

År 2017, den 7. marts kl. 19.00 afholdtes i BING-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, herunder opkrævning af ekstraordinære bidrag frem til 30.06.2017.
5. Drøftelse om etablering af fiberbredbånd.
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.

På spørgsmål oplyste administrator, at generalforsamlingsindkaldelse med bilag blev mailet til medlemmer med mail og sendt pr. post til øvrige.

Ad 2. Årsberetning.

Formanden aflagde følgende årsberetning:

" Det har igen været et år med mange tiltag og udfordringer. I kælderen i nr. 26 og 28 blev der konstateret, at der var rotter, grundet et defekt rør.

Derfor blev der foretaget reparation og 4 stk. rottespærer opsat. I årets løb har der været en del indflytninger af nye ejere. Dette har bl.a. udmøntet sig i renovering af lejligheder.

Vi har konstateret, at der i enkelte lejligheder ikke er monteret emhætter korrekt. Disse skal være tilsluttet til den centrale udsugning. Ikke korrekt tilslutning, kan bl.a. medføre indtrængende mados til andre beboere.

Det er vigtigt at overholde husordenen for ejendommen Platanhusene, specielt reglement for støjende arbejde. Man skal holde sig for øje, at vi bor i en ejendom, hvor en del af murværket er beton, og at der derfor er meget lydt.

Der må bores og hamres i følgende tidsrum:

Mandag - fredag kl. 08.00 - 18.00.

Lørdag kl. 10.00 - 17.00

Søn- og helligdage kl. 14.00 - 17.00.

Der har desværre i det forløbne år været tyveri, tricktyveri- og forsøg på dette.

Derfor er det vigtigt at være påpasselig, og et råd er til beboere med rollatorer, ikke at køre sammen med fremmede/ukendte personer i elevatorerne.

Pumperne i varmecentralen er blevet isoleret.

Faldstammernes tilstand i ejendommen følges nøje.

Rådgivende ingeniør Peter Skovbon har i skrivelse af 16.12.2016 til os bl.a. skrevet:

"man opfordrer os til, at køkkenfaldstammerne renses som minimum. Peter Skovbon mener, at faldstammerne ser fine ud, hvad angår tæ-ringer, men at de i givet fald vil kunne strømpefores.

Udskiftning af faldstammerne vil være 'over-kill'".

Vi har omkring strømpeføring haft møde med Proline og fået tilbud fra dem.

Endvidere har vi fået tilbud fra Per Aarsleff A/S.

De to tilbud lød hver på ca. kr. 4,7 mio.

22. november 2016 havde vi møde med formanden for ejerforeningen Betty Nansens Alle - Peder Andersen.

Denne ejerforening har ca. 130 lejligheder og de har i 2015/2016 fået strømpeforet deres faldstammer.

Baldakinerne ved indgangspartierne Platanvej 26 og 28 er blevet renoveret.

Dækslet på fortovet på Platanvej ved trappen er blevet oprettet.

Alle elevatorer i nr. 22 A, B og C er nu blevet renoveret.

Arbejdet med renovering af gavlene blev færdigt medio december 2016.

Endvidere er der blevet malet, fuget og lavet reparationer af/ved vinduerne i nr. 22 A, B og C mod Platanvej og i nr. 26 og 28, hvor der også blev saneret for PCB.

Blødgøringsanlæg er blevet opsat i vaskekælderen.

Der er indkøbt og opsat nye affaldsspande i gården ud mod Platan-vej.

Et nyt stigesystem ved loft/tag i alle opgange er opsat. Dette le-ver op til de nu gældende lovmæssige stillede krav.

Ny belysning i selskabslokalet er blevet indkøbt og opsat.

Alle lamper på svalegangene er udskiftet med LED-pærer, hvilket fremadrettet sparer på energien.

Endvidere er der opsat følere til belysningen på trappen i nr. 24. Der blev afholdt havedag søndag den 26. juni, hvor en del af bebo-erne deltog, og med et fint resultat til følge.

HPFI-relær er blevet monteret på fællesinstallationerne af elek-trikerfirmaet Falk.

Svalegangenes tilstand er blevet gennemgået af ingeniørfirma

Ingholt Consult ApS. Konklusionen af rapport dateret 05.08.2016 er som følger:

På grundlag af ovennævnte undersøgelser kan altangangenes tilstand vurderes som følgende:

- Den bærende betonkonstruktion er bortset fra skader på under-siden stort set ubeskadiget. Lokale skader repareres.
- Malingen på undersiden af altanpladerne vurderes ikke at be-skytte betonen mod øget karbonatisering og dermed armeringen mod rust. Der udføres ny maling på undersiden.
- Der er utæthed mellem altanbrystning og altanplade hvorved vand kan sive ned i betonen med skader til følge. Der skal udføres tætning heraf.

- Der er revner i overfladebelægningen ved afløb og enkelte andre steder. Revner reparerer.
- Der er visse steder muligvis ikke tilstrækkelig fald mod afløb. Det har ikke været muligt at observere om forholdene er tilstrækkelige.

Brunata har opsat nye varmemålere i ejendommen, så vi ikke mere behøver at få årligt besøg for aflæsning.

Vi har fået lavet og opsat skilte i vaskekælderen, på ejendomskontorets dør og alle hoveddøre.

På navnetavlen i nr. 24, er der sat etage nr. og lejlighedsnummer ind.

I forbindelse med renovering af murværket, blev der desværre i nogle lejligheder boret igennem væggene.

Endvidere blev der to gange boret igennem til målerne i nr. 24, med deraf følgende strømafbrydelser.

Udsugninger i opgang 24, 9 - 13 sal er blevet repareret.

Det samme er ventilationssystemet i opgang 22 B.

Varmemesteren har opsat kamera, som kan registrere evt. overtrædelse af storskralsreglerne.

Vi har indhentet tilbud fra firmaet Zederkop på ca. 26 stk. altandøre i nr. 24 (svalegangene).

Boldbanen ud mod Henrik Ibsens Vej 37/39 tilhører ikke ejendommen Platanhusene.

Med ejerforeningen Frederiksberg Alle 43/Platanvej 2 er der indgået en aftale om, at de får rådighed over 5 parkeringspladser op mod den tomme grund.

Pladserne er påført de pågældende bilers registreringsnummer.

De 4 nu afmærkede håndværkerpladser sløjfes som erstatning for disse pladser.

Dette forhold skyldes metrobyggeriet med deraf manglende parkeringsmuligheder.

Cykeloprydning er blevet igangsat.

Der pågår oprydning i fyrkælderen, og når denne er tilendebragt vil tilbud på maling af denne blive indhentet.

Vi har haft City Partering til at holde opsyn med parkering på vores parkeringspladser - og vi finder at det har været en god løsning for vores ejendom.

I årets løb har der været brugt en del kræfter på en evt. etablering af fiberbredbånd.

Affald skal fordeles efter de gældende regler. Opslag om dette er opsat i opgangene og på storskralsrummet. De findes endvidere i husordenen.

Beboere, som opdager mangler eller ting der er i stykker vedrørende ejendommen, bedes skrive til ejendomskontoret, eller henvende sig på ejendomskontoret i åbningstiden.

Ejere skal selv betale for udgifter, der kan henføres til lejligheden, såsom rør der i forbindelse med modernisering er monteret eller lagt forkert, eller problemer med nye blandingsbatterier i bad og køkken, som tilstopper hurtigere.

Det er vigtigt, at beboerne kender vores vedtægter samt gældende husorden, som findes på hjemmesiden.

En stor tak til bestyrelse og suppleanter samt varmemester og administrator."

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

Et medlem foreslog at der ved opslag i vaskeriet blev vejledt om at der, efter etablering af blødtvandsanlæg, skulle bruges mindre vaskemiddel/sæbe i maskinerne.

På spørgsmål orienterede formanden om at faldstammeforming/strømpeforming var betegnelse for en indvendig tætning/belægning af eksisterende faldstammer, således at faldstammerne ikke skulle udskiftes. Normalt var dette en billig metode til faldstammerenovering. Det blev oplyst at strømpeforming gav en meget glat indvendig overflade i faldstammerne.

På spørgsmål oplyste bestyrelsen, at der var sket PCB-sanering af ejendommen og at alle forhold var kontrolleret og fundet i orden. Der var foretaget autoriserede prøver af fugerne som var fundet fri for PCB.

Bestyrelsen oplyste, at der ikke var etableret tænd/sluk funktion af belysningen på svalegangene, idet der var et sikkerhedsaspekt i at lade lamperne brænde konstant når der var behov for lys.

Bestyrelsen oplyste, at de oprindelige fuger på ejendommen var tilbagetrukket ift. murstenene. I forbindelse med reparationer af murværket blev fugerne ført helt ud til murstensoverfladen, hvilket sikrede bedre holdbarhed. Pga. økonomien blev dette arbejde kun udført de steder hvor der blev repareret murværk. Det var ikke muligt at opnå samme farve som de oprindelige fuger.

På spørgsmål oplyste administrator, at Brunata endnu ikke havde fremsendt varmeregnskabet for 2016.

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

Ad 3. Årsregnskab.

Peer Bo Pedersen forelagde regnskab for 2016.

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

Ad 4. Budget.

Peer Bo Pedersen forelagde foreningens budget for år 2017.

En vedtagelse af budgettet ville betyde, at det ordinære fællesbidrag i perioden 01.04.2017 - 31.03.2018 blev forhøjet til kr. 860,- pr. enhed pr. kvartal.

Derudover blev varslet opkrævning af ekstraordinære bidrag i perioden 01.01.2017-30.06.2017 med kr. 500,- pr. enhed pr. kvartal.

Med indbetalingen af bidraget pr. 01.04.2017 ophørte opkrævningen således.

Det oplystes, at det til planlagt vedligeholdelse afsatte beløb var afsat til:

Maling af sort træværk, altanlofter & fuger	
Skift af fuger omkring vinduer og døre	1.400.000
Energimærke	50.000
Udskiftning af rådangrebne døre/vinduer	100.000
Skift af vinduer i trappeopgang 22C	270.000
Svalegangsgulv	50.000
Skift af aludøre i opg. 24. Del 1 af 4	200.000
I alt	2.070.000

Formanden oplyste, at langtidsbudgetterne for foreningen viste, at de fremtidige større vedligeholdelsesarbejder kunne udføres uden ekstraordinære opkrævninger, dvs. blot med de ordinære bidrag. Administrator bekræftede, at der i langtidsbudgetterne f.eks. således var indeholdt udgifter til faldstammerenoveringer.

Nogle medlemmer bad bestyrelsen overveje om der kunne etableres flere overdækkede cykelpladser på arealet.

Bestyrelsen redegjorde for hvorfor der midlertidigt skulle afsættes større beløb til varmemesterydelserne. Det skyldtes især at der var trukket meget på varmemesteren i forbindelse med de mange større renoveringer igennem de seneste år, mange tilbudsindhentninger mv. Bestyrelsen var meget glad for varmemesterens indsats, herunder det ekstraarbejde der blev udført i forbindelse med renoveringsarbejderne.

Irene Larsen oplyste, at der kunne være problemer med fugning bag opsatte markiser samt maling hvor der sad markiser. Hvis beboere ønskede fuget/malet bag markiser mv., måtte beboerne selv betale for nedtagning/genopsætning af markiser.

Efter at alle spørgsmål var besvaret, konstaterede dirigenten, at budgettet med det forhøjede bidrag og de ekstraordinære bidrag frem til 30.06.2017 blev enstemmigt godkendt.

Ad 5. Drøftelse om etablering af fiberbredbånd.

Bestyrelsesmedlem Hans Børthy Petersen forelagde dagsordenspunktet. Der blev orienteret om den tekniske installation, såvel i ejendommen som i lejlighederne. Hvis projektet ønskes gennemført skal det tvinges igennem så alle kommer til at deltage i etableringsudgiften, men ikke i de løbende abonnementer. Det oplystes, at leverandøren krævede at min. 65 lejligheder tilsluttede sig som abonnenter. Det blev præciseret, at løsningen intet indeholdt omkring tv-forsyning. Det oplystes, at prisen kunne stige og at man bandt sig i min. to år. Forsamlingen drøftede muligheder for brug af mails i fibersystemet, oplysninger om hvorvidt systemet var

fremtidssikret, om der var specielle fordele eller ulemper ift. den nuværende internetforsyning mv.

På spørgsmål oplyste Hans Børthy Petersen, at alle ville få monteret et stik i lejligheden. Hertil ville komme tillægspris alt efter hvor langt inde i lejligheden det faste stik skulle monteres.

Efter debatten konstaterede dirigenten, at forsamlingen med overvældende majoritet ønskede at der blev afholdt ekstraordinær generalforsamling om tilslutning til fiberbredbånd.

Ad 6. Valg til bestyrelsen.

Til de 5 bestyrelsespladser opstillede Peer Bo Pedersen, Irene Larsen, Hans Børthy Petersen, Line Jørgensen og Morten Berg Griepentrog.

Dirigenten konstaterede, at der ikke opstillede andre kandidater og at de 5 opstillede alle blev valgt med akklamation.

Til de 2 suppleantpladser opstillede Gunilla Eriksen og Omann Cleary.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var andre forslag og at begge valgtes med akklamation.

Ad 7. Valg af revisor.

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab genvalgtes.

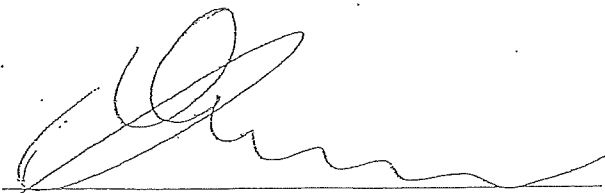
Ad 8. Eventuelt.

Et medlem foreslog at bestyrelsen overvejede anskaffelse af en hjertestarter.

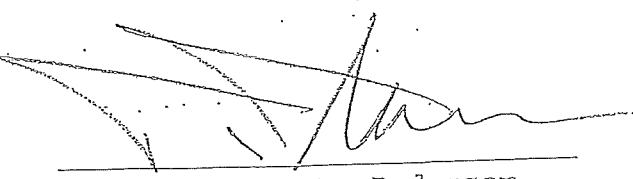
Da dagsordenen var udtømt og da ikke flere ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden.

Formanden takkede for de mange gode indlæg og for det pæne fremmøde. Formanden takkede dirigenten for ledelsen af generalforsamlingen.

Generalforsamlingen hævet.



Dirigent, John Lademann



Formand, Peer Bo Pedersen