

År 2010, den 9. marts kl. 19.00 afholdtes i Copenhagen Europe Center, Vesterbrogade 149, 1620 København V, ordinær generalforsamling i ejerforeningen Platanhusene.

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. Vedtægtsændringsforslag fra Leif Sander ang. § 13.
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:

"Det forgangne år har traditionen tro budt på et højt aktivitetsniveau. Vores ejendom har nået en alder, hvor renoveringer og fornyelser næsten står i kø, for at komme til.

Vi har fået malet altanerne i nr. 22 a, b og c samt opgangene nr. 26 og 28 inkl. Elevator døre. Det er vort indtryk at beboerne generelt er meget tilfredse med malerens arbejde på ejendommen.

Sidegangene i kælderen under nr. 26 og 28 har fået etableret lys, som automatisk tænder og er tændt så længe man er i sit kælderrum. Herudover er der opsat ekstra lys i rummet ved postkasserne i nr. 24.

Der er lagt nyt linoleum på elevatorgulvene i nr. 22 a, b og c samt i nr. 26 og 28. Dette på opfordring fra sidste års generalforsamling. Herudover har vi fået lappet de nederste trin i nr. 26 og 28, da disse efterhånden var blevet farlige at bevæge sig på.

Efter gravearbejdet på fællesarealet ved udskiftning af fjernvarmerør har vi fået opsat et helt nyt rækværk med låge, i bestræbelser på at holde uvedkomne ude og børn inde.

Et stort projekt i 2009 var udskiftning af de aflange metalvinduer i højhuset mod fællesarealet. Disse var blevet meget utætte og der trængte flere steder vand ind i lejlighederne. Der henstår endnu at få rettet nogle få fejl og mangler.

Lidt luksus har det også været plads til. Vi har nemlig fået udskiftet en stor energislugende og dårligt virkende strygerulle med

en helt ny og moderne strygerulle.

Vores platantræer skal beskæres min. hvert 2. år. År 2009 var "hvert andet år", så træerne er blevet beskåret. Vi overvejer om ikke dette fremover skal ske om efteråret i stedet for om foråret.

Fællesarealet ud mod Henrik Ibsens Vej bliver der ikke ofret noget videre på før vi har fået vished for, at dette areal ikke skal bruges til sit oprindelige formål, nemlig parkering i forbindelse med opførelse af Metro station ved Platanvej. Arealet er udlånt foreningen kvit og frit af vores naboforening mod at vi vedligeholder det. Aftalen skal fornys i 2013.

Vores husorden er blevet opdateret, hvilket vi gerne vil uddybe:

Vi har fundet anledning til at ændre på larme tiderne, idet disse også blev udnyttet til direkte nedbrydninger, udenfor det der hedder normal arbejdstid. Weekenderne var således heller ikke fredet. Nu skelnes der imellem direkte nedbrydninger og almindelig vedligeholdelse og arbejder der kræver, at der bores et hul.

Herudover har vi indskærpet, at grill ikke kun gælder kulgrill men også elektrisk- og gasgrill. Vi bor simpelthen for tæt til, at den form for madlavning kan finde sted på altanerne, uden væsentlig gene.

Parkeringsreglerne er opdateret. Vi konstaterede pludselig at man kunne fremleje en p-plads på ejendommen uden at være beboer. Den form for kreativitet havde vi ikke set før, så det skulle være stoppet nu med den opdaterede husorden. Herudover har vi savnet plads til håndværker biler, der ofte har holdt foran garagerne. Det fremgår nu også af parkeringsreglerne, at biler der parkerer på vores p-pladser, skal kunne rummes indenfor rammerne af en enkelt p-plads.

Vi har længe haft alarm på grundvandspumpen i brønden ved Platanvej. Det viste sig, at vi havde endnu en brønd, som ikke havde alarm på grundvandspumpen. Den brønd er placeret i gården, og den har nu også få installeret en alarm. Vi håber således at vi kan nå at reagere inden vi får vand i kældrene.

På foranledning af en beboer, der var lidt træt af at punktere på sin cykel når hun kørte op af rampen, er denne nu reoveret. Samtidig hermed fik vi rettet trappen op, ved siden af rampen. Rampen ned til cykelkælderen er også planlagt til reovering, men vejret nåede at blive dårligt inden arbejdet kom i gang.

En af de lidt mere arbejdskrævende opgaver som bestyrelsen har løst i 2009 har været opsætning og igangsætning af de nye postkasser. Vi er stadig i en indkøringsfase, men det er vort indtryk at det fungerer fint nok, når nu det ikke kan være anderledes. Regler for benyttelse og ændring af leveringsformer vil blive indføjjet i beboerhåndbogen.

Ejendommen i nr. 30 er under renovering og der er ingen tidsfrister. Det giver en masse roderi på grunden som betyder en meget grim udsigt for mange af os. Nu er vores klage landet hos Frederiksberg Kommune, som desværre ikke har gjort meget væsen af sig. Men vi skal nok følge op på det.

Der har været konstateret rotter i toiletterne i de nederste lejligheder i nr. 22 a og b. Derfor har vi fået installeret rottestop på samtlige nedfaldsstammer i nr. 22 a, b og c. Vi har ikke hørt til rotteproblemer siden

Vores fliser ligger generelt ikke særlig pænt mere. I vore bestræbelser på at rette nogle af de værste steder op, konstaterede anlægsgartneren at flere af vore brønde var ved at styrte sammen på grund af fejl i konstruktionerne. Dette sammenholdt med den førømtalte rotteplage har nu bevirket, at vi har bestilt Lyngholm Kloakservice til at gennemfotografere vore kloaker, så vi kan få vished for tilstanden.

Vi har været plaget af tricktyve og nogle som bare vil bruge vores trappearealer til ophold. Nogle har slukket for strømmen til lejlighederne for derefter at ringe på og udgive sig for elektriker. I nr. 24 er trappen været anvendt til varrestue og meget mere, hvilket har gjort at vi har sat videoovervågning ved indgangen. Det ser umiddelbart ud til at have hjulpet. Men atter engang må vi indskærpe, at der ikke må åbnes for personer, der ikke har noget at gøre i ejendommen.

Vi glæder os over, at Kaaber i nr. 24, 13 sal endelig har fået ordentlig varme på rørene. Det har været en teknisk set stor udfordring.

Herudover en masse småting som vi ikke behøver at nævne her, men jeg håber at beretningen har givet Jer et indtryk af, hvilket aktivitetsniveau vi har haft i bestyrelsen, samt hvad pengene er brugt til.

I årets løb meddelte suppleant i bestyrelsen Per Brøndt, at han desværre måtte trække sig af tidsmæssige årsager. Beslutningen blev naturligvis taget til efterretning. Tak til Per for den indsats du nåede at yde.

Bestyrelsens arbejde er frivilligt og ulønnet. Det er vigtigt for os at få tilbagemeldinger på, om den måde vi agerer på er tilfredsstillende for medlemmerne. Det er Jeres forening og derfor er det vigtigt at bestyrelsens arbejde er i overensstemmelse med Jeres ønsker.

Jeg vil gerne takke de medlemmer der i årets løb har ydet en frivillig indsats for foreningen, ikke mindst haveudvalget. En stor tak til bestyrelsen og suppleanter. Tak til varmemester Henrik C. Pedersen for et rigtig godt samarbejde. Vi har en god og informativ hjemmeside. Det kan vi takke vores medlem og webmaster Klaus Pedersen for. Afslutningsvis vil jeg rette en tak til vores mangeårige administrator John Lademann, der er til stor hjælp for

bestyrelsen.

Den gode kemi og det gode samarbejde blandt alle involverede gør, at bestyrelsen finder, at vi har en god og velfungerende forening."

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

På spørgsmål oplyste administrator at det med generalforsamlingsindkaldelsen runddelte notat af 18.12.2009 fra rådgivende ingeniør Peter Skovbon ang. VVS-installationer var uddelt, idet der nu var gået ca. 6 år fra den første rapport om VVS-installationer, udarbejdet af ingeniørfirmaet Birch og Krogboe. Notatet viste, at de anbefalede tiltag fra den første rapport kunne udskydes i 3-5 år, hvorefter man igen kunne vurdere forholdene. Da der var tale om store udgifter, kunne foreningen overveje om der eventuelt skulle foretages en opsparring.

Et medlem foreslog ændring af tiderne for brug af boremaskiner/larmende håndværkeradfærd i lejlighederne, idet håndværkere fx kun skulle kunne arbejde på hverdage kl. 8.00-16.00 samt lørdage kl. 9.00-16.00 og aldrig om søndagen.

Dirigenten konstaterede, at forsamlingen bad bestyrelsen se på, om reglerne for larm skulle ændres/skærpes.

Et medlem mente at de opsatte postkasser var for små til reklamer og post.

Der var ikke yderligere spørgsmål og dirigenten kunne konstatere at årsberetningen var aflagt.

Ad 3. Årsregnskab.

Michael Jacobsen forelagde regnskab med status.

På spørgsmål oplyste Michael Jacobsen, at udgifterne til låsesmed også opfattede skilte, nyt nøgleskab, låseomlægninger mv.

På forespørgsel oplyste administrator om reglerne for vedligehold af vinduer. Efter vedtægterne skal ejerforeningen vedligeholde udvendigt, medens lejlighedsejerne selv må vedligeholde indvendigt. Hvis et vindue, et altanparti eller lign. må udskiftes pga. fx råd, er det ejerforeningens udgift. Alle udgifter vedrørende skift af termoruder er ejerens egne.

På spørgsmål om udgift til rådgiver, ca. kr. 30.000, oplyste administrator at dette vedrørte honorar til ingeniørfirma Carl Bro angående skift af lodrette vinduer.

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

Ad 4. Budget.

Michael Jacobsen forelagde foreningens budget for år 2010.

På spørgsmål oplyste Michael Jacobsen, at det nye lys til

kældergangene under opg. 22a, b og c fungerer således, at lyset altid vil være tændt når der er personer i kælderen.

Et medlem bad bestyrelsen vurdere, om der skulle ske vedligeholdelse af indgangsdøren i opg. 22c, som var meget ridset.

Michael Jacobsen oplyste at der var afsat en mindre udgift til vand i budgettet, idet Frederiksberg Forsyning havde nedsat prisen med ca. 23%.

Et medlem opfordrede bestyrelsen til at vurdere en stigning i bidraget, således at der kunne opspares til de arbejder, der skulle udføres i henhold til VVS-rapporten. Michael Jacobsen oplyste, at bestyrelsen var enig i, at der skulle startes en opsparing, dog at man ikke havde ønsket at starte denne dette år. Michael Jacobsen opfordrede ejerne til selv at foretage en opsparing, idet det næppe kunne forventes, at foreningen kunne opspare til de samlede udgifter.

På forespørgsel oplyste Michael Jacobsen, at der i budgettet var afsat beløb til tiltrængte fliseopretninger.

Administrator og bestyrelse kunne oplyse, at man ikke havde en samlet registrering af, hvilke lejligheder der havde udskiftet skjulte rør.

På forespørgsel kunne Michael Jacobsen oplyse, at ejerforeningen havde en forsikring der dækkede vandskader efter brud på skjulte rør. Der var også tegnet udvidet rørskadeforsikring som betød, at forsikringen, med selvrisiko, dækkede reparation af brud på skjulte rør.

Efter debatten konstaterede dirigenten, at budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad 5. Vedtægtsændringsforslag fra Leif Sander ang. § 13.

Leif Sander forlagde sit forslag, runddelt med generalforsamlingsindkaldelsen. Forslagsstilleren mente, at det var generende, at Brunata foretog varmemåleraflæsninger i dagene op til jul, hvor man kunne have travlt med andre ting.

Fra bestyrelses side blev det oplyst at man ville kontakte Brunata for at høre om det kunne undgås, at aflæsningen skete umiddelbart op til jul.

Herefter trak Leif Sander sit forslag.

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, Bo Vilhelmsen og Henning Sørensen.

Ad 7. Valg af revisor.

BDO ScanRevision genvalgtes.

Ad 8. Eventuelt.

Bestyrelsen bad forsamlingen tilkendegive, hvorvidt man ønskede at bevare den røde farve på svalegangsdørene, eller om der skulle skiftes til en anden farve.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen med et meget stort overvældende flertal ønskede at forsætte med den røde farve.

Et medlem foreslog, at man ved maling af mellemgangene skiftede til en lysegrøn farve, i stedet for den grå farve. Bestyrelsen oplyste, at man ville vurdere dette til sin tid, idet der ikke skulle males mellemgange i 2010.

Et medlem foreslog at man ved skift af farver konsulterede fx maleren.

Et medlem bad bestyrelsen overveje, om der skulle nye elevatorer i opg. 22a, b og c.

Et medlem foreslog, at der blev fastsat ensartede regler for hvorledes de små skabe i opgangene kunne sikres, således at tricktyverier blev undgået.

Bestyrelsen oplyste, at der kun én gang havde været tricktyveri via et lille skab, hvorfor bestyrelsen ikke anså det som en foreningsopgave.

Et medlem oplyste, at dørtelefonanlægget i opg. 22a, især på 3. og 7. sal, ofte ikke virkede. Medlemmet foreslog at der blev gjort noget effektivt for at afhjælpe de periodiske problemer.

På spørgsmål om ejendommens snerydning oplyste Michael Jacobsen, at der var indgået aftalte med den entreprenør, der kører for Frederiksberg Hospital. Dette firma rydder kun med kost på traktor og fortager herefter saltning. Resten af snerydningsbekæmpelsen klares viceværtten.

Et medlem ønskede bedre snerydning hvor bilerne holdt, medens et andet medlem ønskede bedre fejning ved indgangspartierne. Michael Jacobsen oplyste, at snerydning også var et spørgsmål om økonomi, og at der ikke før i dag havde været klaget over snerydningen.

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