

# Årlige ordinære generalforsamling 26. april 2022

## GF Råmosen

### *Bestyrelsens beretning*

#### **Indledning**

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

Som I nok 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**

Grundejerforeningen har efterhånden 5 år på bagen, og flere ting kører i fast og stabil rytme. Der sker fortsat ind- og udflytninger i vores område. I det forgangne år har der været 4 ejerskifter og lige nu er 3 huse til salg. Vi vil gerne her sige hjertelig velkommen til de nye beboere – vi håber, at I vil falde godt til.

Vores fællesskab på Atlasvænge har fundet sammen i en frivillig fælles arbejdsdag, sommerfest med fællesspisning og Halloween optog for børn og voksne.

Bestyrelsen vil gerne her benytte lejligheden til igen at sige tak til de beboere, som har stået i spidsen for de nævnte initiativer. Det er alt sammen gode tegn på, at Atlasvænge har udviklet sig fra et byggemodningsområde til et rigtigt villakvarter med virkelyst og engagement.

Når det nu er sagt, så oplever vi desværre udfordringer på andre områder i forhold til hensynet og respekten for hastigheden på området, henkastning af grønt affald på vores volde og beplantningsbælter og affald af forskellig karakter efterlades/smides på området. Emner som har været adresseret løbende i de kvartalsvise nyhedsbreve og drøftet på vores generalforsamlinger tidligere. Vi skal hjælpe hinanden med at tage et aktivt medansvar for, at Atlasvænge forbliver et godt og trygt sted at bo og leve.

#### **Bestyrelsen fortsat i arbejdstøjet**

For bestyrelsen bød 2021 på en del praktiske og administrative opgaver. Nogle affødt af generalforsamlingen sidste år og nogle affødt af den rullende udviklingsplan for området.

På bestyrelsens vegne vil jeg her komme ind på de sager og projekter, som der har været arbejdet med i løbet af året:

#### **1. Den rullende udviklingsplan**

Som bekendt har der siden 2017 været arbejdet med en løbende udvikling af området og foreningen. I den sammenhæng kigger vi som regel ind i projekter med et 2-3-årigt udviklingsforløb.

For 2021-22's vedkommende var og er der fortsat lagt op til at gøre opkørselsvejen til en mere integreret del af Atlasvænge. Det vil vi nu tage hul på med opsætning af den omtalte renovationsplads og anlæggelse af trailerparkering med ankre.

Vi har fortsat ønsker om at skabe mere grønt på området i form af blomstrende buske og træer. Det er udviklingsprojekt, som vi meget gerne vil tage hul på i år og færdiggøre i 2024. Det kræver dog, at vi kører en stram kurs med hensyn til økonomien, og indenfor rammerne får skabt et råderum til de tiltag og projekter, som vi gerne vil folde ud de næste år.

Som omtalt på sidste generalforsamling kigger bestyrelsen løbende på de aftaler, vi har med vores forskellige samarbejdspartnere. De to største faste driftsmæssige poster er ikke overraskende vedligeholdelsen af vores grønne områder og vintervedligeholdelsen af vores interne vej, stier og opkørselsvejen i hh. vedtægterne.

På den baggrund har vi valgt at skifte leverandør på vores vintervedligeholdelse. I øjeblikket arbejder vi ihærdigt på at finde en ny samarbejdspartner til pasning og vedligeholdelse af vores grønne arealer.

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

Som orienteret i vores kvartalsvise nyhedsbreve gjorde Grundejerforeningen indsigelse mod det foretagne syn og skøn i sagen og dermed nægtet at ville betale skønsmandens fulde honorar.

Retten i Glostrup gav os medhold i det første, men af uforklarlige årsager ikke det sidste. AG Development gjorde efterfølgende indsigelse imod byrettens kendelse til landsretten, og Grundejerforeningen i forhold til byrettens manglende stillingtagen til betaling af honoraret til syns- og skønsmanden.

Landsretten har efterfølgende givet os medhold i, at det tidligere gennemførte syn og skøn på flere områder var mangelfuldt og ikke gav entydige svar på de spørgsmål, der var stillet syn- og skønsmanden. Endvidere har Landsretten lagt op til at der skal gennemføres et nyt syn- og skøn med deltagelse af Teknologisk Institut, og AG er blevet pålagt at skulle betale en større andel af syn og skønsmandens honorar. Vi afventer fortsat en reaktion fra AG Development omkring kendelsen fra Landsretten og gennemførelsen af et nyt syn og skøn.

## **3. Tinglysning af Opsparingsfonden**

På generalforsamlingen sidste år blev etablering af en langvarig opsparingsfond og en 15-årig opsparingsplan vedtaget. Ved samme lejlighed forklarede foreningens advokat, Christopher Bühl Nielsen, den kommende proces omkring deklarering og tinglysning af opsparingsfonden.

Første step var, at alle medlemmer skulle indsende personlige oplysninger og dokumentation på ejeren eller ejerne af den enkelte husstand, således at der kunne oprettes en tinglysning af opsparingsfondens deklaration på samtlige grunde/medlemmer på én gang.

Næste step var, at alle medlemmer skulle digitalt underskrive deklarationen på [tinglysning.dk](http://tinglysning.dk).

Årsagen til at alle skulle underskrive digitalt skyldtes, at Grundejerforeningens vedtægter er tinglyst på alle grunde/husstande som en del af byggemodningen i hh. til Lokalplan 134-1. Når Grundejerforeningen foretager præciseringer, ændringer eller udvidelser af foreningens vedtægter, skal disse tinglyses på den enkelte husstand.

Set i bakspejlet har det ikke været noget nemt forløb, og især kommunikationen til medlemmerne kunne i den første del havde været gjort anderledes – det beklager både bestyrelsen og advokaten.

I juridiske sager og anliggender for Grundejerforeningen er det som udgangspunkt foreningens advokat, som kommunikerer til foreningens medlemmer efter aftale med bestyrelsen.

For fremadrettet at sikre, at medlemmerne af Grundejerforeningen ikke skal være i tvivl om, hvorvidt skrivelser fra foreningens advokat er på vegne af GF, vil fremtidig kommunikation fra advokaten ske som udsendelse via foreningens mailsystem.

#### **4. Genoptagelse af dialog og samarbejde med Ballerup Kommune/Klima & Miljø**

Bestyrelsen har genoptaget dialogen og samarbejdet med forvaltningen i forhold til de omkringværende byggerier og den fortsatte udvikling af Telegrafvejsområdet.

##### **Byggeriet på Postgrunden /Telegrafvej/Lokalplan 178**

Byggeriet på den tidligere Postgrund på Telegrafvej gik i gang i november sidste år. I løbet af de første måneder blev eksisterende bygninger på grunden revet ned. Herefter startede piloteringen og de gener det dermed gav for os på Atlasvænge, ikke mindst rækkehusene i nr. 41 og parcellerne nr. 45 og 47.

Lige før vinterferien i uge 7 fik vi besøg af en rendegraver, som begyndte at grave i vores lave beplantningsbælte ved nr. 41 ind mod Postgrunden. Det viste sig, at det var Radius, som er i gang med at lægge forsyningskabler ned til brug for Postgrunden. Det lykkedes os at få det stoppet og overbevist Radius om, at de rent faktisk var i gang med at grave på en privat grund.

Eftersom det er Kommunens Klima og Miljøforvaltning, der har dialogen med entreprenørerne i de forskellige byudviklingsprojekter, er det bestyrelsen en stor gåde, at man ikke sikrer, at entreprenørerne kender til lokalplanen for det pågældende område, og at de holdes op på den under byggemodningsfasen, og ikke først når skaden er sket.

Det fik beboerne på nr. 41 lov til at opleve på nært hold, da de store gamle træer på over 10m blev fældet og buske samt krat blev fjernet – stik i mod hvad der er aftalt med Klima og Miljø ved et møde tilbage i november 2021.

Det kan godt være, at Kommunens lovgivningsmæssigt ikke længere er forpligtet til at føre decideret tilsyn med igangværende byggerier, men det friholder jo ikke Kommunen for ansvar i forhold til en vedtagen lokalplan – og især ikke når denne med al tydelighed ikke overholdes.

Den 23. februar blev der holdt møde med centerleder Steen Pedersen fra Klima og Miljø. Forinden havde bestyrelsen fået stillet en række kritiske spørgsmål til kommunalpolitikkerne i Kommunens Økonomiudvalg samt til direktøren for Klima- og Miljøområdet.

På mødet meddelte Steen Pedersen os om, at den nye ejer af Postgrunden vil blive afkrævet en beplantningsplan og forvaltningen vil tilsikre, at de træer som skal plantes som udgangspunkt vil være 6m i højden.

I hh. til Lokalplanens bestemmelser skal der genetableres et beplantningsbælte på Postgrundens vestlige del ind mod os på 6-12 m i højde og 3-4 meter i bredden. Steen Pedersen har opfordret ejeren til at mødes med Grundejerforeningen over en kop kaffe, men det er blevet afslået af ejeren.

##### **Baltorpvej 156-158 Omdannelse til bolig- og lejlighedskompleks**

Vi har tidligere omtalt planerne for den kommende omdannelse af det tidligere jobcenter og Food Factory til 96 eje/leje-lejlighed hos vores nabo på nr. 156-158.

I oktober måned blev den lille opkørsel ind til grunden lukket af og efter kontakt til Kommunens byggesagsbehandler blev vi orienteret om, at byggeriet så småt ville gå i gang. Der er pt. kun søgt om byggetilladelse til omdannelse af den eksisterende bygning til lejligheder.

Planerne om opførelse af 38 rækkehuse i 2 etager synes at være sat i bero eller taget af bordet. Kommunen har overfor Grundejerforeningen meddelt, at der ikke er givet tilladelse til trafikale gennemkørsel fra bagsiden af bygningen ud på vores private offentlige vej (opkørselsvejen) ved den tidligere vareindlevering til Food Factory.

Vi har anmodet forvaltningen om, at henvisningsskilte og gadelygten ved indgangen til vores opkørselsvej fjernes i forbindelse med byggeriet. Det vil byggesagsbehandleren tage op med bygherren/ejeren, som nu er HHM Byg.

### **Fremtidige omdannelser fra virksomheder til boliger /Baltorpbakken nord**

I helhedsplanen for det kommende Pederstrup Bykvarter var tanken, at de eksisterende virksomheder og tomme bygninger på Baltorpbakken skulle omdannes til kommende boliger i planens fase 2.

Indtil videre har kun virksomheden på nr. 14 vist interesse, mens de øvrige overfor Kommunen har tilkendegivet, at de ikke umiddelbart er interesserede.

Om denne interesse vil komme, når nr. 14 først har fået gennemført byggeriet, må tiden vise. Centerchef Steen Pedersen har lovet at holde os løbende orienteret om udviklingen på Postgrunden og Baltorpbakken.

### **Tidligere TEC-grund i nyt boligprojekt**

TEC-grunden blev solgt for lidt over et år siden og det tekniske gymnasium er flyttet til midlertidige lokaler, inden de flytter ind på det nye Campus-område på Baltorpbakken. IKANO-bolig har købt grunden for at opføre ca. 400 boligenheder og med en bebyggelsesprocent på 103.

Der er fremsendt en startredegørelse til Klima og Miljø for behandling, og Grundejerforeningen som omkringliggende nabo er blevet inviteret til dialog.

I første omgang har det afstedkommet et både mundtligt og skriftligt høringssvar samt en rundtur på grunden og dermed en 1:1 visualisering af det kommende boligbyggeri.

Vores fokus er fortrinsvis på den trafikale gennemstrøm via Baltorpbakken, bevarelse af det grønne naturområde og landlig idyl og parkering.

### **Afsluttende bemærkninger**

Som formand for begge bestyrelser vil jeg gerne afslutningsvis takke den siddende bestyrelse for endnu et godt og konstruktivt samarbejde i 2021.

Jeg er glad for, at der i bestyrelsen sidste år var fælles tilslutning til at få etableret en opsparingsfond med en dertilhørende langvarig opsparingsplan. Vi havde sammen et rigtigt godt forløb omkring udformning af deklARATIONEN med foreningens advokat og samarbejdet med den forrige interne revisor omkring udarbejdelsen af opsparingsplanen.

I den sammenhæng vil jeg gerne rette en venlig tanke og tak til vores fraflyttede interne revisor, Ronni Engelhardt. Ronni har været en god samarbejdspartner for bestyrelsen i forhold til foreningens regnskaber og økonomi og ikke mindst i forbindelse med iværksættelsen af vores opsparingsfond.

Det skal ikke være nogen hemmelighed, at vi gerne have set flere af tiltagene i udviklingsplanen for 2021 gennemført, og som blev præsenteret på generalforsamlingen sidste år. Men afventningen af det omtalte syn og skøn og det efterfølgende udfald på dette, gjorde at flere ting har måtte vente med at blive gennemført.

Vi håber alle i bestyrelsen, at 2022 vil være året, hvor vi kan tage hul på flere af udviklingstiltagene, som omtalt her under beretningen og på generalforsamlingen sidste år.

I alt fald er bestyrelsen klar til at trække i arbejdstøjet endnu en gang. Jeg glæder mig til det fortsatte samarbejdet i bestyrelsen og med et ønske om, at Atlasvænge skal vedblive med at være et godt sted at bo og leve.

På vegne af bestyrelsen  
Formand Dorthe G. Rigét