

## FORMANDENS BERETNING VED GRUNDEJERFORENINGENS GENERALFORSAMLING DEN 24. januar 2023

Kære grundejere

Tænk engang, i aften kan vi nu igen samles til generalforsamling i vores forening en tirsdag sidst i januar måned. Helt som i "gamle dage" og ikke mindst helt som det er bestemt i foreningens vedtægter. Det har vi ikke kunnet de sidst par år.

Bedst som vi alle var ved at lægge tiden med Coronasmitte bag os og så frem til mere normale forhold i vores samfund, udbrød der pludselig krig i Europa. Det er på alle måder tragisk og trist. Når jeg nævner krigen i Ukraine i dag, er det selvfølgelig fordi, det jo også påvirkede mange forhold i Danmark og herunder også os som grundejere.

I mødet med energiprisernes skyhøje himmelflugt og særligt gasprisen i foråret har vi været privilegeret. Vi havde og har billig fjernvarme og inden længe en endnu mere grøn og klimavenlig udgave – nemlig lavtemperaturfjernvarme. Ifølge Albertslunds Forsyningens oplysninger kostede opvarmning af et standardhus på 130 kvm. I 2022 13.609 kr. og prisen er i 2023 steget til 15.565 kr. Der er ændret lidt i sammensætningen af prisen, men generelt er der tale om prisstigninger på ca. 15%.

Elprisen blev også pludselig noget, vi alle var optaget af og vi tjekkede Elpris app'en ganske ofte, så vi kunne vaske og bruge tørretumbleren, når elprisen var lav. Selv om også elprisen nu igen er faldet efter de vanvittige høje priser i august, hvor en kWh kostede over 5 kr., er der stadig grund til at være opmærksom på sit forbrug. Ikke mindst her i det nye år hvor transporttariffen i vinterperioden fra oktober til marts er sat væsentligt op i tidsrummet 17-21.

Som nævnt på generalforsamlingen sidste år havde vi i bestyrelsen besluttet at bruge 2022 på at få lavet en klassificering af vores boligveje og deres tilstand med henblik på bedre at kunne planlægge den fremtidige vedligeholdelse. Vi vurderede hurtigt, at vi ikke havde den nødvendige faglighed til denne opgave og besluttede os derfor, på årets første bestyrelsesmøde, at få indhentet priser på en gennemgang af vores veje.

Vi indhentede tilbud på opgaven hos Hartvigconsult og Niras. Sidstnævnte var klart billigst, hvorfor de fik opgaven med at gennemgå vores veje og lave en form for tilstandsrapport. I den kan man læse om vejenes tilstand, forventede holdbarhed og

bud på en løbende vedligeholdelsesplan og herunder, hvad der med fordel kan prioriteres først. Selve tilstandsrapporten ligger nu på vores hjemmeside – dog uden de estimerede priser. Vi ønsker ikke priserne offentlig gjort forud for, at foreningen senere skal ud og indhente tilbud på opgaverne.

Grundlæggende var tilbagemeldingen fra Niras, at vores veje generelt set er i nogenlunde stand. Der er enkelte veje, som bør have nyt slidlag inden for de første kommende år, ligesom vi opfordres til at få revneforseglet alle vores veje for at forlænge deres holdbarhed – allerede i løbet af 2023. De samlede forventede omkostninger til vedligeholdelsen af vores veje over de næste 12 år løber, ifølge rapporten, op i ca. 6.000.000 kr. plus moms.

I bestyrelsen glæder vi os over, at vi tog beslutningen om at få lavet en gennemgang af vores veje. Vi finder, at vi har fået et godt produkt, som kan være til stor hjælp for bestyrelsen fremadrettet. Resultatet og herunder de skønnede udgifter til den fremtidige vedligeholdelse af vores veje samt den generelle inflation i samfundet ligger til grund for, at vi foreslår at hæve foreningens årlige kontingent til 2.000 kr.

Når engang arbejdet med at forny belægningen på vores boligveje går i gang, vil bestyrelsen forud gå i dialog med Albertslund Forsyning og Hofor. Det skulle gerne medvirke til, at vi undgår, at de kommer og graver kort efter at der er lagt ny belægning. Senest har vi jo oplevet, hvordan Hofor har gravet store dele af Randager op i forbindelse med udskiftningen af vores vandledninger.

Hofors generelle information til os grundejere har i den forbindelse været både mangelfuld og forklert. Det er pinligt, at en så stor forsyningsvirksomhed ikke har styr på hvilke særlige aftaler, der gælder i Albertslund Kommune. Aftaler som de selv har indgået med grundejerne i forhold til overdragelse af vedligeholdelsen af stikledningerne fra vejen og ind til boligen. I er sikkert mange, som allerede har lavet en aftale om overdragelse af vedligeholdelsen af stikledningen.

Kan man ikke finde sin underskrevne aftale eller er usikker på om en sådan er indgået, kan man altid kontakte Hofor for at høre, om de har registreret en aftale for ens ejendom. Aftalen indgås mellem den enkelte grundejer og Hofor og bortfalder ved ejerskifte. Den nye grundejer tilbydes at indgå en ny aftale. Det skal bemærkes, at der er mulighed for både at overdrage vandjordledningen og kloakstikledning.

Vi har igen i år søgt aktindsigt i indbrudstallene fra Københavns Vestegns Politi og det viser sig, at der i vores forening med 363 parcelhuse kun var fire registrerede

indbrud i 2022. Et indbrud på Hvidager og tre på Kongsager. Tallene for indbrud de seneste år er således – 2022 – 4, 2021 – 6, 2020 – 6 og 2019 hele 27 indbrud i vores forening.

Uagtet at hvert indbrud er et for meget og medfører stor gene og utryghed for dem, der rammes, må vi glæde os over, at vi generelt set bor et sted, hvor der ikke er grund til at gå og frygte indbrud. Men vi bør naturligvis holde fast i alle de gode vaner, som givet har medvirket til de lave tal. Her tænker jeg på brug af Nabohjælp app'en, når man er bortrejst i længere tid eller alternativt en aftale med naboen om at kigge efter boligen.

Jeg er sikker på, at både Nabohjælp og det at flere er blevet mere opmærksom på at have en god skalsikring af deres bolig påvirker indbrudstallene i nedadgående retning. Tak også til de af jer, som på en særlig måde er og har været ambassadør for udbredelse af Nabohjælp i vores boligområde.

Ingen beretning uden at vi fra bestyrelsens side retter opmærksomheden mod vores lokalplan. Lokalplanen er rammesættende for, hvordan vores boligområde skal tage sig ud og en fælles ramme, som alle grundejere er forpligtet til at indrette sig efter.

Derfor vil jeg også i år henvise til, at man altid giver lokalplanen og dens bestemmelser et besøg, hvis man skal lave større eller mindre ændringer ved sin bolig eller have. Ligeså kan det være aktuelt at sætte sig ind i hegnsloven. Undlad heller ikke dialogen med din nabo, når man laver den slags ændringer, for netop denne forglemmelse er alt for ofte kernen til konflikter.

I forhold til lokalplanen skal det nævnes, at bestyrelsen i efteråret har indgivet 3 anmeldelser til Albertslund Kommune vedrørende ulovligt opsatte hegn ud mod selve boligvejen. Det er vigtigt at understrege, at vi som bestyrelse ikke har nogen form for myndighed, når det gælder lokalplanen. Myndigheden ligger hos Albertslund Kommune og som bestyrelse er vi blot forpligtet til at tilse, at lokalplanen overholdes og i den henseende gør vi vores bedste.

Det var også lokalplanens bestemmelser, der førte til at vi blev kontaktet af en grundejer på Hvidager, som ønskede at plante en hæk ud mod boligvejen for at få mere gavn af sin forhave. Forhaven skal jf. lokalplanen være en "åben forhave", fordi matriklen er blandt de i alt 28 matrikler, der er beliggende i lokalplanens rammeområde A. Grundejeren valgte senere at søge om dispensation fra lokalplanen, så der kunne plantes hæk ud til boligvejen.

I forbindelse med høring skrev bestyrelsen til kommunen, at vi ikke ville gøre indsigelse mod en sådan dispensation, men havde forventning om, at kommunen i samme forbindelse gennemførte en nabohøring.

Albertslund Kommune afviste grundejerens anmodning om dispensation efter at have besigtiget vores boligområde. I forbindelse med kommunikation med kommunen om dette forhold blev det oplyst, at man ville kigge på sagen med nye øjne, hvis der kom en henvendelse fra grundejerforeningen efter at emnet var drøftet blandt foreningens medlemmer. Det er baggrunden for, at bestyrelsen har udfærdiget det forslag, der fremgår af dagsordenen punkt 4, som vi skal behandle og drøfte lidt senere.

Snerydning bruger vi efterhånden sjældent tid på. Men jeg skal informere om, at det er den enkelte grundejer, som har rydningspligten og at grundejerforeningen kun rydder sne som en ekstra service. Vi bruger vores faste entreprenør, som kører hos os i forbindelse med udkald fra Albertslund kommune.

Når jeg er ved kommunen, vil jeg gerne opfordre til at gøre brug af "Giv et praj" app'en, hvis du ser et hul i kommunens veje eller hvis du bemærker, at der er gadebelysning, som er defekt. Når man har app'en, kan man hurtigt melde en fejl ind og dermed medvirke til at skaden eller fejlen hurtigst muligt bliver udbedret.

Med baggrund i det nye affaldsregulativ for Albertslund Kommune, der blev vedtaget i 2021, fik vi i løbet af året endnu en affaldsbeholder til brug for pap. Det har sikkert sparret en del ture til genbrugspladsen. Man har så i stedet kunne bruge sin tid på at overveje, hvor alle disse beholdere kunne placeres på ens grund. Både med tanke på det praktiske men forhåbentlig også det æstetiske.

I samme forbindelse blev det muligt at få nedsat sit affaldsgebyr, hvis man placerede sin affaldsbeholder tæt op af skel eller alternativt kørte beholderne frem forud for tømning. Det skrev vi om i et nyhedsbrev for at sikre os, at I alle kendte til denne mulighed. Vi hører ikke meget fra jer grundejere i forhold til affald, så jeg tænker, at det generelt set fungerer meget godt. Men tillad mig at minde jer om, at alle affaldsbeholderne stadig skal være placeret på egen matrikel og jeg skal ligeledes opfordre til, at de, som kører beholderne frem til tømning, får dem kørt retur hurtigst muligt.

I august måned gik bestyrelsen vores årlige vejsyn. Vi havde igen i år fokus på om hækken var klippet, så der var fri adgang på hele fortovet og mellemstierne.

Om fortovet var rensset for ukrudt og om affaldsbeholderne stod på egen matrikel. Om trekansstykkerne fremstod vedligeholdet. Der, hvor der var nogle mangler, smed vi en seddel i postkassen med håb om, at grundejeren snarest ville udbedre forholdet. Det handler jo helt grundlæggende om, at vi hjælper hinanden med at få vores boligområde til at fremstå pænt og attraktivt til glæde for os alle.

I år blev vi også opmærksom på, at vi flere steder har grundejere, som er eller igennem længere tid har været i gang med at renovere deres bolig, bygge nyt hus eller lignende. Desværre er alle ikke lige gode til at få ryddet op, når arbejdet nærmer sig sin afslutning. Vi oplever, at materialer ligger på vejen i længere tid, end hvad der er rimeligt, ligesom at skader på vej og fortov ikke genoprettes.

Det er forståeligt, at man roder, når der bygges og det lever vi med. Men man skylder sine naboer, at arbejdet ikke trækker ud over, hvad der må skønnes rimeligt. Sagt lidt kort – få nu ryddet op igen og udbedret eventuelle skader på vej og fortov. Så gør du dit til det gode naboskab.

Ultimo august sendte vi som foreningens input til ny trafiksikkerhedsplan i Albertslund Kommune. Vi har gentagne år hørt grundejere beklage sig over, at der bliver kørt for stærkt på vores stamveje og det er i nogen grad også mit eget indtryk. Nok særligt på de lange veje Porsager og Randager, der både er brede og lange og dermed indbyder til en for høj hastighed i et boligkvarter med børn på vejen.

Der kom respons fra enkelte grundejere, som ikke var enig i vores betragtning. Jeg kan betrygge jer med, at vi ikke har noget ønske om, at kommunen laver vejbumper på vores boligveje. Vejene egner sig mere til chikaner med grøn beplantning, så hastigheden, ad den vej, kan holdes nede og medvirke til en øget tryghed.

Albertslund Kommune fattes penge og det er mit skøn, at vores boligområde ikke står først for, når der skal prioriteres trafiksikkerhedsforanstaltninger de første kommende år. Jeg vil derfor opfordre bestyrelsen til at høre øje med, hvordan trafikken og hastigheden udvikler sig over de kommende år.

Fredag den 9. september afholdt vi vores bestyrelsesarrangement. Det var Line og Peter, som havde planlagt en fin tur, hvor vi var ude at sejle med "Hey Captain". Først sejlede vi rundt i Københavns Havn for senere at lægge til kaj ved Trekroner Fortet, hvor vi nød udsigten og en lækker middag i selskab med hinanden og vores unge og søde kaptajn. Aften sluttede af udendørs med kaffe og ristede skumfiduser over bål, inden turen igen gik hjemad.

Jeg nævner det traditionen tro, fordi jeg ønsker, at der skal være mest mulig åbenhed om denne tradition og måden, hvorpå vi som forening anerkender og siger tak for den indsats og de timer, hver især har lagt i grundejerforeningen og vores søsterforening – antenneforeningen.

For efterhånden en del år siden overgik vi til primært at kommunikere med jer medlemmer via foreningens mailliste. Det er derfor vigtigt, at man som grundejer er tilmeldt maillisten. Tilmelding sker på vores hjemmeside [vest1.dk](http://vest1.dk). Tilmeld jer gerne snarest muligt så vi hurtigt og billigt kan sende informationer ud til jer frem for at skulle forbi trykkeriet.

De af jer ældre medlemmer, som ikke bruger mail og har frmeldt jer maillisten, vil naturligvis stadig få henvendelser fra foreningen i jeres postkasse. Har du modtaget indkaldelsen til generalforsamlingen i papirform i din postkasse er det fordi, at foreningen ikke har nogen mailadresse tilknyttet din adresse.

Det er også muligt at følge foreningen på facebook og vores seneste opslag på facebook, kan man også altid læse på hjemmesiden. Jeg skal indrømme, at vi ikke har været så aktive på vores side i årets løb. Det kan være, at det ændrer sig fremadrettet med en ny sammensætning af bestyrelsen.

Jeg vil gerne sige bestyrelsen og suppleanter en stor tak for indsatsen i årets løb og samtidig sige tak for det gode samarbejde jeg har haft med jer og tidligere bestyrelsesmedlemmer igennem de sidste mange år. For mit vedkomne blev det til 17 år i bestyrelsen og de seneste 8 år som formand for vores forening. Jeg er taknemlig for den opbakning, jeg har mødt igennem årene og glæder mig over, at der nu er andre, som står klar til at tage over.

I forhold til valg af ny formand giver jeg Pia Larsen mine bedste anbefalinger. Pia har været næstformand for vores forening igennem en del år. Hun har med en engageret indsats repræsenteret vores forening flot i kommunens Brugergruppe og har generelt et stort kendskab til vores forening og de opgaver, som ligger foran. Derfor mener jeg, at hun er et godt valg til posten, når vi senere skal vælge ny formand.

Jeg vil gerne slutte af med at sige tak til alle I medlemmer, som bakker op om vores forening og i jeres adfærd medvirker til at holde vores boligområde pænt og attraktivt.

Herværende beretning vil være tilgængelig på hjemmesiden inden for de kommende dage sammen med referatet fra generalforsamlingen. Ligeledes vil beretningen blive delt på vores Facebook side kl. 21. Tak for jeres opmærksomhed.

/Nils Jul Gjerlev, formand