

# Årlige ordinære generalforsamling 24. juni 2021

## 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 og dagsordenen for begge generalforsamlinger er den samme jf. vedtægterne.

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

#### **Det forpligtende fællesskab og medansvar**

Der har i løbet af det forgangne bestyrelsesår været hele 11 ejerskifter primært på parcellerne, hvorved nye beboere er kommet til området – og hjertelig velkommen til området.

Det betyder også, at vi i fællesskab skal hjælpe de nyankomne med at finde sig til rette på området.

På sidste generalforsamling blev muligheden for at afholde nogle årlige frivillige arbejdsdage drøftet. Det resulterede i en fælles indsats omkring oprensning af regnvandsbassinet og buskrydning af de grønne skrænter ned til bassinet sidste sommer.

Den 20. juni her i år blev der igen afholdt en fælles frivillig arbejdsdag med forskellige opgaver lige fra maling af foreningens indkøbte bord/bænke-sæt, søsætning af åkander og andehus i regnvandsbassinet, genopretning af nedkørte regnbede mm.

Vi i bestyrelsen synes, det er dejligt, at så mange gerne vil tage del i det forpligtende fællesskab og tage et aktivt medansvar for, at Atlasvænge forbliver et godt sted at bo, så tak for jeres deltagelse og engagement.

#### **Et blomstrende beboerskab**

At Atlasvænge er ved at finde sine ben at stå på som et rigtigt beboelses-/villakvarter, har vi både kunne se og mærke med de fine frivillige initiativer, der har været i det forgangne år. Først med et sommerfest-arrangement med fællesspisning ved legepladsen og dernæst et Halloween-optog med børn og voksne, og med tiden kan der måske vokse flere initiativer frem, hvor beboerne i fællesskab kan mødes uformelt under nogle hyggelige rammer.

Fra bestyrelsens side vil vi gerne sige tak til initiativtagerne af de to fine arrangementer i 2020.

#### **Travlt år og mange planer**

2020 har været et travlt år for bestyrelsen på flere måder, og jeg vil her komme ind på de sager, projekter og planer, der har været arbejdet med i løbet af året:

##### **1. Den verserende sag – resultatet af syn og skøn i hovedtræk**

I løbet af året har bestyrelsen orienteret om det igangværende forløb i sagen, både via de kvartalsvise nyhedsbreve og som orienteringer sendt ud til medlemmerne via mail.

Der blev i uge 51-53 foretaget syn og skøn af regnbedene, voldene samt belysningen med det formål at få undersøgt de forhold, som Grundejerforeningen har lagt til grund for den verserende sag mod AG Development.

Den efterfølgende syn- og skønsrapport på især regnbedene har desværre ikke helt har kunnet påvise eller modbevise entydige årsager til, at regnbedene ikke fungerer efter hensigten.

På den baggrund valgte vi i samråd med advokaten at gøre indsigelse til Retten mod det foretagne syn og skøn. Samtidigt skønnede vi, at det ville være forsøget værd at indlede en dialog med AG i et forsøg på at finde forståelse for en fælles og endelig løsning sammen. Den invitation valgte AG ikke at tage imod.

Retten har efterfølgende accepteret, at vi har gjort indsigelse mod det foretagne syn og skøn og har accepteret vores ønske om et supplerende for derigennem at få større afklaring på forholdene omkring regnbedenes manglende funktionalitet samt voldendes beskaffenhed (jordlagene).

## 2. Udviklingsplan for området

Som orienteret om i vores udsendte skrivelse tilbage i august sidste år arbejder bestyrelsen med fortsatte udviklingsplaner for området, både for det grønne område og mere generelt. Der har siden 2017 været arbejdet med løbende udvikling af området og foreningen.

For 2021-22's vedkommende har vi bl.a. kigget på muligheden for at gøre opkørselsvejen til en mere integreret del af Atlasvænge – også ud fra en viden om, at vores nabo i nr. 158-156 påtænker i nær fremtid at omdanne den eksisterende bygning til 96 lejligheder og samtidigt bygge 38 rækkehuse i 2-etager på grunden.

Udover opkørselsvejen har vi arbejdet på at finde en brugbar løsning på vandmængderne, der opstår ved de 4 parkeringshjørner, når det regner meget, og vi håber snart at kunne iværksætte en udbedring af problemet.

### Grøn genopretning

På det grønne område har vi kigget på forskellige løsninger, som evt. kan erstatte eller supplere i forhold til det, vi i dag får via samarbejdet med Grantoftegaard og dermed få lidt mere for de samme penge. Omvendt skal vi være indstillet på, at alternative løsninger kan betyde, at vi i fællesskab selv skal udføre opgaverne.

Vi har fået reetableret de 4 interne stier, da den oprindelige løsning med stenmel iblandet græsfrø ikke fungerede efter hensigten. Der har været arbejdet på en genopretningsplan af hækken mod Baltorpbakken samt buske og småtræer, som af forskellige årsager er forsvundet eller gået ud.

Vi har valgt at lukke den uofficielle passage/hullet i hækken med en grøn løsning for at bevare det grønne islæt på området.

Adgangen via hullet i hækken er **ikke** en officiel og lovlig opført passage fra og til Atlasvænge. Det har ej heller iflg. Lokalplanen været tiltænkt, at der skulle være en ud-/indgang i den nordlige del af Atlasvænge.

Der arbejdes nu på at installere en låge ved arbejdsstien mellem nr. 29 og nr. 31.

Stien blev anlagt tilbage i 2018 på foranledning af AG, ene og alene for at vores gartnere kunne slå græsset på det lange beplantningsbælte/græsareal bagtil fra nr. 41 til nr. 25. Allerede dengang var der lagt op til at der skulle sættes en låge op.

Inden længe starter omdannelsen/ombygning af hele Telegrafvej og Baltorpbakken og med en åben passage via hullet i hækken vil vi komme til at opleve en stigende færdsel fra folk udefra, som vil bruge Atlasvænge som gennemgangsområde til Baltorpvvej og til Pederstrup/Byager og med alt, hvad det måtte føre med sig.

Af samme årsag har bestyrelsen i forbindelse med fremlæggelsen af helhedsplanen for hele Telegrafvej-området og Baltorpbakken tilkendegivet overfor Kommunen, at vi ikke ønsker anlæggelse af en officiel færdselsvej samt en cykel-/gangsti langs den østlige del af Atlasvænge, dels ud fra et kriminalpræventivt hensyn og dels ud fra et hensyn til privatlivets fred; ikke mindst af hensyn til de beboere og grunde, der ligger på områdets østlige del.

Det samme hensyn har vi forsøgt at tage til de beboerne, som ligger tættest på beplantningsbæltet og ”hullet i hækken i den nordlige del af området, for hvem samme ønske om tryghed og bevarelse af privatlivets fred er gældende.

Vi er fuldt ud klar over, at der mange forskellige interesser på området alt efter hvor man bor, og midt i alt det skal bestyrelsen forsøge at navigere efter bedste evne.

Bestyrelsen er åben overfor, at der kan tages en fornyet drøftelse med Ballerup Kommune, hvis der er et samlet fælles ønske om at åbne Atlasvænge op ud mod Telegrafvej-området og over mod Pederstrup. Det vil dog betyde, at vi skal være indstillet på at afgive en del af det grønne beplantningsbælte langs den østlige del af området fra nr. 49-41. Det vil også åbne op for, at Kommunen på ny sammen med FastEjendom vil arbejde på at få en færdselsvej fra Telegrafvej koblet på vores opkørselsvej – og det har vi indtil videre takket pænt nej tak til.

### **Områdets udtryk og stil**

Atlasvænge er i dag et færdigbygget område og fremstår som et stilrent og moderne villakvarter med et miks af parceller og rækkehuse.

Visse forhold omkring materialevalg og bygningernes udseende er defineret ved Lokalplanens §8 – andre forhold omkring valg af farver og byggestil er blevet fastlagt af de enkeltstående bygherrer og entreprenører, og der synes at have været foretaget en vis intern afstemning i forhold til stil og udtryk. Et gennemgående træk for området er husfacader i rustikke materialer i grå/brune nuancer, sorte tage, døre og vinduer.

I bestyrelsen er der et ønske om at fastholde og bevare områdets udtryk og stil. Derfor vil materiel indkøbt af foreningen, f.eks. bord/bænkesættene og lign. holdes i farven sort.

Vi håber, at der således også blandt beboerne vil være en accept af, at området i videst muligt omfang holdes i de for området valgte farver.

### **3. Opsparingsfond – investering i fremtiden**

Som adresseret på sidste års generalforsamling ville bestyrelsen kigge på muligheden for etablering af en opsparingsfond i hh. til vedtægterne (§15) til langvarig vedligeholdelse af de større driftsområder som den interne vej, kloakeringen, belysningen og fællesarealerne (voldene) og regnvandsbassinet.

Vi har sammen med foreningens advokat arbejdet på udformningen af en deklaration til stadfæstelse af opsparingsfonden og dets formål. Deklarationen er fremsendt som forslag og skal behandles på denne generalforsamling.

Bestyrelsen har endvidere arbejdet med en 15 års opsparingsplan for at sikre en nødvendig kapital til kommende reparationer og vedligeholdelsesarbejder på de faste og omkostnings-tunge anlæg.

Bestyrelsens vurdering er, at uden en opsparingsfond er vi dårligt økonomisk sikret ved fremtidige kommende reparationer, som kan betyde, at foreningen enten må låneoptage eller opkræve medlemmerne pr. gang for de enkeltstående store reparationer, som for den enkelte husstand hurtigt kan løbe op i 15.000 kr. pr. gang.

En igangsætning af opsparingsfonden nu vil være en investering i fremtiden og til gavn for alle beboere, både nuværende og kommende.

Jeg vil gerne på bestyrelsens vegne rette en tak til vores interne revisor, Ronni Engelhardt, som har deltaget i drøftelsen om opstart af en opsparingsfond og kommet med input til hvorledes en flerårig opsparingsplan kunne udformes.

### **4. Pederstrup Bykvarter**

Kært barn har mange navne og det gælder også benævnelsen for den nye bydel på Telegrafvej og Baltorpbakken.

Siden september 2019 hvor helhedsplanen for en ny samlet bydel for Telegrafvej og Baltorpbakken for første gang så sit lys, har Kommunen travlt med at få planen fra papiret til reelle lokalplansforslag og området benævnes nu som ”Pederstrup Bykvarter”.

Første lokalplan af slagsen omhandler den tidligere Postgrund på Telegrafvej. Grunden, som de fleste af jer er bekendt med, vender ind mod Atlasvænges østlige del. På den del af grunden er der lagt op til 12 bebyggelser i 4-6 etagemeter og med plads til 277 boliger/lejligheder.

Både Grundejerforeningen og beboerne på nr. 41 har indgivet høringssvar med store indsigelser. Det resulterede i, at Miljø og Teknik ændrede højde fra 4 til 2 etager for de

bygninger, der skal ligge tættest på Atlasvænge og afstanden til skel blev øget til 7m, og de 4 bygninger imod Atlasvænge bliver lagt på samme linje.

Næste lokalplansforslag omhandler bebyggelsen af den tidligere TEC-grund med op til 5 etager på den del af bebyggelsen, der vender ud mod Telegrafvej og 2½ etager på den del af bebyggelsen, der vender ind mod Pederstrup.

I Grundejerforeningens høringssvar ang. Post-grunden inddrog vi en overordnet anke om, at der på ingen måde var udvist et hensyn til det samlede område, hvori de nye kommende bebyggelser skulle indgå – et område som i dag primært består af lav tæt bebyggelser og naturområder.

Vi har haft kontakt til Grundejerforeningen i Pederstrup og Byager og de har i deres høringssvar om TEC-grund givet udtryk for samme bekymring som os.

Grundejerforeningens fortsatte stærke utilfredshed med den store tilsidesættelse og ændringer af dogmer i helhedsplanen for det nye bykvarter lykkedes med at give politisk genlyd ind i Miljø- og Teknikudvalget og Økonomiudvalget. Fra at have haft en fælles enighed om helhedsplanen, blev der nu skabt modstand fra flere sider i begge udvalg.

Dette resulterede i, at Miljø og Teknikudvalget ønskede at få politisk opbakning til fastlæggelse af principper for bebyggelsesprocenter og bebyggelseshøjder for det nye ”Pederstrup Bykvarter” i tillæg til helhedsplanen.

På Kommunalbestyrelsesmødet den 26. april blev lokalplan 178 (Postgrunden) godkendt med de endelige og sidste ændringer, som Miljø- og Teknik-forvaltningen havde lagt op til; herunder et medhold til beboerne i nr. 41 med at få terrænreguleret kvoten fra 38 til 37.

For den del af Baltorpbakken, som ligger nordligt for Atlasvænge, er Grundejerforeningen bekendt med, at nr. 14 har fremsendt ansøgning på at omdanne deres erhvervsgrund til boliger, og at den mangeårige tomme bygning på nr. 8 er blevet omdannet til laboratorium for AMBU.

### **Afsluttende bemærkninger**

Som formand for begge bestyrelser vil jeg gerne afslutningsvis takke den siddende bestyrelse for et godt og konstruktivt samarbejde i 2020. Det var næsten en hel ny bestyrelse, der efter generalforsamlingen sidste år skulle finde fælles fodslag omkring fortsat udvikling og forskønnelse af vores område.

Det arbejde, synes jeg, at alle har taget på sig, og med de mange kommende projekter, gode idéer og tanker der ligger i bestyrelsen for Atlasvænge, og som vi her under beretningen er kommet omkring, ser jeg frem til et fortsatte godt samarbejde.

På vegne af bestyrelsen  
Formand Dorthe G. Rigét