

År 2013, den 12. marts kl. 19.00 afholdtes i Copenhagen Europe Center, Vesterbrogade 149, 1620 København V, ordinær generalforsamling i ejerforeningen Platanhusene.

Der var mødt repræsentanter for 55 lejligheder, heraf 10 ved fuldmagt, med et samlet fordelingstal på 448,2/1.000,2.

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. Vedtægtsændringsforslag fra ejl. 14 angående glas i facadepartier.
6. Vedtægtsændringsforslag fra ejl. 28 angående skift af vinduespartier med skydedøre, skift af fastesektioner til glassektioner m.v.
7. Vedtægtsændringsforslag fra ejl. 18 og 28 angående opdeling af skydedørspartier.
8. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen:
9. Valg af revisor.
10. 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:

"På sidste års generalforsamling drøftede vi reparation/udskiftning af elevatorer i nr. 22A, 22 B, 22 C samt 26 og 28. Vi kontaktede ThyssenKrupp, Otis Elevator og Kone Elevator. Vi modtog tilbud fra ThyssenKrupp og Otis, og tilbuddene var meget omfangsrige, med mange tekniske detaljer. I den forbindelse var det vores held, at Finn Larsen havde fået kontakt til en ekspert inden for elevatorområdet, konsulent Arne O. Hansen, som har en fortid i Otis Elevator. Vi bad Arne O. Hansen om at gennemgå de indkomne tilbud fra ThyssenKrupp og Otis for os. Resultatet blev, at vor kontrakt med ThyssenKrupp blev opsagt, og en ny kontrakt med det mindre elevatorfirma Dansk Elevator Service blev indgået. De elevatorer der endnu ikke er renoveret, har ifølge Dansk Elevator Service endnu min. 5 år at løbe på, inden der skal gøres noget ved dem. Derfor har vi startet en opsparing for den kommende retablering, de næste år.

Der er blevet lavet nye standere til skiltene på P-pladserne og defekte lampestandere er rettet op. P-standerne mod Henrik Ibsens Vej bliver først opsat, når vejret tillader det (f.eks. sidst i april).

Græsplænen i gården er blevet udvidet og nyt rullegræs lagt, og

akacietræet fældet.

Der er blevet malet i rummet foran ejendomskontoret, barnevognskælderen, ved fyrkælderen samt kældergangen i nr. 26 og 28 samt 22 A, 22 B og 22 C.

Der er opsat opslagstavle på væggen ved ejendomskontoret.

Muren mod Platanvej er blevet repareret. Det samme gælder muren til parkeringspladsen.

Vi har indhentet tilbud på reparation/maling af garageportene. Derom senere under budgettet.

Bestyrelsen har drøftet en eventuel etablering af solcelleanlæg i ejendommen, for på denne måde at kunne spare på energien. Vi er endnu på det undersøgende/forberedende stade.

Enkelte lejligheders altanlofter har afskallet maling, som bliver ordnet, når vejret tillader dette. Det samme gælder enkelte lejligheders altangulve.

Vi har indsamlet henstillede cykler på ejendommen, og disse er blevet kørt bort.

Registrering af varmemeforbrug fra håndklædetørrere, gulvvarme m.v. har i årets løb givet anledning til en del skriveri og diskussion. Der er nu truffet beslutning om, hvordan registrering skal foregå - og skrivelse herom er runddelt i ejendommen i december 2012.

Vi har indhentet 3 tilbud på vedligeholdelsesrapporter for vores ejendom, da det for os er vigtigt, at vi har styr på, hvordan fremtiden ser ud vedligeholdelsesmæssigt.

Vi er også meget opmærksomme på, hvordan vores situation er, hvis skybrud igen rammer hovedstaden. Og vores situation skulle ifølge ekspertudsagn være meget god.

Der er plantet nyt platantræ på parkeringspladsen ud mod Platanvej, da det gamle træ var gået ud.

Desværre er der beboere, som ikke sorterer affald som foreskrevet. Dette betyder en del ekstra arbejde for vores varmemester, med deraf forøgede udgifter for foreningen. Der er kommet nye regler vedrørende affaldshåndtering fra kommunen som indebærer, at ejendommen får pålagt ekstra udgifter, såfremt affald ikke bliver sorteret rigtigt. Vi vil sørge for opslag herom på vores opslagstavler og forventer, at beboerne vil være behjælpelige med at sortere affaldet rigtigt.

Grundet metrobyggeriet, er Platanvej for øjeblikket stillevej, så det bliver spændende at se, hvad der sker når Metroen er færdig.

Til orientering har vi truffet aftale med en beboer om pasning af

blomsterne i opgangene.

En tak til bestyrelse og suppleanter for indsatsen i året. Det samme gælder varmemester og administrator."

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

På spørgsmål oplyste formanden, at det dags dato var besluttet at rette henvendelse til et rådgivende ingeniørfirma for at få set på de steder på ejendommen hvor der var skader på beton, svalegange og altaner.

Et medlem foreslog, at et menigt medlem af foreningen var med ved ingeniørens gennemgang af ejendommen.

På spørgsmål oplyste formanden, at der ikke var malet i opgang 22 C, men i kælderen.

På forespørgsel oplyste administrator, at der ville blive rettet henvendelse til ingeniørfirmaet Grontmij. Endvidere at den person der havde set på altanproblemer i en lejlighed ikke var ingeniør, men entreprenør.

Fra bestyrelsen blev det oplyst, at man havde observeret at der var revner i den reparerede mur mod Platanvej og at kældeutrappen havde skader. Entreprenøren havde tilbudt at afhjælpe skaderne, men foreningen ønskede at der først udføres en ingeniørgennemgang for at få registreret skader og for at få anvist reparationsmetode.

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

Ad 3. Årsregnskab.

Peer Bo Pedersen forelagde regnskab for 2012.

På spørgsmål om hvorvidt ejerforeningen foretog for meget opsparring oplyste formanden, at der f.eks. om 4-5 år kunne forventes større elevatorrenoveringer. Herudover var det altid godt med en buffer da ejendommen nu var ældre.

Administrator oplyste, at to ingeniørfirmaer havde gennemgået ejendommens VVS-installationer og havde anslået betydelige beløb for renovering indenfor de kommende år.

Dirigenten noterede, at forsamlingen havde ønske om at de udarbejdede rapporter vedrørende VVS-installationer blev lagt på hjemmesiden.

På spørgsmål om hvorfor der var brugt mindre end budgetteret til gartner oplyste formanden, at beskæring af platantræerne var blevet udskudt til indeværende år.

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

Ad 4. Budget.

Peer Bo Pedersen forelagde foreningens budget for år 2013.

En vedtagelse af budgettet ville betyde, at bidraget i perioden 01.04.2013 – 31.03.2014 blev uændret kr. 695,- pr. enhed pr. kvartal.

Det oplystes, at det til planlagt vedligeholdelse afsatte beløb, kr. 254.000, jfr. uddelt notat, var afsat til: Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan, kr. 50.000; Renovering af 2 altangulve, kr. 42.000 samt garageportrenovering, kr. 162.000.

En beboer i opg. 22 C oplyste, at de høje smalle vinduer gav kraftige hyletoner ved blæsevejr fra øst, hvilket bestyrelsen blev opfordret til at få afhjulpet.

Et medlem oplyste, at vinduerne i opgangene var utætte og burde vedligeholdes, bl.a. for at spare på varmeudgifterne. Herudover at der f.eks. burde etableres elektrisk døråbner på døren til cykelkælderen.

Formanden oplyste, at udskiftning af skydevinduerne i opgangene havde været drøftet mange gange. Formanden oplyste, at bestyrelsen igen ville overveje skift at disse vinduer.

Bestyrelsen blev opfordret til at sikre at radiatorerne i opgangene var lukkede.

På spørgsmål oplyste bestyrelsen, at der var et teknisk problem omkring vandforsyningen til lejligheder med numrene 5 i opg. 24, formentligt pga. defekte blandingsbatterier eller manglende kontraventiler ved blandingsbatterierne. Viceværten var blevet anmodet om at gennemgå alle lejligheder for at konstatere hvor problemet fandtes.

Et medlem takkede bestyrelsen for at sikre en god økonomi i foreningen og opfordrede til at lyset på parkeringspladsen kom til at virke hurtigt. Medlemmet anbefalede, at platantræerne blev stynet nu og ikke til efteråret.

Formanden oplyste, at beskæring af platantræerne var planlagt til udførelse dette efterår. Endvidere at en ekspert havde set på belysningen ved parkeringspladsen. Der ville blive indhentet tilbud på afhjælpning af problemerne og afhjælpning kunne forhåbentlig snart udføres.

Dirigenten henstillede at de under dette punkt fremkomne forslag, der ikke var prissat, indgik i bestyrelsens arbejde i det kommende år således at udførelse evt. kunne ske via budgettet for året 2014.

Efter debatten konstaterede dirigenten at budget for 2013 blev enstemmigt godkendt.

Ad 5. Vedtægtsændring. Glas i facadepartier.

Gert Engmark forelagde det rundsendte forslag. Det oplystes at mere glas i facaden ville give mere lys og luft i lejligheden og ikke var til gene for andre.

Fra salen blev det anført, at man skulle passe på med ikke at ændre ved den facade som havde eksisteret i 40 år pga. en streng facadeinspektion i vedtægterne. Ændringer ville give et varieret facadeudtryk ligesom det ved fremtidig vedligeholdelse kunne være svært at vide hvad der skulle laves ved forskellige lejligheder.

Gert Engmark oplyste supplerende, at der var tale om 8 felter (de nederste) hvor faste plader blev udskiftet med glas.

Dirigenten foreslog, at de lejligheder der blev berørt af vedtægtsændringen blev nævnt ved lejlighedsnummeret, hvilket gjorde bestemmelsen mere entydig.

Det forslag der herefter blev sat til afstemning var et nyt afsnit i § 3 med følgende ordlyd:

"Uanset foranstående er det ejerne af lejlighederne numrene 13, 14, 27, 28, 41 og 42 tilladt at isætte glas i de nederste felter i facaden mod køkken og stue. Al fremtidig vedligeholdelse af de nævnte glaspartier, retablering ved evt. nedtagning, skal betales af lejlighedsejeren. Opstår der vandindtrængning og/eller anden skade på andre bygningsdele, hvor skaden kan henføres til glaspartierne eller skønnes at kunne henføres hertil, er de til enhver tid værende ejere af de ejerlejligheder, i hvilke glaspartier er monteret, pligtige at betale afhjælpning af skaden."

Den skriftlige afstemning gav følgende resultat:

For forslaget:	38 lejligheder med fordelingstal	312,8
Imod forslaget:	14 lejligheder med fordelingstal	111,6
Blanke:	<u>3</u> lejligheder med fordelingstal	<u>23,8</u>
I alt:	55 lejligheder med fordelingstal	448,2

Forslaget var således vedtaget med 2/3 af de tilstedeværende stemmer, og kan derfor vedtages endeligt med 2/3 af de afgivne stemmer på den indkaldte ekstraordinære generalforsamling.

Ad 6. Vedtægtsændring. Skift af vinduespartier med skydedøre, Skift af faste sektioner til glassektioner m.v.

Bo Barfod gennemgik det rundsendte forslag.

Dirigenten foreslog igen, at de berørte ejerlejligheder blev anført med ejerlejlighedsnummeret.

Fra salen blev det anført, at tilladelse til ændringer som foreslået kunne give en uensartet facade i mange år.

På spørgsmål oplyste dirigenten, at forslagets ordlyd indebærer at der var valg imellem montering af glaselementer og pladeelementer i de nævnte facadesektioner.

Forslaget der herefter blev sat til afstemning var sålydende:

"Uanset foranstående er det ejerne af lejlighederne numrene 13, 14, 27, 28, 41, 42, 118, 120, 129 og 130 tilladt at renovere vinduessektion fra køkken således at vinduespartiet udskiftes med et skydedørsparti, hvor den midterste dobbeltsektion udgør en skydedør i samme design som øvrige godkendte skydedøre i bebyggelsen, dog opdelt i 6 sektioner således at det arkitektoniske udtryk bevares. For det reoverede skydedørsparti er det tilladt at lade alle 6 sektioner være af glas, henholdsvis lade de øverste være af glas og de nederste afdækket af plade. Renovering af vinduespartiet skal med hensyn til materialer, farver, størrelse, konstruktion o.l. skriftligt godkendes af bestyrelsen forinden renoveringen. Al fremtidig vedligeholdelse af vinduespartiet, herunder inddækninger, tætninger, tilslutninger til andre bygningsdele o.l. samt retablering skal betales af lejlighedsejeren. Opstår der vandindtrængning og/eller anden skade på andre bygningsdele, hvor skaden kan henføres til renovering af vinduespartiet eller skønnes at kunne henføres hertil, er de til enhver tid værende ejere af pågældende ejerlejlighed(er) pligtige at betale den fulde afhjælpning af skaderne. Skøn og beslutninger herom foretages af ejerforeningens bestyrelse. Medfører renoveringen forøgede udgifter for ejerforeningen til vedligeholdelse, forsikring el.lign., skal disse forøgede udgifter betales af lejlighedsejerne. De almindelige bestemmelser om misligholdelse gælder også for de reoverede vinduespartier. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen forlange vinduespartiet retableret. Skøn og beslutninger foretaget af ejerforeningens bestyrelse er endelige samt omfattet af vedtægternes § 5 og kan ikke indbringes for domstolene. Bestyrelsens eventuelle krav om nedtagning kan dog indbringes for den næstfølgende generalforsamling. Dette har ingen opsættende virkning for krav fra bestyrelsen om vedligeholdelse af reoverede vinduespartier."

Den skriftlige afstemning gav følgende resultat:

For forslaget:	42 lejligheder med fordelingstal	346,2
Imod forslaget:	12 lejligheder med fordelingstal	92,4
Blanke:	<u>0</u> lejligheder med fordelingstal	<u>0,0</u>
I alt:	54 lejligheder med fordelingstal	438,6

Forslaget var således vedtaget med 2/3 af de tilstedeværende stemmer, og kan derfor vedtages endeligt med 2/3 af de afgivne stemmer på den indkaldte ekstraordinære generalforsamling.

Ad 7. Vedtægtsændring. Opdeling af store skydedørspartier.

Administrator oplæste det runddelte forslag.

Et medlem foreslog at man præciserede at den sorte træsprosse kunne males i anden farve indvendigt.

På forespørgsel oplyste dirigenten, at forslaget ikke indebar en tilladelse til at ændre ved selve skydedøren, men alene tillod ændring af glasfeltet i skydedøren.

Et medlem anførte, at andre beboere kunne have problemer med udgifterne til udskiftning af store faste ruder og spurgte om disse medlemmer også skulle have tilladelse til at opdele disse faste ruder.

Dirigenten oplyste, at han vurderede at et forslag om tilladelse til opdeling af de store vinduespartier ikke kunne fremsættes på denne generalforsamling.

Det forslag der herefter blev sat til afstemning var sålydende:

"Alle lejligheder med store skydedøre (177 x 212 cm) kan ved udskiftning af glasset vælge, at glasset opdeles med en lodret sort træsprosse på 44 mm i bredden."

Den skriftlige afstemning gav følgende resultat:

For forslaget:	35 lejligheder med fordelingstal	290,8
Imod forslaget:	17 lejligheder med fordelingstal	131,2
Blanke:	<u>0</u> lejligheder med fordelingstal	<u>0,0</u>
I alt:	52 lejligheder med fordelingstal	422,0

Forslaget var således vedtaget med 2/3 af de tilstedeværende stemmer, og kan derfor vedtages endeligt med 2/3 af de afgivne stemmer på den indkaldte ekstraordinære generalforsamling.

Ad 8. Valg til bestyrelsen.

Til de 5 bestyrelsespladser opstillede Peer Bo Pedersen, Irene Larsen, Finn Larsen, Hans Børthy Petersen og Bo Barfod.

Fra salen anførte et par medlemmer, at det var uheldigt at et ægtepar i en lejlighed kunne besætte to pladser i bestyrelsen og at det kunne udgøre et demokratisk problem.

Dirigenten konstaterede, at der ikke opstillede andre kandidater og at de 5 opstillede alle blev valgt med akklamation.

Til de 2 suppleantpladser opstillede Sune Askjær og Susanne H. Jacobsen.

Dirigenten konstaterede at der ikke kom andre forslag og at begge valgtes med akklamation.

Ad 9. Valg af revisor.

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab genvalgtes.

Ad 10. Eventuelt.

Fra salen blev følgende fremført:

- At det kunne være uheldigt at der nu var fælles nøgle til opgangene og cykelkælderen, hvilket gav mulighed for tyverier.
- Bestyrelsen burde undersøge hvordan det kunne hindres at vaskepladsen bag skuret blev brugt som losseplads.
- Bestyrelsen burde overveje afregning af vandforbrug efter målere.
- Der burde opsættes vejledning om hvad der var storskrald og hvor man måtte henstille forskelligt affald på ejendommen.
- Hjemmesiden burde løbende opdateres med nyheder.
- På hjemmesiden burde der være mulighed for at man kunne melde sig til arbejdsopgaver.
- Om der kunne etableres yderligere overdækket areal til cykelparkering idet der er trængsel.
- Bestyrelsen blev rost for at haven og legepladsen nu var blevet flot.
- Der blev rettet stor tak til "blomsterdamen".
- Bestyrelsen bør se på bedre orden idet det flyder i opgange med cykler og barnevogne ligesom opgangene er snavsede og mudrede.

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