

D00050-1/

GRUNDEJERFORENINGEN KÅLMARKEN

Referat af ordinær generalforsamling 2011

År 2011 den 30. april kl. 13.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Kålmarken.

Formanden, Hanne Rosfort, bød velkommen. De nye ejere af grundejerforeningen fik en særlig velkomst.

60 grundejere var mødt op. 30 var repræsenteret ved fuldmagt, dvs. i alt 90 stemmeberettigede.

Dagsorden i henhold til vedtægterne:

1. Valg af dirigent

Advokat Irene Dahl blev valgt som dirigent. Hun konstaterede, at den ordinære generalforsamling var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægterne.

2. Aflæggelse af formandens beretning

Hanne Rosfort aflagde beretningen.

Beretningen i sin helhed bilægges nærværende referat.

En grundejer oplyste, at han havde konstateret problemer med natbelysningen på vejene. Det blev bekræftet af Poul Altmuligmand Larsen, som kunne oplyse, at fejlen ville blive rettet, men at det ikke kunne ske, før frosten var gået af jorden.

Den uhensigtsmæssige parkering på veje og ”rundkørsler” er et stort problem og man burde måske kontakte beboerne i de udlejede huse Hanne Rosfort havde haft held med at kontakte politiet i anden forbindelse og her havde politiet reageret hurtigt.

Beretningen blev godkendt af generalforsamlingen.

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

Kasserer Henrik Jørgensen gennemgik regnskabet.

Regnskabet viste et underskud på ca. 38.000 kr. Det var mindre end estimeret sidste år.

Det blev oplyst, at der under ”andre kreditorer” var hensat et beløb til udbetaling til tidligere gartner, når en erstatningssag vedrørende beskadigede træer var afsluttet.

Kassereren kunne oplyse, at bankerne ikke er så villige til at yde gode renter på foreningens konti som tidligere, men dette er generelt for alle banker. Aftalekontoen havde kun givet en rente på 657,86 kr.

Udgifterne til afholdelse af generalforsamling var lidt højere end før. Årsagen hertil var, at bestyrelsen havde entreret med professionel og uvildig dirigent, idet bestyrelsen havde vurderet, at det ikke er fair at lade en grundejer lede generalforsamlingen.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

4. Fremlæggelse af budget for indeværende regnskabsår og vedtagelse heraf, herunder fastsættelse af kontingent.

Henrik Jørgensen fremlagde budgettet.

Bestyrelsen indstillede til generalforsamlingen, at der ikke skulle ske ændringer i kontingentet.

Budgettet blev sat til afstemning og godkendt af generalforsamlingen.

Budgettet blev godkendt af generalforsamlingen.

5. Indkomne forslag

Vedtægtsændringer:

Forslag til vedtægtsændringer skulle være bestyrelsen i hænde senest 1. marts.

Der var fremlagt tre forslag vedrørende højden på hegn/plankeværker til behandling på generalforsamlingen:

1. Forslag fra Regeludvalget:

I skel mellem hver terrasse/have kan opsættes et plankeværk, hvis højde maks. må andrage 1,5 /1,8 m jf. senere nævnte anførsel af højder for hække og plankeværk på de enkelte parceller.

2. Forslag fra Jette Terndrup:

I skel mellem hver terrasse/have kan opsættes et plankeværk, hvis højde maks. må andrage 1,65 /1,8 m, jf. senere nævnte anførsel af højder for hække og plankeværk på de enkelte parceller.

3. Forslag fra Søren Henkel og Poul Larsen:

(Forkortet) Mellem parcellerne hegnes med bøgehæk i maksimal højde på 1,80 m fra Strandløkken og nordover. Mellem parcellerne hegnes med bøgehæk i maksimal højde på 1,50 m fra Strandløkken og sydover.

Hanne Rosfort fremlagde udvalgets forslag. Hanne Rosfort kunne oplyse, at forslaget havde været lagt på hjemmesiden i udkast, og at det endelige forslag tilgodeså stort set alle de reaktioner, der havde været på forslaget. Forslaget tager endvidere højde for, at beboere, der nu har vandkig fortsat vil have det.

Anker Terndrup forelagde forslaget fra Jette Terndrup. Eneste ændring fra Regeludvalgets forslag var, at maksimalhøjden på udvalgte steder var 1,65 m i stedet for 1,50 m.

Søren Henkel fremlagde et forslag, som gik ud på, at alle hegn mod nord måtte være 1,80 m høje, og at alle hegn mod syd måtte være 1,50 m.

Poul Larsen mente, at man bare kunne følge hegnslovens regler.

Mette Terkelsen mente, at hvis blot naboer kunne blive enige om højder, burde man rette sig efter dette, såfremt ingen har indsigelser herimod.

Der blev stillet ændringsforslag om, at hegn på Engløkken 50 – 52 måtte være maks. 1,5 m., men forslaget blev trukket tilbage.

Der kom følgende ændringsforslag:

- 1. Ingen hegn eller plankeværker må overstige 1,65 m.*
- 2. Ingen hegn eller plankeværker må overstige 1,65 m. Der kan søges om dispensation for andre højder dog max. 1,80 m., såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere.*
- 3. Ingen hegn eller plankeværker må overstige 1,50 m.*
- 4. Ingen hegn eller plankeværker må overstige 1,50 m. Der kan søges dispensation for andre højder, dog max. 1,80 m, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere.*

Generalforsamlingen besluttede, at hvis ingen af forslagene blev vedtaget, skulle det forslag, der havde fået flest stemmer genfremsættes.

Efter nogen debat, blev ændringsforslagene sat under afstemning først. Forslagene skulle vedtages med min. 60 stemmer for i henhold til vedtægterne.

Ændringsforslag 1. blev forkastet, idet 74 stemte imod, 14 stemte for og 2 stemte hverken for eller imod.

Ændringsforslag 2 blev forkastet, idet 52 stemte imod, 35 stemte for, 2 hverken for eller imod. 1 stemte ikke.

Ændringsforslag 3 blev forkastet, idet 5 stemte for, 80 stemte imod og 3 stemte hverken for eller imod. 2 stemte ikke.

Ændringsforslag 4 blev sat under afstemning og forkastet, idet 74 stemte imod, 16 stemte for.

Hovedforslag 3 (forslag fra Søren Henkel og Poul Larsen) blev sat under afstemning og forkastet, idet 45 stemte imod, 42 stemte for og 2 stemte hverken for eller imod. 1 stemte ikke.

Hovedforslag 1 (forslag fra Regeludvalget) blev sat under afstemning og forkastet, idet 34 stemte for, 51 stemte imod og 3 stemte hverken for eller imod. 2 stemte ikke.

Hovedforslag 2 (forslag fra Jette Terndrup) blev sat under afstemning og forkastet, idet 52 stemte for, 33 imod og 4 hverken for eller imod. 1 stemte ikke.

Hovedforslag 2 blev genfremsat og vedtaget, idet 78 stemte for, 10 stemte imod og 2 hverken for eller imod.

Hovedforslag 2 blev vedtaget af generalforsamlingen.

Andre forslag:

1. *Der etableres fast p-plads med identifikation til den enkelte ejendom så tæt på ens hus som muligt.*

Udvalget, der stod bag forslaget anmodede om en vejledende afstemning, der skulle vise, om der var opbakning bag projektet. Udvalget ville herefter i samarbejde med kommunen og landmåler finde den bedste løsning.

Såfremt der viste sig at være opbakning, ville der blive indhentet tilbud. Det var hensigten, at projektet skulle finansieres via foreningens kapital.

Poul Larsen kunne oplyse, at der visse steder er færre parkeringsplader end der er huse og andre steder er det omvendt. Han oplyste, at kommunen ikke vil blande sig i det. Han oplyste, at opdeling i båse medførte en indskrænkning af antallet af p-pladser.

En afstemning viste med 50 stemmer imod og 32 stemmer for, at der ikke var stemning for en videreførelse af projektet.

2. Etablering af sivevej.

Det vil koste ca. 69.000 kr. inkl. moms at gennemføre projektet. Beløbet finansieres via foreningens kapital.

Efter en kort debat blev forslaget sat under afstemning. 5 stemte for og resten imod, hvorfor forslaget var forkastet.

3. Etablering af bump.

På vegne af udvalget fremlagde Louise Poulsen forslaget. Hun oplyste, at der vil blive lagt 2 gum-mibump på hver vej. Når man opsætter denne type bump, kan man få tilladelse til at nedsætte hastigheden på vejen til 30 km/t, men det kræver godkendelse fra kommunen.

Det vil koste 63.600 kr. inkl. moms at gennemføre forslaget.

En afstemning viste, at 22 stemte for forslaget og at et flertal stemte imod, hvorfor forslaget var forkastet.

4. Påmaling af piktogrammer

Det vil koste ca. 21.000 kr. inkl. moms

Udvalget forelagde forslaget og generalforsamlingen var enige i, at mange biler kører alt for hurtigt, men der var ikke enighed om, at det var den rigtige måde at løse problemet på.

En afstemning viste, at 24 stemte for forslaget og at et flertal stemte imod forslaget, hvorfor forslaget var forkastet.

5. Der stilles forslag om, at der i de haver, hvor bryggersdøren vender direkte ud mod p-pladsen, og stien umiddelbart kan anlægges uden gene for andre beboere, kan gives dispensation til, at der anlægges en sti i direkte linje fra have til p-plads for beboerens egen regning.

Mette Terkelsen forelagde forslaget og hun oplyste, at flere allerede havde etableret stien, hvorfor forslaget kun skulle lovliggøre, hvad der allerede nu var aktuelt.

Under debatten udtrykte flere den holdning, at det var en forudsætning, at der på stien skulle lægges samme belægning som på stræderne, og at de pågældende selv skulle rydde stien for sne.

Det skulle ligeledes være en forudsætning, at der søges om dispensationen i hvert enkelt tilfælde for at sikre, at etablering af stier foregår korrekt, hensigtsmæssigt og uden at beskadige beplantningen.

Forslaget blev vedtaget, idet 56 stemte for.

6. Det foreslås, at der bliver opmærket gule streger på Engløkken, så det bliver ulovligt at parkere langs vejen.

Forslaget var stillet af Tommy Reimers, og Hanne Rosfort fremlagde forslaget på vegne af Tommy Reimers.

Det blev oplyst, at kommunen ikke vil godkende opmærkningen. Der er dog enighed om, at det er forbudt at parkere i ”rundkørslerne” og langs vejene.

Alternativt kunne man opsætte skilte, der tilkendegav, at parkering udenfor båsene er forbudt.

Forslag om opsætning af skilte blev vedtaget med 58 stemmer for.

7. Opsætning af skilt med ”hunde i snor”, hvor stræder/stier munder ud i det fredede areal og ved St. Magleby Strandvej.

Kirkja Kongsbak havde stillet forslaget. Kirkja Kongsbak mente, at det fredede areal er et rekreativt område for hunde, mennesker og vildt. Derfor bør der udvises hensyn. Hun mente, at hunde skal holdes i snor i vildtets yngletid fra marts til okt.

Der var tilkendegivelser om, at der også skulle opsættes et skilt med ”ridning forbudt”.

En grundejer mente, at det ville være hensigtsmæssigt, at der blev udarbejdet et ordensreglement med regler for grundejerforeningen.

En afstemning viste, at 21 stemte for og et flertal stemte imod. Forslaget var forkastet.

8. På fællesarealerne må træer, buske eller anden form for beplantning på intet tidspunkt overstige 3 m.

Kirkja Kongsbak fremlagde forslaget.

Efter en kort debat blev forslaget sat under afstemning og forkastet, idet kun 3 stemte for forslaget og resten stemte imod.

9. Opsætning af drivhuse el. lign. overdækninger er principielt ikke tilladt. Man kan dog søge bestyrelsen om en særlig tilladelse, og her vil der blive lagt vægt på, at det opsatte drivhus el. lign. Ikke er til gene for andre grundejere.

Opfører man sådanne ting i sin have, må man være indstillet på at blive mødt med krav om lovliggørelse.

Forslaget var stillet af bestyrelsen og på vegne af bestyrelsen gjorde Hanne Rosfort opmærksom på, at alle bestyrelsens afgørelser til enhver tid kan indankes på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Når der søges om opsættelse af drivhuse og lignende, skal man være sikker på, at drivhuset ikke er til gene for naboerne. Der er allerede sat drivhuse op og forslaget er fremsat på baggrund af henvendelser fra naboer, der føler sig generet. Man kan købe drivhuse, der er under de 165 cm., som det nu er besluttet, at hækkene maksimalt må udgøre.

Legeredskaber er ikke omfattet af forslaget, men igen køb ind med omtanke for de omkringboende.

Forslaget om dispensation for drivhuse og lign. blev sat under afstemning og vedtaget med 49 stemmer for og 4 imod. (En del medlemmer havde forladt generalforsamlingen)

6. Valg af bestyrelsen samt 1 suppleant

Genvalgt til bestyrelsen blev	Henrik Jørgensen
Nyvalgt til bestyrelsen blev	Marius Terkelsen
	Allan Gross
Genvalgt som suppleant	Lene Jacobsen

Webmaster : Louise Poulsen, Mikkel Enevoldsen og Mette Terkelsen.

Bestyrelsen består herefter af:	Hanne Rosfort, formand
	Henrik Jørgensen, kasserer
	Karis Reichstein Jessen
	Marius Terkelsen
	Allan Gross

7. Valg af intern revisor

Genvalgt som revisor blev:

Louise Poulsen

8. Eventuelt

Allan Gross oplyste, at han havde bestilt en termografisk rapport fra Teknologisk Institut, og at Bülow & Nielsen på denne baggrund havde sørget for udbedring af træk fra vinduer og vægge. Der havde også været fugtproblemer på 1. sal i huset, og man er nu i gang med at afprøve forskellige løsningsmuligheder.

Det kan anbefales, at man inden 5 års gennemgang selv gennemgår huset, evt. med en byggesagkyndig, især vedrørende elinstallationer og isolering. Et medlem oplyste, at nogle el-ledninger var blevet sorte på grund af forkert installation.

NCC indkalder selv til 5 års gennemgang, men det anbefales at være forberedt.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 17.05.

Formand

Dirigent

Hanne Rosfort

Irene Dahl