

År 2006, den 18. maj kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i

Ejerforeningen Frankrigshuse

Sted: Øresundscentret "Loftet", Øresundsvej 6, 1. sal, 2300 København S

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Torben Larsen, Jesper Andreasen, Sisse Thorsen, Philip Trøst Kristensen og Stig Nygaard.

Ved adgangskontrol konstateres det indledningsvis, at der på generalforsamlingen var stemmeberettigede repræsentanter for 56 solgte ejerlejligheder, hvoraf 4 gav møde for medejere i henhold til skriftlig fuldmagt. For ejeren af de usolgte ejerlejligheder mødte Bettina Nielsen med fuldmagt til at afgive stemmer på generalforsamlingen for 26 usolgte lejligheder. I alt var der således givet møde for ejere af 86 af ejerforeningens 234 lejligheder.

I henhold til foreningens vedtægter behandlede følgende

Dagsorden

1 Valg af dirigent.

Formanden for bestyrelsen Torben Larsen bød velkommen og foreslog advokat Anne Louise Husen valgt som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

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

2 Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det seneste forløbne år.

Formanden Torben Larsen aflagde bestyrelsens beretning, og omtalte bl.a.:

At bestyrelsen har åben kontor hver torsdag fra kl. 18.30 – 19.00. Hvor de gerne modtager positiv/negativ kritik.

At der er foretaget loftsrydning, således at alle nu skulle have et loft, der har samme nummer som deres lejlighed. Oprydningen blev foretaget for det halve af den forventede pris, fordi bestyrelsen har været lidt kreative.

At ejerforeningen har fået ny varmemester, Claus Bachmann. Den tidligere varmemester levede ikke op til kravene.

At ejerforeningen har mange vandskader. Det henstilles til, at man kontakter varmemesteren ved disse lejligheder.

At tidligere bestyrelsesmedlem Rune Below havde nedlagt sit hverv, og suppleanten Jesper Andreasen var indtrådt i bestyrelsen.

Beretningen blev taget til efterretning.

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

Anette Jørgensen gennemgik det udsendte regnskab for 2005, hvoraf det fremgik at driftsoverskuddet på kr. 422.000,- var overført til budgettet for 2006 på foranledning af bestyrelsen. Der var ikke spørgsmål eller kommentarer til resultatopgørelsen og balancen, hvorefter dirigenten erklærede regnskabet for 2005 for godkendt.

4 Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.

Anette Jørgensen forlagde det af bestyrelsen foreslåede driftsbudget herunder arbejdsplanen for 2006. Som noget nyt i år er der budgetteret med renteindtægter. Det skyldes, at foreningen får en god rente hos Almindelig Brand Bank.

Det forelagte budget godkendtes af generalforsamlingen, hvilket betyder at der opkræves uændret fællesudgifter.

5 Behandling af indkomne forslag.

Forslag 1 - Katrine Hellsten.

”Det foreslås hermed, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne undersøge salgsmulighederne af 1 eller flere af de tørrelofter der er i ejendommen”

Begrundelse

Forslagsstilleren er beboer i nr. 25 på 4. sal, direkte under 2 helt ubenyttede tørrelofter. Hvis det er praktisk muligt med hensyn til tekniske installationer, brandmyndigheder mv., vil forslagsstilleren muligvis være interesseret i at erhverve det ene eller eventuelt begge tørrelofter med henblik på udvidelse af lejligheden.

Der var en debat omkring tørrelofter, hvor flere ejere tilkendegav at materialet efter deres mening var meget mangelfuldt, hvorfor en stillingtagen var vanskelig. Konklusionen blev, at bestyrelsen bemyndiges til at arbejde med det.

Forslag 2 - bestyrelsen

”Den udvendige vedligeholdelse og modernisering samt eventuelt udskiftning af vinduer og altandøre i lejlighederne overgår til de enkelte ejere. For at sikre en ensartet helhed skal vinduer og altandøre uden undtagelser males udvendigt. Udvendig vedligeholdelse af vinduer og altandøre skal ske efter behov.

Hvis bestyrelsen finder, at vinduer/altandøre i en lejlighed bliver misligholdt kan bestyrelsen pålægge ejeren at gennemføre en vedligeholdelse.

Forslaget kræver en vedtægtsændring af § 23”.

Begrundelse

Der er efterhånden så mange der har eller vil få udskiftet vinduer for egen regning, og det vil derfor være urimeligt at disse skal deltage i en eventuel vedligeholdelse i egne lejligheder. Det skal dog bemærkes, at udskiftning/vedligeholdelse af vinduer samt døre på fællesarealer, samt al vedligeholdelse af altaner skal forblive en fællesudgift.

§ 23 i vedtægterne foreslås ændret til:

Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte lejlighed samt vedligeholdelse/udskiftning af vinduer og altandøre i lejlighederne påhviler de respektive medlemmer. Forandringer, der vedrører ejendommens ydre, må dog kun ske efter forudgående godkendelse fra bestyrelsen, jf. §24.

Al anden vedligeholdelse og modernisering foranstalles af ejerforeningen for dennes regning og afholdes som en fælles udgift.

Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering, som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk og puds, som den indvendige side af døre og vinduer som alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne, som hvad der i øvrigt efter den til enhver tid gældende lejelovgivning måtte påhvile lejereren at vedligeholde og forny.

Vedligeholdelse/udskiftning af vinduer og altandøre skal ske efter behov. For så vidt angår farve skal bestyrelsens instrukser følges.

Såfremt ejerforeningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter ejerforeningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt hermed udføres følgearbejder i den enkelte lejlighed, er det enkelte medlem forpligtet til at lade disse udføre.

Vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der skal foranstalles af ejerforeningen for dennes regning, skal efter endt udførelse besigtiges efter bestyrelsens nærmere angivelser, og regninger vedrørende arbejdets udførelse anvises til betaling efter bestyrelsens vedtagne bestemmelser herom. Vedligeholdelsesarbejder skal om muligt udføres af håndværkere, der til enhver tid er påført den af bestyrelsen udarbejdede håndværkerliste.

Hvis en lejlighed herunder vinduer og altandøre groft forsømmes eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende lejlighed i stand for medlemmers regning og om fornødent søge fyldestgørelse i ejerforeningens panteret. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse pågår.

Da en vedtægtsændring kræver at 2/3 af samtlige stemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, kunne vedtægtsændringen ikke endelig vedtages på denne generalforsamling da mindre end 2/3 af medlemmerne var repræsenteret.

Da mere end 2/3 af de fremmødte stemte for vedtægtsændringen, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling til endelig vedtagelse af forslaget. Dette kræver, at mindst 2/3 af de fremmødte skal stemme for forslaget på den ekstraordinære generalforsamling.

Forslag – Ebbe Steen Rasmussen.

”Jeg foreslår, at tv-signal til DR og TV2 ændres til digital modtagelse i stedet for analog.

Begrundelse: Højnelse af teknisk kvalitet af det modtagne signal”.

Torben Larsen fortalte, at forslaget gav sig selv. Idet mange kanaler automatisk overgår til digital signal.

Ejerforeningens leverandør skal have kr. 8.500 pr. kanal, der skal digitaliseres.

P.t. indebærer dette ikke yderligere udgifter for medlemmerne i ejerforeningen, idet der er et overskud på fællesantenneanlægget.

Udvidelsen af programfladen/digitalisering blev vedtaget ved simpel stemmeflertal. 3 undlod dog at stemme.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg var Sisse Thorsen, Jesper Andreasen og Stig Nygaard. Stig Nygaard ønskede ikke genvalg. Det gjorde de to øvrige. Tania Møller og Lone Sørensen opstillede til bestyrelsen. En skriftlig afstemning gav det resultat, at Sisse Thorsen, Jesper Andreasen og Tania Møller blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af :

Torben Larsen	Frankrigshusene 5, 4. tv.
Sisse Thorsen	Frankrigsgade 31, 4. tv. (valgt for 2 år)
Philip Kristensen	Frankrigshusene 9, st. tv.
Jesper Andreasen	Frankrigshusene 3, 3. tv. (valgt for 2 år)
Tania Møller	Frankrigshusene 7, 2. th. (valgt for 2 år)

7 Valg af suppleanter for bestyrelsen.

På valg var Gulzar Hussain Shah og modtog genvalg. Det foresloges, at Lone Sørensen valgtes som suppleant. Dette blev enstemmigt vedtaget.

Suppleanter er herefter følgende :

Gulzar Hussain Shah	Frankrigshusene 7, 3.tv. (2 år)
Lone Sørensen	Frankrigshusene 7, 4. th. (1 år)

8 Valg af statsautoriseret revisor.

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionselskab, blev genvalgt.

9 Valg af administrator.

Den nuværende administrator Dansk Financia A/S blev genvalgt, men det blev påpeget fra en samlet bestyrelsen, at man er af den mening, at der sker mange administrative fejl. Såfremt det ikke bedres i årets løb, vil bestyrelsen fremsætte forslag om ny administrator til næste generalforsamling.

10 Eventuelt.

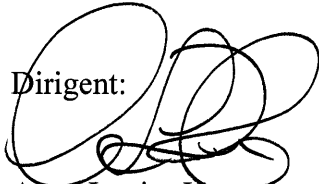
En ejer foreslog at medlemmerne gav en stor hånd til den nye varmemester Claus Bachmann. Claus Bachmann benyttede lejligheden til at henstille, at beboerne kaster affaldet i de respektive containere, samt ikke kaster cigaretskod ned i haven eller andre steder. Det må være i alles interesse at fællesarealerne ser pæne og ordentlige ud.

I 2010 skal der være postkasser for ejendommens lejligheder ved indgangen i opgangen.

De øverste etager har problemer med duer, der gør at beboerne ikke kan sidde og nyde altanerne. Det blev foreslået at sætte et bånd op, der vifter i vinden.

Der var ikke yderligere til behandling. Generalforsamlingen hævedes kl. 21.00.

Dirigent:



Anne Louise Husen

Referent:



Betina Nielsen