

Det er nu et år siden, vi havde sidste ordinære generalforsamling, og jeg vil forsøge at liste nogle af de hovedaktiviteter, vi i bestyrelsen har arbejdet med gennem det sidste år.

Vi afholdt midt i november sidste år en ekstraordinær generalforsamling. Ved denne generalforsamling trådte vores tidligere formand Tonny Dose ud af bestyrelsen, og jeg overtog formandsposten ved den efterfølgende konstituering.

Formålet med den ekstraordinære generalforsamling i november var at få truffet beslutning om, hvorvidt der skal etableres fibernet på Kålmarken. I perioden op til sidste ordinære generalforsamling, der blev afholdt i april 2023, havde bestyrelsen brugt meget tid på, at nogle beboere direkte med TDC og Dragør Kommune aftalte at lægge fibernetkabler i foreningens fællesarealer. Det gav kommunen lov til, men reelt blev det noget bøvl med individuelle kabler på kryds og tværs. Derfor blev der på sidste ordinære generalforsamling nedsat en arbejdsgruppe, som skulle koordinere og undersøge, om der var flere, der ville være med i en aftale om fibernet, og tage en samlet dialog med udbyderen TDC. Målet skulle være at få lagt en overordnet plan for vores område. Få planlagt et tracé i Kålmarken, som kan blive reserveret til fiberkabler ("en overordnet motorvej"). Det havde arbejdsgruppen så meget succes med, så de fik landet en aftale med TDC, så vi nu alle - uden etableringsomkostninger - får mulighed for at få installeret fiber i vores boliger. Aftalen er nu indgået med TDC, og motorvejene for fiberanlægget er planlagt. Arbejderne skydes i gang i slutning af maj 2024. Fibernetarbejdsgruppen vil sidst på dette møde give en status for udrulningen af fibernet i Kålmarken.

I følge vores vedtægter har foreningen tre primære formål. **For det første** er det vores opgave at varetage både foreningens og medlemmernes interesser og at udføre de opgaver, som er pålagt os i henhold til lovgivningen. Dette omfatter alt fra at sikre overholdelse af lokalplaner til at deltage i dialogen med relevante myndigheder.

**For det andet** er vi ansvarlige for anlæg, drift og vedligeholdelse af vores fællesområder i overensstemmelse med lokalplanerne, herunder lokalplan nr. 60 og 64. Vores indsats strækker sig også til plejen af vores naturfredede områder i henhold til kommuneplantillæg nr. 4 og den tilhørende plejeplan udarbejdet af Københavns Amt og Skov- og Naturstyrelsen.

**Sidst, men ikke mindst**, ønsker jeg at fremhæve vores forpligtelse til at sikre, at vores forening forbliver et attraktivt og harmonisk sted at bo. Dette indebærer at skabe og opretholde en fællesskabsånd samt at tage hånd om vores fælles faciliteter og grønne områder.

Som forening har vi en række installationer, vi er ansvarlige for at drive og vedligeholde. Jeg tror, vi alle er klar over, at vi selv er ansvarlige for terrænbelysningen i Kålmarken. Dvs. lys på gader, p-pladser, stræder og stier. Vi har i mange år haft problemer med lyset på dele af Engløkken og Strandløkken, og igen i år har bestyrelsen brugt meget tid på dette. I 2022 fik vi lavet en gennemmåling af terrænbelysningsnettet for næsten hele vores område. Det blev desværre kun til "næsten". På trods af gentagne varslinger og forsøg var der flere beboere, der igen og igen ikke fik givet adgang til skur, så elektriker kunne gennemføre måling. Til sidst var der delstrækninger, vi så måtte opgive at få lavet måling på, fordi der ikke blev givet adgang. Fællesskabsånden er desværre ikke nået helt ud til alle. Men vi har nu et overordnet overblik over anlægget, der desværre bekræfter, at der er en del problemer med terrænbelysningskablerne. Langt de fleste steder er det ikke noget, vi mærker noget til. Men for nogle områder har I været uden lys – og desværre i rigtig lange perioder. På sidste generalforsamling blev el-projektet derfor besluttet med trækning af nye

terrænbelysningskabler og udskiftning af væglamper i Engløkken 1-11, 2-36, 54-76 og Strandløkken 2-12. Men det blev også besluttet, at bestyrelsen først skulle modtage endnu et tilbud på at udføre arbejderne, inden de kunne blive sat i gang. Det skulle vise sig ikke at være så nemt. Vi må konstatere, at der igen er kommet travlhed blandt håndværkere, så det at få lavet et tilbud ikke er så enkelt. Vi havde kontakt med mange elektrikere før det lykkedes at få endnu et tilbud.

Nu er de første 3 delstrækninger af el-projektet afsluttet. Stor ros og tak til Linda for at holde styr på entreprenører. Tak for det store arbejde Linda også har lagt i at få gennemført denne entrepriise.

..... Men selv en ildsjæl kan få slukket gnisten, og Linda har derfor valgt at træde ud af bestyrelsen efter denne generalforsamling. Jeg må sige, at det er så demotiverende at modtage sure, nedladende kommentarer for det arbejde, man lægger i bestyrelsen. Man kan selvfølgelig være uenig i beslutninger fra bestyrelsen, og er man det, så skal man skrive direkte til bestyrelsen på [gfkkaalmarken@gmail.com](mailto:gfkkaalmarken@gmail.com), så tager vi emnet op, når vi mødes. Og kom gerne med løsningsforslag også – vær så konstruktiv som muligt. Bestyrelsen vil ikke drøfte emner over Facebook eller andre sociale medier. Det er der aldrig kommet noget godt ud af, så det vil vi ikke bruge vores sparsomme fritid på. Jeg syntes, det er ærgerligt, at der er nogle få beboere herude, som ikke har almindelig pli og som, måske uden de selv er klar over det, ødelægger det for de mange. Foreningen har brug for alle de ildsjæle, der gerne vil bidrage til fællesskabet. Her kan vi alle bidrage til fællesskabsånden ved ikke at acceptere ikke-konstruktiv dialog på Facebook eller andre medier. Det vil jeg gerne opfordre jer til at bidrage med.

I forsættelse af dette vil jeg også sige tak til Henrik, som meldte sig til at være den, der gik rundt til de enkelte beboere i el-projektet og sikrede sig, at de var opmærksomme på til tiden at give elektriker adgang til deres skure. Der var generelt sikret fin adgang. Men desværre ikke alle steder, så Henrik måtte lave venlige påmindelser.

Der er ikke planlagt yderligere reparationer af terrænbelysningsnettet for nu. Nu er der lys igen i hele området. Vi har dog stadig hver anden standerlampe, der er slukket. Det er med vilje. Det var en beslutning om en el-spare-forsøgsordning, vi traf på den ekstraordinære generalforsamling i 2022, hvor energipriserne stak af som følge af krigen i Ukraine. Her besluttede vi også at udskyde tænding af alle lamper på Kålmarken med en time om aftenen og tilsvarende slukke en time tidligere om morgenen. Sammen med udskiftning af pærer til LED har det givet foreningen en stor el-besparelse og, ikke mindst med de høje energipriser, en stor økonomisk besparelse. På den ordinære generalforsamling i 2023 bekræftede vi, at vi fortsat vil holde hver anden lampe slukket. Nu er el-priserne stabiliseret igen. Vi har fået erfaring med forsøgsordningen med slukkede lamper, så bestyrelsen ønsker bekræftelse fra generalforsamlingen på, at vi fortsat ønsker at have en del af vores lamper permanent slukket.

Stor ros til vores tidligere formand, som lavede kataloget over mulige el-besparelser, og som sammen med Ulla fik udført lampeslukningerne, og senere justeringer, hvor der var behov for det. Tidligere har Dose og Louis også stået for at skifte pærer, når lyset er gået på vores fællesarealer. Det ønsker de ikke længere at stå for. Stor tak til jer for det frivillige arbejde, I har givet til glæde for os alle. Vi har derfor brug for en ny beboer i Kålmarken, som kan være behjælpelig med at skifte pære, når lyset går. Skriv endelig til bestyrelsen på [gfkkaalmarken@gmail.com](mailto:gfkkaalmarken@gmail.com), hvis du vil hjælpe med dette – alternativt må vi betale en håndværker for at rykke ud, hver gang lyset går. Med LED er det heldigvis ikke så ofte, som det tidligere har været.

Vi har fået nye vandmålere i vores hjem. I den forbindelse er mange af os blevet opmærksomme på, at vores private stop-ventiler derhjemme med jævne mellemrum bør motioneres. De var mange steder groet fast. Så skal man ud i strædet og lukke for ventilen til vandstikledningen til ens bolig. Og her er jeg nu blevet opmærksom på, at alle vandledninger på Kålmarken også ejes og drives af grundejerforeningen. Vi er altså selv ansvarlige for, også med jævne mellemrum, at få motioneret vores stop-ventiler i vores stræder og veje. Det anbefales af HOFOR, at vi gør dette en gang om året. Det er i vores egen interesse at stopventilen virker. Den er vores sikkerhedsline til vores hjem, hvis der på egen grund en dag skulle ske lækage. Så her er der også en opgave for en handy-person i foreningen. Igen – skriv til bestyrelsen på [gfkalkmarken@gmail.com](mailto:gfkalkmarken@gmail.com), hvis du vil hjælpe med at motionere foreningens stopventiler.

Vi har tre afløbssystemer i Kålmarken. Spildevandskloakker der drives og vedligeholdes af HOFOR. Spildevandskloakkerne har foreningen intet ansvar for. Men foreningen har ansvaret for at bortlede overfladevandet på Kålmarken. Vi har et system til tagvand og vand fra stræder, der ledes til et omfattende siveanlæg, vi har i vores grønne områder med overløb til åen. Og et andet system til veje og parkeringspladser hvor vandet via sandfang og olieudskiller ledes til åen. De to systemer er adskilte. Vores tidligere kloakmester, der har haft suget vores 176 vejriste, kan ikke længere hjælpe os med dette, og bestyrelsen er derfor ved at finde en ny serviceleverandør. Igen har vi erfaret, at det er vanskeligt at få lavet et tilbud. I november 2023 havde vi et stort skybrud, og på lokale områder i Kålmarken faldt der mere vand, end vores ledningsnet kunne følge med til. Generelt er ledningerne veldimensioneret til store mængder vand, og tilstanden er god. Men flere steder er blad og sandfang blevet fyldte, og så kan vandet ikke effektivt komme væk. Efter at have konsulteret en kloakmester mener vi, at løsningen på problemet vi oplevede i november, er et spørgsmål om at få rensset vores brønde og ledninger, som vi som nævnt er i gang med at få tilbud på at gennemføre.

Denne skybrudsdag i november stod Dose og jeg i regnvejret ved vores regnvandsbassin og satte pumper i gang. Foreningen har to ens meget store pumper i en underjordisk pumpebrønd i den sydlige ende af foreningens bassiner - åen. Normalt kører kun en pumpe ad gangen. Pumpe nr. 2 blev forrige år gennemrenoveret (2022), men pumpe nr. 1 er så slidt, at den skal helt udskiftes. Pumpen virker, og det er den, der lige nu kører som vores primære pumpe. Dose og jeg fik sat pumpe nr. 2 til at supplere pumpe 1, da det regnede mest den 16. november 2023. Men det måtte gøres manuelt. Vi har efterfølgende erfaret, at vores pumpestyringssystem er delvist brændt af, og har faktisk været det noget tid. Pumpe nr. 1 kan automatisk tænde og slukke som den skal, og holder vandstanden nede som den skal. Men pumpe 2 kan ikke startes automatisk. Og det skal den kunne – det er vores sikkerhedsline ved ekstremesituationer. Så vores serviceleverandør har givet tilbud på at udbedre dette. Ny pumpe nr. 1 og nyt pumpestyringssystem. Og det er dyrt. Det er et gammelt system vi har, der ikke kan fås reservedele til længere. Her har Arne været behjælpelig med at få alternative tilbud ind. Også her oplevede vi problemer med at få leverandører til at give et tilbud. Men vi har nu flere tilbud, så vi kan få sat udskiftningen i gang. Posten er med i budget for 2024.

I 2023 fik vi også taget vores nye affaldsøer i brug, og de nye container-løsninger ved vores hjem. Vi har skulle vænne os til at sortere vores affald i flere fraktioner, og ikke bare smide alt i samme skraldespand. Det er lidt mere bøvlet end tidligere, men så bliver en større del af vores affald også genbrugt, og det er godt. Efter de første erfaringer er der blevet skiftet rundt på nogle containere i affaldsøerne. På foreningens hjemmeside [www.kaalmarken.dk](http://www.kaalmarken.dk) har vi beskrevet, hvordan renovation på Kålmarken håndteres. Og tak til JC, som nu gennem mange år har været behjælpelig med at opdatere hjemmesiden.

Generelt oplever jeg, vores nye affaldsøer fungerer fint nu. Også her vil jeg rette en stor tak til en af vores naboer, nemlig Torben, som på sine ture rundt i Kålmarken kigger efter, der er fint og rent i affaldsøerne.

Selvom udformning af affaldsøer blev lavet i tæt samarbejde med Dragør Kommune, og selvom der er anvendt samme materialer som tidligere øer, måtte vi gennem en dispensationssag med naboer for at beholde udseendet. Til gengæld har vi nu fået lov til have plankeværk rundt om øerne, som vi altid har haft, i stedet for bøgehække. Og de nye plankeværker er også sidste år blevet malet af vores ildsjæle Torben og Arne.

En post, der er gået hen og blevet rigtig stor på vores budget, er glatførebekæmpelse. Det har tidligere været til debat, at vi ikke rigtigt syntes, vi fik, hvad vi betalte for, fordi vi betalte en fast årlig pris for glatførebekæmpelse. Der var vintre, hvor vi nærmest ingen sne fik, og vi følte, vi kunne spare en masse, hvis vi kun betalte, når der blev rykket ud. Derfor blev det på en generalforsamling besluttet at skifte ordning. Nu betaler vi pr. udrykning, og siden vi gik over på den ordning, har der virkelig været behov for mere glatførebekæmpelse. Den udgift er sidste vinter steget væsentligt, og endnu mere denne vinter, hvor den er stukket helt af. Bestyrelsen synes derfor, vi skal genoverveje, om vi har råd til dette serviceniveau. Hvis vi skal fortsætte med ordningen, vil bestyrelsen tage en snak med entreprenør om erfaringerne fra denne vinter. Generelt har entreprenøren været god til at rykke ud, og generelt har de gjort et godt arbejde, men alt for mange steder, har beboere selv måttet ud med skovlen, og det skal der rettes op på.

En anden stor post i foreningens budget er vores grønne fællesarealer. Jeg holder meget af at gå rundt i vores område, og jeg synes, vi har det fint. Igen stor tak til Linda, som følger op på gartner med årshjulsaktiviteterne, og når der er specielle ting, der skal rettes op på. Der har været et godt samarbejde. Linda bliver svær at undvære i bestyrelsen til dette men har heldigvis lovet en god overlevering til den næste.

Også stor tak til Mette for hendes mangeårige bestyrelsesarbejde. Mette genopstiller ikke til en ny periode. Mette har blandt andet holdt styr på bestyrelsens kommunikation. Svaret på beboerhenvendelser, lavet orienteringer, skrevet et hav af referater, stået for salgsopgørelser, hentet tilbud ind, arrangeret generalforsamling og meget, meget mere. Jeg er helt forpustet ved tanken om, Mette ikke længere vil have snor i alle disse opgaver. Mette har også tit været den af os, der har haft fingeren på pulsen i forhold til den grønne omstilling og ny teknologi – og så har hun givet det unge pust ind i bestyrelsesarbejdet.

Og apropos grønne omstilling, så blev det besluttet på generalforsamlingen i 2021 at nedsætte en arbejdsgruppe, der skulle undersøge økonomien i at etablere og drive ladepunkter til elbiler i Kålmarken. Arbejdsgruppen har et forslag med til denne generalforsamling. Som jeg har beskrevet, så er der mange opgaver i bestyrelsen. Derfor har det også været vigtigt for mig, at den løsning ladestanderarbejdsgruppen er endt op med, ikke påfører denne eller fremtidige bestyrelser ekstra arbejde – hverken i form af administrering af brugere, eller følge med i el-priser og regulere ladepriser. Bestyrelsen synes, det er en god løsning arbejdsgruppen er kommet til og bakker op om denne. Vi er allerede i dialog med Dragør Kommune om foreningens mulighed for at tilbyde el-ladepunkter, samt processen for at få tilladelse til dette. Forslag kommer til afstemning senere på denne generalforsamling. Jeg håber, der er stor opbakning til forslaget.

Flere af bestyrelsens medlemmer har stor fokus den grønne omstilling. Vi har tidligere gennemført affaldssortering og udrullet el-besparelser på vores belysning. Vi har drøftet varmepumper til opvarmning af boliger, som generelt ikke er optimalt for os alle som erstatning for naturgas pga. pris og støj. Vi skal senere i dag tale om udrulning af fjernvarme i Dragør og Kålmarken – som bestyrelsen bakker op om. Og, som nævnt, senere igen om ladeløsninger til elbiler.

Endelig vil jeg også orientere jer om, at bestyrelsen sidste år brugte meget tid på at få samarbejde op og køre med foreningens nye administrator Adlex. Det endte med, at vi måtte få udskiftet vores kontaktperson til Rasmus, som er her i dag. Og vi er nu blevet rigtig tilfredse med samarbejdet med Rasmus og Adlex. Vi håber også, der nu også er kommet helt styr på betalingserviceopkrævningerne.

Jeg har nævnt en masse navne her i min beretning. Jeg ved dog, at ikke alle, der bidrager til foreningen, er blevet nævnt. Heldigvis er der flere af jeres naboer, der bakker op om foreningen med frivilligt arbejde, til glæde for os alle. Med jeres hjælp glider det hele lidt nemmere. Jeg vil en sidste gang opfordre alle, der gerne vil bidrage – med stort som småt, til at melde dette til bestyrelsen på [gfkaalmarken@gmail.com](mailto:gfkaalmarken@gmail.com). Vi har mange små-opgaver, man naturligt selv ville gøre, hvis det var derhjemme, men som foreningen må betale sig fra, når det kommer til vores fællesarealer.

Med venlig hilsen

Stig Balduin Andersen