

Årlige ordinære generalforsamling 26. april 2023

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 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 forgangne år på Atlasvænge og i Grundejerforeningen

Siden sidste generalforsamling har der været 3 ejerskifter. Vi vil gerne her sige hjertelig velkommen til de nye beboere – vi håber, at I vil falde godt til.

Igen i år blev der på et frivilligt beboer-initiativ afholdt fællesspisning på det grønne areal ved regnvandsbassinet i august og Halloween for områdets børn i oktober.

Bestyrelsen vil gerne rette en stor tak til de beboere, som har stået i spidsen for disse to tilbagevendende initiativer.

Her i beretningen vil vi komme ind på de opgaver og projekter, som bestyrelsen har brugt forholdsvis megen tid på i det forgangne bestyrelsesår (maj 2022-april 2023).

1. Opsparingsfonden

Det skulle tage næsten 2 år for at få deklARATIONEN for den vedtagne Opsparingsfond på plads.

Ikke fordi Kommunen nølede eller ikke ville godkende deklARATIONEN. Den blev godkendt indenfor 3 uger, efter at de havde modtaget deklARATIONEN.

Men fordi processen med at indhente personoplysninger og efterfølgende underskrifter via Tinglysningen tog godt 1½ år, før alle var i hus.

Og der har været mange årsager til, hvorfor det er trukket ud. Nogle af dem kender Grundejerforeningen til, fordi vi er blevet involveret og af flere omgange sidste år.

Anmodningen fra advokaten om personoplysninger gik skævt grundet det valideringssystem, som advokatkontoret havde valgt til at håndtere opgaven. Det har advokaten erkendt og beklaget sidste år.

Men det bortforklarer ikke, hvorfor både bestyrelsen og advokatkontoret skulle bruge mange ressourcer på efterfølgende at rykke vores medlemmer af flere omgange. Det tog godt ¾ år før alle havde indsendt de fornødne oplysninger, så advokatkontoret kunne igangsætte den egentlige tinglysning af deklARATIONEN på samtlige medlemmer.

Det tog så godt ¾ år at få husejere på Atlasvænge til at underskrive deklARATIONEN på tinglysning.dk. Forinden havde bestyrelsen og advokatkontoret igen brugt mange ressourcer på at rykke vores medlemmer. Og her må jeg bare sige, at der desværre var et mønster, og det var de samme som gik igen.

Først i november sidste år var alle kommet igennem og havde underskrevet. DeklARATIONEN om Opsparingsfonden er omsider et tillæg til Grundejerforeningens vedtægt §15.1.

Har det så haft en konsekvens, at det har taget så lang tid?

JA, det har det.

Det blev dyrere, end det vi havde budgetteret med, desværre.

Det er ærgerlige ekstra penge, som kunne have været brugt til bl.a. igangsætning af Grøn Plan i 2022.

Kunne det være gjort anderledes?

NEJ, alle former for ændringer af foreningens vedtægter skal tinglyses på de enkelte matrikler.

Det er hele grundlaget og forudsætningen for etableringen af Grundejerforeningen i hh.

Lokalplanen.

Den tinglyste deklaration er en sikkerhed som går begge veje; for medlemmerne at bestyrelsen ikke bruger de opsparede midler til andre formål, end det deklarationen omfatter.

For bestyrelsen en sikkerhed for, at evt. skyldige bidrag og kontingent til foreningen kan inddrives hos den enkelte husejer.

Har vi lært noget af det?

JA, det har vi.

For det første, må vi erkende, at ændringer eller tilføjelser til vores eksisterende vedtægter er mere omstændigt og kompliceret end som så. Uanset for stor eller lille en ændring man måtte ønske sig, vil det altid kræve en lignende proces, fordi Grundejerforeningens vedtægter er tinglyst på den enkelte matrikel på området.

For det andet, så har processen med deklarerings af Opsparingsfonden også vist, at skriftlig kommunikation læses og opleves meget forskelligt alt efter hvad ens eget udgangspunkt er.

Vi oplevede at der var en forholdsvis stor skepsis/forbehold overfor den kommunikation, som udgik fra foreningens advokat. Bevidst eller ubevidst.

Derfor besluttede vi, at fremover skal al kommunikation til medlemmer gå via bestyrelsen.

(lad Christopher kommenterer på det uskønne forløb).

2. Den verserende sag – og afslutning

2023 skulle blive året, hvor vi omsider fik sat et punktum i sagen mod AG. Ikke med en retslig dom i Byretten eller Landsretten, men med et forlig.

Forliget er afstedkommet ved, at vi kontaktede AG direkte i marts måned sidste år. I første omgang blot få at få en dialog udenom advokater og for at drøfte tekniske muligheder på en varig og god løsning på vores regnbedsproblematik – uagtet af om vi ville ende med en retslig kendelse eller et forlig.

Initiativet blev i første omgang modtaget godt hos AG's tekniske direktør Hans Jørgen Nielsen og et online-møde blev sat op.

Tonen på online-mødet var knap så imødekommende, som da jeg ringede til AG i marts måned. Nogen havde behov for at komme af med nogle ytringer omkring sagen og en fastholdelse af, at den løsning, som var implementeret, var den eneste rigtige.

De to tekniske løsninger, som også er blevet præsenteret for jer på en af de foregående generalforsamlinger, blev forelagt AG, som de indvilligede i at kigge nærmere på.

Det blev til en del mailkorrespondance frem og tilbage, hvor grundsubstansen var, at AG ønskede at lande et forlig, hvor både regnbundene og pålægning af sidste slidlag skulle indgå. Ellers var de ikke interesseret.

Både selve forligstilbuddet og det at inddrage slidlaget i sagen fandt vi ikke attraktivt, og vi kom derfor med et modbud. Det valgte AG at takke nej til lige før sommerferien, hvorved dialogen stoppede helt.

Efter ferien fik begge parter avis fra Retten om, at der tidligst til oktober i 2024 kan falde en retslig afgørelse.

På den baggrund henvendte vores advokat efter aftale med os sig til Retten og orienterede om det mislykkede forsøg på at indgå et forlig med AG. Advokaten meddelte, at vi fortsat var interesseret i at indgå et forlig, hvis muligt, og Retten indvilligede i at stille en forligsmægler til rådighed.

Efter lidt kalenderymnastik frem og tilbage mellem parterne, lykkedes det at få fastsat et mæglingssmøde i november; 4 måneder efter at AG ellers havde sagt, at de ikke så nogen grund til at fortsætte dialogen.

Den 22. november sidste år mødtes partnerne så hos forligsmægleren, begge sammen med deres respektive advokat.

Det første bud fra AG lå på et uacceptabelt lavt niveau, hvor deres bidrag til betaling for udbedring af regnbedene og til pålægning af sidste slidlag stort set var ikke-eksisterende og dermed et signal til os om, at de ikke mente, at de havde en stor del af ansvaret for de problemer, det havde skabt for vores område.

Efter flere timers mægling lykkedes vi med at blive enige om et forlig, som begge partner kunne se sig ind i – og så alligevel ikke.

AG måtte trække i land grundet en spidsfindighed om moms, og pludselig havde Palle Hansen ikke mandat til at sige JA til det forlig, som vi i fællesskab ellers var blevet enige om.

Vores advokat tilbød, at vores bud ville stå åbent i en uges tid, hvor de så havde mulighed for at vende det internt i AG. Det takkede de ja tak til.

Vi gik lidt slukøret derfra, dog med et håb om, at de ville komme til fornuft.

Den dag som vores tilbud om forlig udløb, blev vores advokat kontaktet af AG's advokat med meddelelse om, at de godt kunne acceptere det foreliggende tilbud og dermed indgå forlig med henblik på at afslutte sagen med os.

Der skulle så gå yderligere 3 måneder før forliget blev underskrevet og valideret af begge advokater.

Sagen mod AG har nu fået sin afslutning efter 3 lange år. Kernen i det indgåede forlig og betydning af dette for Grundejerforeningen og jer som medlemmer vil vi fremlægge under pkt. 4.

Kunne vi have ønsket os mere – JA.

Var det muligt – NEJ.

Siden sagen startede tilbage i 2019 har AG Gruppen hele vejen igennem fastholdt, at den regnbedsløsning, som er etableret på Atlasvænge, er den rigtige løsning. Der var de reelt ikke interesseret i at drøfte muligheden for et forlig.

Ved at trække sagen i langdrag håbede de på, at vi blev kørt trætte eller løb tør for penge.

Da det foretagede syn og skøn i efteråret 2021 desværre ikke gav os det fornødne medhold; den såkaldte rygende pistol, var vi efterladt et sted, hvor vi kunne gøre et af to:

- 1) Få foretaget et nyt syn og skøn med en omkostning på 200-250.000 kr. Dette var kun muligt, hvis vores forsikring ville gå med til et øget dækningsbidrag. Det ville forsikringen ikke.
- 2) Indgå et forlig udenom advokater eller via en forligsmægling. Det endte med et forlig via en forligsmægling.

Vi er af den overbevisning, at det resultat, vi er endt ud med, er det bedst muligt opnåelige ud fra de givne omstændigheder. Havde vi kørt den til en endelig retslig afgørelse, ville vi have stået med et syn og skøn, som i større udtrækning gav AG Gruppen medhold, og hvor sagens afgørelse med stor sandsynlig ville hvile på udsagnene fra syns- og skønsrapport.

(lad Christopher uddybe nærmere).

3. Pålægning af sidste slidlag

Pålægningen af det sidste slidlag har aldrig været en del af den verserende sag, men det har været en udestående opgave tilbage fra færdiggørelsen af byggemodningen af området fra AG's side. Oprindeligt skulle slidlaget have været lagt på i sommeren 2019, men blev udskudt til 2020 på forlangende af Grundejerforeningen, fordi udfordringerne med og en evt. løsning på regnbede ikke var nært forestående.

I september 2019 valgte vi så at anlægge sagen mod AG efter resultatet af Orbicon-undersøgelsen, som blev gennemført på Kommunens foranledning. Meldingen til AG var, at de godt måtte komme og lægge slidlaget på, men i det tilfælde, at vi i fællesskab fandt frem til en fælles løsning, som ville kræve opgravning i asfalten langs den interne vej, skulle de reetablere slidlaget – og resten af historien kender I jo.

Nu er der som sagt indgået et forlig, hvori pålægningen af det sidste slidlag indgår. Det bliver ikke AG, som skal forestå dette arbejde, men derimod en entreprenør, som vi laver aftale med. På den måde kan vi også bedre styre og kontrollere processen.

Der bliver en del praktik, som vi i fællesskab skal håndtere i det tidsrum, hvor slidlaget skal lægges på. Det vil bl.a. indebære, at der ikke kan parkeres på området i 1-2 døgn. Derefter skal vi have genoptegnet de eksisterende parkeringsbåse samt de nye gæste-pladser på opkørselsvejen.

Det tager godt og vel en dags tid. I vil naturligvis blive adviseret i god tid, så I kan planlægge parkering udenfor Atlasvænge, imens arbejdet står på.

4. Udviklingsplan 2023-24

Med det indgåede forlig kan vi omsider få lagt det sidste slidlag på og dermed også få vores længe ventede vejbump implementeret.

Projektet med opkørselsvejen kan igangsættes med anlæggelse af gæste-parkeringspladser, en genopretning af vores fortov og anlæggelse af trailerparkering i kombination med opførelse af et redskabsskur og renonvationsplads til pap, plastik og tøjsortering.

5. Nye samarbejder

Der blev i det forgangne år indgået en 1-årig aftale med JSE Ejendomsservice ang. vedligeholdelse og pasning af vores grønne områder. Aftalen omfatter de faste tilbagevendende opgaver med græsslåning, klipning af hæk og buske, buskrydning af voldene samt fjernelse af invasive arter. Aftalen med JSE Ejendomsservice er nu blevet forlænget med en ny 2-årige aftale. I aftalen indgår vores Grøn Plan-projekt.

Til vintervedligeholdelse fik vi i det forgangne år indgået en fastpris aftale med Snevagten, som løber for et år adgangen. På den måde sikrer vi, at især grusning/saltning af vores interne vej og stier ikke løber løbsk, når frosten f.eks. starter tidligt i okt./nov. og slutter først i det tidlige forår i april.

6. Grøn plan 2023-24

Noget af råderummet som bliver skabt ved indgåelse af de to nye samarbejdsaftaler skal bruges til føre Grøn Plan ud i livet. Denne blev i hovedtræk præsenteret på generalforsamlingen sidste år.

Vi vil i samarbejde med en anlægsgartner gennemgå vores grønne områder for at kunne tilrettelægge en 2-årig beplantningsplan. Mange af de mindre træer er syge og trives ikke, og vi vil gerne forskønne området med blomstrende buske og mindre træer.

De lave beplantningsbælter skal gennemgås for evt. buske, som er gået ud og evt. skal erstattes.

Mht. beplantningsbæltet ind mod Postgrunden afventer vi pt. udførelsen af den udmeldte beplantningsplan, før vi foretager os yderligere.

Afsluttende bemærkninger

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

Det skal ikke være nogen hemmelighed, at vi gerne have set flere af tiltagene i udviklingsplanen for 2022 gennemført, og som blev præsenteret på generalforsamlingen sidste år. Med den endelige afslutning på den verserende sag mod AG kan der endelig blive gennemført de tiltag, som har ligget og ventet på en afgørelse.

Som det fremgår af pkt. 6 på dagsordenen stiller jeg ikke op til genvalg til bestyrelsen.

Jeg har fulgt hele udviklingen af Atlasvænge, siden jeg flyttede ind for lidt over 6 år siden og hvor jeg valgte at gå ind i bestyrelsen tilbage i 2017.

Det gjorde jeg for dels at sikre, at daværende og kommende beboere ville være repræsenteret med en stemme i bestyrelsen, som den gang primært bestod af ledende medarbejdere fra AG Gruppen.

Og dels for at være med til at udforme og sætte retningen for bestyrelsesarbejdet og

Grundejerforeningens ageren i forhold til medlemmerne, Kommunen samt andre eksterne aktører og samarbejdspartnere.

Der var mange knaster i samarbejdet med AG som dybest set ikke var interesseret i at videreudvikle Atlasvænge – de skulle bare have solgt de sidste grunde. Og på den baggrund blev samarbejdet med Ballerup Kommune indledt.

Nu står jeg så her i dag og har valgt at trække mig for bestyrelsesarbejdet. Det blev 2 år længere end jeg rent faktisk ville. Det skyldes ikke mindst en del opfordringer fra jer medlemmer, hvoraf nogle af jer er her i aften, om at tage en periode mere som formand – og jeg vil gerne sige mange tak for tilliden – den er jeg stadig meget beæret over.

På den baggrund valgte jeg at tage en periode mere med det formål at få afsluttet sagen på den ene eller anden måde, så vi kunne få løst udfordringen med regnbedene – én gang for alle.

Det skal ikke være nogen hemmelighed, at sagen mod AG har trukket mange ressourcer både for den tidligere og nuværende bestyrelse.

Udfordringen med regnbedene har fyldt meget i bestyrelsesarbejdet og været mere eller mindre et fast punkt på dagsordenen.

Jeg håber, at med forliget kan bestyrelsen nu se fremad og jeg ønsker jer al mulig held og lykke med det kommende arbejde med reetablering af regnbedene, implementering af hele opkørselsvejsprojektet og igangsætning af Grøn Plan.

Tak for det gode og givtige samarbejde i bestyrelsen, som jeg har sat stor pris på gennem 6 år.

Jeg vil også gerne rette en varm tak til alle jer medlemmer for jeres opbakning til bestyrelsen og mig gennem 6 år. Uden den store fælles opbakning var der mange projekter og tiltag, som ikke var blevet til noget, og Atlasvænge ville have stået et andet sted, end det gør i dag.

Tak for ordet.

På vegne af bestyrelsen
Formand Dorthe G. Rigét