Grundejerforeningen Bodshøjgaard
Ordinær Generalforsamling den 26. maj 2026

Bestyrelsens beretning
På bestyrelsens vegne vil jeg gerne byde velkommen til foreningens jubilæumsgeneralsamling – det er nr. 60 i rækken. Stort tillykke til os alle og til foreningen.

Beretningen tager udgangspunkt i de ting, der har været aktuelle i det forgangne år, men også at se lidt fremad på de kommende større opgaver i foreningen.

Overskrifterne for det forgangne år:
1. Ekstraordinær generalforsamling
2. Friarealer og ophævningen af godkendelserne til Østdiget
3. Snerydning
4. Strandareal
5. Veje, asfalt mv.
6. Generel oprydning og stormskade
7. Tak til bestyrelsen for det gode samarbejde

Større opgaver, som er planlagt og klar til udførelse (se under pkt 5 – Veje, asfalt mv.)
1. Nye skilte med nye hastigheder
2. Nye vejbump
3. Reparation af vejene

1. Ekstraordinær generalforsamling
Året startede med en ekstraordinær generalforsamling, da den tidligere formand – Kim Boddum – takkede af efter 25 års tjeneste for foreningen. Vi skylder naturligvis Kim et stort tak for hans kæmpe indsats for foreningen igennem alle årene. Vi vil også gerne benytte lejligheden til at takke Kim for en super veltilrettelagt hand-over, som har gjort det nemt for den nye bestyrelse at fortsætte arbejdet.

2. Friarealer og ophævning af godkendelserne til Østdiget
Generelt har bestyrelsen fortsat linien med at slå stier på engen, ligesom arealerne ved branddammen ved Blodhøjvej er blevet slået løbende. Den store bunke afklip er også blevet kørt bort. Arealerne langs med åen er ligeledes blevet slået i det omfang, som det har været skønnet nødvendigt. For at sikre at der er helt klare skillelinier mellem det, som grundejerforeningen og digelauget skal tage sig af, er vi i gang med at få defineret en vedligeholdelsesplan, som skal godkendes af digelauget. Det ligger os meget på sinde, at dette bliver nedskrevet, da vi så (forhåbentlig) kan undgå en knubbet diskussion om roller og ansvar.

Vi har nogle pumper rundt om diget, som vi har vedligeholdelsesansvaret for – og her har vi på enkelt af dem konstateret, at der har været knas med højtvandsmåleren, hvorfor pumpen har kørt ekstraordinært meget med et stort strømforbrug til følge. Dette er blevet repareret af flere omgange, dog uden, at problemet er blevet 100% afhjulpet. Vi forfølger fortsat sagen.

Som nogle måske er bekendt med, er der en grundejer i en af vores naboforeninger, som klaget til Miljø- & Fødevareklagenævnet over Roskilde Kommunes oprindelige dispensationer og godkendelser til at opføre Østdiget, som udgør en væsentlig del af kystsikringen i Nordmarken

efter de store oversvømmelser i 2013, hvor 258 husstande blev helt eller delvist oversvømmede. Østdiget etableret på tværs af fire grundejerforeningers arealer samt en privat ejendom, og er udformet efter aftale med grundejerne.

Klagerens påstand er, at digets størrelse er for stort – både i højde og bredde. Givet digets nuværende udseende, hvor det smelter ind i naturen og fremstår som en integreret del af hele området, er der tale om en kompliceret og speget sag:

Lidt forenklet forklaret står der i tilladelserne til Østdiget, at det må opføres med en kronebredde på to meter over en ca. 1.400 meter lang strækning med en vis overhøjde på 30 cm oveni i den tilladte kronehøjde på 150 cm, og dermed, at den maksimale tilladte højde er 180 cm. Overhøjden tillades, da man antager, at diget vil sætte sig over tid. Da man gav den oprindelige tilladelse, spillede det også ind, at selve arealet var i dårlig plejestand, hvorfor naturtilstanden/-værdien ville blive væsentligt forbedret efter etableringen af et dige. Under opførelsen af diget blev der udført flere tilsyn for at sikre, at Østdiget overholdt de givne tilladelser.

I starten 2023 blev Kommunen opmærksom på, at der er et såkaldt beredskabstracé, som ikke var blevet fjernet efter etableringen af Østdiget, hvorfor man bad de omkringliggende grundejerforeninger om at søge om lovliggørelse. Dette bestrides af de omkringliggende fire foreninger, hvorfor Roskilde Kommune bad Mølbak Landinspektører om at beregne størrelsen af det anlagte vs. det tilladte dige. Beregningerne viste, at der er en overskridelse på 5.458 m2 forudsat, at kronehøjden er 150 cm. Men – tilladelsen blev jo givet med en overhøjde på 30 cm. Når dette tages med i beregningerne, er der i stedet tale om, at diget er ca. 200 m2 for stort, hvilket udgør bare 1% af de i alt 19.798 m2, som diget fylder. Der konstateredes dog et andet problem: Kronebredden på Østdiget er 4 meter, og ikke 2 meter som tilladt. Derfor bliver konklusionen, at Østdiget ikke kan lovliggøres i dets nuværende form.

Nu bliver det så rigtig speget: Roskilde Kommune vurderer samtidigt, at en fysisk lovliggørelse (altså fjernelse af den overskydende jord) på nogle strækninger vil medføre et stort og vanskeligt gravearbejde, ligesom ændringerne af de landskabelige forhold ikke står i et rimeligt forhold til indsatsen for at gennemføre en reetablering, og at overskridelsen på 1% er minimal – hvorfor Kommunen meddeler dispensation med tilbagevirkende kraft. Det er dette, som ovennævnte grundejer så påklager til Miljø- & Fødevareklagenævnet.

Sagen bliver yderligere kompliceret af, at klageren samtidig selv har ønsket, at Østdiget fik en anden udformning (med svagere hældning og dermed et bredere tracé) ud for hans grund – efter opmålinger når Roskilde Kommune frem til, at det samlede beredskabstracé er 620 m2 mindre end det tilladte, men at det netop ud for klagerens matrikel er 1.012 m2 for stort. For at sætte prikken over det berømte ”i”, bliver der også klaget over, at der er anvendt forurenet jord til at etablere Østdiget (og til at terrænregulere på klagers egen grund); der er dog løbende foretaget jordprøver, og Roskilde Kommune har IKKE fundet anledning til at betvivle den anvendte jords kvalitet.

Miljø- & Fødevareklagenævnet beslutter i deres afgørelse (som ikke kan ankes…), at Roskilde Kommune IKKE kunne give en dispensation med tilbagevirkende kraft med henvisning til, at der IKKE er tale om et særligt tilfælde, hvor udvidelsen af diget er så væsentligt, at det tillader en afvigelse fra naturbeskyttelseslovens §3 og 16. Sagsbehandlingen er derfor behæftiget med en ”væsentlig retlig mangel”, hvorfor nævnet ophæver og hjemviser sagen til fornyet behandling.

I forbindelse med den fornyede behandling blev der af Kommunen i foråret 2026 foretaget endnu flere opmålinger, som viste, at Østdiget udfor klagers grund er op til 36 cm for højt (i parentes bemærket skal det lige nævnes, at der er andre steder, hvor diget faktisk er sunket og er lidt for lavt). Derfor er Kommunen nu nået frem til, at der skal fjernes ca. 1.200 m3 jord ud for klagers parcel – det svarer til ca. 80 lastbiler. Om noget af den overskydende jord kan bruges til at lappe de mindre lunker, som er i diget, er uvist.

Og regningen for hele herligheden: Indtil videre lyder det som om, at det bliver Kommunens skatteborgere, som kommer til at betale. Vi fortsætter med at følge sagen.

3. Snerydning
Det har som bekendt været en usædvanlig hård vinter med meget sne, hvorfor vi har anvendt betydeligt flere midler end budgetteret til få sneryddet foreningens veje, ligesom vi også kan konstatere, at der er en del skader i foreningens veje, som kræver udbedring.

Overordnet set har vi lyttet til den feedback, som blev givet på sidste generalforsamling (og via henvendelser til foreningen), om, at man generelt mente, at der blev anvendt for meget salt på foreningens veje. Derfor bad vi vores entreprenør om at reducere vores snerydning svarende til en "Klasse 2"-vej, som er passende for villaveje.

Der har været henvendelser i perioden både positive som negative omkring saltmængderne – nogle om for lidt, andre om for meget salt. Der har også været nogle enkelte klager om, at der en morgen i februar var særlig glat på bl.a. Lindevej. Dette har vi påtalt overfor entreprenøren, som netop denne morgen efter en 16 timers vagt på saltbilen var løbet tør for den saltlage (væske), som saltet blandes op med ved udstrøning. Derfor betragter vi det som et enkeltstående tilfælde. Alt i alt er bestyrelsen af den opfattelse, at vi har fået en god og pålidelig service fra vores entreprenør.

Husk, at det i teorien påhviler den enkelte grundejer at rydde sne udenfor egen parcel – og dette gælder faktisk helt ud til midten af vejen.

4. Strandareal
Vi gør fortsat, hvad vi kan for at holde omkostningerne nede, og der foretages græsslåning i henhold til aftalen med de øvrige grundejerforeninger. Det er bestyrelsens opfattelse, at det er få af foreningens medlemmer, som benytter strandarealet.

5. Veje, asfalt mv.
Ved det årlige vejsyn blev der som ved de tidligere år konstateret en del sager omkring udhængende grene/beplatning, som dels ødelægger asfalten, og som dels begrænser udsynet. Vi vil gerne takke de grundejere, som har taget foreningens henvendelser alvorligt, og samtidig påpege, at der er nogle enkelte sorte får, som fortsat mangler at tage aktion. Få det nu gjort; det er til vores alle sammens fordel. Vejsynet gav desværre også anledning en enkelt sag, som på trods af flere henvendelser, er gået i hårdknude – og her har bestyrelsen besluttet, at dette nu fortsætter som en hegnsynssag.

Afgravningen af rabatterne sidste år har for alvor vist sit værd, da vi nu ikke længere har større vejarealer, som står under vand efter kraftige regnskyl – afvandingen er blevet væsentlig forbedret.

I den forgange periode er der blevet lappet huller, ligesom de værste slaghuller (bl.a. ved Glentevej) efter vinteren er blevet nødlappet. Bestyrelsen har efter vinteren bedt vores asfalt-entreprenør om at besigtige vejene, og vi forventer, at der udføres revneforseglinger og lappes huller mere permanent i løbet af sommeren.

Vi har også åbnet for en diskussion med naboforeningen Jyllingelund om at fordele vedligeholdelsesomkostningerne for Blodhøjvej, som fungerer som tilkørselsvej til hele deres område; konklusionen er dog ikke på plads endnu.

Som nævnt på sidste års generalforsamling er der arbejdet hårdt på en ny skilteplan for hele området. Planen er blevet til i samarbejde med Roskilde Kommunes trafikplanlægger, et rådgivningsfirma, og er nu endelig godkendt af Politiet. Planen er, at hele vores område bliver til påbudt 30 km zone, og at Osvej og Nordmarksvej bliver til påbudt 40 km zone. Som en del af planen er vi blevet anbefalet af flytte/fjerne nogle af vores vejbump, da de er strategisk dårligt placeret i forhold til den nye hastighedsgrænse. Der bliver skiltet med gennemkørsel forbudt på både Kolibrivej og Stærevej.

Skilteplanen for vores område er derfor nu i udbud – svar forventes i juni. Det er bestyrelsens hensigt at igangsætte arbejdet, så det bliver koordineret med Kommunens ændringer på Osvej, ligesom dette også indbefatter flytningen af vejbump.

I forbindelse med vejene/asfalten har den enkelte grundejer også et ansvar: Knækker kanterne af asfalten ind mod grundejeren, og det kan påvises, at det skyldes ejerens køretøjer, regnvand eller noget tredje, så betaler grundejeren for reparationerne, da dette opfattes som resultat af ejerens skødesløshed.

Husk også, at der ifølge lokalplanen skal være plads til parkering af mindst to biler på egen grund – der er fortsat problemer visse steder med parkering i rabatterne. Daglig parkering skal ske på egen matrikel.

6. Generel oprydning og stormskade
Vi har modtaget nogle henvendelser omkring hundeefterladenskaber – vis hensyn og ryd op efter dig. Gør vi det, har vi altid pæne omgivelser. Husk, at det ikke er tilladt at have krukker, store sten og oplag af materialer mv. liggende i rabatten. Der er faktisk en sag fra Hillerød Kommune, hvor en bilist påkørte en større sten i en rabat med skade til følge – og her blev grundejeren dømt til at være ansvarlig og erstatte skaden.

Vi har tidligere vedligeholdt træerne langs åen på vores arealer, men har fået kontra-ordre fra Roskilde Kommune idet, at træerne er deres ejendom, og at vi derfor ikke må beskære dem. Nu har vi imidlertid en super træls sag, hvor et større træ (ved Høgevænget) i den kraftige orkan ved påsketid væltede ud over en grundejers terrasse på modsatte side (altså i Tangbjerg) og videre ned i åen.

Egedal Kommune, hvor skadelidte bor, henviser til Roskilde Kommune, som igen henviser til os med begrundelsen om, at træet stod på vores matrikel – men helt uden hensyntagen til, at Kommunen samtidig siger, at træet er deres ejendom.

Sagen har nu kørt frem og tilbage de sidste 1½ måned uden nogen afgørelse til stor frustration for alle parter. Indtil videre har bestyrelsen valgt at stå fast på, at dette er force majeure, at det er Kommunens træ, og at vi derfor ikke har noget ansvar. Derfor har vi også afvist skadelidtes erstatningskrav; dette er alene et forhold mellem ham og dennes forsikringsselskab.

7. Tak til bestyrelsen
Jeg vil gerne afslutte beretningen med at takke hele bestyrelsen for det store arbejde, og for et super konstruktivt samarbejde. Jeg ser frem til et fortsat godt samarbejde.

På bestyrelsens vegne,

Formand Lars Jeppson