

Grundejerforeningen Herlev-Marielund

Bestyrelsens beretning 2024-2025 – Aktiviteter og drift

1. Fælles medlemsaktiviteter 2024-2025

Ordinær generalforsamling torsdag d. 13. marts 2024

25 stemmeberettigede husstande var repræsenteret. Bilag og Referat kan ses på web: Menu 303.

G/F Græsklippe ordning fra maj til oktober 2024

Der var 4 husstande, der havde tilmeldt sig til græsklip af fællesarealet og kanterne – og det gik fint.

Oprydningsdag torsdag d. 16. maj 2024 - et par timer fra kl. 16

28 husstande med i alt 40 voksne og 22 børn var mødt op - til små og store opgaver. Det var en hyggelig dag med mange flittige mennesker og naboskabet blev styrket. Der blev bla. rensset fliser, samlet affald og nedfaldne grene, klippet vildtvoksende grene, og fyldt sand i sandkassen.

Sofie K37. havde fået Netto til at sponserer halvvisne blomster og frugtbuske, som blev plantet og fordelt. Nogle overlevede sommeren, trods en varm periode.

Oprydningsdagen blev afsluttet med fælles pizzaspisning til 62 sultne på foreningens regning og efterfølgende blev 60 flasker vin fordelt som fremmøde-gevinst til de deltagende husstande.

Beboer initiativ: Byttedag på legepladsen søndag d. 9. juni 2024

Sofie K37 inviterede til Byttedag. Nogle børnefamilier kom og hyggede, selvom det småregnede.

Sankt Hans aften søndag d. 23. juni 2024 fra kl. 16

Vejret var med os og børnefamilierne kom i god tid. Der blev leget og nabosnakket inden bestyrelsen tændte op i grillen og den medbragte mad kunne forberedes og spises ca. kl. 17:30. Bestyrelsen gav skumfiduser og kiks til dessert. En husstand havde medbragt en meget flot heks til bålet, som bestyrelsen tændte kl. 19 og vi sang Midsommervisen. Egne gæster var også velkomne til at deltage. Det var en god og hyggelig aften for børn og voksne.

Nyt: Sensommer høst-hygge fredag d. 20. september 2024

Mingo K27 og resten af bestyrelsen afprøvede en ny tradition - i fint vejr. Æbler kunne plukkes med G/F-frugtplukkeren (også på andre dage), der blev leget, snakket og grillet/spist den medbragte mad. En hyggelig eftermiddag-aften, som de fremmødte gerne vil gentage i 2025.

Fastelavn tøndeslagning søndag d. 2. marts 2025 kl. 10.30

I år var fastelavns-søndagen ikke i forbindelse med vinterferien, og der kom rigtig mange voksne og børn. De 3 tønner til hhv. Førskolebørn, Skolebørn og Voksne blev slået ned med iver og kattedronninger og kattekonger fik overrakt kroner og præmier: Ens Gavekort til Big Bio.

Bagefter blev uddelt 50 slikposer, 100 fastelavnsboller og div. drikbrikker – saft og kakaomælk.

Det er en festlig tradition, der kan samle børn og voksne i alle aldre – til tøndeslagning, leg og nabosnak.

2. Bestyrelsesmøder – Emner – 4 møder + mails - BM og suppleanter

G/F Parkeringsproblemer mv. – en langstrakt sag ...

G/F bestyrelser har gennem mange år jævnligt spurgt og mailet til forvaltningen og politikerudvalget om parkeringsproblemer i vores område og manglende skolefortov:

Grundejerforeningen Herlev-Marielund

2008 - Færre parkeringspladser efter opførelsen af de 17 hvide rækkehuse A/B Engkrogen, der bruger den offentlige parkeringslomme samt det manglende fortov på Engskolevej langs skolen, hvor børn og voksne går på vejbanen i svinget mll. skolen og legeplads/boldbane alle ugens dage. 2011 mfl.- G/F Bestyrelsen mailet til forvaltningen og politikerne.

2016 – Parkeringsvagter startet og håndhæver 10 m parkeringsregler ved udkørsler fra flere husnumre/stikveje pga. Skolevej – også i weekender!

2021 – Inddragelse af parkering på asfaltbanen bag skolen ved opførelse af de gule ”byggekloster”, ejd. Englunden med 121 lejligheder.

2022 – I nogle år blev lærernes parkering ved skolen inddraget, først ved skole-bygningens renovering og derefter ved nyt omfangsdræn.

2022 - Bestyrelsen fik besked fra forvaltningen om, at beboerne ikke skulle holde i svinget, fordi der ikke var plads til skraldebilerne! Vi svarede at det var skolens personale der holdt i begge sider. Aftenskolehold og Banko-spillerne (torsdag) parkerer om aftenen.

2023 - De 50 nye offentlige P-pladser langs bagsiden af skolen på Engløbet bliver – endnu – ikke fuldt udnyttet dag og aften.

Udefra-kommende bilister bruger nogle af vores ca. 20 P-pladser rundt om fællesarealet, Nogle af punkterne er – eller bliver snart løst ... ☺

Parkeringsproblemer rejst på Kommunalbestyrelsesmøde d. 21. febr. 2024

A/B Engkrogen (de hvide rækkehuse), A/B Herlev Park (de gule blokke) og G/F Herlev-Marielund, rejste uafhængigt af hinanden spørgsmål på mødet om: Parkerings-mangel i vores område, Dårlig oversigt og plads i Engskolevej-svinget (slamsuger måtte returnere), Manglende skolefortov i svinget, Nye off. P-pladser bag skolen bruges ikke?

Dialogmøde med Trafik & Park og de 3 foreninger ved skolen d. 25. april 2024

Pga vores spørgsmål til Kommunalbestyrelsen, blev foreningernes repræsentanter indkaldt til dialogmøde med forvaltningens leder Helle L., hvor vi alle kom med vores ønsker:

P-forbudt skilt, skråparkering i P-lommen og nyt skolefortov, ønskerne blev markeret på et kort.

G/F fortalte endvidere om ekstra P-problemer, når fjernvarme arbejdet hos os skal pågå i 2025 - men det er vores eget problem!

Vi fik senere et referat og blev lovet et nyt møde, når forvaltningen havde en løsning.

Det skete dog ikke – måske pga. rådhusflytningen?

Herlev kommunes forenings - borgmestermøde tirsdag d. 14. maj 2024

G/F Bestyrelsen Michael K61 og Susan E36 deltog. Vi havde atter sendt vores trafik-ønsker.

Der blev orienteret om trafik i Herlev, kommunens el-ladestandere og fjernvarmestatus.

Parkeringsproblemet rejst til Kommunalbestyrelsesmøde d. 15. januar 2025

G/F formanden tog sig sammen og spurgte/fortalte kommunalbestyrelsen om ønskerne i 2024 fra G/F og A/B: Manglende skolefortov, P-forbudt-skilt samt om øget arbejdskørsel, når G/F snart skal have fjernvarme..

Det blev positivt modtaget og vores nye borgmester Marco Damgaard lovede at vi blev kontaktet.

Trafik besigtigelsesmøde i vores område d. 22. januar 2025

G/F formanden blev kontaktet af den nye leder af Trafik & Park, Mathias S-H. og vi mødtes til en besigtigelse på stedet med positivt resultat: Skolen vil gerne lægge arealet til fortovet og bevilling sættes på trafiksikkerhedskonto d. 24.03.. P-forbudt skilte skulle behandles hos politiet og blev sat op i uge 7. Desværre blev der en sproglig misforståelse med de gamle fuldt optrukne streger for enden af den lukkede Engskolevej: De skulle overdækkes ikke opmærkes – Den nye streg er fjernet. Se mere Menu 305.

Grundejerforeningen Herlev-Marielund

Parkering ved fællesarealet

På matrikelkortet 1943 er vejen udlagt i 5 m bredde med grusbelægning i ca. 4,5 m bredde. Ved parkering rundt om fællesarealet kunne skraldebiler næsten ikke komme forbi.

Vejbelægningen trængte til fornyet asfaltbelægning og i 2011 blev belægningen udvidet med ca. 2 m mod fællesarealet til P-areal. Det ligger derfor ikke på den private fællesvej, men på vores egen fælles-matrikel.

Vi har 60 husstande og vores eget parkeringsareal rundt om fællesarealet er til ca. 20 biler - alt efter hvor godt, der parallelparkeres - og helst kun med 1 bil pr. husstand.

Der har jævnligt været forslag om at udvide P-arealet lidt mere (evt. med græs-armeringssten?), så bilerne kan holde enten på skrå eller vinkelret- Gøres det på alle 3 sider, vil det give ca. 40 pladser.

Er vi nået til at vi skal udvide P-arealet? Kun på Langsiden? På alle 3 sider?

Er der 'fremmede' biler der holder hos os?

Parkering på egen grund

Nogle af vores grundejere har mulighed for og overvejer at anlægge P-plads i egen have.

Det grønne look kan bevares i haven samtidig med at afvande den øgede regnmængde.

Myndigheder anbefaler at bruge belægninger for Lokal Afledning af Regnvand - en såkaldt LAR-løsning – feks. ved at lægge græsarmeringssten, hvor vandet kan trænge ned og græsset kan vokse op i mellemrummene.

3. G/F drift og vedligeholdelse samt nogle fælles udgifter

Vejloven - Kapitel 8 - Snerydning, glatførebekæmpelse og renholdelse

§ 66. Grundejerens snerydningspligt efter § 64 omfatter at rydde fortov eller sti for sne snarest muligt efter snefald. (Så længe det sner

- der er snefald/fygning

- kan/skal der ikke ryddes)

§ 67. Grundejerens forpligtelse efter § 64 til glatførebekæmpelse omfatter at træffe foranstaltninger mod glat føre snarest muligt efter førets indtræden.

(Træffe foranstaltninger - Firma glatførebekæmper)

Vinterservice på fortove 2024-2025

På generalforsamlingen 2024 blev det vedtaget at give BS Landskabspleje en chance mere til at udføre vinterservice også i sæson 2024-2025 på alle vores fortove i alt ca. 550 m, inkl. de ca. 60 m fortov ved fællesarealet med udkørsler – som G/F har pligt til at passe iflg. vejloven §8.

Bestyrelsens tålmodighed har dog været på en prøve ved snevejr i vinter, fordi BS ofte vælger at salte sneen væk - i stedet for at feje sneen væk først og salte bagefter. Det er ikke en synlig snerydning.

BS fra Havdrup betales kun for hver gang de udfører saltning og snerydning:

Pris 2024 for ALLE fortove: 72 saltninger og 5 snerydninger til 40.238 kr. incl.moms.

Tilbud 2025 fra 'Vaskekonerne' Glostrup, der passer A/B blokkene på Kærlundevej:

Tilbud for ALLE 4 fortove med fast pris 55.000 kr. incl.moms for gennemsnit ca. 29 ud kald.

Tilbud KUN for de 60 m fælles fortov fast pris 16.250 kr. incl.moms for gennemsnit ca. 29 ud kald.

Dvs. grundejer passer eget fortov?

Grundejerforeningen Herlev-Marielund

4. Fællesarealer og Legeplads

Sommerservice på fællesarealet?

Bestyrelsen spurgte samtidig 'Vaskekonerne' om priser for nogle af vores grønne opgaver.

Tilbud for græsslåning og fliseareal hver 2. uge i vækstsæsonen pris 3.000 kr. incl.moms pr. måned.

Tilbud for klipning af fælleshæk og buskads 7.750 kr. incl.moms pr. gang.

Fællesarealer – Medlemmers brug, drift & vedligeholdelse samt renholdelse

Alle beboere i vores 60 huse og "medbragte" egne gæster er velkomne på legepladsen.

Vi har ingen gårdmand ansat - derfor er det brugerne selv, der har til opgave at være med til passe på redskaber og rydde op på området.

G/F daglige opgaver for børn og voksne:

- Lægge nettet over sandkassen efter brug, så kattene ikke kan besørge i sandet.
- Medtage og fjerne div. affald, herunder legetøj, der er gået itu.
- Legetøj placeres på flisearealer efter brug, så græsset er frit til at klippe.
- De 4 bord-bænke-sæt, placeres under Asgaard efter evt. brug på græsset.
- Legeredskaber eller tjek af andet, kontakt bestyrelsen på mail eller ProBo.

Tilbud og udlån til G/F medlemmer

- Asgaard kan bookes på hjemmesiden til eget brug. Ved booking undgås dobbeltbooking.
- Flaget kan lånes og når det er tørt, returneres i plastkassen i Asgaard-skuret.
- Fælles-redskaber i skuret og stigerne på stativet, kan lånes og returneres hurtigt efter brug.
- Vej-bomme kan åbnes for brug af store køretøjer (undgår hjørnekørsel ved parkerede biler).
- Nøgle til Asgaard-skur, stiger og vej-bomme kan lånes og returneres til bestyrelsesmedlem.
- Deltage i oprydningssagen med egne mærkede redskaber efter valgt opgave.
- **Tilmelde sig turnus til at klippe græsset på fællesarealet og langs kanter** ca. hver anden uge, KUN efter vejr og behov - ca. 12 græsklip/sæson. Afkryds antal gange og hvilke uger. De tilmeldte M/K over 18 år fordeles på turnus-kalenderliste og kan bytte indbyrdes. Hver klipning giver motion og afregnes med 400 kr.

Legepladsen og legeredskaber

Legeredskaberne i robinie- og lærketræ var færdigt opstillet i 2015 og der blev udfærdiget en inspektion og godkendelse.

Bestyrelsen tjekker jævnligt ophæng mv.

Bygningsreglementet foreskriver en årlig kontrol af en certificeret legepladsinspektør.

Bestyrelsen har forespurgt Dalpin.

Overslagspris for inspektion af 4-7 redskaber koster 2.825 kr. incl.moms pr. år.

Inspektion bliver bestilt i 2025.

Fælles belysning på stikveje og stier – evt. også el i Asgaard og el-standere?

De 2 x 3 pullertlamper på stikvejene er forbundet med vejbelysningen. Vedligehold og fast strømforbrug er en abonnementsordning via kommunen.

Montering af samme type pullertlamper på de 2 stier vil koste ca. 15.000 pr. stk. incl. montering.

Solcelle lamper med bevægelsessensor er derfor valgt på de 2 stier til Kærlundevej.

El i Asgaard og til el-standere vil kræve Radius-tilslutningsbidrag (kr. 18.000), montering af el-måler og gruppetavle, hvilket er en meget stor udgift, udover el-standere.

Grundejerforeningen Herlev-Marielund

5. Installationer fælles for medlemmerne og div. vedligehold

Husenes el-forsyning og evt. el-biler

El-forsyningskabel ligger gennem alle huse på hanebåndsloftet/kælder. De oprindelige kabler fra 1946 er ikke dimensioneret til vore dages el-forbrug. Nogle af rækkerne har derfor betalt for montering af et kraftigere fælles kabel.

Det er hver husejers ansvar at undersøge om strømforsyningen kan klare et evt. merforbrug i rækken og til egen måler - og at el-grupper i egen el-tavle er fordelt korrekt.

Evt. henvendelse til Radius: <https://radiuselnet.dk/om-elnettet/dit-elnet/>

Afløb: Spildevandsrør i forhaver og Regnvandsrør i for- og baghaver

Vi har separatsystem, dvs. at regnvand fra tage og veje løber urensset ud i å og hav og vi undgår oversvømmelse – det har været meget forudseende i 1945-46.

Der kan opstå utæthed og tilstopning i de fælles afløbsrør. Det er et forsikringsspørgsmål for de berørte grundejere. Foreningen dækker omkostningen til selvrisiko, hvis husejer har forsikret stikledninger, som beskrevet i vedtægterne.

Brugsvandsrør ligger i forhaverne (E02-12 ligger i vejen).

Tegninger over vores kloakledninger kan ses/hentes på hjemmesider for hhv. offentlig LER og G/F.

Rottespærrener monteret 2019 i spildevandsbrøndene og efterses årligt af Sven Bech A/S

For at undgå tilstopning i kloakrør og -brønde ved rottespærrener - og i rensningsanlæg - må der KUN komme de 3 ting i toilet - fortæl det videre til børn og voksne – også til gæster.

Tagrender og tagbrønde skal renses for blade i ny og næ, for at undgå vandindtrængning i kælder. De gamle beton-tagedløbsbrønde kan knække ved vandlåsen, hvilket også giver vandindtrængning og er en forsikrings sag.

G/F Kloakrenseren bruges til tagbrønden, den kan lånes bag Asgaard under udhænget.

Målsatte skel på 1943-tegning - Hække og fortov

Hækkene er plantet lige bag skel og skellet er ca. 50 cm fra fortovs flisekant. Der skal være synlig jord mellem skel og flisekant, men flere steder går hækken laaaangt ud over nærmeste flise!

Der skal være fri passage til barnevogne og kørestole – også når affaldsbeholdere står på fortovet.

Beskærer man ikke selv, bliver det gjort af kommunen på husejerens regning, se anvisnings tegning.

6. Individuel opvarmning – Fjernvarme og Gas/Olie

Borgermøde om Fjernvarme og Energi d. 15.04.2024

Flere beboere og formanden deltog. Der blev orienteret om energirenovering og forventet tidspunkt om fjernvarme-projekter samt at man selv skal søge Evida om frakoblingspuljen.

Fjernvarme tilslutning 2024-2025

Kommunens Klima- og varmeplanmedarbejder Jeppe K-S. og formanden har flere gange i løbet af året haft kontakt om, hvornår fjernvarme-projektet blev startet.

Fjernvarme 2025 Forslag 1:

Omkring årsskiftet blev G/F formanden kontaktet af projektleder Thor F. fra Vestforbrænding.

VF havde set vores huse og terræn udefra - og kort efter ville de gerne besøge 4 af vores huse for at se mulighederne for fjernvarmestik.

Beboerne der havde tilmeldt sig fjernvarme blev inviteret til info-møde d. 09.01.2025 og vi fik vist

Grundejerforeningen Herlev-Marielund

deres forslag (1) til fjernvarmeforsyning: Fælles fjernvarmerør gennem kældrene med afgreninger ved skorstene: Forslaget pga de store terrænforskelle på grundene, mindre opgravning, kortere tid og færre parkeringsproblemer.

Fjernvarme 2025 Forslag 2:

Efter arealgennemgang i enderækkehusene og nogle få andre huse, blev det klart at der ikke var stemning for og plads over kælderdør til 2 stk. ø 12 cm isolerede fjernvarmerør.

57 beboere blev indkaldt til et nyt info-møde d. 26.02.2025 og fik vist forslag til en individuel traditionel løsning til fjernvarmestikket: Gravet ned i forhaver, gennem kældervæg, 2 stk. ø 12 cm rør ført i vaskerum/badeværelse til skorstenen, hvor de fleste fjv. Unit erstatter fyret.

Arealgennemgang foretaget i uge 11 og 12 2025, derefter planlægning og aftale.

Jordprøver på matrikler og godkendt Byggeplads for enden af Engskolevej i uge 13.

Egen arealrapport og aftale, inden vi hver især beslutter os.

Projekt-perioden bliver fra marts til august 2025 (med sommerferiepause). Bomme åbnet.

Gas-forsyningen er fra Evida - og skal afmeldes inden fjernvarmestart i 2025

Hver grundejer skal selv melde frakobling af gas-forsyning med den oplyste dato fra Vestforbrænding, og selv søge frakoblingspuljen for tilskud til kr. 10.000 hos Evida.

Har man kogegas? og vil beholde det sammen med fjernvarmen? Sskal man stadig betale gasmåler- og distributionsafgift sammen med fjernvarme fast afgift og fjernvarmeforbrug – det bliver en dyr løsning med både fjernvarme og gas.

Folketinget har besluttet at gas til boliger skal nedlægges i 2035.

7. Kommunen og Staten

Lokalplan 64 2008 - område B5 og Vedtægter 2021

Bygningsreglementet gælder, medmindre der beskrives andet i den gældende Lokalplan.

Del 1/Syd gælder for A/B Engkrogen.

Del 2/Nord gælder for G/F Herlev-Marielund. Beskrivelse for tilladte småbygninger samt facade-renoveringer skal følges .

Vedtægterne 2021 er den sidst opdaterede udgave. Begge dele ligger på hjemmesiden under 304 Dokumenter: <https://herlev-marielund.probo.dk/52020122-23b7-4796-b874-24baf58c40a6/>

Vores bebyggelsesprocent og evt. mulighed for udestue

Dem, der har en åben terrasseoverdækning, skal påskønne den. De ensartede overdækninger var beskrevet og tilladt at bygge i hht. Byplanvedtægt 34 gældende i perioden 1976-2008.

Lokalplan 64 fra 2008, giver KUN tilladelse til: En markise eller pergola ved huset. Et drivhus, carport i haven samt et skur, se beskrivelser, placeringer og farver i L64.

G/F bestyrelser har gennem mange år sendt ansøgninger til kommunen om at øge bebyggelsesprocenten og give tilladelse til at vi kunne opføre ensartede udestuer på 15-20 m2 på terrassearealet i et let materiale, der IKKE vil skjule den bevaringsværdige facade.

Men forvaltningen afslår med forskellige begrundelser: Afvanding af tagfladen, den samlede bebyggelsesprocent på 40% for vores område inkl. veje og fællesareal - er allerede overskredet.

Gældende Kommuneplan blev vedtaget i 2024 og vores område B5 har stadig kun 40%.

Ejendomsvurdering for Fællesarealet med Legepladsen og for medlemmerne

Nye regler fra Staten for fællesarealer (ikke veje). I 2025 skulle fællesarealer blive vurderet og beskattet, men pt. har kassereren ikke modtaget noget i e-boks.

Grundejer kan selv sige nej til deres eget indefrysningsslån i 2024 og 2025, så renter undgås.

Grundejerforeningen Herlev-Marielund

Service- og Håndværkerfradrag 2025

Skat.dk: Faktura med CVR nr., føres på egen selvangivelse i 2025

Servicefradrag for bla. Vinduespudsning, hækklipning og NYT: Træfældning og bortkørsel.

Håndværkerfradrag for energitiltag er genoptaget for 2025.

8. Kommunikation i grundejerforeningen

Foreningens hjemmeside: <https://herlev-marielund.probo.dk/>

Brug oplysninger på vores hjemmeside – også inden I bygger noget om.

Den åbne del af hjemmesiden kan alle se - uden at logge ind.

Der er sider med Dokumenter incl. vores Lokalplan 64, Tegninger, incl. tips til indretning inde og ude i haven, Fælles drift og vedligeholdelse, Foreningens aktiviteter og meget mere. Filer nederst. Den lukkede del med log ind, kan der bookes Asgaard (undgå dobbeltbooking) og se Nabohjælp.

ProBo-medlems-mailsystemet er til vores interne kommunikation.

Mailsystemet – bruges både fra og til bestyrelsen og mellem medlemmerne - enten til alle eller kun til nogle udvalgte, feks. mellem naboer.

Alle 60 husstande med 1-2 personer er oprettet i medlemssystemet, men bestyrelsen er ikke advokat-administrator og ingen har derfor adgang til medlemmers adressefelt og søgemuligheden. Hjælp alle med at kunne søge efter husnr. (fek. ved rør-problemer i rækken).

Logge jer ind, tjekke egen brugerprofil og tilføj medlemsnr. **X-00* forrest i Efternavns feltet**, hvis det mangler - TAK.

Det letter bestyrelsens arbejde, at vi kan se, hvilket hus, profilen tilhører

(*X=vej 00=husnr). Brugeren kan også indsætte et foto af sig selv, genstand eller dyr 😊.

Følg vores åbne facebook profilside: <https://www.facebook.com/gf.herlev.marielund>

FB-Profilsiden har generelle opslag.

Beboere kan derefter anmode om medlemskab af den lukkede medlems-gruppe *med interne* opslag.

FB-medlemsgruppen bruges jævnligt af beboerne til frem- og efterlysning mv.,- men oplysningerne når ikke ud til de beboere, der ikke er på facebook - så vigtige meddelelser skal sendes via ProBo.

Parcelhusejernes Landsforeningen: <http://www.parcelhus.dk/portal/Tilbage%20til%20forside/>

G/F er medlem af PL, det omfatter det lille postomdelte blad "Mit hus" med nyttige artikler for os alle. Derudover også en forsikringspakke for retshjælp, web-forsikring, ansvarsforsikring mm.

<http://www.parcelhus.dk/portal/Tilbage%20til%20forside/Fordele/PL.%20Kollektiv%20forsikringspakke/>

TAK

- for hjælp, løsning af fysiske opgaver og samarbejdet med hele bestyrelsen gennem året.
- for beboernes ideer og fremmøde til vores fælles aktiviteter – også i dag
- og tak for ordet.

G/F Herlev-Marielund – G/F kontakt: herlev.marielund@gmail.com

v/Formand *Susan Baerens* - E-36