

## **Beretning generalforsamling i GF Kålmarken 30. april 2011.**

Så er det igen tid til at gøre status over, hvad der er sket i Kålmarkens grundejerforening det sidste år.

Vi har siden sidste års generalforsamling 17. april 2010 afholdt 7 bestyrelsesmøder, hvor vi har drøftet den daglige drift, henvendelser fra grundejerne, taget stilling til ansøgninger om bla. isætning af ovenlysvinduer, opsætning af småbygninger og meget andet.

### **De grønne arealer**

Pasningen af de grønne arealer er siden sidste generalforsamling sket efter den kontrakt, der er indgået med Ringsted Anlægsgartner og er forløbet tilfredsstillende.

For at holde udgiftsniveauet ned har vi i det forløbne år forsøgt at være tilbageholdende med udførelse af opgaver udover det kontraktlige.

Det har bl.a. betydet, at der ikke er foretaget nyopbinding af træerne og udskiftning af hæk på fællesarealerne.

Vi har fortsat et udestående med vores tidligere leverandør på de grønne arealer, men den sag er blevet bragt på plads i april måned og omfatter udskiftning og beskæring af en del træer, som den tidligere leverandør beskadigede.

Med udgangen af 2011 skal hele opgaven i udbud igen.

### **Snerydning**

Vinteren 2010/2011 har igen været usædvanlig hård og lang. Det har ikke kunnet undgås, at det har givet store udfordringer for både grundejere og snerydder.

Snerydning er foretaget i henhold til kontrakten, men efterhånden som mere og mere sne samlede sig på området, gav det både parkeringsproblemer og problemer for snerydningen.

Nogle grundejere begyndte at parkere på veje og fortove, og det betød efterfølgende, at snerydningen ikke kunne gennemføres optimalt, hvilket igen betød, at renholdningsselskabet ikke kunne komme frem og hente skrald alle steder. Vi oplevede også, at en ambulance havde svært ved at komme frem pga. sne kombineret med parkerede biler.

Der har i vinterperioden været en del utilfredshed med snerydningen, og bestyrelsen vil for den kommende kontraktperiode indhente nye tilbud også fra lokale udbydere.

### **Fællesbelysning**

Vi har inden for det sidste år oplevet en del kabelbrud på kablingen til vores fællesbelysning i grundejerforeningen, og en del har desværre ikke kunnet udbedres umiddelbart p.a. frost i jorden, så i nogle tilfælde har det været nødvendigt at etablere midlertidig belysning.

Udgifterne i forbindelse med udbedring af kabelbrud har været afholdt af NCC Construction.

### **Afvanding af GF Kålmarkens fællesarealer**

I forbindelse med skybrud i august måned 2010 blev dele af Kålmarkens område oversvømmet, og det var nødvendigt at rekvirere assistance for at få pumpet vandet væk.

Det viste sig, at et overløb til faskinerne ikke var konstrueret korrekt, og NCC har efterfølgende udbedret denne fejl.

NCC har oplyst, at øvrige overløb er konstrueret korrekt, men GF Kålmarken vil med et par stikprøver med kamera-inspektion efterprøve denne påstand.

Samtidig har bestyrelsen besluttet at flytte alle el-installationer i pumpebrønden ved søen til **over jordniveau**, så vi undgår vandskader på disse el-installationer fremover og deraf følgende driftsstop på vores pumper.

### **Vandkvaliteten**

På vores generalforsamling sidste år nævnte jeg de problemer med kobber i vandet som nogle af beboerne i husene fra etape 1 har oplevet i form af misfarvet/grønt hår.

Årsagen til problemet er nu endeligt identificeret. Det skyldes kobber ioner i det varme vand afgivet fra varmtvandsbeholderen af fabrikatet Vølund.

Bestyrelsen har igennem det sidste år løbende været i dialog med NCC om en løsning af problemet, og dette har bl.a. ført til, at der er blevet testet en løsning med installation af en såkaldte offeranode efter varmtvands-beholderen. Offeranoderne har ført til, at koncentrationen af kobberioner i det varme vand er blevet reduceret markant.

På trods af dette har NCC ikke ønsket at medvirke til en løsning, da man fastholder, at Vølund varmeanlæggene og installationen heraf i husene samt vandkvaliteten opfylder alle lovmæssige krav hertil.

Dette har fået Dragør Sydstranden ApS, der er ejet af det engelske selskab Carlyle Group, og som er Kålmarkens bygherre til at gå ind i sagen. Carlyle Group ønsker at medvirke til en løsning for de beboere, der har oplevet problemer med misfarvet hår, og det er lykkedes for Bestyrelsen at indgå en skriftlig aftale med Carlyle, der forpligter dem til at betale for installation af offeranoder i de berørte huse. Som led i aftalen lavede Bestyrelsen i februar en undersøgelse af problemets omfang, og denne viste, at 17 huse oplever misfarvet hår og ønsker en løsning på problemet. Installation af offeranoder i de berørte ejendomme forventes gennemført i løbet af de kommende måneder.

### **Miljøstationer:**

Vi har desværre igen i år haft store problemer med vores miljøstationer. Miljøstationerne er kun til papir, pap og flasker, og der må kun smides papir i papircontainerne, pap i papcontaineren etc. Der placeres malerbøtter, møbler, køkkenskrald, brugt legetøj og meget mere både i containerne og på jorden. Da renholdningsselskabet ikke tømmer containerne, hvis der ligger "uautoriseret" affald i dem, har bestyrelsen flere gange ryddet op og har senest betalt andre for at rydde op efter os. Lige meget hjælper det tilsyneladende, hvorfor vi har kontaktet Dragør kommune for at undersøge muligheden for at komme af med miljøstationerne. Umiddelbart ser det ikke ud til, at vi

får tilladelse til at fjerne dem, men vi arbejder stadig på sagen. Det hænder, at opmærksomme grundejere tager nogle af miljøsynderne på fersk gerning, hvilket forhåbentlig betyder, at de samme ikke finder på at gøre det en anden gang, hvorfor jeg gerne her vil opfordre alle til at holde et vågent øje med evt. miljøsyndere.

### **Status vedr. nedsættelse af ejendomsskat.**

Rafn & Søn har for nylig udsendt en statusmeddelelse på sagsforløbet, som er, at undersøgelserne omkring skøder, ejendomsskattebilletter, byggemodningsomkostninger m.m. er i gang.

Så snart undersøgelserne er tilendebragt udarbejder Rafn & Søn procesmateriale i overensstemmelse med vurderingsloven med anmodning om, på grundejernes vegne, at nedsætte den afgiftspligtige grundværdi.

**Ved evt. salg er der 2 meget vigtige ting**, som grundejeren skal være opmærksom på INDEN grundejerens ejendom sættes til salg:

1. Hvis en del af kontrakten ikke overdrages til køber, vil sælger alene skulle betale honoraret til Rafn og Søn, selv om køber reelt får en del af ejendommens besparelse.
2. Hvis ejendomsmægleren ikke er bekendt med det forventede resultat af kontrakten (en reduceret årlig ejendomsskat), vil salgsprisen for ejendommen blive fastsat for lavt (i størrelsesordenen 25 – 100.000 kr.).

Det er således meget vigtigt, at grundejere, som påtænker at sælge ejendommen, kontakter Rafn og Søn. inden et evt. hussalg.

### **Parkering på veje og i rundkørsler.**

Jeg vil på det kraftigste henstille til, at der ikke parkeres langs veje og i rundkørsler, da det kan skabe utrygge situationer for legende børn i området. Derudover har der foreløbig som tidligere nævnt været et udrykningskøretøj, der har haft problemer med at komme frem, hvilket en dag kunne få fatale følger. Alle kan desværre ikke få en parkeringsplads lige ud for egen bolig, men som situationen er nu, er der parkeringspladser nok til alle.

### **Samarbejde med haveforeningen.**

Der er et par grundejere, som har forslået, at vi får etableret et samarbejde med haveforeningen, der jo er vores naboer og derfor kunne tænkes at have fælles interesser med os på nogle områder herunder åen i skellet. Vi har derfor besluttet at kontakte bestyrelsen i haveforeningen for at finde ud af, om interessen er gensidig.

### **Krudthusudvalg**

Der er nedsat et krudthusudvalg, som arbejder på, at vi får mulighed for at anvende Krudthuset til fælles formål. Foreløbig er der rettet henvendelse til kommunen, som ser positivt på henvendelse.

### **Arrangementer:**

Der har også været afholdt et par fine arrangementer i årets løb.

Det første arrangement var juletræstænding den første søndag i advent, og det kunne simpelthen ikke have været bedre. Det begyndte at sne lige før juletræstændingen kl. 16, så det gav den perfekte stemning til arrangementet. Der mødte mange op, der blev sunget julesange, danset om det smukke juletræ og serveret gløgg og æbleskiver.

Fastelavnssøndag var der endnu et arrangement nemlig tøndeslagning for både børn og voksne. Også her var vi meget heldige med vejret, solen skinnede fra en skyfri himmel, og vi havde rekord i antal deltagere, der var tilmeldinger fra 170 børn og voksne.

Desværre var der ikke noget festudvalg til at arrangere en sommerfest sidste år, men da der nu er nedsat et festudvalg, ser vi frem til årets sommerfest.

### **Naboovervågning.**

Jeg tror, at de fleste har det som jeg, nemlig at Kålmarken er et fantastisk dejligt sted at bo; her er trygt og godt, vi har grønne områder, er tæt ved vandet, har nogle dejlige huse og nogle gode naboer. Det vil vi gerne bevare og jeg opfordrer alle til, at vi som gode naboer holder et vågent øje med, hvad der foregår i området, fortæller naboerne, hvis man rejser væk nogle dage og på denne måde er med til at minimere risikoen for indbrud.

Til allersidst vil jeg gerne takke for det fantastiske gode samarbejde, vi har haft i bestyrelsen og med udvalgene. Alle har ydet en stor indsats for at få grundejerforeningen til at fungere til gavn for alle. En særlig tak skal lyde til Poul, John og Birgitte, som desværre har valgt at træde ud af bestyrelsen. De har alle gjort en fantastisk indsats og skal vide, at de er meget velkomne igen, hvis de kommer til at savne det alt for meget. Derudover skal også lyde en stor tak til Poul, Louise og Christian, som igen i år har ydet en meget stor arbejdsindsats for grundejerforeningen.

Poul, vores uundværlige tekniker og handyman på det tekniske område, og tror jeg, er kendt af alle herude som meget hjælpsom og Louise og Christian, som står for vedligeholdelse af vores hjemmeside.