

År 2006, den 14. marts kl. 19.00 afholdtes i Copenhagen Europe Center, Vesterbrogade 149, 1620 København V, 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. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen:
Nuværende bestyrelse: Peer Bo Pedersen (formand), Irene Larsen, Michael Jacobsen, Pelle Leisner og Ulrik Blichfeldt.
Nuværende suppleanter: Ingen.
6. Valg af revisor. Nuværende: BGC Revision.
7. Eventuelt.

Ad 1. Dirigent.

Formanden, Peer Bo Pedersen, bød velkommen, specielt til nye medlemmer og arkitekt Lars Søndergaard fra altanrådgiverfirmaet Larsen & Søndergaard Byggerådgivning A/S.

Advokat John Lademann blev foreslået som dirigent. John Lademann valgtes og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

Ad 2. Årsberetning.

Formanden aflagde følgende årsberetning:

"Det har været et turbulent år i mange henseender.

Den 31. maj 2005 valgte den daværende formand for bestyrelsen Erik W. Andersen at trække sig som formand og forlade bestyrelsen. Den 1. juni 2005 konstituerede bestyrelsen sig på ny med Peer Bo Pedersen som formand, Michael Jacobsen som næstformand samt Irene Larsen, Klaus Pedersen, Ulrik Blichfeldt og som suppleant Pelle Leisner. Efterfølgende trak Klaus Pedersen sig fra bestyrelsen, men varetager fortsat vedligeholdelsen af foreningens hjemmeside.

I perioden 1/6-1/7-2005 havde vi ikke nogen varmemester, men et vikarbureau, da Henrik C. Petersen havde valgt at stoppe. Henrik blev heldigvis genansat pr. 1/7-2005.

Vi har fået faste leverandører på VVS, tømrer, maler - BBB. På el-området har vi fået Jelco El-Anlæg. Glarmester er Erik R. Larsens Eftf. Det er, for en stor ejendom som vores, vigtigt at have faste leverandører, der kender ejendommen.

I sidste årsberetning blev det nævnt, at der var bestilt omlægning af betalingsformen i vaskeriet hos Saniva, til en pris inkl. moms på ca. kr. 60.000. Vi har valgt at annullere denne ordre, og på den måde sparet en stor udgift for foreningen.

Vi har fået rensede faldstammer i nr. 26 og 28 af firmaet Lyngholm.

Der er opsat nye cykelstativer ud mod Platanvej.

Nyt hydrofonanlæg (trykføreranlæg) er etableret i varmecentralen. I den forbindelse retter bestyrelsen en stor tak til Kaaber, 24, 13, der har bistået i denne sag. Der mangler at blive revet kedler ned og isoleret. Dette arbejde kan først gøres færdigt når altanprojektet mod Platanvej og svalegangene er færdige.

Haveudvalget har grundet byggeriet været neddroset, men når byggeriet er færdigt, bliver der igen aktivitet omkring de fælles arealer. Det ser vi frem til.

Altanprojektet startede 28. september 2005 og forventes færdigt sommeren 2006. Bestyrelsen valgte at igangsætte dette projekt som vinterarbejde mod en merbetaling på kr. 150.000. I modsat fald var byggeriet blevet en del dyrere, og blevet færdigt noget senere.

Prisen for projektet ser nogenlunde ud til at holde, men der opstår fortsat nye situationer. Hvis der bliver en overskridelse, som fortsat anses at blive af mindre størrelse, er det bestyrelsens indstilling, at beløbet kan tages fra formuen. Det er vigtigt for os, at de betalinger vi har meldt ud til ejerne, kommer til at holde.

I forbindelse med byggeriet har der været mange ulemper for ejerne. Herunder garagelejere og P-plads lejere. Men i det store og hele, ser det ud til, at de fleste har taget situationen med godt humør.

Den 20/12-2005 holdt vi et julearrangement for håndværkerne i fælleslokalet.

Vaskepriserne er pr. 1/1-2006 justeret op med 25% - de har ikke været justeret siden 1996. P-pladslejen er ligeledes justeret op og garagelejen justeres pr. 1/4-2006.

Bestyrelsen har udsendt 8 Platannyt i 2005 og sat et utal af opslag op. Vi finder det vigtigt at informere omkring foreningens laden og gøren, så vi har gjort vort bedste, også på dette felt.

Der er installeret bedre lys i gangen til vaskeriet og i det bagerste tørrerum samt i trapperummet til varmecentralen.

Vi har etableret aftale med ISS om snerydning. Denne har ikke helt fungeret efter hensigten, så der er fra bestyrelsens side fremsat klager til ISS. Disse har ikke ført til en bedring af forholdene, så nu har vi opsagt ISS igen og skal således finde en ny løsning for næste sæson.

Der har i det forløbne år desværre været en del større og mindre vandskader. Disse er der taget hånd om, og disse viser hvor vigtigt det er, at vi har fast VVS firma, en god varmemester, et godt forsikringssselskab og at ekstra nøgler til lejligheder forefindes i

et pengeskab.

Der må gøres opmærksom på vedtægternes §4 om fremleje. Det er et 'must', at bestyrelsen underrettes ved fremleje, og at reglerne i det hele taget overholdes.

Der skal gøres opmærksom på, at det ikke er tilladt at installere mekaniske udsugningsanlæg i lejlighederne.

Dørskilte til hovedopgangene ved dørtelefonerne sørger varmemester Henrik C. Petersen for. Dørskilte til selve hoveddøren er for egen regning.

Henrik C. Petersen har været på varmemesterkursus, og dette har bl.a. udmøntet sig i, at varmeforbruget er faldet med mere ned 10%.

Vi har fået ny computer på kontoret.

Tilbud på bredbånd for vor ejendom er udskudt på grund af altanprojektet.

AP Elevator har givet tilbud på renovering af de 2 elevatorer i nr. 24 på kr. 325.000 ex. moms. Med moms kr. 406.250. Vi har i løbet af et år store reparationsudgifter på elevatorerne, og specielt i nr. 24. Dette vender vi tilbage til under budgetforslaget.

Der har i årets løb været holdt 11 bestyrelsesmøder. Derudover har der været holdt møder med bbb, Jelco El-Anlæg, haveudvalget, glarmester Erik R. Larsens Eftf. og rigtigt mange byggemøder. Det har været et travlt år for bestyrelsen.

Jeg vil slutte med at takke bestyrelsen for indsatsen i året, tak til administrator John Lademann, vores varmemester Henrik C. Petersen samt Klaus Pedersen for løbende opdatering af vores hjemmeside."

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

På forespørgsler oplyste arkitekt Lars Søndergaard:

- at skader på altanlofter bliver udbedret inden maling,
- at lofter og gulve på altaner bliver malet så snart dette er muligt på de enkelte etaper. Der har været forsinkelse pgra. vejret,
- at det er korrekt at det kan være problematisk at mure ved frostvejr. Derfor tilsættes mørtlen additiver for at kunne holde. Der bliver ikke holdbarhedsmæssige problemer, men der kan være kosmetiske farveforskelle i en periode. Der vil ikke ske nedbrydning af mørtlen og entreprenøren giver 5 års garanti,
- at manglende glas til altanbrystninger ved 1. etape (mod Platanvej) bliver leveret i næste uge og glas til øvrige etaper leveres efterhånden som det skal bruges,
- at strømmen til 4 lejligheder i højhuset blev forstyrret idet der blev boret ind i kabler der var støbt ind i altangangsdækket. Ingen kendte til denne kabelføringsvej. Sagen er anmeldt til

forsikringen som betaler en del af reparationsudgifterne. Pgra. problemer med ødelagte kabler er der etableret jording og alle etager i højhuset bliver gennemmålt for at finde eventuelle fejl. De midlertidige installationer bliver erstattet af permanente installationer hurtigst muligt,

- at glas holdes fast til værnene med bolte som ikke svækker holdbarheden,
- at rækkefølgen for de enkelte etapers udførelse er fastlagt af bestyrelsen og at denne rækkefølge bliver fulgt, idet det vil fordyre projektet at ændre rækkefølgen nu,
- at tidsplanen for de efterfølgende etapers færdiggørelse er således:
 - 2. etape, altangange: uge 18
 - 3. etape, opgang 22 A, B og C: uge 20
 - 4. etape, opgang 26-28: uge 25
 - 5. etape, opgang 24 lejl. 2-5: uge 27
- at maling af altanlofter og membraner forventes færdigt for etape 1-3 i uge 20 og for etape 4-5 i uge 33,
- at det ene glas som var sprunget i forbindelse med monteringen sprang fordi der ikke var lagt gummi under fastgørelsesbolten,
- at lunger på altangangene fjernes i forbindelse med etablering af fald som udføres samtidig med overfladebehandlingen,
- at der bliver oprettet fald på øvrige altaner hvor der er større problemer. Hvis der skulle have været lavet fald på samtlige altaner ville det blive for dyrt.

Herefter forlod Lars Søndergaard generalforsamlingen.

En garagelejer foreslog lejerreduktion på de garager der havde været spærret i specielt lang tid under byggeriet, idet det ellers måtte betragtes som vilkårlig administration.

Formanden oplyste at bestyrelsen forstod at det havde været kedeligt at have sin garage afspærret, men at alle havde gener under byggeriet, også de medlemmer der f.eks. ikke kunne bruge altaner. Endvidere at garagerne i perioden fortsat blev brugt til opbevaring af effekter og at gratis P-plads blev stillet til rådighed.

Et medlems hvis altandør ikke kunne lukkes op på klem fik oplyst at dette ville blive ændret.

En taler mente at kunne konstatere at medlemmerne på tidligere generalforsamlinger med for få stemmer havde besluttet at sælge funktionærboligen. Endvidere at bestyrelsen ved at undlade at orientere om en dom fra Øster Landsret omkring dette havde udøvet vilkårlig administration.

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

Ad 3. Årsregnskab.

Michael Jacobsen forelagde regnskab for 2005 med status.

På forespørgsel oplyste Michael Jacobsen at det i regnskabet anførte provenu fra salg af funktionærlejligheden alene var merprisen i forhold til det tidligere bogførte beløb på kr. 615.000 for køb af lejligheden.

Michael Jacobsen oplyste at der formentlig i september 2006 kunne tilskrives medlemmerne om betalingerne i altansagen. Administrator supplerede med at der ville blive givet et pænt varsel for indbetaling af beløbet.

Flere medlemmer opfordrede bestyrelsen til at finde en løsning vedr. lejereduktion til de garagelejere der havde haft garagen afspærret og bestyrelsen oplyste at den igen ville se på sagen.

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

Ad 4. Budget.

Michael Jacobsen forelagde foreningens budget for år 2006.

Det oplystes at der under udgifterne til ekstraordinær vedligeholdelse bl.a. var afsat til renovering af elevatorer i opg. 24 (406.000) og haverenovering (75.000). Endvidere til fjernelse af gammelt udstyr i varmecentralen, isoleringsarbejder i centralen samt bedre lysforhold i kældrene.

Vedtagelse af budgettet ville betyde at fællesudgifterne fra 01.04.2006 blev uændret kr. 540,00 pr. fordelingsenhed pr. kvartal.

På forespørgsel oplystes at der ikke i byggebudgettet var afsat til rengøring, vinduespudsning m.v., men at bestyrelsen ville vurdere behovet for dette når byggesagen var færdig.

Flere talere oplyste at almindelig afvaskning ikke var nok til at rense træværk og døre efter byggeriet. Formanden oplyste at bestyrelsen ville vurdere behovet for maling, ligesom man ved en kommende maling kunne vurdere eventuelt farveskift.

Et medlem takkede bestyrelsen for reguleringen af priser i vaskeriet og for leje af garager og P-pladser. Det blev foreslået at bestyrelsen overvejede at lade lejen nærme sig markedsprisen, idet den lange venteliste for garager formentlig skyldes at prisen var for lav.

En taler anførte at det ved købet af garagerne ikke var meningen at disse skulle være en forretning for ejerforeningen.

Efter debatten konstaterede dirigenten at budgettet blev énstemmigt godkendt.

Ad 5. Valg til bestyrelsen.

Dirigenten konstaterede at forsamlingen med akklamation valgte Peer Bo Pedersen, Irene Larsen, Michael Jacobsen, Ulrick Blichfeldt og Kristian Ørnsholt til bestyrelsen.

Som suppleanter valgtes, med akklamation, Pelle Leisner og Kasper Eldam.

Ad 6. Valg af revisor.

BGC Revision genvalgtes.

Ad 7. Eventuelt.

Formanden oplyste at bestyrelsen påtænkte at holde en sommerfest når altanarbejderne var færdige. Generalforsamlingen samtykkede heri.

Generalforsamlingen drøftede ejendommens dørtelefonanlæg. Dørklokkerne, som jævnlige svigtede, kunne f.eks. motioneres hver gang man gik ind til sin lejlighed. Bestyrelsen oplyste at varmemesteren straks ville gå i gang med at rense alle ringeanlæggene ved hoveddørene, således at funktionen blev bedre og således at tiden for en total udskiftning blev udskudt.

På forespørgsel oplyste administrator at dørtelefonerne i lejlighederne og ringeklokken ved lejlighedens entrédør hørte under ejernes egen vedligeholdelse medens foreningen vedligeholdt anlægget ved hoveddørene og fremføringen af signal frem til lejlighederne.

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

Formanden takkede dirigenten for god ledelse og forsamlingen for en god debat.

Generalforsamlingen hævet.

Dirigent, John Lademann

Formand, Peer Bo Pedersen