

År 2012, den 20. marts kl. 19.00 afholdtes i Copenhagen Europe Center, Vesterbrogade 149, 1620 København V, ordinær generalforsamling i ejerforeningen Platanhusene.

Der var mødt repræsentanter for 37 lejligheder, heraf 2 ved fuldmagt, med et samlet fordelingstal på 297,4/1.000,2.

Dagsordenen var følgende:

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.
6. Valg af revisor. Nuværende: BDO Statsaut. Rev.aktieselskab.
7. 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:

" Ejerforeningen Platanhusene - Årsberetning for året 2011

Ejendommens dørtelefonanlæg var nedslidt - og et nyt er installeret. Der var problemer i enkelte lejligheder hvor der var installeret en ekstra dørtelefon - og hvor man så fik installeret en uautoriseret, men problemerne omkring dette er løst.

I vaskeriet er de sidste 2 maskiner nu udskiftet.

I mellemgangen i nr. 24 er der opsat en opslagstavle, som sidste års generalforsamling ønskede.

Svinget ved cykelskuret er istandsat - og det ser nu ud til at problemet med løse fliser er løst. Det er firmaet Anno-Ren der har stået for denne opgave.

Asfalten ved opkørselen til vores parkeringsplads ved Platanvej var ødelagt. Efter flere henvendelser fra os, har kommunen nu udbedret dette.

I årets løb har vores ejendom været besøgt af flere tricktyve, som desværre har beriget sig. Vi kan kun advare mod sådanne.

22. juni konstituerede bestyrelsen sig med Peer Bo Pedersen som formand og Irene Larsen som næstformand, da Michael B. Jacobsen ønskede at trække sig grundet sygdom.

Rammer og glas er udskiftet i lejlighed Platanvej 26, 3 sal tv. Det var den sidste lejlighed der havde skydevinduer. Dødsboet efter Erling Christiansen betaler glassene.

Brandtrappen i nr. 24 op til 6 sal er blevet malet.

I forbindelse med skybrudet 2/7-2011 fungerede pumpealarmerne som de skulle. Der går SMS til varmemesteren. Vores el-installatør har lavet vandtætte el-installationer til grundvandspumperne.

Der er sat nyt hegn op mellem vores ejendom og ejendommen Henrik Ibsens Vej 41 - 45. De to ejendomme deltes om udgiften.

14. juni havde vi 5- års eftersyn på altanrenoveringen af Anders Silleskov Mortensen fra firma Grontmij. 11 lejligheder blev gennemgået. I 6 lejligheder var der ingen hjemme. Altangang 10 og 11 blev også gennemgået. Konklusionen var til det meste - ingen bemærkninger. I nogle tilfælde malingsafskalning og afdrypsproblemer på altanundersiden, og enkelte steder rustpletter. Det er vigtigt at beton jævnlige efterses og at beboere med sådanne skader melder dette til varmemesteren, således at man kan vurdere om istandsættelsesaktiviteter skal igangsættes.

Varmemesteren indkøber kasser og spande til storskraldsrummet for affald såsom pærer, batterier m.v.

Vi har haft skrevet til Brugsen om en larmende ventilator. Dette skulle blive løst til foråret.

Tirsdag den 8. november 2011 afgik vores tidligere formand Michael B. Jacobsen ved døden efter kort tids sygdom. Michael gjorde i mange år en stor indsats for vores forening. Æret være hans minde.

Jeg vil takke Else Pedersen for at hun har passet blomsterne i opgangene i mange år til udgangen af 2011.

En stor tak til bestyrelse og suppleanter og til vores varmemester Henrik C. Petersen og administrator John Lademann."

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

Nogle lejligheder ønskede, at betonen ved altaner blev gennemgået for lunger og revner således at fejl kunne repareres inden de udviklede sig. Det blev anført, at det ikke var tilstrækkeligt at varmemesteren så på forholdene. Der burde være en gennemgang med en ingeniør.

Bestyrelsen oplyste, at der havde været ingeniørgennemgang af ejendommen i forbindelse med 5 års eftersyn for altanrenoveringen. Ingeniøren havde ikke fundet kritiske forhold.

Dirigenten noterede, at formanden i årsberetningen havde nævnt at lejligheder med fejl ved beton m.v. skulle melde dette. Dirigenten

opfordrede bestyrelsen til at udsende skriftlig opfordring til alle om igen at anmelde fejl, således at man kunne etablere en sagkyndig gennemgang af de anmeldte fejl og ikke af hele ejendommen.

Der var ikke yderligere spørgsmål og dirigenten kunne konstatere at årsberetningen var godkendt.

Ad 3. Årsregnskab.

Peer Bo Pedersen forelagde regnskab for 2011.

På spørgsmål om hvor udgifter til varme på fællesarealer og i opgange fremgik af regnskabet, oplyste administrator, at disse udgifter er med i varmfordelingsregnskabet fra Brunata og dermed ikke indgår i regnskabet.

På spørgsmålet oplyste bestyrelsen, at snerydning ikke er med i varmemesterens arbejdsbeskrivelse, men er udliciteret til et firma.

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

Ad 4. Budget.

Peer Bo Pedersen forelagde foreningens budget for år 2012.

En vedtagelse af budgettet ville betyde, at bidraget pr. 01.07.2012 bliver forhøjet med 5,3%, nemlig fra kr. 660,- til kr. 695,- pr. enhed pr. kvartal.

Det oplystes, at det til planlagt vedligeholdelse afsatte beløb, kr. 595.000,-, jfr. uddelt notat, var afsat til

Maling garagebjælker	85.000,00
Tømrer garagebjælker	200.000,00
Maling kælder og kontor	50.000,00
Udskiftning af 1 dårligt dør/vinduesparti	60.000,00
Modernisering af elektrolyseanlæg	20.000,00
Nye skilte til P-pladser	50.000,00
Hovedrengøring	10.000,00
Græsplæne	50.000,00
Ny mobillift, kr. 55.000 ekskl. moms	<u>70.000,00</u>
	595.000,00
Herudover benyttes allerede opsparede/hensatte midler til:	
Limtræsbjælke	100.000,00
Reparation af mur v/p-plads mod Platanvej	<u>75.000,00</u>
I alt	175.000,00

Endvidere varslede bestyrelsen at der fra 1.7.2012 ville ske

forhøjelse af lejen for garager til kr. 495,- pr. måned og for p-pladser til kr. 150,- pr. måned.

Formanden oplyste, at han den 16. marts 2012 havde haft møde med elevatorfirma ThyssenKrupp hvor han havde modtaget tilbud på renovering af elevatorerne i opgang 22 A, B og C samt opgang 26 og 28. ThyssenKrupp Elevator anbefalede at elevatorerne i opgang 22 B og C blev lavet hurtigt, idet de var de mest nedslidte. De øvrige elevatorer ville skulle renoveres inden for få år efter. Et andet problem var, at det var meget svært at skaffe reservedele til elevatorerne, hvorfor der ofte kunne forventes leveringstid.

Elevatorfirmaet havde tilbudt hovedrenoveringer af elevatorerne til godt kr. 200.000 pr. stk. ekskl. moms. Samlet udgift kunne anslås til ca. kr. 1.250.000 inkl. moms. I gennemsnit svarer dette til ca. kr. 10.000 pr. lejlighed, (udgiften fordeles dog efter fordelingstal) og bestyrelsen ville foreslå at beløbet blev opkrævet som ekstraordinære bidrag i 4 kvartaler fra 1.7.2012 til 30.6.2013. Dette blev fremlagt som forslag til generalforsamlingens vedtagelse.

Nogle medlemmer mente, at bestyrelsen var fremkommet med elevatorforslaget meget sent og uden at ejerne af de ca. 90 lejligheder der ikke var mødt, havde haft nogen chance for at vurdere hvorvidt de ville give møde.

Administrator oplyste, at der ikke var nogen formelle krav om at der skulle indkaldes til ekstraordinær generalforsamling i anledning af elevatorprojektet, idet alle medlemmer var indbudt til denne generalforsamling. Hvis man mente, at der skulle holdes ekstraordinær generalforsamling om elevatorrenoveringen, måtte man stemme imod forslaget.

Mange medlemmer foreslog, at der blev indhentet kontroltilbud og at man i forbindelse hermed også indhentede tilbud på renovering af elevatorstolene (kabinerne).

Nogle medlemmer foreslog, at bestyrelsen også indhentede nye tilbud på service af elevatorerne.

Administrator oplyste, at det måtte skønnes at en komplet elevatorstolsrenovering for alle 5 elevatorer ville koste ca. kr. 200.000,-.

Efter debatten konstaterede dirigenten, med generalforsamlingens enstemmige samtykke ved håndsoprækninger, at det ordinære og udsendte budget for 2012 blev enstemmigt godkendt, med den bemærkning, at udgifterne til planlagt vedligeholdelse skulle forsøges reduceret, så elevatorstolsrenovering kunne gennemføres uden yderligere ekstraordinær opkrævning.

Herefter konstaterede dirigenten, idet bestyrelsen oplyste at der ville blive indhentet kontroltilbud, at forsamlingen med 34 stemmer for og 2 imod godkendte igangsætning af elevatorrenoveringer på alle 5 elevatorer med finansiering som ovenfor anført.

Formanden oplyste, at de indkomne tilbud på elevatorrenovering ville blive fremlagt til eftersyn på ejendomskontoret.

Ad 5. Valg til bestyrelsen.

Til de 5 bestyrelsespladser opstillede de nedennævnte 6 kandidater, der ved den skriftlig afstemning opnåede de anførte stemmetal.

1. Søren Daugaard, fordelingsenheder 297,2
2. Irene Larsen, fordelingsenheder 296,2
3. Finn Larsen, fordelingsenheder 265,8
4. Peer Bo Pedersen, fordelingsenheder 261,2
5. Hans Børthy Petersen, fordelingsenheder 210,8
6. Bo Barfod, fordelingsenheder 162,2

Dirigenten konstaterede at forsamlingen således havde valgt kandidatnr. 1-5.

Til de 2 suppleantpladser opstillede de nedennævnte 3 kandidater, der ved den skriftlig afstemning opnåede de anførte stemmetal.

1. Sune Askjær Mikkelsen, fordelingsenheder 272,8
2. Bo Barfod, fordelingsenheder 211,4
3. Susanne Jacobsen, fordelingsenheder 110,6

Dirigenten konstaterede at forsamlingen således havde valgt kandidatnr. 1 og 2.

Ad 6. Valg af revisor.

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab genvalgtes.

Ad 7. Eventuelt.

Fra salen og bestyrelsen blev følgende fremført:

- Der burde være en regel om at der altid skulle opsættes ballofix-ventiler ved rørskift m.v. i lejlighederne.
- Et medlem ønskede et skilt sat op når varmemesteren var tilstede. Bestyrelsen oplyste, at varmemesteren ikke havde faste tider på ejendommen.
- Bestyrelsen oplyste, at der kunne ringes til varmemesteren i hans kontortid.
- Et medlem ønskede en logbog fra viceværten, som viste hvad han skulle lave i hver opgang. Ofte var der ikke ordentligt rengjort.
- Flere medlemmer ankede over at unge mennesker, der ikke boede i ejendommen, havde nøgle til opgang 24. Måske skulle der skiftes nøglesystem eller etableres kodetryk.
- Bestyrelsen oplyste, at det var meget dyrt at skifte nøglesystem, og at man sandsynligt kort efter et skift ville kunne observere at mange fremmede igen havde nøgler.
- Et medlem oplyste at udsugningen var meget kraftig og opfordrede til at der blev skruet ned, evt. at ventilationen blev urstyret.

Afslutningsvis havde generalforsamlingen en længere debat vedrørende mulighed for at opdele de store ruder i skydedørspartierne samt de store ruder i opg. 24. Et enkelt medlem ønskede også, at der blev etableret mulighed for at lave skydedør hvor der var overdækkede altaner.

Det blev oplyst at udskiftning af en stor skydedørsrude kostede ca. kr. 15.000,-, medens isætning af en sprosse og udskiftning af 2 mindre glas kostede i alt ca. kr. 7.000,-. Det blev oplyst, at kommunen havde givet en tilladelse til en sådan opdeling af skydedørspartiet.

Dirigenten konstaterede, at forsamlingen med et stort flertal tilkendegav at bestyrelsen skulle arbejde videre med at etablere mulighed for opdeling af skydedørspartiet.

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

Formanden takkede dirigenten for god ledelse og forsamlingen for det store fremmøde og en god debat.

Generalforsamlingen hævet.

Dirigent, John Lademann

Formand, Peer Bo Pedersen