

År 2005, den 14. 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 revisor.
4. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
5. Vedtægtsændringer, jfr. vedlagte.
6. Forslag om salg af funktionærlejligheden, ejl. nr. 29 af matr.nr. 25 bn Frederiksberg, Platanvej 22 C, 1. tv.
7. Forslag fra Ane Alstrup:
"Udvidet af anvendelse af fælleslokalet, således at det også kan bruges til overnatning for gæster hos beboere i Platanhusene". , jfr. vedlagte.
8. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen:
Nuværende bestyrelse: Erik W. Andersen (formand), Irene Larsen, Peer Bo Pedersen, Klaus Pedersen og Michael Jacobsen.
Nuværende suppleanter: Pelle Leisner og Ulrik Blichfeldt.
9. Valg af revisor. Nuværende: BGC Revision.
10. Eventuelt.

Der var mødt repræsentanter for 95 lejligheder (heraf 24 ved fuldmagt) med et samlet fordelingstal på 746,0/1.000,2

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. Årsberetning.

Formanden aflagde følgende årsberetning:

"Bestyrelsens har haft det mål, at vi ville informere beboerne i Platanhusene om hvad bestyrelsen foretager sig og samtidig have en god dialog med beboerne.

Korrespondance mellem ejerne og bestyrelsen

Bestyrelsen har i 2004 modtaget 44 henvendelser fra beboerne. Bestyrelsen har haft det mål, at alle henvendelser skal have en kvittering for modtagelsen af brev eller e-mail inden for 8 dage og selve besvarelsen vil ske senest efter førstkommande bestyrelsesmøde. De 44 henvendelser har drejet sig om alt fra altanprojektet, brand, Lejerbo, elevatorgulve, R98 og Brunata mm.

Platannyt

I 2004 har bestyrelsen udsendt 11 numre af Platannyt. Bladet har indeholdt i alt 87 forskellige emner. Igen er det altanprojektet som har flest informationer. Men også affaldshåndteringen fylder meget i Platannyt. Det er en gåde for bestyrelsen, at det er så vanskeligt

at finde ud af reglerne. Det gælder både affald som smides i skakterne samt sortering ved affaldspladsen. Af andre emner kan nævnes elevatorer, funktionærlejligheden, vandspild, varmemester/vicevært, kælderrum, storskrald mm.

Hjemmeside

Bestyrelsen har oprettet en hjemmeside med information om vedtægter, bestyrelsen, administrator, alle numre af Platannyt, generalforsamlinger, husorden, altanprojektet eller sagt på en anden måde: alle relevante data om vores ejerforening. Ejendomsmæglerne har rost vores hjemmeside, da den er meget relevant i forbindelse med køb/salg af lejligheder i vores ejendom. Frederiksberg Kommune har tillige rost hjemmesiden og har foreslået, at vi hjælper andre ejerforeninger på Frederiksberg med oprettelse af en hjemmeside.

Elevatorer

Ved bestyrelsens tiltrædelse opsagde vi kontrakten med OTIS, fordi prisen for service og vedligeholdelse var alt for høj. OTIS pris var kr. 111.000,- markedsprisen er 34.000.- kr. Bestyrelsen havde valget mellem FH elevator eller AP elevator. Bestyrelsen valgte FH elevator. Inden kontrakten blev underskrevet bad bestyrelsen FH elevator om en total gennemgang af alle elevatorer. Konklusion som vi fik skriftligt fortalte, at vores elevatorer kunne holde i mange år og at det var nemt at skaffe reservedele, hvis der opstod fejl.

FH elevator overtog servicen fra den 01. juli 2004 og fra den første dag fandt FH elevator en endeløs række problemer med vores elevatorer. Firmaet påstod, at de ikke kunne skaffe reservedele og at elevatorerne skulle udskiftes. Bestyrelsen opsagde kontrakten med udgangen af september måned 2004 og siden har firmaet AP elevator varetaget servicen uden de store udgifter for vores ejendom.

Håndværkere – Anders Frank

Platanhusene har indtil vi tiltrådte som bestyrelse anvendt firmaet BBB VVS som hovedleverandør af håndværksservice. Bestyrelsen har undersøgt markedsprisen for håndværkerservice ved 3 forskellige firmaer. Bestyrelsen har valgt at slutte samarbejdet med BBB og i stedet anvendes håndværksmester Anders Frank som har en underaftale med elektriker, maler og vvs folk. Når Anders Franks folk har udført arbejde på vores ejendom har vi ikke efterfølgende vandskader, hvilket meget ofte sker når andre håndværkere har udført arbejde. Bestyrelsen har besluttet, at når der skal lukkes for vandet skal det altid være Anders Franks folk som udfører arbejdet til og med montering af ballofix i lejlighederne. Det efterfølgende arbejde - og hvem som udfører det - er de enkelte ejeres beslutning.

Affaldshåndtering

Udgifterne til affald betales som bekendt via ejendommens skattebillet og R98 bestemmer prisen. På 3 år er prisen for afhentning steget næsten 100 procent. Vi har indledt et samarbejde med Jane Marht, som er ekspert i affald. Vi har gennemført

testforsøg med liften ved den store container og afventer en container på 12 m³, således at affaldet håndteres på en anden og billigere måde.

Bredbånd

Bestyrelsen er ved at undersøge etablering af bredbånd til vores ejendom. Lyslederkablerne går på begge side af vores ejendom og det må være fremtiden. Det skal nærmere undersøges hvad det koster i investering og hvad indholdet er af den pakke man betaler for som omhandler telefon, TV og adgang til Internettet.

Fælles-/festlokalet og ejendomskontoret

Fælleslokalet er blevet malet, gulvet er afhøvlet, der er indkøbt og monteret 4 nye skabe. Der er også indkøbt glas og bestik svarende til 26 personer. I forbindelse med renoveringen har bestyrelsen sat prisen til kr. 200.- fra mandag - torsdag og kr. 300.- fra fredag - søndag.

Ejendomskontoret er blevet malet, der er blevet ryddet op, der er installeret en Pc og købt nye kontorstole og -skabe. På ejendommens Pc'er har bestyrelsen oprettet et system med backup omkring nøglerne til lejlighederne.

Rengøring/vicevært

Da bestyrelsen tiltrådte, gennemgik vi kontrakten og arbejdsopgaverne med Per Fraulund og Michael Drud. Begge var af den opfattelse, at de opgaver som de havde skrevet under ville de ikke udføre på grund af forskellige forhold. Michael Drud blev opsagt og fik en måneds ekstra løn. Per Fraulund besluttede selv at forlade os i nattens mulm og mørke.

Bestyrelsen undersøgte hvad det ville koste at have et servicefirma til at udføre både Michaels og Per Fraulunds arbejdsopgaver. Bestyrelsen modtog tilbud fra to firmaer som oplyste, at alle opgaverne kunne gennemføres på maks. 20 timer om ugen. Til det tilsvarende arbejde skulle Per Fraulund og Michael anvende 51 timer. Derudover har et eksternt rengøringsfirma hvert kvartal udført rengøring og tillige er der foretaget kvalificeret rengøring af svalegangene en gang pr. år.

I forbindelse med vurdering om ansættelse af en ny vicevært eller et rengøringsfirma fik bestyrelsen en henvendelse fra en beboer, at han kendte en person som måske kunne være et emne for vicevært og rengøring. Bestyrelsen fik en ansættelsessnak med Leif Kallermann og fandt ham kvalificeret og ansatte ham. Det har efterfølgende vist sig, Leif Kallermann i forbindelse med ansættelsen har givet urigtige oplysninger. Desværre blev Leif syg efter 3 måneders ansættelse og vi måtte opsigte ham. Siden 1. oktober har Henrik Petersen været vores vicevært. Henrik Petersen kan tilkaldes på telefonen mellem kl. 08.00 til 11.00 og den resterende del af døgnet kan der ringes på hotline nummeret. Henrik udfører det arbejde som er beskrevet i de tidligere kontrakter vedr. vicevært, varmester og

rengøring. De eksterne rengøringsfirmaer er opsagt. Henrik kan også hjælpe til med mindre reparationer i lejlighederne. Han har f.eks. hjulpet med varmen, udsugningen, toiletter og lignende. Henrik kan altid kontaktes på telefonen mandag til og med fredag mellem 08.00 til 11.00. Derudover passer bestyrelsen på skift kontortiden hver onsdag fra kl. 16.30 til 18.00. Ved at bestyrelsen er på kontoret har vi opnået at få en bedre kontakt til beboerne.

Forsikringer

Bestyrelsen har opsagt Nykredit forsikring og tegnet en tilsvarende forsikring med samme dækning hos Codan men til en lavere pris.

Uvedkommende personer

Der lukkes af og til uvedkommende personer ind i vores ejendom. Bestyrelsen kan kun kraftigt opfordre til ikke at lukke enhver ind.

Medlem af ejerlejlighedsforeningen

Bestyrelsen har meldt vores ejerforening ind i Ejerlejlighedsforeningen og vi har brugt deres advokater til flere forskellige emner. Bestyrelsen kan nævne §15 afsnit 5 i vedtægterne, valg af bank i forbindelse med byggelån og fælleslån samt en række andre ydelser. Prisen for medlemskabet er kr. 4.600.- pr. år.

Vandforbrug

Forbruget af vand i vores ejendom har de to sidste år ligget på 11.600 m³ vand. Vandet er en af de store udgifter, på grund af de grønne afgifter. En person bruger normalt 45 - 50 m³ vand om året. Vores forbrug burde ligge på omkring 9.000 m³, så der må være et antal vandhaner og toiletter der står og løber. Det burde vi som ejere få ordnet. Bestyrelsen kan oplyse at et toilet som står og løber kan koste op til kr. 5.000.- pr. år og en vandhane som drypper, kan koste op til kr. 2.000.- pr. år.

Cykelstativer

Bestyrelsen har undersøgt hvad det koster at købe nye cykelstativer ud mod Platanvej. De nuværende cykelstativer er ikke tilfredsstillende. Hvis budgettet kan bære det vil der blive indkøbt og installeret nye cykelstativer.

Rensning af faldstammer

Faldstammerne i Platanvej 22 A-C blev rensset i 2003. I januar måned 2005 blev faldstammerne i højhuset rensset. Det blev oplyst at vores faldstammer er i orden og Power Clean ser ingen grund til at foretage en udskiftning. Faldstammerne Platanvej 26 og 28 skal renses tilsvarende enten i indeværende år eller i 2006.

Haveanlæg

Den planlagte omlægning og forskønnelse af vores haveanlæg er

indstillet på grund af altanprojektet, hvilket medlemmerne af haveudvalget selvfølgelig er kede af. Planerne om en græsplæne på lejegrunden er ligeledes stoppet, da lejegrunden skal anvendes til bygge- og skurplads. Hvis bygge- og skurpladsen skal etableres på Henrik Ibsensvej vil det være forbundet med store omkostninger. Ejeren af lejegrunden har godkendt at vi anvender lejegrunden til byggeplads.

Bestyrelsen vil indkalde haveudvalget i løbet af 2005 og komme med et oplæg om de videre haveplaner, således at generalforsamlingen i marts 2006 kan tage stilling til hvad der skal gennemføres og hvad dette koster, både hvad angår investeringer og den daglige vedligeholdelse.

Maling af træværk (vinduer og garager)

Der er ikke foretaget nævneværdig vedligeholdelse af udendørs træværk i 2004 på grund af altanprojektet. Bestyrelsen planlægger at garagerne fra nr. 1 til og med nr. 13 males når svalegangene er monteret med ny altanbrystning. Vinduerne Platanvej 22 A-C ud mod Platanvej skal gennemgås for manglende maling og hvis de trænger, skal de males.

Altanprojektet

Altanprojektet er vedtaget. Kontrakten er underskrevet den 27. januar 2005. Prøvealtan er under installation, men på grund af vejrliget er der opstået forsinkelse. Ventetiden vil blive brugt til en ekstra undersøgelse af altandækket. Der er i alt undersøgt 22 altaner. Der er opsat 2 altanfag for at vi her til generalforsamlingen kan se hvordan det kommer til at se ud. En beboer er kommet med et godt forslag, at der indkøbes et antal skamler for ejernes egen regning, således at altankasserne placeres på disse skamler. Det er aftalt at vedkommende beboer udfærdiger en tegning til disse skamler.

Regnskabet for 2004

Regnskabet vil blive gennemgået af John Lademann, men bestyrelsen vil i forbindelse med beretningen oplyse, at overskuddet for 2004 er 168.039 kr. Der var budgetteret med et overskud på kr. 239.774 af den gamle bestyrelse, men denne havde ikke medtaget udgift til beskæring af platantræerne som har kostet kr. 50.000.-. Udgifterne til altanprojektet som oplyst på generalforsamlingen den 17. januar 2005 er taget over driften for 2004, og ikke som den gamle bestyrelse havde planlagt at reducere ejerforeningens formue.

Bestyrelsen har gennemført besparelser for regnskabsår 2005 indenfor følgende:

Administrator, elevatorservice, forsikringer, ekstern rengøring er opsagt, kvalitetsrengøring er opsagt, indkøb af rengøringsmidler er under kontrol, varmemesterudgifter er reduceret og der er nu kontrol med udgifterne. Det giver en besparelse i 2005 på ca. kr. 225.000, hvilket giver basis for en nedsættelse af fællesbidraget på 11

procent.

Bestyrelsen er nødt til at oplyse, at i regnskabsåret 2003 og første kvartal af 2004 er der udført rengøring af eksterne og indkøbt rengøringsmidler for over kr. 100.000.- ud over løn til Michael Drud. Rengøringsmidlerne som er indkøbt i nævnte periode findes kun i meget begrænset omfang på vores ejendom. Det der er tilbage er flyttet til et nyt lokale hvor låsen skiftet.

Vedtægtsændringer

Bestyrelsen har arbejdet med ændring af vedtægterne – det primære formål har været at få det nuværende pantebrev på kr. 5.000.- afløst af en pantstiftelse på kr. 40.000.-. Samtidig har bestyrelsen foretaget modernisering af vedtægterne.

Handlingsplan for bestyrelsen i 2005:

- Gennemførelse af altanprojektet.
- Omlægning af betalingsformen i vaskeriet.
- Måske rensning af faldstammerne Platanvej 26 og 28.
- Hvis budgettet kan bære det vil der blive påbegyndt en reovering af varmecentralen.
- Forslag til haveplaner i samarbejde med haveudvalget.
- Cykelstativer ud mod Platanvej."

- - - o o o 0 o o o - - -

På forespørgsel oplyste formanden at der ikke kunne hænge altankasser på de nye altanbrystninger. Det var i denne anledning at en anden beboer havde foreslået at altankasser blev stillet på skamler.

Formanden oplyste at det ofte viste sig at der ikke blev givet ordentlig besked til opgangen/ejendommen når fremmede håndværkere uden varsel fx lukkede for vand i forbindelse med reparationer i enkelte lejligheder. For fremtiden ønskede bestyrelsen at der blev givet besked til varmemesteren/bestyrelsen der kunne få ejendommens faste vvs-firma til at lukke for vandet.

Formanden bekræftede at der var mistanke om indkøbte rengøringsartikler er fjernet fra ejendommen.

Der var ikke yderligere kommentarer til årsberetningen og dirigenten konstaterede at denne blev taget til efterretning.

Ad 3. Årsregnskab.

Administrator forelagde regnskab med status og noter.

På forespørgsel oplyste formanden at der ikke var hensat til kommende udgifter til reovering af haveanlægget. Eventuelle udgifter ville fremgå af forslag til budget for 2006. Endvidere at det nu var samme firma der stod for både viceværtsopgaver og renholdelse, således at dette for fremtiden henhørte under en konto.

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

Ad 4. Budget.

Administrator forelagde foreningens budget for år 2005.

Administrator oplyste at der under udgifterne til reparation og vedligeholdelse var afsat til ordinær vedligeholdelse (384.000), renovering af dørtelefonanlæg (58.000) nye cykelstativer (10.000) nyt låsesystem (35.000) faldstammerensning i opg. 24 (73.000) samt øvrigt (40.000). Under udgifter til nyanskaffelser var afsat kr. 50.000 til forbedringer i vaskeriet og kr. 30.000 til øvrigt. I udgiften til diverse var indeholdt kr. 80.000 til dækning af tinglysningsafgift vedr. pantstiftende vedtægter.

Et medlem foreslog at der under hensynstagen til de kommende større projekter for ejendommen, fx være udgifter til rørledninger, ikke burde ske nedsættelse af fællesbidragene.

Et medlem spurgte om bestyrelsen havde overvejet etablering af individuel vandmåling.

Formanden oplyste at ejendommen ikke var indrettet til montering af individuelle vandmålere. Bestyrelsen ville dog overveje kontrol af vandforbruget, idet dette er for højt. Hvis medlemmer havde vandspildende installationer burde de kontakte ejendomskontoret således at der kunne etableres fælles bestilling af reparation, hvilket ville billiggøre arbejdet.

Formanden oplyste at bestyrelsen havde styr på udgifterne og at der formentlig kunne spares yderligere på renovationsudgifterne. Faldstammerne er delvist spulede og fundet i orden af det udførende firma. Der har kun været enkelte uheld/rørbrud og årsagen til disse kendes ikke præcist. Formanden mente at der var basis for nedsættelse for fællesudgifterne.

Et medlem takkede bestyrelsen for beslutningen om at det kun var ejendommens faste vvs-firma der fik ret til at tappe vand af anlægget, idet der blev ført kontrol med vandpåfyldninger.

På forespørgsel oplyste formanden at bestyrelsen skønnede at der efter budgetteret anvendelse til altanrenoveringssagen forsat ville være en formue på kr. 1,7 mio. Hvis der samtidig var sat lidt rigeligt af på budgettet for altanrenoveringer og når der blev henset til det afsatte overskud i budgettet, ville formuen ved årets udgang kunne skønnes til min. kr. 2,0 mio.

Efter debatten konstaterede dirigenten at budgettet blev godkendt med overvældene majoritet.

Ad 5. Vedtægtsændringer.

Administrator oplyste at vedtægtsændringerne, på nær ændringen af § 15, var enslydende med de ændringer der blev vedtaget på den

ekstraordinære generalforsamling afholdt 17. januar 2005. Baggrunden for ønsket om ændring af § 15 (afstemningsregler for vedtægtsændringer mv.) var, at den nuværende bestemmelse var upræcis.

På spørgsmål oplyste dirigenten at foreningen formentlig kun havde haft et enkelt tab på ca. kr. 5.000 som følge af dårlige betalere i de seneste 30 år.

Bestyrelsesmedlem Michael Jacobsen oplyste at det var normalt at ejerforeninger havde sikkerhed i de enkelte lejligheder i den størrelsesorden som var foreslået. Da der ofte kan gå ca. 1 år fra første restance til afholdelse af tvangsauktion er det nødvendigt med en sikkerhed af en hvis størrelse. Det blev præciseret at forslaget var stillet for at fællesskabet skulle opnå en sikkerhed for ikke at skulle betale for restanter.

Bestyrelsesmedlem Klaus Pedersen havde forespurgt hos TotalKredit hvor det var blevet bekræftet at en sikkerhed på kr. 40.000,00 ikke ville få betydning for låneudmåling og at kreditinstituttet i øvrigt tilskyndede ejerforeninger til at sikre sig mod tab på debitorer.

Et medlem orienterede om indholdet i en runddelt skrivelse til alle medlemmer om opfordring til at stemme imod yderligere sikkerhedsstillelse og ændringen af vedtægts § 15.

Bestyrelsen oplyste at den ville stille sine mandater til rådighed hvis vedtægtsændringerne ikke blev gennemført, idet den ville betragte en forkastelse af forslagene som et mistillidsvotum.

Efter debatten blev der foretaget skriftlig afstemning om samtlige ændringsforslag på én gang med følgende resultat:

For forslaget:	46	lejligheder med fordelingstal	362,4
Imod forslaget:	47	lejligheder med fordelingstal	368,6
Blanke:	1	lejligheder med fordelingstal	6,2
I alt afgivet:	94	lejligheder med fordelingstal	737,2

Dirigenten konstaterede herefter at vedtægtsændringsforslagene ikke kunne vedtages som en samlet pakke.

Efter behandling af dagsordenspunkterne 6 og 7 blev der foretaget skriftlig afstemning om samtlige vedtægtsændringsforslag med undtagelse af ændringen i § 15, dvs. afstemning om præcis de vedtægtsændringer som var vedtaget den 17. januar 2005.

Afstemningen gav følgende resultat:

For forslaget:	85	lejligheder med fordelingstal	668,6
Imod forslaget:	5	lejligheder med fordelingstal	42,2
Blanke:	1	lejligheder med fordelingstal	6,2
I alt afgivet:	91	lejligheder med fordelingstal	717,0

Dirigenten konstaterede at forslagene således var endeligt vedtagne.

Ad 6. Salg af funktionærlejligheden.

Dirigenten konstaterede at forslaget blev énstemmigt vedtaget af samtlige fremmødte, hvorfor salget var endeligt vedtaget.

Idet både vedtægtsændringsforslag og forslag om salg af lejlighed således er endeligt vedtagne er det ikke nødvendigt med afholdelse af ekstraordinær generalforsamling.

Ad 7. Fælleslokalet.

Forslagsstilleren begrundede sit forslag med at det ville være bekvemt hvis gæster kunne bo tæt på lejlighederne, ligesom der kunne opnås en indtægt på udlejningen.

Medlemmet i lejligheden over selskabslokalerne opfordrede til at der, såfremt forsalget blev vedtaget, blev udfærdiget et skrappt ordensreglement.

Et medlem oplyste at kommunen i 1984 havde oplyst at det ville være ulovligt at bruge lokalet til beboelse under enhver form.

Et medlem oplyste at der næsten altid var lugtgener for brug af lokalet og foreslog derfor at der blev etableret et ventilationsanlæg og en dør til haven.

Dirigenten opfordrede bestyrelsen til at undersøge om der kunne være en ændring i kommunens standpunkt og noterede i øvrigt at forslaget var faldet.

Ad 8. Valg til bestyrelsen.

Flere medlemmer roste bestyrelsen for dens store arbejde for ejendommen og mente at det ville være en overreaktion hvis bestyrelsen samlet gik af såfremt vedtægtsændringsforslagene ikke blev vedtaget.

Idet vedtægtsændringsforslagene, dog i reduceret form, blev vedtaget jfr. foran punkt 5, meddelte bestyrelse og suppleanter at de var villige til at modtage genvalg.

Dirigenten konstaterede at alle bestyrelsesmedlemmer og suppleanter blev genvalgt med akklamation.

Ad 9. Valg af revisor.

BGC Revision genvalgtes.

Ad 10. Eventuelt.

Et medlem spurgte om andre medlemmer måtte have en lås til en altandør i overskud, fx efter en dørudskiftning.

Dirigenten konstaterede at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden.

Formanden takkede dirigenten for god ledelse.

Generalforsamlingen hævet.

Dirigent, C. Bolt Andersen Formand, Erik W. Andersen