

---

## Nyhedsbrev – Januar 2024

---

Kære Grundejere,

Det er snart længe siden, at vi sidst udsendte et nyhedsbrev, og vi har derfor en del på hjertet.

Vi vil indledningsvist gerne takke for de mange henvendelser vi får fra jer på mail. Henvendelserne bliver alle drøftet i bestyrelsen på vores bestyrelsesmøder, og vi svarer jer så hurtigt som muligt.

I dette nyhedsbrev vil vi omtale nogle af de forhold som mest aktuelle, og som naturligt har fyldt meget i jeres henvendelser:

- Grundejerforeningens leverandører
- Snerydning
- Støj fra Tværvej
- Tunbækken / Oversvømmelserne
- Ejendomsskat

### **Grundejerforeningens leverandører**

Grundejerforeningen har som alle er bekendt med 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.

Hvis I som grundejere ikke er tilfredse med de opgaver som bestyrelsen har aftalt med vores leverandører, vil vi bede jer rette henvendelse til bestyrelsen eller stille forslag til behandling på generalforsamlingen.

Vi skal gøre opmærksom på, at såfremt grundejerforeningen bliver faktureret ekstra som følge af en grundejers påvirkning af leverandørens arbejde, så vil vi opkræve denne merudgift direkte hos den pågældende grundejer.

### **Snerydning**

Grundejerforeningen har indgået aftale om snerydning og vinterberedskab med BS Landskabspleje. Ligesom resten af landet er vi i år ramt af en kraftigt snefald med snefygning og temperaturer som skifter mellem plus og minus. Dette gør snerydning og vinterberedskab meget vanskeligt, da eksempelvis traditionel saltning ikke er effektiv ved meget lave minusgrader, og skiftende temperaturer gør at sneen tør og fryser til hård is.

Der er tale om en såkaldt 20 års hændelse, og som I kan se i andre områder af Smørum er vi ikke alene om udfordringer med snerydning og vinterbekæmpelse.

Flere af bestyrelsens medlemmer er i daglig kontakt med BS Landskabspleje om aktuel status på rydning og saltning i vores område, og vi og BS Landskabspleje gør hvad vi kan for at få bekæmpet sne og is hurtigst muligt.

***Husk at du som grundejer selv er ansvarlig for at rydde for sne og salte på din egen ejendom.***

## Støj fra Tværvej

Bestyrelsen har modtaget en del henvendelser fra grundejere omkring støj fra Tværvejen. Vi ved, at det er noget som ligger os alle dybt på sinde.

Der er flere grundejere som ønsker om støjmålinger, så grundejerforeningen kan tage resultatet op med Lind & Risør og Egedal Kommune.

Forud for etablering af området blev der i 2018 som en del af lokalplanen (Lokalplanen kan du finde på vores hjemmeside) udarbejdet en støjberegning, som inkluderede trafik, vind, vejr, tidspunkter mv. fremskrevet med prognoser gældende 10 år frem – dvs. frem til 2028 - og denne støjberegning dannede grundlag for byggetilladelsen.

Bestyrelsen har haft løbende dialog med Lind & Risør og Egedal Kommune – særligt for at sikre at støjen ikke overstiger støjberegningen fra 2018, samt at sikre at støjvolden etableres med de dimensioner som ligger i byggetilladelsen.

Vi kan konstatere, at Lind & Risør har etableret støjvolden som projekteret og derved lever de op til byggetilladelsen og lokalplanen. Der er ikke i forbindelse med byggeprojektet krav om verificering af støjniveauet efter etablering af støjvolden.

Ved den seneste generalforsamling 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/Støjberegninger foretages, som teoretiske beregninger, og ikke som lyd-mæssige eller fysiske støjmålinger.

En fysisk støjmåling ville skulle foretages i en periode over 1 år for at kunne få et retvisende resultat under hensyntagen til trafik, vind, vej, tidspunkter mv. Det blev dengang besluttet ikke at gennemføre en fysisk støjmåling, da vi heller ikke ved hvad vi ville kunne anvende denne måling til, da Lind & Risør har opfyldt deres forpligtelser.

Det er bestyrelsens opfattelse, at den bedste løsning er, at vi sammen arbejder videre med støjnedsættende tiltag som eksempelvis nedsættelse af hastighed på Tværvej, ansøge om støjpuljer hos Vejdirektoratet og lignende. Bestyrelsen vil gerne støtte op om et udvalg/arbejdsgruppe blandt grundejerne, og vi håber, at de som har rejst spørgsmålet vil være med til at gå forrest.

## Tunbækken / Oversvømmelserne

Vi har desværre i løbet af 2023 oplevet en del oversvømmelser af Tunbækken, primært forårsaget af risten foran røret som går under Schæfergårdsvej.

Vi har gennem året haft en lang og intens kommunikation med Egedal Kommune for at få afklaret ejerforhold, ansvar og vedligeholdelsesforpligtelse omkring Tunbækken, rørføring og særligt risten.

Efter mange opfordringer og meget dialog har Egedal Kommune haft personale ude og se på risten, og har af flere gange fjernet risten. Det ser ud til at virke, når risten er fjernet. Det er dog ikke en langtidsholdbar løsning, da der skal være rist på røret af sikkerhedshensyn.

Vi har foreslået andre riste løsninger, og vi afventer Egedal Kommune på dette.

***I mellemtiden så vil det være en stor hjælp at alle I som naboer til Tunbækken melder ind på "Tip Egedal" hvis der igen sker en oversvømmelse eller den er på vej til at oversvømme. Brug endelig app "Tip Egedal" flittigt, da vi ved at flere henvendelser øger kommunens opmærksomhed. Ved kraftig oversvømmelse så ring på Egedals Kommunes Vagttelefon 7259 7272.***

I forbindelse med lokalplanen for Kildedal Bakke er Egedal Kommune ved at vurdere alternativer for området, således at belastningen reduceres på Tunbækken. Der er i denne forbindelse udarbejdet et tillæg til spildevandsplanerne for området, som er i høringsperiode nu frem til 21. februar. Bestyrelsen er i dialog med Teknik og Miljø herom og forbereder et hørings svar.

### **Ejendomsskat**

Grundejerforeningen har i januar 2024 noget overraskende modtaget 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 – og Lind & Risør som tidligere ejere - har naturligvis påklaget denne ejendomsvurdering, da fællesarealerne er overdraget til grundejerforeningen til en værdi på kr. 0 (nul kroner), hvilket er i henhold til hidtidig praksis.

Vi har ikke indregnet betaling af grundskyld på fællesarealerne i vores budgetter, og vi har derfor naturligt ikke opkrævet pengene på de enkelte grundejere. Såfremt vi ikke kan få omvurderet fællesarealerne, vil det medføre en stigning i kontingentet for 2024 på kr. 4.417 pr. grundejer alene til betaling af grundskyld.

Vi forventer, at grundværdien af fællesarealerne vurderes til kr. 0, og at der derved ikke er grundlag for opkrævning af grundskyld. Vi følger op på udviklingen i denne sag, og orienterer når der er nyt.

### **Generalforsamling 2024**

Sæt **X** i kalenderen 23. april 2023, hvor vi holder ordinær generalforsamling – Invitation vil blive udsendt senere.

Hvis I gerne vil opstille til bestyrelsen eller har forslag til behandling på generalforsamlingen, så send en besked til grundejerforeningens bestyrelse via kontaktformularen på vores hjemmeside.

### **Kontakt til bestyrelsen – Ofte Stillede Spørgsmål**

Vi modtager fortsat spørgsmål om forhold som allerede er besvaret på vores hjemmeside, så hermed en opfordring til at tjekke på hjemmesiden under Ofte stillede Spørgsmål før I sender spørgsmål til bestyrelsen.

Bestyrelsen kan altid kontaktes via hjemmesiden, hvor du finder kontaktinformationer.

Bestyrelsen mødes som udgangspunkt en gang om måneden. På mødet drøftes nye henvendelser og bestyrelsen bestræber sig på at behandle og besvare alle henvendelser senest en uge efter afholdelse af bestyrelsesmødet. Der kan således gå op til 5 uger, fra du har sendt din henvendelse, til du kan forvente et svar. På hjemmesidens kalender – se menupunktet "Event" - fremgår de månedlige ordinære bestyrelsesmøder.

Hjemmeside og foreningsmodul finder du på <https://gf-schaefergaardsvej-a1.dk>

Venlig hilsen,

Bestyrelsen