

Beretning til generalforsamlingen i Kålmarken 19. april 2012.

Så er endnu et år gået også i Kålmarken

Vi har siden sidste generalforsamling 30. april 2011 afholdt 6 bestyrelsesmøder, hvor vi igen i år har drøftet henvendelser fra grundejerne, behandlet ansøgninger om isætning af ovenlysvinduer, opsætning af hegn mm.

Derudover har problemer med elinstallationer fyldt meget både på møderne og i det daglige både hos mange grundejere og hos bestyrelsen. Det vil jeg komme nærmere ind på i den følgende gennemgang af de enkelte områder.

De grønne områder

Pasningen af de grønne arealer er overgået til en anden leverandør Nyvang pile- og anlægsgartneri, som hører hjemme i Dragør.

Vi har i forbindelse med valg af ny leverandør på de grønne opgaver indhentet tilbud både fra lokale anlægs-/gartner firmaerne og firmaer fra det øvrige sjælland.

Hovedkriteriet i forbindelse med valget var, at vi skulle have udført de samme opgaver til sammenlignelig pris med vores tidligere leverandør og hvis muligt selvfølgelig en lokal leverandør som ønsket fra flere sider på sidste års generalforsamling.

I perioden december – februar 2011/2012 har der ingen aktivitet været på de grønne områder, da vores tidligere leverandør Ringsted Anlægsgartner gik konkurs, heldigvis uden mærkbare konsekvenser for grundejerforeningen.

Der var fælles arbejdsdag i Kålmarken den 30. oktober 2011, hvor der blev fjernet og genplantet en del af hækplanterne på øerne på de store parkeringspladser. Der mødte heldigvis mange op, der var villige til at ofre en søndag og give et nap i den gode sags tjeneste. Tak for indsatsen.

Formålet med denne opgave var at skabe bedre adgangsforhold til de P-pladser, der ligger ved siden af disse øer, og en forhåbentlig bedre udnyttelse af vores parkeringsarealer.

Vi nåede desværre ikke hele området, selvom vi gentog arbejdsdagen 1 uge efter, men det er tanken at gentage invitationen igen til fælles arbejdsdag d. 9. juni 2012, hvilket I alle kan læse nærmere om på grundejerforeningens hjemmeside i løbet af næste uge.

Snerydning

Her har vi også skiftet leverandør og indgået kontrakt med Nyvang Pile- og Anlægsgartneri, som også har fået kontrakten på de grønne områder. Her betyder en lokal leverandør en væsentlig kortere udrykningstid til snerydning og saltning.

Nu har vinteren 2011/2012 heldigvis ikke været tilnærmelsesvis så hård og snefyldt som forrige vinter, hvor vi nærmest var begravet i sne i nogle måneder. Alligevel har det dog været nødvendigt både at rydde sne og salte nogle gange, og det er sket uden de store problemer. Der har været enkelte begynderfejl, hvilket hurtigt blev løst.

Elinstallationer

På baggrund af henvendelser fra flere grundejere, der har været bekymret pga. loftsspot, der bliver for varme med afsvedne loftsspots og brændte ledninger til følge, rettede bestyrelsen henvendelse til rådgivningsfirmaet Alectia for at få gjort noget ved problemet. Derudover er der fra nogle grundejere fremsendt el-rapporter til NCC og Alectia, som viser afsvedne loftsspot og brændte ledninger. Rapporterne er udarbejdet af uvildige el-installatører

Firmaet Lindpro blev bedt om at gennemføre et tjek i 25 % af husene med det formål at identificere problemets omfang og sikkerhedsrisiko.

Da der ikke på baggrund af undersøgelsen kunne drages konklusioner om problemets evt. afgrænsning til bestemte områder, hustyper, arbejdssjak mm., anbefalede Alectia, at der blev udført kontrol og udbedring af alle sikkerhedsproblemer omkring loftsspot i samtlige huse. I de steder, der er udsat for en høj fugtbelastning, og hvor utætheder kan medføre fugtskader, skal NCC også kontrollere tætning omkring membran i loftkonstruktion, hvor etablering af spot i loftet har punkteret membranen.

NCC meddelte, at deres underentreprenør KM installationer gik i gang og forventede arbejdet afsluttet inden jul 2011. Arbejdet blev stoppet, da der var flere grundejere, der ikke var tilfredse med gennemgangen fra KM Electric.

Pt. afventer vi en tidsplan for arbejdet, da det er uklart hvad der skal udføres.

Når der er et overblik over, hvad der skal udføres, vil NCC fremsende et forslag til en tidsplan.

I forbindelse med den kommende 5 års gennemgang af husene i 2. etape, er det vigtigt, at man tager forbehold for el-installationerne.

Fællesbelysning

Der arbejdes stadig på at få fællesbelysningen til at fungere optimalt. Foreningen er i dialog med NCC, da vi mener, at der fejl på el-installationen for vej- og strædebelysning.

Afvanding af GF Kålmarkens fællesarealer

Afvandingen af vores fællesarealer er vores store "problembarn" i øjeblikket, og vi fik bl.a. i februar foretaget en større oprensning af åen og søerne, samt trykspulet underføringerne under vejene for at sikre en fri vandgennemstrømning ned til søen og pumpebrønden i sydenden af vores område.

Sivvækst og anden bevoksning i å-løb og søerne har i den forgangne sæson taget fart for alvor, og hvis vi skal sikre, at afvandingen af området fungerer tilfredsstillende vil det være nødvendigt med tilbagevendende oprensning, hvilket ikke er en opgave, der ligger i den "billige" ende.

Oprensningen i år har kostet 34.000 kr., og vi må forvente en årlig minimumsomkostning på 20.000 kr. til oprensning af søer og å-løb.

Vi har siden overtagelse af fællesarealerne oplevet problemer med afvandingen forskellige steder på vores fællesarealer, og vi er derfor i dialog med NCC for at få klarlagt, hvad der evt. skal udbedres, inden vi har 5-års gennemgang af området i 2013.

Vandkvaliteten

Installation af offeranoder for at afhjælpe problemet mht. kobber ioner i det varme vand afgivet fra varmtvandsbeholderen af fabrikatet Vølund er nu installeret i de berørte huse. Dette har efter sigende afhjulpet problemet med misfarvning af hår ved hårvask.

Miljøstationer

På baggrund af fortsatte problemer omkring miljøstationerne, hvor der til stadighed blev sat andet affald end papir, pap og flasker, har bestyrelsen rettet henvendelse til Dragør kommune omkring nedtagning af miljøstationerne. Kommunen har givet tilladelse til fjernelse af flaske- og papcontainerne, hvilket betyder, at det nu kun er tilladt at aflevere papir i vores miljøstationer. Flaske- og papcontainerne er fjernet og i løbet af 2012 ombygges miljøstationerne, således at det ikke længere er muligt at stille flasker og andet inde i indhegningen.

Aflevering af flasker, pap mm. kan ske til genbrugsstationen.

Parkering på veje og i rundkørsler

Det har tidligere på generalforsamlinger og hjemmesiden været nævnt, at det ikke er tilladt at parkere langs veje og i rundkørsler, da det kan skabe utrygge situationer for legende børn i området og give problemer for udrykningskøretøjer med at komme frem.

Bestyrelsen har ansøgt og fået tilladelse til at opsætte skiltninger, hvor der står, at parkering kun må ske i det afmærkede båse. Overtrædelse af forbuddet kan medføre bøder. Skiltene bliver opsat inden udgangen af april måned.

Krudthuset

Bestyrelsen har rettet henvendelse til Dragør kommune omkring en evt. tilladelse til ibrugtagning af huset til fælles formål for foreningen. Kommunen bruger huset til opbevaring af div. arkivalier. Da der ikke har været foretaget en renovering af huset igennem mange år formentlig pga. manglende midler, vil det koste mange penge at istandsætte huset, og det er nok tvivlsomt, om det bliver prioriteret fra kommunens side.

Hvis vi får tilladelse fra kommunen til at ibrugtage huset, vil vi uden tvivl selv skulle skaffe midler til istandsættelse af bygningen, og dette kunne evt. ske ved i samarbejde med vores nabogrundejerforeninger at søge støtte fra fonde o. lign.

Udvalg

Regeludvalget er nedlagt, da udvalgets medlemmer til sidst kun bestod af medlemmer af bestyrelsen. Derfor blev det besluttet at lade regeludvalgets opgaver overgå til bestyrelsen.

Støtte til legeplads i Hvidtjørnen

Vores nabogrundejerforening i Hvidtjørnen rettede i 2011 henvendelse til bestyrelsen med en forespørgsel om økonomisk støtte til en ny legeplads på fællesarealet ved Hvidtjørnen.

Da det ikke har været muligt at etablere legeplads i vores egen forening, og vi ved, at mange af Kålmarkens medlemmer besøger legepladsen i Hvidtjørnen sammen med børn og børnebørn, blev vi enige om at støtte en ny legeplads med 9.000 kr. Dette er forhåbentlig til gavn og glæde for mange og betyder også, at vi nu med god samvittighed kan bruge legepladsen.

Arrangementer:

Der har været afholdt 2 fælles arrangementer siden sidste generalforsamling nemlig tænding af juletræet den 1. søndag i advent og tøndeslagning fastelavns søndag. Begge arrangementer var velbesøgte og må betegnes som meget vellykkede. Der er nu skabt en tradition i Kålmarken til glæde for både børn og voksne.

Vi nåede desværre heller ikke at holde sommerfest i 2011, da medlemmerne af sommerfestudvalget ikke kunne afsætte den fornødne tid. Jeg håber dog på, at det vil lykkes på denne generalforsamling at samle et udvalg, der vil stå for en sommerfest i 2012, således at vi også her kan få skabt en årlig tilbagevendende begivenhed, hvor vi kan møde vore naboer under hyggelige former.

Til slut vil jeg gerne takke den øvrige bestyrelse, som har lagt et stort stykke arbejde i bestyrelsesarbejdet i det år, der er gået.

Også en stor tak til vej- og planteudvalgets medlemmer, Louise, vores webmaster, som i det daglige holder vores hjemmeside opdateret, Poul, Kålmarkens "tekniske chef" og Svend, som sammen med Poul gør en stor indsats for at få afløb mm. til at fungere efter hensigten. De og mange andre har alle sammen ydet en stor indsats for, at Kålmarken både er et godt sted at bo og en velfungerende grundejerforening.