

Årlige ordinære generalforsamling 25. juni 2020

GF Råmosen

Bestyrelsens beretning

Indledning

Som det fremgår af indkaldelsen, bliver der afholdt to generalforsamlinger i det samme møde her i aften.

Som I ved, skyldes det, at vi alle er fødte medlemmer af både Grundejerforeningen og Spildevandslauget, men bestyrelsen er den samme jf. vedtægterne og dagsordenen for begge generalforsamlinger.

Beretningen for Grundejerforeningen vil blive fremlagt under dennes dagsorden, og beretningen for Spildevandslauget vil blive fremlagt, når vi kommer til foreningens dagsorden.

Inden vi går i gang med selve beretningen for Grundejerforeningen, vil vi her i indledningen lige komme med nogle betragtninger og observationer gjort i løbet af bestyrelsesåret.

Det forpligtende fællesskab og medansvar

Der har i løbet af året været en del ejerskifter på både rækkehuse og parceller, hvorved nye beboere er kommet til området. Nogle har dog skiftet rækkehuset ud med en parcel på området – og det er dejligt, at man har tilvalgt at blive.

Det betyder dog også, at vi fortsat i fællesskab skal hjælpe de nyankomne med at finde sig til rette på området og samtidigt huske dem på, som allerede har boet her siden slutningen af 2016, at vi alle har et fælles ansvar for området, og hvordan det tager sig ud.

ALT på Atlasvænge ejer vi i fællesskab via Grundejerforeningen og Spildevandslauget – og der kun os til at vedligeholde og passe på det hele. Det er vigtigt, at man som beboer på området har det i mente i hverdagen. Der kommer ingen udefra og reparerer eller rydder op på området, med mindre vi betaler nogen for det!

Vi har i løbet af året desværre oplevet nogle situationer og tilfælde, hvor beboere på området har brugt fællesområdernes arealer til anlægsarbejder i stedet for at gøre det inde fra egen grund, haveaffald er blevet kastet op på voldene og affald efterladt på området og fællesarealerne - og der har tillige været en heftig debat på Facebook omkring det. Hertil må vi blot sige, at vi alle og hver især skal kigge lidt indad. Ønsker vi, at området skal fremstå pænt og ryddeligt, har vi alle et fælles ansvar; ikke kun naboen eller genboen, men alle, også en selv.

Bestyrelsen har modtaget medlemsklager om hunde- og katteafføring. Især det sidste har givet problemer på vores legeplads, hvor der er fundet op til flere katteefterladenskaber. Vi skal opfordre til, at man som enten hunde- eller katteejer fjerner sit kæledyrs efterladenskaber. Sandet på legepladsen er ikke en offentlig kattebakke eller hundetoilet og det samme er fællesarealerne heller ikke.

Og nu hvor vi er med legepladsen, har vi set, der er blevet gravet dybe render og huller i sandet. Sandet på legepladsen fungerer som faldunderlag og må derfor ikke blandes med den underliggende jorden. Vi skal her kraftigt henstille til, at der ikke graves dybt i sandet ellers kan det bevirke, at vores legepladsleverandør INDU ikke vil garantere for faldunderlagets ydeevne. Og det kan så resultere i, at vi skal have sandet skiftet, hvilket vil være en udgift til foreningen og alle medlemmerne på godt 40.000 kr.

Ærgerlige penge at skulle bruge, når vi har så mange andre ting, vi gerne vil gøre for området.

Jeg vil nu gå over til selve beretningen for det forgangne bestyrelsesår.

Årets mange sager...

2019 var året, hvor mange skeletter væltede ud af skabet. Vi vil her i beretningen komme omkring de største og mest væsentligste sager, som bestyrelsen har brugt en del ressourcer på.

1. Revidering af Lokalplan 134

Vi må i dag konstatere, at der i forbindelse med byggemodningen af området er givet så mange dispensationer fra Kommunen til AG Gruppen, som har gjort, at området på flere væsentlige punkter afviger fra lokalplanens oprindelige intentioner og er en af hovedårsagerne til de problemer, vi har i dag på området.

Dette har medført, at Ballerup Kommune i foråret foretog en revidering af den eksisterende lokalplan, som blev sendt i høring.

Bestyrelsen kunne godt have tænkt sig en anden udgang på revideringen. Nemlig at den afspejlede den virkelighed og de forhold, som i dag tegner Atlasvænge.

Med revideringen fik bestyrelsen dog indflydelse på ændringen omkring en fælles hækhøjde på 1,5m mellem naboer og ud mod fælles vej og arealer, sekundær bebyggelse af skur og/eller terrasseoverdækning for rækkehusene på op til i alt 20 m², fjernelse af en kommende sti langs den østlige del af Atlasvænge ind mod Telegrafvej samt fastholdelse af det eksisterende beplantningsbælte på den nordvestlige og østlige del af området i stedet for støjvold.

De paragraffer i lokalplanen der omhandlede og fastlagde bestemmelserne for byggemodningen af området har Kommunen valgt at bibeholde i den ny lokalplan 134-1.

2. Orbicon undersøgelsen og konsekvenserne heraf

Som I er bekendt med besluttede Kommunen sig for at få gennemført en større undersøgelse af regnbedene og vandstrømmene på Atlasvænge i sommers.

Dette set i lyset af 1½ års diskussion om regnbedene og alt vandet på området. Og resultatet af undersøgelsen taler jo sit klare sprog. Regnbedene fungerer ikke som de skal, der er dårlig nedsivningsevne i jorden, og de er ikke bygget op på den måde, som AG Gruppen hævder. Regnvandet kan generelt ikke opsuges på området, men samles i hjørnerne og på områder, hvor udvalgte parcellernes indkørsler, støttemurer o.lign. gør det meget vanskeligt for vandet af trænge ned eller sive andet sted hen.

Regnvandsbassinet er overdimensioneret og opsamler ikke tilnærmelsesvis det overfladevand og regnvand, som det skal fra parcellerne, som ligger i inderkredsen vendt ind mod bassinet.

AG Gruppen er i lighed med Grundejerforeningen blevet orienteret om undersøgelsens udfald og vi havde håbet, at det ville have betydet en form for medansvarlighed fra både AG Gruppens og Kommunens side.

Da denne udeblev i over 2 måneder efter undersøgelsens offentliggørelse valgte bestyrelsen i samråd med advokaten i første omgang at sende et påkrav til AG Gruppen i et ønske om, at de på den baggrund kunne trækkes til forhandlingsbordet.

AG Gruppen valgte i stedet at forholde sig passiv og dermed overskride svarperioden. Deres tilbagemelding kom først 14 efter tidsfristen, hvor de frakendte sig ethvert ansvar med henvisning til, at det ikke var dem, der havde stået for byggemodningen af området, men Møller & Co.

Herfra var der ikke andet for bestyrelsen at gøre end at realisere den bebudede stævning, som så blev indgivet til Glostrup Ret sidst i november.

Som bekendt indgik voldene ikke som del af Orbicon-undersøgelsen, men indgår nu i den samlede sag mod AG Gruppen.

Det skyldtes, at vi selv har gravet i sagen om voldene ved at have fået aktindsigt i dispensationer, korrespondancer mellem Kommunen og AG, AG og Cowi Consult, AG og deres rådgivende ingeniør Henry Jensen.

Kommunen har dispenseret i forhold til Baltorpvvej og området ind mod Telegrafvej-området og området ind mod Baltorpbakken, men ikke på selve Baltorpbakken.

Volden ud mod Baltorpvvej er ikke blev opført i hh. til dispensationen og volden på Baltorpbakken er opført som volden ud mod Baltorpvvej og uden dispensation.

Kommunen har godkendt voldene uden at have været ud at besigtige dem inden.

Vores advokat Christopher Bühl Nielsen vil give en underretning om den verserende sag.

3. De grønne områder og indkøring med Grantoftegaard

Der har også i 2019 været udfordringer med pasning af de grønne områder grundet regnvand på området. I perioder har det været svært for Grantoftegaard at slå græs på alle de fælles grønne områder, fordi jorden har været for våd, og maskinerne kører fast eller synker ned i græsset.

Hegnet rundet om søen har også drillet Grantoftegard lidt og gjort det svært at slå græsset helt tæt på hegnet. Løsningen på dette er, at den nederste kant er blevet bukket op, så græsslåmaskinen kan komme ind under.

De fire stier som fører ind til regnvandsbassinet, og som er bygget op med stenmel og flisebelægning har været udfordret af, at hovedparten af stenmelet både mellem fliserne og på området på begge sider af flisegangen er blevet blæst væk/spredt ud over området.

Det har gjort det svært at passe og vedligeholde stierne på en ordentlig måde.

Efter aftale med Grantoftegaard er stierne blevet genoprettet med stenmel og isået med græs på området på begge sider af flisegangen, som vi nu venter på kommer op

På den måde får vi ”grønne” stier, som giver passagerne ind til fællesområdet ved regnvandsbassinet et mere sammenhæng udseende, og det bliver nemmere fremover at kunne vedligeholde dem og samtidigt holde ukrudtet ned, når græsset slås ved stierne.

Ved etablering af de to ”grønne” p-områder i september overfor nr. 27 og nr. 17 valgte vi i første omgang at sætte en lav jordvold for at skærme af ind mod parcelgrundene, som ligger op til dem.

Men vi har måttet konkludere, at idéen med jordvolden gjorde det vanskeligt for Grantoftegaard at kunne passe den beplantning, som efterfølgende skulle have været plantet.

I stedet har vi sammen med Grantoftegaard fundet en anden løsning, hvor jordvolden er blevet fjernet og i stedet er der gravet en planterende, som er blevet fyldt op med god muldjord, og hvori der plantet snebuske for at afskærme – (de sidste tre buske kommer op til efteråret)

Beplantningen på voldene, især den mod Baltorpvvej og Baltorpbakken, er fortsat en udfordring at vedligeholde. Grundet Arbejdstilsynets regler må der ikke arbejdes på disse to volde uden lift og sikkerhedsline – en udgift som vil ligge langt ud over det budget, som vi har til vedligeholdelse af vore grønne områder.

I stedet valgte vi i sensommeren at buskrydde 1 meter op ad voldene, både indvendig og udvendig for at mindske og beskære især de mange ukrudtsplanter, som der voksede frem på voldene.

4. Nye p-områder, færdsel på området og kommende vejbumper

Som vedtaget på sidste års generalforsamlingen blev der anlagt efter godkendelse af Kommunen to nye p-områder med græsarmeringsnet.

Desværre fik det isået græs ikke særlige gode betingelser for at komme rigtig op, da en længere regnperiode satte ind i midten af september og det meget våde efterår har heller ej gjort det bedre.

Hei forsommeren i år er der blevet isået nye græsfrø i håb om, at det kommende græs kan afbøde for kommende regnbyger til efteråret.

Træerne på p-området overfor nr. 27 blev desværre påkørt et par gange, hvorfor vi besluttede at sætte et lavt hegn op for at beskytte dem. Hegnet blev desværre påkørt et par gange af, og hvor det ene af brædderne har været knækket.

Bestyrelsen har i løbet af året fået en del henvendelser fra jer medlemmer om, at der køres alt for stærkt på området.

Som det fremgår af skiltet ved indkørslen til området er den interne vej defineret som ”opholdssted” for gående og legende børn, hvormed hastighedsgrænsen er max. 15 km/t.

Der ligger et projekt med installation af vejbumper, men som afventer den verserende sag omkring regnbedene, i lighed med pålægning af sidste slidlag.

Som midlertidig løsning har vi i stedet på vejen fået anmærket 15km for at gøre alle kørende opmærksom på hastighedsgrænsen på området.

Når vi nu taler om færdsel på området, må vi i den sammenhæng også lige komme ind på den uofficielle sti, som nogen har anlagt. Det drejer sig om det efterhånden store hul, der er lavet i hækken op mod Baltorpbakken.

Vi kan som sådan godt forstå, at nogen synes det er meget lettere at komme ud af området og over til Pederstrup på den måde, men reel er det ikke en adgang som er godkendt af foreningen eller Kommunen.

En anden ting er, at godt nok giver det adgang for os på Atlasvænge til området bagved, men samtidigt giver det også adgang for evt. uønskede gæster på området og på tidspunkter, hvor vi mindst ønsker det, f.eks. om natten.

Og for dem der ikke er klar over det, foregår der en del kriminel aktivitet på Baltorpbakken, som bestyrelsen har adviseret både Kommunen og politiet omkring.

De grunde der ligger tættest på vil uden tvivl være udsatte og eksponeret for evt. indbrud eller hærværk. Det er let for tyve at komme herfra i en fart og ganske ugeneret.

Vi kommer derfor til at få en nærmere drøftelse i bestyrelsen omkring denne gennemgang, hvor vi også vil kigge ind i de planer, Kommunen har med at omdanne området på Baltorpbakken til et nyt boligkvarter koblet på helhedsplanen omkring Telegrafvej – herom se pkt. 6.

5. Belysning

I 2018 var vi udfordret på belysningen på området, da vi flere gange oplevede udfald på lamperne, et skumringsrelæ som ikke virkede efter hensigten og fugt i el-skabet.

Disse problemer fik vi heldigvis styr på i 2019 efter flere og alt for mange servicebesøg og hvor bestyrelsen var ved at give op overfor Verdo.

Men her i det nye år i januar startede problemerne igen med udfald på flere af lamperne. Og på den baggrund besluttede vi, at der skulle kigges på muligheden for at skifte til en ny leverandør.

Endnu en gang har vi måtte erfare ved et møde med den nye leverandør og servicepartner, CR El & Teknik, at tingene ikke er som det forholder sig, og derfor har vi problemer med udfald på lyset.

Ledningsnettet som er lagt ned i jorden af Møller & Co., er formentligt ikke lagt dybt nok eller ikke lagt i kabelrør, som er normal praksis, og dermed har ledningsnettet lidt skade i forbindelse med, at jorden har arbejdet og skubbet sig. Det har givet kappefejl forskellige steder på nettet, og derfor virker lyset ikke i perioder.

På baggrund af denne viden og en måling af ledningsnettet i el-skabet har vi også erfaret, at der er overspænding på og nogle af ledningerne i skabet var forkert forbundet med hinanden. Bestyrelsen har på den baggrund orienteret advokaten om sagen med belysningen, da denne også falder tilbage på AG Gruppen som en del af byggemodningen af området.

AG Gruppen har via deres advokat meddelt, at de accepterer, at belysning også indgår som en del af den verserende sag.

6. Baltorp Bykvarter – den nye kommende bydel i Ballerup Syd

I september måned var der præsentation af Kommunens tanker om at omdanne Telegrafvej til en ny bydel, med navnet Baltorp Bykvarter og efterfølgende var der en høringsperiode på oplægget.

Fra Atlasvænge blev der indgivet 6 høringsvar primært gående på modstand mod, at der skal opføres 4-etagebyggeri på det østlige side ind mod os samt opførsel af en stiforbindelse med udmundingen til vores private opkørselsvej.

Høringsvarene er politisk blevet udvalgsbehandlet i Miljø & Teknik med den anmærkning, at høringsvarene skal indgå i den videre planlægning, hvor der især skal tages hensyn til ikke at lægge etagebyggeri ind mod Atlasvænge. Dog vil man fortsat se på mulighederne for at etablere en stiforbindelse.

I november blev der afholdt et fælles møde, hvor ejeren af nr. 158-156, Fast Ejendom, fremviste deres planer for et kommende byggeri på deres grund til et miks af ejerlejligheder og rækkehuse. De var meget tændt af en idé om at etablere en cykel/gå-sti på bagsiden af deres grund med udmundning til vores private vej og ud mod Vestbuen. Og de indikerede, at hvis en sådan sti blev en realitet, var de indstillet på at ville indgå en fælles vedligeholdelsesaftale for den private vej, hvor de i dag kun har brugsret til, med mindre Kommunen vil overtage vejen.

Kommunen fremkom på et nyt møde i februar i år med en idé om at etablere en rigtig vej parallelt med cykel-/gå-stien, hvilket Grundejerforeningen på protesterede kraftigt imod. Dette har nu resulteret i, at Kommunen har frafaldet anlæggelsen af en rigtig vej med forbindelse ud til Baltorpvej via vores opkørselsvej fra Telegrafvej.

Kommunen arbejder i øjeblikket med en samlet helhedsplan for både Telegrafvej og Baltorpbakken. Her lægges der op f.eks. op til et etagebyggeri på op til 6 etagemeter på den gamle papirfabrik, således forstået, at byggeriet vil have 2 etager vendt ind mod Atlasvænge og Pederstrup og 6 etager vendt ud mod Vestbuen.

Der er fortsat politisk ønske om en stiforbindelse for cykler og gående fra Telegrafvej-området og Baltorpbakken med tilkobling til vores private vej ud til Baltorpvej, men om det overhovedet er realiserbart, må tiden vise.

Efter aftale med Miljø & Teknik bliver Grundejerforeningen løbende orienteret om processen med helhedsplanen og medinddraget i forhold til stiforbindelsen og hvad der evt. skal ske med opkørselsvejen til Atlasvænge.

Afsluttende bemærkninger

Som formand for begge bestyrelser vil jeg gerne afslutningsvis sige et par bemærkninger om aftenens valg til bestyrelsen, hvor vi skal sige farvel til tre bestyrelsesmedlemmer og to suppleanter.

I har alle hver især bidraget til arbejdet i eller omkring bestyrelsen – et arbejdet som vel og mærket er frivilligt og dermed ulønnet, og hvor I har valgt at lægge jeres tid, engagement og hjerteblod i Grundejerforeningens og Spildevandlaugets forskellige opgaver og projekter.

Om dette vil jeg gerne sige et par ord:

Efter blot 1 år i bestyrelsen har **Camilla** valgt at stoppe, da hun og hendes lille familie har valgt at flytte fra området. I den korte tid du har været en del af bestyrelsen og beboer på området, har du fået sat dit fingeraftryk med dit store engagement og ihærdighed for at gøre Atlasvænge til et bedre sted at bo. Du har taget ansvar for vores snerydnings- og glatføre-aftale, tilsyn af vores interne stier og vej og ikke mindst renovationen for hjørnerne - en rigtig stor tak for det.

Efter 3 års trofast tjeneste i bestyrelsen har **Majbrit** valgt ikke at genopstille. Hendes og hendes familie har valgt at ville fraflytte fra området og kommunen. En stor tak til dig for arbejdet med opførslen af legepladsen og arbejdet med at sørge for belysningen på Atlasvænge. Især det sidste har af og til givet dig nogle udfordringer, men du har taget dem i stiv arm.

Brian startede sin debut som intern revisor i 2017 og blev efterfølgende medlem af bestyrelsen i 2018. Efter to års ”bestyrelsestjeneste” har du af private og arbejdsmæssige årsager valgt at stoppe. Herfra skal også lyde en stor tak for din indsats med ansvaret for de grønne områder, Spildevandslauget, opmærkningen af vores p-båse og opførelsen af de to grønne p-områder. Og din tekniske viden og dine evner som alt-mulig-mand har vi sat stor pris på.

Du skal også have en kæmpe tak for din kamp sammen med resten af bestyrelsen og især undertegnede for at få retfærdighed og oprejsning i vores igangværende sag om regnbedene og voldene. Det skal ikke være nogen hemmelighed at du sammen med formanden har brugt mange frivillige timer på sagen – og vi er langt fra i mål endnu.

Men du slipper ikke helt bestyrelsen, da du stiller op til valg som 2. suppleant for at fortsat kunne bistå bestyrelsen i sagen mod AG Gruppen og på den tekniske side i forhold til Spildevandslauget – det er vi rigtige glade for.

Vi skal også rette en tak til vores 1. suppleant **Kenneth Grann**, som fraflyttede sidst i marts i år. Kenneth var med i det indledende møde med Kommunen og FastEjendom omkring deres projekt på deres grund (. 158-156).

Til sidst, et pænt farvel og tak til vores 2. suppleant **Thomas Kristensen**, som gennem 2 bestyrelsesperioder og ved forskellige lejligheder har været bestyrelsen behjælpelig med teknisk indsigt til bl.a. forståelse af begge foreningers drifts- og vedligeholdelsesplaner. Det har været til stor hjælp for os.

På vegne af bestyrelsen

Formand Dorthe G. Rigét