

Ekstraordinær generalforsamling

den 21. juni 2004

År 2004, den 21. juni kl. 18.15 afholdtes i Copenhagen Europe Center, Vesterbrogade 149, København V ekstraordinær generalforsamling i ejerforeningen Platanhusene med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Salg af funktionærlejligheden - til beslutning.
3. Status på bore- og betonprøver - til orientering.
4. Status på altanprojektet - til orientering.
5. Valg af altanbrystning - til beslutning.
6. Projekt fra Josef Zubr - til beslutning.
7. Eventuelt.

Der var mødt repræsentanter for 101 lejligheder (heraf 20 ved fuldmagt) med et samlet fordelingstal på 780,6/1.000,2.

Ad 1. Dirigent.

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

Ad 2. Funktionærlejlighed.

Administrator forlagde forslaget. Det oplystes at der i en længere periode ikke havde boet en varmemester i funktionærlejligheden og at det i øvrigt ofte var svært at finde gode varmemestre som ville bebo en funktionærlejlighed, blandt andet fordi lejligheden måtte fraflyttes ved opsigelse. Det oplystes at indtægten ved udleje af lejligheden stort set modsvarede hvad ejerforeningen ville få i afkast af et provenu fra salget med tillæg af fællesudgifter for lejligheden.

Et medlem spurgte om det krævede en vedtægtsændring at sælge lejligheden. Bestyrelsen oplyste at vedtægterne ikke krævede at der var en funktionærlejlighed i ejendommen.

Et medlem spurgte om kommunen havde fastsat grænser for salgsværdien af lejligheden, fx fordi det var et førstegangssalg. Administrator oplyste at han ikke kendte sådanne regler.

På generalforsamlingen blev udleveret et notat fra Revitax som eventuelt kunne fortolkes således at der ikke skulle betales skat af en avance hvis denne blev beholdt i foreningen.

Et medlem anførte at foreningen ved at beholde lejligheden kunne beholde værdistigningen.

Andre medlemmer anførte at man skulle passe på ved udlejning, og at lejemål altid skulle gøres tidsbegrænsede.

Efter debatten blev der fortaget skriftelig afstemning om forslaget.

Afstemningen gav følgende resultat:

For forslaget: 76 lejligheder med fordelingstal 593,4

Imod forslaget: 24 lejligheder med fordelingstal 178,4

I alt afgivet: 100 lejligheder med fordelingstal 771,8

Dirigenten konstaterede herefter at forsamlingen havde vedtaget at bestyrelsen kunne sælge foreningens funktionærlejlighed, ejerlejlighed nr. 29 af matr. nr. 25 bn, Frederiksberg beliggende Platanvej 22 C, 1. tv.

Under et senere dagsordenpunkt anførte et medlem at en vedtagelse af salget, for at være gyldigt på denne generalforsamling, burde have krævet at mindst 2/3 af samtlige fordelingsenheder i ejendommen (uanset fremmøde) havde stemt herfor. Administrator oplyste at vedtægterne efter hans vurdering måtte forstås således at vedtagelsen gyldigt kunne ske endeligt på denne generalforsamling idet mere end 2/3 af de stemmeberettigede var til stede og idet forslaget blev vedtaget med 2/3 af de mødte stemmeberettigede.

Ad 3. Bore- og betonprøver.

Bestyrelsesmedlem Torben Rieberg oplyste at der var foretaget analyse af betonboreprøver fra flere steder blandt altanbrystninger og altangulve. Konklusionen var at der er to store problemer. For-ankringen af brystningselementerne er dårlige og udført med forkert materiale. Selve brystningselementerne er også i dårlig stand, idet betonen er dårlig. Dette kan ikke repareres. En rapport fra ingeniørfirmaet Jørgen Schramm A/S anbefalede at betonpladerne (gulvene) blev behandlet for at stoppe nedbrydning og at nedløbsrør blev ændret således at vandindtrængning til elementerne blev stoppet.

På spørgsmål om hvorvidt det var forsvarligt at indelukke fugt ved at overfladebehandle altangulvselementerne oplyste Torben Rieberg at opfugtningen ville standses ved en overfladebehandling når der bliver brugt de korrekte materialer.

Et medlem anførte at der ikke burde benyttes fiberbetonplader til nye brystninger når man havde set hvilke skader der kunne komme omkring betonkonstruktioner.

På spørgsmål oplyste Torben Rieberg at der var gået for mange år til at bygherren kunne pålægges ansvar for anvendte produkter eller materialefejl.

Torben Rieberg oplyste at en fiberbetonløsning ville kunne godkendes af kommunen. Fiberbetonplader kunne støbes på mange måder og leveres i mange farver. Ulempen var at fiberbetonpladerne skulle males med måske 6-7 års mellemrum for fortsat at fremstå pæne.

På spørgsmål om hvorvidt allerede udlagte flisebelæggingerne skulle fjernes oplyste Torben Rieberg at fliser der var lagt i almindelig fliseklæb skulle fjernes da fliseklæben ikke virkede vand-standsede. Der kunne muligvis lægges nye fliser på en ny epoxy-membran.

Et medlem anførte at man burde tale med det udførende byggefirma om at få en erstatning, fx for at undgå presseomtale.

Tidligere formand Erik Pedersen oplyste at der ved renovering af de øverste lejligheders terrasser var udlagt fliser. Disse var dog lagt løst og kunne fjernes.

Erik W. Andersen oplyste at alle klinkebelægginger skulle fjernes af de enkelte inden renoveringen blev påbegyndt.

Ad 4. Status på altanprojekt, 5. Valg af altanbrystning og 6. Projekt fra Josef Zubr.

Med forsamlingens samtykke drøftedes de nævnte 3 dagsordenspunkter samlet.

Bestyrelsesmedlem Torben Rieberg oplyste at der havde været holdt møde med kommunen for at høre dennes stillingtagen til nye altanbrystninger. Kommunen ville ikke acceptere steniplader eller laminatplader, men gerne glasplader og fiberbeton. Der blev på generalforsamlingen vist prøver på glasløsninger. Torben Rieberg kunne ikke anbefale fiberbetonløsninger pga. fremtidige udgifter til vedligeholdelse fra stilladser.

Flere talere spurgte til mulighed for at etablere blomsterhylder på de nye altanbrystninger, evt. ophængning af blomsterkasser. Torben Rieberg oplyste at en løsning skulle være sikkerhedsmæssig i orden hvilket næppe kunne blive tilfældet hvis der blev etableret hylder eller lignende, idet børn i så fald kunne klatre på brystningerne.

Et medlem bad bestyrelsen overveje at etablere solfangere i de nye altanbrystninger.

På spørgsmål oplyste Torben Rieberg at det ikke var meningen at der skulle være klart glas i eventuelle glaselementer på svalegan-gene.

Josef Zubr præsenterede sit projekt, herunder orientering om eksisterende konstruktioner og den historiske behandling af betonkonstruktioner i ejendommen.

Et medlem anførte at glasløsningen fra Josef Zubr ville kræve alt for meget vinduespudsning og derfor ikke burde vedtages.

På spørgsmål oplyste Torben Rieberg at det ikke var kommunen der havde besluttet at brystningselementerne skulle fjernes. Dette var en beslutning der var overladt til ejerforeningen. Kommunen ville dog forlange at altanerne var sikre og kommunen havde indsigelseret vedr. udseendet af nye altanbrystninger.

Et medlem takkede Josef Zubr for at et stort arbejde. Medlemmet anbefalede at der blev fundet en altanløsning hvor man var sikker på produktet og eventuelt kunne få en garanti. Det kunne man ikke få hvis man fortsat reparerede. Medlemmet ønskede at en løsning, uanset materiale, altid indeholdt klart glas på den øverste del af brystningen i samme omfang som p.t..

Josef Zubr oplyste at en fordel ved et valg af et af hans forslag var at medlemmerne ikke skulle stifte gæld.

Dirigenten konstaterede på dette tidspunkt med generalforsamlingens samtykke ved håndsoprækning, at et overvældende flertal blandt de fremmødte forkastede forslag 1 og forslag 2 fra Josef Zubr.

På forespørgsel oplyste Torben Rieberg at der ikke kunne laves fritlagte sten på en altanforside af fiberbeton. På en fiberbetonløsning der skulle spænde over 2 meter ville betonen formentlig kunne blive 2-3 cm. tyk og skulle formentlig støttes mere end en glasplade, dvs. med en metalplade el. lign. bagved.

Et medlem oplyste at fiberbetonplader lignede eternit og ikke havde et kvalitetspræg. Byggeriet ville ved anvendelse af fiberbetonplader hurtigt komme til at ligne et gammelt byggeri.

Torben Rieberg oplyste at tætheden af brystningskonstruktionen ville blive vurderet i forbindelse med projekteringen og at man ville tilstræbe en tæt løsning så fx effekter ikke kunne falde ud.

På forespørgsel oplyste Torben Rieberg at denne generalforsamling skulle stemme om løsningsmodellen for nye brystninger, dvs. om det skulle være glas eller fiberbeton. Først herefter ville der skulle indhentes myndighedsgodkendelse og priser fra entreprenører. Det kunne dog oplyses at prisen for det samlede projekt, inklusive behandling af altangulvene, nye afløb mv. er anslået til ca. kr. 9 -10 mio. inkl. moms. En løsning med fiberbeton ville formentlig blive dyrere end en glasløsning. Det eksakte beløb kendes først når licitation er afholdt.

Efter debatten kunne dirigenten, med generalforsamlingens samtykke ved håndsoprækning, konstatere at et overvældende antal af de frem-mødte ønskede en glasløsning.

Torben Rieberg oplyste at der nu ville blive lavet tegninger og projekt til brug for indhentelse af kommunens tilladelser. Herefter skulle der indhentes priser. Når priserne kendes holdes en nye generalforsamling hvor der ville blive vist forskellige glasløsninger til nærmere valg.

Formanden orienterede om de besparelser bestyrelsen havde opnået omkring udgifter vedr. elevatorer, forsikring, administration mv.. Det var bestyrelsens hensigt at disse besparelser skulle udmønte sig i lavere fællesudgifter.

Bestyrelsen oplyste at den havde talt med Forstædernes Bank som kunne give tilbud på til hver enkelt lejlighedsejer omkring lån til at altanprojektet. I øvrigt var der nu også provenu fra salg af lejligheden og en formue i ejerforeningen der kunne nedbringe de enkeltes indbetalinger.

Formanden oplyste at det allerede nu var klart at projektet først kunne blive udført i år 2005.

Et medlem anbefalede bestyrelsen at bruge provenuet fra salg af lejligheden til at holde fællesudgifterne uændret i en længere periode.

Ad 7. Eventuelt.

Der var ikke indlæg under dette punkt.

Dirigenten konstaterede dagsordenen var udtomt og takkede for god ro og orden.

Formanden takkede dirigenten fra god ledelse og medlemmerne for det store fremmøde.

Generalforsamlingen hævet.

Dirigent, C. Bolt Andersen

Formand, Erik W. Andersen