



grundejerforeningen | PLATANPARKEN

ELMEHUSENE 48 A, 2600 GLOSTRUP

Regnskab 2022/23

Grundejerforeningens driftsregnskab for året 2022/23 udviser et overskud på 86.668 kr, mens varmecentralen udviser underskud på 73.050.

Overskuddet på driftsregnskabet skyldes bedre vejr (læs: mindre snerydning) og mindre forbrug til vedligehold samt intet festudvalg. Underskuddet på varmecentral skyldes omkostninger til TAO.

Regnskab fremover

Bestyrelsen har erkendt at det ikke er en holdbar løsning at drive kassererarbejdet på halvfrivillig basis. Dels er det en opgave der kræver en god mængde faglig viden, den er ret tidskrævende og vores IT-værktøjer er enten forældede eller utilstrækkelige. For at sikre, at foreningens økonomi også kan drives på forsvarlig vis den dag vores nuværende kasserer stopper, er vi nødt til at kigge på ekstern administrationshjælp.

Bestyrelsen har været i dialog med flere administratorer om at overtage opgaver. Et væsentligt element i dette er også, at vi forventer at administrator skal stille digital platform til rådighed, hvor kommunikation til-, fra og mellem foreningens medlemmer kan foregå.

TAO, varme og vand

I 2021 blev den første blok omlagt til TAO. I løbet af sommeren 2022 blev de resterende blokke omlagt. Det medførte desværre et ”mindre gravearbejde”, som tog en del længere tid end planlagt.

TAO omfattede også en nedlæggelse af vores varmecentral, men Albertslund Forsyning har ønsket at fortsætte brugen af den indtil videre. Albertslund Forsyning har derfor overtaget ansvaret for alt vedligehold af fjernvarmeinstallationer i varmecentralen.

Fordelene for os har været, at vores varmeforsyning nu fjernovervåges af det faglige kompetente personale på Albertslund Forsyning – fremfor grundejerforeningens bestyrelse.

Hvis der opstår problemer med varmen, har bestyrelsen ingen mulighed for at hjælpe mere. Grundejer skal derfor selv kontakte Albertslund Forsyning.

I og med vi er overgået til TAO er vi de facto på den varslede lavtemperaturfjernvarme 3 år før tid.

Ved udskiftning af en radiator eller for f.eks. for at skifte facader, **skal man have adgang til krybekælderen for at lukke vand ud af radiatorerne.** Adgang til krybekælderen sker ved at rette henvendelse til et bestyrelsesmedlem.

Når radiatorer tømmes, ses en alarm hos Albertslund Forsyning. **Som noget nyt skal grundejer (eller VVS'er) derfor kontakte Albertslund Forsyning inden tømning og meddele, at systemet tømmes for vand.**

I tilfælde af manglende el, vand varme eller affaldstømning skal du kontakte de relevante forsyningsskaber. Bestyrelsen har ikke mulighed for at afhjælpe akutte problemer.

Fællesarealer

Grundejerforeningens gartner – OK Nygaard - har i det forgange år vedligeholdt vores fællesarealer nogenlunde tilfredsstillende, ligesom de har stået for saltning og snerydning af vores fælles øst-vest-vendte stier og de 2 stikveje.

Affald

I efteråret fik vi skiftet vores gamle skraldestativer med affaldsposer ud med nye rullende containere. Afskaffelsen af skraldestativerne var os pålagt af Kommunen.

Den aktuelle ordning, hvor mad/rest indsamles ved husstanden kører på en dispensation fra Albertslund Kommune. Forudsætningen for dispensationen er at vi opretholder samme kvalitet i sortering som tilsvarende boligområder, hvor indsamling sker på én lokation. Hvis vi på et tidspunkt skulle miste dispensationen, vil alt affald skulle afleveres i nedgravede containere – og vi mister containerne ved hver enkelt husstand. Vi vil derfor opfordre alle til at have så god sortering af affald som muligt

I de indledende uger i december var der udfordringer med tømningen af de nye containere, da renovationsfolkene fandt kantstenen ved 228/256 alt for høj til at kunne trække containerne over. Der blev lavet asfaltramper, så siden januar skulle vores affaldsordninger køre hensigtsmæssigt.

I det kommende år, vil der blive indført en ny retning til ”tekstiler”. Vi afventer melding fra Albertslund Kommune om udformningen af ordningen. Vi forventer, at det bliver noget med en plastpose der stilles ved container foran husstand – på samme måde som rød plastspand til farligt affald.

Vi må endnu engang henstille til, at man ikke stiller affald ved affaldsøer eller containerpladser uden for åbningstid. Dels er det noget roderi – og dels er vi kun os selv til at rydde op. Så skulle du være en af de få, der stiller affald ved affaldsøerne, så husk: **Det er din nabo, der rydder op efter dig.**

Udebelysning

Vi har modtaget tilbud/overslag på etablering af ny udebelysning. Prisen på nye lamper beløber sig til ca. 2,3 mio, og vil medføre en stigning på afregning for udebelysning fra 372 kr. år til ca. 1650 kr. pr. år. På grund af den økonomiske situation i kommunen bliver der i øvrigt slet ikke lavet ny udebelysning i private boligområder i 2023.

Elbiler

På sidste generalforsamling blev det besluttet at nedsætte en arbejdsgruppe til et forberedende projekt til ladestanderne i grundejerforeningen. Desværre var der ingen, der meldte sig, så bestyrelsen har indledt dialog med elselskaber om løsningsmodeller.

Umiddelbart er potentialet for lille til at opstille offentlige ladestandere, på standerselskabets regning. Den mest realistiske mulighed er derfor at etablere et mindre antal ladestandere på et samlet sted i grundejerforeningen. Der vil i givet fald være en etableringsomkostning, men grundejerforeningen vil kunne tjene noget via strømsalget. Men der arbejdes på projektoplæg til næste generalforsamling.

Beretning festudvalget

Der har ikke været festudvalg i 2022

Lokalplan

Lokalplan 17.7 der gælder for bebyggelsen kan ses via link fra grundejerforeningens hjemmeside ”Grf-platanparken.dk”.

Det er den enkelte ejers ansvar at lokalplanen overholdes.

Fra lokalplanen skal bestyrelsen især fremhæve følgende punkter:

Brystningspartier og blændede vinduespartier på 1. sal skal males i en kold grå tone (ral nr. 7042). Rammer omkring brystningsparti og vinduesrammer skal males i enten en markant mørkere eller lysere grå tone end brystningspartiet, eller i farven hvid, mørkebrun eller sort, så rammer fremstår i tydelig kontrast til facadens brystningspartier.

På havesiden må træhegn kun opsættes i en længde af 4 m ud fra facaden, hvorefter den øvrige indhegning skal etableres som levende hegn. Levende hegn skal være hække af bøg, avnbøg eller liguster, og må kun bestå af én af de nævnte typer i en hæk.

Trailere kan parkeres på de 5 parkeringspladser markeret med et gult T for enden af 2 stikvej.

Bestyrelsen Grundejerforeningen Platanparken

Forslag parkeringsløsninger grf. Platanparken, ordinær generalforsamling 2023

Forslagstiller: Bestyrelsen

På sidste års generalforsamling blev udfordringer med manglende p-pladser drøftet. Bestyrelsen fremlægger derfor følgende forslag til beslutning på årets generalforsamling. Bestyrelsen har ingen samlet holdning til disse forslag, men fremlægger dem alene til generalforsamlingens behandling.

Baggrund:

Der findes 177 p-pladser (62 på 1. stikvej, 87 på 2. stikvej og 27 på forlængelsen) til 160 grundejere i området. Der er altså rigeligt p-pladser til alle. Problemerne opstår, når der parkeres flere biler fra hver husstand.

Målet må være at alle kan have en p-plads i rimelig nærhed af bolig til én bil - ikke at levere p-pladser til husstande med 3 eller flere biler. Nedenstående forslag har derfor primært dette formål for øje.

A. Gul-pladebiler må ikke parkere på området

Forslag: *I tidsrummet 17.00 – 7:00 er parkering af gulplade køretøjer forbudt. Parkering kun tilladt i afmærkede båse.*

Kommentar: erhvervskøretøjer optager pladser fra privatparkering. Hvis der skal være plads i Elmehusene til privatparkering, må erhvervskøretøjer finde alternative løsninger. Erhvervskøretøjer kan f.eks. parkeres på arbejdsplads – eller på Hospitalets område. Dette vil frigive 8-10 p-pladser i området – hovedsageligt på 2. stikvej og forlængelsen.

B. Gul-pladebiler må kun parkere på udvalgte pladser

Forslag: *Gulplade køretøjer henvises til særligt opmærkede p-pladser i bunden af 2. stikvej – overfor trailerparkering.*



Kommentar: erhvervskøretøjer optager pladser fra privatparkering. Der er dog ofte ledig plads i bunden af 2. stikvej. Hvis erhvervskøretøjer henvises til disse pladser, vil det frigøre p-pladser tættere på egen bolig – dog mest på 2. stikvej og forlængelsen. I praksis vil det ikke skabe flere pladser, men det kan lette opfattelsen af p-pladsproblemet.

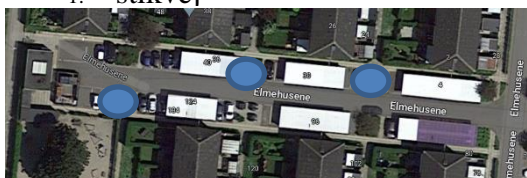
C. Nedlæg grønne områder, og etabler nye p-pladser

Forslag: *Nedlæg fem grønne øer på begge stikveje og etabler to p-pladser pr. grøn ø. P-pladserne etableres med armeret græs, så der kan fastholdes et grønt udtryk i området.*

Kommentar: Forslaget vil skabe ca. 10 nye p-pladser ligeligt fordelt på 1. og 2. stikvej. Bestyrelsen har indhentet uforpligtende tilbud på arbejdet. Omkostningen lyder på 230.000 – eller ca. 23.000 kr. pr p-plads. Bestyrelsen har forespurgt Albertslund kommune om denne løsning kan accepteres – og afventer svar.



1. stikvej



2. stikvej

