

E/F PLATANHUSENE
REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
TORS DAG, DEN 7. marts 2019

Den ordinære generalforsamling blev afholdt hos Bings, Vesterbrogade 149, 1620 København V kl. 19.00, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for den senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
5. Indkomne forslag:
 - 5.1. Forslag om tilladelse til grill på altaner.
6. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen.

Nuværende bestyrelsesmedlemmer:

Peer Bo Pedersen, formand

Irene Larsen, næstformand

Anne Riber Granborg

Jørgen Fogh Hansen

Omann Musa Cleary

Nuværende Suppleant:

Line Jørgensen

7. Valg af revisor.

Nuværende revisor:
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab.
8. Eventuelt.

Følgende ejere var repræsenteret:

Lejlighed	Ejer	Fordelingstal
22 A, 3.tv.	Bodil Fogh Hansen	88
22 A, 4.tv.	Mette Benkier	88
22 A, 5.tv.	Helle Christiansen	88
22 A, 5.th.	Rita Hansen	88
22 A, 6.th.	Aase Crawford	88
22 A, 7.tv.	Jytte Bundgaard Sørensen	78
22 A, 7.th.	Gert Engmark	78
22 B, 1.tv.	Ida Wulff Rønnenfeldt	88
22 B, 2.th.	Hans Børthy Pedersen	88
22 B, 5.th.	Birte Knudsen	88
22 B, 6.tv.	Trine-Lise Hvelplund	88
22 B, 6.th.	Anna Ravndam	88
22 C, 3.th.	Kirsten Dam	88
22 C, 5.tv.	Jane Jørgensen	88
22 C, 5.th.	Ane Marie Smed	88
24, 2 4	Mortan Johannesen	62
24, 3 2	Ingeborg Appel (Iflg. fuldmagt)	62
24, 3 3	Linda Hardenberg (Iflg. fuldmagt)	62
24, 3 5	Birgitte Sørensen	62
24, 6 1	Peer Bo Pedersen	96
24, 6 2	Omann Musa Cleary	62
24, 6 3	Christina Koch Andersen	62
24, 6 4	Eva Bodenhagen (Iflg. fuldmagt)	62
24, 7 1	Karen Margrethe Buus	96

24, 7 3	Jakob Harck	62
24, 7 4	Line Jørgensen (Iflg. fuldmagt)	62
24, 7 5	Birgit Stabæk Nielsen	62
24, 8 1	Doris Molin	96
24, 8 2	Anne Marie Riborg	62
24, 8 4	Michael W. Danielewicz	62
24, 8 5	Michael W. Danielewicz	62
24, 11 2	Annie Lund	62
24, 12 2	Nikolai Langkilde Madsen	62
24, 12 4	Ane Alstrup (Iflg. fuldmagt)	62
24, 13 2	Else Mørkvig-Hansen	96
24, 13 3	Anne Riber Granborg	96
26, 1.tv.	Finn Larsen	96
26, 2.tv.	Renate Jakobsen	96
26, 3.tv.	Gudrun Ørntoft	96
26, 4.tv.	Ene Cordt Andersen	114
26, 4.th.	Sigurd Halling	88
28, st.tv.	Per Møller Hansen	88
28, 1.th.	Lis Kier (Iflg. fuldmagt)	88
28, 2.tv.	Birgit Bach Andersen	88
28, 2.th.	Jan Kragh Poulsen	88
28, 3.tv.	Inger Nielsen	88
28, 3.th.	Tove Adler Gøtze	88
28, 4.th.	Erik Pedersen	78

Samlet fremmøde

3.868

I alt er således 48 ud af 130 lejligheder repræsenteret med et samlet fordelingstal på 3.868 ud af 10.002.

Ad 1. Valg af dirigent og referent.

Som dirigent og referent valgtes Peter Lautrup (PL).

PL kunne efterfølgende konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet lejlighederne var repræsenteret med 36,92 % efter antal og 38,67 % efter fordelingstal.

Der var ingen bemærkninger til den udsendte dagsorden. PL gjorde dog opmærksom på, at vvs-installatør Bo Barndorph Bendtsen vil være til stede under punkt. 4.

Generalforsamlingen vil efter punkt 4 blive suspenderet ca. 15 minutter for afholdelse af pause.

Ad 2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Ejerforeningens formand, Peer Bo Pedersen, aflagde behørigt beretning om bestyrelsens arbejde i det forgangne 2018.

Beretningen er her indsat i sit fulde skriftlige oplæg:

Årsberetning for ejerforeningen Platanhusene for året 2018

Igen et år med mange aktiviteter.

Fliserne i indkørslen fra Platanvej blev skiftet, og fliserne i svinget ved cykelskuret blev lagt om.

Gulvene i de to elevatorer i nr. 24 er blevet udskiftet.

Bestyrelsen har startet Facebook-side for ejerforeningen.

Svalegangsrenovering af etagerne 1 – 11 sal blev igangsat og færdiggjort.

Dette arbejde var temmelig støjende, og der var en del puds og beton der blev fjernet, med en del efterfølgende rengøring til følge.

Elevatoren i nr. 26 blev renoveret af Dansk Elevatorservice, samtidig med at elevatordørene blev malet.

Muren på begge sider af opkørslen fra Platanvej er blevet repareret og med ny belægning ovenpå muren.

Varmemesteren har ryddet op i varmecentralen, og denne er blevet malet i denne forbindelse.

Der er lagt ny tagbelægning i lejlighed nr. 26, 4 sal tv., da der fra denne sivede vand ned i den underliggende lejlighed.

Dette problem er nu løst.

Nye kantfliser på nogle trin i opgang 24 er blevet lavet af varmemesteren.

Der har i ejendommen været en del diskussion omkring parkering af cykler, nye cykelstativer m.v., som har resulteret i en oprydning, og der er fjernet ca. 39 cykler.

I ejendommen er der megen ledig plads i cykelkældrene, så indtil videre gøres der ikke mere ved denne problemstilling.

Efter at vi fik malet udvendig for et par år siden, har der i nogle lejligheder været afskalninger i lofterne på altanerne.

Efter en gennemgang med ingeniør og murer, skyldes dette silikat fra beton i lofterne.

Det rigtige er, at altanlofterne ikke males.

Altså bliver der ikke gjort noget ved de lejligheder der har anmeldt dette. Beboerne må selv ordne dette eller lade være. Fra foreningens side bliver der ikke gjort noget.

I sommeren 2018 fremkom et projekt, hvor Lejerbo ønskede at tilføje to etager til den bestående bebyggelse.

Der blev i den anledning afholdt et opstartsmøde i vores fælleslokale fra en protestgruppe, bestående af ejere fra Platanhusene og interessenter fra andre ejendomme på Platanvej og Carit Etlars Vej.

Denne sag fyldte en del i lokalpressen og et stormøde blev afholdt.

Resultatet blev, at beboerne i Lejerbo stemte nej til projektet, og efter ca. et halvt år, blev forslaget taget af bordet.

En tak skal lyde til de ildsjæle der i denne forbindelse gjorde en forskel her i E/F Platanhusene under mottoet 'Platanvej overgiver sig aldrig'.

Beboerhåndbogen er ved at blive opdateret.

Der er blevet indkøbt og opsat nyt basketballnet i haven.

Der er opsat skilt om forbud mod cykelparkering i svinget ved storskralsrummet, idet det er en brandvej.

Der blev afholdt havedag 2. september, hvor der blev plantet blomster i de store krukker, luget ukrudt, fjernet mos på tørrepladsen og bænke fik træbeskyttelse.

Der er lavet aftale med BS Landskabspleje om gartnerassistance og snerydningsassistance.

Der er indkøbt og opsat nye kupler på svalegangene på 1 – 7 sal.

Lyset fra disse generer ikke som de tidligere beboerne i nr. 22 A – C.

Der er desværre nogen uvedkommende der sniffer gas i nattetimerne på parkeringspladsen mod Henrik Ibsens Vej.

Vi er opmærksomme på dette problem.

Men desværre er det konstateret, at myndighederne ikke har tid til at tage sig af dette.

Når flaskecontainerne er fyldte, skal man ikke stille tomme flasker ved siden af disse, men afvente til disse er tømte.

Endvidere skal brugte batterier ikke lægges i postkassen til kontoret, men lægges i den dertil indrettede beholder på affaldspladsen.

Madaffald må ikke smides i nedstyrtningskassen, men lægges i de dertil beregnede madaffaldscontainere.

Vi kan her risikere, at renovationsfolkene nægter at flytte vores affald.

Der har været nogle problemer med signal fra det installerede bredbånd fra Novomatrix.

Nogle ejere har brugt en del tid på dette problem, som forhåbentlig snart finder sin løsning.

Der er sat en del nøglebokse op ved indgangspartiet i nr. 24.

Beboerne må oplyse, hvem der har sat dem op, og disse bedes derfor fjernet.

Der er etableret lys i den bagerste cykelkælder i nr. 28 med sensor.

Det er konstateret, at der stadig er lejligheder der ikke har installeret HFI relæ.

Dette er et lovkrav.

Så dette forhold skal bringes i orden omgående.

Konsekvensen kan være, at det får konsekvenser for forsikringsdækningen ved brand, der er opstået i de elektriske installationer.

Der er sat videoovervågning op på væggen ved bilvaskepladsen.

Selv om det er en beretning for året 2018, så må det med, at vi har fået ny administrator pr. 01.01.2019, da vores tidligere administrator advokat John Lademann desværre blev meget syg, og døde 21. januar 2019.

Vores nye administrator er Laros A/S.

Jeg vil sige tak til bestyrelse, suppleanter, varmemester og administrator for det store arbejde der er ydet i året.

Formandens beretning gav kun anledning til få bemærkninger fra forsamlingen, herunder blandt andet om de konstaterede afskalninger på altanlofter, konstaterede lunger i gårdtilliggendets og mulig videoovervågning m.v., hvorefter beretningen blev enstemmigt godkendt med applaus fra de tilstedeværende.

Ad 3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.

Formanden gennemgik på bestyrelsens vegne den af ejerforeningen udarbejdede og reviderede årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2018.

Som det fremgår af årsrapporten udviste den et resultat på kr. – 217.554 mod et budgetteret forventet resultat på – 692.008, samt en egenkapital på kr. 2.721.035.

Årsrapporten var revideret af den af ejerforeningen valgte revisor uden forbehold.

Bestyrelsen foreslog en resultatdisponering således:

Overført resultat	- kr. 217.554
-------------------	---------------

Ud over få afklarende spørgsmål var der ingen bemærkninger fra forsamlingen, som herefter enstemmigt kunne godkende årsrapporten og den af bestyrelsen foreslåede resultatdisponering.

Ad 4. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Peter Lautrup gennemgik og kommenterede det budget for 2019, der var udsendt med indkaldelsen til nærværende generalforsamling, udvisende et behov for indbetaling af fællesbidrag på i alt kr. 3.800.760, hvilket således er uændret fra tidligere år.

Budgettet udviste forventningen til det kommende år set i relation til tidligere års afholdte udgifter og særligt de planlagte vedligeholdelsestiltag.

VVS-installatør Bo Barndorph Bendtsen var særligt indbudt til at fortælle om den forestående renovering af stigerørene samt i øvrigt at være til disposition for den meget spørgelystne forsamling.

Der var herudover ingen bemærkninger til det fremlagte budget, som herefter kunne godkendes.

Ad 5. Indkomne forslag.

5.1. Forslag til grill på altaner

Bestyrelsesmedlem Anne Riber Granborg redegjorde indledningsvist om de drøftelser i bestyrelsen, som forslaget havde givet anledning til.

Uanset om der i husordenen står, at det ikke er tilladt at grille på altanerne, er bestyrelsen efter vejledning fra administrator blevet opmærksom på de velerhvervede rettigheder, der fulgte med købet af lejlighederne, hvilket kun kan reguleres i vedtægterne og ikke i en husorden. Der er således ikke i vedtægterne givet et forbud mod at grille på altanerne, hvilken ret kun kan begrænses i husordenen i forhold til brandsikkerhed røg- og lugtgener. Derfor har bestyrelsen indset, at det er tilladt at grille på altanerne, dog under skyldigt hensyntagen til de øvrige beboere, og således besluttet, at der kun må anvendes el- eller gasgrill. Kulgrill er derfor ikke tilladt på altanerne.

Herefter valgte forslagsstilleren at tilbagekalde det stillede forslag.

Ad 6. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen.

Samtlige nuværende bestyrelsesmedlemmer modtog genvalg og valgt for 1 år i.h.t. foreningens vedtægter, hvilket blev tilkendegivet med applaus.

Bestyrelsen fremstår efter den efterfølgende konstituering således:

Peer Bo Pedersen, formand

Irene Larsen, næstformand

Anne Riber Granborg

Jørgen Fogh Hansen

Omann Musa Cleary

Nuværende suppleant, Line Jørgensen, modtog genvalgt og blev valgt for 1 år.

Med ønsket om at der vælges endnu en suppleant blev Peter Kaarre Larsen (26, 4.th.) bragt i forslag, modtog valg og blev valgt for 1 år.

Ad 7. Valg af revisor.

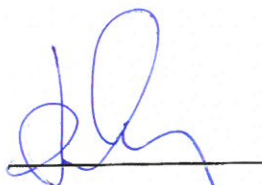
Nuværende revisor, BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, blev genvalgt.

Ad 8. Eventuelt.

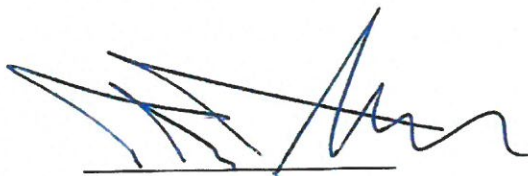
Ud over formandens orientering om det forestående møde med Frederiksberg Kommune efter klage over de unges tilstedeværelse på Platanvej 9-29 samt den forestående drøftelse og beslutning om "Scenarie for Platanvej" i forbindelse med Metroens åbning, var der kun ganske få indlæg fra forsamlingen, bl.a. forslag om anskaffelse hjertestarter, anvendelse af garager m.v.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at dagsordenen var udtømt kl. 21.15 og takkede for god ro og orden.

Aarhus, den 19. marts 2019



Peter Lautrup, dirigent



Peer Bo Pedersen, formand