard som revisor suppleant. Birgitte Damgaard blev enstemmigt valgt.

Ad 8

Under punktet eventuelt blev det drøftet, at forsamlingen var bekymret over at en del af området havde problemer med vandafledning på fællesarealerne, både de allerede beplantede/såede såvel som de endnu ikke etablerede.

Forsamlingen var bekymret for om vandproblemerne ville fortsætte og for at græs og beplantninger skulle tage skade af vandet. Forsamlingen spurgte bestyrelsen, hvor lang garanti, der er på græs og beplantninger.

Formanden forklarede at gartnerne i næste uge ville gå i gang med at etablere græs og beplantninger og at formanden i øvrigt af sagkyndige havde fået oplyst, at det er meget normalt, at der i de første par år efter etablering stadig vil være vand i området indtil jorden har fået fået revner og sprækker som følge af frostperioder ligesom orme, græs og øvrige vækster ville gøre jorden mindre fast.

Forsamlingen spurgte om, der ikke manglede noget asfalt på Strandløkken og Engløkken. Formanden oplyste, at der kommer asfalt på vejene i løbet af maj måned.

Forsamlingen drøftede 1. års gennemgang af husene, som er i gang, men desværre stærkt forsinket. De der havde haft besøg af håndværkerne var dog fortrøstningsfulde, idet også formanden kunne oplyse, at det umiddelbart så ud til, at der var kommet mere styr på tingene, ligesom formanden også havde opfordret BN-Huse til at forbedre kommunikationen kraftigt. Birgitte Dangaard, Engløkken 86 og Hanne Rosfort, Strandløkken 30 påtog sig på vegne af alle grundejerene, at indsamle oplysninger om eventuelle generelle fejl og mangler ved husene, således at Grundejerforeningen gennem ovennævnte og formanden kunne rette fælles henvendelse til BN-Huse som en form for kontaktudvalg.

Hanne kan kontaktes på e-mail hanne.rosfort@gmail.com & Birgitte på b.dangaard@gmail.com

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent

Advokat Jacob Kruse Rasmussen

Anker Terndrup

Henrik Jørgensen