

G/F Kålmarken**GENERALFORSAMLINGSREFERAT**

Dato	Torsdag den 10. april 2024 kl. 19.00
Sted/Adresse	Dragør Skole i aulaen, vestgrøningen 9, 2791 Dragør
Til stede	71 ejere, heraf 8 med fuldmagt
Endevidere deltog	Administrator Rasmus Morten Jensen, Adlex Boligadministration AS

Dagsorden:

1		Orientering om fjernvarmeudbygningen i Dragør og Kålmarken ved Torben Stærgegaard fra Tårnby Forsyning	
2		Valg af dirigent og referent	
3		Aflæggelse af bestyrelsens beretning	
4		Forelæggelse af foreningens reviderede regnskab	
5		Forslag	
	5.1	Forslag til ændring af aftale for glatførebekæmpelse og vintervedligehold	
	5.2	Afstemning om ca. hver anden gadelampe fortsat skal være slukket.	
	5.3	Forslag fra ladestanderarbejdsgruppen om etablering af el-ladestandere på Kålmarken.	
6		Forelæggelse af Budget, herunder fastsættelse af kontingent mm.(blev behandlet som pkt. 6.4)	
7		Valg af bestyrelse	
	7.1	På valg medlemmer til bestyrelsen er:	
		Bestyrelsesmedlem	Per Plougmand Bærtelsen(kasserer) genopstiller
		Bestyrelsesmedlem	Mette Haaning Poulsen Genopstiller ikke
		Bestyrelsesmedlem	Linda Hyld Pejtersen Træder ud af bestyrelsen
8		Valg af revisor	
	8.1	På valg som revisor er:	
		Revisor	Torben Siersen Genopstiller
9		Eventuelt.	
	9.1	status fra fibernetarbejdsgruppen om udrulningen af fibernet i Kålmarken	

1	Orientering om fjernvarmeudbygningen i Dragør og Kålmarken ved Torben Stærgaard fra Tårnby Forsyning	
	Præsentation er vedlagt referatet.	
	<p>Projektforslag er ikke godkendt endnu, men når projektforslag er godkendt, er tilslutningsprocent afgørende for realisering af projektet.</p> <p>Bestyrelsen bakker op om fjernvarme til boligerne i Kålmarken, men det er en individuel beslutning for den enkelte beboer. Bestyrelsen anbefaler derfor alle foreningens medlemmer til aktivt at tage stilling til at tilkendegive sin interesse til Tårnby Forsyning. Det er ikke bindende at tilkendegive sin interesse for fjernvarme.</p>	
	Spørgsmål og kommentarer.	

2	Valg af dirigent	
Dirigent	Formand Stig Balduin (herefter SB) foreslog på bestyrelsens vegne administrator Rasmus Morten Jensen (herefter RMJ) ADLEX Boligadministration A/S som dirigent. RMJ blev valgt som dirigent uden modkandidat.	RMJ valgtes som dirigent.
Beslutningsdygtig	Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og at ud af foreningens 169 ejere var 71 repræsenterede, heraf 8 ved fuldmagt. På den baggrund konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af alle dagsordenens punkter.	
Referent	Formand SB foreslog på bestyrelsens vegne Rasmus Morten Jensen (herefter RMJ) som referent. Referenten præciserede, at referatet ville blive udarbejdet som et beslutningsreferat med en gengivelse af aftenens beslutninger, og således at referatet ikke vil indeholde udførligt referat af aftenens diskussioner, men indeholde væsentlige spørgsmål og svar.	RMJ valgtes som referent.

3	Bestyrelsens beretning	Beretningen blev taget til efterretning.
	SB fremlagde bestyrelsens beretning. Beretningen er vedlagt dette referat.	
	Spørgsmål og kommentarer	

4	Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt resultatdisponering	Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.
Regnskab	Kasserer Per Plougmand Bærtelsen (herefter PB) gennemgik hovedposterne i årsregnskabet.	
Indtægter	De samlede indtægter udgjorde kr. 932.000	
Omkostninger	Der var afholdt driftsomkostninger på kr. 753.851 i 2023. Elforbruget har været billigere end budgetteret pga. elsparetiltag med el-sparepærer, sen tændning og tidlig slukning og lys i halvdelen af gadelamperne. Omkostningerne er primært drevet af omkostninger til gartner som var på det budgetterede niveau, samt glatførebekæmpelse, som har været påvirket af meget kulde og nedbør i både 2022/23 og	

	2023/24 og som var mere end dobbelt så dyr som budgetteret. Første etape af el-projektet er betalt i 2023 og endelig er administrationsomkostningerne steget, herunder E-Boks, Probros, Nets. (alt er steget)	
Årest resultat	Efter afskrivninger og finansielle omkostninger/renter blev årets resultat et overskud på kr. 178.304. Overskuddet er dog ikke så stort som den manglende betaling for den resterende del af el-projektet	
	Spørgsmål og kommentarer	
Elprojekt	En ejer spurgte, om el-projektet er afsluttet? SB svarede, at det var endeligt afsluttet i marts 2024.	
Vejfond	En ejer spurgte, om der var lånt penge fra vejfonden til el-projektet? SB svarede, at der ikke var lånt fra vejfonden, men det var aftalt på sidste generalforsamling, at det kunne godt tillades.	
Restancer	En ejer spurgte, om der var flere som ikke havde betalt kontingent end hvad der stod i balancen i regnskabet? RMJ svarede, at det var nedbragt pr. dagsdato, og at der kun var skyldige for kr. 12.000 hvoraf noget af det måske kunne henføres til manglende beskeder om ejerskifter.	

5	Forslag	Beslutning
5.1	Forslag til ændring af aftale for glatførebekæmpelse og vintervedligehold. Der var indhentet tilbud på kr. 70.000 + moms.	Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
Motivation	Forslagsstiller motiverede sit forslag	
	Spørgsmål og kommentarer	
Saltning	En ejer spurgte, om tilbuddet indeholdt saltning? Forslagsstiller svarede, at det gjorde det, dog ikke på grusstien. Det skal fremgå af aftale ud fra hvilket kriterium der skal saltes.	
Sten	SB spurgte, om det betød at sten skulle flyttes? Forslagsstiller svarede, at leverandøren ville fjerne sten der lå i vejen og sætte dem på plads når vintersæson var ovre.	
Kabler	En ejer spurgte, om det ville ødelægge nedgravede kabler med tungt maskineri? Forslagsstiller svarede, at det ikke havde nogen indflydelse.	

	Forslag	Beslutning
5.2	Afstemning om ca. hver anden gadelampe fortsat skal være slukket.	Forslaget blev vedtaget, ved 68 stemmer for og 3 imod.
Motivation	Motivering. Det er besluttet på ekstraordinær generalforsamling i 2022 en forsøgsordning om at slukke hver anden standerlampe. Beslutningen blev bekræftet på ordinær generalforsamling 2023. Nu er el-priserne stabiliseret igen. Vi har fået erfaring med forsøgsordningen med slukkede lamper, så bestyrelsen ønsker bekræftelse på, at generalforsamlingen fortsat ønsker at have en del af vores lamper permanent slukket.	
For og imod	Der blev tilkendegivet for og imod og grunde hertil. Gadelamperne lyser meget op, og flere steder blænder de ind ad vinduer. Slukkede lamper giver en el-besparelse, og generelt giver hver anden lampe tilstrækkeligt lys. Slukkede lamper medfører på den anden side lokale områder, der er mindre oplyste eller ligefrem mørke, og de mange mørke lamper giver et sjusket udtryk i foreningen.	
	Spørgsmål og kommentarer	
Lamper	En ejer spurgte, om det kunne genovervejes, hvilke lamper der blev slukket? Bestyrelsen svarede, at dette 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.	

	Forslag	Beslutning
5.3	Forslag fra ladestanderarbejdsgruppen om etablering af el-ladestandere på Kålmarken.	Forslaget faldt ved 55 stemmer imod
Motivation	SB motiverede forslaget. På generalforsamlingen i 2021 besluttede et flertal at nedsætte en arbejdsgruppe, der skulle undersøge økonomien i at etablere og drive ladepunkter i Kålmarken. Arbejdsgruppen har ved tidligere generalforsamlinger givet status for arbejderne, og berettet om udfordringerne ved de forskellige løsninger. Der har været undersøgt mange forskellige leverandører, hentet tilbud på mange forskellige løsninger og forhandlet med flere mulige operatører. Arbejdsgruppen var kommet frem til, at OK var bedste løsning til foreningen. Arbejdsgruppen har i flere omgange været ude og tælle biler. Der var områder, hvor der var flere ledige p-pladser end andre. Billedet i dag er stort set det samme som i 2021 præsenteret på generalforsamling i 2022. Kablerne, der ville blive lagt, ville være forberedt for op til 10 ladepunkter. Dette forslag omhandler kun op til 4 ladepunkter.	

	Efter udløb af 5-årig aftale, vil forening være ejer af kabler og nye ampere i el-skabe. Købere af boliger i Kålmarken efterspørger ladeløsninger.	
	Spørgsmål og kommentarer	
Kapacitet	En ejer spurgte, hvor mange kW laderne ladede med? SB svarede, at de ladede med 22 kW, men hastigheden afhænger selvfølgelig også af bilen. Med en fast ladepris er der incitament til lade døgnet rundt.	
Pris	En ejer spurgte, hvorfor det kostede penge at få installeret? SB svarede, at arbejdsgruppen har haft forhandlet med en leverandør, der tilbød gratis installering, men at vilkårene var uacceptable. Opstartsprisen på kr. 150.000,- er en balanceret pris også set i relation til ladepris. Der har været set på løsninger med både større og mindre installationspris.	
Åbent/lukket system	En ejer spurgte, hvad åbent og lukket system betød? SB svarede, at lukket system betød at foreningen skulle registrere alle beboere og holde styr på, hvem der har ladebrik som udleveres fra OK og at udefrakommende ikke ville kunne benytte standerne. Åben løsning betød, at den også ville kunne bruges af udefrakommende og mindre administration for foreningen. Det er ikke forventningen, at folk vil køre til Kålmarken for at oplade. Der findes lynladere i nærområde man forventeligt vil foretrække. SB pointerede, at det er indeholdt i aftalen med OK, hvis dette senere skulle ønskes at systemet skal ændres fra åbent eller lukket, kan det til hver en tid gøres uden omkostning for foreningen til OK.	
Modforslag	En ejer stillede et modforslag, som RMJ vurderede ikke fyldestgørende nok til at kunne sættes til afstemning.	

Flyttet til pkt. 6.0	Forelæggelse af budget til godkendelse, herunder fastsættelse af kontingent m.m.	
Budget	PB gennemgik budgettet som indeholder betydelige omkostninger i 2024, hvoraf de væsentligste er sidste del af el-projektet, glatførebekæmpelse, gartner og ny pumpe. På denne baggrund foreslog bestyrelsen stigning i kontingentet på kr. 1.000,- for 2024.	Budgettet blev enstemmigt vedtaget.
	Spørgsmål og kommentarer	
Glatførebekæmpelse	Det var besluttet at der blev indgået ny aftale om glatførebekæmpelse, hvor halvdelen af udgiften i tilbuddet ville blive opkrævet i 2024. Beløbet, der indtil videre var	

	budgetteret med til glatførebekæmpelse er allerede blevet faktureret.	
Kontingent stigning	En ejer foreslog, at i stedet for stigning i kontingent, blev eventuelt underskud i 2024 finansieret fra foreningens likvider i vejfonden.	
Afstemning	Budgettet blev enstemmigt vedtaget med uændret kontingent og eventuelt underskud finansieret af foreningens likvide midler.	

7	Valg af medlemmer til bestyrelsen	
----------	--	--

Til bestyrelsen valgtes:

Bestyrelsesmedlem	Per Plougmand Bærtelsen	På valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Jacob Høgholm	På valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Charlotte Toft	På valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Stig Balduin	På valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Henrik Salling	På valg i 2026
Suppleant	Inger-Lise Sidinius	På valg i 2026

8	Valg revisor	
----------	---------------------	--

Revisor	Torben Siersen	På valg i 2025
Revisor suppleant	Johnny Olsson	På vlag i 2025

Bestyrelsen består herefter af:

Bestyrelsesmedlem	Per Plougmand Bærtelsen	På valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Jacob Høgholm	På valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Charlotte Toft	På valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Stig Balduin	På valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Henrik Salling	På valg i 2026
Suppleant	Inger-Lise Sidinius	På valg i 2026

9	Eventuelt	
Fiber	Fibernetarbejdsgruppen gav status på udrulningen af fiber. Det er op til den enkelte, om de ønsker at koble sig på eller ej. Projektet starter 21. maj 2024 og forventet afslutning er 21. juni. Der runddeles information ud til alle boligerne med varsling om hvornår TDC kommer ud. På dagen aftales placering af udvendig og indvendig boks, som TDC installerer på dagen.	

	<p>Det udvendige arbejde med at skyde kabel ind udføres senere.</p> <p>Hvis man har behov for at en repræsentant fra fibergruppen deltager i mødet med TDC, kan I række ud til fibergruppen (enten Arne eller Michael).</p> <p>Der vil blive lagt opsummering og info på Probo så ejerne kan finde info omkring projektet.</p>	
Fiber	<p>En ejer spurgte, hvor kablerne blev gravet ned? Kabler skydes ind.</p> <p>Der ville komme en opsummering på Probo, så ejerne kunne finde info om hvor der blev gravet.</p>	
Fiber	<p>En ejer spurgte, om alle kom på samtidig?</p> <p>Det ville blive undersøgt.</p>	

Herefter takkede RMJ for god ro og orden.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 21.45

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Stig Balduin Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Stig Balduin Andersen
Bestyrelsesformand
På vegne af G/F Kålmarken (610)
ID: ca8f6fe7-c230-4201-9530-e2c39e71a23c
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2024 kl.: 13:14:51
Underskrevet med MitID



Per Bærtelsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Per Plougmand Bærtelsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af G/F Kålmarken (610)
ID: d1a1b0b2-82bf-4bd8-88f3-a23d2c6b9638
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 06:28:40
Underskrevet med MitID



Rasmus Morten Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Rasmus Morten Jensen
Dirigent
ID: 51c6d38f-32be-4b1b-abef-326eb98c44f4
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2024 kl.: 11:25:39
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 302bf5ZMzTk251753640

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.