

Referat af Ordinær Generalforsamling for E/F Platanhusene PL

6. marts 2025 KL. 19.00 – 20.40

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
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. Indkomne forslag – Ingen indkomne forslag
6. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

Da alle deltagere var blevet registreret, bød formand Peer Bo Pedersen velkommen.

1. Valg af dirigent og referent

Peter Lautrup, Laros, blev valgt som dirigent.

Referent: Jørgen Fogh Hansen

Peter Lautrup takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og beslutningsdygtig, idet 47 lejligheder var repræsenteret, enten ved fremmøde eller ved fuldmagt. Der var 65 deltagere i alt.

Ingen bemærkninger til indkaldelsen.

Ændring til dagsordenen idet Rita Ferro har tilbagetrukket forslag 5.2-5.6. Hun er med i bestyrelsen, hvori man arbejder sammen om at få disse forslag implementeret.

2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Formanden Peer Bo Pedersen fremlagde bestyrelsens beretning:

Det forløbne år har igen været travlt for vores forening.

- Vi fik afsluttet rørprojektet, selv om der stadig er nogle få udeståender, der mangler at blive lavet.
- Vores hjemmeside er blevet sikkerhedscertificeret (<https://platanhusene.dk/>).
- Hullerne i væggene i opgangene efter at nøgleboksene er nedtaget, er blevet repareret. Mellemgangen ved kontoret er renoveret. Rør er isoleret, ny el, herunder lamper er opsat, og nye gerigter er opsat ved dørene. Til slut blev det hele malet.

- Indgangen ved elevatorerne i nr. 24 er malet, og lyset udenfor er blevet udbedret.
 - Der har i nogle lejligheder været problemer med udsugningen – og dette problem arbejdes der med!
 - Q-park er vores nye parkeringsfirma. De har virksomhedsovertaget City Parkering. Vi havde i januar måned to tæt besatte møder med dette firma omkring de nye regler.
 - Vi har fået en ny aftale med gartnerfirmaet – SKR Ejendomsservice ApS – efter at vi oplevede dalende kvalitet med det forrige firma.
 - Projektet – Vesterbrogade/Platanvej/Henrik Ibsens Vej bliver fra vores side fulgt meget tæt. Vi har i den forbindelse haft en underskriftsindsamling, og vi har deltaget i møder med de nye ejere. Vi har informeret bygherren om, at vi beholder haven for os selv – og at vi ikke indgår i et fælles haveprojekt. Vi har meddelt, at vi gerne deltager i projektmøder.
- Irene Larsen har haft et møde med borgmester Michael Vindfeldt om denne sag.

Der har desværre i årets løb været en del skadessager:

- Platanvej 22 A, 7 sal th, 6 th og 5 th.
- Denne sag stod på i mange måneder med store gener for de berørte ejere. Men vi regner med, at denne sag nu er afsluttet.
- Så var der en vandskadesag på Platanvej 24 lejl. 3 på 3, 2, 1 sal og i vaskekælderen. Dette skyldtes to forkerte samlinger af rør i køkkenet på 3 sal af vores entreprenør FLD.
- På Platanvej 24, 13 sal lejl. 3 var der en konstruktionsfejl som medførte vandskade i lejligheden 12 sal nr. 5. Denne sag er langt om længe løst.

Derudover

- Der er checket op på måling af varmemeforbrug i diverse lejligheder.
- De to vaskemaskiner og tørretumbleren i rum 2 er udskiftet. Det samme er alt elektronikken, der hører til hele vaskeriet.
- Og alle loftslamper er udskiftet og med nyt energibesparende lys.
- Vi havde desværre indbrud i tavlerummet, og fandt ud af, at dette var sket med en tillistet nøgle. Dette betød manglende lys, samt at elevatorerne og computerne i en periode var ude af funktion. Den eller de der havde brudt ind, havde drejet på alle håndtag i tavlerummet.
Alle nøgler til fyrrum, tavlerum, affaldsrum og rum til datakabler i 22 C i kælderen er herefter udskiftet.
- Vi skal have etableret nyt dørtelefon- og adgangssystem. I den forbindelse har bestyrelsen besigtiget og holdt møder med nogle foreninger og mulige leverandører.
- Vi havde cykeloprydning som skaffede os bedre plads.
- Baldakinerne ved indgangene Platanvej 26 og 28 har nedløbsrør. I den forbindelse fik vi påbud fra Frederiksberg Kommune om at fjerne disse nedløbsrør, da vand fra vores ejendom kunne flyde ud på kommunens fortov. Vi bad Artelia om en rapport/notat om denne problemstilling – som blev fremsendt til kommunen. Og vi fik svar tilbage på, at de godkender, at der er nedløbsrør.
- Der er opsat ny gynge i gården.

- Nye stativer til cykler ud mod Platanvej er opsat som skråparkering – samt gul afmærkning. Dette har frigivet 2 parkeringspladser.
- Den nye ejer af den ubebyggede grund har uden udgift for os, opsat hegn til denne grund.
- En garage er inddraget til at rumme ladcykler mod betaling.
- Vi havde et velbesøgt julearrangement, i hvilket der deltog ca. 70.
- Vi er opmærksomme på problemstillingen omkring ladestandere til el-biler, og i den forbindelse vil der blive nedsat et udvalg, udenfor bestyrelsen.
- En stor ejendom som vores, bør have en varmemester.
Derfor er der truffet en fast aftale med Otto Mathiesens Eftf. om at de kontrollerer/efterser fyrekælderens i varmesæsonen min. 1 gang om måneden.
- Der er og har været støjproblemer, med specielt den højre elevator i nr. 24. Dette er der action på, og forhåbentlig kommer der en løsning på dette.
- Vi fik 5 ekstra parkeringspladser ud mod Henrik Ibsens Vej den 1. november 2024, da den tomme grund blev solgt.
- Der har været spørgsmål i forhold til foreningens forsikringsaftale vedrørende rør. Der blev redegjort for dette i Platannyt i august måned 2024. Det bliver også tilføjet beboerhåndbogen.
- Lejekontrakter skal sendes til vores administrator Laros A/S til godkendelse, og bestyrelsen orienteres, jfr. vedtægternes § 4.
- Det er vigtigt at ejere og lejere er orienteret om foreningens husorden, som står i beboerhåndbogen, herunder bl.a. håndtering af affald / storskrald.
- Omann Cleary er udtrådt af bestyrelsen grundet travlhed. En stor tak for hans indsats.
Rita Ferro er indtrådt i stedet.
- Bestyrelsen har besluttet, at vores vedtægter trænger til at blive revideret – og i den anledning vil der til efteråret blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling.
- Mange af os der er i bestyrelsen har siddet der mange år, og vi bliver ikke yngre, så jeg håber, at vi i vores forening også fremover kan trække yngre og driftige ind i bestyrelsesarbejdet.
- Jeg vil slutte med at sige tak til bestyrelsen og suppleant for indsatsen i året, og det samme til vores administrator Laros A/S ved Peter Lautrup.

Bemærkninger til beretningen:

Jane Jørgensen 22C, 5.tv spurgte ind til mødet med borgmesteren. Irene Larsen udtalte, at hun havde givet udtryk for at der hos os ikke er interesse for et højhus på Henrik Ibsen grunden. Det vil tage lys fra vores lejligheder. Borgmesteren udtalte at der ikke er besluttet noget / givet tilladelse, og der vil komme en nabo høring inden en eventuel tilladelse til grundens ejer.

Floor, 26, 2.mf Der blev yderligere spurgt ind til om beboerne kan gøre mere mod dette byggeforslag – Byudviklingschefen er den, der tager mod

Kim 22A 5.tv – Der er kommunalvalg snart, så ikke sikkert det er samme byråd, der skal give byggetilladelse.

Med disse kommentarer blev beretningen godkendt.

3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor

Peter Lautrup bemærkede, at revisoren og bestyrelsen har godkendt regnskabet uden bemærkninger og gennemgik overordnet regnskabet.

Bemærkninger

Erik Pedersen, 28, 4.th havde nogle spørgsmål:

- Mener ikke at der regnskabsteknisk skal rapporteres indtægt på vandskyldes.
– Dette skyldes Brunatas manglende igangsætning af målt vandforbrug i de enkelte lejligheder og vil blive udlignet når første vandregnskab og skæringen herfor foreligger.
- Uden indflydelse på resultatet synes han at rapporteringen på tomgang for garager og parkeringspladser er for højt – Det budgetterede tal skal være udgangspunkt (= Hvad er den teoretiske indtægt)

Administrator svarede på det han kunne og henviste ellers til at man kan kontakte Laros A/S for at få yderligere information.

- En bemærkede at prisbladet på hjemmesiden for garage og fast parkeringsplads ikke er opdateret. *Det har bestyrelsen efterfølgende fået bragt i orden.*

Med disse bemærkninger blev regnskabet godkendt.

4. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår

Peter Lautrup orienterede kort om budgettet.

Der budgetteres med et overskud på kr. 500.000, som bruges til nedbringelse af gæld.

Der er budgetteret med kr.1.000.000 til udskiftning af dørtelefonanlægget og adgangssystemet.

Med det godkendte budget stiger bidraget i 2025 med samlet kr. 180.000 årligt.

Bemærkninger:

Der var spørgsmål til hvornår man forventer at udskiftning af dørtelefonanlægget og adgangssystemet er foretaget. Bestyrelsen svarede at man forventer at dette er klart inden sommerferien. Der vil blive udsendt information om dette projekt, når det er påbegyndt og bestyrelsen har haft de første projektmøder med leverandøren.

Budgettet blev herefter godkendt.

5. Indkomne forslag

5.1 vedr. elevatorstøj i nr. 24, som også nævnt i beretningen.

Det udførlige materiale fra Gunhilda Eriksen, Omann Cleary og Linda Falkvist er blevet sendt til Dansk Elevatorservice, som derefter har været på et par servicebesøg og foretaget en udbedring af støjproblemet.

Der var nogle opfølgende kommentarer fra salen:

Brøns: stadig noget støj

Linda 24, 2.2 – En del støj om natten

Kim 22A: Synes generelt elevatorerne støjer mere end for 5 år siden

En beboer har tidligere sat filtdup på dørene og det har hjulpet på støjen

Bestyrelsen fortsætter med udbedring af disse støjproblemer.

5.7: Peter Højslev 24,7-1: Ændring af beboerhåndbogen.

Han har haft nogle udfordringer med at få en god aftræksløsning i køkkenet.

Tilslutning af en emhætte uden motor er ikke optimal, så han anbefaler at dette emne beskrives lidt bedre i beboerhåndbogen og at der tilføjes at "Bestyrelsen anbefaler løsningen "recirkulerende emhætte med kulfilter uden tilslutning til det centrale udsug". Bestyrelsen tilsluttede sig dette, og vil sende udkast omkring forslagsstiller inden det ændres i beboerhåndbogen.

Forslagene 5.1 og 5.2 blev således ikke bragt til afstemning.

Lotte Trap, 24, 4-5 Spørger om Ritas forslag. Bestyrelsen går videre med alle fem

6. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen

Bestyrelsen

Dirigenten spurgte ind til om bestyrelsesmedlemmerne ønskede genvalg:

Peer Bo Pedersen, Lene Klingemann, Rita Ferro & Jørgen Fogh Hansen ønsker genvalg, mens Irene Larsen ikke ønskede genvalg.

Der blev derfor spurgt om den siddende bestyrelse havde kandidater til bestyrelsen, hvorefter Christian Munck, 26, 3.th præsenterede sig selv.

Christian Munck, Peer Bo Pedersen, Lene Klingemann, Rita Ferro & Jørgen Fogh Hansen blev valgt med applaus.

Suppleanter

Klaus Kristian Pedersen har meddelt, at han ikke vil genopstille.

Der blev derfor spurgt om den siddende bestyrelse havde suppleantkandidater til bestyrelsen.

Hanne Rysø, 22B, 5.tv præsenterede sig selv.

Søren Yde, 24, 9-4, kunne ikke deltage i generalforsamlingen i år og præsentere sig selv, så Rita Ferro præsenterede Søren.

Begge kandidater blev valgt som suppleanter med applaus.

Klaus & Irene fik en stor tak for deres store indsats gennem mange år i bestyrelsen og ejerforeningen og fik begge en vingave.

7. Valg af revisor

Nuværende revisor:

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Genvælgt.

8. Eventuelt

Der blev spurgt ind til om regler vedr. hundehold og generelt støj i lejlighederne:

- Peter Lautrup fortæller at kæledyrshold (& anden støj fra eks. håndværkere eller hobby) ikke må være til gene for andre i bygningen.
- Er man generet kan man kontakte administrator, der så vil tage fat i ejer for en løsning af problemet.
- Der kan udstedes bod.

Et par spørgsmål om Parkering:

- Er de gamle gæsteparkeringer fra Cityparkering (blåt kort) stadig er gyldige? Ja, det er de.
- Et gæsteparkeringsinterval på 1 time i Q-Parks app er et ønske. Bestyrelsen ser om det kan tilføjes af Q-Park

Et spørgsmål om Nøglebokse

- Nøglebokse ved 24 – Skal den tages ned?
Der er nogle håndværkere, der selv sætter op. Svært at styre.
Bestyrelsen tager det op igen – Også i forbindelse med det nye adgangssystem.
- Nøgleboks indenfor ved egen indgangsdør til lejligheden er OK.

Med dette afsluttede dirigenten generalforsamlingen og takkede for fremmødet og gode spørgsmål og kommentarer og gav ordet til formanden, der også takkede.

Referatet tiltrædes dato:

Dirigenten:

Formanden:

Efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig som følger:

Bestyrelsen:

Peer Bo Pedersen, Formand

Lene Klingemann, Næstformand

Rita Ferro, bestyrelsesmedlem

Christian Munck, nyt bestyrelsesmedlem

Jørgen Fogh Hansen, bestyrelsesmedlem

Suppleanter:

Søren Yde Jensen, 1. suppleant

Hanne Rysø, 2. suppleant

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Lautrup

Dirigent

Serienummer: d9e492bb-8c09-4d66-8579-5f757c4aee10

IP: 62.198.xxx.xxx

2025-03-17 14:21:43 UTC



Peer Bo Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 60542f89-7aaf-4c16-84b8-a34ebcdf7c30

IP: 83.89.xxx.xxx

2025-03-17 16:43:27 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter