

# Ordinær generalforsamling

den 9. marts 2004

År 2004, den 9. marts kl. 19.00 afholdtes i Restaurant Josty, Pile Alle 14, 2000 Frederiksberg ordinær generalforsamling i ejerforeningen Platanhusene med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af re-visor.
4. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
5. Forslag fra Claus Bjerg Townsend om garager.
6. Forslag fra haveudvalget om havemoderniseringer.
7. Præsentation af alternativt altanprojekt.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen:  
Nuværende: Erik Pedersen (formand), Kaj Dannesøe, Liselotte Andersen, Per Chr. Jørgensen og Torben Hedegaard.
9. Valg af revisor. Nuværende: BGC Revision.
10. Eventuelt.

Der var mødt repræsentanter for 105 lejligheder (heraf 28 ved fuldmagt) med et samlet fordelingstal på 823,4/1.000,2

## Ad 1. Dirigent.

Formanden, Erik Pedersen, bød velkommen og foreslog C. Bolt Andersen som dirigent. C. Bolt Andersen valgtes og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

## Ad 2. Årsberetning.

Formanden oplyste at det passerede år havde været atypisk. Det var klart kommet frem at alle ikke er enige om alting. Med mange mennesker vil der altid være mange meninger.

I sommeren 2003 er Per Fraulund tiltrådt som ny varmemester. Bestyrelsen er tilfredse med indsatsen, og mange beboere har givet udtryk for det samme.

Der er blevet ordnet meget i haven, plankeværk er malet m.v. Mange medlemmer har ydet en stor indsats og fortjener et stor tak.

Vinduerne mod Platanvej 26 og 28 er malet og der er ligeledes malet på visse altanpartier.

Hvis medlemmerne mener at mangle maling, bedes der rettet henvendelse til varmemesteren.

Faldstammerne er blevet rensset løbende.

Den største sag har været ejendommens altaner og der har været afholdt ekstraordinær generalforsamling herom. Senere på dagsordenen vil der blive fremlagt et projekt. Bestyrelsen har også planlagt et beboermøde og en ekstraordinær generalforsamling om altanerne. Det er klart at noget skal gøres. Bestyrelsen mener at have fået en uvildig vurdering af tilstanden via ingeniørfirma Rambøll som alene er rådgivende ingeniør og ikke entreprenør. Rambøll foreslog allerede for 3 år siden en udskiftning af altanerne, men en generalforsamling besluttede dengang en reparation for at udskyde udskiftningerne. Ved et eftersyn i 2003 "meldte" entreprenørfirma Skanska ejendommen til kommunen for ikke at have altanerne i orden. Det bør bemærkes at Rambølls rapporter siger at der vil komme problemer med altanerne, også hvor der ikke p.t. er synlige fejl/skader. For bestyrelsen har det været stødende at der ophænges skrivelser på tavlerne med

sammenligning af priser når der ikke er noget sammenligningsmateriale. Bestyrelsen har først set det alternative projekt for ca. 14 dage siden og har ikke ment at alt materiale har været klar til en stor debat allerede på denne generalforsamling. Der skal være god tid til at vurdere de forskellige muligheder i ro og mag.

Bestyrelsen har bedt et ingeniørfirma om en rapport vedrørende tilstanden af vvs-installationerne i ejendommen. Denne rapport er ved at blive gjort endelig og den vil sandsynligvis vise at rørene på et tidspunkt skal laves for et større beløb. Rapporten vil blive udsendt så snart den er færdig.

Formanden var enig i at opslag på tavlerne ikke burde fjernes. Alle opslag burde dog have en afsender således at man kunne drøfte de pågældende sager med den pågældende.

På forespørgsel oplyse bestyrelsen at skitser fra ingeniørfirma Rambøll fra ultimo januar 2004 vedrørende mulige altanløsninger ikke var blevet udsendt idet materialet først skulle vurderes og drøftes med Rambøll og arkitektfirmaet. De endelige skitser skulle udsendes sammen med materialet omkring det alternative projekt i forbindelse med indkaldelse til beboermøde.

I 2003 blev ingeniørfirmaet Birch & Krogboe, ejerforeningens varmeingeniør bedt om at lave rapport vedrørende ejendommens vvs-installationer. Denne fremkom i 2003 som et udkast. Bestyrelsen fandt ikke udkastet tilfredsstillende og Birch & Krogboe er i in-deværende år bedt om at lave en ny endelig rapport. Når denne fo-religger – og det gør den snart – vil den blive udsendt til alle.

Et medlem anførte at Rambølls tidligere rapport vedrørende altaner havde oplyst at altanerne ville kunne holde i 10 år med reparatio-ner for kr. 500.000. Da dette ikke viste sig at være tilfældet igangsatte en gruppe beboere arbejdet med et alternativt projekt. Rambøll burde have været færdig med et projekt nu, ligesom det al-ternative var færdigt, og det tydede på at bestyrelsen havde mistet grebet om sagen.

På forespørgsel oplyste administrator at der var betalt for det udkast til vvs-rapport som var modtaget fra Birch & Krogboe, idet der var udført arbejde det fakturerede beløb.

Et medlem spurgte om der var indhentet tilbud på altanrådgivning fra andre end Rambøll og et medlem anførte at bestyrelsen på baggrund af Rambølls anbefalinger af udskiftning af altaner burde ha-ve fået en uvildig rådgiver til sagen. Det blev anført at det ikke var rimeligt at altanerne skulle udskiftes allerede 3 år efter re-parationsarbejderne.

Bestyrelsen oplyste at Rambøll fra starten havde anbefalet en udskiftning af altaner og at det var en generalforsamlingen der i første omgang besluttede sig for en reparationsløsning. Efter de seneste reparationer i 2003 er det bestyrelsens opfattelse at altanbrystningerne hurtigt bør udskiftes.

Et medlem mente at bestyrelsen burde have indbudt til møder omkring altanerne og mente at Birch & Krogboe allerede havde udfærdiget en endelig om vvs-installationerne.

Dirigenten konstaterede at der ikke var yderligere spørgsmål og at beretningen blev taget til efterretning.

### **Ad 3. Årsregnskab.**

Administrator forelagde regnskab med balance og noter.

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

### **Ad 4. Budget.**

**Administrator forelagde foreningens budget for år 2004.**

**I regnskabets budgetkolonne skulle rettes således at diverseindtægten alene var kr. 2.000, hvilket reducerede overskuddet til kr. 239.774.**

**Det oplystes at der til ordinære vedligeholdelses- og serviceopgaver var afsat ca. kr. 450.000. Til planlagte opgaver var afsat til malerarbejde (100.000), renovering af hydroforanlæg (85.000) samt uden specifikation (65.000). Under nyanskaffelser var afsat kr. 50.000 til haverenovering og kr. 20.000 uden specifikation.**

**Et medlem foreslog at bidraget blev holdt uændret idet der formentlig i løbet af året ville komme store udgifter omkring altaner. Der blev spurgt til om der var en grænse for den egenkapital foreningen kunne opspare og om denne i givet fald skulle stå på en speciel konto.**

**Formanden oplyste at foreningen, uanset opsparing, ikke ville kunne nå at opspare de beløb der skulle bruges til renovering af altaner. Endvidere at der ikke er noget krav om en speciel konto for opsparingen. Herudover at der ikke er et skattemæssigt problem med formueopsparing.**

**Administrator oplyste at det normalt er medlemmernes interesse at bidragsstigninger holdes jævne og at et budget viser et overskud/opsparing. Herudover at de kommunale udgifter i 2004 er steget voldsomt (vand og renovation).**

**Der var ikke yderligere spørgsmål og dirigenten konstaterede at budgettet blev godkendt.**

**Ad 5. Forslag fra Claus Bjerg Townsend om garager.  
Claus Bjerg Townsend redegjorde for indholdet i forslaget.**

**På spørgsmål oplyste administrator at 2 nærmere angivne garager var udlejet og datoen for udlejningerne blev oplyst. En garage havde tidligere stået ledig i en periode, idet der blev undersøgt mulighed for at inddrage en garage til brug for opladning og parkering af kørestole.**

**Formanden oplyste at priserne på garager og parkeringspladser havde været uændret i lang tid. Set på denne baggrund var stigningen ikke voldsom. Bestyrelsen mente i øvrigt at man skulle overveje årlige stigninger i fremtiden, ligesom for fællesudgifter.**

**Ad 6. Forslag fra haveudvalget om havemoderniseringer.  
Frank Meier fremlagde projektet. Det oplyses at ejerforeningen kunne opnå 10 års uopsigelig rådighed over arealet mod Henrik Ibsens Vej, dog at kommunen kunne forlange at arealet blev brugt til parkering. Det var forudsat at varmemesteren skulle passe de renoverede havearealer.**

**På spørgsmål oplyste Frank Meier at der alene var projekteret med en transportabel grill.**

**Flere medlemmer mente at der var tale om en stor investering på et tidspunkt hvor ejerforeningen kunne anvende sin formue til andre nødvendige opgaver. I øvrigt roste alle talere det flotte projekt og den gode ide.**

**Formanden oplyste at de ulovlige forhold omkring legeplads naturligvis skulle afhjælpes først, men at haveudvalget i øvrigt skulle være medbestemmende om brug af de kr. 50.000 der var afsat i budgettet til haverenovering. Formanden foreslog at projektet blev udskudt til der var bedre overblik over foreningens øvrige økonomi.**

**Haveudvalget foreslog at man alternativt finansierede projektet via egentlige**

bidragsstigninger i 2 år. Haveudvalget anførte at det anførte beløb var et maksimumbeløb og at projektet kunne blive billigere hvis beboerne hjalp. Haveudvalget ønskede opbakning til at udvalget fortsatte sit arbejde.

Afslutningsvis konstaterede dirigenten at forslaget blev trukket, men at alle var glade for at nogle ville arbejde videre og genfremsætte projektet på et senere tidspunkt.

**Ad 7. Præsentation af alternativt altanprojekt.**

Torben Rieberg viste eksempel på altanrækværk i aluminium og oplyste at det i øvrigt kun var fantasien der satte grænser for altanudformningen. Der blev vist prøver på de facadeplader der kunne anvendes og det blev oplyst at der var indhentet tilbud fra Ringsted Bygningsentreprise A/S som var specialist i altaner. Det projekt der var på sidste generalforsamling var for dyrt. Udvalget havde derfor forsøgt at finde en ny løsning der var både god og billig. Man havde arbejdet med opgaven som udførelse i totalentreprise. Tilsyn kunne købes særskilt. Byggeperioden ville være i alt ca. 5 måneder men etapeopdelt for at mindske generne. Hver altan ville sandsynligvis være lukket i måske 2 til 3 uger. Arealet mod Henrik Ibsens Vej vil blive brugt til byggeplads.

Erik W. Andersen runddelte og gennemgik bilag angående priser. Afhængig af det valgte projekt kunne en samlet pris anslås til kr. 7,7 til 8,0 mio. inkl. moms. En forudsætning for prisen var at man kunne undgå vinterbyggeri. Projektet kunne laves billigere med brystninger i hullede aluminiumsplader. Det runddelte bilag viste udgifterne for de enkelte lejlighedstyper. På grund af uvished omkring omfanget af betonarbejder skulle man være opmærksom på at der burde afsættes 10% inkl. moms til usikkerheden. Der blev vist bilag der viste reducerede indbetalinger hvis der blev anvendt f.eks. kr. 3 mio. fra foreningens formue.

Formanden anførte at det ville være urealistisk at anvende kr. 3 mio. fra formuen, idet foreningen så ikke ville have nogen arbejdskapital. Erik W. Andersen svarede at beløbet kun var et eksempel.

Torben Rieberg orienterede om altanernes opbygning og forklarede hvorfor brystningerne burde udskiftes. Det blev forklaret hvorledes nye brystninger skulle konstrueres.

Erik W. Andersen oplyste at udvalget havde talt med et pengeinstitut der ville tilbyde de af ejerne som ikke betalte kontant, et lån, enten individuelt eller som fælleslån. Det blev oplyst at byggeriet kunne startes i august 2004.

På spørgsmål oplyste Torben Rieberg at udvalget ikke havde set nærmere på et specielt problem omkring de nuværende altanbrystningers fastgørelse til altanpladen, idet dette ville kræve destruktive nedbrydninger. Torben Rieberg mente at Rambøll burde have foretaget disse undersøgelser for flere år siden. På nuværende tidspunkt var der efter Torben Riebergs vurdering ikke grund til flere undersøgelser.

Torben Hedegaard oplyste at ingeniørfirmaet Rambøll oprindeligt havde lavet nøje undersøgelser af altanerne mod øst og senere af altanerne andre steder. Rambøll havde i øvrigt overvejet alt hvad det alternative altanudvalg havde overvejet.

Erik W. Andersen oplyste at altanerne/altandørene kunne og skulle afspærres i forbindelse med arbejdet og at der ikke var brandmæssige problemer heri.

Torben Rieberg oplyste at der var regnet med renovering af altanerne fra lifte, dog ikke ved svalegangene hvor der af hensyn til adgang – også for dårligt gående - blev etableret stillads.

Et medlem orienterede om produktion af betonaltanbrystninger og oplyste at sådanne brystninger burde kunne holde i 100 år.

**På forespørgsel oplyste bestyrelsen at såvel denne som det alternative udvalg var enige i at brystningerne alle skulle skiftes. Bestyrelsen ville senere udsende materiale der viste flere forskellige altanløsninger. Formentlig kunne der afholdes et beboermøde indenfor 1 måned.**

**Et medlem efterlyste at en fremtidige løsning ikke blot blev sikkerhedsmæssig i orden men også blev en æstetisk god løsning. Med-lemmet ønskede at se prøver. Formanden oplyste at der kunne laves prøver på ejendommen.**

**Ad 8. Valg til bestyrelsen.**

**En taler mente at kommunikationen i ejendommen var elendig og at der gik for lang tid mellem spørgsmål til og svar fra bestyrelsen. En ny bestyrelse burde svare på henvendelser uden brevvekslinger og burde være mere imødekommende. Medlemmet opfordrede til at kandidater forpligtigede sig til dette.**

**Formanden oplyste at alle der henvendte sig personlig fik et personligt svar straks.**

**Et medlem mente at bestyrelsen havde siddet for længe, at der ikke blev kommunikeret godt med beboerne samt at nye bestyrelsesmedlemmer burde være mere ungdommelige. Medlemmet orienterede om ønskelige kompetencer hos bestyrelsesmedlemmer og fremsatte forslag til en handlingsplan for bestyrelsen.**

**Til bestyrelsen opstillede 12 kandidater. Den skriftlige afstemning gav følgende resultat:**

**Torben Rieberg 527,2 fordelingsenheder  
Erik Pedersen 435,0 fordelingsenheder  
Irene Larsen 411,0 fordelingsenheder  
Erik W. Andersen 340,9 fordelingsenheder  
Peer Bo Pedersen 329,8 fordelingsenheder  
Kaj Dannesøe 288,0 fordelingsenheder  
Torben Hedegaard 274,8 fordelingsenheder.  
Mogens Jensen 270,2 fordelingsenheder  
Pelle Leisner 267,8 fordelingsenheder  
Liselotte Andersen 222,0 fordelingsenheder  
Lis Kjer 186,4 fordelingsenheder  
David R. Bj. Townsend 103,6 fordelingsenheder**

**Dirigenten konstaterede at bestyrelsen herefter bestod af Torben Rieberg, Erik Pedersen, Irene Larsen, Erik W. Andersen og Peer Bo Pedersen.**

**Ad 9. Valg af revisor.**

**BGC Revision genvalgtes.**

**Ad 10. Eventuelt.**

**Ingen ønskede ordet.**

**Dirigenten konstaterede at dagsordnen var udtømt. Dirigenten takkede for god ro og orden samt – på forsamlingens vegne – den gamle bestyrelse for mange års godt arbejdede.**

**Afslutningsvis takkede formanden for genvalg og et godt fremmøde på generalforsamlingen. Formanden takkede de gamle bestyrelseskolleger for godt arbejde i mange år og håbede på godt samarbejde i den nye bestyrelse. Dirigenten blev takket for god ledelse.**

**Generalforsamlingen hævet.**

**Dirigent, C. Bolt Andersen**

**Formand, Erik Pedersen**