

Beretning Indkilden april 2025

Året, der gik

Velkommen til generalforsamlingen i GF Indkilden.

Året har heldigvis budt på næsten ene positive oplevelser, og vi kan igen glæde os over at have en meget velfungerende og social forening med stor opbakning. Økonomisk ser det også rimelig fornuftigt ud – og det vil kassereren komme ind på senere.

Vi har haft fem bestyrelsesmøder i årets løb, og referater herfra kan som sædvanlig findes inde på foreningens glimrende hjemmeside.

Vi havde den årlige arbejdsdag og sankthansfest lørdag 23. juni, og endnu en gang kunne vi glæde os over, at der var rigtig mange, der om formiddagen gav området en flot opfriskning med rene fortove, fliser og kantsten. Og samtidig blev teltet rejst. Senere var vi endnu flere til en succesfyldt sankthansfest – med helstegt pattegris, mere lækker mad, bål ved Indkilden og alt i alt en super dag og aften.

PS: Foreningens sankthansfest holdes altid på den lørdag, der er tættest på sankthansaften.

Modsat i 2023, hvor vi måtte aflyse på grund af dårligt vejr, gennemførte vi sidste søndag formiddag i oktober en lille oprydningsdag – og med stor effekt.

25 voksne og en halv snes børn var flittige med koste og hakkejern på fortove, vendepladser og legepladsen – og det blev som altid belønnet med grillpølser, øl, vand, kaffe og slik på terrassen hos Dagmar og Peder i nr. 64.

Vores succesrige nytårstafel – nytårsaftensdag 2024 hos Karina og Lars i nr. 20, havde som altid stor tilslutning, og det var glædeligt at se, at selv kommende beboere i GF Indkilden troppede op og følte sig velkommen.

Værter i 2025 er allerede aftalt. Det bliver hos Jens og Kirsten i nr. 70, og bestyrelsen opfordrer alle til at deltage i dette hyggelige arrangement.

Vi forsøgte os igen med at indbyde til tøndeslagning (2. marts 2025) i forbindelse med fastelavn, men efter svigtende tilslutning besluttede vi at aflyse.

Grundskyld:

Foreningen har også kunnet læse sig til, at vi nu skal til at betale grundskyld af foreningens fællesarealer. Bestyrelsen har behandlet det uforståelige indgreb fra Vurderingsstyrelsen.

Her henviser vi til bestyrelsesreferat nr. 75 (februar 2025), hvori der bl.a. står: Ifølge Vurderingsstyrelsen skal der fra 2025 betales grundskyld af grundejerforeningens fællesarealer minus veje. Umiddelbart kan vi se, at vi har 7285 m² fællesareal – excl. veje.

Vi kender ikke grundskyldsbeløbet, da vi endnu ikke har modtaget opkrævning fra Vurderingsstyrelsen, men vi må være forberedt på, at der kommer en opkrævning, som vil påvirke grundejerforenings-kontingentet over tid. Indfasningen af grundskylden vil ske over en periode på 21 år, så vi antager ikke at det pt. vil få indflydelse på det kommende kontingent.

Privat har vi også modtaget meddelelser fra Vurderingsstyrelsen – for de fleste os betyder det foreløbig ingen ændringer. Men, men

En halv snes ejere i GF Indkilden har grunde, der er større end 400 kvadratmeter, og det kan sagtens betyde ændringer for dem da Vurderingsstyrelsen har meddelt at der kan bygge 2 huse på deres grund. Ifølge Lokalplanen skal grundene i GF Indkilden være mindst 200 m²

Men for hele bebyggelsen gælder det, at vi alle skal være opmærksomme på, om vurderingerne er korrekte.

Alle, i GF Indkilden bor indenfor områder der ligger nær jernbane og belastende trafikveje. Begge dele kan være argument for indsigelse og i sidste ende, i tilfælde af medhold kan få nedsat vurderingen (skatten). Desuden er vi også i risikozone for forhøjet grundvandsspejl.

Det er en detaljeret forklaring, som Peder i nr. 64 gerne oplyser mere om. (og kommenteret på Indkildens facebookside).

Vendia-huset

De nye lejeboliger, som Vendia-huset opfører i det nordvestlige areal, er nu ved at tage form, og jeg tror, at langt de fleste mener, at det er et flot, afvekslende byggeri, som bliver et stort aktivt for området.

Som tidligere nævnt opføres der 30 lejeboliger – nogle kun i stueetage – andre også med selvstændig bolig på 1. sal.

Desuden opføres 12 boliger langs med Gammel Vissevej – seks i hver etage og trukket lidt tilbage og forbundet med gangsti til vejen.

Ydermurene er en veksling mellem afdæmpede gule og røde mursten, .

Bestyrelsen har stadig et uafklaret forhold med hensyn til fælles vedligeholdelse af det vejstykke, som vi er direkte genboer til.

Vendia-arealet på nordsiden af Indkilde Alle strækker sig fra lyskrydset og i en smal stribe ned til nr. 64. I alt ca. 405 meter.

Foreningen har lavet en flot plan og udregning for, hvordan udgifterne – som vi selv har afholdt i alle årene – skal deles. Og det forslag har Vendia-huset for længst modtaget.

Vendia-husets advokat vendte tilbage i august 2024 med deres mening om forholdene. De mener bl.a., at Vedbæks 21 huse også skal inddrages i beregningerne.

Det er selvfølgelig nonsens, hvad vi har meddelt dem.

Siden er de ikke vendt tilbage – selv efter flere henvendelser fra vores side.

Fra andre sider har vi også fået det råd, at vi klogeligt skal vente til hele Vendia-grunden er færdigbygget, inden vi evt. skal drage kommunen ind i tvisten.

Vi kunne selvfølgelig også sætte en advokat på sagen, men den udgift kan hurtigt overstige de deleudgifter vi er berettiget til fra Vendia-huset.

Kærholtstien

Projektet har været noget af en udfordring.

Vi har, i tidligere forhandlinger, påpeget det uheldige i, at trådhegnet i nord fra busslusen slutter ca. 10 meter før nedkørslen til IA, så gående og kørende fristes til at smutte tværs over den grønne vækst.

Det problem har vi nu selv løst, idet der er sat et fodhegn op, så det i hvert fald forhindrer cyklende at snyde sig gennem bæltet. Noget tyder, at enkelte gående stadig kan finde på at spare de 10 meter hen til den gode flisegennemgang. Men ok løsning.

Her i foråret meddeler vi OKNygaard, at vi igen ønsker at rabatten klippes en meter ind som tidligere.

Desuden vil vi genoptage forhandlinger med Thomas Lam og kommunen om, hvordan vi får det bedste læhegn med den store diversitet, som var planen.

Vedligeholdelse – sommer og vinter

Vi har fortsat aftale med firmaet OkNygaard om klipning af græsarealer om sommeren og vintervedligeholdelse af fortove og veje. Det gælder både saltning og snerydning.

Firmaet afgør selv, hvornår den skal saltes og sneryddet i henhold til vejrprognoser, og det er vores absolutte indtryk, at beboerne har været tilfredse, og at sikkerheden har været i top.

Desuden har vi også aftale med entreprenør Flemming Andersen om, at han klipper bjørneklo ved Indkildestrømmen i det omfang, det er nødvendigt – oftest to gange om året.

Bioblokke

Som tidligere oplyst havde vi 2023 problemer med tilstoppede bioblokke mellem nr. 38 og 46. Det nåede heldigvis aldrig at blive det store problem, fordi vi handlede hurtigt.

Som aftalt færdiggjorde S. P. Jensen (til aftalt pris) projektet i august sidste år, og det var bestemt ikke af storhed, blokkene blev udskiftet. Mange meter af dem var fuldstændigt faldt sammen. Men nu håber vi, at nye og forbedrede bioblokke løser kloakeringen i mange år fremad.

Boliger til salg

Vi kan heldigvis være glade for, at vi bor i et meget attraktivt kvarter. Det skyldes bl.a. den flotte ensartethed i bebyggelse og udendørsarealer. Vi er generelt tilhænger af diversitet, men ved konkret, at mange nye beboere netop har valgt at bosætte sig her, fordi der ser ordentlig og rydeligt ud.

Efter vores oplysninger er der ingen huse til salg lige nu. Seneste salg er nr. 62 i starten af april – og det var kun på RealMægleren Brian Harboes officielle salgsside i fem dage :-)

Og afslutningsvis vil bestyrelsen gerne takke alle beboere for at være gode naboer, som efterlever ordensreglement og vedtægter.

Bestyrelsen modtager af og til ønsker fra beboere, der ønsker at ændre boligens ydre eller omgivelserne i det små.

Vi er glade for disse henvendelser, og selv om det kan være små projekter, er det altid en god ide at spørge bestyrelsen først for godkendelse inden kommunal henvendelse. Det betyder så, at småprojekter opføres i tråd med stilen i GF Indkilden, både hvad angår farver og størrelser m.m. Så mange tak for det.

Til slut vil jeg bare takke for et flot og gnidningsløst bestyrelsesarbejde, hvilket vel bekræftes af, at der er et ønske om genvalg på alle poster.

PBV.

Formand

Flemming Kristensen