

År 2009, den 10. marts kl. 19.00 afholdtes i Copenhagen Europe Center, Vesterbrogade 149, 1620 København V, ordinær generalforsamling i ejerforeningen Platanhusene.

Der var mødt repræsentanter for 49 lejligheder (heraf 4 ved fuldmagt) med et samlet fordelingstal på 388,0/1.000,2)

Dagsordenen var følgende:

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 fra lejl. 14 om vedtægtsændringer angående facadeændringer.
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:

"Først og fremmest skal vi glæde os over, at 2008 ikke bød på mange uforudsete udgifter, såsom rørsprængninger og andre større ting som en aldrende ejendom som vores kan blive udsat for.

Det betyder noget for økonomien, men det har ikke betydet noget for aktivitetsniveauet. Det har også i 2008 været højt, set med bestyrelsens briller.

Vi har beskåret træerne i gården og fældet et enkelt træ. Formålet var at skaffe luft og mere lys. Det er klart at det skæmmer i starten, men vi kan allerede fornemme, at det vil blive rigtig pænt i 2009.

Altanerne mod syd i nr. 24 er blevet malet og de altaner med de værste lunger, i alt 22 stk., er enten ordnet eller på vej til at blive det. På svalegangene har vi derimod opgivet at få oprettet lungerne. Ingeniørfirmaet Carl Bro har givet os en rapport der fortæller, at afstandene er for store til at det nogensinde kan blive rigtig godt. Derfor har vi anvendt "villamodellen" og anskaffet koste til samtlige svalegange, således at man selv kan medvirke til at få vandet væk fra gulvet.

Et af de større problemer vi stødte på i 2008 var sprængte altanglas. 3 steder på ejendommen er der sprængt glas. Alle steder tilsyneladende helt uden grund. Beboerne har ikke været hjemme da det skete. Vi har fået uvildig bistand til at vurdere skaderne og vi

har rettet henvendelse til Altan.dk for at få skaderne erstattet. Dette har desværre ikke ført til nogen løsning. Til gengæld virker vores forsikring hos Codan, så under alle omstændigheder kommer skaderne ikke til at belaste økonomien i Platanhusene. I samme forbindelse havde vi møde med direktør Peter Knudsen fra Altan.dk som mente at have et beløb på kr. 200.000 + moms til gode i foreningen. Vi måtte meddele ham, at vi ikke skylder noget og at vi havde den fulde dokumentation for, at beløbet hidrørte fra et forlig indgået med Altan.dk omkring færdiggørelse og tidsrammer. Mødet sluttede brat og sagen er hermed lukket. Mere om dette i forbindelse med budget og regnskab.

Vi har desværre haft en masse rod på grunden i forbindelse med at Frederiksberg Forsyning skulle indlægge nye fjernvarmerør. Vi har dog haft et rigtig godt samarbejde med entreprenøren og slutresultatet er blevet pænt. Vi har fået renoveret vore plankeværker og jævnet jorden ud på fællesarealerne, så vi synes at vi har haft fordele ud af denne renovering. Desværre kom det til at gå ud over den planlagte sensommerfest. Vi turde simpelthen ikke tage ansvaret for sikkerheden på arealet, med de store huller som renoveringen medførte.

Et projekt vi ligeledes har arbejdet på i 2008 er fælles brevkasseanlæg. Den nye postlov pålægger os at opsætte fælles brevkasseanlæg inden udgangen af 2009. Vi satser på at anlæggene bliver sat op i 1. halvår af 2009, men at vi først tager dem i brug når loven indtræder. Anlægget vil så blive låst indtil det tages i brug. Vi kan ikke vente med at få sat dem op til sidste øjeblik, hvor alle andre ejendomme også skal have opsat anlæg. Det bliver det nok heller ikke billigere af.

I forbindelse med opsætning af postkasser i nr. 24 er vi nødt til at tage rummet foran ejendomskontoret i brug. Det betyder, at der ikke længere er plads til de el-køretøjer der p.t. er placeret der. Derfor vil den første ledige garage i nærheden af indgangen til nr. 24 blive inddraget til el-køretøjer. Planen er at etablere automatisk portåbner og el, men at brugerne skal betale en passende leje for garagen.

To gange i løbet af 2008 har der været afholdt haveweekender. Der er etableret blomsterbaljer, plantet buske og planter, lavet bede flere steder osv. Bestyrelsen vil gerne sige tak for det frivillige arbejde der bliver udført af få til glæde for mange. Det er rigtig dejligt at nogen vil tage sig af den side af sagen og vi kan kun opfordre flere til at deltage i arbejdet. Det er i øvrigt rigtig hyggeligt også.

Af mindre ting der er sket i ejendommen kan nævnes:

HPFI relær er opsat alle tænkelige steder hvor E/F har ansvaret.

Varmeforsyningen til lejlighed 24, 13, 1 har været problematisk og kostet mange ressourcer, men det ser nu ud til at der endelig er fundet en løsning på problemerne.

Vi har fået gennemgået 3 lejligheder i nr. 24 mod Platanvej for eventuel svamp opstået som følge af vandindtrængen. Alle prøver var heldigvis negative.

Grundvandspumpen gik i stykker med det resultat, at der kom vand i kældrene under nr. 22. Der er nu opsat ny grundvandspumpe med udvidet teknik, således at der bliver sendt en SMS til varmemesteren, hvis pumpen svigter. Denne teknik har allerede bestået sin prøve, da den nye pumpe satte ud.

Antallet af containere på affaldspladsen er blevet reguleret så det forhåbentligt nu svarer til behovet.

Vi har haft adskillige indbrud i storskraldrummet, så nu har vi fjernet låsen. Låsen var sat i for at hindre at andre end beboerne satte skrald men problemet er et helt andet. Der bliver fjernet storskrald fra rummet - og det har vi nu ikke så meget i mod.

Beboerhåndbogen er opdateret. Den opdaterede version ligger på foreningens hjemmeside.

Fuglehus og foderbræt er opsat til fuglene. Det har både givet beboere, fugleunger og fugleliv i gården.

Vi har kun haft behov for at udsende Platannyt 2 gange i 2008. Vi håber I har glæde af informationerne, og bestyrelsen modtager meget gerne forslag til ændringer eller indhold.

I øvrigt modtager vi meget gerne forslag fra beboerne. Det er meget få reaktioner vi får i løbet af året. Da vi eksempelvis i Platannyt spurgte om medlemmernes ønsker for fælleslokalet, fik vi kun 2 reaktioner. Da vi spurgte om medlemmernes holdning til en opslagstavle "fra beboer til beboer" fik vi 1 reaktion. Det må meget gerne blive lidt bedre.

Til sidst vil jeg gerne komme med en opfordring til ikke at lukke fremmede ind i opgangen. Vi har alt for mange eksempler på uautoriseret ophold på svalegange, opgange, kældre osv. Vi har haft tricktyve og gemene indbrud.

Bestyrelsen har suppleret sig med suppleant Hans Børthy Petersen efter at Helle Caspersen af tidsmæssige årsager måtte trække sig fra bestyrelsen.

Afslutningsvis vil jeg gerne rette en tak til de medlemmer der i årets løb har ydet en frivillig indsats for foreningen og tak for de indspark fra medlemmerne, der trods alt har været. Tak til bestyrelsens medlemmer og suppleanter for en stor indsats i året. Tak til varmemester Henrik C. Petersen og vores webmaster Klaus Pedersen. Tak til Else som passer vores planter i opgangene og til sidst en tak til vores administrator John Lademann.

Alle har bidraget til et glimrende samarbejde som gør, at vi i dag efter bestyrelsens mening har en meget velfungerende forening."

På spørgsmål oplyste bestyrelsen at man overvejede at lave et postindkast i alle stueetagerne, så reklamer kunne afleveres uden at budene fik adgang til opgangen. Man ønskede ikke at udlevere nøgler til alle bude-/reklamefirmaer. Dette kunne formentlig også hjælpe på uvedkommendes adgang til ejendommen, idet mange uvedkommende fik adgang ved at melde sig som reklamebude.

Et medlem foreslog, at også alle beboerpostkasser blev etableret i selve facaden, således at heller ikke postbude havde adgang til ejendommen.

Et medlem orienterede om at pensionister, og personer med visse handicaps, kunne på dispensation, og således få posten bragt til brevsprækken ved lejlighedsdøren.

Et medlem oplyste at have et problem med nye altanbrystninger og træskellet til naboledigheden. Noget fastgørelse fra tidligere altan var skåret af og stod grimt og i forskellig højde. Der var også en dårlig opbygning af træskellet til naboledigheden. Bestyrelsen oplyste at den ville undersøge sagen.

Et medlem oplyste, at der fortsat manglede udbedring efter altanreparationerne, bl.a. en plade under vinduet. Formanden oplyste at der ville blive set på dette.

Et medlem oplyste at have problem med afskallet maling på altanloft, idet malerfirmaet havde malet for tidligt. Medlemmet var tidligere blevet lovet at der ville blive set på sagen, når den pågældende side af ejendommen skulle males.

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

Ad 3. Årsregnskab.

Michael Jacobsen forelagde regnskab med status.

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

Ad 4. Budget.

Michael Jacobsen forelagde foreningens budget for år 2009.

Det oplystes specielt, at det til ekstraordinær vedligeholdelse afsatte beløb, kr. 1.230.000, skulle anvendes til maling i opgangene 26 og 28, maling af altaner i opg. 22 a, b og c, beskæring af platan træer, udskiftning af dårlige aluminiumsvinduer i opg. 24, lej. 1 mod syd (alle), nyt brevkasseanlæg samt lys i sidegangene i kælderen.

Michael Jakobsen oplyste at reovering af muren mod Platanvej ikke var med i budgettet for 2009, men at man løbende vurderede hvornår

den dårlige mur skulle renoveres.

Budgettet indebar brug af kr. 162.500 fra formuen, hvilket dog kunne dækkes ved indtægtsførsel af et afsat beløb på kr. 200.000 til Altan.dk, såfremt dette beløb ikke skulle betales.

Et medlem foreslog, at bestyrelsen overvejede ny gulvbelægning i elevatorerne, idet den nuværende var slidt.

På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at der ikke var planlagt etablering af gyngestativer i haven, men at man ville se på et eventuelt problem omkring en brønd under gyngerne.

På forespørgsel oplyste bestyrelsen at maling af altanerne i opg. 26 og 28 formentlig kunne komme med på budgettet for 2010.

Bestyrelsen oplyste, at medlemmer der selv kunne male altanpartier, eller ikke kunne vente til ejerforeningen sørgede for maling, kunne få udleveret pensler og maling gratis ved henvendelse til varmemesteren.

Efter debatten konstaterede dirigenten at budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad 5. Forslag angående facadeændringer.

Kasper Eldam forelagde sit forslag om facadeændringer. Det oplystes at ændringerne ikke ville kunne ses fra gaden, og at kommunen havde givet principiel tilladelse.

Fra bestyrelsens side blev det oplyst, at man grundlæggende var imod, at enkelte ændrede facaden. Således kunne man fx fra andre etager se, om der var ændringer i de øverste lejligheders facade i opg. 26 og 28.

Kasper Eldam oplyste at han havde ønsket på forhånd at have haft oplysninger om at bestyrelsen ikke støttede forslaget.

Flere medlemmer mente at det var uheldigt at lejligheder ændrede type/konstruktion, således at ejendommen ikke havde et ensartet ydre.

Andre medlemmer mente at ændringerne burde tillades, bl.a. fordi der tidligere var givet tilladelse til ændringer ved facaderne ved penthouselejlighederne ved opg. 24.

Et medlem foreslog at vedtægtsændringsforslaget blev ændret, således så der alene blev tilladt ændringer for de øverste lejligheder i opg. 22, a, b og c.

Med generalforsamlingens enstemmige samtykke, blev der ved håndsoprækning konstateret, at ingen stemte for det udsendte forslag.

Ved skriftlig afstemning om ændringsforslaget, hvilket indebar at

tilladelser alene kunne give de øverste lejligheder i opg. 22 a, b og c, konstaterede dirigenten at 24 lejligheder med et samlet fordelingstal på 192,8 stemte for forslaget. Imod forslaget stemte 18 lejligheder med et samlet fordelingstal på 142,6. 2 lejligheder med samlet fordelingstal på 15,0 stemte blankt. Forslaget var således faldet.

Ad 6. Valg til bestyrelsen.

Dirigenten konstaterede at forsamlingen med akklamation genvalgte Peer Bo Pedersen, Irene Larsen, Michael Jacobsen, Finn Larsen og Hans Børthy Petersen..

Som suppleanter opstillede og valgtes, med akklamation, Per Brøndt og Bo Vilhelmsen.

Ad 7. Valg af revisor.

RSMplus genvalgtes.

Ad 8. Eventuelt.

Der var ikke spørgsmål om forhold vedrørende ejerforeningens forhold.

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.

Generalforsamlingen hævet.

Dirigent, John Lademann

Formand, Peer Bo Pedersen