

## **Formandens beretning Generalforsamling i GF Kålmarken den 17. april 2010**

Så er det igen tid til at gøre status over det år, der er gået siden sidste generalforsamling den 22. april 2009.

Bestyrelsen har i årets løb afholdt 6 bestyrelsesmøder, hvor vi bl.a. har drøftet henvendelser fra grundejerne og mange andre sager, som jeg nu vil komme ind på.

### **Der er sket følgende i det forløbne år:**

#### **P-pladser.**

I september måned 2009 blev der foretaget opmaling af parkeringspladserne på baggrund af beslutning fra generalforsamlingen 2009.

#### **Vandkvaliteten.**

Som det nok er de fleste bekendt, har der i mere end et år været problemer med kobber i vandet i nogle af husene fra etape 1. Bestyrelsen har været i løbende dialog med Carlyle Group (bygherren), som har opfordret NCC til at løse problemet med kobberioner i vandet så hurtigt som muligt. Der er i februar 2010 installeret en såkaldt offeranode i varmtvandsbeholderne i 3 udvalgte huse, hvor beboerne har haft problemet.. Offeranoden forventes at reducere kobberindholdet i vandet og er en kendt løsning.

Vandkvaliteten vil efter et par måneder blive målt i disse 3 huse for at vurdere, om det har haft den ønskede effekt. Hvis det har hjulpet, vil løsningen blive installeret i de huse fra etape 1, som måtte ønske det.

Det skal understreges, at det kun er de huse i etape 1 med Vølund varmtvandsbeholdere, der har haft problemet.

Nyt i sagen kan følges på hjemmesiden eller ved at kontakte John Thesmer fra bestyrelsen

#### **Fællesarealerne.**

#### **De Grønne arealer og snerydning.**

##### De grønne arealer

Fra foråret 2010 har vi samme leverandør på de kontraktlige opgaver på GF Kålmarkens arealer.

Græsslåning og en del øvrige opgaver som vi i 2009 har betalt særskilt for, er indeholdt i en samlet kontrakt gældende for 2 år.

Opgaverne har været i udbud, og de indkomne bud lå prismæssigt meget tæt på hinanden. Vi så derfor en fordel i at vælge samme leverandør til hele opgaven.

Som det fremgår af regnskabet for 2009, er pleje og vedligeholdelsen af vores fællesarealer forbundet med forholdsvis store udgifter, og vi er i 2009 blevet en del klogere på, hvad der skal til for at holde en god vedligeholdelsesstandard.

Der har været lagt et stort arbejde i at sikre de nødvendige opgaver udført, og overordnet set er vi (bestyrelsen) tilfreds med vores leverandør(er) på området.

Gennem kontrakt gældende fra 2010 er langt de fleste opgaver på fællesarealerne medtaget, Men der kan selvfølgelig altid dukke uforudsete ting op.

Der kører for tiden en forsikringssag med vores tidligere leverandør på græsslåningen, idet der er sket barkskader på nogle træer. Hvorvidt sagen falder ud til vores fordel vides ikke p.t.

### Snerydning

Vinteren 2009/2010 har været usædvanlig hård, og det har ikke kunnet undgås, at det har givet gener for nogle af GF Kålmarkens beboere.

Snerydning er foretaget ifølge kontrakten (enkelte svipsere), men efterhånden som mere og mere sne samlede sig på området, gav det både parkeringsproblemer og problemer for snerydningen. Beboerne begyndte at parkere på veje og fortove, og det betød efterfølgende, at snerydningen ikke kunne gennemføres optimalt på fortove og veje.

Det blev derfor i forløbet besluttet at få ”ommøbleret” nogle af snebunkerne på området, og det forbedrede situationen noget.

Der bliver gennemført en evaluering af snerydningen med leverandøren, dog in mente, at situationen i den overståede vinter var ekstrem/atypisk

### **Miljøstationerne.**

Det er desværre stadig et problem, at nogle beboere og andre sætter storskrald og almindeligt husholdningsaffald i affaldsrummene. Storskrald og andet affald placeret uden for beholderne bliver ikke afhentet af renovationsfirmaet og hober sig op til gene for alle. Det er også vigtigt kun at komme det affald i containerne, som de enkelte containere er beregnet til, da containeren ellers ikke vil blive tømt.

Man kan ganske gratis komme af med både storskrald, papir, batterier og haveaffald - også uden at tage på genbrugsstationen. Den 1. torsdag i hver måned kan du stille dit have- og storaffald ud ved kanten af vejen, hvorefter det vil blive hentet af skraldebilen.

Ekstra poser til husholdningsaffald kan købes på rådhuset og stilles ved siden af husstandens affaldsbeholder.

Bestyrelsen og andre hjælpsomme beboere har flere gange i årets løb brugt tid på at rydde op i affaldsrummene og køre på genbrugsstationen med affaldet. Husk, at hver gang du placerer storskrald m.m. i affaldsrummene, så er det dine naboer, der ender med at rydde op efter dig! De eneste, der har glæde af affaldet er mus og rotter.

Vi har også modtaget en del klager over, at nogle hundeluftere ikke rydder op efter deres hunde.

Da der også bliver smidt en del affald på det fredede område og græsarealet op til Krudttårnsvej, går vi med tanker om at indkalde til en fælles oprydningsdag, hvor de, der har tid og lyst, i fællesskab kan rydde op.

Der har desværre været nogle indbrud herude, senest er der blevet stjålet en barnevogn. Jeg vil derfor opfordre alle til at holde ”øjne og ører åbne” og holde øje med hinandens huse.

### **Udnyttelse af fradragsret i ejendomsskatten i forbindelse med byggemodning mm.**

På baggrund af en henvendelse fra en af vore grundejere har bestyrelsen taget kontakt til et konsulentbureau Rafn & Søn, der har specialiseret sig i at undersøge, om de fradrag, der er givet til hver enkelt grundejer i forbindelse med bl.a. byggemodningen, er korrekt udregnet i relation til ejendomsskatten.

I mange tilfælde har det vist sig, at der ligger store besparelser i ejendomsskatten, da denne tit er beregnet på et fejlagtigt grundlag. Besparelsen kan derefter godtgøres af Skat for ca. 3 år tilbage og frem til 30 års dagen for færdiggørelsen af byggemodningen.

Efter vi har henvendt os, har konsulenterne beregnet, at der **formentligt** gemmer sig en besparelse på mellem kr. 2.500 – kr. 3.000 årligt i ejendomsskat.

For at komme videre i processen er det imidlertid nødvendigt, at hver grundejer personligt indgår aftale med konsulenterne for dels at give klarhed over, hvad hver især forpligter sig til dels honoraret til konsulentbureauet Rafn & Søn

I november 2009 udsendte bestyrelsen informationsmateriale fra Rafn & Søn omkring de muligheder, der var for at få nedsat ejendomsskatten vedlagt kontrakt til underskrift for den enkelte grundejer, såfremt man ønskede at indgå en aftale.

D.d. er der afleveret ca. 100 underskrifter til bestyrelsen, og det er ikke nok til, at Rafn & Søn vil tage sagen. Sagsbehandlingen er tung for Rafn og Søn, og for at det kan betale sig for virksomheden at gennemføre en skattesag, kræves der **min. 95 %** tilslutning fra grundejerne.

For at give flere mulighed for at underskrive og få sagen belyst fra en ekspert, har bestyrelsen inviteret Kirsten Boutrup fra Rafn & Søn med til generalforsamlingen for at fortælle om mulighederne. På generalforsamlingen vil der også være mulighed for at underskrive en aftale med firmaet.

## **Benyttelse af haveforeningens badebro.**

Der er flere, der har henvendt sig med ønsket om at få lov til at benytte haveforeningens badebro. Jeg har rettet henvendelse til haveforeningens formand, selvom vi tidligere har fået nej til forespørgslen, men foreningen er stadig ikke villig til at dele badebroen med os.

Grundejerforeningen har nedsat 3 udvalg, der arbejder med forskellige områder:

- **Et legepladsudvalg**, der blev nedsat på baggrund af ønsker om etablering af en legeplads i området. Udvalgets opgave har været at undersøge, om der kan placeres en legeplads i Kålmarken, hvor den evt. kan placeres, hvad det vil koste, hvilke regler, der gælder for legepladser mv. Det har ikke været nogen nem opgave, udvalget har haft, men nu er man nået frem til et forslag, som præsenteres og bringes til afstemning i dag.
- ☒ **Et Parkerings-, Vej- og Beplantningsudvalg**, som tager sig af fællesarealerne, herunder parkeringsforhold, gangstier, veje og beplantning. For at få bedre parkeringsmuligheder for alle, besluttede generalforsamlingen sidste år at inddele p-pladserne i båse, hvorefter alle p-pladser blevet opstretet i september måned 2009.
- ☒ **Et regeludvalg, der** på sidste års generalforsamling fik mandat til at arbejde videre med forslag til følgende områder:
  - Isætning af terrassedør i gavl
  - Småbygninger (legehuse, drivhus mv.) skærme, halvtage mv.
  - Postkasse
  - Havelåge
  - Hegn/hæk i videre omgang

- Hegn/hæk i mindre omfang
- Etablering af legehus
- Vindue/ovenlysvindue i skur
- Privat brug af fællesareal
- Opsætning af tørrestativ
- Sanktionsmuligheder

Regeludvalget har også arbejdet ihærdigt på at finde frem til nogle forslag, som vil tilgodese både den enkelte og området som helhed. Det er lykkedes, og udvalget vil i dag fremlægge sine forslag til afstemning.

Kålmarkens første **sommerfest** blev afholdt den 13. juni 2010. Det nedsatte festudvalg havde gjort et flot stykke arbejde med at arrangere festen og havde sørget for stort festtelt, helstegt pattegris mm. Det blev en succes med deltagelse af rigtig mange børn og voksne, og der var en rigtig god stemning.

Den første **juletræstænding** i **Kålmarken** løb af stablen den 1. søndag i advent. Juletræet var opsat på den store græsplæne v. rundkørslen i Strandløkken, og der var juletræstænding, blev danset om træet, sunget julesange og serveret gløgg, sodavand og æbleskiver.

Der blev igen i år afholdt **fastelavnsfest**, denne gang søndag den 14. februar, og det var også en stor succes. Der deltog mange børn og voksne i arrangementet, hvoraf mange af børnene mødte frem i fantasifulde udklædninger, der blev slået 3 tønder ned, hvorefter der var uddeling af slikposer og fastelavnsboller.

Stor tak til arrangørerne af disse arrangementer, som har lagt meget arbejde i at gøre arrangementerne til en succes.

Jeg vil igen opfordre jer til at bruge hjemmesiden [www.kaalmarken.dk](http://www.kaalmarken.dk), hvor der ligger information om alt lige fra praktiske oplysninger, såsom snerydning, beplantning, afhentning af affald, serviceaftaler omkring varmepumper og gasfyr, nyhedsbrev, referater fra generalforsamlinger og bestyrelsesmøder og meget meget mere.

Bestyrelsen bruger i vid udstrækning hjemmesiden så meget som muligt i sin kommunikation, og jeg kan kun opfordre alle, der har noget på hjerte, til at bruge hjemmesiden. Har I ikke adgang til internettet, kan I måske få naboen til at fortælle om sidste nyt eller give bestyrelsen besked, så skal vi nok sørge for at aflevere nyhedsbrev og anden vigtig information i postkassen. Derfor vil jeg gerne bede dem, der endnu ikke har opgivet emailadresse om at give skriftlig besked, hvis man vil modtage meddelelser fra bestyrelsen på papir.

En stor tak skal lyde til Louise, som står bag foreningens hjemmeside og gør et meget stort arbejde.

Foreningens ”tekniske chef” Poul udfører stadig et meget stort arbejde bl.a. omkring de tekniske installationer herude. Der skal lyde en stor tak til ham.

Der sker til stadighed en udvikling af vores område, der er kommet beboere i alle husene, da de sidste tomme huse nu er solgt eller udlejet, og det er rigtig dejligt. Vi har heldigvis stadig nogle meget aktive grundejere, der gerne vil være med til at præge deres eget område, hvorfor det heldigvis har været muligt at få nedsat diverse udvalg, skabe nye traditioner såsom sommer- og fastelavnsfest og juletræstænding.

Hanne Rosfort  
Formand G/F Kålmarken  
Strandløkken 30