

## Bestyrelsens årsberetning for 2025

januar, 2026

I året blev der solgt og dermed købt 7 huse. Gennemsnit sidste 5 år er 13 huse. Bedste år 2021 med 20 huse. Vi vil gerne byde velkommen til årets huskøbere i foreningen. Vi håber I er kommet godt på plads. Der er samlet god information i vores 'Velkommen brev' der findes på forsiden af foreningens hjemmeside, og ellers spørg Bestyrelsen eller jeres venlige naboer.

**Fælles aktivitetsdag blev afholdt søndag, den 28. september 2025.** Tak de friske deltagere. Det er hyggeligt at både voksne og børn deltager. Sammen fik vi klaret flere af opgaverne på 'To-Do' listen, med at få vores fælles områder til at se pænere ud.

I frokostpausen var der velfortjent pizzaer og drikkevarer samt slikposer til børnene.

Et venligt opråb fra Bestyrelsen: Vi kunne rigtig godt tænke os at der var flere der kunne have lyst til at deltage.

Der var forbavsende få af vore medlemmer der deltog, og en del af dem var dem der trofast møder op.

Der er rigelig plads til flere der vil være med til at vores fælles områder ser pæne ud. Det er opgaver som vi næste alle kan klare. Og så er det en god mulighed for nye medlemmer at lære flere af naboerne at kende. Bestyrelsen vil igen i 2026 reklamere for denne aktivitet. Såfremt der ikke er flere der har lyst at deltage, så kan vi vælge at aflyse denne aktivitet fremover. Bestyrelsen vil gerne takke arrangørerne Lene # 88 og Michelle # 106 for en hyggelig og effektiv aktivitetsdag.

Har du lyst til og interesse for at deltage i Aktivitetsudvalget, så kontakt en fra udvalget / skriv på FB Nøddeparken eller til [bestyrelse@noddeparken.dk](mailto:bestyrelse@noddeparken.dk).

**Sommerfesten blev afholdt lørdag, den 14. juni 2025.** Det var fint sommervejr, og med mere end 40 børn og 50 voksne. Sommerfesten er et rigtig festligt arrangement som vi i flere år har afholdt på græsarealer ved P2, arrangeret af Festudvalget, og vi kan alle være glade for den frivillige indsats der lægges i, at vi får hyggelige timer sammen og mødes med vores naboer. Bedsteforældre er meget velkomne til at deltage med børnebørn. Bestyrelsen vil gerne takke Festudvalget Pia (126), Michelle (106) og Tina (234) for denne og tidligere fantastiske sommerfester. Vi håber der vil blive sommerfest vejr igen i 2026,

### **Egedal Kommune byggesagsbehandlingsstop af udestuer mm.**

I starten af 2025 blev Bestyrelsen informeret af et medlem, at Egedal Byplan og Byggesag havde indført et stop for byggesagsbehandling gældende for Nøddeparken, "Der var ikke et overblik over bebyggelsesprocenten og om den var overskredet i henhold til lokalplanen". Der blev afholdt møder for at få en afklaring. Undervejs viste det sig, at der var flere af vore medlemmer, der havde fået deres byggesag stoppet. En beregning som vi havde foretaget viste at Nøddeparken allerede ved opførsel af husene, og inden der var bygget den første udestue, havde overskredet lokalplanens bebyggelsesprocent på  $35\%$  for  $2/3 = 150$  af parcellerne, simpelthen fordi de fleste parceller var alt for små, og den eneste grund til at der blev givet tilladelse til bygning af udestuer var at der blev givet dispensation i fællesarealerne, som Byplan og Byggesag for nuværende ikke havde et overblik over hvor meget fællesareal der var tilbage. Vores beregninger viste at alt fællesareal var brugt op og at bebyggelsesprocenten nu lå på  $35,1\%$  Bestyrelsen forespurgte om det var muligt at færdiggøre byggesagen for de medlemmer der i flere måneder havde fået deres byggesagsanmodning stoppet, og herefter finde en fremadrettet løsning – idet arealet af de udestuesager ikke ville få bebyggelsesprocenten til at overskride  $36\%$ . Dette var desværre ikke muligt, og vi måtte informere vore medlemmer om dette.

### **Nøddeparken anmodning om en ny lokalplan.**

I vores forhandling med Egedal om 'hvordan løser vi problemet med at der ikke kan bygges flere udestuer i Nøddeparken'? opstod en mulig løsning med at Nøddeparken anmodede om en ny lokalplan specifikt for vores forening, og dermed separeret fra de 2 nuværende lokalplaner 050903 Etape I og 050908 Etape II, og hvor vi kunne anmode om en bebyggelsesprocent fra nuværende 35% til 45%, som det er blevet godkendt for Søagerhusene. En ny lokalplan kunne der kun anmodes om såfremt der først blev anmodet og godkendt af Byrådet en ny Rammeplan for området med tilsvarende bebyggelsesprocent. Vi fremsendte denne anmodning som heldigvis blev godkendt i juni 2025. Herefter anmodede vi om en ny lokalplan for Nøddeparken. Denne anmodning blev bekræftet modtaget.

Før Egedal kan starte med at arbejde med vores nye lokalplananmodning, er det nødvendigt at igangværende anmodningssager færdiggøres, da der ikke er ubegrænsede ressourcer til rådighed. Der forventedes derfor at en del af de allerede åbne sager ville blive færdiggjort i løbet af 2025. Derefter kom Kommunalvalget, der som forventet betød længere sagsbehandlingstid, især når udvalg skiftede formand og medlemmer. Den sidste nye information fra Egedal er, at det forventes at man i Byplan og Byggesags udvalget til april 2026 vil foretage en afgørelse om hvilke anmodninger der skal behandles og dermed deres prioritering. Bestyrelsen håber at vi kan modtage information om denne prioritering i løbet af maj 2026, og at vores anmodning er med i denne prioritering. På foreningens medlemmers vegne især de medlemmer der har ventet meget længe på en forhåbentlig positiv af slutning af deres byggesag, deler vi jeres frustration. Vi tror dog fortsat at vi kommer i mål med en god løsning, om end denne proces tager meget lang tid.

**Foreningens fortove** trænger nogle steder til genopretning og anden forbedret vandaflledning efter kraftigt regnvejr. Bestyrelsen modtager gerne en mail vedhæftet foto hvor der ønskes udbedring, der herefter vil blive taget med i en prioriteringsplan. Husk venligst at skraldespande ikke permanent må stå på fortove til gene for at gå med barnevogne, kørestole og andet. Det ser pænere ud uden skraldespande på fortovet. Husk at holde eget fortov ryddet for sne. Buske og Hæk der breder sig ind over fortovet skal beskæres så fortovet er frit tilgængelig for gående.

<https://egedalkommune.dk/mit-liv/trafik-og-veje/snerydning>

<https://egedalkommune.dk/nyheder/husk-at-klippe-din-haek-ud-mod-sti-og-vej>

**Buskrydning i venstre side ved udkørsel til Råbrovej for bedre udsyn** blev foretaget i juli 2024. Dette gav et betydeligt bedre og tidligere udsyn til biler der kommer nede fra lyskrydset ved Skebjergvej. Det opsatte hegn blev desværre påkørt i 2025 og er blevet reetableret.

### **Saltning og Snerydning af den kommunale stamvej og dermed tømning af affaldsbeholdere.**

Det vil være et tilbagevendende vinterproblem at Nøddelunden stamvejen af Egedal er kategoriseret som Vintervej klasse C = "Der glatførebekæmpes/ryddes kun undtagelsesvis på disse veje". Man kan få det indtryk, at Renovationen generelt ikke kører ud på Egedals klasse C veje i en del af vinteren. Derfor kan det forekomme at affaldsspande tømmes uregelmæssigt i vinterperioden.

<https://www.egedalkommune.dk/mit-liv/trafik-og-veje/snerydning>

Bestyrelsen har tidligere kontaktet de andre foreninger i Nøddelunden, Kærhavegård samt Nøddebohaverne I og II, for at spørge om de ville deltage i en 'del-betalings-ordning' ordning hvor vores Gartner BMT Service saltede og sneryddede, (BMT klarer opgaven for den private del af Nøddelunden vejen) men det var der ikke interesse i. Der blev svaret at "det var Kommunens opgave".

I vintersæsonen 2024 oktober til 2025 marts aftalte vi på 2025 generalforsamling en forsøgsordning at BMT saltede og ryddede Nøddelunden Stamvejen vedtaget. Desværre kørte renovationen alligevel ikke på vejen og tømte affald. Vi kan håbe, hvis problemet med manglende tømning bliver stort, at Egedal etablerer midlertidige nødløsninger som eksempelvis aflevering på Genbrugsstationen

### **Belysning, Parkerings og fortoyslamber i Etape 1. Nye leverandører valgt.**

Andel lumen opsigde vores kontrakt, de trækker sig ud af strømlevering til gadebelysning. Vi har efterfølgende indgået aftale med Andel Energi om strømlevering, samt med Eltel om vedligehold.

**Nøddeparken har et begrænset antal parkeringspladser, og det er ikke let at fremskaffe flere.** Den samlede bebyggelses procent er overskredet. Hvis der ønskes grønne arealer inddraget til nye parkeringspladser, skal der først ansøges hos Egedal om dispensation. Er det muligt at tilføje pladser til bestående parkeringspladser, kan dette gøres uden at der ansøges.

Efter etableringen af de 4 pladser, har foreningen 196 officielle pladser = 1,1 plads per hus.

Vi skal være taknemlige for de 21 medlemmer, der har valgt at få en del af deres matrikel lavet til indkørsel/parkeringsplads. Tæller vi dem med, er der i alt parkering til 217 biler = 1,2 per hus.

Har et hus mere end 1 bil, eller 1 firmabil, så kan der være pladsmangel.

**På Søgerskolegrunden brydes ned og bygges op af ejendomsfirmaet Søagerhusene.** Et projekt af denne størrelse medfører desværre støj og støv og tung trafik problemer for de omkringboende især de af vore medlemmer der bor tættest på langs Råbrovej. I december 2025 omdirigerede de trafikken, hvilket gav risiko for trafikkaos og uheld, da udefra kommende bilister ikke forstod skiltningen og begyndte at køre modsat ensretningen på Nøddelunden. Det blev heldigvis bedre da vi ved et møde bad Søagerhusene om at forstærke skiltningen, og efter et par dage blev trafikken normaliseret.

**Foreningens ladestandere blev taget brug på P1 i 2024,** og det ser ud til at de ofte bliver benyttet. Der er reserveret 4 pladser passende til de 4 udtag der er på de 2 standere.

Pladserne til Opladning er kun til parkering for Nøddeparkens medlemmer og kun imens der oplades. Idet der fremover er reserveret 4 pladser til opladning, kan der ikke længere parkeres trailere på P1, således at medlemmer der dagligt benytter P1, fortsat har en parkerings plads til rådighed.

Ønsker du et Clever abonnement, så kan du kontakte Clever og vælge at informere du bor i Nøddeparken. Ring 82 30 30 30 og tast 4 eller mail [erhverv@clever.dk](mailto:erhverv@clever.dk)

Ved drift problemer, ring 63 21 25 25 eller send en e-mail til [erhverv@clever.dk](mailto:erhverv@clever.dk). Skriv et FB Nøddeparken opslag at der er fejlmeldt. Undgå venligst at skrive om vores ladestandere på FB 2765 Nøddelunden!

**Nøddelunden stamvejen vejbelægning og vej bump er godt nedslidte.** I 2024 anmodede vi Vejgruppen Egedal, om udbedring af nedkørte vej bump, og vi har efterfølgende rykket for tidsplan. Det er Vejgruppens formodning, at spørgsmålet om renovering skal følge Egedals slidlagskonto og at der udbedres efter en prioriteringsliste. Det sker på baggrund af, at Vejdirektoratet gennemgår alle Egedals veje mhp. deres tilstand". Da underlaget på belægningen på Nøddelunden stamvejen ikke er særlig god, opstår der let risiko for 'krakelering' af belægningen især i vintermånederne. Husk venligst at alle kan 'Tippe Egedal' om et hul i asfalten på Nøddelunden stamvejen, så det kan udbedres. Dette kan anmeldes via appen 'Tip Egedal' eller på Egedals hjemmeside.

**Der blev foretaget en aftalt 'Efter-Topskæring af træer på jordstykket, matrikel 21dd.**

Ønsker medlemmer der bor langs med denne strækning efterfølgende beskæringer, så skal der på ny ansøges til en Generalforsamling om denne udgift, der kan variere fra ca. 10.000 kr. til 25.000 kr. – alt efter træ højde.

**TDC lysleder kabel nedgravning i Nøddeparkens område.**

Det er vigtigt at gravearbejdet bliver afsluttet ordentligt, så det ikke efterlader ødelagt græs eller skævt fortov. Bestiller du TDC til at lægge lyslederkabel til dit hus til TV og Wi-Fi, er det vigtigt, at du tager foto af området fra vejen og ind til din matrikel til brug for efter følgende dokumentation, hvis arbejdet ikke er afsluttet ordentligt som det må forventes. Skriv gerne en mail til bestyrelsen, hvis du bestiller TDC lyslederkabel.

**Kortlægning af lednings og kloakføring i Nøddeparken** er et projekt vi er startet på. Nøddeparken grundejerforening har eksisteret siden 1989, og det kunne være rart med en oversigt. Vi har kontaktet Novafos og LER, samt Egedal Kommune, og må konstatere at der i det foreløbige materiale kan forekomme usikkerhed om placering samt ejerforhold. Dette er vigtig dokumentation eksempelvis i tilfælde af skadeudbedring og betaling. Bestyrelsen håber der kan fremskaffes brugbar information som vi vil lægge på hjemmesiden.

**Bestyrelsen vil gerne takke** alle der bidrager til et positivt miljø. Det ser hyggeligt ud med de mange lys i haverne ved juletid. Der er også rigtig mange der har fundet plads til skraldespandene på egen matrikel, så de ikke står på fortovene. Flere er også flinke til at sørge for at buske ikke breder sig fra forhaven og ud på fortovet. Det kan tage tid at få forslag igennem fra idé til gennemførelse. Det at kunne bidrage med at skabe resultater er en vigtig del af fælles skabet. Husk venligst i den forbindelse på at Bestyrelsen blot er en gruppe af beboere der gør et stykke frivilligt arbejde.

Vi hilser dialog og debat velkommen og forventer på ingen måde, at der vil være en fuldstændig enighed med fremsatte forslag og/eller beslutninger. Vi forventer at der tales venligt til hinanden. Vi vil gerne opfordre til at I kontakter os hvis der er spørgsmål, kommentarer eller andet i relation til foreningens virke. Send en mail til [bestyrelse@noddeparken.dk](mailto:bestyrelse@noddeparken.dk).

**Foreningens hjemmeside Nøddeparken** [www.noddeparken.dk](http://www.noddeparken.dk) eller [www.noddeparken.dk](http://www.noddeparken.dk) har masser af nyttig information for grundejerforeningen.

Skriv forslag / kommentarer eller link der ikke virker (eks. til Egedal) til [bestyrelse@noddeparken.dk](mailto:bestyrelse@noddeparken.dk)

**Får du vores nyhedsmail?** Du kan tilmelde på hjemmesidens forside, og du vil modtage en mail som du skal bekræfte af hensyn til GPDR-regler. Husk at kigge i uønsket/spamfilter så du sikrer din tilmelding færdiggøres.

**Nøddeparken Facebook** <https://www.facebook.com/groups/306094075365507> benyttes til opslag der primært vedrører Nøddeparken, eksempelvis Invitation til Fælles aktivitetsdag, Sommerfest, Indkaldelse til generalforsamling, samt spørgsmål, forslag og kommentarer til og fra medlemmer.

**2765 Nøddelunden Facebook** <https://www.facebook.com/groups/1521932014771690>

Denne Facebook side har dobbelt så mange medlemmer som vores forening blandt andet medlemmer fra hele Nøddelunden vejen. Udover vores forening Nøddeparken, også foreningerne Nøddebohave 1 og 2 samt Boligselskabet Kærhavegård, og den læses af rigtig mange, både boende på Nøddelunden samt udefra. Det er et åbent forum for rigtig mange mennesker, og derfor vil der være mange indlæg og mange kommentarer, heldigvis overvejende positive), der ikke vedrører vores forening. Husk at undgå at skrive opslag om vores ladebandere, nøgler til vores stier og fælles skuret på denne FB – brug i stedet vores egen FB Nøddeparken.

#### **Lidt fra foreningens vedtægter:**

##### **§ 13 & 14. Bestyrelsen og Beføjelser, uddrag**

Bestyrelsen repræsenterer foreningen udadtil i enhver henseende, såvel over for offentlige myndigheder som over for private. Bestyrelsen råder over foreningens midler i overensstemmelse med vedtægterne og de på generalforsamlingen truffede beslutninger.

Bestyrelsen kan til løsning af specielle opgaver nedsætte udvalg, der består af medlemmer uden for bestyrelsen, idet udvalgsformanden dog altid skal være bestyrelsesmedlem. Et sådant udvalg har ikke besluttende myndighed.

På bestyrelsens vegne  
Søren, Formand