

År 2007, den 13. marts kl. 19.00 afholdtes i Copenhagen Europe Center, Vesterbrogade 149, 1620 København V, ordinær generalforsamling i ejerforeningen Platanhusene med følgende dagsorden:

Valg af dirigent.

Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.

Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.

Forslag angående kompensation til visse garagelejere.

Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen.

Valg af revisor.

Eventuelt.

### **Ad 1. Dirigent.**

Formanden, Peer Bo Pedersen, bød velkommen og foreslog administrator, advokat John Lademann, som dirigent. John Lademann valgtes og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

### **Ad 2. Årsberetning.**

Formanden aflagde følgende årsberetning:

Året 2006 vil indgå i Platanhusenes historie, som året, hvor altanprojektet var på sit højdepunkt, og som involverede alle på den ene eller anden måde. Vi i bestyrelsen har ofret mange kræfter på dette projekt, og at det indimellem har været op ad bakke, skal ikke være nogen hemmelighed. Alle involverede i byggeprojektet har brugt megen tid på dette, for at løse de foreliggende opgaver.

I uge 27 kunne alle altanerne tages i brug. Og efterfølgende blev gulve og lofter gjort færdige.

15.12.2006 var der mangelgennemgang, hvor rådgivende ingeniør, entreprenør, varmemester og formanden deltog.

De da besigtigede og godkendte mangler og skader vil blive igangsat og lavet, når vejrliget tillader dette.

Over for entreprenøren har bygherren, ejerforeningen Platanhusene tilbageholdt et beløb til sikkerhed for de manglende arbejder.

Bestyrelsen har endvidere passet kontoret hver onsdag i årets løb.

Elevatorerne i nr. 24 er totalt renoverede - dog minus elevatorstolene. Dette har for foreningen været et kostbart, men nødvendigt projekt. Det er livsnerven for en ejendom som vores, at elevatorerne fungerer, og dette skal være døgnet rundt.

Vi har fået lagt nye fliser i svinget ved Platanvej 22A, og om mod Henrik Ibsens Vej.

Vi oplyste på sidste generalforsamling, at der ville blive afholdt en mindre selskabelighed for beboerne på fællesarealet.

Dette er udskudt, da der endnu er nogle hængepartier der mangler i relation til altanprojektet.

I juni måned kunne vi uddele den nye udgave af beboerhåndbogen - og denne ligger nu også på vores hjemmeside.

Taget på cykelskuret er skiftet ud, og skuret vil fremover blive anvendt til storskrald.

Vi har fået ny og bedre belysning i kældrene, og elektrikerens har

fundet den fejl der var i ledningsnettet i forbindelse med loftsbelysningen i elevatorrummet, og uden for dette i nr. 24. I indeværende år startede vi med gratis aviser - og bestyrelsen sørgede i den anledning for, at nogle klistermærker med teksten 'gratisaviser - nej tak', blev anskaffet. Vi håber, at budene respekterer de opsatte mærker.

Der har foreningen og Bladkompagniet imellem i årets løb været en del polemik, omkring den måde aviser bliver bragt ud på, og i visse situationer manglen på samme, men vi mener at vore anstrengelser har båret frugt.

Vi fik påbud fra Frederiksberg Kommune om, at der skulle være en officiel brandvej ud mod Henrik Ibsens Vej, med deraf medfølgende skiltning, og plads ved indkørslen fra Henrik Ibsens Vej. Der er i den anledning opsat en boks med nøgler til porten. Denne boks er opsat, så brandbiler kan komme ind fra Henrik Ibsens Vej. Henrik vores varmemester har indkøbt noget autoriseret 'stof', som udelukkende bruges til at sørge for, at svalegangene ikke bliver glatte i frostvejr. Dette stof virker, men har en afsmittende effekt, og dette undersøges for nærværende. Det er derfor muligt, at et andet materiale skal indkøbes. Men det er her vigtigt at påpege, at beboerne ikke selv må salte eller gruse, da dette vil ødelægge garantien for gulvbelægningen.

Der er truffet en aftale med en ny entreprenør omkring snerydning. Og indtil videre finder vi, at snerydningen har fungeret tilfredsstillende.

Der har i årets løb været afholdt 8 bestyrelsesmøder, en del byggemøder, møder med håndværkere og varmemester.

Og så har der desværre igen været nogle vandskader, men takket være en hurtig indsats, er disse begrænset i omfang. Her viser det sig, at det er vigtigt, at foreningen har mulighed for at kunne komme ind i de berørte lejligheder, i givet fald, ved hjælp af en nøgle, som er udleveret til foreningen af ejeren.

Metaldørene på svalegangene i nr. 24 er blevet eftersat og justeret. Udsugning i køkkener og badeværelser er blevet repareret, og udskiftning foretaget, hvor dette fandtes nødvendigt.

Vores varmemester holder til stadighed øje med varme-, vand- og elforbruget.

Under forudsætning af, at budgettet vedtages, vil vi i indeværende år starte op med udvendig maling på de steder, hvor der ikke er altaner. Endvidere skal haveanlægget renoveres.

Nye skilte og standere vil i de kommende måneder blive opsat på de udlejede parkeringspladser, og eventuelt sløjfede pladsers skilte vil blive fjernet.

Dørtelefonanlæggene vil blive repareret og evt. udskiftet, hvis dette er nødvendigt.

I de kommende år vil vi se på renovering af de resterende elevatorer.

Jeg vil slutte med en tak til bestyrelsen for den store indsats i året, tak til varmemester Henrik C. Petersen, vores webmaster Klaus Pedersen og administrator John Lademann.

Endvidere en tak til de beboere, der har bakket op om bestyrelsens arbejde, og som har givet os energi til arbejdet.

Flere medlemmer ankede over at der var utilstrækkelig eller dårligt virkende udsugning, idet man ofte kunne lugte madlavningen fra andre lejligheder. Et medlem oplyste at der også ofte kunne konstateres madlugt på trapperne.

Dirigenten noterede at forsamlingen ønskede at bestyrelsen nærmere undersøgte ejendommens ventilation og foretog det nødvendige for at forbedre forholdene.

Et bestyrelsesmedlem oplyste at årsagen til dårlig udsugning kunne være ulovlige emhætter i lejligheder. Emhætter med mekanisk sug må ikke tilsluttes det centrale udsugningsanlæg eller føres ud gennem facaden. Udover den fælles udsugning må der alene opsættes emhætter med recirkulation.

Et medlem anbefalede at der blev udarbejdet en vejledning til medlemmerne om korrekt brug af den eksisterende ventilation i lejlighederne, hvorved man f.eks. kunne undgå at ventilationen i køkkenet modarbejdede ventilationen i badeværelset.

Et medlem opfordrede bestyrelsen til at sørge for hurtigst muligt maling af vinduerne ved altanpartierne. Formanden oplyste at det var planlagt at disse vinduer skulle males næste år.

Et medlem efterlyste en bog hvor medlemmerne kunne anføre de fejl der var konstateret omkring ejendommen således at bestyrelsen kunne vurdere om mange medlemmer havde tilsvarende fejl.

Mange medlemmer ankede over vandsøer på altangulvene efter nedbør. Nogle steder var forholdene forværret betragteligt efter altanreoveringen idet der nu ikke var fald mod afløbene. Det kunne resultere i f.eks. 2 cm. vand på altanerne. Det blev ligeledes anført at forkert fald på altanerne kunne være farligt idet man i tilfælde af forstoppede afløb kunne risikere at vandet løb ind i lejlighederne før det løb ud over altankanten.

Dirigenten konstaterede at bestyrelsen lovede at der blev udsendt et skema hvor alle fik mulighed for at anmelde omkring vandforholdene på altanerne til brug for reklamation overfor entreprenøren.

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

### **Ad 3. Årsregnskab.**

Michael Jacobsen forelagde regnskab for 2006 med status.

Der blev specielt redegjort for de ekstraomkostninger der var løbet på i altanreoveringssagen. Flere af omkostningerne var alterne uvedkommende, med havde skyldtes almindeligt behov for vedligeholdelse af ejendommen. Resultatet var blevet at ejerforeningen af sin formue havde måtte bruge yderligere kr. 1.033.000 til projektet.

På forespørgsel oplyste administrator at det i regnskabet afsatte skyldige beløb til altan.dk A/S, kr. 977.512, på nuværende tidspunkt var betalt. Den hensættelse på kr. 300.000 der var i regnskabet vedrørte betaling for de arbejder som entreprenøren først kunne udføre når vejrliget tillod dette i 2007 samt diverse skyldige omkostninger til rådgivere. Administrator oplyste at der med denne hensættelse var taget højde for alt i altanrenoveringsprojektet, således at der ikke kunne forventes yderligere omkostninger.

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

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

Michael Jacobsen forelagde foreningens budget for år 2007.

Det blev specielt oplyst at det til ekstraordinær vedligeholdelse afsatte beløb, kl. 560.000, vedrørte renovering af dørtelefonanlæg, nyt cykelskur og containerplads, maling af vinduespartier mod Platanvej, renovering af varmesystemet samt havearbejder.

På forespørgsel oplyste administrator at foreningen, trods den ringe egenkapital, ikke havde likviditetsproblemer. Administrator mente dog at en forening som Platanhusene burde have en egenkapital der svarede til ca. kr. 20-30.000 pr. lejlighed, dvs. i alt ca. 3-4 mio. Så længe en sådan egenkapital ikke er til stede er det nødvendigt at foreningens medlemmer selv har en kapitalreserve til brug for betaling af eventuelle større renoveringsudgifter der måtte vise sig inden for en vis årrække.

Efter debatten konstaterede dirigenten at budgettet blev énstemmigt godkendt.

#### **Ad 5. Kompensation til visse garagelejerne.**

Torben Hedegaard fremlagde det rundsendte forslag.

Formanden oplyste at alle havde lidt afsavn under altanrenoveringsprojektet, f.eks. på grund af manglende mulighed for at bruge altaner i længere perioder. Formanden oplyste at der var stillet gratis p-pladser til rådighed til garagelejerne under renoveringen, hvorfor tab for lejerne maksimalt kunne være ca. kr. 200 pr. måned eller i alt kr. 1.000 til hver af de 6 lejligheder.

Efter en kort debat foretog dirigenten afstemning om hvorvidt der til hver af garagelejerne skulle tilbagebetales kr. 1.000.

Med forsamlingens samtykke blev afstemningen foretaget ved håndsoprækning og det kunne konstateres at 30 fremmødte stemte for betaling af kompensation medens 15 stemte imod. Kompensationen var hermed vedtaget.

#### **Ad 6. Valg til bestyrelsen.**

Dirigenten konstaterede at alene den nuværende bestyrelse opstillede til valg og at forsamlingen med akklamation genvalgte Peer Bo Pedersen, Irene Larsen, Michael Jacobsen, Ulrick Blichfeldt og

Kristian Ørnsholt til bestyrelsen.

Som suppleanter opstillede og valgtes, med akklamation, Helle Caspersen og Finn Larsen.

**Ad 7. Valg af revisor.**

BGC Revision genvalgtes.

**Ad 8. Eventuelt.**

På forespørgsel oplyste bestyrelsesmedlem Michael Jacobsen at et nyt cykelskur kunne skærme for en ny containerplads. Begge dele placeret i svinget mod Henrik Ibsens Vej. Kommunen havde givet lov til fælde beplantningen ved svinget.

Bestyrelsesmedlem Irene Larsen oplyste at der i budgettet ikke var plads til store udgifter omkring haveanlægget. Haven måtte således forskønnes i etaper. I indeværende år kunne der arbejdes med gruspladsen med petanque-banen, f.eks. etablering af græsplæne. Der blev opfordret til deltagelse i havedage omkring arbejdet.

Et medlem oplyste at vedtægternes § 15 betød at f.eks. etablering af cykelskur eller containerplads skulle vedtages på en generalforsamling.

På spørgsmål oplyste bestyrelsen at den ikke havde planer om at garagelejerne skulle reguleres efter et pristal.

Bestyrelsesmedlem Kristian Ørnsholt oplyste at det var bestyrelsens agt at afholde en fest som afslutning på altanprojektet. Festen kunne f.eks. foregå i august.

Bestyrelsesmedlem Michael Jacobsen opfordrede medlemmerne til også at fortælle bestyrelsen hvis de mente at bestyrelsen havde lavet noget godt for ejendommen.

Dirigenten konstaterede at forsamlingen med akklamation takkede bestyrelsen for dens store indsats i forbindelse med foreningen og ejendommen.

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