

**Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i
Ejerforeningen Frankrigshuse**

Ejerforeningen Frankrigshuse afholdt ordinær generalforsamling torsdag d. 26. marts 2015 kl. 18.30 i Krunch, Øresundsvej 14, 2300 København S.

Generalforsamlingen havde følgende:

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor, bestyrelsen og administrator
4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår
5. Behandling af indkomne forslag
6. Valg af formand
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af suppleanter for bestyrelsen
9. Valg af statsautoriseret revisor
10. Valg af administrator
11. Eventuelt

Ejerforeningens formand, Søren Vinther Knudsen, bød på vegne af bestyrelsen de fremmødte velkommen. Udover ejerforeningens medlemmer deltog Bjørn Weber fra ØENS Ejendomsadministration A/S.

Ad pkt. 1 Valg af dirigent og referent.

Formanden foreslog på bestyrelsens vegne Bjørn Weber som dirigent og referent. Dette blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet i henhold til foreningens vedtægter.

På generalforsamlingen var 39 ud af foreningens 234 ejere repræsenteret ved enten personligt fremmøde eller fuldmagt.

Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig i alle dagsordenens punkter.

Ad. Pkt. 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Formanden aflagde bestyrelsens beretning for det forløbne år:

- I starten af 2014 skete en udskiftning i bestyrelsen, og de 3 nye bestyrelsesmedlemmer er kommet godt ind i tingene.
- Bestyrelsen fik på generalforsamlingen i 2014 mandat til at opsigte foreningens aftaler med foreningens administrator. Bestyrelsen har derfor i løbet af 2014 undersøgt administrationsmarkedet og valgt at skifte til ØENS Ejendomsadministration A/S.
- Facaden ved vaskeriet og kiosken på Frankrigsgade er blevet renoveret og står nu næsten færdig.

- Foreningen har gennem de seneste år kørt en vandsparekampagne, og det lader til, at vandforbruget er faldet. Bestyrelsen håber på et fortsat fornuftigt vandforbrug.
- Hækkene langs Frankrigshusene er ensrettet, hvorfor der er fjernet gamle planter og plantet nye, så der i fremtiden kan komme et mere ensartet udtryk i gaden.
- I sommeren 2014 blev varmemålerne udskiftet til nye fjernaflæsningsmålere. Det betyder, at man ikke længere skal være hjemme, når der skal læses varme af. Samtidig er det nye aflæsningsfirma en smule billigere end det gamle.
- På bestyrelsens initiativ blev der i 2014 afholdt sommerfest og julearrangement. Til sommerfesten deltog ca. 25 ejere, lidt færre til julearrangementet. Bestyrelsen vil igen i 2015 afholde lignende arrangementer og opfordrer ejerne til at deltage.
- I løbet af året har flere ejere udskiftet vinduer, ligesom en del har fået malet de gamle således, at facaden fremstår mere ensartet. Der er fortsat lejligheder, der trænger til at få udskiftet eller malet de gamle vinduer, og bestyrelsen opfordrede til, at dette blev gjort.
- Faskinen i den store gård fungerer ikke korrekt. Vandet ledes ikke ordentlig væk, og entreprenørens forsikringselskab har tilbudt en erstatning på ca. 1 mio kr. Om dette er nok til at udbedre forholdene vides ikke for indeværende, men bestyrelsen har en rådgiver på sagen. Ligeledes undersøger gårdlauget, hvilke muligheder der er. Punktet vil blive taget op på en kommende generalforsamling.
- Altanprojektet er endnu ikke nået til et punkt, hvor dette kan præsenteres for en generalforsamling, men der er indkommet tilbud på altaner på ca. 1,3 gange 3 meter. Hjørnelejlighederne kan ikke få samme størrelse, men der arbejdes på en løsning til dem også. Når et egentligt forslag foreligger, vil det blive bragt til afstemning på en generalforsamling.
- Bestyrelsen har opsagt den tidligere vicevært, idet opgaverne ikke blev løst tilfredsstillende. Der er ansat en ny vicevært 30 timer om ugen. Trappevask varetages af et viceværtfirma og er således ikke længere en del af viceværtens opgaver. Opleves der manglende trappevask, vil bestyrelsen meget gerne have besked.
- Bestyrelsen har i løbet af året brugt en del tid på beboerhenvendelser og adfærdsreguleringer m.v.
- I alle opgangene er installeret BeKey-system. Det betyder, at ejerne ikke skal lukke op, hvis der ringes på i forbindelse med reklameomdeling. Generelt blev ejerne opfordret til kun at lukke folk ind, der har et ærinde i ejendommen, idet der har været et par hjemmørøverier.

Efter tilkendegivelser af forskellige holdninger og meninger kunne dirigenten konstatere, at beretningen blev taget til efterretning af generalforsamlingen.

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

Bjørn Weber gennemgik i hovedtræk årsregnskabet for år 2014.

Foreningens drift havde i perioden givet et resultat til afregning hos ejerne på kr. 0,-, efter hensættelse til vedligeholdelse med kr. 684.621,-.

Balancesummen udgjorde kr. 4.409.693,-, heraf udgjorde de samlede hensættelser kr. 1.058.924,-.

Dirigenten informerede om, at renten på fælleslånet efter forhandlinger med Nordea var sat ned fra 6,5 % til 3,75 %. Dette betyder, at fælleslånet hurtigere afvikles.

Efter besvarelse af enkelte spørgsmål til regnskabet og enkeltposter heri, kunne dirigenten konstatere, at regnskabet blev godkendt af forsamlingen.

Ad pkt. 4 Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.

Bjørn Weber gennemgik det foreslåede driftsbudget for 2015, idet det bemærkes, at der var budgetteret med uændrede fællesudgifter.

Der var budgetteret med kr. 995.500,- til vedligeholdelse. Heraf var kr. 384.424,- afsat til almindelig løbende vedligeholdelse, mens resten var budgetteret til større vedligeholdelsesarbejder med samlet kr. 1.670.000,-, hvoraf kr. 1.058.924,- blev foreslået finansieret fra hensættelserne.

Budgettet for 2015 blev godkendt af forsamlingen.

Ad pkt. 5 Behandling af indkomne forslag.

Bestyrelsen stillede forslag om skift af internetleverandør.

Bestyrelsen ønskede at opsiges samarbejdet med Cirque og skifte til Fiberby.

Bestyrelsen har henover det sidste år gennemgået foreningens datanetværk, telefonnetværk og leverandører for at sikre, at løsningerne var tidssvarende i forhold til behov og markedspriser.

Bestyrelsen oplever, at forbindelsen fra Cirque er ustabil, og at priserne ligger i den højere ende i forhold til udviklingen i markedet. Dette har bestyrelsen taget op med Cirque, der har meldt ud, at de ikke har planer om at tilpasse priserne i nærmeste fremtid, hvorfor bestyrelsen har søgt tilbud fra andre leverandører.

Dette er endt med et tilbud fra Fiberby, der kan **tilbyde alle ejere en 100/100 mbit forbindelse til 100,-pr. md.** Til sammenligning koster en tilsvarende forbindelse 249,- hos Cirque.

Oprettelse hos Fiberby vil være gratis i forbindelse med skift af leverandør, og vil koste 250,- for nye ejere fremadrettet.

I forbindelse med skiftet skal foreningens switche opgraderes, hvilket er en investering på ca. 20.000 kroner.

Skiftet vil ske pr. 1. maj.

Efter en debat om emnet blev forslaget bragt til afstemning, der viste, at forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen stillede forslag om lukning af det interne telefonanlæg.

I forbindelse med gennemgangen af de interne netværk har bestyrelsen også kigget på det interne telefonnetværk. Dette netværk bruges kun af 31 ejere, og der bliver færre for hvert år.

Da netværket repræsenterer en vedligeholdelsesomkostning, og telefonnummeret reelt lige så godt kunne drives via en eksisterende internetforbindelse som IP-telefoni, anbefalede bestyrelsen at lukke ned for denne del af netværket.

De, der ønsker et fastnetnummer, kan overflytte deres nuværende til en udbyder af IP-telefoni eller til en kobberforbindelse hos TDC.

Efter en debat om emnet, herunder opfordring til at hjælpe ejendommens ældre beboere med fortsat at kunne have en fastnettelefon, blev forslaget bragt til afstemning, der viste, at forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad. pkt. 6. Valg af formand.

Formanden var ikke på valg, hvorfor punktet udgik.

Ad. pkt. 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

På valg var Rune Dall og Niels Philbert Præstegaard, begge for en periode på 2 år. Begge var villige til genvalg. Sarah Swanson ønskede at træde ud af bestyrelsen, hvorfor der skulle findes et bestyrelsesmedlem for den resterende del af hendes mandat, 1 år.

Som bestyrelsesmedlem opstillede Heidi Stieper.

Som bestyrelsesmedlemmer valgtes med applaus Rune Dall, Niels Philbert Præstegaard og Heidi Stieper.

Ad. pkt. 8. Valg af suppleanter for bestyrelsen.

På valg som suppleant var Anne Marie Hinke, der var villig til genvalg. Anne Marie Hinke genvalgtes med applaus.

Foreningens bestyrelse består herefter af følgende medlemmer:

Formand

Søren Vinther Knudsen (på valg i 2016)

Bestyrelsesmedlemmer:

Morten Krat (på valg i 2016)

Heidi Stieper (på valg i 2016)

Rune Dall (på valg i 2017)

Niels Philbert Præstegaard (på valg i 2017)

Suppleanter:

Camilla Rosenkilde (på valg i 2016)

Anne Marie Hinke (på valg i 2017)

Ad pkt. 9. Valg af statsautoriseret revisor.

Som revisor valgtes efter bestyrelsens indstilling TT Statsautoriseret Revisionsaktieselskab.

Ad pkt. 10. Valg af administrator

Som administrator valgtes ØENS Ejendomsadministration A/S.

Ad. pkt. 11. Eventuelt.

En ejer forespurgte til, hvorvidt der var planer for den lille gård. Bestyrelsen svarede, at der var opstillet cykelstativer og, at en egentlig renovering af gården ville koste ca. kr. 600.000,-. Hvis der er ejere, der har forslag til forskønnelse af gården, modtages disse gerne.

Ejerne blev opfordret til ikke at stille ladcykler, christianiacykler og lignende langs hegnet, da de er til stor gene for skraldemændene. Der er generelt udfordringer med mange cykler og cykler udenfor stativerne, ligesom der er udfordringer med håndtering af affald i affaldsbeholderne og efterladte effekter på fællesarealerne, særligt på lofterne.

Det blev påpeget, at porten i nummer 22 smækker meget hårdt i og derfor larmer meget.

Bestyrelsen informerede om, at suppleanterne i løbet af 2014 har været inddraget mere i bestyrelsens arbejde end hidtil, og at dette har fungeret rigtig godt og fortsat vil være tilfældet. Har beboerne forslag til tiltag, er disse meget velkomne, dog kan ikke alle tiltag håndteres af bestyrelsen, hvorfor frivillige til eventuelt udvalgsarbejde også er velkomne.

Afslutningsvis takkede formanden det udtrædende bestyrelsesmedlem Sarah Swanson for hendes indsats i bestyrelsen.

Kl. 19.40 takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede den ordinære generalforsamling for afsluttet.

København S den 27 / 3 - 2015


Bjørn Weber, dirigent

København S den 1 / 4 - 2015


Som bestyrelse