



Referat af bestyrelsesmøde – Grundejerforeningen Kålmarken

Dato 14.01.2020.

Deltagere:

Anders Andersen (formand)
Dorte Rievers Bindslev (næstformand)
Henriette Dam Hjelmsø (bestyrelsesmedlem)
Per Plougmand Bærtelsen (kasserer)

Til stede:

Lisbet Nielsen (suppleant)

Fraværende:

Niels Esseman (bestyrelsesmedlem)
Jens Christian Clausen (suppleant)

Referent:

Dorte Rievers Bindslev

Dagsorden:

1. Emner til mødet (fast punkt)
 - a. Information fra Danske Bank om konsekvens af negative renter
 - b. Beboer ønsker at opføre plankeværk
 - c. Beboer ønsker at opføre et støjhegn ved sin bolig
 - d. Beboer foreslår løsning på skarpe kantsten
 - e. El-ladestandere til el-biler
 - f. El/lys ved Strandløkken & Engløkken
 - g. Generalforsamling
 - i. Indkaldelse
 - ii. Dato
 - iii. Hvem udtræder og hvem fortsætter
2. Dialog om udgifter samt regnskab (fast punkt)
 - a. Gennemgang af regnskabet for hele 2019
 - b. Budget 2020
 - c. Overblik over indestående på forbrugskonto og opsparing (også ift. dialogen om negative renter)
3. Opfølgning på arbejdsopgaver fra sidst (fast punkt)
 - a. Grønne arealer
 - b. Rør til afledning af overfladevand.
 - c. Diger – “Udviklingen af en robust kystkommune”
 - d. Møde med kommunen om “Den nære boligkvalitet”
4. Eventuelt (fast punkt)



Referat af bestyrelsesmøde – Grundejerforeningen Kålmarken

Dato 14.01.2020.

Referat:

1. Emner til mødet (fast punkt)

a. Information fra Danske Bank om konsekvens af negative renter

- i. *Danske Bank har informeret om, at per 01.03 indføres der negative renter for vores indestående i banken. Vores negative rente er i dag 0,55 %, mens den per 01.03 vil være 0,75 % udover indestående på 200.000 kr.*

Informationen tages til efterretning. Bestyrelsen mener, at dette er udtryk for, hvordan markedet ser ud, og understreger, at det derfor ikke er nogen god ide, at foreningen har en stor opsparing.

b. Beboer ønsker at opføre plankeværk

- i. *Beboer ønsker at opføre plankeværk bag sin hæk, idet hækken har meget svære voksebetingelser.*

Bestyrelsen kan give tilladelse til, at beboeren opsætter et plankeværk bag hækken, men har ikke beføjelser til at fravige lokalplanens krav om, at der skal plantes en bøgehæk, der afgrænser matriklen.

c. Beboer ønsker at opføre et støjhegn ved sin bolig.

- i. *Beboer ønsker støjhegn opført foran sin grund ud mod Krudttårnsvej og ind mod Kålmarken. Vedkommende har søgt Dragør kommune om tilladelse til at opsætte et 180 cm højt, 33 m langt (langs Krudttårnsvej) og 9,5 meter langt (langs Kålmarken) galvaniseret stålhegn, for at eliminere støj og lys fra svinget på Krudttårnsvej. Hegnet ønskes sat op på Kålmarkens grund.*

Bestyrelsen afventer kommunens svar, men finder ikke, at et hegn af sådanne proportioner hører hjemme i Kålmarken.

Beboeren kan eventuelt opsætte et 180 cm højt plankeværk af træ på indersiden af sin egen hæk. Beboeren er orienteret om, at hvis denne løsning vælges, så må det ikke være til gene for omkringliggende naboer, og de skal derfor høres inden opsætning.

d. Beboer foreslår løsning om skarpe kantsten

Beboer har foreslået, at de skarpe kantsten på p-pladserne, som vender ind mod bilernes hjulfælge, fyldes med asfalt, som man har gjort ved overgangene fra stræderne til vejene. Der skal kun fyldes



Referat af bestyrelsesmøde – Grundejerforeningen Kålmarken

Dato 14.01.2020.

så meget i at det bryder den skarpe kant, som ødelægger fælgen, hvis man kommer for tæt på.

Bestyrelsen finder, at forslaget adresserer et kendt problem, men mener ikke at asfalt er den ideelle løsning, fordi en skrå kant vil tage plads fra p-båsen og over tid vil kræve vedligeholdelse, fordi asfalten vil blive kørt flad/gå i stykker.

Bestyrelsen forsøger at få et tilbud på en alternativ løsning inden generalforsamlingen, sådan at forsamlingen kan tage stilling til, om udgiften skal indarbejdes i budgettet.

Beboeren er orienteret om, at et forslag + økonomi skal stilles på generalforsamlingen.

- e. Beboer beder bestyrelsen undersøge muligheden for el-ladestandere.

Bestyrelsen behandlede en lignende anmodning på mødet i november. Der henvises til referatet fra dette møde.

Beboeren har derudover forespurgt, om hun for egen regning kan sætte en el-ladestander op på en af p-pladserne til eget brug. Bestyrelsen har meddelt hende, at dette er ikke muligt, da p-pladserne hører til fællesarealerne og er til alles brug.

- f. El/lys ved Strandløkken & Engløkken

Der har gennem hele december været problemer med lyset på Engløkken/Strandløkken - både pullerter, lyset ved p-plads/rundkørsel, og lyset på juletræet har været gået ad flere omgange.

6. januar 2020 var der elektriker på hele dagen for at finde fejlen. Alt er nu målt igennem, der er ikke fundet store graverende fejl, men en masse små, hvor summen gør, at det alt i alt står skidt til i området Strandløkken/Engløkken.

Problemet skyldes formentlig, at kablerne, der løber under p-pladserne, bliver trykket sammen af køretøjer, og måske også den megen vand, vi har fået. Elektrikerne og anlægsgartnerne har simpelthen ikke koordineret arbejdet, da Kålmarken i sin tid blev etableret.



Referat af bestyrelsesmøde – Grundejerforeningen Kålmarken Dato 14.01.2020.

Elektrikeren har løst problemet her og nu, men kan ikke garantere, at strømudfaldet ikke sker igen.

For en mere varig løsning foreslår han omlægning af kablerne.

Bestyrelsen har bedt om en kort rapport om omfanget af opgaven, og vil herefter tage stilling til, hvordan det mere omfattende el-arbejde kan passes ind i budgettet.

g. Generalforsamling

- i. Indkaldelse udsendes omkring 1. februar 2020.
- ii. **Dato: 10.03.2020 kl. 19:00 – 21:45 i aulaen på Dragør Skole.**
- iii. Hvem udtræder og hvem fortsætter i bestyrelsen:

Niels Essemann og Anders Andersen udtræder af bestyrelsen, da deres valgperioder udløber.

Dorte Bindslev genopstiller som medlem til bestyrelsen.

Henriette Dam Hjelmsø og Per Plougmand Bærtelsen fortsætter, da de er valgt for endnu et år.

Jens-Christian Clausen stopper som suppleant.

Lisbet Nielsen (suppleant) opstiller som medlem til bestyrelsen.

Bestyrelsen opfordrer til, at andre stiller op til bestyrelsen, så bestyrelsen kan arbejde videre ud fra et fuldt hold på 5 medlemmer og 2 suppleanter.

- iv. Vær opmærksom på, at **forslag** til generalforsamlingen skal være formanden i hænde **senest 1. marts 2020**. Forslag skal indeholde økonomi, for at blive behandlet på generalforsamlingen.

2. Dialog om udgifter samt regnskab (fast punkt)

- a. Gennemgang af regnskabet for hele 2019
- b. Budget 2020

*Udgifterne er samlet set lavere end det budgetterede.
Driftsudgifterne er lidt lavere end budgettet, imens
anskaffelserne er lidt over budgettet.*



Referat af bestyrelsesmøde – Grundejerforeningen Kålmarken Dato 14.01.2020.

Administrationsudgifterne er foran budgettet, hvilket primært skyldes afholdelse af den ekstraordinære generalforsamling. Udgifter til fællesarrangementer er under det budgetterede.

Med det nuværende kendskab til udgifterne for 2019, så er det forventningen, at det samlede resultat for 2019 vil være et lille positivt resultat.

På nuværende tidspunkt er forventningen, at bestyrelsens forslag til budget for 2020 vil udvise balance i mellem indtægter og udgifter, hvis det nuværende kontingent fastholdes. Denne forventning kan blive påvirket af eventuelle beslutninger på generalforsamlingen.

3. Opfølgning på arbejdsopgaver fra sidst (fast punkt)

a. Grønne arealer

Beskæringsarbejdet fortsætter, så det er overstået, inden væksten sætter i gang igen.

b. Rør til afledning af overfladevand

- i. Kommunen har meldt tilbage, at alle dokumenter ligger til elektronisk skanning, og derfor først kan ses igennem/tilgås i løbet af foråret 2020. Vi afventer derfor dette, så det (forhåbentlig) kan afklares, hvem der har ansvaret for rør/afløb til vandaflledning.*

HOFOR har tidligere tilbage i slut 2018 oplyst, at de både ejer og vedligeholder alle rør i Kålmarken, men efterfølgende oplyste HOFOR i sommeren 2019, at der var en fejl i deres kortoverblik, og rør til vandaflledning/overfladevand var Kålmarkens ejerskab og ansvar.

Dette ønskes selvfølgelig afklaret, og derfor er Dragør Kommune kontaktet, da de kan ligge inde med bilag, tilladelser mv. da dette ansvarsområde hørte under Dragør Vand (Dragør Kommune), da Kålmarken blev etableret.

- ii. Vores forsikringsselskab er endnu ikke vendt tilbage angående, hvad det eventuelt vil koste at forsikre disse rør til vandaflledning, hvis ejerskabet skulle vise sig at være Kålmarkens. Der er rykket for et svar.*



Referat af bestyrelsesmøde – Grundejerforeningen Kålmarken

Dato 14.01.2020.

c. Diger – “Udviklingen af en robust kystkommune”

- i. *Der er fremsendt yderligere information fra Dragør Kommune til grundejerforeningen omkring projektet om opførelse af diger samt involvering fra Grundejerforeningen samt de enkelte beboere/grundejere. Denne information er videreformidlet til beboerne i Kålmarken via e-mail.*
- ii. *Bestyrelsen fortsætter deltagelsen i den såkaldte Ambassadørgruppe. Næste mødeindkaldelse afventes fra Dragør Kommune.*

d. “Den nære boligkvalitet”.

- i. *Dragør kommune skal i gang med at udarbejde kommuneplan 2021. Kommunen er stort set udbygget, og der sker en løbende fortætning og omdannelse af eksisterende boliger og mindre områder.*

Samtidig kan kommunen registrere, at ønsker om bl.a. nye boformer, nye anvendelser, fortætning og klimatilpasning vil påvirke den måde, som boligområder udformes på.

Målet for den kommende kommuneplan er, at den skal sætte de rigtige rammer og retningslinjer for fremtidens udvikling i kommunen. Byrådet har derfor udpeget “Den nære boligkvalitet” som et tema i den kommende kommuneplan.

Som start på arbejdet har Dragør Kommune holdt to forskellige typer borgermøder. Første møde var et åbent borgermøde, hvor alle kommunens borgere kunne deltage. Derefter blev der holdt et møde for kommunens grundejerforeninger og boligforeninger. Desværre var mødet rigtig dårligt besøgt, idet Kålmarken kun havde selskab af tre andre foreninger. Men det gjorde så, at menings- og erfaringsudvekslingen kunne foregå ret frit over bordet.

Det var tydeligt blandt de fremmødte, at der er meget forskellige traditioner for, hvordan (grundejer-)foreningerne agerer i forhold til deres medlemmer.

Kålmarken var i sammenhængen en meget ny forening – dog med nogle klare værdier i fht at bevare store grønne arealer, lys og luft, og Kålmarken er privilegeret ved at være den eneste forening, der ejer en stor fredet strandeng.

Det blev også klart, at Kålmarken, modsat de andre foreninger, har



Referat af bestyrelsesmøde – Grundejerforeningen Kålmarken

Dato 14.01.2020.

nogle udfordringer i en stram lokalplan, der er juridisk bindende for den enkelte grundejer, på samme måde som kommunens direktiver er.

Input fra mødet blev samlet op af det konsulentfirma, der assisterer kommunen i gennemførelsen af projektet. Der er ikke udsendt referat eller materiale fra mødet, men sker det senere, lægges dette på Kålmarkens hjemmeside.

4. Eventuelt (fast punkt)

Lørdag den 11.01.20 gik der brand i et el-skab på Engløkken. Politiet og brandvæsenet var hurtigt på stedet, og Radius ligeså. Radius arbejder stadig på at udbedre skaderne efter branden.

*Det sker forhåbentlig ikke igen, men **vær obs. på**, at brande i el-skabe **ALDRIG** må slukkes med vand. **Vand på strøm kan få uoverskuelige følger.***

El-brand skal slukkes med pulver- eller CO2-slukker.

CO2-slukker er bedst til el-brande, men pulver-slukker kan bruges.

Bestyrelsen tager fat i Radius for at få klarlagt årsagen til den skete skade.

Information indhentet efter mødet:

Radius blev kontaktet den 15.01.2020, hvor de blev bedt om, at grundejerforeningen får en tilbagemelding om årsagen til at der gik brand i elskabet.

Radius har oplyst, at de laver en "obduktion"/teknisk rapport af det skadede el-skab. Når det vides, hvad der er sket, så oplyses det til grundejerforeningen, så der eventuelt kan tages yderligere skridt hvis nødvendigt.

Radius oplyste, at der kan være mange årsager til en brand, og det er faktisk alt lige fra snegle, mus, fugt, kortslutning og meget andet.

Radius har den 17. 01.20 meldt følgende om branden i elskabet:

"Vi har nu undersøgt årsagen til branden i kabelskabet på ovenstående adresse og fundet, at branden med stor sandsynlighed stammer fra en dårlig forbindelse i venstre side af skabet.



Referat af bestyrelsesmøde – Grundejerforeningen Kålmarken

Dato 14.01.2020.

Skabet er etableret i 2007 og der var ved seneste eftersyn ikke nogen anmærkninger til kabelskabet.

Vi udreder og analyserer alle typer hændelser som denne med henblik på at se, om der er noget, vi kan lære. Desuden indrapporteres de også til Sikkerhedsstyrelsen, som er myndighed på området.

Radius Elnet har i alt 145.000 kabelskabe og observerer kun kabelskabsbrande som denne i meget sjældne tilfælde.”

Næste møde holdes 4. februar 2020.