År 2011, den 26. maj kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i

Ejerforeningen Frankrigshuse

Sted: Øresundscentret "Loftet", Øresundsvej 4, 2. sal, 2300 København S

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Lone Bliksted Sørensen, Tania Møller, Annette Poulsen og Christian Wahlstrøm Larsen.

Fra administrator deltog Bettina Blach Petersen og Per Solberg Hansen.

Ved adgangskontrol konstateres det, at der på generalforsamlingen var stemmeberettigede repræsentanter for 21 ejerlejligheder.

I henhold til foreningens vedtægter behandledes følgende

Dagsorden

1. Valg af dirigent.

Formanden for ejerforeningen Lone Bliksted Sørensen bød velkommen og foreslog Per Solberg Hansen valgt som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt og lovligt indvarslet i overensstemmelse med vedtægterne og dermed beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det seneste forløbne år.

Lone Bliksted Sørensen berettede følgende om bestyrelsens arbejde og det forløbne år i ejerforeningen:

Generelt

- Det har været et travlt år med en del store projekter, og i samme omgang de almindelige henvendelser
- Der har været udsendt spørgeskema til beboerne og bestyrelsen har prioriteret arbejde og opgaver ud fra de indkomne tilbagemeldinger. Der er indkommet mange gode forslag og input, som bestyrelsen er glade for og arbejder videre med.
- Såvel bestyrelse som varmemester har anvendt en del tid på optimering af omkostninger, herunder bl.a. ved afløsning for varmemester, men også ved indhentning af tilbud på håndværkerydelser og ved forhandling af priser med håndværkere og leverandører.
- Lejere af kælderrum betaler i dag et særskilt bidrag til el, såfremt de har f.eks. fryser i deres kælderrum. Bestyrelsen undersøger muligheden for i stedet at opsætte målere, således at der betales efter forbrug.
- Bestyrelsen er desuden ved at gennemgå lejekontrakter vedr. kælderrum, således at det også sikres, at lejen er tidssvarende.

Gårde

- Ejendommen har to gårde, hvoraf den ene er under renovering.
- Da der på grund af gamle olietanke er konstateret forurenet jord er projektet blevet forsinket.

- Den aktuelle tidsplan for færdiggørelse er nu medio september 2011.
- Samtidig med projektet har ejerforeningen indgået aftale med Københavns Energi omkring etablering af faskiner, således at regnvand opsamles og nedsiver på ejerforeningens egen grund i stedet for at blive ledt til kloak. Projektet er tilskudsberettiget, hvorfor etableringen kun medfører forholdsvis få udgifter for ejerforeningen. I øjeblikket ligger projektet til godkendelse hos Københavns Kommune. Iflg. foreliggende budget bliver projektet ikke dyrere for ejerforeningen end det allerede udmeldte og i budgettet nævnte.
- Bestyrelsen beklager de gener, som etablering af faskiner og nedsivningsanlæg samt anlæggelse af gård medfører for ejerne, men ejerne kan glæde sig til det færdige projekt og glæde sig over, at ejerforeningens omkostninger er meget beskedne.

Fælles vaskeri

- Bestyrelsen har undersøgt muligheden for etablering af vaskeri. Der foreligger et foreløbigt tilbud, men bestyrelsen har valgt ikke at stille forslag herom på denne generalforsamling. Bestyrelsen ønsker først at gennemgå tilbud og sikre sig, at etablering og drift udelukkende betales af de beboere, der benytter det, således at det er udgiftsneutralt for ejerforeningen.

YouSee

- Bestyrelsen har undersøgt muligheden for at overlade signalforsyningen til YouSee i stedet for ejerforeningens eget fællesantenneanlæg.
- Det er bestyrelsens opfattelse, at det vil medføre en væsentlig stigning i udgifterne, såfremt YouSee tilvælges, og der er derfor ikke stillet forslag herom. Såfremt der blandt beboerne senere er interesse kan det undersøges igen.

Slutteligt orienteres om, at muligheden for etablering af yderligere altaner undersøges, men at der ikke foreligger noget konkret.

Efter debat tog generalforsamlingen beretningen til efterretning.

3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor, bestyrelsen samt administrator.

Bettina Blach Petersen gennemgik det udsendte regnskab for 2010, der udviser et resultat til afregning på kr. 0 og en balancesum på kr. 4.855.713, heraf hensættelser til vedligeholdelse kr. 501.729.

Det nævntes, at vandforbruget var faldet med 3,6%. Ejerforeningen bruger i gennemsnit pr. lejlighed 59 m3 vand om året.

Ejerforeningen har brugt kr. 34.089 på konsulentbistand. På foranledning oplystes, at dette beløb vedrører undersøgelse af etablering af faskiner, nedsivning og grundvandspejling og tv-inspektioner.

Der er på grund af den lange og hårde vinter brugt kr. 10.849 på salt, grus og snerydning.

Regnskabet for 2010 blev godkendt.

4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.

Bettina Blach Petersen gennemgik det foreslåede driftsbudget for 2011, og bestyrelsen gennemgik den sammen med budgettet udsendte arbejdsplan.

Budgetforslaget resulterer i uændret opkrævning til fællesudgifter for hele 2011, men det foreslås, at fællesudgifterne sættes op med 3% pr. 1. januar 2012.

Budgetforslag og arbejdsplan blev efter debat godkendt.

5. Behandling af indkomne forslag.

Ny husorden.
Der forelå forslag fra Britt Berger til ny husorden i ejerforeningen. Forslagsstiller motiverede forslaget og nævnte bl.a. at den eksisterende husorden fandtes utidssvarende og utilstrækkelig.

Forslaget udløste en debat omkring, hvor specifik ejerforeningens husorden skal være, og i hvilket omfang, der bør/skal være anbefalinger og sættes restriktioner fra ejerforeningens side over for ejerne.

Efter en del debat udgik forslaget, da det på baggrund af tilkendegivelserne fra generalforsamlingen synes klart, at forslaget ikke kunne vedtages.

Bestyrelsen blev i stedet opfordret til at arbejde videre med en ny opdateret husorden. Bestyrelsen modtager gerne input fra ejerne hertil.

6. Valg af formand.

Lone Bliksted Sørensen genvalgtes med applaus fra forsamlingen.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg var Christian Walhstrøm, Annette Poulsen og Anders Vestergaard.

Anders Vestergaard bor ikke længere i ejendommen, hvorfor der skal vælges et nyt bestyrelsesmedlem for en 1 årig periode. Christian Wahlstrøn ønskede at genopstille. Annette Poulsen ønskede ikke genvalg. Fra forsamlingen opstillede Søren Knudsen og Mikkel Møller. De opstillede valgtes, og bestyrelsen består derfor af :

Lone Bliksted Sørensen	Frankrigshusene 7, 4.tv. (på valg i 2013) - formand
Tania Møller	Frankrigshusene 7, 2.th. (på valg i 2012)
Christian Wahlstrøm Larsen	Frankrigshusene 3, 3.th. (på valg i 2013)
Søren Knudsen	Frankrigsgade 21, 2. tv. (på valg i 2012)
Mikkel Møller	Frankrigshusene 4, 2. th. (på valg i 2013)

8. Valg af suppleanter for bestyrelsen.

Da begge suppleanter er indtrådt i bestyrelsen, skal der vælges 2 nye suppleanter.

Fra forsamlingen opstillede Anne-Marie Reinhardt og Britt Berger, der valgtes.

Suppleanter er derfor:

Britt Berger	Frankrigshusene 6, 2. tv. (på valg i 2012)
Anne-Marie Reinhardt	Frankrigshusene 14, st. tv. (på valg i 2013).

9. Valg af statsautoriseret revisor.

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionsselskab, var på valg. Bestyrelsen har for at sammenligne pris på revisionsydelser indhentet alternativt tilbud på revision. Der forelå tilbud fra Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Deloitte på et lavere beløb end det nuværende honorar, ejerforeningen betaler. Foreningens nuværende revisor har meddelt, at de er indstillet på en dialog om honoraret til samme niveau som Deloitte.

Generalforsamlingen vedtog derfor, at bestyrelsen bemyndiges til at træffe beslutning om valg af revisor for ejerforeningen.

10. Valg af administrator.

Dansk Financia A/S Ejendomsadministration blev genvalgt.

11. Eventuelt.

Der var ikke yderligere til behandling og generalforsamlingen hævedes.

Dirigent:	Referent:
Per Solberg Hansen	Bettina Blach Petersen