

Referat af generalforsamling i Herstedøster Grundejerforening d. 18. marts 2025 kl. 20.00

41 fremmødte plus 6 fra bestyrelsen – dermed i alt 47 deltagere.

1. Valg af dirigent

Generalforsamlingen indledes med, at Mogens Haahr vælges som dirigent og konstaterer, at indkaldelsen er lavet rettidigt og i øvrigt overholder grundejerforeningens gældende regler. Herefter bliver ordet givet til formanden, Peter Holm Larsen.

2. Formandens beretning

Årsberetningen er blevet omdelt sammen med dagsordenen for generalforsamlingen. Formanden, Peter Holm Larsen, gennemgår de enkelte overskrifter og giver en mundtlig uddybning af den skriftlige beretning. Forud generalforsamlingen blev der afholdt orienteringsmøde om ”Renovering af veje og trafiksikring i Herstedøster” med repræsentanter fra kommunen og den lokale Trafikgruppe. Trods et relativt roligt år set med Grundejerforeningens bestyrelses øjne, så har netop vejenes tilstand i hele landsbyen været et varmt emne efter fjernvarmeprojektets afslutning. Derfor kan vi nu glædes over, at der bliver taget hånd om opgaven, som vil inkludere ny asfaltering, men også en forbedring af trafikikkerheden for både fodgængere, cyklister og bilister takket være Trafikgruppen, der også roses for det store arbejde, de har lagt i trafikikkerhedsprojektet.

Beretningen i kort resume:

Forbedring af trafikikkerheden og genopretning af veje og fortove

Der blev sidste år etableret en Trafikgruppe, der sammen med kommunen har arbejdet med trafikikkerheden i landsbyen. Det forventes, at genopretning af veje og fortove, nye vejbumpe og indsnævring samt øvrige markeringer på vejbanen vil blive påbegyndt i august/september.

Fjernvarmeprojektet

Vi har nu haft fjernvarme i et år. De fjernvarmeskabe, hvor isolering ikke var korrekt udført, er nu alle udbedret. Hvis man som grundejer fortsat oplever fejl eller mangler, så skal disse meldes hurtigst muligt til entreprenøren.

Fjernvarmetakster for 2025

Den faste afgift fjernes, og der vil alene afregnes ud fra forbrugerens variable forbrug. En gennemsnitsbolig skal med de nye takster forvente en prisstigning på ca. 11%.

Den kommunale renovationsordning

Bestilling vedr. grabning af stort haveaffald skal fremover ske ved telefonisk henvendelse til Vestforbrændingens kundeservice på tlf. 7025 7060.

Kommunen opfordrer til, at borgerne forsøger at etablere fællesbunker for afhentning af haveaffald, så udgifterne reduceres, og vi alle i sidste ende kan spare på renovationsafgifterne.

Afhentning af tekstilaffald er ændret pr. 1. januar 2025 og hører nu til under storskraldsordningen. Alt tøj, der kan genbruges, bør afleveres i de tøjcontainere, der er placeret rundt omkring i kommunen eller til direkte genbrug på genbrugspladsen.

Afhentning af haveaffald i Herstedøster

Området umiddelbart foran Frysehuset ved Herstedøstervej/Espenstræde skal fortsat bruges som et fælles areal til haveaffald, så vi undgår egne bunker ved hver husstand. Netop denne fælles bunke er fra forvaltningen blevet fremhævet som et godt eksempel på at minimere antallet af grabninger.

Afhentning af pap i den fælles container ved Forsamlingshuset

Papcontainerordningen fortsætter, da vi kan konstatere, at den stadig bruges flittigt.

Byomdannelse af Fabriksparken

Projektet forløber efter planen, og de første borgere flyttede ind i efteråret 2024.

Vi er fortsat bekymrede omkring de fremtidige trafikale forhold for os som landsby, da trafikken flere steder forventes at blive stærkt øget.

Lokalplanen og lokalplanhøringer

Der har i årets løb været 3 lokalplanshøringer, hvoraf 2 skulle dispenseres fra lokalplanen, hvilket bestyrelsen indstillede til.

Det understreges endnu en gang, at man altid sikrer sig skriftlige godkendelser inden udvendige forandringer af boligen igangsættes – særligt hvor der er tale om forhold reguleret i lokalplanen. Der henstilles samtidig til, at man altid tager en tæt dialog med kommunen, så man undgår enhver tvivl – vi har i det forgange år haft eksempler på, at visse regler og tilladelser ikke har været helt entydige, hvilket har givet anledning til uoverensstemmelser, hvor et svar fra kommunen ikke har været tilpas konkret eller fyldestgørende. Faktum er, at der altid bør søges om tilladelse, så man er på den sikre side.

Ændring i kommunens praksis for byggetilladelser samt dispensation fra lokalplanen

Byggeaktiviteterne i Hersted Industripark og en række nye medarbejdere, har givet anledning til, at forvaltningen har kigget ind i den hidtidige praksis i forbindelse med byggetilladelser og dispensationer fra lokalplanen. Det kan i visse tilfælde betyde, at dispensationer, der tidligere er blevet tildelt ikke vil være mulige at godkende længere. Vi skal som bestyrelse derfor tydeligt (som også angivet i punktet ovenfor) påpege vigtigheden af, at sikre, at alle udvendige forandringer gennemføres med de nødvendige tilladelser og godkendelser.

Omdannelse af 4 erhvervsjendomme til beboelse i Herstedøster

Boligomdannelsen på Herstedøster Skolevej 13 er godt i gang, og det forventes, at der står 2 seniorboliger klar til udlejning i løbet af 2025.

Herstedøstergade 25 (hovedhuset) planlægges inden længe at blive omlagt fra erhvervsjendom til 3 boliger. Dette kan ske uden afvigelser fra lokalplanen og vil ikke kræve dispensation.

Garagen/værkstedet vil derimod påkræve dispensation, da de 700 kvm fritliggende areal ikke kan overholdes. Det vil skulle behandles på en ekstraordinær generalforsamling.

Klager over opbevaring af materialer og affald og uindregistrerede køretøjer

Der kommer fortsat løbende henvendelser om at regler omkring ovenstående ikke bliver overholdt. Bestyrelsen opfordrer altid til, at utilfredse borgere i første omgang kontakter grundejeren inden kommunen eller Grundejerforeningen involveres. Kommunen ønsker ikke at være del i almene nabotvister.

Støjsikring under støjpuljen

Støjpuljen blev genindført i 2024, og der blev ansøgt om tilskud fra i alt 16 grundejere til en samlet sum på DKK 325.000. Der blev givet støtte til 8 ansøgninger, og de resterende 8 ansøgere fik afslag.

Kommunikation til og fra bestyrelsen

Vi har set færre henvendelser i det forgange år end hvad vi typisk oplever. Bestyrelsen vil såvidt muligt orientere om relevant information via husstandsomdelt materiale eller via Facebook siden ”Det sker i Herstedøster”.

Den kommunale brugergruppe

Brugergruppen har til formål at bibringe kommunen lokal sparring og input vedr. forbrugsmæssige elementer som varme, vand og renovation. Bestyrelsen deltager i de møder, hvor vi finder det relevant for Herstedøster Landsby.

HOFOR har besluttet, at ansvaret for kloakstikledningerne bliver ført tilbage til den enkelte grundejer i 2025.

Affyring af fyrværkeri i Herstedøster Landsby

Desværre oplevede vi igen dette nytår, at lovgivningen omkring fyrværkeri ikke blev efterlevet, hvilket uheldigvis resulterede i, at en hest kom alvorligt til skade. Bestyrelsen skal opfordre til, at alle tager hensyn til områdets stråttækte ejendomme og endvidere efterleve lovgivningen omkring affyring af fyrværkeri.

Gåsens tilbagevende til Herstedøster

Herstedøster Landsbys vartegn, Gåsen ved Gåsetrekanten, er tilbage efter sin mystiske forsvinden under fjernvarmeprojektet.

Nye beboere i Herstedøster og medlemmer af Grundejerforeningen

Der er tilflyttet 3 nye familier. Medlemstallet af Grundejerforeningen er fortsat højt og lyder på 106 medlemmer i 2024 – dette til trods for, at antallet af grundejere har været faldende de seneste 10 år og nu det lavest niveau i næsten 20 år.

Giv et praj til Albertslund Kommune

Alle bliver mindet om muligheden for at give kommunen et praj, hvis man oplever nogle ting, der ikke er som de skal være – eksempelvis huller i vejen, affald der flyder og lignende. Der kan downloades en app til dette formål.

Et par kommentarer til beretningen fra de fremmødte

Dirigenten giver mulighed for at stille spørgsmål eller kommentere på beretningen.

Spørgsmål: Er området foran frysehuset ved Herstedøstervej/Espenstræde officielt en plads, der kan bruges til haveaffald?

Svar: Formelt tilhører grunden kommunen, og forsamlingshuset har vedligeholdelsespligt omkring frysehuset. Løsningen med at samle al haveaffald samme sted fungerer efter hensigten, og bliver hyppigt anvendt. Stor opbakning fra kommunen, da de kan se nogle besparelser i forhold til at samle sammen ét sted. Området er forbeholdt haveaffald, og det er vigtigt, at affald kun lægges på fliserne. Endvidere vigtigt, at det holdes pænt – og det lykkes vi godt med i fællesskab.

Spørgsmål: Det foreslås, at der sættes et skilt op, så man kan se hvilket haveaffald, der er tilladt. Skal det være "grabvenligt" eller må der også smides blade?

Svar: Der er ikke klare retningslinjer, men i udgangspunktet er det til alt haveaffald – heriblandt blade. Der må ikke efterlades poser, hverken papir- eller plastsække.

Spørgsmål: Hvordan bliver det reguleret eller sikret, at det er seniorer, der flytter ind i de 2 seniorboliger, som er ved at blive omdannet fra erhverv på Herstedøster Skolevej 13?

Svar: Det er ikke noget vi kan styre som grundejerforening, men faktum er, at de skal være seniorvenlige. Det vil i sidste ende være kommunens vurdering i fald det bliver aktuelt.

Spørgsmål: Det er ikke tydeligt hvordan en senior- eller seniorvenlig bolig defineres. Og hvad vil være forskellen på de to typer?

Svar: Der henvises til, at beslutningen omkring udstykning til senior- eller seniorvenlige boliger blev truffet på den ekstraordinære generalforsamling i 2022. Nærmere definitioner af boligtyperne er ikke behandlet.

Kommentar: Enkelte grundejere er ikke tilfredse med beslutningen, der blev truffet omkring friarealer på under 700 kvm. Pågældende grundejer er ikke direkte nabo, og så ikke muligheden for at gøre indsigelser eller klage. Der ytres bekymringer for, at vi ender i alt for fortættede eller kondenserede beboelsesforhold, hvis et 700 kvm fritliggende areal pr. bolig ikke overholdes. Det frygtes hvad det kan ende med, hvis udstykningen ved garagen/værkstedet på Herstedøstergade 25 bliver dispenseret i forhold til de 700 kvm. Man er meget forurolet omkring fremtiden og disse gårde, selvom seniorboliger tilsyneladende bliver højt prioriteret.

Svar: Udstykningen af den gule gård (Herstedøster Skolevej 13) blev behandlet på den ekstraordinære generalforsamling i 2022, og blev ved afstemning godkendt i forhold til at imødekomme ønsket om friarealer under 700 kvm pr. bolig.

Spørgsmål: I forbindelse med forvaltningens nye syn på dispensationer fra lokalplanen, hvordan kan bestyrelsen for grundejerforeningen påvirke nogle af disse forhold, hvor det umiddelbart ville give god mening med dispensation (eksempelvis at give dispensation til alu-vinduer fremfor træ-vinduer). Selv sprosser giver anledning til diskussion.

Svar: Bestyrelsen bakker fuldt ud op omkring alu-vinduer og ser fornuften i det, da det er umuligt, selv på kort afstand, at se forskel. Der er en række fordele ved alu-vinduer; i særdeleshed holdbarhed og et pænere visuelt udtryk over længere tid. Bestyrelsen tager en snak med kommunen omkring disse forhold, og det overvejes om visse regler skal ændres, så det er mere tidssvarende.

Spørgsmål: Hvad er årsagen til, at vi er blevet færre grundejere?

Svar: Det skyldes typisk en del forældrekøb i landsbyen.

Spørgsmål: Gåsen er blevet udnævnt til landsbyens vartegn. Men hvad er hele historien omkring Gåsen?

Svar: Fortællingen om Gåsen går på, at den i sin tid blev bragt til byen af Billy Suhr, der købte forskellige værker op. Billy Suhrs kone kan formentlig berette den fulde historie, men der er tilsyneladende en række anekdoter om hvordan den er kommet til Herstedøster Landsby... og så er der hele "fjernvarmehistorien", hvor Gåsen på mystisk vis forsvandt. Efter at have været på omgang i flere dele af kommunen er den heldigvis tilbage på sin vante plads ved Gåsetrekanten i en fuldstændig nyrenoveret version. Vi må sørge for at værne om byens vartegn og sikre, at den fremadrettet vil fremstå så pæn og nydelig som muligt.

Kommentar: I forbindelse med nytårsaften bør der laves nogle store bannere ind til byen, så det tydeligt angives, at der er retningslinjer omkring fyrværkeri. Alternativt kan der husstandsomdeles løbesedler, så folk bliver mindet om reglementet og de forskellige forbud.

Ingen yderligere kommentarer til formandens beretning.

Formandens beretning godkendes og roses for at være grundigt udarbejdet.

3. Kassererens aflæggelse af revideret regnskab for 2024

Kasserer, Thomas Aabo, gennemgår årsregnskabet for 2024. Regnskabet er sendt ud sammen med indkaldelse til generalforsamlingen.

Vi er 106 medlemmer af Grundejerforeningen, hvilket er en enkelt mindre end sidste år. Resultatet for 2024 er meget lig det budgetterede uden store overraskelser.

- **2024:** Resultat for året DKK 13.417
- **2024:** Samlede aktiver i alt DKK 125.239

Formålet med Grundejerforeningen er fortsat at få det hele til at løbe rundt og ikke skabe overskud. Det giver luft og frihed med en økonomisk buffer og samtidig mulighed for at støtte nye initiativer, men det er ikke tanken, at formuen som sådan skal vokse.

Der opfordres på vanlig vis til forslag for nye initiativer, da vi typisk ser det er de samme, der gentager sig år efter år.

Ingen yderligere kommentarer eller spørgsmål til regnskabet, som blev enstemmigt godkendt.

4. Indkomne forslag

Ingen.

5. Forelæggelse af budget 2025

Kassereren fremlægger og gennemgår budgettet for 2025.

Grundejerforeningen ønsker fortsat at støtte så mange aktiviteter som muligt. Det være sig sommerfesten, affaldsindsamling, julekalender, halloween, petanquebane osv. Nye initiativer og forslag er mere end velkomne, så byd endelig ind, hvis du har en god idé. Der er afsat midler på kr. 7.000 til disse formål.

Det forventes at årets resultat går i nul.

Budgettet for 2025 vedtages enstemmigt.

6. Fastlæggelse af kontingent

Bestyrelsen indstiller til at vi fastholder de eksisterende kontingenter og det bakkes enstemmigt op af alle fremmødte. Kr. 200,- pr. husstand (kr. 100,- for pensionister).

HUSK meget gerne at skrive den fulde adresse, når der laves indbetaling for kontingent – det letter arbejdet en del for kassereren.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Peter Holm Larsen – genvalgt

Anders Fabild – genvalgt

8. Valg af 2 suppleanter

Johnny Pedersen (1. suppleant) - genvalgt

Inge Gørtz (2. suppleant) – genvalgt

9. Valg af 2 revisorer

Ege Schultz – genvalgt

Johan Iversen - genvalgt

10. Eventuelt

Hvad gør vi som landsby i en krisesituation?

Vi er alle blevet bedt om at preppe, så vi kan klare os i 3 dage på egen hånd. Men hvordan hjælper vi bedst hinanden i landsbyen i tilfælde af en reel krise? Skal der evt. nedsættes et udvalg? Dette spørgsmål står fortsat åbent...

Kan vi få vand, hvis det hele bryder sammen – eller skal vi lokalt hente vand i vandværket med spande? Det nævnes, at der er købt en nødgenerator til vandværket, som kan hjælpe i krisesituationer, hvor vi kunne stå uden strøm.

Trafikplanen

Peter Holm Larsen knytter et par afsluttende kommentarer til trafikplanen.

Det er ikke alt, der er gået igennem, men vi kan være glade for det, der trods alt er opnået. Der har også været tale om eventuelle alternativer omkring finansiering af de øvrige veje i byen, der ikke er en del af den oprindelige plan. Kommunen har luftet en evt. tilkendegivelse fra landsbyen, om hvorvidt man kan finansiere via andre midler (eksempelvis borgerbetaling).

Det umiddelbare stemning er, at det vil være et skråplan, hvis vi som borgere skal være med til at finansiere noget, der er forankret i en kommunalplan.

Den tidligere omtalte omfartsvej uden om byen er ikke gået i glemmebogen, men den er ikke en del af det aktuelle oplæg grundet det økonomiske omfang.

Den nye asfalt, der bliver lagt på vejene vil sikre, at de meget høje kantsten vil fremstå væsentligt lavere end de gør i dag.

Dirigenten runder af og takker alle fremmødte, hvorefter generalforsamlingen afsluttes.

Thomas Palme
Referent