

Formands beretning 2025.

Det seneste år i Præstemosen, har bestyrelsen arbejdet med lidt forskellige sager. Foruden den ordinære drift af grundejerforeningen, herunder henvendelser fra grundejere om lidt af hvert, så har det primært været dialoger med Hvidovre Kommune, som har fyldt i bestyrelsens arbejde.

Betalingservice og kontingent.

Forrige år gav overgangen fra NemID til MitID os udfordringer med Betalingservice.

Problemerne fra sidste år, skulle vise sig at få betydning igen i året der er gået.

Betalingservice har skiftet ejerskab til Mastercard, som har udviklet en ny portal til administrationen af Betalingservice, som alle kunder har skulle flytte eksisterende engagementer over til, fra den gamle portal som udfases.

Den automatiske overflytning af oplysningerne for omkring halvdelen af grundejerne fejlede, hvilket har betydet at Revision Sjælland igen har skulle genoprette grundejerne på ny i den nye betalingservice portal. Det har betydet forsinkelse for opkrævningerne for disse grundejere, da de ikke automatisk blev opkrævet ved årets primo, samt at de desværre skulle gentilmeldes til betalingservice.

Revisions Sjælland har arbejdet effektivt for at få løst dette, men det kunne desværre ikke forgribes, hvilket medførte forsinkelse i opkrævningerne og at de berørte grundejerne har skulle tilmeldes på ny.

Vi beklager at overgangen til Mastercard Betalingservice for nogle grundejere har betydet forsinkelse i kontingents opkrævningen, samt at nogle har skulle have besværet med gentilmelding til betalingservice. De sidste grundejere fik Revision Sjælland genoprettet og kontakten derom i marts måned, og har bekræftet overfor os, at nu skulle overgangsproblemerne være løst og de automatiske opkrævninger fungere fremadrettet.

Ordensreglement

Blandt henvendelserne fra grundejerne, så har støj fra byggeri i tidsrummet udenfor foreningens vedtægter og ordensreglement været et emne, som bestyrelsen har fokus på.

I den forbindelse er bestyrelsen blevet opmærksomme på, at Grundejerforeningen Præstemosens ordenreglement er mere lempeligt end kommunens bestemmelser derfor.

Det kommunens bestemmelser der gældende og en grundejerforening kan ikke vedtage bestemmelser der mere lempelige, hvorfor reglerne derfor i ordensreglementet er sat til ændring på Generalforsamlingen i år.

<https://www.hvidovre.dk/media/15691/forskrifter-regulativer-og-vejledninger-ny-forskrift-bygge-stv-vibration-2018-tilg%C3%A6ngelig.pdf>

Hvidovre Kommunes forskrifter:

" § 8. Der må udføres bygge- og anlægsaktiviteter indenfor følgende tidsrum:

Støjende, støvende og vibrerende aktiviteter Hverdage, mandag-fredag Kl. 07.00-18.00

Særligt støjende aktiviteter Hverdage, mandag-fredag Kl. 08.00-16.00

Stk. 2. Uden for de angivne tidsrum må støjende, støvende eller vibrerende aktiviteter, eller særligt støjende aktiviteter, ikke foretages."

Hvidovre kommune vil ved henvendelse eller på eget initiativ føre tilsyn med bygge- og anlægsaktiviteter, for at sikre at arbejdet udføres efter kommunens forskrifter.

Vi skal i bestyrelsen derfor anmode alle grundejere om, at disse bestemmelser overholdes, samt man helt

generelt udviser hensyn til sine naboer, samt gerne man varsler dem, når man påtænker at udføre sådanne aktiviteter indenfor de angivne tidsrum i forskrifterne, således naboerne kan tage deres forholdsregler forud for arbejdets udførelse.

Vejvedligehold

Det ordinære vejvedligehold, med genopretning og udbedring af vores grusveje, er en løbende opgave bestyrelsen arbejder med og drøfter jævnligt, således også i året der er gået.

Få grundejere har kontaktet os og spurgt til, om vi ikke kan fylde hullerne op med nyt materiale, imellem de planlagte genopretninger og støvbindinger, enkelte har venligt tilbudt selv at stå for arbejdet, hvis vi blot levere grus materialet dertil.

Det har vi valgt ikke at gøre i bestyrelsen, på råd fra entreprenøren der i mange år har udført vores genopretninger, støvbindinger og tidligere også lavet genopfyldninger af opstået huller med nyt materiale. Årsagen til det frarådes fremover er, at der løbende over de sidste mange år og årtier er tilført nyt grus løbende.

Det udgør et voksende problem, da vejene derved gradvist er blevet hævet i niveau lidt af gangen og snigende.

Det ikke hensigtsmæssigt, da vi gerne skulle holde vandet på vejene, og vejene derfor bør ligge under niveau i forhold til haverne, for at sikre at vandet på vejene ikke løber til haverne.

Jo højere vejene over tid er blevet, jo mindre vand kan vejene holde, inden vandet løber ind i haverne.

Vejvand der løber til haverne, særligt ved større regnskyl eller ligefrem ved skybrud, giver større risici for vandskader på bygningerne, hvilket selvfølgelig har prioritet at sikre os imod og undgå.

Vi skal forudse, at vi i en nær fremtid, forhåbentlig i forbindelse med en kommende renovering og anlæggelse af nye veje, vil skulle fjerne en del grus materiale fra vores veje, for at sænke niveauet på vejene.

Det ikke billigt at få fjernet og bortkørt grus der har være anlagt som vej, da det klassificeret som forurenat. Derfor har bestyrelsen fravalgt at få tilført nyt grus materiale til vejene, da det dels medvirker til en gradvis hækning af vejenes niveau og dermed øget risici for at vandet løber til haverne, samt vi i en nær fremtid, vil skulle fjerne det igen, i forbindelse med en renovering af vores veje.

Endvidere er det selvfølgelig også en ærgerlig økonomisk disposition, at betale for tilføjelse af grus, som vi senere skal betale dyrt for at få fjernet igen.

Vi har i bestyrelsen for året 2025 besluttet, at vi som forsøg på at hindre udbredt hul dannelse, vil køre en genopretning og støvbinding af vejene i april, hvilket fjerner hullerne, men så omkring ultimo juni/primo juli vil køre en ny komplet støvbinding.

Materialet der støvbinder har nemlig også en god effekt på at binde grus materialet og gøre det mere modstandsdygtigt overfor hul dannelse.

Vi vil på baggrund af erfaringerne vi får i 2025, hvis de positive, sætte det til beslutning på generalforsamlingen i 2026, om vi skal forsætte med denne løsning.

Erhverv i Præstemosen på kommunal dispensation.

I 2024 påbegyndte Hvidovre Kommune og Hvidovre Fjernevarme arbejdet med at lægge fjernvarme i Hvidovre nord, hvilket udføres af entreprenørvirksomheden Zøllner.

Arbejdet forventes afsluttet i 2027.

Over sommeren 2024 konstaterer bestyrelsen, at 2 grunde i Præstemosen anvendes af Zøllner, dels til skurvogne og dels til materiale deponi.

Vi har i bestyrelsen ingen orientering fået om dette af hverken kommunen, fjernvarmeselskab eller Zøllner.

Bestyrelsen kontakter derfor Hvidovre kommune om dette, at der drives erhverv fra matrikler i grundejerforeningen, hvilket både er i strid med lokalplanen og vedtægterne i Præstemosen.

Kommunen oplyser til os, at de for tiden behandler en dispensation om anvendelse af matriklen for skurvogne ansøgt af Zøllner.

Ansøgningen er indsendt flere måneder efter etablering af skurvogne på matriklen.

Kort efter vores henvendelse sender Hvidovre kommune bestyrelsen en form for nabohøring, til den dispensations ansøgning kommunen skal tage stilling til.

Vi gør i bestyrelsen gældende overfor Hvidovre Kommune, at vi finder forholdene i strid med lokalplanen, og vi ser det ikke foreneligt med den øvrige brug af vores kolonihaver, at der drives erhverv af sådan et omfang.

Endvidere at det ikke alene er en matrikel, men 2 forskellige matrikler der anvendes.

Kommunen oplyser mod slutningen af 2024 til bestyrelsen, at de efter nabohøringer, har modtaget 2 svar, samt at kommunen har meddelt Zøllner dispensation frem til 2027, for den matrikel der anvendes som skurvogsby.

Kommunen har ikke taget stilling til vores oplysning om, at endnu en grund anvendes til deponi af Zøllner, og der er til vores kendskab, hverken ansøgt eller givet dispensation dertil ved Hvidovre kommune.

Den del af kommunikationen vi har forsøgt at få med Hvidovre kommune om matriklen der anvendes til deponi, har kommunen ignoreret uden besvarelse dertil.

Træer på Vesterskel

Hvidovre kommune har i sommeren 2024 spurgt bestyrelsen til, om vi kan beskære træerne på volden ved Vesterskel, for at lette Hvidovre kommunes renovations køretøjers adgangsforhold.

Vi havde i bestyrelsen allerede forud for henvendelsen, haft fokus på de høje træer, og vurderet at træerne trænger til beskæring, særligt for at mindske skygge påvirkning for matriklerne på Vesterskel.

Så vi er meget positive i bestyrelsen for at træerne beskæres.

Men volden er fredet og hører under Kroppedal museum, så bestyrelsen har spurgt Hvidovre kommune til, om de vil undersøge ejerforholdene og lovligheden af deres anmodning, samt at udgiften bør afholdes efter ejerforholdet af volden.

På <https://kommuneplan.hvidovre.dk/temaer/tema-4-kulturarv/42-fredningsinteresser> kan man læse følgende:

" I Hvidovre Kommune findes en række fredede fortidsminder. .. Langs Vesterskel er et jorddige, som både har fungeret som herredsdige og sognedige, desuden fredet.

Kommunalbestyrelsens målsætninger

- *Der skal værnes om de kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder fredninger og værdifulde kulturmiljøer i byen og i det åbne land.*

- *Der skal tilvejebringes midler til vedligehold af diget ved Vesterskel.* ”

Bestyrelsen har derfor i sommeren 2024 anmodet Hvidovre kommune om at få afklaret ejerforhold og lovlighed, samt hvem som skal afholde udgiften.

Hvidovre kommune har som det ses af ovenstående, en målsætning om vedligehold af diget ved Vesterskel og finde midlerne dertil, samt ejerskabet af volden er registeret ved Kroppedal museum.

Bestyrelsen mener derfor ikke, at det er grundejerforeningen Præstemosen, som skal beskære og vedligeholde træerne og ej heller afholde udgifterne dertil.

Hvidovre kommune har endnu ikke, her primo april 2025 besvaret bestyrelsens svar, til kommunens henvendelse om Grundejerforeningen Præstemosen vil beskære træerne.

Vejreovering

Bestyrelsen har i 2025 forsøgt at få Hvidovre kommune i dialog og til møde, omkring vores veje, med udgangspunkt i de udfordringer vi har med en undergrund som ikke kan nedsive vandet (dokumenteret ved GEO boreprøverne – se formandsberetning 2024), og at permeable vej belægninger derfor ikke kan fungere til naturlig nedsivning.

I forhold til kommunikationen, har det vist sig særdeles besværligt at få kommunen i dialog.

Kort fortalt besvare kommunen ikke vores henvendelse via digital postkasse.

Ved telefonisk henvendelse for at rykke for besvarelse på digital post sendt til kommunen, oplyses vi om, at vi ikke kan være sikre på Hvidovre kommune læser henvendelser sendt til kommunens digitale postkasse. Vi opfordres derfor til at rette vores henvendelser via mail.

Men samme henvendelse genfremsendt via mail blev heller ikke besvaret, hvorfor vi sendte klage til Centerchef for Plan og Miljø som var centeret vi forsøgte at bringe i dialog, over manglende besvarelser. Vores klage til Centerchefen blev heller ikke besvaret.

Herefter løb tålmodigheden ud, hvorfor vi klagede over dette til kommunal direktørerne med ansvar for hhv. Center for Plan og Miljø og for Center for Digitalisering, Kommunikation og Erhverv.

Vores anmodning om et møde, er forsat ikke besvaret.

Vores henvendelse om forholdene ved vores veje, blev først besvaret en del tid efter klagen til kommunaldirektøren, af Centerchefen for plan og miljø.

Centerchefen har i sin besvarelse ikke forholdt sig fagligt til indholdet af vores henvendelse, hvor vi udførligt gør opmærksomme på, at naturlig nedsivning ikke er muligt dokumenteret via GEO undersøgelsen og boreprøverne

Centerchefen har blot besvaret med nogle generaliserende betragtninger, som ikke geoteknisk er mulige. Centerchefen skriver bl.a. :

”Kolonihaveområderne i Hvidovre Kommune er jævnfør Spildevandsplan 2023 spildevandskloakeret. Det betyder, at spildevandet afledes i afløbssystemet, mens regnvandet håndteres på egen grund (herunder vejmatriler) ved nedsivning, eventuelt kombineret med et regnvandsbassin eller lignende til forsinkelse af regnvandet. Der er på nuværende tidspunkt ingen planer om at regnvandskloakere Præstemosen eller andre

kolonihaveområder i kommunen.

Kommunen vurderer, at det er acceptabelt, at der ved hverdagsregn står og løber regnvand på terræn i områder, der er forsvarligt indrettet til dette, hvis det er rent regnvand og dette ikke er til unødige gene for borgere og grundejere.

Vi vil foreslå, at grundejerforeningen gør de enkelte grundejere opmærksom på, at de har pligt til at tilbageholde og nedsive mest muligt regnvand på egen grund, så det ikke ledes videre ud til vejarealerne. Dette kan bl.a. gøres ved at undgå faste belægninger på terræn, bevare lavninger på matriklen og etablere regnbede, hvor vandet langsomt kan sive ned uden at gøre skade på bygninger.”

Kort fortalt, så gør vi opmærksomme på, at nedsivning ikke geoteknisk er muligt, og vi får besvarelsen at vi skal nedsive fordi det står i en plan.

Kommunen har endnu ikke taget stilling til de faglige problemstillinger, hvilket vi forsat arbejder for, at kommunen skal tage fagligt stilling til.

Vi håber ikke det bliver nødvendigt, men vi forudser i bestyrelsen, at vi kan blive nødt til at assistere vores dialog med kommunen med juridisk bistand, for at få dialogen sat i de rette faglige rammer for hvad som geoteknisk er muligt.

Dette at kommunen ikke besvarer vores henvendelser, både på dette område, men helt generelt ved andre typer henvendelser vi retter til kommunen, er problematisk.

Det trækker tiden unødigt ud, hvilket forsinker fremdrift i vores projekt for vejrenovering.

Vi arbejder forsat vedholdende for, at kommunen må forholde sig fagligt til, hvad som geoteknisk er muligt, og ikke hvad tidligere planer har ment er geotekniske muligt, når disse planer hviler på et dokumenteret forkert geoteknisk grundlag.

Afslutning

Bestyrelsen arbejder videre med driften, administrationen, økonomien og budget, vejvedligehold og vejrenovering, samt alle de andre ting der kommer til over året.

Det forsat en fornøjelse at arbejde tæt sammen med den øvrige bestyrelse, Revision Sjælland, samt kontakten med de grundejere, som jeg over året har haft kontakt med.

Trods lidt flere grå hår over det træge samarbejde med Hvidovre Kommune, så der stadig masser af mod på, at få et dialog gennembrud og finde bedre forståelse hos kommunen, for hvad de geologiske og fagtekniske udfordringer for Præstemosenes veje og vand består af.

Tak til jer alle for indsatsen i året der gæder, samt de positive dialoger og jeres bidrag til, at vi har en sund og veldrevet Grundejerforening i Præstemosen.

For dem som ikke har forrige formands beretning tydeligt i hukommelsen, indsættes lige det væsentlige her igen:

I 2023 fik vi af GEO fortaget 21 boreprøver af vejene i Grundejerforeningen, og en opsamlende rapport for resultaterne.

Opsamlende for resultaterne konstaterer GEO, at vi i vores undergrund har et meget leret lag. Det er den mest lerede type, hvilket betyder af naturlig nedsivning af regnvand fra vores veje, ikke er en realistisk mulighed.

Hertil har GEO målt hvor højt vores grundvand står, og det er op til 1,4 meter fra terræn, men i de særligt våde perioder, formentlig helt op til 1 - 0,5 meter fra terræn. Det udelukker anvendelse af faskiner (og magasinering) til afledning af vand fra vejene.

Dette dels fordi faskinerne skal anlægges så øvre top er mindst 1 meter under terræn, men helst dybere, hvilket ville resultere i, at faskinerne ville blive bundfyldte af det høje grundvand.

Dels fordi, at nedsivning fra faskinerne ikke ville kunne ske gennem det meget lerede undergrundslag, så faskinerne ville ikke have effekt og virkning som ønsket.

Det betyder, at vi reelt ikke har egnede muligheder for at håndtere spildevandet fra vores veje alene ved naturlig nedsivning, heller ikke ved anerkendte LAR løsninger som faskiner eller lignende løsninger.

Lokalplanen for Præstemosen fastlægger, vi skal have permeable vej belægninger, hvilket er med henblik på naturlig nedsivning af spildevandet fra vores veje.

Vi må ikke håndtere vores spildevand fra vejene ved tilslutning til HOFOR's spildevands net, som lokalplanen er udformet for nuværende.

Vi har en lokalplan der påbyder os naturlig nedsivning af vores spildevand, men med rapporten fra GEO, har vi videnskabeligt fastlagt, at nedsivning ikke lader sig gøre med den undergrund, samt den høje grundvands stand vi har i Præstemosen.

Derfor er vi gået i dialog med Hvidovre kommune omkring dette, så en hensigtsmæssig løsning kan findes.