

Bestyrelsens beretning for 2025

Velkommen til grundejerforeningens ordinære generalforsamling 2025.

2025 har igen været et travlt år for bestyrelsen. Året har været præget af både drift, afslutning af igangværende projekter og håndtering af større eksterne sager, hvor bestyrelsen har brugt betydelige ressourcer på dialog med leverandører, myndigheder og samarbejdspartnere.

Fællesområder og drift

I september 2025 afholdt bestyrelsen et statusmøde med BS Landskabsservice, hvor samtlige fællesarealer blev gennemgået. Formålet var at sikre fælles forståelse for vedligeholdelsesniveau, forventninger og aftaler. Mødet gav et godt og fælles afsæt, og der er efterfølgende indgået en ny aftale for 2026.

Aftalen er indgået til samme grundpris som tidligere, dog med en mindre regulering som følge af øgede brændstofpriser. Bestyrelsen vurderer fortsat, at vi har en god og konkurrencedygtig aftale.

Vintervedligeholdelsen har i år været udfordrende på grund af store snemængder. Der er blevet ryddet og saltet med professionelt udstyr, og bestyrelsen vurderer samlet set, at vinterberedskabet har fungeret godt. Det er dog vigtigt at have realistiske forventninger – ved kraftigt snefald kan man ikke forvente, at alle veje er ryddet tidligt om morgenen. Set i forhold til pris og kvalitet vurderer bestyrelsen, at aftalen er rigtig god, men som verdenssituationen ser ud, må vi også her forvente prisstigninger fremadrettet.

Parkeringspladser

Underlaget med skærver på parkeringspladserne har vist sig ikke at være en optimal løsning, da stenene skubbes ud på kørebanen og kan være til gene for både dæk og asfalt – især i varmt vejr. Bestyrelsen har derfor undersøgt alternative løsninger, men disse er forbundet med betydelige omkostninger.

Som et forsøg er der etableret to prøveparkeringspladser på Fåreengen, hvor skærverne er fjernet og erstattet med sort stenmel. Erfaringerne fra dette forsøg vil indgå i bestyrelsens videre vurderinger. Men det skal bemærkes at det er en forholdsvis dyr løsning og vil løbe op i omegnen af 300.000 Kr., hvis alle parkeringsområder skal etableres med denne løsning.

Legeplads

I 2025 blev legepladsen endeligt færdiggjort og vi modtog ibrugtagningstilladelse fra Egedal Kommune. Der er indgået en vedligeholdelsesaftale med Arch, som også har stået for etableringen af etableringen.

Global Connect og fibernet

Året begyndte med omfattende dialog med Global Connect vedrørende etablering af fibernet i området. Bestyrelsen arbejdede i en længere periode på at finde en løsning i samarbejde med Smørum Net og Global Connect omkring anvendelse af eksisterende fibernet kabler.

Da det ikke lykkedes at finde en fælles løsning, blev der indgået aftale med Global Connect om nedgravning af fibernet i området.

Arbejdet er gennemført med relativt begrænsede gener, og der er primært arbejdet i fælles græsarealer frem for asfalt og flisebelægninger.

Efter afslutningen af arbejdet har bestyrelsen gennemgået området og udarbejdet en samlet rapport over forhold, der skal udbedres. Dialogen med Global Connect har til tider været udfordrende, men de fleste forhold er nu udbedret. Der mangler fortsat noget asfalt arbejde på Uldengen som forventes udført start Maj.

Bestyrelsen udsendte for nylig en opfølgende undersøgelse for at afdække hvor mange grundejere der har tilsluttet sig fibernet, samt tilfredshed med løsningen og leverandører.

Hegn og vandbassin ved Uldengen

En af årets mest komplekse sager har omhandlet etableringen af hegn omkring vandbassinet ved Uldengen. Sagen har involveret både Lind & Risør, Novafos og Egedal Kommune, samt grundejere på Uldengen.

I de oprindelige planer fra Lind & Risør var det angivet, at der skulle etableres hegning omkring bassinet af sikkerhedshensyn. I 2025 kontaktede Novafos bestyrelsen med henblik på at få hegnet etableret, og der blev talt om et trådhegn i stil med hegningen ind mod fårene. Da arbejdet konkret blev igangsat, viste hegnet sig imidlertid at være af en anden type end forventet og end det, der var vist ved gennemgangen.

Bestyrelsen forsøgte på dette tidspunkt at få arbejdet standset, men fik oplyst, at beslutningen om hegnet lå hos kommunen. Bestyrelsen søgte aktindsigt, men der kunne ikke findes dokumentation for en kommunal beslutning.

Beboerne på Uldengen tog herefter direkte kontakt til Egedal Kommune og politikere fra By- og Planudvalget. Bestyrelsen vil gerne rette en stor tak til beboerne for deres engagement, som var afgørende for, at kommunen genoptog sagen.

Det viste sig efterfølgende, at hegnet var opført uden nødvendig tilladelse og i strid med lokalplanen. Kommunen har derfor vurderet hegnet som ulovligt og har varslet påbud til Novafos. En ansøgning om dispensation blev afvist som mangelfuld.

Bestyrelsen har haft møder med både Novafos og kommunen og har gjort det klart, at man ønsker en lovliggørelse af forholdene. Novafos har efterfølgende via en ekstern rådgiver redegjort for, hvorfor bassinet blev etableret med de pågældende skråningsforhold, som ifølge Novafos nødvendiggjorde en indhegning.

Bestyrelsen er fortsat i tæt dialog med Novafos og arbejder for at finde den bedst mulige løsning.

Udbygning af vandbassin A1 og spildevandsplan

I efteråret modtog bestyrelsen en høring om etablering af et nyt vandbassin på den anden side af Tværvej. Bestyrelsen afgav høringssvar med fokus på støjgener under anlægsarbejdet og tilbød samtidig at modtage overskudsjord til støjvolden. Kommunen har dog i første omgang valgt at anvende jorden lokalt til bakker. Projektet forventes igangsat i 2026.

Efterfølgende modtog bestyrelsen en høring om vandrørsføring fra det gamle bassin A1 til det nye bassin, som skal føres gennem vores område. Bestyrelsens høringssvar lagde vægt på dokumentation før og efter arbejdet, reetablering af området, adgang under anlægsfasen, beskyttelse af legepladsen og bevarelse af områdets karakter.

I sidste uge mødtes medlemmer af bestyrelsen op til et fysisk møde med Novafos, hvor planerne for rørføringen blev gennemgået. Det står nu klart, at røret planlægges ført gennem det grønne område langs legepladsen og videre langs Tunbækken, også kendt som Smørumnedre Afløb. Herefter føres røret under Schæfergårdsvej via underboring, hvilket betyder, at vejen ikke skal graves op. Det forventes, at bækken efterfølgende vil være mere tørlagt som følge af den nye regnvandsrørføring. Opstart forventes omkring april 2027. De grundejere, som bliver direkte berørt af arbejdet, vil modtage information fra Novafos via e-Boks, når tidspunktet nærmer sig.

Efter mødet har bestyrelsen fremsendt et afsluttende høringssvar med fokus på, at anlægsarbejdet skal gennemføres på kortest mulig tid, at legepladsen så vidt muligt skal kunne benyttes under arbejdet, at der etableres sikker afspærring, at området reetableres korrekt, og at foreningen fortsat gerne modtager overskudsjord til forhøjelse af støjvoldene.

Fårene og vinterophold

Vinteren bød på usædvanligt meget sne, og søen frøs til is. Det resulterede i, at fårene for første gang krydsede søen og bevægede sig op på volden. Af hensyn til sikkerheden blev fårene derfor sendt på vinterophold på Grantoftegård. Fremadrettet vil fårene komme på vinterophold, så lignende situationer undgås.

Netværk og fællesskab

Bestyrelsen deltog i netværksmøde for grundejerbestyrelser i Smørum den 5. november 2025. Mødet bekræftede, at vores grundejerforening fungerer rigtig godt, og at den struktur og det koncept, vi har opbygget, står stærkt sammenlignet med andre foreninger.

Praktiske henstillinger

Bestyrelsen vil afslutningsvis minde om, at trailere ikke må stå parkeret på fællesarealer, men skal placeres på egen grund.

Ved problemer med affaldshentning bedes man benytte TipEgedal. Henvendelser vedrørende affald skal ikke rettes til bestyrelsen.

Afslutning og tak

Afslutningsvis vil jeg gerne sige tak til bestyrelsen for endnu et rigtig godt år, som har været præget af højt engagement, gode drøftelser – og til tider også lidt lange dagsordener.

For mig personligt markerer dette samtidig afslutningen på 4 år som formand. Det har været meget spændende, lærerige og til tider krævende år, med omfattende dialog med specielt Egedal Kommune, Lind & Risør og Novafos. Jeg har efterhånden fået et ganske solidt kendskab til lokalplaner, spildevandsplaner og høringsprocesser.

Tak til resten af bestyrelsen for samarbejdet, opbakningen og de mange timer, der er lagt. Jeg er helt tryk ved at give stafetten videre og er sikker på, at foreningen fortsætter det gode arbejde fremadrettet.