

År 2008, den 29. maj kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i

### ***Ejerforeningen Frankrigshuse***

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

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Philip Kristensen, Lone Bliksted Sørensen, Jesper Andreasen og Tania Møller.

Fra administrator deltog Bettina Nielsen og Per Solberg Hansen. Endvidere deltog varmemester Claus Bachmann.

Ved adgangskontrol konstateres det, at der på generalforsamlingen var stemmeberettigede repræsentanter for 65 solgte ejerlejligheder, hvoraf 26 ejere var repræsenteret ved fuldmagt.

I henhold til foreningens vedtægter behandlede følgende

## **Dagsorden**

### **1. Valg af dirigent.**

Formanden for bestyrelsen Philip Kristensen bød velkommen og foreslog advokat Anne Louise Husen 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.**

Philip Kristensen bød nye ejere velkommen i ejerforeningen og omtalte i beretningen bl.a.

- Den hidtidige aftenkontortid om torsdagen i bestyrelseslokalet er aflyst, idet bestyrelsen ud fra antallet af besøgende fandt, der ikke var behov herfor.
- Der er i løbet af året oprettet en ny hjemmeside, hvor man kan finde informationer og kontakte bestyrelsen [www.frankrigshuse.dk](http://www.frankrigshuse.dk)
- Der er kommet en henvendelse fra Københavns Kommune omkring renovering af gården. Der er efter projektmøder med Grønne Gårde (Københavns Kommune) og naboejendommen udarbejdet et forslag, som i løbet af det næste år vil medføre en renovering af gården og etablering af et gårdlav.
- Aftalen med administrator indeholder ikke længere inspektørbistand, og bestyrelsen har selv – med bistand fra eksternt rådgiver – arbejdet med en tilstandsvurdering og arbejdsplan for ejendommen.
- På baggrund af sidste års ordinære generalforsamling har bestyrelsen arbejdet med et forslag om samlet renovering af alle trappeopgange – hvilket generalforsamlingen skal drøfte.

- Der er valgt ny serviceleverandør på tv-anlægget.
- Der har igen været en del vandskader, hvorfor beboerne opfordres til at kontrollere, at vand- og afløbsrør ikke er utætte o.l. idet ejendommens forsikrings-selskab nu har varslet en forhøjelse af forsikringspræmien.

Afslutningsvis takkede formanden varmemesteren og administrator for godt samarbejde i det forløbne år.

Beretningen blev taget til efterretning.

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

Per Solberg Hansen gennemgik det udsendte regnskab for 2007, der udviste et resultat til afregning på kr. 0 og en balancesum på kr. 1.028.530, heraf hensættelser til vedligeholdelse kr. 392.676.

Det nævntes, at vandforbruget over en årrække var faldet, men steget fra 2006 til 2007, og prisen er steget væsentligt. Derfor blev alle opfordret til at spare på vandet.

Administrationshonorar er faldet som følge af, at der ikke længere er inspektørydelser med i aftalen. Til gengæld er der afholdt udgifter til ekstern rådgiver.

Slutteligt nævntes, der var brugt mindre end budgettet, hvilket beløb sammen med tidligere års hensættelse i alt kr. 392.676 var overført til budgettet for 2008.

Regnskabet for 2007 blev godkendt.

### **4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.**

Før budgettet blev forslag om renovering af trappeopgange jf. dagsordenens punkt 5 behandlet.

Herefter gennemgik Per Solberg Hansen det foreslåede driftsbudget for 2008 herunder arbejdsplanen. Budgetforslaget var udarbejdet uafhængigt af forslag om renovering af trapper og indfrielse af leasingkontrakt.

Det nævntes, at der er varslet en præmiestigning på ejerforeningens forsikring på grund af et mindre gunstigt skadeforløb, men administrator og forsikringsmægler arbejder på at indhente nye tilbud.

Vandforbrug er budgetteret ud fra det nuværende forbrug til den senest kendte pris.

Budgetforslaget for 2008, der nedsattes med kr. 228.000, således at der opkræves kr. 2.926.000 i 2008, godkendtes.

## 5. Behandling af indkomne forslag.

### Forslag om renovering af trappeopgange

Lone Bliksted Sørensen gennemgik med henvisning til det sammen med indkaldelsen udsendte materiale det fremsatte forslag fra bestyrelsen om renovering af alle ejendommens trappeopgange og samtidig indfrielse af ejerforeningens leasingaftale vedr. bredbåndsnetværk. Forslaget var motiveret af, at der på sidste års ordinære generalforsamling blev udtrykt ønske om at renovere alle opgange på én gang.

Forslaget omfatter

- Maling af trappeopgange
- Reparation af trapper og gelænder
- Montering af nyt linoleum i de opgange, der mangler
- Nye vinduer i opgange
- Nyt belysningsanlæg
- Opsætning af postkasseanlæg i opgangene (lovpligtigt)
- Montering af HFI-relæ ved ejerforeningens el-installationer (lovpligtigt)

Efterfølgende gennemgik Per Solberg Hansen den foreslåede finansiering med fælleslån. Der forelå uforpligtende indikationer fra Alm. Brand Bank og Nordea på et fælleslån på op til kr. 5,8 mio. hvoraf kr. 1 mio. anvendes på indfrielse af leasingaftale, men kr. 4,8 er budgetrammen på renovering af trapper m.v.

På foranledning oplystes, at der vil blive udarbejdet en konkret arbejdsbeskrivelse til brug for indhentning af flere tilbud på arbejdet, inden dette igangsættes.

Forslaget blev drøftet. Der blev bl.a. spurgt hvorvidt indgangsdøre til de enkelte lejligheder var medtaget. Bestyrelsen oplyste, at maling og tætning af døre (men ikke udskiftning) var medtaget, idet dette blev anset til at være for kostbart.

Der spurgtes endvidere om en samlet renovering af alle trappeopgange var rigtig prioritering eller om udskiftning af tag o.l. var mere tiltrængt. Bestyrelsen oplyste, at tagets tilstand var vurderet til at være god under forudsætning af, at der skete løbende vedligeholdelse, understrygning o.s.v.

Efter debat foretoges afstemning. Ved håndsoprækning konstateredes, at 2 ejere stemte imod og 1 ejer stemte blankt. Alle øvrige stemte for forslaget. Da ingen begærende skriftlig afstemning, og da forslaget havde stor opbakning, konstaterede dirigenten derfor, at bestyrelsens forslag om renovering af trappeopgange m.v. samt indfrielse af leasingaftale, i alt budgetramme kr. 5,8 mio. finansieret med byggekredit og efterfølgende fælleslån med mulighed for individuel indfrielse, var vedtaget.

På given foranledning meddelte dirigenten, at forslaget var vedtaget endeligt, og at bekræftelse på en yderligere generalforsamling efter hendes opfattelse ikke var nødvendigt. Til grund herfor fremhævedes dels forslagets opbakning og dels, at de i forslaget nævnte arbejder alle har karakter af ordinær vedligeholdelse. Desuden kan den enkelte lejligheds økonomiske andel af de samlede omkostninger ikke hævdes at være så væsentlig, at det nødvendiggør et kvalificeret flertal. Slutteligt lagde dirigenten til grund, at til trods for, at et fælleslån er en gældsforpligtelse, som ejerne hæfter solida-

risk for, så kan den enkelte ejer ved at indfri sin andel af fælleslånet, undgå den direkte ubegrænsede solidariske hæftelse.

## **6. Valg af formand.**

Philip Kristensen valgtes i 2007 og var ikke på valg

## **7. Valg af medlemmer til bestyrelsen**

På valg var Jesper Andreasen og Tania Møller, der genopstillede. Det blev endvidere oplyst, at Karina Poulsen ønskede at udtræde af bestyrelsen.

Fra forsamlingen opstillede Christian Wahlstrøm Larsen og Britta Berger.

Der foretoges skriftlig afstemning:

Jesper Andreasen	38 stemmer
Tania Møller	36 stemmer
Christian Wahlstrøm Larsen	38 stemmer
Britta Berger	3 stemmer

Jesper Andreasen, Tania Møller og Christian Wahlstrøm Larsen var derfor valgt.

Bestyrelsen består derfor af :

Philip Kristensen	Frankrigshusene 9, st. tv. (på valg i 2009) - formand
Lone Bliksted Sørensen	Frankrigshusene 7, 4.tv. (på valg i 2009)
Jesper Andreasen	Frankrigshusene 3, 3.tv. (på valg i 2010)
Tania Møller	Frankrigshusene 7, 2.th. (på valg i 2010)
Christian Wahlstrøm Larsen	Frankrigshusene 3, 3.th. (på valg i 2010)

## **8. Valg af suppleanter for bestyrelsen.**

Som suppleant valgtes Annette Poulsen. Suppleanter er derfor:

Stig Nygaard	Frankrigshusene 3, 3.th. (valgt i 2007)
Annette Poulsen	Frankrigshusene 7, 1.th. (valgt i 2008)

## **9. Valg af statsautoriseret revisor.**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionselskab, blev genvalgt.

## **10. Valg af administrator.**


Dansk Financia A/S Ejendomsadministration blev genvalgt.

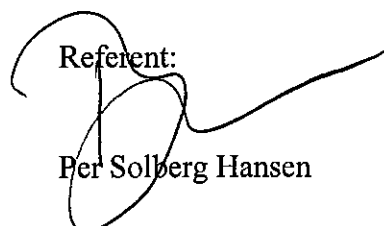
## 11. Eventuelt.

Den forestående renovering af gården blev drøftet, ligesom en række andre generelle emner og forhold for ejendommen blev drøftet.

Afslutningsvis takkede forsamlingen bestyrelsen for indsats i det forløbne år.

Der var ikke yderligere til behandling og referat og generalforsamlingen hævedes.

  
Dirigent  
Anne Louise Husen

  
Referent:  
Per Solberg Hansen