

År 2015, den 10. marts kl. 19.00 afholdtes i Copenhagen Europe Center, Vesterbrogade 149, 1620 København V, ordinær generalforsamling i ejerforeningen Platanhusene.

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.
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:

"Det har igen været et år med mange udfordringer.

Der er lavet og godkendt vedtægtsændringer om ændring af facade-regler vedr. skydedørspartier på de øverste lejligheder.

Beboerhåndbogen er blevet gennemgået og opdateret. Den kan downloades fra www.platanhusene.dk. Enkelte eksemplarer kan udleveres ved henvendelse til ejendomskontoret i åbningstiden.

Der er i alle opgange blevet opsat regler for affaldshåndtering - og det henstilles, at disse bliver overholdt - i modsat fald vil det betyde ekstra udgifter for foreningen.

Ingeniørfirmaet Grontmij har udarbejdet en rapport vedr. gavlene i ejendommen. Derudover har vi indhentet et tilbud mere fra Ingholt Consult.

Mange murbindere er rustne, så et større renoveringsarbejde vil finde sted de næste år, men herom senere bl.a. under fremlæggelse af budgettet.

Der er indkøbt ny computer og printer til ejendomskontoret.

Der har været indhentet tilbud fra Wao/NVE Seas om TV forsyning, internet m.v.

Det viste sig, at der ikke var tilstrækkelig tilslutning, og sagen er stillet i bero indtil nu, hvor den er genoptaget, da bestyrelsen finder tilbuddet attraktivt.

JOHN LADEMANN
ADVOKAT (H)

Lørdag den 12. juli blev der afholdt havedag, hvor en del beboere deltog med malerarbejde og andre gøremål. Foreningen vil gerne opfordre til deltagelse i disse arrangementer, som giver mulighed for at drøfte ejerforeningsforhold med medlemmer af bestyrelsen og andre beboere.

I vaskekælderen er der blevet indkøbt og opsat en Miele strygerulle.

Kældertrappen mod Platanvej er blevet repareret.

I årets løb har der desværre igen været graffiti, som hver gang betyder udgifter for vores forening.

Der er blevet repareret døre/vinduer og tagpap på 13 sal.

Der er udskiftet opgangsvinduer i nr. 22 A og B samt i nr. 26 og 28.

Der er opsat forsatsvinduer i varmecentralen, samt malet vinduer ind- og udvendigt samt ny sålbænk og købt og monteret ny cirkulationspumpe.

6 altaner er blevet repareret heraf er tre blevet oprettet for lunger.

Altangangene i højhuset er blevet eftersat og repareret hvor det har været nødvendigt. Der mangler dog mindre efterreparationer, da gulvene visse steder har forkert fald.

Alle nøgler i nøgleskabet er blevet kontrolleret. Det var et stort arbejde for de i denne proces implicerede. Beboere med alarm bedes i denne forbindelse aflevere koden til kontoret, så der undgås tilladelse fra vagtcentralen.

Ingeniørfirmaet Grontmij har godkendt og færdigmeldt murermester Kiwi Mikkelsens afhjælpninger vedr. læmurerne mod Platanvej.

Vi havde desværre vandskade i kælderen grundet en defekt grundvandspumpe. Dette medførte, at der i lang tid var opstillet affugtere.

Der har været problemer med lyset på parkeringspladsen, men dette er efter en længere proces blevet løst.

Indgangspartiet i nr. 24 er blevet malet.

Desværre er en af blomsterkrukkerne i nr. 24 blevet ødelagt

Der arbejdes på at finde passende lysarmatur til etagerne i nr. 24.

Varmemesteren har givet gulvene i nr. 24 polish, men er ikke helt færdig endnu grundet vejrliget.

I årets løb har der været mange ind- og udflytninger, hvilket for nogle beboere har været til gene.

Vi henstiller, at alle viser hensyn og overholder gældende husorden.

Endvidere er der 2 gange og i løbet af natten blevet påkørt uden-dørs lamper over garagerne i nr. 22 A, B og C, med udgift for foreningen.

Det har været medvirkende årsag til, at lyset i gården har været slukket, grundet spændingsudfald.

Der er bestilt nye affaldskurve til p-pladsen. Og til april rensning af alle udsugningskanalerne.

En stor tak til bestyrelse, suppleanter, webmaster, administrator og varmemester for en stor og engageret indsats i året."

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

Administrator orienterede om en sag hvor en lejlighedsejer, uden ejerforeningens tilladelse, havde foretaget flytning af et køkken. Kommunen havde givet tilladelse, dog uden at sikre sig at fx ventilationen efter bygningsændringerne var lovlig i den pågældende lejlighed og lejlighederne på ventilationsstrengen i øvrigt. Administrator oplyste at ventilationen via et fælles udsugningssystem var meget påvirket af ændringer, hvorfor der evt. kunne blive behov for at få lejligheden pålagt, evt. via en retssag, at dokumentere lovligheden.

Et medlem opfordrede bestyrelsen til at følge strengt op, hvis medlemmer/beboere ikke fulgte reglerne for behandling af renovation, storskrald og lignende, idet ejendommen kunne påføres ekstraudgifter hvis reglerne ikke blev overholdt. Bestyrelsen burde fx pålægge afgifter overfor de medlemmer der ikke overholdt reglerne.

Et medlem mente, at det var et urimeligt krav at ejerforeningen forlangte nøgler så der kunne skaffes adgang til de enkelte lejligheder. Endvidere var det uheldigt at man var gået ind i en lejlighed hvor der var tilsluttet alarm.

Formanden oplyste at deltagelse i ejendommens nøgleordning var fuldstændig frivillig.

Ejeren af lejligheden med køkkenflytningen, jf. ovenfor, oplyste at han mente, at alle regler var overholdt.

Et medlem præciserede at man ikke måtte opsætte motoriserede emhætter, hvis de blev tilsluttet den centrale udsugning.

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

Ad 3. Årsregnskab.

Peer Bo Pedersen forelagde regnskab for 2014.

På forespørgsel oplyste administrator at udgifterne til renovering af gavlen ved opgang 28 var afholdt i regnskabet for 2013.

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

Ad 4. Budget.

Peer Bo Pedersen forelagde foreningens budget for år 2015.

En vedtagelse af budgettet ville betyde, at det ordinære fællesbidrag i perioden 01.04.2015 - 31.03.2016 blev forhøjet til kr. 800,- pr. enhed pr. kvartal.

Derudover blev varslet opkrævning af ekstraordinære bidrag i perioden 01.04.2015-31.12.2017 med kr. 500,- pr. enhed pr. kvartal.

Det oplystes, at det til planlagt vedligeholdelse afsatte beløb var afsat til:

Reparation/skift af døre/vinduer	60.000,00
Renovering af gavle, etape 1 af 3 resterende etaper	2.000.000,00
Renovering af elevatorer	200.000,00
Tag på tagterrasse	60.000,00
Træbeskæring	50.000,00
Rensning af ventilationsskakte	110.000,00
Omlægning af fliser på opkørsel fra Platanvej	<u>90.000,00</u>
I alt	2.570.000,00

Bestyrelsesmedlem Henrik Hansted oplyste, at man havde indhentet overslag på udgifter til renovering af de resterende gavle. Overslaget var kr. 5-7 mio. Henrik Hansted orienterede om de fejl, der var fundet i gavlen ved opgang 28, primært fejl omkring murbindere. Senest er der lavet en grundig gennemgang af sydgavlen ved opgang 22C. Ud fra denne gennemgang har man skønnet udgifterne. Der er ikke konstateret fare for nedfald af mursten. Det er bestyrelsens hensigt at lave samme grundige undersøgelse ved de andre gavle.

På spørgsmål oplyste Henrik Hansted, at der var hulmur ved murstensfacaderne og at der også var isolering. Henrik Hansted vurderede at en efterisolering i hulumuren ville være meget bekostelig og ikke stå i forhold til den skønnede energibesparelse.

Flere medlemmer efterlyste orientering om de kommende års større vedligeholdelsesudgifter, fx set i relation til den modtagne vedligeholdelsesrapport. Når der var skabt overblik over kommende års vedligeholdelse burde man også drøfte finansieringsmuligheder.

Henrik Hansted oplyste at der ikke forventedes andre udgifter omkring murværket end de, der vedrørte den før omtalte gavlirenovring.

Formanden oplyste, at man ved den store altanrenovering i år 2006 tilbød medlemmerne deltagelse i fælleslån, men alene 5 ejere ønskede dette.

Fra bestyrelsens side blev det oplyst at man senere på året kunne holde et beboermøde, hvor der blev nærmere orienteret om bestyrelsens budgettering/planer for de kommende års større vedligeholdelsesarbejder.

Enkelte medlemmer mente, at beslutning om opkrævning af ekstraordinær bidrag burde afvente at man havde mere kendskab til de kommende års udgifter.

Et medlem oplyste, at det burde være op til de enkelte medlemmer selv at sørge for finansiering.

På spørgsmål oplyste administrator, at der ikke fra ejendommen var lavet en PBC-undersøgelse men at en sådan formentlig skulle laves i forbindelse med kommende fugereparationer.

Efter debatten blev der, med forsamlingens enstemmige samtykke ved håndsoprækning, stemt om bestyrelsens samlede forslag til budget for 2015, herunder igangsætning af gavltreparationer og opkrævning af ekstraordinære bidrag.

Afstemningen gav følgende resultat:

For forslagene : 40 medlemmer.

Imod forslagene : 5 medlemmer.

Undlod at stemme: 4 medlemmer.

Dirigenten noterede at bestyrelsens forslag således var vedtaget og at bestyrelsen havde givet tilsagn om at ville holde et møde om fremtidig vedligeholdelse.

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 Finn Larsen.

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.

Under dette punkt fremkom medlemmer med følgende forslag, til brug for bestyrelsens fremtidige arbejde:

- Montering af en lampe ved porten mod Henrik Ibsens Vej.
- Maling af opgang 22C.
- Udvisning af mere imødekommende holdninger overfor nyindflyttere.
- Indgriben overfor parkering af biler som ikke hørte til samt fremmedes brug af containere.
- Etablering af et forum, fx på nettet, hvor medlemmerne kunne se bestyrelsesreferater, forretningsordener mv.
- Etablering af fælles projekt om maling af plader på altaner som måske indeholdt asbest.
- At alle der parkerede på ejendommens arealer burde reservere en plads og betale herfor.
- Etablering af flere overdækkede cykelpladser.

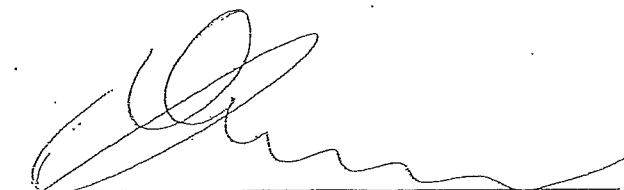
På spørgsmål oplyste bestyrelsen, at den indhegnede grund mod Henrik Ibsens Vej ikke tilhørte ejerforeningen. Ejerforeningen havde fået lov til at bruge grunden men skulle fraflytte, hvis ejeren selv skulle bruge grunden igen.

Bestyrelsen opfordrede de ejere som foretog ombygninger i lejlighederne til at informere håndværkerne om reglerne for støj.

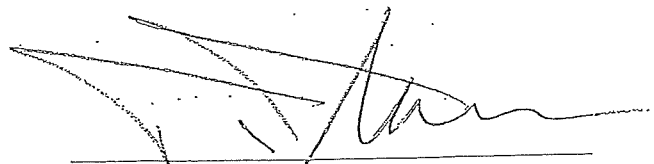
Da dagsordenen var udtømt og da ikke flere ønskede ordet takkede dirigenten for god ro og orden.

Formanden takkede for de mange gode indlæg og oplyste at der naturligvis ville blive afholdt et møde om ejendommens vedligeholdelse. Formanden takkede dirigenten for ledelsen af generalforsamlingen.

Generalforsamlingen hævet.



Dirigent, John Lademann



Formand, Peer Bo Pedersen