



# grundejerforeningen | PLATANPARKEN

ELMEHUSENE 48 A, 2600 GLOSTRUP

## **Bestyrelsens beretning for året 2012/2013**

### **Regnskab**

Grundejerforeningens driftregnskab for året 2012/13 udviser et overskud på kr. 584,54.

Varmecentralens driftregnskab udviser et underskud på kr. 135.243,38. Underskuddet fremkommer bl.a. ved udskiftning af 2 varmevekslere på det varme vand. Yderligere oplysninger om diverse reparationer vil der blive redegjort for under punktet varme og vand.

Grundejerforeningens lån til omlægning af fjernvarmeafregningen som oprindelig var på kr. 500.000 er pr. 31.3.2013 nedbragt til kr. 154.000. Lånet vil være tilbagebetalt om 1 år.

### **Varme og vand**

Ifølge de kvartalsvise servicereporter er der som led i den almindelige vedligeholdelse, sket reparation og udskiftning af 2 defekte pumper samt diverse gennemtærede rør mv. Herudover er udført en del små reparationer.

Efter henvendelse fra et medlem om manglende varme i hele stueetagen, som ikke skyldtes problemer inde i boligen, er der skiftet en STAD ventil og en TD regulator i krybekælderen til en pris på 17.000 kr.

Afsyring af varmevekslere er i 2012/2013 foretaget i blokkene på 1. stikvej. I denne forbindelse blev det konstateret at 2 varmevekslere (blokkene 82-102 og 104-124) var utætte og derfor måtte udskiftes til en pris på 93.000 kr. En varmeveksler (blokken 126-134 ) kunne ikke adskilles og skal derfor udskiftes i indeværende år. Afsyring af varmevekslerne på 2. stikvej vil blive foretaget i 2013/2014. Vi må nok også her forvente reparation eller udskiftning af 1 eller 2 varmevekslere.

I 2012 er der taget billeder i samtlige krybekældre. Billedrapporten har indtil videre medført udskiftning af en gennemtæret faldstamme ved hus nr. 18 og reparation af en del utætte vandværk. Endvidere er der sket opstropning af en faldstamme der var faldet ned samt opstropning af del varmerør med tilbagefald.

Derudover viser rapporten at blystøbningerne i faldstammernes samlinger 18 steder har løsnet sig og er på vej ud. Samlingerne er ikke utætte, men vi forvente at påbegynde reparation af disse samlinger i de kommende år. Dette kan de enkelte steder ske ved at 6 meter støbejernsrør udskiftes med 1 stk. grenrør af plast der opstoppes. Pris pr. sted 8.875 kr. incl. moms. I alt for de 18 steder ca. 160.000 kr. Bestyrelsen vil løbende holde øje med, at samlingerne ikke bliver utætte.

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

I den forbindelse er det vigtigt at den indregulerede trykdifferensventil stilles tilbage på det tryk den stod på før, der blev lukket, da der ellers kan opstå ubalance i trykket, som medfører fjernvarmeproblemer for beboerne i blokken.

## **Fællesarealer**

Grundejerforeningens gartner - Willemoes Ejd. Service - har holdt vores fællesarealer og sneryddet stierne pænt i det forgangne år.

Der er blevet udskiftet 70 fliser og græskanter langs fliser er blevet afrettet.

Der er blevet anlagt en Petanquebane på fællesarealerne ved siden af fodboldbanen. Det er bestyrelsens håb at banen vil blive brugt flittigt og kan være med til at fremme det sociale samvær blandt beboerne.

Vi har haft besøg af Miljø- og affaldstilsynet fra Albertslund kommune. Tilsynet gav anledning til følgende bemærkninger:

Byggeaffald (bl.a. fliser, sten og skillevægge) må ikke komme i storskralds-containeren. Byggeaffald skal beboerne aflevere på genbrugsstationen.

Vaskepladsen til biler må ikke benyttes, da afløbskloaken er tilsluttet regnvand. Vaskevand fra bilvask anses som spildevand og skal afledes i en separat ledning.

Hvis vi ønsker en vaskeplads til biler, skal den etableres med sandfang og olieudskiller, som leder vaskevandet til spildevandssystemet. Ifølge tilsynets oplysning vil en etablering af vaskepladsen koste ca. 100.000 kr.

På forrige generalforsamling blev opsætning af lysstofrør på gavlene foreslået som en alternativ løsning til belysning af stien, der løber mellem vores beboelse og Glostrup stadion. Bestyrelsen har haft KA-Elektrik ude og se på om dette kunne være en mulighed. Elektrikeren kunne ikke anbefale en sådan løsning, da lyset ikke ville kunne nå ud til stien.

Det kan i øvrigt oplyses at Albertslund Kommune har overtaget ejerskabet af alle udendørs belysningsanlæg i kommunen fra Dong Energy. I løbet af de næste 10-15 år skal gadebelysningen i hele Albertslund udskiftes fordi den er gammel og nedslidt. Albertslund Kommune ønsker at etablere en ensartet belysning med energirigtige LED-armaturer i hele kommunen. Bestyrelsen vil kontakte Albertslund Kommune for at høre om dette også gælder belysningen i vores område.

I en del af bedene ved parkeringspladserne vokser der i dag ukrudt. Oprindeligt var bedene beplantet med potentillaer. Der skal findes løsning. Den billigste løsning er at rense bedene for ukrudt og derefter så græs i bedene.

Endvidere er en del af træerne i bedene ved at gå ud. Fjernes træerne skal der ske genplantning med tilsvarende træer, da træerne ifølge lokalplanen er bevaringsværdige.

Henstilling af affald ved containerpladserne - uden for åbningstiderne - er forbudt. Der skal gøres opmærksom på, at affald skal afleveres i klare/gennemsigtige plastsække. Ved aflevering af sorte plastsække skal man sortere affaldet på pladsen.

Bestyrelsen skal endnu en gang anmode beboerne om forsat at være med til at holde fællesarealerne rene. Så undlad at smide affald på fællesarealerne. Saml eventuelt affald op og smid det i nærmeste affaldsstativ. Ligeledes henstilles det til hundeejerne, at de under hundeluftning medbringer en plastpose og afleverer efterladenskaberne i de dertil opsatte stativer.

### **Beretning fra festudvalget**

Søndag d. 25. november 2012 blev der traditionen tro afholdt juletræsfest for grundejerforeningens børn og voksne. Der var igen stor tilslutning, og man havde en hyggelig eftermiddag, hvor vi fik besøg af julemanden som delte gaver ud til de fremmødte børn. En stor tak til alle som hjalp med ved arrangementet.

Søndag d. 10. februar 2013 blev der igen holdt fastelavn indendørs. De børn som mødte op havde en dejlig eftermiddag med slik i tønderne og gode fastelavnsboller.

### **Lokalplan**

Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplan 17.7 for rækkehusbebyggelsen platanparken den 13. november 2012.

Hele lokalplanen kan ses via link fra grundejerforeningens hjemmeside på "Grf-Platanparken.dk"

Fra lokalplanen skal bestyrelsen især fremhæve følgende paragraffer.

## **§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden**

*7.3 På boligparcellers indgangsside skal udhuse og baldakiner udføres med tagbeklædning som tagpap, metalplader og lignende uigennemsigtigt tagmateriale i farven sort, med gennemsigtigt, ikke reflekterende tagmateriale eller hele tagfladen kan begrønnes.*

*7.4 Udskiftning af vinduer kan ske individuelt, hvis der benyttes vindueskarm og rammer af samme mål og materiale som de oprindelige. Dør- og vinduesrammer skal malerbehandles som angivet i § 7.7.*

*7.5 Vinduespartiet ved badeværelser kan opdeles i to lige store dele, hvor der i den ene vinduesramme isættes enten glas eller en fast glat plade af samme materiale som brystningspladerne jf. § 7.6. Vinduespladen skal males i samme farve som ejendommens brystningsplader jf. § 7.7.*

*7.6 Ved udskiftning af brystningsplader skal der anvendes samme mål som de oprindelige. Brystningsplader skal være af fast, glat plade som de oprindelige, glat plade af træ eller vandfast finer. Brystningsplader skal malerbehandles som angivet i § 7.7.*

*7.7 Farvesætning på facaders brystningsplader jf. § 7.6, blændede vinduesdele jf. § 7.5, rammer omkring brystningsparti samt udvendige døre og vinduesrammer skal følge nedenstående bestemmelser for samtlige parceller inden for området, og skal være ensartet for hver boligparcel på hhv. indgangsfacade og havefacade:*

*Brystningspartier og blændede vinduespartier på 1. sal skal males i en kold grå tone.*

*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.*

*Understel til baldakiner samt udhuse, hegn og affaldsstativer skal males i enten farven mørkebrun eller sort på udvendige sider mod fortove og andre fællesarealer*

## **§ 8 Ubebyggede arealer**

*8.4 Boligparcellers levende hegn skal være hække af bøg, avnbøg eller liguster, og må kun bestå af én af de nævnte typer i en hæk.*

*8.5 På havesiden af boligparceller må hegn mod vejskel og grønne fællesarealer kun etableres som levende hegn, som kan suppleres med et let trådhegn til havesiden. Højden af hegnet må ikke overstige 1,80 m. Hegn ved endeparceller og mod naboskel kan være levende hegn eller træhegn. Træhegn må dog kun opsættes i en længde af 4 m ud fra facaden, hvorefter den øvrige hegning skal etableres som levende hegn. Hegn mod indgangsside skal udføres i fuldkantet træ med lodrette planker.*

*8.6 Hegn på havesiden skal på udvendig side males i enten farven mørkebrun eller sort.*

*8.7 Trailere kan parkeres ét sted i området, som er vist på kortbilag 2. Herudover må oplagring og henstilling af campingvogne, trailere, uindregistrerede biler, lastbiler o.lign. ikke finde sted inden for lokalplanområdet.*

### **§ 9 Lednings- og antenneanlæg**

*9.3 På de enkelte boligparceller må der ikke anbringes synlige TV- og radioantenner og lignende uden kommunens tilladelse. Parabolantenner skal placeres ude af syne fra omliggende stier og veje og andre offentligt tilgængelige arealer f.eks. bag tagkonstruktionen eller i privat have / gård med en maksimal højde på 1,8 m over terræn.*

Bestyrelsen

Grf. Platanparken