

Formandens beretning ved GF22:

I Bestyrelsen er vi rigtig glade for at vi igen kan holde vores ordinære GF i henhold til vores vedtægter, dvs her i april. Vi har som bekendt de sidste 2 år været ramt af Corona og måttet udskyde til efteråret.

Jeg har været formand for vores forening siden Bestyrelsen konstituerede sig efter GF21, men kigger man på statistikken, så er det ikke særlig sandsynligt at det er mig som også står her næste år. Arne holdt beretningen for 3 år siden, og jeg er den 6. formand på 3 år !!! Fra Arne til Anders, til Dorthe, til Lisbet, til Jan.. og nu mig!

Med det på plads, så vil jeg gerne indlede med at byde alle velkommen til GF22 – og det gælder især de nye beboere, som er kommet til siden sidste år, vel omkring 5-10 nye... Jeg håber I allerede er glade for at være flyttet ind. Jeg har selv kun boet her i 2 år – og er ret glad for det. Det virker til at husene der kommer til salg i Kålmarken – bliver solgt ret hurtigt – og til fine priser. Det må betyde at Kålmarken er et populært område – og det kan vi jo godt forstå.

Inden jeg kommer ind på nogle af de ting vi i Bestyrelsen har beskæftiget os med siden GF21, så lige et par ord om Bestyrelsen. Vi er 5 personer – Linda, Mette, Per, Stig og undertegnede - og jeg vil gerne rose alle for virkelig at gå ind i arbejdet. Vi er alle "ramt" af fuldtidsarbejde ved siden af, men alligevel er det lykkedes at holde møder i dagstimerne med gartnere, pumpemand, elektriker m.fl. Jeg synes Bestyrelsen er en god blanding af folk der har boet her siden Kålmarken blev bygget og så os, som kun har boet her i få år. Vi holder møde ca 1 gang om måneden og alle medlemmer har deltaget i samtlige møder. Der er en rigtig god dialog i vores gruppe og er der emner, hvor vi ikke er 100% enige, hvilket faktisk er meget sjældent, så bliver alle hørt og vi kommer altid til en beslutning (hvis muligt eller nødvendigt). Så en STOR tak herfra for samarbejdet.

På alle vores bestyrelsesmøder gennemgår vi vores liste med arbejdsopgaver og henvendelser fra beboere. Også i år er der en ting som har fyldt meget... nemlig vores udendørs belysning:

Som de fleste ved, så har vi af flere omgange været ramt af nedbrud på vores udendørsbelysning. Det har været forskellige områder og det har været af kortere og længere varighed. Det har været både på skurlamper, standerlamper og pullerter. Vi har en del gange været nødt til at hidkalde vores elektriker, som har brugt meget tid på at fejlfinde. Vi har været nødt til at bede beboere om adgang til skure, så elektrikereren har kunnet udelukke mulige problemområder. Vi har haft en målermand ude og søge efter hvor der er samlinger, som er gået fra hinanden – og derefter grave op og reparere. Der har også flere gange været tale om sikringer der

er gået. Vi er fult ud klar over, hvor irriterende og frustrerende det er som beboer, hvis lamperne ikke lyser når det er mørkt.

En anden ting som også har været frustrerende er at vi har manglet adgang til de originale kabel-tegninger. De er nu kommet i Bestyrelsens hænder og det vil uden tvivl gøre det nemmere for vores elektriker at følge kablerne i jorden...

...MEN desværre har vi nu flere gange dog måttet konstatere at kablerne ikke ligger i jorden præcis som tegningerne viser. Det er selvfølgelig frustrerende og ærgerligt. Vi har ikke det fulde overblik endnu over hvor stort et problem det er, men indtil nu er det konstateret få steder...

Udover de større elektriker-opgaver, så har Louis og undertegnede også været ude en del gange for at skifte pærer der er gået i enkeltstående lamper – både stander og skurlamper. Tak til dig Louis, det er en fornøjelse at du stiller op. I den forbindelse også tak til jer, som skriver til os at nu er pæren gået hist eller her – det er meget fint, fordi vi ikke selv kommer rundt i hele bebyggelsen. Bare I husker at skrive ud for hvilket hus nr eller p-plads at lyset er gået ud og også husker at Louis og jeg samler lidt sammen og så skifter vi 5-8-10 stykker af gangen. Og vi hænger ikke i lamperne, hvis det styrtregner...eller stormer kraftigt...

Men hvad gør vi ved de mørke perioder og de dårlige kabler... Tidligere har man f.eks tredoblet sikringerne, så det er nemmere at fejlfinde og nu går vi et skridt videre. Vi har haft dialog med vores elektriker og vi har nu aftalt at vi skal have hele Kålmarken gennemmålt. I stedet for at vi løbende bliver ramt af nedbrud og elektrikerens skal ud og måle igennem og flytte rundt mellem sikringer, grave op og reparere m.m. – så vil det give god mening at få det hele området målt igennem én gang for alle. Det er et tiltag, som tidligere har været drøftet – og nu får vi det gjort. Det kræver lidt planlægning, for igen må vi bede beboere om at elektrikerens får adgang til alle skure. Vi skal nok lægge en god plan så det betyder vi kommer til at genere så lidt og så få beboere ad gangen, som muligt.

Derudover og samtidig med gennemmålingen, så har vi besluttet at vi skal ombygge og skifte lyskilder i standerlamper og skurlamper. På Generalforsamlingen for 1½ år siden, blev det besluttet at ombygge/udskifte lyskilder i vores udendørsbelysning. Det blev besluttet at gøre dette i flere faser og sidste år tog vi alle pullerter, fordi det var der, der var den største besparelse. Pullert-investeringen var på ca 40.000.

Til fase 2 af den beslutning som blev taget dengang, har vi valgt dels at udfordre det tilbud vi oprindeligt modtog og dels tage mere end 1 tilbud ind. Det synes vi har været det mest rigtige når man tager i betragtning, hvor stor en investering det egentlig er. En udfordring i den forbindelse, som de fleste måske kan nikke genkendende til er at håndværkere – også elektrikerne – har haft masser at lave i

Corona-perioden, så det har trukket ud. Vi har også skulle drøfte eller diskutere de forkerte tal og beregninger, som vi har fået præsenteret...MEN nu er vi så langt så vi har givet ordrer på at få ombygget lyskilderne i stander og skurlamper.

I forhold til det oprindelige tilbud, så ser vi ud til at kunne spare mange penge, og dermed få en noget kortere tilbagebetalingstid på nu knap 2 år og ikke 4-5 år som i det oprindelige tilbud. Vi kommer fremover til at spare mere end 50% på strømmen på stander og skurlamper i forhold til i dag. Det tilbud vi arbejder med nu er både billigere og pærerne bruger færre watt, så gevinsten forventes at blive væsentligt større end i det oprindelige tilbud. Ombygningsprojektet sættes i gang hurtigst muligt og afventer kun at leverandøren får materialer og lyskilder hjem. Og ombygningsprojektet kommer, af praktiske årsager, til at løbe samtidig med gennemmålingsprojektet.

En anden stor post i vores arbejdsopgaver – og i vores regnskab - er vedligeholdelsen af de grønne arealer. Vores aftale med Vækst & Miljø løb ud per 31.12.2021 og vi har i god tid inden udløb forhørt os hos en anden leverandør for at kunne sammenligne de to. Beslutningen blev at vi kører videre med Vækst & Miljø med små justeringer i kontrakten, bl.a. klipning af hække ved p-pladser 2 gange om året og nu med klipningen af eng-stykket med i kontrakten (det lå før ved siden af) og med en bedre opfølgning fremover på de opgaver som de udfører. Den nye kontrakt strækker sig over de kommende 4 år, så 2022-2025.

På vinterbekæmpelsen har vi også i år haft et kontraktudløb. Også her har vi været i udbud og det er blevet til et farvel til den gamle leverandør Nyvang og velkommen til en ny - Nygaard. PLUS at vi er gået over til at betale for hver gang de enten fjerner sne eller salter – hvor vi med den tidligere leverandør betalte et stort fast honorar. Beslutningen om at ændre på måden vi betaler på blev vedtaget på GF21.

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. De to pumper er aldrig skiftet men bliver serviceret hvert år, i henhold til et serviceabonnement. Efter sidste service besøg blev vi gjort opmærksom på at den ene pumpe lækkede lidt olie og at det ikke er godt. Efter nærmere drøftelse med servicefirmaet har vi nu bestilt en hovedreparation. Leverandøren vurderer at en reparation kan gøre at pumpen holder måske yderligere 10 år – men der er selvfølgelig ikke garanti herfor. Alternativet ville være en decideret udskiftning. Det ville koste godt 2½ gange mere end reparationen. Reparationen er bestilt og vil blive udført næste gang de kommer og udfører service.

En anden stor ting vi har skullet forholde os til her for nylig er at vi blev kontaktet af vores nuværende administrator, som desværre måtte opsig samarbejdet med os.

Årsagen er ikke møntet på Kålmarken, men at de har svært ved at rekruttere medarbejdere, så de er nødt til at skære ned for ikke at blive alt for overbebyrdet. I den forbindelse har vi så været ude og hente 3 tilbud og for at gøre en lang historie kort, så har vi allerede valgt en ny samarbejdspartner, som medfører at vi for færre penge vil få flere ydelser og nu adgang til en online platform, hvor vi kan registrere vores medlemskartotek og samtidig oprette et online arkiv til diverse dokumenter, tegninger m.m. Vi slutter med Birgitte og hendes team her 31.03 og starter op med den nye administrator per 1. april. Normalt er vores administrator tilstede på GF – og faktisk dirigent – men vores nye administrator kunne desværre ikke deltage med så kort varsel. Vi glæder os til at starte op på samarbejdet med den nye administrator hurtigst muligt.

På sidste GF fik vi sat 2 nye arbejdsgrupper sammen. Den ene gruppe skulle kigge på behovet og muligheden for at sætte ladestander op i Kålmarken. Vi ved gruppen har arbejdet på sagen. Der er ikke nogen endelig deadline, men alligevel er vi meget interesserede i at høre, hvad de er kommet frem til foreløbig. Og vi ved at mange beboere har svaret tilbage på gruppens spørgeskema. En anden gruppe skulle kigge på hvordan vi kan håndtere vores affald fremover, så vi lever op til de krav kommunen har. Håndteringen af vores affald er i modsætning til ladestander gruppen derimod en bunden opgave, da kommunen kræver at vi er på plads inden udgangen af året. Jeg skal ikke her tage ordet fra grupperne, da de selv er på dagsordenen senere...

Vi har i Bestyrelsen ikke modtaget deciderede forslag fra arbejdsgrupperne, så indslagene i dag er tænkt som orientering. Mht affaldshåndtering, så vil vi indkalde til ekstraordinær GF senere på året, når der foreligger noget mere konkret der skal stemmes om. Der er også noget økonomi i det.

På sidste års GF var det også på tale at nedsætte en arbejdsgruppe, som kunne se på muligheden for at installere varmepumper, men desværre var der ingen som meldte sig... Til GF i år har vi så arrangeret et indlæg, som måske kan være til inspiration eller oplysning fra OK – så det er vi spændte på at høre. Det er ikke blevet mindre aktuelt med de gas- og energi priser vi har. Både gas og strøm er jo steget, men især gassen er der flere som har ytret ønske om at kunne udskifte.

Økonomi: Foreningens økonomi er et fast punkt på vores best møder. Det er vigtigt for os at vi løbende kigger på tallene og får taget en måling på, hvor vi ligger i forhold til budget. Jeg har været lidt inde på noget økonomi i forbindelse med nogle af de investeringer vi kommer til at gøre i år med ombygning af stander og skurlamper, reparation af pumpe m.m. – men den egentlige gennemgang af regnskab for 2021 og budget 2022 vil jeg overlade til vores kasserer Per... Jeg kan dog sige at vi netop pga af vores investeringer har drøftet en evt kontingent

forhøjelse, fordi vi i 2022 kommer til at lave et større underskud – men de investeringer tæller ”kun” med i 2022, så de kommende år vil forventeligt igen betyde overskud og dermed igen opsparing på egenkapitalen. Der er ingen grund til at foreningen skal ligge og spare op – udover det vi normalt gør, det koster kun negative renter i banken. Så kontingentet holdes foreløbigt uændret i budgettet.

Af andre sager kan jeg nævne at vi har besvaret diverse beboerhenvendelser, bl.a. omkring fjernelse af rødder og udjævning af fliser ved handicap-p-pladsen, dialog med HF Søndergården omkring klipning af hæk og evt træer, som står på vores eller deres side, bekymring for sikkerheden på cykel/gang-stien på Krudttårnsvej, ansøgning om ovenlysvinduer og lidt opdatering af foreningens hjemmeside m.m.

Og i forbindelse med hjemmesiden – stor TAK til JC som hjælper os med at holde den opdateret med referater m.m. Det er vi rigtig glade for.

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

Også en tak herfra til hele teamet som stod for sommerfesten der blev afholdt sidste år. Kunne desværre ikke selv være tilstede, men har kun hørt godt om arrangementet, som jeg håber vil kunne gentage sig.

Også en tak til Arne for at have overdraget 6-7-8 mapper og diverse papirer. Vi kan, som nævnt forhåbentlig bruge i hvert fald de tegninger som viser kloakføringer og kabel-ledninger til en bedre vores dialog med håndværkerne. Det er planen at vi får scannet alle relevante tegninger ind og arkiveret dem på vores nye online platform hos den nye administrator.

Til sidst vil jeg gerne minde om vores Facebook side. Der er pt ca. 200 medlemmer og jeg synes det er dejligt at se at den bliver brugt til alskens indlæg om bl.a. madkasseleverancer der er blevet væk, diverse indretning, ting der er blæst væk, evt mgl. El og vand, diverse håndværker forespørgsler, gratis ting til afhentning, hunde der er løbet væk – og hunde der er kommet hjem igen, spm om gasfyr, varmepumper m.m. Dejligt at se hvor mange der er på og at vi kan hjælpe hinanden. Facebook-gruppen bruges også til diverse meldinger om bl.a. sommerfest og meddelelser fra bestyrelsen om at nu kommer gartnerne og klipper træerne, så bilerne gerne må flyttes... – så er I ikke allerede meldt ind, så gør det gerne. Eneste forudsætning er at man er medlem af Kålmarken (og holder en god tone). Facebook siden står på indkaldelsen og på vores hjemmeside.

Tak for ordet – fortsat god GF. Mvh Tonny Dose