

År 2014, 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 53 lejligheder, heraf 5 ved fuldmagt, med et samlet fordelingstal på 434,8/1.000,2.

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:

"Årsberetning i ejerforeningen Platanhusene for året 2013

Det har igen været et år med travlhed og mange aktiviteter i ejerforeningen.

Der har været ekstraordinær generalforsamling 25.03.2013 om vedtægtsændringer om facadepartier. De indkomne forslag blev alle vedtaget.

Varmemesteren har opsat skralderegler på tavler på storskraldsrummet.

Opsætning af solceller på taget for el-produktion har været drøftet - og man har undersøgt priser og konditioner for sådant, men sagen er henlagt indtil videre.

Nyt raftehegn mellem containere og naboen er opsat.

I en periode var vi uden lys på parkeringspladsen og i indgangene til nr. 22 A, 22 B og 22 C.

Efter en del undersøgelser fandt man ud af hvor årsagerne var, og der er igen lys på parkeringspladsen og indgangene.

Af omkostningsmæssige årsager, har vi valgt at der ikke igen kommer lys i standerne mod Henrik Ibsens Vej, da der er en god lyskilde fra lamperne over garagerne der.

Der var problemer med vaskekort i vaskeriet, og dette er nu løst.

Ingeniørfirmaet EKJ (Erik K. Jørgensen) har udarbejdet en tilstands- og vedligeholdelsesrapport for ejendommen for årene 2013 - 2026.

Som et resultat af denne rapport, er gavlmuren ved opgangen i nr. 28 renoveret, da ingeniørfirmaet havde anført, at dette arbejde var meget påtrængende.

Muren mod Platanvej er blevet istandsat, og til foråret bliver arbejdet gennemgået.

Der har været forespørgsel om brug af el-grill på altanerne. Det er ikke tilladt i vores ejendom, at bruge grill på altanerne.

Udskiftning af skydevinduer i opgangene i nr. 22 A, 22 B og 22 C samt nr. 26 og 28 har været drøftet og tilbud på dette indhentet.

Herom senere under budgettet.

Elektronisk døråbner til cykelkælderen har været oppe, og det er besluttet, at det system der er nu fungerer hensigtsmæssigt, hvorfor den elektroniske døråbner er droppet.

Der er opsat to stk. fugtstyrede ventilatorer i vaskeriet. Derfor skal vinduerne holdes lukkede.

Vi har haft en dialog med YouSee om tilslutning til TV-signalforsyningen i ejendommen.

En spørgeskemaundersøgelse i ejendommen om dette viste, at der ikke var interesse, så sagen er henlagt.

Vi har fået udskiftet vippeporte og træværk til alle garager i gården mod Platanvej, og træværket er blevet malet.

Der er blevet monteret en metalvask ved gavlen opgang 22 A under vandhanen, for at forhindre fugt til muren.

Platantræerne er blevet beskåret.

Der er indkøbt og opsat nye opslagstavler i alle opgangene.

Der har været et par defekte nedløbsrør i nr. 24 på svalegangene. Der er taget action på at få løst dette problem.

I nr. 22 B er der lavet en cementforkant ved indgangen, så en el-kørestolsbruger kan komme ind i ejendommen. Det samme bliver lavet i nr. 24. Frederiksberg Kommune betaler udgiften.

Alle lejligheder med nr. 1 i nr. 24 har været tilskrevet om afholdelse af 5- års eftersyn vedr. montering af lodrette vinduer.

Der var ingen tilbagemeldinger.

Ringeanlægget i nr. 24 har haft fejl, men disse er nu blevet rettet af firma I-Connect.

Der er nogle lejligheder, hvor der er nogle mangler udvendig, herunder maling af altanlofter.

Der bliver taget hånd om dette når vejret tillader det, og inden 01.07.2014.

Der arbejdes i bestyrelsen med regler for brug af altaner, belastning, behandling m.v.

Ved fraflytning har reglen været, at man fik refunderet sit vaskekort med kr. 100. Som regel er de kort vi får retur meget slidte - og kan ikke gives videre. Derfor er det besluttet, at der ikke mere ydes refusion. Dog vil saldo på kortet blive udbetalt.

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

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

Et medlem savnede at årsberetningen omtalte nogle vandskader i april 2013. Medlemmet ankede over at der var selvrisiko på skjulte rørskader. Administrator orienterede om at formentlig alle ejendomsforsikringer havde selvrisiko på rørskadedækning. Selvriskoen måtte betales af lejlighedsejeren hvis røret var under lejlighedsejerens vedligeholdelse medens ejerforeningen betalte selvrisiko på fællesrør.

Et medlem oplyste fortsat at have revner i altanbelægningen. Formanden oplyste at der blev foretaget reparationer de steder hvor ingeniøren havde fundet fejl.

På spørgsmål oplyste formanden at de lejligheder der havde fået fugtskadede vægge pga. utætheder i fællesinstallationer ville få repareret snarest muligt og helst inden 1.7.2014. På forespørgsel oplyste administrator, at ejerforeningen i de tilfælde hvor skader skyldtes utætheder i fællesinstallationer, skulle betale for reparation af følgeskader.

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

Ad 3. Årsregnskab.

Peer Bo Pedersen forelagde regnskab for 2013.

Især reparationen af gavlen ved opgang 28, afsat i regnskabet med kr. 950.000, medførte et betydeligt driftsunderskud i regnskabet. Dette betød også at egenkapitalen nu var reduceret til kr. 1.627.808.

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

Ad 4. Budget.

Peer Bo Pedersen forelagde foreningens budget for år 2014.

En vedtagelse af budgettet ville betyde, at bidraget i perioden 01.04.2014 - 31.03.2015 blev forhøjet til kr. 765,- pr. enhed pr. kvartal.

Det oplystes, at det til planlagt vedligeholdelse afsatte beløb, kr. 936.000, var afsat til: Reparation af fugtskadede vægge ved 2 lejligheder: kr. 65.000; Udskiftning af døre og vinduer på 13. etage i opgang 24: kr. 20.000; Tagpap på 13. etage opgang 24: kr. 200.000; Nye vinduer i trappeopgangene 22a, b, c, 26 og 28: kr. 320.000; Forsatsruder i varmecentral og maling af vinduer i varmecentral: kr. 66.000; Reparation af 6 altaner: kr. 66.000 samt diverse punkter fra energirapporten: kr. 19.000.

Hvis budgettet kunne overholdes ville overskuddet blive kr. 360.598.

Formanden orienterede om at ingeniørfirmaet, efter reparationen ved gavlen i opgang 28, havde inspiceret de øvrige gavle. Gavlen ved opgang 22a var anslået til at skulle repareres for 1.391.000. Ingeniørfirma Grontmij arbejdede på en rapport over forholdene omkring gavlene samt et skøn for udgifterne ved reparation ved samtlige resterende gavle. Formanden oplyste at foreningen muligvis ville få en anden ingeniør til at undersøge forholdene. Ud fra prisen på renovering af gavlen ved opgang 28, kunne bestyrelsen skønne at de resterende gavle formentlig ville koste kr. 5-10 mio. at renovere. Der ville blive indhentet flere tilbud. Af hensyn til risiko for fx stenedfald, var det bestyrelsens overbevisning at det var nødvendigt at lave arbejderne indenfor en kort periode. Der ville blive orienteret nærmere.

På spørgsmål kunne administrator bekræfte at reglerne for foreningens betaling af udskiftning ved fx rådne døre og vinduer var ens for alle lejligheder i hele ejendommen.

Et medlem foreslog bestyrelsen at udsende flerårige budgetter, også selvom disse kun ville være vejledende.

Formanden oplyste, at der er udfærdiget en vedligeholdelsesrapport i 2013 som vedrørte udgifter frem til år 2026. Formanden oplyste at denne vedligeholdelsesrapport ville blive udsendt til samtlige medlemmer.

På spørgsmål blev det oplyst, at beboerne selv skulle sørge for tætning af vinduer med fx tætningslister, fugebånd eller lignende. Kun hvor vinduer skulle udskiftes, fx pgra. råd, skulle foreningen betale. I disse tilfælde skal lejlighedsejeren dog betale termogalsset.

Bestyrelsen oplyste at de beslag der sad på vippevinduerne ikke kunne genanskaffes. Der blev arbejdet på en løsning.

Et medlem oplyste at vippevinduerne altid ville være utætte omkring selve vippebeslaget.

På spørgsmål oplyste bestyrelsen at ingeniøren havde sagt, at man ikke skulle være bekymret for mindre revner i belægning på svalegangen, idet vandet ikke ville skade betonen.

Generalforsamlingen havde debat om, hvorfor der ikke var etableret lys i lampestanderne på parkeringspladsen mod Henrik Ibsens Vej. Bestyrelsen oplyste at renovering af elforsyning til standerne ville være meget bekostelig, flere 100.000, mens etablering af ny belysning med ledningstræk over jorden ville koste ca. kr. 35.000. Dirigenten konstaterede at forsamlingen opfordrede bestyrelsen til at arbejde videre med løsninger for bedre lys ved parkeringspladserne ved Henrik Ibsens Vej, enten ved en billig renovering af standerbelysningen eller fx spotlamper monteret på hegnet mod Henrik Ibsens Vej.

Efter debatten konstaterede dirigenten at budget for 2014 blev enstemmigt godkendt.

Ad 5. Valg til bestyrelsen.

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

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

Til de 2 suppleantpladser opstillede Line Jørgensen og Sune Askjær.

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

Ad 6. Valg af revisor.

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab genvalgtes.

Ad 7. Eventuelt.

Fra salen foreslået etablering af flere overdækkede cykelparkingspladser, fx ved udvidelse af cykelskuret eller inddragelse af parkeringspladser.

På spørgsmål om hvorfor der var indbudt en repræsentant fra et sikkerhedsdørfirma før generalforsamlingen, oplyste bestyrelsen at nogle beboere havde udvist interesse for disse døre. Hvis der skulle skiftes, ville det være et krav at nye døre blev ens med de nuværende. Man ville kunne skrive sig på en liste på kontoret for at få del i mængderabatten.

Formanden oplyste at der naturligvis var andre måder at sikre lejligheden end via sikkerhedsdøre.

Fra bestyrelsen blev det oplyst at der gennem de seneste mange år formentlig havde været 10 indbrud.

Et medlem oplyste at man ved montering af sikkerhedsdøre også skulle huske at sikre elementerne ved siden af dørene.

Bestyrelsen oplyste, at der efter generalforsamlingen ville ske en kontrol af de afleverede nøgler. 2 bestyrelsesmedlemmer ville gå sammen ved kontrollen og der ville ikke blive åbnet til lejlighederne. Bestyrelsen anbefalede at alle tilsluttede sig nøgleordningen.

Et medlem på 13. etage i opgang 24 havde, for sent, fremsat ønske om ombytning/ændring af udseendet af facadeelementerne på lejligheden, således at hele elementet blev forsynet med termorude. Medlemmet havde også ønsket at få skydedør i soveværelset hvor der p.t. er en almindelig hængslet dør.

Et medlem anførte at der burde udleveres tegninger før sagen blev drøftet. Andre anførte at der skulle afholdes ekstraordinær generalforsamling. Endelig anførte et medlem at der ikke burde være saglige indsigelser mod rejste forslag.

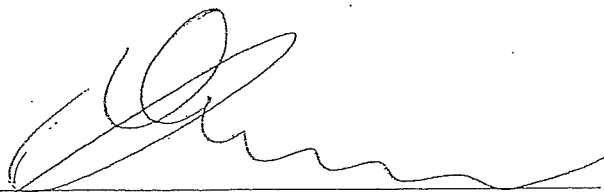
På forespørgsel kunne administrator oplyse at Brunata endnu ikke havde leveret varmeregnskabet for år 2013.

Fra salen og formanden blev Finn Larsen takket for mange års stort og engageret arbejde for foreningen. Også bestyrelsen blev takket for indsatsen.

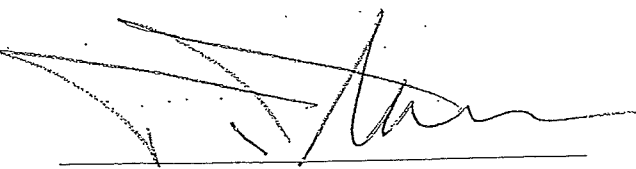
Formanden takkede dirigenten for ledelsen af generalforsamlingen.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen hævet.



Dirigent, John Lademann



Formand, Peer Bo Pedersen