

År 2011, den 15. 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. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen.
6. Valg af revisor. Nuværende: BDO ScanRevision.
7. Eventuelt.

Ad 1. Dirigent.

Formanden, Michael Jacobsen, 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:

"Med stor sandsynlighed for at vi gentager os selv vil vi alligevel starte med at fortælle, at det forgangne år også har haft et højt aktivitetsniveau. Jeg er sikker på i er enige i det postulat, når I har hørt denne beretning.

Det store og noget overraskende projekt som vi måtte igennem, var renovering af vore kloaker mod Henrik Ibsens Vej. Efter at have fået gennemfotograferet rørene blev det konstateret, at vi havde 17 mindre og større brud. Der var ikke rigtig nogen mulighed for at diskutere om det var noget vi skulle lave eller udsætte. Så Lyngholm Kloakservice fik opgaven og vi er meget tilfredse med det arbejde de har udført.

En anden stor opgave i 2010 var maling af de altaner og svalegange med hoveddøre som manglede at blive malet. Vi valgte at få gjort det udvendige malerarbejde færdigt, for situationen var den, at vort træværk ikke kunne vente længere. Det er vort indtryk at vore medlemmer er meget tilfredse med det arbejde der er udført og også med maleren, som har gået her i længere tid, fordi vi ikke accepterede, at arbejdet blev givet til andre malere i firmaet. Da maleren kom godt rundt omkring, var det også ham der afslørede nogle ting som trængte eller trænger til at blive udskiftet. Vi har derfor måtte udskifte et vindue på adressen 28,4 tv. Det viser sig nu for 2. gang i vores malerproces at det er de yderste og øverste vinduer der er hårdest ramt af vejr og vind. En anden ting som maleren konstaterede, var, at den limtræsbjælke som ligger over nr. 26 og 28 er angrebet af svamp. Den har vi efterfølgende haft Teknologisk Institut til at vurdere på. Jeg vil citere lidt fra rapporten: **Det kunne umiddelbart konstateres, at limtræsbjælken var meget medtaget og i større områder angrebet af råd og svamp. Både besigtigelsen og den udleverede tegning viser, at limtræsbjælken ikke indgår i den bærende konstruktion. På baggrund af ovenstående vurderes det, at**

limtræsbjælken er tjenlig til udskiftning.

Men da bjælken lige er blevet malet og da den ikke er bærende, har vi vurderet, at vi godt kan spare op til en udskiftning. Det vil fremgå af budgettet for 2011. Vi har selv et bud på en pris, hvilket betyder at vi må lægge penge til side over 2 år, men på et tidspunkt, når det bliver mere aktuelt, vil vi indhente nogle konkrete tilbud.

De næste ting jeg nævner er absolut også vigtige, men de kommer i en lidt tilfældig rækkefølge.

I vaskeriet gik en vaskemaskine så meget i stykker, at ideen med reparation var uden mening. En ny maskine blev installeret. Her i 2011 startede året næsten med en lignende situationen for en 2. maskine, så vi måtte igennem øvelsen en gang til. Vi har sat penge af i budgettet til de 2 sidste maskiner så vi også kan få dem udskiftet i løbet af året. Når de alle er udskiftet kommer der formentlig ikke flere regninger på reparationer foreløbigt.

I fælleslokalet har vi altid savnet en opvaskemaskine men altid tænkt, at sådan en var der ikke plads til. En dag fik vi en opvaskemaskine foræret af et medlem og kreativ tænkning og gode håndværkere fik plads til maskinen. Det er en rigtig dejlig nyskabelse som gør det meget mere interessant at bruge lokalet.

I 2010 fik vi energimærket vores bygning. Det er lovpligtigt at få energimærket bygningen hvert 5 år. Vi fik karakteren D som er en mediumkarakter i det system. Sidste gang vi fik en energiattest, fik vi karakteren E, så det går lidt bedre. Fremover gælder energimærket i 7 år. Vi følger rimeligvis de anvisninger der er for at bedre energiøkonomien. Nogle forslag kan være rigtige, men hvis man skal bruge mange penge og først får pengene tjent hjem igen efter 15 år, så er vi nødt til at tænke anderledes end forslaget. Men vi er nødt til at tænke energimæssigt. Det har nu betydet at vi har ændret på, hvornår lyset udenfor tænder og slukker. Det næste vi skal i gang med at se på er, om ikke vi skal lukke for mulighederne for at tænde for radiatorerne i vore opgange og andre steder hvor det er et levn fra fortiden. Den regning vi får på fællesvarmen bliver lagt på medlemmerne varmeregninger. Det er vi ikke sikre på, at ret mange sætter pris på, og tiden er til at tænke den vej.

Vi har valgt at ændre lidt på varmemester Henrik's kontrakt således at der bliver lidt mindre grønt arbejde, men til gengæld noget mere rengøring. Det skulle gerne betyde, at vi får renere vinduer og renere opgange. Vi har haft en vinduespudser til at pudse samtlige glas på altangangene. De havde ikke været pudset siden de blev sat op. Den opgave overtages nu af Henrik så de bliver pudset hvert år. Vi har vi fået en gartner Lars til at hjælpe med de grønne områder. Han har fast tilsyn hver måned fra april til oktober. I efteråret har han lagt løg så vi forventer at både Tivoli og Gavnø slotspark får hård konkurrence på det område her til foråret. Det er også den nye gartner der netop har beskåret vore platantrær.

I kældrene under nr. 22 abc har vi fået opsat lys i sidegangene der tænder automatisk og forbliver tændte så længe man er til stede. Det håber vi, at de der har kælderrum i den bygning er glade for. Alle kældre har nu samme system.

I opkørslen har vi altid haft lys på begge sider. Nu er der efterhånden ikke lys i mange lamper, men det er ikke fordi vi ikke kan finde ud af at skifte en pære. Det er simpelthen fordi lamperne

er rustet i stykker. Vi har bestilt en helt ny løsning der skulle give mere lys og bruger mindre energi. Måske er det sat op på dato for denne generalforsamling.

I nr. 30 (vores nabo) har der været bygget i 5 år. Vi har selv klaget over rodet i haven og vi har klaget gennem Frederiksberg Kommune. Det er hjulpet lidt og gået galt igen. For nylig fik vi John Lademann til at sende en ny klage over rodet i haven. Nu har vi modtaget et brev om at byggeriet er ved at være færdigt og i skrivende stund er de i fuld gang med at tømme haven for affald. Nu håber vi atter engang på en blivende løsning.

Vores altaner har snart hængt på i 5 år hvilket betyder, at der skal foretages det der kreativt hedder "5 års eftersyn". Her har vi entreret med Carl Bro A/S der er med til at sikre at vi får en fair og professionel behandling.

De sidste 2 vintre har været nogle vejræssigt dårlige år for økonomien, idet vi har fået skovlet sne og smidt salt rigtig mange gange. Vi i bestyrelsen synes vi får gjort et godt stykke arbejde af den entreprenør vi hvert år indgår kontrakt med. Men det er nogle ærgerlige penge som vi skal af med. Udgiften fremgår af regnskabet. Postkasserne er næsten et helt tema for sig selv. Vi har et stort arbejde med at få vore medlemmer til at respektere, at vi ikke accepterer klistermærker på postkasserne og at der findes en løsning der er beskrevet i husordenen. Ved at kigge på de andre postkasser bør man også undre sig over, at de ikke har klistermærker hængene, og så kan man jo spørge.

Vi har skrevet til Forbrugerkontakt at deres bude ikke accepterer, at vi ikke har klistermærker. Vi har skrevet til Forbrugskontaktens kunder og fortalt til f.eks. Superbrugsens direktion, at det ikke hjælper at sætte mærkat på deres reklame med "vi accepterer et nej tak", hvis Forbrugerkontakt ikke reagerer på det. Da vi så fortalte Forbrugerkontrakt at vi ville tage politisk kontakt hvis de ikke kunne forstå det, så har de rettet henvendelse til Forbrugerombudsmanden der har skrevet til os, at vi ikke har ret til at fraskrive os brugen af klistermærker. Vi har så spurgt om reglerne så også betyder, at Forbrugerkontrakt opsøger vore medlemmer som har ret til at få post og reklamer bragt til døren. Det har vi ikke fået svar på, for det er ikke til Forbrugerkontrakts fordel. Nå, emnet skal ikke fylde hele denne beretning, men I skal vide at vi kæmper. Stil endelig spørgsmål hvis I har særlig interesse i denne sag.

Vores dørtelefoner er desværre slidt ned. Vi kommer til det når vi når til budgettet og vi har skrevet om det på opslagstavlen for at berolige en stor del af Jer der er ramt af en uvirksom dørtelefon.

Jeg burde desværre også bruge en masse plads til at fortælle om vores problemer med fordeling af affald. Vi har desværre medlemmer og beboere der snyder og skaber problemer. Nogen glemmer at fjerne mærkat med navn og adresse så vi kan se hvem det er. Det er tarveligt, manglende respekt for andres arbejde og frivillige indsats. Det koster på fællesudgifterne og det gode humør.

Nå, vi må se at få humøret op igen, for vi henvender os naturligvis ikke til Jer der er mødt op på generalforsamlingen.

Vi udgiver Platannyt 2 gange om året hvor vi håber, at vi kommer med

kvalitativ information. Herudover har vi en hjemmeside styret af Klaus. Den hjemmeside har mere end 1000 besøg om året, og man kan finde alt hvad man har brug for. Herudover har kontoret åbent hver onsdag kl. 17 - 18 hvor man yderligere kan stille spørgsmål eller hente information. Så man behøver ikke at mangle information hvis man har lyst til at bruge de muligheder der er. Vi vil meget gerne slutte af med at sige medlemmerne tak for den tillid og de frie hænder vi får til at disponere, i tillid til, at bestyrelsen fungerer ansvarsfuldt. Vi skal ikke svigte Jeres tillid, men I skal også vide, at det forhold er noget der bidrager til, at det er sjovt at have med bestyrelsesarbejdet at gøre. Vi får meget få henvendelser fra medlemmerne omkring driften af foreningen, men vi får glædeligvis jævnlige udtryk for stor tilfredshed med bestyrelsens arbejde. Det er vi rigtig glade for. Det giver os tro på, at vi har fat i den rigtige ende af opgaven. Jeg vil slutte nu, for det skal jo ske på et eller andet tidspunkt, men vi er så engagerede at vi kunne fortsætte et stykke tid endnu] Så når vi kommer til mulighed for at stille spørgsmål til beretningen, så spørg om de ting som du måske savner noget om. Afslutningsvis vil jeg sige tak til bestyrelsen der alle er meget engagerede. Det er et forbilledligt samarbejde vi har i bestyrelsen. Jeg er rigtig glad for at alle stiller op til endnu et år. Jeg vil også gerne sige tak til vores varmemester Henrik som vi altid kan regne med og som virkelig engagerer sig døgnet rundt. Klaus, vores webmaster, er fabelagtig støtte og hjælper på det område. Vi er meget taknemmelige. Vi er også glade for Else der passer vores planter i opgangene og vores mangeårige administrator John Lademann sidder inde med en årelang historie, hukommelse og arkiv som vi har glæde af. Tusind tak også for det. Som I kan se er det de samme personer vi har takket i flere år så det er svært at forny roserne. Store personligheder alle sammen og god kemi. Allersidst vil jeg lige nævne at vi på suppleant siden har været glade for Henning og Bo. Henning har heldigvis lyst til at tage en ny tørn, men Bo har sat sin lejlighed til salg, så han fratræder som suppleant. Det var hvad vi begrænsede os til i at bringe i år. J"

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

På spørgsmål kunne formanden oplyse, at vinduer på trappeafsatser ville blive pudset i år. Pudsning af disse vinduer indgår nu i varmemesterens arbejdsbeskrivelse. Endvidere at spørgsmålet omkring lukning af radiatorer i opgangene ville blive vurderet og undersøgt før arbejdet blev igangsat.

Formanden oplyste, at kommunens affaldsbil var kørt ind i lågen ved Henrik Ibsens Vej. Kommunen nægtede at have ansvar, men ejendommens forsikring vil dække reparationen.

Et medlem ankede over, at der kom fremmede til storskraldsrummet. Formanden oplyste, at låsen var fjernet idet den ellers blev brudt op.

Formanden oplyste afslutningsvis, at ruderne i opg. 26 og 28, som var ridsede, vil blive udskiftet i løbet af foråret.

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

Ad 3. Årsregnskab.

Peer Bo Pedersen forelagde regnskab med status.

På forespørgsel oplyste formanden, at entreprenøren kun var betalt én gang for reparation af opkørslen. Endvidere at trappen til fælleslokalet er en lille trætrappe, så man kan komme til haven via vinduet.

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

Ad 4. Budget.

Peer Bo Pedersen forelagde foreningens budget for år 2011.

En vedtagelse af budgettet ville betyde, at bidraget pr. 01.04.2011 bliver forhøjet med 4,76%, nemlig fra kr. 630 til kr. 660 pr. enhed pr. kvartal. Det oplystes, at det til planlagt vedligeholdelse afsatte beløb, kr. 706.000, jfr. uddelt notat, var afsat til maling af brandtrappe i nr. 24, nyt dørtelefonanlæg, 3 nye vaskemaskiner, ny græsplæne på fællesareal, renovering af køkken i selskabslokale, 5-års-eftersyn i altansagen, undersøgelse af limtræsbjælke, lys i opkørslen og opsparing til skift af limtræsbjælke og reparation af mur ved P-plads mod Platanvej.

På forespørgsel oplystes at udgifterne til renholdelse, gartner og traktor steg betragteligt, idet der var taget højde for store snerydningsudgifter og ansættelse af gartner, jf. formandens beretning.

Bestyrelsen oplyste, at græsplænen blev foreslået udvidet for at gøre området mere tiltalende.

Et medlem ønskede oplysning om, hvorvidt bestyrelsen for nylig havde fået tilbud på administration og forsikring. Bestyrelsen oplyste, at der ikke for nylig var modtaget tilbud, men at man kendte priserne på de pågældende ydelser fra andre ejendomme og andre der beskæftigede sig med disse forhold. Bestyrelsen mente at ejerforeningen kunne være tilfreds med samarbejdet med forsikringssselskabet og administrator. Det oplystes, at der for 5-6 år siden blev taget tilbud hos 4-5 administratorer, hvorefter der blev forhandlet med John Lademann om priser m.v.. Prisen blev dengang nedsat. Bestyrelsen fandt at John Lademanns honorar var rimeligt.

På spørgsmål om forhold omkring 5-års-eftersyn i anledning af altansagen, oplyste formanden, at alle der havde mangler fra altanprojektet, skulle anmelde dette skriftligt til ejendomskontoret eller administrator. Administrator oplyste supplerende, at

anmeldelse nu var vigtig, idet entreprenørens ansvar sluttede efter 5 år.

Bestyrelsen orienterede om - og foreviste - det nye dørtelefonanlæg, der var budgetteret. Et medlem mente, at udvidelse af projektet med video ville koste ca. kr. 100.000 ekstra, afhængig af leverandør. Administrator oplyste, at sådanne oplysninger burde videregives skriftligt til bestyrelsen. Formanden oplyste at video ikke var med i projektet, idet dette ville kræve nye kabeltræk, idet man ikke måtte bruge TDCs kabelbakker. Udover et dyrt kabeltræk ville videoelementerne koste ca. kr. 2.500 pr. stk.

Efter debatten konstaterede dirigenten, at budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad 5. Valg til bestyrelsen.

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

Som suppleanter opstillede og valgtes, med akklamation, Henning Sørensen og Sune Askjær Mikkelsen.

Ad 6. Valg af revisor.

BDO ScanRevision genvalgtes.

Ad 7. Eventuelt.

På spørgsmål oplyste formanden, at der var ofret en del penge for at få fliserne i svinget ved containeren til at ligge pænt, men at fliserne efter et stykke tid ikke lå ordentligt. Man manglede simpelthen en rigtig løsning på problemet. Et medlem oplyste at der var mange lunger andre steder i flisebelægningen.

Formanden oplyste, at renovering af dørtelefonanlægget ville blive bestilt straks efter generalforsamlingen, men at leverandøren havde 1 måneds leveringstid.

Et medlem mente, at barnevogne burde parkeres i et barnevognsrum. Et andet medlem mente at man burde tage hensyn til børnefamilierne, og at det var svært at få barnevognene ned til rummene.

Formanden oplyste, at det var bestyrelsens vurdering, at cykler og barnevogne ikke burde stå i samme rum.

Et medlem opfordrede bestyrelsen til at igangsætte oprydning for cykellig under cykelhalvtaget.

Et medlem i opg. 28 opfordrede til at hoveddøren blev eftersat så den lukkede ordentligt, endvidere manglede medlemmet en liste på altanen.

På spørgsmål oplyste formanden, at det ikke indgik i varmemesterens arbejdsbeskrivelse, at han skulle arbejde for beboerne i lejlighederne.

Nogle medlemmer opfordrede bestyrelsen til at vente med etableringen af nyt dørtelefonanlæg til der var modtaget tilbud på et anlæg med video. Et medlem anførte, at administrators henstilling om aflevering af skriftligt materiale til bestyrelsen havde været forstået som om, at der under budgetbehandlingen ikke var sket endelige vedtagelse af dørtelefonprojektet. Administrator beklagede, hvis det var opfattet således.

Andre medlemmer mente, at det var lidt rigeligt sent, at forslaget om video var fremkommet og at man ikke under punktet eventuelt burde ændre ved tidligere beslutninger.

Formanden oplyste, at dørtelefonprojektet ville blive gennemført uden etablering af videoanlæg.

Dirigenten konstaterede, at forsamlingen støttede formandens opfordring til, at opslagstavlerne ikke blev brugt til f.eks. private salgsannoncer, men at der i stedet blev opsat en tavle ved vaskeriet, der kunne benyttes til dette formål.

Irene Larsen fra bestyrelsen oplyste, at man fra 01.04.2011 fik nye regler om levering af post til døren. Fra denne dato var det kun personer med handicap og nedsat funktionsevne, der kunne få post til døren. Hvis man var i tvivl om hvorvidt man opfyldte dette krav, kunne der rettes henvendelse til kommunen.

Et medlem foreslog, at der blev sat papirkurve ved postkasserne, så affald ikke skulle flyde.

Formanden oplyste, at bestyrelsen i første nummer af PlatanNyt, formentlig i maj måned, ville tage mange af de punkter, der var kommet frem på generalforsamlingen, op.

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, Michael Jacobsen