

FORMANDENS BERETNING

GENERALFORSAMLING 23-4-2008

Jeg har valgt at udsende denne beretning og orientering om hvad vi i foreningens bestyrelse arbejder med inden generalforsamlingen, således at man får mulighed for i god tid at tænke på sine spørgsmål ligesom det formentlig også ville være en træls affære at høre mig læse det hele op.

Vi har som tidligere skrevet, i bestyrelsen, hvilket også er et ønske fra sælgerne Dragør Sydstrand ApS, besluttet, at vi ikke vil foreslå ændringer til vedtægter, ordensregler o.s.v. før området er udbygget og færdigindflyttet i marts/april 2008. Vores holdning er, at det ikke er fair, at der besluttes ændringer og regler, hvor alle ikke har haft mulighed for at give deres mening til kende, ligesom også de vilkår sælgerens udbudsmateriale er udfærdiget ud fra, også skal være de vilkår der er gældende når man flytter ind. Status er i dag, at ca. 100 ud af de opførte 170 rækkehuse nu er solgt, og interessen for de usolgte huse, efter at sælgerne har nedsat prisen, er blevet væsentlig større.

Vi har i bestyrelsen siden konstitueringen i januar 2007 arbejdet på at få rettet fejl og mangler og færdiggjort fællesarealerne. Dette har ikke været problemløst, idet BN-Huse og NCC desværre ikke altid har kunnet leve op til vore forventninger som følge af bla. et meget regnfuldt vejr, jobskift og sygdom på byggelederkontoret, det overophedede arbejdsmarked inden for byggeriet m.m. Disse problemer skulle forhåbentlig på nuværende tidspunkt være løst og etableringen og beplantningen af de sidste fællesarealerne skulle foregå her i marts og april, forudsat at det holder rimeligt tørvejr. Det skal bemærkes, at vi nu har et konstruktivt samarbejde med byggeledelsen. Samtidig skal jeg oplyse fra NCC, at det ikke er tilladt at forsyne sig med byggemateriel, herunder fliser, grus, småsten m.m. fra firmaets depoter i området. Firmaet betragter dette som tyveri og vil handle derefter.

Til oplysning vil der her i foråret også blive nogle opgravninger af veje og stræder i forbindelse med kloakarbejder, der skal udbedre de fejl og mangler, der er fundet efter en TV-inspektion af kloakkerne. For eksempel vil Strandløkken i en periode af ca. en uge blive lukket for kørsel, og trafikken i stedet ledt ad Engløkken. Der vil i denne periode ikke blive muligt at parkere på de 2 første/østlige p-pladsarealer på Strandløkken, og jeg skal således henstille til, at der udvises hensyn ved parkering i resten af området. Arbejdet forventes udført kort efter påske.

Samtidig skal jeg også opfordre til, at såfremt man opdager fejl/mangler ved fællesarealer, at man da lige giver mig en mail herom. Det kan endvidere oplyses, at vi påtænker at søge professionel assistance fra en ingeniør med anlægsarbejder som speciale, til gennemgang af hele området, når vi har fået dette endeligt overdraget fra NCC. Der er i budgettet for 2008 afsat beløb hertil.

Vi skal i øvrigt henstille til, at man undlader at færdes på fællesarealer før græsset og beplantningen "har fået fat". Ligeledes skal vi henstille til, at flytte- og/eller personbiler i forbindelse med indflytning ikke køres ind over fortovskanter og flisearealer, idet disse ikke er beregnet til tung trafik.

Fremlæggelse af et realistisk budget er svært, da det ikke umiddelbart er muligt at budgettere vore indtægter og udgifter, da disse her i etableringsfasen kan være vanskelige at forudsige. Vi har derfor valgt fortsat at opkræve kontingent ud fra det budget, som alle burde have fået udleveret fra BN-huse i forbindelse med købet af ejendommen. Der er i vedlagte budget for 2008 ikke taget hensyn til et evt. bidrag fra sælgerne Dragør Sydstrand ApS, men vi har en særdeles positiv dialog og samarbejde med firmaet, der sidste år, uagtet at de ikke er forpligtet til det, generøst bidrog til grundejerforeningen drift. Vi håber også i år på en positiv udgang af forhandlingerne og jeg håber vi har dette på plads til generalforsamlingen. Vi tilstræber endvidere, at nye ejere, der køber af BN-huse får en forholdsmæssig kontingentopkrævning. Vi har valgt, af omkostningsmæssige og administrative hensyn, at opkræve kontingentet en gang årligt med forfald i februar måned.

Vi skal endvidere opfordre til, at såfremt man ikke har modtaget kontingentopkrævning senest 1 marts, eller såfremt denne måtte være fejlbehæftet, at man da retter henvendelse til foreningens kasserer Henrik Jørgensen, Sandløkken 19 – mail henhel@mail.dk for at han kan få opdateret og tilrettet medlemskartoteket. Ejerskifte vedr. "2-gangssalg" bedes ligeledes meddelt Henrik eller undertegnede, idet man skal være opmærksom på, at man som fraflyttet ejer stadig hæfter for betaling overfor grundejerforeningen indtil ejerskiftet er noteret.

Det kan oplyses, at uagtet der i vedtægterne er anført, at kontingentet opkræves i 2 årlige rater, da har vi som bestyrelse udnyttet den mulighed der er i samme § til at ændre opkrævningsterminen til 1 gang årligt. Dette både af hensyn til det omkostningsmæssige, da det er dyrt at "køre" en opkrævningstermin ligesom det også er administrativt væsentligt lettere for kassereren kun med en årlig opkrævning. Dette beder vi om generalforsamlingens accept af, ligesom vi også beder om generalforsamlingens accept af, at kassereren i forbindelse med betaling af regninger gennem netbank, kan foretage denne betaling alene. Bilagene skal dog påtegnes af formand og kasserer inden betaling foretages, ligesom revisor ved sin årlige gennemgang kontrollerer bilagene.

Henrik har udført et meget stort arbejde med at få styr på medlemmerne, oprettelse af medlemskartotek, opkrævninger, betalinger m.m. og fortjener stor tak herfor.

Der er også gået en del tid med kontakt til og møder med de offentlige myndigheder vedrørende plejning af det fredede areal, orientering om Dragør Kommunes syn på og fortolkning af regler vedr. hegn, hække, markiser m.m. Desuden forsøger vi også en dialog med kommunen angående cykel- og gangstier på St. Magleby Strandvej, således at vi trygt kan færdes her fra bebyggelsen op til bussen og ned til vandet. Denne dialog har desværre p.t. været uden nævneværdig succes, idet kommunen ikke mener at have penge til at sikre vejen. I stedet henviser man til at færdes internt i området, på stisystemet hos nabogrundejerforeningen samt via trampesti langs St. Magleby Strandvej over det fredede areal ned mod vandet.

NCC vil i løbet af marts og april reetablere rabatterne på St. Magleby Strandvej, ligesom er der planlagt "bump" ud for indkørslen til Strandløkken. De planlagte "bump" ud for indkørslerne til

Engløgken må afvente, at Dragør Kommune kan finde finanser hertil. Jeg har derfor foreslået kommunen, at man, såfremt man ikke allerede nu kunne finde bevillinger til de sidste ”bump”, da placerede det bevilgede ”bump” ud for indkørslen til Engløgken. Ligeledes har jeg foreslået kommunen, at man fandt midler til at etablere tilslutningerne mellem vore 2 interne stiforbindelse og fortovet på Krudttårnsvej. Her kan det da også nævnes, at der fra 16-3-2008 etableres en ny busline 76E, der kører fra Krudttårnsvej via Kystvejen til Lufthavnen og tog og Metroforbindelser der – se linket for yderligere oplysninger

<http://www.movia.dk/Service/andringer/Pages/Nyekoreplaner16marts.aspx#76E>

Endvidere samarbejdes der også med kommunen, renovationselskabet og BN-Huse angående opstilling af flaske-, papir- og papcontainere. Disse forventes opstillet ved indkørslerne til Sandløgken, Strandløgken samt ”stikvejen” ved Engløgken i løbet af april 2008 i de forhåbentlig på det tidspunkt færdige indhegnede pladser. Til orientering er det lykkedes med velvilje fra BN-Huse at få opført et ”grundejerforeningsudhus” i forbindelse med pladsen ved indkørslen til Sandløgken. Der vil også blive etableret afhentning af haveaffald og storskrald, reglerne herfor kan ses på www.dragoer.dk/page663.aspx. Der må **ikke** afleveres andet end papir- og papaffald samt flasker i containerne og således ikke hensættes affald i området ved containerne.

Det skal samtidig gøres opmærksomt på, at det ikke er tilladt at ”dumpe” overskudsjord eller haveaffald på det fredede areal eller fællesarealerne. Dette skal afleveres på Dragør Kommunes genbrugsplads på Bachersmindevej 15.

Jeg har endvidere været i kontakt med et medlem af bestyrelsen i Haveforeningen Søndergården angående et fællesskab om haveforeningens bade/bådebro. Vedkommende var meget positiv og kunne godt se de fælles fordele, der ville være ved at vi gik med ind i ejerskabet af bade/bådebroen. Desværre kunne han ikke opnå accept fra den øvrige bestyrelse, idet flertallet frygtede, at bade/bådebroen skulle blive for ”overrendt”. Der arbejdes videre med sagen.

Vi har også modtaget og besvaret en del spørgsmål angående især hundehold, hæk/læhegn, markiser og parkeringsproblemer og vi kan til orientering generelt oplyse følgende:

Hundehold: Vi må desværre erkende, at det ikke er alle der bryder sig om løsløbende hunde, ligesom begejstringen er meget behersket, når det er lykkedes at træde i efterladenskaberne eller når børnene har fået disse som regel ildelugtende genstande på tøjet.

Så derfor hundeejere: Hold venligst hunden i snor indenfor grundejerforeningens områder, herunder også på det fredede areal af hensyn til dyre/fuglelivet der. I bedes også medbringe en ”hundepose” og efterladenskaberne fra hunden kan ”puttes” i den nærmeste skraldebøtte. Der står 170 af dem i vor forening.

Hegn, hække og læskærme: *Jf. lokalplaner og grundejerforeningsvedtægterne er reglerne - ganske forkortet - at ethvert medlem er pligtigt til i skel mod naboer og fællesarealer at plante bøggehæk. Naboer skal dele omkostningerne hertil. Ud mod fællesarealer er det det enkelte medlem, der skal betale denne omkostning. Parceller der støder op til usolgte huse kan kontakte Mark Howell på telefon 8819 1406 eller mail mrh@alectia.com for med denne at træffe aftale om*

plantning af bøgehæk. Firmaet Haveklar – tlf. 3252 4433 har for gode ord og betaling været mig behjælpelig med opgravning, forberedelse af jorden og efterfølgende plantning af bøgehække. Man skal i forbindelse med plantning af hæk være meget opmærksom på, at jorden og "undergrunden" bliver ordentligt forbehandlet, da denne mange steder efter byggeriet er i elendig stand. Man skal endvidere ved udgravningen tage hensyn til en eventuel flisebelægning, således at dennes fundament ikke "skrider". Hækken bør ved flisebelægninger plantes mindst 40 cm fra belægningen.

Inde på matriklerne kan der opsættes læskærme mellem terrasse og have af max 3 meters bredde og 1½ meters højde. Det bør tilstræbes, at disse læskærme i farver og materialevalg får en karakter som det øvrige træværk, der er benyttet til udhæng, beklædning og skure. Der må således jf. reglerne ikke opsættes hegn i skellene, men alene plantes bøgehæk, hvilket nogle steder mellem skur og hus kan synes ganske upraktisk og uhensigtsmæssigt. Det skal endvidere gøres opmærksom på, at opsætning af permanente eller midlertidige havestuer, skure, større legehuse eller andre overdækninger ikke er tilladt iflg. lokalplaner og vedtægter.

Vi kan når alle er indflyttet og såfremt der måtte være interesse og behov herfor i grundejerforeningen, søge at få ændret reglerne vedrørende hegn, hække og læskærme, hvilket jf. lokalplanerne m.m. skal ske efter en samlet plan og i samarbejde med de offentlige myndigheder. Så, såfremt man, inden reglerne evt. kan ændres, måtte have et ønske om at etablere hække eller afskærmninger af anden karakter end ovennævnte, da må man være indstillet på, at man kan risikere at blive mødt med et krav om "lovliggørelse", såfremt reglerne ikke bliver ændret til at være i overensstemmelse med det man nu måtte få opført.

Markiser: Vi har fra kommunen fået tilladelse til opsætning af markiser, såfremt disse er **ensfarvede og i afdæmpede farver.**

Vi har i grundejerforeningen fået etableret et samarbejde om levering og opsætning af markiser med Profil Markiser – www.profilmarkiser.dk. I forbindelse med fællesindkøb gives der 30 % rabat på firmaets listepreiser. Aftalen er, at man kan opnå 25 % rabat ved enkeltvisse bestillinger og 30 % rabat, såfremt man slår sig 3 sammen i en bestilling.

I/du bedes selv kontakte Profil Markiser på telefon 4810 5400 med henvisning til aftalen i Kålmarken såfremt I/du måtte ønske et tilbud på markise. Jeg har så aftalt med firmaet, at de koordinerer at komme herud på landet og give os hver især et individuelt tilbud ud fra den enkeltes ønsker til mål, farver, stoffer, elbetjening, fjernbetjening, vindsikring, opsætning o.s.v. Vore ejendomme er meget forskellige i markiseopsættingsammenhæng, og jeg skal opfordre de der måtte ønske at få opsat markiser, at få gjort dette professionelt.

Parkering: Vi mener i bestyrelsen, at vi må se tiden an indtil bebyggelsen er færdig, før vi beslutter eventuelle regler, der regulerer parkering, idet alle bør have en mulighed for at give deres mening til kende. Det giver da også mere fleksibilitet, at der ikke er faste pladser. Der er mulighed for, at gæster kan parkere i vejsiderne og i rundingerne i rundkørslerne, dog skal der her friholdes plads til at eventuelle redningskøretøjer kan komme ind til de bagved beliggende ejendomme. Vi vil også, når der er endeligt asfalteret, undersøge muligheden for at regulere parkeringen gennem afstribning. Det forventes, at Strandløkken og Engløkken asfalteres sidst i april/først i maj.

Vi skal dog samtidig opfordre til, at alle viser hensyn og omtanke når der parkeres, ligesom fast henstilling af trailere bør undgås, når der begynder at blive mangel på pladser.

Endvidere kan oplyses, at der i Dragør Kommunalbestyrelse i marts 2007 blev behandlet en rigtig spændende plejeplan for hele Sydstrandsområdet, herunder vort fredede areal. Plejeplanen har efterfølgende været i høring hos de berørte grundejere, herunder os. Plejeplanen blev herefter endeligt vedtaget sidst på sommeren. Til oplysning for de der ikke ved det, er det grundejerforeningen, der ejer og har pligten til at vedligeholde det fredede areal syd for bebyggelsen ned mod vandet.

Planen, der er en ganske omfattende sag på rigtig mange sider, har - meget kort - som hovedformål at genskabe det lysåbne landskab, den oprindelige beplantning og give mulighed for et spændende fugle- og dyreliv. Når genopretningen er tilendebragt, foreslås det at områderne vedligeholdes/plejes naturligt ved blandt andet naturlig afgræsning af dyr.

Vi har i samarbejde med Dragør Kommune og Tårnby Kommunes miljømedarbejder arbejdet med at få opfyldt den del af planen, der omhandler vort fredede areal samt stien/diget syd herfor ned mod vandet. Dragør Kommune har i efteråret 2007 opfyldt sin del af aftalen og fået ryddet stien/diget, men vi har desværre, som følge af det våde vejr, kun delvist kunnet opfylde vor del af aftalen, idet kun en del af krattet er blevet ryddet, mens resten bliver ryddet i løbet af foråret, når der igen er mulighed for at rydningsmaskinen kan køre ind på arealet.

Der har været en drøftelse med TAMU-Centret i Kongelunden om indhegning af området, således at TAMU-centret kunne udsætte køer eller får på arealet, hvor dyrene således kunne sørge for den naturlige og fortsatte pleje af området. Alternativt får området lov til at ligge ”brak”, hvilket også giver nogle dejlige visuelle oplevelser året igennem, evt. måske med en årlig ”slåning”. De endelige aftaler herom er ikke på plads endnu.

Vi har på nuværende tidspunkt indgået aftale med entreprenør om snerydning, græsslåning m.m. og arbejder p.t. med at få aftaler i stand vedr. vedligeholdelse af hække, bede og belægnings. Det er dog velset, at såfremt man måtte have lyst og evner til det, at hjælpe til med at luge og vedligeholde bede og hække. Vi har i bestyrelsen vedtaget, at før end NCC er ude af området, da foretager vi ikke det store med beplantningerne, idet vi har set, at de ting der udføres ligeså hurtigt igen kan ødelægges af byggefolkene.

Såfremt vi i foreningen har et medlem med teknisk indsigt vedrørende drift- og vedligeholdelse af afløbssystemer, pumper samt øvrige installationer, da er vedkommende meget velkommen til at kontakte mig, såfremt man kunne tænke sig at stille sin tekniske viden og indsigt til disposition for foreningen.

Der arbejdes også på, med velvillig hjælp fra 3 af foreningens medlemmer, at oprette en hjemmeside til foreningen, idet dette vil lette orientering og kommunikation meget. Denne hjemmeside forventes færdig sidst på sommeren 2008. Jeg skal i den anledning anmode om, at man i forbindelse med tilmelding til generalforsamlingen oplyser sin mail-adresse.

Såfremt man er forhindret i at deltage, bedes man ligeledes venligst oplyse mig sin e-mail-adresse på anker.terndrup@mail.dk

Desuden arbejder en af foreningens medlemmer i øjeblikket med at indhente tilbud på service af varmepumpe og gasfyr.

Sidst, men ikke mindst, kan jeg glæde foreningens medlemmer med, at jeg har påklaget det grundlag vore ejendomsskatter betales efter (den korrigerede 2001 værdi tillagt de skattelofts bestemte årlige tillæg til dato), idet basisprisen efter mine beregninger var 25 % for høj. Man havde fra Skat's side benyttet en basispris pr. kvm på kr. 500,00 og ikke som den burde være kr. 400,00. Dette har jeg efterfølgende fået medhold i.

Skat har lovet at de ændrede vurderinger udsendes lige efter påske. Man skal kontrollere bagsiden af vurderingen, det punkt der hedder: Omberegning af grundværdi, der skal kvm prisen være anført med kr. 400,00.

Efterfølgende skal Dragør Kommune have ændret og udsendt nye ejendomsskattebilletter med samt ny 2. rate ejendomsskat, hvor det for meget betalte beløb i 1. rate modregnes. På årsbasis drejer det sig om et beløb på omkring kr. 4.000,00 alt efter parcellens størrelse. Denne besparelse vil være gældende også i fremtiden så længe skattestoppet løber.

Måtte der være spørgsmål til nærværende eller spørgsmål i øvrigt om grundejerforeningens forhold, da står jeg gerne til rådighed, også inden generalforsamlingen.

Med venlig hilsen

Anker Terndrup mail anker.terndrup@mail.dk
Formand G/F Kålmarken
Sandløkken 47