

Formandens beretning generalforsamling Kålmarken 29. april 2014.

En særlig velkomst til de nye medlemmer af grundejerforeningen. I så stor en grundejerforening vil der være nogle hussalg i løbet af et år, og der er selvfølgelig også nogle huse, der har skiftet ejer det sidste år. Vi kan med tilfredshed konstatere, at dem, der har haft deres bolig til salg, har haft meget let ved at sælge deres bolig.

Det har været et travlt år i grundejerforeningen, da der er sket en hel del siden sidste års generalforsamling.

Bestyrelsen har afholdt mange møder i årets løb, hvor vi bl.a. har drøftet:

- Henvendelser fra grundejere
- El-installationer
- 5 års gennemgang af fællesarealerne
- Bearbejdning af materiale fra det nedsatte dispensationsudvalg

På sidste års generalforsamling blev der nedsat et dispensationsudvalg bestående af Poul Larsen, Peter Robenhagen og Anker Terndrup, som skulle gennemgå hele Kålmarken for overholdelse af regler og vedtægter. Udvalget har taget billeder af de forhold, der ikke var i orden og sendt materialet til bestyrelsen, der så skulle tage stilling til, hvilke forhold, der gav anledning til påtaler.

Udvalget har gjort et meget stort stykke arbejde, hvilket de skal have en stor tak for.

Bestyrelsen har på baggrund af udvalgets materiale kigget på samtlige ejendomme, hvor der var anmærkninger og på baggrund af dette vurderet, om der skulle gives påbud om at bringe forholdet i orden selvfølgelig indenfor en rimelig tidsfrist. I samtlige breve er grundejeren gjort opmærksom på, at bestyrelsens beslutning kan indankes for generalforsamlingen.

En del grundejere er på baggrund af brevene vendt tilbage til bestyrelsen, hvoraf der har været følgende tilkendegivelser:

- Vil efterkomme påbuddet
- Ansøgning om dispensation
- Bedt om udsættelse, f.eks. ved plantning af hæk
- Henvendelse fra advokat på vegne af grundejer
- Spørgsmål om andre grundejere har fået tilladelser

Bestyrelsen har brugt meget tid på dette arbejde, og det er vigtigt for os at understrege, at bestyrelsen ikke har udsendt påbud for at genere nogle grundejere, og det er også vigtigt at understrege, at det er gældende vedtægter, lokalplaner og beslutninger på generalforsamlinger, vi alle skal efterleve. Bestyrelsen bliver ofte spurgt af grundejere, hvorfor vi ikke reagerer overfor de grundejere, der ikke efterleve gældende regler. Man finder det ikke rimeligt overfor de grundejere, som der jo heldigvis er flest af, nemlig dem, der overholder gældende regler og søger om dispensation, hvis de i tvivl, om de må udføre et arbejde eller ej.

Bestyrelsen udleverer ikke oplysninger om, hvilke ejendomme der har fået dispensationer.

Det kan synes urimeligt, at man ikke kan gøre, hvad man vil på sit hus eller grund, som man har købt og betalt for.

Vi er ikke ens og indretter os, som vi finder bedst, men dette skal stadig være efter gældende regler.. Hovedparten af de regler, der er gældende i Kålmarken, har været der fra starten, og det er den enkelte grundejers ansvar at sætte sig ind i de regler, der er.

Vi tror på, at nogle af de regler, der gælder i dag over tid vil ændre sig, fordi Kålmarken hele tiden ændrer karakter bl.a. i forbindelse med, at det hele gror mere til. Men når det er sagt, er det vigtigt, at vi respekterer, at alle skal være her og har en interesse i, at Kålmarken til stadighed skal være et attraktivt sted at bo.

I lokalplan 64, § 5. 3 står flg.: ”Småbygninger, skærme eller halvtage til cykelparkering, bilparkering, affaldssortering mv. skal godkendes ud fra en samlet plan, og udføres i materialer og farver, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den omkringliggende bebyggelse.”

Bestyrelsens fokus det kommende år vil være at få udarbejdet en drejebog, der skal tilgodese denne plan, hvorfor den vil komme til at indeholde de godkende skabeloner for isætning af ekstra vinduer, opførelse af skure, hegn mm.

Fællesarealerne.

Bestyrelsen og et par af vores egne grundejere Svend og Poul har også brugt meget tid på 5 års gennemgang af fællesarealerne. På de sidste generalforsamlinger har vi nævnt, at der har været problemer med afvandingen i visse områder, hvilket kan have været en af årsagerne til nogle hækkes vækstproblemer.

De grønne arealer

Kontrakten på pasning af de grønne arealer er forlænget for en 4-årig periode gældende fra 2014, og bestyrelsen har i den forbindelse fået tilpasset kontraktindholdet på baggrund af de ændringer, der er sket på de grønne arealer, samt de erfaringer vi har gjort os, siden vi overtog alle arealer fuldt ud i 2008.

Et af de områder vi skal have fokus på i fremtiden er de 2 forsinkelsesbassiner og åen imellem dem. Dette afvandingssystem vil kræve en løbende oprensning for at fungere optimalt og er derfor indarbejdet i kontrakten.

Den forløbne kontraktperiode med Nyvang Anlægsgartner har fungeret tilfredsstillende og generelt givet de grønne områder et løft.

Der har dog været tilbagemeldinger på manglende vedligehold af nogle prydbede, og det skal der selvfølgelig rettes op på. I den nye kontrakt vil der være en fast månedlig termin for lugning af prydbedene.

Snerydning

Kontrakten på snerydningen er ligeledes forlænget dog kun med 2 år og fortsat med fast pris pr. sæson.

Der er sket en mærkbar forbedring i udførelsen af arbejdet, efter at vi har fået snerydningen fra lokal leverandør. Desuden har responstiden i forbindelse med snefald /behov for saltning været meget tilfredsstillende.

Jeg vil benytte lejligheden til at minde jer alle om, at snerydningen forringes væsentligt, hvis der holder parkerede biler på veje og fortove.

Vi har også haft en del problemer med fællesbelysningen, hvilket Poul Larsen har brugt meget tid på og jævnligt påtalt disse problemer overfor NCC.

Bestyrelsen og vores egne eksperter Poul og Svend har holdt møde med NCC og Dragør Sydstrands advokat og er i fællesskab nået frem til følgende:

- At Dragør Sydstranden APS foranlediger udskiftning af kabling i problemområder efter anvisning fra grundejerforeningens bestyrelse. Arbejdet udføres af NCC, som forinden iværksættelse af arbejdet kontakter bestyrelsen
- NCC er forpligtet til i områder hvor der ikke har været oplevet problemer, direkte overfor grundejerforeningen og dermed udenom Dragør Sydstranden APS at stille garanti i 5 år fra parterne tiltrædelse af nærværende forlig og kan således kontaktes indenfor perioden, hvis disse områder har tilsvarende problemer, som de områder, hvor kabling udskiftes.

Derudover vil grundejerforeningen modtage 150.000 kr. til udbedring af resterende mangler ved 5 års gennemgangen.

Badebro.

Bestyrelsen har fået en henvendelse fra haveforeningen H/F Bachersminde, om GF Kålmarken kunne være interesseret i at være med i et projekt om opførelse af en badebro på Sydstranden. Strandengene er fredet, hvorfor det vil kræve en dispensation fra Kystdirektoratet, hvilket der er søgt om gennem Dragør kommune. Bestyrelsen har foreløbig deltaget i nogle møder om badebroens udformning og drøftet muligheden for at søge støtte til opførelsen hos forskellige fonde.

Hvis Kystdirektoratet giver tilladelse til opførelse af en badebro, skal den endelig stillingtagen til projektet selvfølgelig forelægges en generalforsamling.

Parkering.

Bestyrelsen har forsøgt at løse problemer med parkering i rundkørsler og langs vejene ved at sætte sedler i bilruden på de ulovligt parkerede biler. Det hjalp for en kort periode, men nu er problemet

tilbage igen. Bestyrelsen har derfor udarbejdet et forslag til generalforsamlingen, som vi håber, vil afhjælpe problemet.

5 års gennemgang af husene.

5 års gennemgang af husene er nu færdig, og div. fejl og mangler burde nu være udbedret.

Der har været en særlig udfordring omkring elinstallationerne, og NCC tabte heldigvis tålmodigheden med KM Electric, som selv skulle have udbedret de fejl og mangler ved elinstallationerne, der var konstateret i husene. Derfor har NCC sat egne elektrikere på, og de er stort set færdige med opgaven, og vi har kun hørt positive tilbagemeldinger på elektrikernes arbejde. Arbejderne er endeligt færdige medio maj.

Miljøstationerne er i det forløbne år blevet ombygget, således at de passer til det antal papircontainere, de skal indeholde.

Arrangementer

I årets løb har der vanen tro været afholdt tænding af juletræet den 1. søndag i advent og tøndeslagning fastelavns søndag. Arrangementerne har været både velbesøgte og vellykkede, hvorfor vi selvfølgelig holder fast i disse traditioner fremover.

Bestyrelsen håber, at der er nogle grundejere, der vil stå for at holde en sommerfest i år.

Til slut vil jeg gerne takke den øvrige bestyrelse for det meget store arbejde, de har lagt i bestyrelsesarbejdet i det forløbne år.

Også en stor tak til Louise Poulsen, som er både webmaster og revisor i grundejerforeningen, Poul, som er vores tekniske chef og Svend, som sammen med Poul som nævnt tidligere har gjort en meget stor indsats og bidraget med deres ekspertise ved at gøre NCC opmærksom på problemerne omkring afvanding af området.

De har alle igen i år gjort en stor og værdifuld indsats i grundejerforeningen, hvilket der skal lyde en meget stor tak for.