

Bestyrelsens beretning

Velkommen til grundejerforeningens ordinære generalforsamling.

Tak til alle jer der er mødt op - Det er dejligt at se, at der fortsat er stor interesse i at deltage i generalforsamlingen.

Faktisk kan vi snart fejre 3-års fødselsdag i grundejerforeningen, da vi havde stiftende generalforsamling den 15. juni 2021.

2023 blev året hvor alle huse stod færdigbygget.

I efteråret 2023 overtog vi driften af de sidste fællesområder fra Lind og Risør, og i december 2023 blev alle fællesarealerne ejermæssigt overdraget til grundejerforeningen.

2024 bliver således grundejerforeningens første normale år med 155 grundejere og med fuld fokus på at drifte vores fællesarealer.

2023 har været et meget turbulent år og derfor har vi en del punkter i vores beretning:

- Vand,
- Støj,
- Ejendomsskat, og
- Legeplads

Inden jeg fortæller mere om 2023 og forventninger til 2024, vil jeg ganske kort gennemgå grundejerforeningens område, ansvar og opgaver.

Grundejerforeningens ansvarsområder er, som fremgår af vores vedtægter, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og veje - opgaver som bestyrelsen varetager sammen med vores samarbejdspartnere.

Grundejerforeningens areal er på over 85.000 m² (svarende til 8,5 Hektar) - hvoraf vejarealet udgør 25.000 m².

Området omfatter:

- store grønne områder med forskellig beplantning,
- støjvolde mod Tværvej,
- Tunbækken og regnvandsbassiner,
- Fiske sø og naturbeskyttede områder
- 7 boligveje med mange regnvandsbrønde, og en andel af Schæfergårdsvej.

En anden måde at vise vores område på er et mere tekniske niveau, som klart viser kompleksiteten i vores område og ansvaret mellem jer som husejere, grundejerforeningen og eksterne operatører som Novafor og Egedal Kommune.

Vi har fordelt de mange opgaver i bestyrelsen indenfor 3 hovedområder:

1. Økonomi og Administration,
2. Drift & Vedligehold, og

3. Kontakt til Myndigheder, Lind & Risør og Egedal Kommune.

Det er disse arbejdsområder, som bestyrelsen arbejder med på vores månedlige bestyrelsesmøder.

En vigtig del af bestyrelsesmøder er at behandle henvendelser fra jer som husejere. Vi har i 2023 modtaget 51 henvendelser fra jer via vores kontaktform på vores hjemmeside, og tak for at anvender den så flittigt. Emnerne i løbet af 2023 har primært handlet om støj fra Tværvejen, Tunbækken og oversvømmelserne og vintervedligehold af veje, fortov og cykelstier.

Det er naturligt, at henvendelserne er udsprunget af forhold som har givet anledning til en del frustration hos jer.

Det har desværre medført nogle knap så pæne mails og kraftige holdninger til hvad bestyrelsens pligter er.

Det er ikke bestyrelsens formål at genere nogen, og vi mener selv at vi gør et stort arbejde for at gøre området godt for os alle – et arbejde vi gør ulønnet og i vores fritid. Derfor vil vi rigtig gerne opfordre til, at vi holder en god tone i vores kommunikation. Man er dog altid velkommen til at være uenige med bestyrelsen, men så lad os tage en god og åben dialog om det.

Vi behandler som sagt alle henvendelser på vores bestyrelsesmøder, og på hjemmesiden finder I en kalender, hvor I kan se, hvornår bestyrelsen holder møder.

På hjemmesiden kan I også finde en oversigt med "Ofte Stillede Spørgsmål". Vi beder jer læse i denne inden I sender spørgsmål til bestyrelsen, og vi hører rigtig gerne om I synes der mangler nogen emner.

Året der gik - 2023

2023 har været endnu et meget travlt år i grundejerforeningen og vi har haft rigtig mange opgaver omkring vores fællesområder og meget andet:

- Gennemgang og overlevering fra Lind & Risør er nu afsluttet for alle vores fællesarealer. Vi har også haft de første 1 års gennemgange på de første områder der blev overtaget.
- Vi har deltaget i beboermøder med både Egedal og Ballerup Kommune og har skrevet indlæg og høringssvar til lokalplaner omkring Kildedal Bakke og vandafledningsplaner – med særligt fokus på oversvømmelse og trafikstøj.
- Der er indgået aftaler om vedligehold og pasning af fællesområderne, både for de grønne områder og vinterberedskab af veje.
- Vi har håndteret en del haste opkald og situationer omkring oversvømmelser ved Tunbækken og bagved Fåreengen, og ikke mindst relateret til snerydning, mere om det om lidt.
- Vi har haft rigtig meget dialog med Egedal Kommune omkring både Schæfergårdsvej og Tunbækken.
- Der er godt styr på både administration og økonomi - og der skal lyde en stor tak til vores kasserer.

I 2023 har vi haft en aftale med BS Landskabspleje dækkende både vedligehold af de grønne områder og vores vinterberedskab. Ligesom resten af landet blev vi ramt af kraftigt snefald med snestorm og derefter skiftende temperaturer. Det skabte store udfordringer med snerydningen, og der var også nogle opstartsvanskeligheder med leverandøren.

Flere af bestyrelsens medlemmer var til tider i daglig kontakt med leverandøren, og udfordringerne blev heldigvis løst løbende.

Grundejerforeningen har indgået aftaler med forskellige leverandører, og i disse aftaler indgår et aftalt serviceniveau og en beskrivelse af de opgaver som den pågældende leverandør skal udføre for at opfylde aftalen.

Vi har desværre oplevet – både i relation til pasning af vores grønne arealer og i forbindelse med snerydning og vinterberedskab – at der er personer som stopper vores leverandører i deres udførelse af arbejdet. Dette er helt uacceptabelt.

Hvis I som husejere ikke er tilfredse med de opgaver som bestyrelsen har aftalt med vores leverandører, vil vi bede jer rette henvendelse til bestyrelsen, så vi kan hvis nødvendigt kan tilpasse leverandørernes opgaver fremadrettet.

Vand, vand og mere vand

I 2023 fik vi i Egedal Kommune sammenlagt 873 mm nedbør – det vådeste år målt i mere end 25 år – og det er fortsat i 2024 med 204 mm i de første 3 måneder.

Det har for os betydet oversvømmelser af Tunbækken og på østsiden af 2 plans husene på Fåreengen.

Tunbækken:

Vi har gennem hele året haft en lang og intens kommunikation med Egedal Kommune for at få afklaret ejerforhold, ansvar og vedligeholdelsesforpligtelse omkring Tunbækken. Vi afventer fortsat en afklaring på ejerskabet af rørføringen under Schæfergårdsvej og Tværvej, men Egedal Kommune er ikke nemme at arbejde med på dette område.

Efter mange opfordringer og megen dialog lykkedes det i løbet af sommeren af få Egedal Kommune til at sende personale ud og se på situationen med oversvømmelserne, og de valgte derefter at fjerne risten.

Det ser ud til, at der er fint flow når risten er pillet af. Efterfølgende satte de den på igen, for derefter at fjerne den igen efter jul.

Det er dog ikke en langtidsholdbar løsning at fjerne risten, da der skal være rist på røret af sikkerhedshensyn.

Vi har af flere omgange foreslået andre løsninger med alternative riste, men vi afventer fortsat Egedal Kommune på en afklaring.

Fåreengen:

Efter en meget våd vinter med rigtig meget sne skete der desværre en voldsom oversvømmelse af området på østsiden af Fåreengen, da sneen begyndte at smelte og vandet ikke kunne komme væk.

Husejerne på Fåreengen kæmpede bravt mod vandmasserne, og kontaktede både Lind & Risør og bestyrelsen for at få problemerne løst.

I første omgang foranledigede bestyrelsen, at der samme dag blev gravet en rende i området for at forhindre yderligere oversvømmelse af husejernes terrasser, da vandet stod helt oppe til terrassedørene.

Efterfølgende har bestyrelsen haft 1 års gennemgang af området med Lind og Risør, og de har indvilliget i at lave en løsning med en permanent rende på østsiden af Fåreengen fra nummer 7 og helt ned til Tunbækken, så vandet ledes væk. Samtidig drænes området for enden af Fåreengen og ned mod Tunbækken med drænrør, da området her også er meget vådt.

Vand og lokalplaner:

På den positive front kan vi oplyse, at der i forbindelse med lokalplanen for Kildedal Bakke ses på udvidelse af vandbassiner i området, og hvorledes man kan reducere belastningen på Tunbækken ved anlæggelse af anden rørføring. Der er udsendt et tillæg til spildevandsplanerne for området, og bestyrelsen har indsendt et hørings svar hertil i februar måned i år. Helt konkret vil det betyde, at der skal laves en ny rørføring under Schæfergårdsvej oppe ved Lammeengen. Hvis/når dette vedtages vil vi blive kontaktet af Novafos, som skal stå for projektet, og vi vil blive involveret i planlægningsfasen, ligesom vi naturligvis vil orientere jer.

Støj fra Tværvej:

Bestyrelsen har modtaget en del henvendelser fra husejere omkring støj fra Tværvejen. Der er flere husejere, som har udtrykt ønske om støjmålinger og gerne vil placeret et ansvar, hvilket vi har fuld forståelse for i bestyrelsen.

Forud for Lind & Risørs etablering af hele området blev der i 2018, som en del af lokalplanen udarbejdet en støjberegning, fremskrevet med prognoser frem til 2028 - og denne støjberegning dannede grundlag for byggetilladelsen og projekteringen af støjvoldene mod Tværvej.

Både bestyrelsen og Egedal Kommune kan konstatere, at Lind & Risør har etableret støjvoldene som projekteret, og derved lever de op til byggetilladelsen og lokalplanen. Det er vigtigt at forstå i denne sammenhæng, at der ikke er noget krav om verificering af støjniveauet efter etablering af støjvolden.

Ved generalforsamlingen i 2023 behandlede vi et forslag om støjmåling, og bestyrelsen undersøgte mulighed for støjmåling med flere forskellige firmaer. Vi fik i den forbindelse oplyst, at alle støjmålinger foretages, som teoretiske beregninger, og ikke som lyd mæssige eller fysiske støjmålinger. En fysisk støjmåling ville skulle foretages i en periode på over 1 år for at kunne få et retvisende resultat under hensyntagen til trafik, vind, vejr, tidspunkter mv. Det blev dengang besluttet ikke at gå videre med forslaget om støjmåling, da vi ville ikke kunne anvende denne måling til noget i forhold til Lind & Risør, da de har opfyldt deres forpligtelser i forhold til lokalplan og byggetilladelse.

Efter en række henvendelser i slutningen af 2023 valgte bestyrelsen i nyhedsbrevet fra januar 2024 at opfordre til at vi sammen – dvs. bestyrelsen og husejerne - arbejder videre med støjnedsættende tiltag som nedsættelse af hastighed på Tværvej og ansøge om støjpuljer hos Vejdirektoratet og lignende.

Bestyrelsen vil – hvis der er husejere som ønsker at være drivkraften i dette arbejde – støtte op om en arbejdsgruppe. Husejere som ønsker at deltage i arbejdsgruppen bedes sende en mail til bestyrelsen hurtigst muligt.

I sammenhæng med Tværvej vil vi også nævne, at der er udarbejdet forslag til ny lokalplan for Kildedal Bakke området fra Ballerup Kommune.

Bestyrelsen har deltaget i borgermøder og har indsendt hørings svar omkring belastningen af Tværvej og søger også af den vej at påvirke de politiske kanaler.

Vejlaug/Schæfergårdsvej:

Som tidligere nævnt har vi store vejarealer som skal vedligeholdes, herunder Schæfergårdsvej som er udlagt som en privat fællesvej og som udgør en stor del af vores vejareal.

Schæfergårdsvej er opdelt i 3 matrikulære enheder, den første del er ejet af Egedal Kommune (fra Kirkevangen til Tunbækken), den midterste del er ejet af os (fra Tunbækken til Okseengen) og den sidste del er ejet af grundejerforeningen A4/Huskompagniets huse (fra Okseengen).

Vores vedligeholdelsespligt sammen med de andre ejere er vedligeholdelse af belægning på vej, fortov, cykelsti, og brønde, samt vinterberedskab.

Oprindeligt var planen, at vi skulle indgå en såkaldt vejlaugsaftale med de 2 øvrige ejere for derigennem at aftale fordelingen af udgifter. Men det krævede oprettelse af endnu en forening, og det stod hurtigt klart, at Egedal Kommune ikke ønskede at indgå i en sådan forening. I det hele taget var Egedal Kommune ikke ligefrem imødekommende, og vi måtte finde flere juridiske argumenter frem. Efter en del intensiv dialog valgte Egedal Kommune til sidst at dække deres egen andel af vejen. Det er herefter aftale med grundejerforeningen A4/Huskompagniets huse, af vi hver især afholder udgifterne i hver vores andel.

Overordnet set vurderer bestyrelse, at dette er et meget positivt resultat.

2024 – vores første reelle driftsår:

Grundværdi og ejendomsskat:

Som I nok allesammen med stor skræk læste i nyhedsbrevet i januar 2024, så modtog Grundejerforeningen - noget overraskende - en opkrævning på grundskyld for fællesarealerne på ikke mindre end kr. 684.583,68 - svarende til en vurdering af grundværdien af fællesarealerne på kr. 97.242.000.

Vi gik straks i gang med at undersøge sagen, og havde en del dialog med advokater og Lind & Risør, som var mindst lige så overrasket.

Det var den oprindelige forståelse hos både advokater og Lind & Risør, at fællesarealerne ville blive vurderet til 0 kr., hvilket var hidtidig praksis, og bestyrelsen sendte derfor en klage afsted til Vurderingsstyrelsen.

Først i løbet af februar 2024 kom der information ud forskellige medier om den nye skattelovgivning og vurderingspraksis i forhold til fællesarealer, og det stod her klart, at den nye skattelovgivning rent faktisk medfører, at fællesarealer fremadrettet vil blive beskattet.

Den 23. februar 2024 modtog vi svar fra Vurderingsstyrelsen i form af en kopi af et brev til Lind & Risør om den ændrede foreløbige ejendomsvurdering for 2023 (det er den foreløbige ejendomsværdi for 2023, som danner grundlag for skatten i 2024). Den foreløbige ejendomsvurdering er nu på kr. 7.631.000 – dvs. en nedsættelse på kr. 89.611.000.

Vi har herefter, den 8. marts 2024, modtaget en ændret opkrævning af ejendomsskatten for 2024 på kr. 53.722 svarende til kr. 347 pr. husejer, og vi har allerede betalt 1. rate den 1. april 2024.

Ejendomsskatten har bestyrelsen valgt at indarbejde i budgettet for 2024, og bestyrelsens forslag til budget lægger op til at fastholde kontingent til grundejerforeningen på 5.000 kr. uagtet denne merudgift. Dette hører I mere om under budgetgennemgangen.

Da den modtagne ejendomsvurdering for 2023, som nævnt er en foreløbig ejendomsvurdering, arbejder bestyrelsen videre på at få mere information om den foreløbige ejendomsvurdering kommer til at holde, idet Vurderingsstyrelsen først udsender den endelige ejendomsvurdering for fællesarealerne i 2025. Bliver den endelige ejendomsvurdering højere end den foreløbige ejendomsvurdering er Vurderingsstyrelsen berettiget til at opkræve forskellen.

Det er en usikkerhed vi i bestyrelsen vil gøre alt for at undgå.

Til trods for, at værdien af fællesarealerne ikke er vurderet til kr. 0, så er bestyrelsen trods alt lettet og foreløbigt godt tilfreds med den ændrede ejendomsværdi – og det håber vi også I er.

Legeplads

Vi nedsatte for 2 år siden et legepladsudvalg med det formål at få inspiration til etablering af en legeplads i vores område – både funktion, stil og placering. Legepladsudvalget har mødtes nogle gange og vi takker for det input vi har modtaget.

Bestyrelsen har i budgettet for 2024 indarbejdet etablering af legeplads i fællesområdet mellem Fåreengen og Tunbækken. Det er det område som er mest centralt i grundejerforeningen og stadig forholdsvist tilbagetrukket fra vejen. Placeringen svarer til den foreslåede placering som fremgik af salgsmaterialet fra Lind & Risør.

Der er gjort et stort stykke arbejde med at indhente tilbud fra 3 forskellige leverandører.

Baseret på en vurdering af funktionalitet, kvalitet, tilpasning til området og pris har bestyrelsen besluttet at gå videre med ARCH A/S, og hvis budgettet vedtages, kan legepladsen etableres efter godkendelse fra Egedal Kommune – forventet i løbet af sensommeren 2024.

Der er i lokalplan og situationsplaner for området tillige anført et muligt område for legeplads på Lammeengen.

Bestyrelsen har valgt på nuværende tidspunkt at etablere en stor sammenhængende legeplads for enden af Fåreengen, da vi mener at denne placering bedst tilgodeser beboerne i hele området.

Det betyder dog ikke, at der ikke på et senere tidspunkt kan etableres legeplads på Lammeengen.

Udover legeplads har vi i budgettet afsat midler til et antal borde/bænkesæt i vores fællesområde, så også de voksne kan samles og bruge vores dejlige fællesarealer.

Vi har i 2022 etableret et legepladsudvalg, et aktivitetsudvalg og et naturudvalg.

Rammerne for disse udvalg var at undersøge muligheder, foreslå løsninger og komme med indstillinger og forslag til bestyrelsen.

Det er bestyrelsens vurdering, at der er behov for at nedlægge de tidligere etablerede udvalg, og sammen med jer vurdere behovet for nedsættelse af udvalg – for eksempel det tidligere nævnte "Støj-udvalg".

Vi kan se at der er god aktivitet på de enkelte enge, hvorfor vi ikke ser noget formål med et fælles aktivitetsudvalg.

Modsat ser vi i bestyrelsen fortsat et behov for et naturudvalg, som kan komme med forslag til indretning og projekter i vores fællesområder.

Bestyrelsen vil derfor gerne opfordre alle til at vurdere behovet for udvalg, samt melde sig til at deltage aktivt i at drive disse udvalg – send bestyrelsen en mail, så vi kan vurdere behovet og tilslutning til forskellige udvalg.

De tidligere udvalg er nedlagt, og nye udvalg vil blive etableret, når der er tilslutning hertil.

Afslutning

Tak til alle fremmødte husejerne, tak til jer som gennem året er kommet med både ros og ris, og fortsæt endelig med at komme med god og konstruktiv feedback i en god tone. Bestyrelsen vil gerne gøre det bedste vi kan for jer.

Jeg vil gerne takke bestyrelsen for et godt samarbejde og en kæmpe arbejdsindsats i 2023. Det har bestemt ikke været et nemt år, men vi har løftet opgaven sammen, og jeg ser personligt frem til jeres selskab i 2024.

Smørum, den 23. april 2024

Grundejerforeningen Schæfergårdsvej A1

Bestyrelsen