

År 2008, den 11. marts kl. 19.00 afholdtes i Copenhagen Europe Center, Vesterbrogade 149, 1620 København V, ordinær generalforsamling i ejerforeningen Platanhusene med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
5. Forslag angående forældrekøb, jfr. vedlagte.
6. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Ad 1. Dirigent.

Formanden, Peer Bo Pedersen, bød velkommen og foreslog administrator, advokat John Lademann, som dirigent. John Lademann valgtes og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

Ad 2. Årsberetning.

Formanden aflagde følgende årsberetning:

"Efter nogle hektiske år med altanrenovering, blev 2007 året hvor vi igen gik i normal drift. Det har betydet, at vi har fået frigjort energi til mange andre ting, så det blev da absolut et aktivt år.

Vores ejendom har jo efterhånden nogle år på bagen, hvilket betyder slitage og nedslidning flere steder. Samtidig vil vi også gerne forny, forbedre og modernisere.

Altanprojektet er jo i princippet færdigt - og alligevel ikke. For der er stadig lunger på nogle af svalegangene og vi kæmper en kamp med entreprenøren for at få dette forhold på plads. Herudover er nogle medlemmer kraftigt generet af vand på altanerne. Her må vi selv betale for genopretning, da udretning af lunger ikke indgik i projektet. Pris pr. altan i omegnen af kr. 10.000.

Vi har kr. 200.000 stående på en konto, som ikke bliver betalt til entreprenøren, da fristen for færdiggørelse af projektet blev overskredet. Vi har igennem længere tid reklameret over et glas på svalegangen på 2 sal i nr. 24 der havde en forkert farve. Det er nu endeligt lykkedes at få det skiftet.

På et tidspunkt var der flere cykler end cykelstativer og bestyrelsen blev opfordret til at sætte flere stativer op langs muren. I stedet valgte vi at foretage en cykeloprydning for at frigøre plads. Det har resulteret i, at ca. 40 cykler nu afventer, at politiet får tid til at afhente dem. Så hvis man savner sin cykel, er det ved at være sidste udkald, hvis man vil kigge blandt de indsamlede. Det er dog gennemgående cykler i meget dårlig stand, som der står til afhentning.

Vi har nu endelig fået "svinget" på plads. Et flot cykelskur tegnet

og opsat af vores varmemester, og dertil en meget brugervenlig belyst affaldsplads. Der er nu ingen undskyldning for ikke at sortere sit affald som foreskrevet. Vi kan nu tage imod alt dagligt affald, storskrald og miljøfarligt affald, hver dag hele året rundt.

Fliserne er atter omlagt, så nu håber vi de bliver liggende. Det er dog vigtigt at tunge køretøjer, såsom store varebiler og lastbiler kun i undtagelsestilfælde kører hen over fliserne.

Vi har fået malet alle østvendte vinduer samt de sydvendte i 22 C. Det viste sig, at nogle vinduer grundet dårlig vedligeholdelse i mange år var ved at falde fra hinanden. Det gav vi varsel om i Platannyt, men heldigvis viste det sig, at det stort set var de eneste som var rigtig slemme. Så foreningen slipper med en ekstraudgift på ca. kr. 100.000. Til gengæld var fugerne omkring vinduerne ikke i orden. Der er trængt fugt ned i beton og mursten, hvilket viser sig ved nogle store sorte skjolder. Det er nu bragt i orden.

Dørtelefonerne har i mange år været et stort problem, fordi de simpelthen ikke virkede godt nok. Det er nu også bragt i orden, og vi har ikke haft nævneværdige klager på systemet siden.

Inden 1. juli 2008 skal der være HPFI relæer de steder hvor der ikke i forvejen er et velfungerende HFI relæ. Hovedejendommen er bragt i orden, men det enkelte medlem skal selv sørge for at installationerne i lejligheden er lovlige.

På havesiden har der også været aktivitet.

Vores træer er blevet beskåret.

Grundlovsdag var nogle bestyrelsesmedlemmer og gode naboer på fællesarealerne for at slibe og male pergolaer. Ved samme lejlighed blev der luget og beskåret.

I oktober måned gik haveudvalget i gang med udførelsen af en større plan. Der blev anlagt bækpladser, sat hæk, luget, beskåret m.v. Projektet er langt fra færdigt. Når vejret tillader det, vil de indkøbte krukke og baljer blive tilplantet, ligesom mange af de andre planlagte ting vil blive udført.

Vores plantekrukker i opgangene bliver også passet. Her er det et af medlemmerne af foreningen der har påtaget sig denne opgave. Vi vil endnu engang opfordre til, at man ikke går dette medlem i "bedene", da det besværliggør opgaven, der er helt frivillig og ulønnet.

Af mindre ting som vi kan glæde os over, kan vi nævne

- at dørpumpen til cykelkælderen under nr. 26-28 nu virker sådan, at man kan trække sin cykel ind i kælderen, uden at skulle kæmpe med en tung dør
- at der, på en beboers opfordring, er etableret endnu en cykelrampe ved nr. 22 B

- at der er indkøbt to nye rulleborde til vaskeriet
- at skiltningen ved de udlejede parkeringspladser nu er ved at fungere

Vi har til stadighed opgaver i gang. En af de større igangværende opgaver har været, at skaffe varme til lejlighed nr. 1 i nr. 24 på 13. sal, som i mange år ikke har haft varmetilførsel nok. Det har været en teknisk udfordring, men den er vist ved at være løst nu. Vi har utætte vinduer i svær grad, og mange andre mindre opgaver. Det er som vi nævnte i indledningen, naturligt nok med en ejendom på vores alder.

I bestyrelsen har vi skiftet lidt ud i besætningen i årets løb. Kristian Ørnsholt valgte pr. 28.8. at udtræde af bestyrelsen, da han ikke længere kunne afse den fornødne tid til arbejdet. I stedet trådte suppleant Finn Larsen til.

Vi har skrevet og udsendt 4 Platannyt i årets løb. Det er ikke så meget respons vi får på bladet, men vi håber at indholdet er med til at holde medlemmerne godt orienteret om foreningens virke.

Tidligere bestyrelsesmedlem Pelle Leisner afgik ved døden den 28. 9., kun 34 år gammel. Vi husker Pelle for hans altid gode humør og smittende smil, trods hans alvorlige sygdom. Æret være hans minde.

Jeg vil sige tak til de medlemmer, der i årets løb har ydet en frivillig indsats for foreningen. Deres indsats giver resultater, og er med til at give sammenhold i ejendommen.

Jeg vil slutte med en tak til bestyrelsen og suppleanter for den store indsats i året, tak til varmemester Henrik C. Petersen, vores webmaster Klaus Pedersen og administrator John Lademann.

Endvidere tak til de beboere, der har bakket op om bestyrelsens arbejde, holdt os lidt i ørerne, og givet os energi til arbejdet."

- - - o o o 0 o o o - - -

På et spørgsmål oplyste formanden at foreningen betalte for de steder foreningen besluttede at der skulle ske opretning af lunger på lejlighedernes altangulve. Formanden oplyste at det ikke havde været med i altanrenoveringsprojektet at alle altangulve skulle oprettes.

På spørgsmål oplyste formanden at der formentlig ville blive afholdt et syn og skøn vedrørende lunger på svalegangene idet opretning visse steder ikke var tilfredsstillende udført. Nogle steder, hvor der var sket opretninger, havde man blot flyttet vandet til andre steder på svalegangen. Administrator oplyste supplerende at udgifter til opretning af svalegangene ikke blot kunne tages fra den entreprenørgaranti der var stillet.

Et medlem mente at bestyrelsen på tidligere generalforsamlinger havde lovet at alle altaner skulle blive leveret i vater efter

altanrenoveringen. Dirigenten henviste til at der tidligere skriftlig var redegjort overfor alle lejlighedsejere vedrørende dette spørgsmål.

På spørgsmål om etablering af HPFI-relæer i lejlighederne oplyste bestyrelsesmedlem Michael Jacobsen at ejendommens faste elektriker havde givet tilbud, men at dette var dyrt, idet der blev foreslået en meget fin løsning. Administrator anbefalede alle lejlighedsejere, der skulle have installeret HPFI-relæ, at indhente et eller to tilbud, idet priserne kunne variere betragteligt.

Et medlem spurgte hvorvidt det var normalt at radiatortermostaten skulle være indstillet på maksimum for at lejligheden fik tilstrækkelig varme. Bestyrelsen kunne bekræfte at det ikke var normalt og at man eventuelt kunne henvende sig til varmemesteren hvis der var varmemproblemer. Udgiften omkring termostatventilerne var dog lejlighedsejernes egne. Et medlem orienterede om hvorledes radiatortermostatventilerne kunne motioneres for at give en bedre funktion.

Der var ikke yderligere kommentarer til årsberetningen og dirigenten konstaterede at denne blev taget til efterretning.

Ad 3. Årsregnskab.

Michael Jacobsen forelagde regnskab for 2007 med status.

Der var ikke spørgsmål og dirigenten konstaterede at regnskabet blev énstemmt godkendt.

Ad 4. Budget.

Michael Jacobsen forelagde foreningens budget for år 2008.

Det oplystes specielt, at det til ekstraordinær vedligeholdelse afsatte beløb, kr. 655.000, skulle anvendes til maling af stålkanter på svalegangene, opretning af lunger på ca. 10 altaner, maling af altanpartier, udskiftning af dårlige døre/vinduer, opretninger i haven, udarbejdelse af vedligeholdelsesrapport samt det allerede i året udførte vedrørende nyt cykelskur med lys og etablering af containerplads. Herudover til flisebelægning og et bed mod Platanvej.

På spørgsmål om, hvornår der skete renovering af elevatorerne i opgangene 22, a, b og c, oplyste formanden at bestyrelsen ikke fandt at tiden var inde til en renovering, men at en kommende renovering ville ske med samme design som ved renoveringen i opg. 24.

På spørgsmål oplyste Michael Jacobsen at udgifterne til almindelig opgangsrenholdelse var indeholdt i varmemesterfunktionsudgifterne, hvilket også gjaldt snerydningsudgifter.

På spørgsmål oplyste Michael Jacobsen at der var sat kr. 200.000 af til maling af sort træværk i 2008. Det er endnu ikke besluttet præcist hvor der skal males, og beslutningen herom vil blive truffet efter en konkret vurdering af tilstanden de forskellige steder.

Formanden oplyste at bestyrelsen overvejede at spørge medlemmerne om de eventuelt selv kunne male det sorte træværk imod at få stillet maling, pensler m.v. til rådighed fra foreningen.

Et medlem opfordrede bestyrelsen til at vurdere hvorvidt der eventuelt kunne males i en anden farve end sort på svalegangene.

Efter debatten konstaterede dirigenten at budgettet blev énstemmigt godkendt.

Ad 5. Forslag angående forældrebetaling.

Nils Meng Hansen forlagde sin henvendelse om, at der blev overvejet en vedtægtsændring vedrørende sikkerhedsstillelse i forbindelse med forældrebetaling og udlejning til børn. Der blev på generalforsamlingen stillet et alternativt forslag om, at der ved udlejninger ikke bliver forlangt sikkerhed udover den, der er indeholdt i de pantstiftende vedtægter, kr. 40.000 pr. lejlighed.

Administrator redegjorde for bestyrelsens praksis vedrørende krav om sikkerhed i forbindelse med udlejninger. Denne praksis blev fulgt uanset om der var tale om udlejning til børn, forældre eller fremmede. Bestyrelsen havde ønsket en kontant deponering (forudbetaling) eller bankgaranti idet udnyttelse af den sikkerhed der var indeholdt i de pantstiftende vedtægter alene kunne ske i forbindelse med en tvangsaktion. Praksis var i øvrigt at der blev forlangt forudbetaling eller bankgaranti på 2 års fællesudgifter, medmindre udlejningen vedrørte en kortere periode.

Et medlem mente at bestyrelsen ikke kunne forhindre udlejninger af lejlighederne med mindre lejlighedsejerne stod i Ribers eller lignende. Medlemmet støttede det stillede forslag.

Flere medlemmer anførte at bankgarantier alene kostede ca. 1-1½% p.a., hvorfor der ikke var tale om urimelige krav fra bestyrelsens side.

Med forsamlingen samtykke foretog dirigenten ved håndsopretning afstemning om, hvorvidt bestyrelsen skulle arbejde videre med forslag til vedtægtsændringer i henhold til det uddelte forslag. Dirigenten konstaterede at forsamlingen med overvældende flertal forkastede dette.

Efterfølgende konstaterede dirigenten at det alternative forslag ligeledes blev forkastet af generalforsamlingen.

Ad 6. Valg til bestyrelsen.

Dirigenten konstaterede at forsamlingen med akklamation valgte Peer Bo Pedersen, Irene Larsen, Michael Jacobsen, Finn Larsen og Helle Caspersen til bestyrelsen.

Som suppleanter opstillede og valgtes, med akklamation, Hanne Elisa Winkel og Hans Børthy Petersen.

Ad 7. Valg af revisor.

RSMplus genvalgtes.

Ad 8. Eventuelt.

Et medlem foreslog at der blev opsat overvågningskamera ved indgangspartierne for enten at afskrække indbrudstyvene eller for senere at kunne identificere disse. Bestyrelsen mente ikke det ville være lovligt at opsætte overvågning på et offentligt område.

Et medlem orienterede om et uheldigt samarbejde med ejendommens vvs-fa. Medlemmet ankede over at bestyrelsen ikke havde involveret sig aktivt i sagen. Bestyrelsesmedlem Michael Jacobsen oplyste at den første henvendelse fra medlemmet ikke havde lignet en henvendelse der krævede svar, med blot var en informationsskrivelse. I øvrigt at bestyrelsen var tilfreds med det arbejde som vvs-firmaet havde lavet for foreningen.

Formanden oplyste at der ville blive sat opslag op om, at sparepærer skulle lægges i et nyt stålskab der blev placeret ved affaldscontainerne. Almindelige el-pærer skulle smides i skakten som husholdningsaffald.

Dirigenten konstaterede at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden.

Formanden takkede dirigenten for god ledelse og forsamlingen for det store fremmøde og en god debat. Medlemmerne blev opfordret til at benytte sig af bestyrelsens træffetider på ejendomskontoret. Generalforsamlingen hævet.

Dirigent, John Lademann

Formand, Peer Bo Pedersen