

Formandens beretning ved GF23:

Endnu en gang velkommen til årets generalforsamling!

Især til de beboere som er kommet til, siden sidst. Håber I er faldet godt til – også selvom I måske er blevet forskrækket over at opleve at der for nylig, på 1-2 uger, lige pludselig var 2-3 indbrud. Og lad os bare lige blive ved dem, da det har givet lidt trafik på Facebook. Jeg kender adresserne på 2 af dem, 1 i Sand og 1 i Eng - men ikke den tredje. Det ser dog ud til at være stoppet igen – jeg har i hvert fald ikke hørt om flere indbrud siden, så jeg ved ikke om det er fordi politiet har fanget dem eller om det "bare" var en kortvarig spontan interesse. Helt sikkert er det, at det ikke er særlig rart for dem som blev ramt – og heller ikke for andre i Kålmarken, da det naturligvis skaber en utryghed. Som jeg forstår det, så er de 2 indbrud jeg kender til, begge sket fra bagsiden, fra havesiden... Der er i den forbindelse beboere, som har givet udtryk for, at vi på den baggrund skal gå tilbage til den lyssætning vi havde før vores ekstraordinære GF i september sidste år, med at have alt lys tændt i Kålmarken...men ved de kendte adresser her er der ingen lamper at tænde, der hvor indbrudet er sket... Den ene mod kolonihaven og den anden ud mod gangstien ved det gamle Krudthus – hvor der var tændte pullerter...så umiddelbart kan der ikke skaffes mere lys der...De lamper vi bevidst har slukket er standerlamper på veje og p-pladser... men det kan vi komme tilbage til under indkomne forslag...

Vil dog lige nævne at vi netop på den omtalte EGF besluttede, nærmest enstemmigt, at reducere vores forbrug, så ca hver 2. standerlampe skulle slukkes. Alle pullerter og alle skurlamper skulle fortsat være tændt. Formålet var som bekendt, dels at vise samfundssind ved at reducere vores forbrug – i lighed med rigtig mange store virksomheder, offentlige bygninger, storcentre og andre i og udenfor kommunen, i DK og i udlandet. Alt sammen med baggrund i krigen i Ukraine. Det andet formål var selvfølgelig at reducere vores forbrug, fordi vi kunne se at el-prisen var stukket af. El-prisen har vitterligt været høj i perioder, men ser nu heldigvis ud til at have fundet et lavere niveau igen...men hvad sker der til næste vinter – ved vi ikke???...jeg kommer tilbage til det el-projektet senere...

En pudsigt ting i forbindelse med de nævnte indbrud er at 1 person ligefrem mener at Bestyrelsen eller foreningen kan blive draget til ansvar – pga manglende lys i skurlamper i det stræde hvor det ene indbrud skete...

Vi har set meget mærkeligt fra den kant...Hvad skal man sige til det...det er en besynderlig og absurd tanke. Prøv at tænk det igennem...så for hver gang der går en pære i en skurlampe og der tilfældigvis sker et indbrud samme sted, så skal Bestyrelsen/foreningen pålægges et ansvar? Hvor mange tror I der så har lyst til at lave bestyrelsesarbejde...? Hvis der er et ansvar for mørke områder, så kunne vi

kigge på tidligere bestyrelser, som udemærket har været klar over problemet med sikringer der sprang gang på gang – men som lod stå til og ikke gjorde noget...

Tilbage til den nuværende Bestyrelse, så har der de sidste 3-4-5 år været en del gennemtræk, men i år sidder der en tro kopi af dem der sad her sidste år – de samme 5 personer – Linda, Mette, Per, Stig og undertegnede.

Det har været et rimeligt travlt år, og også i år har der, udover de månedlige best.møder, tlf. møder med administrator, tlf. møder med kommune, tlf.møder i relation til vores arbejdsgrupper – ladestander og affaldssortering - været behov for at holde fysiske møder i dagstimerne med gartner, elektriker, kommunen, renovationsarbejdere m.fl. og det kan altså være en udfordring med 5 medlemmer, som alle har fuldtidsarbejde.

Vi holder som sagt fortsat møde ca 1 gang om måneden og det er vist kun sket 1 eller 2 gange at vi ikke har været fuldtallige på vores møder. Det synes jeg er en flot statistik. Der er som regel consensus, men vi er ikke altid enige, så der har også i år været gode debatter - så tak for samarbejdet herfra.

På alle vores bestyrelsesmøder gennemgår vi vores liste med arbejdsopgaver, foreningens økonomi og henvendelser fra beboere. Ligesom sidste år så er der en ting som har fyldt meget... nemlig vores udendørs belysning, som jeg allerede har været lidt inde på:

Der har nemlig igen i år været gentagne gange, hvor forskellige områder – især i Engløkken, delvist Strandløkken, i kortere og længere varighed, har været uden strøm på fællesnettet. Det har været både på skurlamper, standerlamper og pullerter. Udfordringen er at når det sner eller regner meget – og det har det jo virkelig gjort i den forgangne vinter – jeg så forleden at marts nedbør er det 9. højeste niveau de sidste 150 år - så siver vandet ned til vores kabler, som er i dårlig stand – og det medfører at sikringerne springer. Et eller flere af områderne har været mørke i lang tid fordi elektrikerne konstaterer at sikringerne ikke holder, selvom de skiftes. Det skal vi have kigget på og Bestyrelsen har derfor et forslag med til denne GF.

Mere omkring el: På sidste års GF blev det besluttet at ombygge vores standerlamper og skurlamper, så vi kunne få sat nogle pærer i lamperne, som bruger langt mindre el. Det er gjort. Pullert-pærerne blev som bekendt skiftet forrige år.

Det blev også sidste år besluttet at vi skulle foretage en gennemmåling af kabler mellem skure, standerlamper og pullerter, dels for at konstatere, om og hvor forbindelsen er svag og dels for at kunne få mappet, hvordan kablerne er ført

mellem de enkelte husstande. De ligger nemlig desværre IKKE alle steder ligesom de oprindelige tegninger. Det projekt er vi næsten kommet helt i mål med, der er dog enkelte strækninger som ikke er fuldt ud gennemført. Vi må sige at det har været en større opgave end forventet, af 2 årsager. Nr. 1 er at selvom mange husstande har været venlige og opmærksomme på vores udsendte varsler om at elektrikerens kom forbi og har gjort det muligt at komme til den lille hvide kabeldåse – så er der desværre også nogle, som ikke har gjort det muligt at komme til. Enten var de ikke hjemme, på trods af aftale, eller skur var låst eller der var ikke ryddet eller kabeldåsen var bygget ind i væggen – hvilket i øvrigt er ulovligt. Og når man skal gennemmåle, så skal man have fat i begge ender så at sige – og hvis ikke det er muligt, så må man komme tilbage en anden dag og prøve igen. Som så skal aftales med elektriker og beboere skal varsles osv osv. Så mange kan have oplevet at skulle have elektrikerens forbi flere gange, fordi andre husstandes kabeldåse ikke var tilgængelig første gang. Det har været besværligt, forlænger processen og koster penge fordi elektrikerens skal herud flere gange. Nr. 2 er at undervejs i projektet, så har vi i områder, som havde været gennemført, desværre måttet konstatere at kablerne, formentlig i takt med mere og mere regn, blev dårligere – og så dårlige at sikringerne sprang i vores el-skabe. Så derfor har visse områder, især i Engløkken og delvist i Strandløkken været mørke i længere perioder.

Hvordan løser man det, ja der er flere muligheder. Mulighed 1 er at skifte sikringer når de springer. Det har vi gjort – flere gange – i årevis - men nu er der områder, hvor elektrikerens ikke mener at en sikring vil holde overhovedet. Mulighed 2 er fejlsøge og grave op lokalt, der hvor der er gået hul på et kabel. Det er også sket et par steder, hvor vi har haft en målermand ude og søge efter dårlige samlinger. Men det er jo ikke den langsigtede løsning.

Derfor har Bestyrelsen rakt ud til vores elektriker, som nu har afgivet tilbud på at afkoble gamle kabler, føre nye kabler mellem skure og lamper, trække kabeldåsen som pt er inde i skuret, ud på den udvendige side og evt skifte lamperne fordi der kan være en udfordring med at få plads til ledninger bag de nuværende lampeskærme – især dem der sidder på mure. Det kan være den langsigtede løsning – som dog på kort sigt kræver at vi investerer. Det mener vi i Bestyrelsen er den rigtige måde og derfor vil vi foreslå etape 1 skal omhandle de 3 mest udsatte områder i Engløkken og delvist Strandløkken. Det kommer vi tilbage til når vi kommer til punktet forslag, også fordi der ligger et finansieringselement i forslaget.

Som jeg nævnte i starten, så besluttede vi på sidste års ekstraordinære GF, at reducere foreningens el-forbrug. Udover at vi som nævnt skiftede pærer ud med nogle med lavere forbrug, så installerede vi et Astrour, som tænder og slukker lyset i forhold til, hvornår solen går ned og står op. Derudover besluttede GF at ca hver

anden standerlampe skulle slukkes bevidst. Jeg er med på at der har været nogle blinkende lamper, og det beklager jeg, men naivt troede jeg det var nok at jeg bare skruede pærerne løse, og så lod dem sidde i fatningen – men det viste sig at blæsten faktisk skruede dem tilbage i fatningen – eller næsten, så derfor de blinkende lamper - men jeg håber at jeg efterhånden har været forbi dem alle. Og hvis ikke, så skriv gerne til vores fællesmail.

Men her kommer lidt fakta: Hvis vi kigger på det seneste halve år, dvs okt-nov-dec-22 og jan-feb-mar-23, altså efter den ekstraordinære GF, så har vi på skurlamper, pullerter og standerlamper, brugt 7.562 kWh. I de samme 6 måneder året før, brugte vi 22.605 kWh. Det vil altså sige at vi kun har brugt ca 1/3 kWh i forhold til året før – altså sparet ca. 67%!!! Og havde vi ikke skiftet pærer og havde vi ikke vist samfundssind ved at slukke hver anden standerlampe, så havde vores betalinger til Ørsted for det nævnte halvår været over kr. 80.000 højere!!!

Så vi har både sparet penge og vi har vist samfundssind...– og det ser jo ikke lige ud til at den der krig østpå er ovre sådan lige i morgen...prisen på el er som nævnt lavere nu – men ingen kan sige noget om, hvor den ligger om 6-8-9 måneder...

Som det sidste under EL i denne beretning vil jeg nævne at der som bekendt har været en Ladestander-arbejdsgruppe nedsat, som har kigget på en løsning der kunne passe vores forening. Jeg ved der har været lagt meget arbejde i den. Der har været opgørelse af parkeringsmønster, spørgeskemaundersøgelse, rakt ud til flere forskellige leverandører, rakt ud til kommunen, møder i bestyrelsen - men det rette match mellem foreningens behov og krav og udbyderens behov og krav har åbenbart ikke kunnet findes. Der sker dog hele tiden en udvikling på området, så det kan være der kan holdes en dialog med andre udbydere...

Og i den forbindelse: Det er IKKE tilladt at sætte egen ladestanderstik op på fællesarealer!!! Og det er ikke kun bestyrelsens holdning, men det er simpelthen kommunens lokalplan, der definerer at det skal være i fælles interesse, hvis noget skal sættes op på fællesarealer. Vi ser at el-kabler ligger ud til el-bilerne, og står der noget i kommunens lokalplan om det – det ved jeg ikke - men vi kan ikke anbefale det ud fra at der kan være personer der falder i dem og især i sommerperioden kommer der gartnere og slår græsset og det giver udfordringer, hvis der ligger kabler. Jeg er med på at gartner kommer om dagen, så hvis de ligger der om natten...så sker det jo ikke – men en egentlig godkendelse af det kan vi i Bestyrelsen ikke give.

Og når nu vi er ved det vi ikke kan godkende – så har vi også regler for at man ikke må køre ind på flisearealer, grus arealer eller stræder med bil eller anhænger af den simple årsag at de nævnte områder, både kabel og kloak-mæssigt, simpelthen ikke

er dimensioneret til det og det kan faktisk være en medvirkende årsag til at tingene går i stykker. Især hvis der køres med større biler, med anhænger og gravemaskiner, som vi desværre har set når der graves fiber ned...jeg kommer tilbage til fiber senere.

Vi har også regler for etablering/udbygning af skure, som skal overholdes. Vi ser desværre en kedelig tendens til at folk på en måde er ligeglade...Det er lokalplanen venner der skal overholdes – og Bestyrelsen har ikke nogen glæde ved at lege Politi – snarere tværtimod...

Vi springer til en anden stor post i vores arbejdsopgaver – og i vores regnskab – og det er vedligeholdelsen af de grønne arealer. Vi fornyede sidste år aftalen med Vækst & Miljø – efter at have tjekket tilbud andet steds fra – og den nye kontrakt strækker sig t.o.m. 2025.

På vinterbekæmpelsen blev det på GF sidste år besluttet at vi skulle gå over til at betale for hver gang de kommer og enten fjerner sne eller salter. Den beslutning har i år været dyr...

En anden vigtig opgave er at holde øje med vores 2 grundvandspumper, som sørger for at pumpe grundvandet væk fra området, skulle niveauet være for højt. Især vigtigt med den mængde regn vi oplever. Det blev sidste år besluttet at den ene pumpe skulle have en hovedreparation – og det er gjort. Til info så er de 2 pumper vi har, de oprindelige siden Kålmarken blev bygget.

Lidt omkring vores nye administrator. Som bekendt var vi sidste år nødt til at finde en anden administrator, fordi vores tidligere administrator ikke kunne fortsætte. Vi valgte Adlex, som vi nu har arbejdet med i ca 1 år. Desværre kan vi ikke påstå at det bare kører som det skal. Der har været forskellige ting, som har gjort at vi ikke synes det er optimalt. Der har mod forventning været en ret dårlig overgangsperiode, det tog lang tid at få fuldmagter til bankkontiene, de sendte mails og dokumenter ud til alle beboere, som slet ikke vedrørte Kålmarken, de fik ikke fornyet vores betalingsaftale (som alle sikkert er bekendt med, skal dette års kontingent indbetales til bank og ikke via BS aftalen) og senest har det været lidt af en kamp at få regnskab og budget kørt helt i mål til tiden. Jeg tænker det bliver en af de første opgaver efter denne GF at finde ud af om vi kan finde hinanden på en måde som giver os tro på at de fortsat kan være vores administrator. Prisen er presset i bund - men derfor skal de jo kunne levere et tilfredsstillende stykke arbejde. Vi er en ret selvkørende forening, med få regninger og bilag og ingen andre specielle

forbrugsopgørelser eller lignende, så det skal være muligt. Planen er at vi tager et møde, hvor de skal kunne overbevise os om at det bliver væsentligt bedre end hidtil. Kan de ikke det, ja så bør vi nok overveje at opsige samarbejdet.

Arbejdsgrupper: Der har sidste år været 2 arbejdsgrupper. Den ene har jeg været lidt inde på – det var den om Ladestandere i Kålmarken. Den anden var i relation til vores affaldssortering. Opgaven var her, i modsætning til ladestandere, mere bunden, idet vi af kommunen var pålagt en sorteringsordning og vi skulle finde en løsning i relation til affaldsøer, containere m.m. På den ekstraordinære GF blev det besluttet at udvide 2 af de 3 eksisterende affaldsøer og det arbejde er gjort. Det er udført af vores gartner team og mangler kun at få træbeskyttelse. I december sidste år kom ARC med alle de nye containere, så vi nu sorterer henholdsvis pap/papir i en type container og plast/metal/drikkedunke i en anden type container. Og rest/bio i containeren ud for hver husstand. Siden den første levering af containere, er der kommet flere til og der er også byttet ud, således at vi nu har lidt færre pap/papir containere end oprindeligt mod at vi nu har flere plast/metal/drikkedunke containere end oprindeligt modtaget. Vi kan se at de bliver brugt og skal i den forbindelse henstille til at man IKKE bare lægger ekstra affald op i en i forvejen fyldt container. Så må man lede efter en container, hvor der er plads eller køre på genbrugspladsen. Alle der afleverer affald i affaldsøerne er ansvarlige for at øerne ser ordentlige ud – ellers vil det kræve at vi skal overveje at betale os fra det. Vi har kigget på løsninger med at få containerne vasket, men indtil nu ikke lavet nogle aftaler. Det er faktisk rimelig dyrt, så vi afventer og ser hvor stort problemet bliver. Det skal også nævnes at det IKKE er storskraldsøer, hvor man kan stille sit storskrald hen fordi man ikke vil have stående hos sig selv. Fuld forståelse for at det stilles hen dagen før annonceret tømning, ligesom den generelle regel siger om storskrald. Hvis ikke det overholdes så vil det komme til at se forfærdeligt ud – det har vi allerede set eksempler på...

Jeg kan også nævne at vi, i forbindelse med færdiggørelsen af udvidelsen af affaldsøerne, er blevet kontaktet af kommunen. Det er åbenbart noget de kan rykke på for de har ved selvsyn været ude i området og konstateret at affaldsøerne er færdige. Kommunen fortæller at lokalplanen kræver at der etableres levende hegn omkring øerne. Vi har omvendt sagt at vi ikke i de 16-17 år Kålmarken har været her, har fået lignende henvendelser fra kommunen OG at de har været inddraget og kendt til vores planer i meget lang tid og ikke nævnt noget. Vi mener at vi tværtimod har gjort hvad vi kunne for at affaldsøerne indgår i området på en ordentlig måde idet vi faktisk har brugt noget af materialet fra de eksisterende øer – til de nye – og at et levende hegn – en hæk - blot vil betyde ekstra omkostninger for foreningen i form af vedligeholdelse hvert år og at vi med hæk ikke vil kunne holde træværket ved lige. Kommunen påstår at der ikke ligger nogen godkendelse af de oprindelige

øer – eller en dispensation for at de måtte bygges uden hæk – så kommunen opleves som ekstremt firkantede i denne sag. Vi vil gøre hvad vi kan for at undgå hæk. Vi har foreløbig fået udsat en ny svarfrist – inden det skal i nabohøring. Vi er derfor i fortsat dialog med kommunen.

Jeg kan i den forbindelse nævne at, udover denne sag, har vi været i kontakt med kommunen i 2 andre sager. Den ene omkring ladestandere, hvor det har været ekstremt svært at få svar tilbage på nogle egentlig ret enkle og konkret spm. omkring kategoriseringen af vores arealer i forhold til privat fællesvej...vi venter stadig så vidt jeg ved...

Den anden sag er i relation til fibernet i Kålmarken. Som nævnt sidste år, så er Bestyrelsen bekymret over at enkelte husstande graver op i fællesarealet. Det bliver uoverskueligt for foreningen at holde rede på, hvor og hvilke kabler der ligger, hvis den tendens fortsætter. Kommunen beklagede i første omgang at de ikke havde informeret os om at de havde givet tilladelser – men har siden ændret holdning til at de ikke mener de er forpligtiget til at informere os. Det betyder at alle, med en kommunal tilladelse i hånden, i princippet kan grave op i vores fællesarealer. Jeg ved ikke om I kan forestille jer hvilket kaos det kan give hvis 10-20-30 eller flere husstande enten fandt på at grave samtidigt eller sådan lige efter hinanden!!! Det vil være kaos og ødelæggende for vores miljø. Vi har umiddelbart kendskab til at der er givet 3 tilladelser, men kan ikke vide om der er givet flere. Jeg har lige for 2 dage siden set endnu en mail hvori man beder bestyrelsen godkende...og kigger man på den ansøgning, så er der måske 30 husstande eller flere som ville kunne blive hægtet på der, så hvorfor TDC ikke tænker den tanke forstår jeg ikke...De 3 eller 4 nu, tilladelser vi foreløbigt kender til er alle husstande i Engløkken. 2 af dem i samme område som har været mørkelagt i lang tid. Vi håber ikke at det arbejde, der er udført i forbindelse med nedlagte fiberkabler har haft en indflydelse på fællesnetkablerne. Men det er jo logik at hvis vi ser opgravninger hist og pist og på tværs, hvordan skal vi, som Bestyrelse og forening, nogensinde kunne finde ud af hvem der evt er skyldige, hvis foreningens kabler bliver beskadiget? Vi bliver jo ikke engang informeret og skaderne ser vi måske først ½ år efter...Og har vi ressourcer til at køre retssager m.m.? Jeg tvivler, så bekymringen herfra er at konsekvensen vil være at foreningen må udbedre skader og betale regningen...

Netop derfor vil Bestyrelsen gerne opfordre til at der nedsættes en arbejdsgruppe, som kan kigge på mulighederne for at få lagt fiber ind til alle - eller alle der vil – i Kålmarken. Flere beboere har ytret ønske om det samme, men umiddelbart er det ikke kommet videre...så derfor er det på indkaldelsen i dag under EVT...

En kort kommentar omkring foreningens hjertestarter: den er nu endelig blevet synlig på app'en. Det tog noget tid, men skulle nu være på plads.

Om sommerfesten: Bestyrelsen er ærgerlig over at sidste års sommerfest måtte aflyses. Jeg forstår at det var pga for få tilmeldinger. Det kan ske, men jeg håber ikke det har taget lysten fra et evt fest-udvalg? Klar opfordring herfra, både til udvalg og til beboere om at tilmelde sig – vi har i hvert fald sat penge af i budgettet for 2023.

Til sidst en stor TAK til JC som hjælper os med at holde hjemmesiden opdateret med referater m.m. Det er vi rigtig glade for.

For nye beboere kan jeg her til sidst nævne at vi i Bestyrelsen også tager stilling til forespørgsler fra beboere omkring opsætning af drivhuse, udvidelse af skure o.l. men i Kålmarken er vi som sagt underlagt en stram lokalplan, der udstikker de overvordnede retningslinjer for, hvad der er tilladt i bebyggelsen med fokus på områdets ydre fremtoning.

Vil også gerne minde om vores Facebook side. Der er pt lige over 200 medlemmer og den bliver brugt til alle mulige relevante (og til tider måske knap så relevante) indlæg. Fra Bestyrelsens side bruger vi siden til at kommunikere omkring bl.a. varsling af elektrikere, varsling af gartnere når træer og hække skal klippes og biler skal flyttes m.m. – så er I ikke allerede meldt ind, så gør det gerne. Eneste forudsætning er at man bor i Kålmarken OG holder en god tone. Facebook siden står på indkaldelsen og på vores hjemmeside.

Tak for ordet og jeres tålmodighed og fortsat god GF...