



Referat af bestyrelsesmøde – Grundejerforeningen Kålmarken Dato 24.03.2020.

Deltagere:

Henriette Dam Hjelmsø
Niels Essemann
Dorte Rievers Bindslev
Per Plougmand Bærtelsen
Jens Christian Clausen
Lisbet Nielsen

Referent:

Dorte Rievers Bindslev

Dagsorden:

a. Emner til mødet (fast punkt)

a. Bestyrelsen frem til næste generalforsamling.

Da den hidtidige formand, Anders Andersen, flytter fra Kålmarken pr. 1. april 2020, fungerer bestyrelsen *frem til afholdelsen af generalforsamlingen* i en ny konstellation:

Formand: Dorte Bindslev
Næstformand: Henriette Dam Hjelmsø
Kasserer: Per Plougmand Bærtelsen
Medlem: Lisbet Nielsen
Medlem: Niels Essemann
Suppleant: Jens Christian Clausen

Webmaster: Jens Christian Clausen
Lysmestre (fælles belysning): Louis Hjelmsø og Niels Essemann

Alle kan kontaktes på gfkalkmarken@gmail.com

Vi siger tak for et rigtig godt samarbejde med Anders. Han har været en fantastisk engageret formand for foreningen, og vi kommer til at savne hans gåpåmod og aldrig svigtende positive tilgang til udfordringerne i Kålmarken.



Referat af bestyrelsesmøde – Grundejerforeningen Kålmarken

Dato 24.03.2020.

b. Ansøgning om vinduer på 2. sal.

To grundejere har søgt om tilladelse til at isætte 3 vinduer på 2. sal i deres 1 ½-planshuse og fået tilladelse hertil på baggrund af materiale/tegninger vedr. den løsning, de påtænker.

Bestyrelsen har på anmodning fået en ansøgning fra hver matrikel, idet vi ikke kan give "kollektive" tilladelser, og det er vigtigt, fx i en salgssituation, at hver grundejer kan dokumentere, at vinduerne er sat i med den nødvendige tilladelse.

Bestyrelsen har ikke andre tegninger end dem, der ligger på hjemmesiden, men forudsætter, at de grundejere, der har isat et tredje vindue i loftsetagen, ligger inde med tegninger og tilladelse til at gøre dette.

Vi skal minde om, at **det ikke er tilladt** at isætte vinduer ud mod St Magleby Strandvej. Som det fremgår af tegningerne, der ligger på hjemmesiden, skal vinduerne placeres på samme side som tagterrassen. Dette kan ikke fraviges af hensyn til overholdelse af lokalplanen og vedtægternes § 3.3. Påtænker man alligevel at gøre det, vil det kræve tilladelse fra Dragør Kommune, før etableringen går i gang.

c. Ansøgning om tilladelse til opsætning af udhæng over hoveddør.

En grundejer har søgt om tilladelse til at opsætte en afskærmning over indgangsdøren, sådan at der ikke trænger vand ind, når det regner – vand, som ødelægger døren og den udvendige dørramme.

Det er et problem for de huse, der ikke er "født" med et udhæng eller en afskærmning. I alt ca. 30 huse.

Tilladelse til at ændre på husenes facader kræver en dispensation fra kommunen til afvigelse fra lokalplanen. Der blev f.eks. givet en sådan dispensation, da kommunen lavede retningslinjer for opsætning af markiser i 2007.

Bestyrelsen er positiv over for grundejerens forslag og vil derfor søge kommunen om dispensation fra lokalplanen til, at det bliver tilladt at ændre på facaderne ved at opsætte et nærmere beskrevet udhæng på en bestemt type huse i Kålmarken.



Referat af bestyrelsesmøde – Grundejerforeningen Kålmarken Dato 24.03.2020.

Vi vil tage udgangspunkt i det forslag, vi har modtaget fra grundejeren. Udhængen er udført i galvaniseret stål og med gennemsigtig topplade, der giver et let udseende.

En godkendelse fra kommunen er nødvendig for, at den enkelte grundejer, der opsætter udhængen, ikke kan blive mødt med et krav om lovliggørelse.

d. Ansøgning om at kunne opføre en overdækket terrasse.

En grundejer har bedt om tilladelse til at kunne etablere en overdækket terrasse i et hjørne af haven.

Dette kan der ikke gives tilladelse til, da det ifølge lokalplan 60, stk 4.7 er ulovligt at opsætte udestuer (lukkede overdækninger) og åbne overdækninger.

Kommunen har ikke givet tilladelse til en fravigelse herfra på samme måde, som det er blevet gjort tilladt for den enkelte grundejer at opsætte et ekstra skur på maks. 4 m².

En overdækket terrasse kan ikke erstatte et ekstra skur.

e. Rensning af tagrender.

En grundejer har stillet spørgsmål ved, om der er en forbindelse mellem husenes tagrender og faskinerne, sådan som bestyrelsen skrev i sidste referat.

Bestyrelsen henholder sig til manualen for vedligeholdelse af Kålmarken samt oplysninger fra Bolius' hjemmeside. Her står:

"Hvordan vedligeholder du en faskine?"

Faskiner har lidt uretfærdigt fået det ry, at de ikke er tilstrækkeligt funktionelle. Men en faskine vil normalt fungere fint og uproblematisk lede dit regnvand væk, hvis den ellers er etableret rigtigt og vedligeholdes ordentligt.

Du kan undgå, at faskinen stopper til og flyder over, ved at:

- Holde tagflader og tagrender rene for blade og skidt, så skidtet ikke føres med vandet til faskinen.



Referat af bestyrelsesmøde – Grundejerforeningen Kålmarken

Dato 24.03.2020.

-
- Optager faskinen overfladevand fra fx en terrasse eller andre befæstede arealer, skal disse holdes rene og fri for blade og andet skidt.
 - Tømme faskinens sandfang for blade og snavs ca. 1 gang om året.
 - Tilse nedløbsrøret og sandfangets brønd ca. 1 gang om året og sørge for, at de ikke er stoppet til eller revnet. "

Da skidt fra tagrenden mellemlander i nedløbsbrønden, inden det evt flyder videre til faskinen, skal bestyrelsen henstille til, at også nedløbsbrøndene renses mindst to gange årligt. Dækslerne kan være lidt svære at få af, men det kan lade sig gøre.

f. Løse hunde på den fredede eng.

En beboer gør opmærksom på, at det fredede engareal bruges til luftning af løse hunde. Nu er nogen også begyndt at bruge fårefolden til hundeluftning. Det er synd for det dyreliv, som må formodes at søge tilflugt inde i indhegningen.

Det burde være overflødigt at nævne, at det ikke er ok at lade sin hund løbe løs i græsset på et fredet areal. Hvis vi altså vil glædes over at have fugle og andre dyr på vores strandeng.

Bestyrelsen modtager gerne gode forslag til, hvad vi kan stille op, men har i første omgang efter forslag fra beboeren, der har rejst spørgsmålet, sat en hængelås på lågen til folden, så adgang besværliggøres.

g. Hækkene omkring de sammenhængende p-pladser bagerst i bebyggelsen.

Vækst og Miljø fortsætter beskæringen af hækkene omkring p-pladserne.

b. Dialog om udgifter samt regnskab.

- a. Gennemgang af regnskabet år til dato
- b. Gennemgang af regnskabet for hele 2020 (fremskrivning)



Referat af bestyrelsesmøde – Grundejerforeningen Kålmarken
Dato 24.03.2020.

Indtægter og udgifter er generelt på det forventelige niveau på nuværende tidspunkt af året. Det skal dog nævnes, at udgifterne til el-arbejder er højere end forventet.

c. Opfølgning på arbejdsopgaver fra sidst (fast punkt)

El/lys ved Strandløkken/Engløkken

Med henblik på at sikre, at der også fremover er udendørslys i Kålmarken, vil bestyrelsen indhente et konkret tilbud fra Kilding på en gennemtestning af el-installationerne i hele bebyggelsen og på at få 3 sikringer lavet om til 9.

For mere info, se materialet, der blev udsendt med forrige referat.

d. Eventuelt (fast punkt)

a. Badebro-udvalget har sendt en up-date vedr. badebro på Sydstranden.

"Siden vi afsendte vores ansøgning vedr. badebro i marts 2019 har vi været i kontakt med Dragør Kommune et antal gange. Efter 6 måneder kontaktede vi kommunen og fik at vide, at man ikke var nået frem til vores ansøgning i bunken. I september 2019 fik vi at vide, at vores ansøgning var sendt til Kystdirektoratet. 26.2.20. fik vi besked fra Malene Munck fra Dragør Kommune. Malene havde fået det svar fra Kystdirektoratet, at det er kommunen selv, der skal stå for behandlingen af ansøgningen. Derfor sendte Malene 31.10.19 sagen til Tårnby miljøafdeling (som tager sig af Dragør Kommunes miljøsager). Samtidig med vores ansøgning blev sendt en lignende ansøgning fra Vierdiget/Strandkanten om en badebro nær deres område. Der var iflg. Malene Munck lovet svar i januar, men det er ikke kommet. Så vi venter."

b. Afholdelse af ordinær generalforsamling:

Hvis alt går vel, klinger corona-smitterisikoen måske af i løbet af maj/juni måned.

Men generalforsamlingen vil først blive afviklet, når det vurderes at



Referat af bestyrelsesmøde – Grundejerforeningen Kålmarken Dato 24.03.2020.

være sikkert i henhold til sundhedsmyndighedernes anvisninger.

Vi skal endvidere kunne låne skolens aula, og administrator skal kunne deltage, hvilket også kan få betydning for, hvornår generalforsamlingen kan gennemføres.

Bestyrelsen kan foreløbig ikke mødes fysisk. Vi henstiller derfor til, at I sender fyldestgørende forespørgsler og ansøgninger i god tid, sådan at vi har tid til at drøfte dem skriftligt.

- c. Bestyrelsen får i øjeblikket henvendelser fra beboere, som ønsker at søge tilladelse til byggeprojekter i hus og have. Bestyrelsen vil gøre opmærksom på, at vi kun kan give tilladelse til projekter, som allerede er beskrevet som tilladte i GF Kålmarkens vedtægter eller projekter, der ikke strider mod lokalplanen.

Dvs. at nogle projekter skal godkendes på den ordinære generalforsamling og andre kræver kommunens godkendelse.

Vi henviser til GF Kålmarkens hjemmeside under Regler, hvor følgende fremgår:

Legehuse og havestuer

Opsætning af havestuer, paraboler, skure, større legehuse eller andre overdækninger er ifølge lokalplaner og vedtægter ikke tilladt. Opfører man sådanne ting i sin have, må man være indstillet på at blive mødt med krav om lovliggørelse. Læs mere i grundejerforeningens vedtægter eller kontakt bestyrelsen.

Desuden henviser vi til GF Kålmarkens vedtægter samt lokalplanen:

Vedtægter

§ 3.3: Bebyggelsens ydre fremtræden må i forhold til det oprindelige byggeri ikke ændres i farve- og materialevalg. Ved hel eller delvis udskiftning og/eller vedligeholdelse af facader, gavle, tagudhæng, vinduesrammer, dørkarme, tagbelægning med tagrender og nedløbsrør, udhuse mv. skal anvendes samme materiale- og farvevalg som ved det, der udskiftes og/eller vedligeholdes.

§ 3.7: Der må ikke placeres genstande på de enkelte medlemmers matrikler, der overstiger gældende hækhøjde på 1.80, såfremt dette er



Referat af bestyrelsesmøde – Grundejerforeningen Kålmarken Dato 24.03.2020.

til gene for de øvrige beboere. Dette gælder bl.a. drivhuse, haveskure, legehuse, trampoliner og lignende, som er opsat permanent/nagelfast. Generalforsamlingen kan give dispensation for dette forbud.

For så vidt angår drivhuse må de iflg. mail af 5. april 2011 fra Dragør Kommune til den daværende bestyrelse ikke placeres, så de medfører blændingsgener for de omkringboende.

(Opsætning af drivhuse kræver i altid generalforsamlingens godkendelse).

Lokalplan 60 og 69

4.7 Udestuer (lukkede overdækninger) eller åbne overdækninger, må ikke opføres eller opsættes.

5.3: Småbygninger, skærme eller halvtag til cykelparkering, bil-parkering, 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.

Endelig skal vi gøre opmærksom på, at det påhviler den enkelte grundejer at sikre, at ændringer ved og omkring boligen er lovlige, og at det, såfremt dette ikke er sket, kan få betydning i forbindelse med salg af ejendommen.

Vi skal også minde om, at det påhviler den enkelte grundejer selv at kunne dokumentere, at der er givet de nødvendige tilladelser til ændringer ved og omkring boligen.

d. Henvendelse fra kommunen om trappe op til diget.

Kommunen har henvendt sig om trappen fra engen op til St. Magleby Strandvej med spørgsmålet om, om vi stadig ønsker den opført.

Bestyrelsen har svaret, at trappen blev etableret for mere end et år siden, men at vi fastholder ønsket om at få en trappe fra engen op til diget (ved siden af skellet til Søndergården).

Kommunen kan ikke finde en ansøgning på dette ønske, så bestyrelsen vil prioritere at udarbejde en sådan, da der ligger en generalforsamlingsbeslutning om, at den er ønsket. Vi får nok ikke kommunen til at betale for trappen, men den kan næppe koste



Referat af bestyrelsesmøde – Grundejerforeningen Kålmarken

Dato 24.03.2020.

alverden.

- d. Tak til den beboer, der på eget initiativ har rensset tagrende på fællesskuret på Sandløkken. Han har også rettet et beskadiget nedløbsrør ud og vil holde øje med, om det derefter fungerer efter hensigten.
- e. Bestyrelsen opfordrer indtrængende til **IKKE at stille affald, storskrald, haveaffald mm ud på fællesarealerne! Det bliver ikke hentet.**

Genbrugspladser over hele Danmark blev lukket ned fra 16. marts; nu hvor vi alle har god tid til at rydde op og gå i haverne.

Det er sundhedsstyrelsens retningslinjer, der har lukket genbrugspladserne ned for at beskytte personalet. Der er nødbemandet for erhverv og lukket i weekends.

Der vil i denne periode heller ikke blive afhentet storskrald mm og da kommunen har lukket, er det desværre heller ikke muligt at købe ekstra sække som vanligt!

Vi har været i dialog med Dragør kommune i sidste uge, men der er ikke udsigt til en bedre løsning. Hvor længe dette varer er uvist på nuværende tidspunkt.

Kommunens telefon er bemandet som vanligt, og man kan evt kontakte dem på 32890100.

Bestyrelsen opfordrer alle til at beholde affald og storskrald mm på egen matrikel, så vores grønne område fortsat er et rart og smukt sted at være for os alle.

Alt kan vente i denne tid, og det vigtigste er, at vi ikke får smitten til Kålmarken, hvor der bor mange, som er i risikogruppen.

Næste "møde" i bestyrelsen er 21. april 2020.

Pas på jer selv – og på Kålmarken ☺