

År 2005, den 17. januar kl. 18.00 afholdtes i Copenhagen Europe Center, Vesterbrogade 149, København V, ekstraordinær generalforsamling i ejerforeningen Platanhusene med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Vedtagelse af altanprojekt:
 - a. Selve projektet.
 - b. Optagelse af byggelån.
 - c. Optagelse af fælleslån.
3. Forslag om vedtægtsændringer.
4. Valg af yderligere 2 medlemmer og 2 suppleanter til bestyrelsen.

Der var ved forsamlingens start mødt repræsentanter for 104 lejligheder (heraf 13 ved fuldmagt) med et samlet fordelingstal på 825,00/1.000,2.

Indledningsvis bød formanden, Erik W. Andersen, velkommen til de fremmødte medlemmer og de indbudte gæster: arkitekt Lars Søndergaard fra Jørgen Schramm Arkitekter & ingeniør A/S samt Steen Larsen fra Nordea Bank A/S. Formanden orienterede om det af Josef Zubr til alle uddelte notat vedrørende altanernes tilstand.

Ad 1. Dirigent.

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

Ad 2. Altanprojekt.

Formanden oplyste at faldstammerne i højhuset netop var rensset af fa. Power Clean. Faldstammerne var fundet i orden. Faldstammerne i opg. 22 A, B og C var tidligere rensset af samme firma og fundet i orden. Det forventedes at faldstammerne i opg. 26 og 28 kunne renses senere i år. Hvis også disse faldstammer var i orden kunne en større del af det arbejde der fremgik af en tidligere udleveret rapport omkring ejendommens vandinstallationer, skrottes.

Formanden orienterede om det mandat der var givet på den seneste ekstraordinære generalforsamling 21. juni 2004. Alt arbejde med altanprojektet var sket ud fra dette mandat.

Arkitekt Lars Søndergaard orienterede om projektet. De nye brystningsrammer ville være i galvaniseret stål med klart glas øverst og uigennemsigtigt glas nederst. Glasset blev farvet med silketryksteknik. Løsningen var afklaret med kommunen og der var givet byggetilladelse.

Formanden orienterede om tidsplan, økonomi mv. vedr. projektet, alt jf. det udsendt materiale.

Leif Sander oplyste om timepriser for assistance ved flytninger o.lign..

Formanden oplyste om forskellige forhold på en "fejl- og mangelliste" for ejendommen og oplyste at de nævnte arbejder ville blive medtaget under altanprojektet.

Formanden oplyste at man på projektet indtil videre havde anvendt ca. kr. 450.000,00 og beløbet var indenfor den bemyndigelse som bestyrelsen havde fået på den ekstraordinære generalforsamling 2003. Beløbet på kr. 450.000,00 er taget over driften 2004 og ikke af formuen.

Budgettet for den resterende del af projektet var således, idet alle beløb er inkl. moms:

Entreprenør	kr.	11.000.000,00
Uforudset	kr.	1.100.000,00
Arkitekt & ingeniør	kr.	185.000,00
Juridisk assistance	kr.	60.000,00
Byggelånsrenter	kr.	100.000,00
Forsikring	kr.	25.000,00
Container, tlf. tilskud mv.	<u>kr.</u>	<u>30.000,00</u>
I alt	kr.	12.500.000,00

Formanden oplyste at han og Mogens Jensen havde forhandlet med entreprenøren og havde opnået en rabat på kr. 150.000,00 ekskl. moms. Bestyrelsen takkede Mogens Jensen for hans assistance.

Bestyrelsen oplyste at den mente at der var tale om et budget "med livrem og seler" samt at der var plads i foreningens formue til at bruge kr. 4 mio. til projektet.

Steen Larsen fra Nordea oplyste at renten på et byggelån, op til kr. 12,5 mio., var 3,6% p.a.. Hæftelsen for byggelånet ville være personligt og solidarisk, men begrænset til fordelingstallet x 1,25.

Fælleslånet ville også blive til 3,6% p.a. rente. Løbetid 20 år med kvartårlige ydelser. Hæftelsen var som ved byggelånet. Når/hvis man udtrådte af fælleslånet ville man også blive frigjort for hæftelsen.

Formanden oplyste at det ordinære budget for ejerforeningen for 2005 var under behandling. Idet altanprojektet blev holdt udenfor det ordinære budget, kunne der ske en nedsættelse af fællesbidraget på ca. 11%.

På forespørgsel oplyste Lars Søndergaard at man i forbindelse med altanprojektet ville få forskellige dilationsfuger på ejendommen lavet korrekt.

Rammesektionen i den nye altanbrystning ville blive opsat sideværts med fuger/afstandsgummi og bolte. De enkelte altansektioner ville i udførelsesperioden blive færdiggjort 100% før man gik videre til næste sektion. Der ville blive arbejdet fra arbejdsplatforme, dvs. ikke egentlige stilladser.

Formanden oplyste at man ikke havde ment at der skulle monteres træliste/håndliste på toppen af den nye brystning idet dette ville kræve løbende vedligeholdelse og i øvrigt ville medføre en merpris på ca. kr. 250.000,00.

På opfordring lovede formanden at ville overveje hvorvidt altanerne ved opg. 22 A-C kunne laves før svalegangene.

Arkitekten oplyste at der kunne støvsuges ved en lille åbning forrest i brystningselementet.

Lars Søndergaard oplyste at de bolte der var monteret i prøveopsætningen ville blive udskiftet med en pænere rustfri møtrik. Det oplystes at der var indhentet enhedspriser på reparation af altandækkene. Den samlede udgift kendtes endnu ikke idet man ikke havde vurderet samtlige altaner. Der var afsat kr. 500.000,00 til reparation af altandækkene.

Et medlem oplyste at profilen ved altanbrystningen kunne laves smartere m.h.t. rengøring og Lars Søndergaard oplyste at dette også ville blive gjort. Medlemmet mente i øvrigt at der burde laves en vandnase så der ikke kunne komme vand fra brystningselementet til altanloftspladen hos underboen. Lars Søndergaard oplyste at der var taget hensyn hertil i projektet.

Formanden oplyste at der i projektet var regnet med genanvendelse af de nedløbsrør der ikke var defekte, men at man kunne overveje individuelle tilkøb af nye nedløbsrør.

På forespørgsel oplyste formanden at det var af sikkerhedsmæssige oversager at man aflåste altandørene udefra under byggeperioden under de enkelte etaper.

På spørgsmål om hvorvidt ståldimensionen kunne gøres mindre og brystningselementerne evt. længere (op til 420 cm) oplyste Lars Søndergaard at ståldimensionen var beregnet til at kunne optage bevægelseskræfter og for at undgå bøjninger. Glasset ville blive ekstraordinært dyrt hvis det skulle udføres i 420 cm længde.

Idet flere medlemmer ønskede mulighed for at brystningselementerne blev leveret med mulighed for at etablere blomsterkasseophæng oplyste formanden at det kunne overvejes hvorvidt dette kunne ske som individuelle tilkøb.

På forespørgsel oplyste Steen Larsen, Nordea, at det var ejerforeningen der optog begge lån. Fra Nordeas side ville man overfor skattemyndighederne indberette ejerforeningen som debitor og rentebetalere. Det ville herefter være op til ejerforeningen, via revisor, at beregne de enkelte medlemmers andel af fælleslånet, de enkelte medlemmers andel af rentebeløb mv. således at de enkelte

medlemmer kunne få skattefradrag for renteudgiften.

På forespørgsel oplyste Lars Søndergaard at de 3 opsatte farveprøver i haven skulle illudere sandblæst glas. Alle de opsatte prøver er godkendt af kommunen.

På forespørgsel oplyste Peer Bo Pedersen at ejerforeningen havde forhandlet med i alt 4 banker hvoraf Nordea Bank kom med det bedste tilbud. I denne forbindelse havde banken forlangt at ejerforeningen skiftede bankforbindelse fra Danske Bank til Nordea.

På forespørgsel oplyste Steen Larsen at renterne på begge lån var variable. Renten ville være højere hvis man valgte et fastforrentet lån og der kunne ved et fastforrentet lån være mulighed for at indfrielse skulle ske til overkurs.

På forespørgsel oplyste formanden at funktionærlejligheden nu var solgt til den udbudte pris på kr. 2.195.000,00 og med vilkår at køberen betalte sin andel af altanprojektet. Endvidere oplystes at ejerforeningens foreløbige driftsbudget for 2005 viste at der - uanset bidragsnedsættelse - ville være en opsparing på ca. kr. 180.000,00.

Formanden oplyste at svalegangene og altanerne i opg. 24, lejl. 2-5, ikke ville få foretaget udskiftningerne samtidig.

På spørgsmål oplyste Steen Larsen at alle skulle deltage i byggelånet, idet andet ville være umuligt at styre og derfor ikke kunne anbefales. Det oplystes at hæftelsen omkring fælleslånet betød at hvis et medlem havde en låneandel på fx kr. 80.000,00 ville hæftelsen være på kr. 100.000,00.

Lars Søndergaard oplyste at man havde sikret sig at altanprojektets entreprenør var solid og i øvrigt stillede en garanti på 15% i henhold til AB 92. Der skulle ikke ske forudbetalinger, ej heller for materialer der ikke var tilført ejendommen.

Det oplystes at glaspartierne naturligvis ville være svagere end beton men at glasset var hærdet og lamineret til stor styrke. Lamineringen betød at revnede glas ikke faldt ned.

Formanden oplyste at der var foreslået maling med hvid maling på alle altanlofter idet dette var den farve der p.t. blev anvendt flest steder. Der ville blive brugt en maling der sikrede at altandækkene "kunne ånde".

Forsamlingen drøftede herefter hvorvidt glasset skulle eller kunne få andre farver end de 3 prøver der var opsat i haven.

Dirigenten anbefalede at man først tog stilling til selve projektet og herefter - hvis dette blev vedtaget - tog stilling til farvespørgsmålet.

Dirigenten konstaterede, med generalforsamlingens samtykke ved håndsoprækning, at altanprojektet blev vedtaget med overvældende majoritet idet alene én stemte imod. Dirigenten noterede at vedtagelsen også indeholdt bemyndigelse til bestyrelsen til at optage et byggelån på op til kr. 12.500.000,00 samt efterfølgende et fælleslån på op til kr. 8.500.000,00.

Dirigenten foretog derefter skriftlig afstemning om hvorvidt forsamlingen godkendte at glaspartierne skulle udføres med én af de 3 opstillede farveprøver eller om der skulle indhentes flere farveprøver og senere tages stilling til farvevalget.

Den skriftlig afstemning gav følgende resultat:

For opstillede prøver:	53	lejligheder med fordelingstal	405,8
Imod opstillede prøver:	48	lejligheder med fordelingstal	392,2
Ugyldig:	<u>1</u>	lejligheder ed fordelingstal	<u>7,8</u>
I alt afgivet:	102	lejligheder med fordelingstal	805,8

Herefter foretog dirigenten, med forsamlingens samtykke ved håndsoprækning, afstemning om hvilken af de 3 opsatte glasprøver der skulle anvendes i projektet. Afstemningen gav følgende resultat:

Glasprøve nr. 1: 23 medlemmer

Glasprøve nr. 2: 23 medlemmer

Glasprøve nr. 3: 47 medlemmer

Dirigenten konstaterede at forsamlingen således havde besluttet at anvende glastype nr. 3.

Ad 3. Vedtægtsændringer.

Administrator gennemgik det med indkaldelsen udsendte bilag vedr. vedtægtsændringer. Det oplystes at bestyrelsen herudover ønskede at 5. afsnit i vedtægtens § 2 skulle udgå idet bestemmelsen ikke have betydning efter direktør Hartmanns død. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

"Indtil samtlige ejerlejligheder er solgt, er direktør Jac. Hartmann medlem af foreningen med en anpart svarende til de endnu ikke solgte lejligheders samlede fordelingstal, og er at betragte som et medlem for hver ikke solgt lejlighed."

Et medlem ønskede at bestyrelsen sikre at medlemmerne også efter 31. januar kunne komme med kommentarer til udsendte forslag mv.. Endvidere at der fortsat burde være mulighed for at administrator kunne indbringe en opsigelse for en generalforsamling, således at bl.a. bestyrelsen kunne begrunde sin handlemåde.

Et medlem mente at foreningen ikke i mange år havde haft tab på debitorer og foreslog at der alene blev etableret forøget sikkerhed i forbindelse med ejerskifte af lejlighederne.

Administrator oplyste at det ville koste ca. kr. 3.500,00 pr. lejlighed af lave individuel sikkerhed i form af større ejerpantebrev. Disse udgifter ville normalt skulle betales af sælger af lejligheden.

Bestyrelsen oplyste at den trak sit forslag om ændring i § 23 ang. administrators indbringelse af opsigelse for en generalforsamling.

Torben Hedegaard gjorde opmærksom på, at i følge vedtægterne § 15 stk. 5 første punktum kræver en ændring af vedtægterne – efter hans og flere advokaters opfattelse – at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Det vil sige, at en ændring af vedtægterne kræver, at mindst 667 andele af de i alt 1.000,2 andele stemmer for.

Samme medlem fremsatte følgende 4 ændringsforslag til det udsendte forslag:

§ 11:

Bestyrelsens forslag foreslås afvist af generalforsamlingen, men for det tilfælde, at det skulle blive vedtaget stilles følgende ændringsforslag: Efter sætningen "Ejerforeningens - - - - beslutte forhøjelse af beløbet og lade beslutningen tinglyse som et tillæg til vedtægterne" tilføjes i linie 8: Ved en forhøjelse af beløbet kan det totale beløb for den pantstiftende vedtægtsbestemmelse i den enkelte ejerlejlighed ikke overstige 50 % af det foregående års ordinære bidrag for den pågældende ejerlejlighed jævnfør vedtægternes § 12 første punktum."

§ 20:

I den foreslåede vedtægtsændring udgår følgende passus: "Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ned under 5, supplerer bestyrelsen sig selv indtil næste generalforsamling".

§ 23:

Sidste punktum bibeholdes, og der tilføjes: "Før antagelse af en eventuel ny administrator skal denne godkendes på en generalforsamling."

§ 25:

Paragraffen bibeholdes, men ændres til: "Der skal til ejendommen stedse være tilknyttet en vicevært eller varmemester. Dette kan ske ved ansættelse eller indlejning fra et kvalificeret firma. Udgifterne til vicevært eller varmemester afholdes over fællesudgifterne."

Efter debatten satte dirigenten det samlede vedtægtsændringsforslag til afstemning med bemærkning om at forslaget om ændring af § 23 skulle udgå og der skulle tilføjes et forslag om sletning af § 2 afsnit 5.

Afstemningen gav følgende resultat:

For forslaget:	70	lejligheder med fordelingstal 554,8
Imod forslaget:	<u>22</u>	lejligheder med fordelingstal 173,6
I alt afgivet:	92	lejligheder med fordelingstal 728,4

Dirigenten konstaterede at vedtægtsændringsforslaget således var endeligt vedtaget.

Ad 4. Valg til bestyrelsen.

Til bestyrelsen opstillede Klaus Pedersen, opg. 24, 9/05, og Michael Jakobsen, opg. 28, 2.th..

Dirigenten konstaterede at begge kandidater blev valgt med akklamation.

Bestyrelsen består herefter af de nyvalgte samt tidligere valgte Erik W. Andersen, Irene Larsen og Per Bo Pedersen.

Til suppleantposterne opstillede Pelle Leisner, opg. 24, 2/02 og Ulrik Blichfeldt, opg. 24, 4/01.

Dirigenten konstaterede at begge blev valgt med akklamation.

På forespørgsel oplyste administrator at den samlede bestyrelsen med suppleanter, herunder de nyvalgte, alle ville være på valg ved næste ordinære generalforsamling.

Dirigenten konstaterede dagsordenen var udtømt 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