Beslutningsreferat fra ekstraordinær generalforsamling i

ejerforeningen Frankrigshuse

Ejerforeningen Frankrigshuse afholdt ekstraordinær generalforsamling tirsdag d. 25. juni 2019 kl. 19.00 i Krunch, Øresundsvej 14, 2300 København S.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Afstemning 1
3. Afstemning 2a
4. Afstemning 2b
5. Afstemning 2c
6. Afstemning 3

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

Ad pkt. 1 Valg af dirigent og referent

Formanden foreslog på bestyrelsens vegne Bjørn Weber som dirigent. Ejer Jürgen Beyer ønskede at stille op.

Bjørn Weber blev ved håndsoprækning valg ved flertal.

Dirigenten takkede for valget, foranledigede Neel Jørgensen valgt til referent og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet i henhold til foreningens vedtægt.

På generalforsamlingen var 129 ud af foreningens 234 ejere repræsenteret. 62 ved personligt fremmøde og 68 ved fuldmagt.

Generalforsamlingen var således ikke beslutningsdygtig i alle dagsordenens punkter, da bestyrelsen ønskede altanprojektet vedtaget med kvalificeret flertal.

Bestyrelsen fremlagte afklarende svar på spørgsmål omkring bestyrelsens anbefaling af afstemning vedr. den blok hvor man ikke selv er ejer.

Gældende for punkt 2-5, Afstemning 1, 2a, 2b, og 2c:

Bestyrelsen ønskede generalforsamlingens bemyndigelse til at indgå aftale med Windoor Danmark A/S om opsætning af altanerne, herunder projektering, udførelse af statiske beregninger, udarbejdelse af myndighedsprojekt, indhentning af byggetilladelse og levering og opsætning af altanerne. Bestyrelsen ønskede samtidig bemyndigelse til at give de ejere af stuelejligheder i Frankrigsgade 19-25 og Frankrigshusene 1-9, der teknisk kan etablere udgang til den store fællesgård, mulighed for denne løsning.

Bestyrelsen ønskede også bemyndigelse til at indgå aftale med en uvildig teknisk rådgiver, VOPA Rådgivning ApS om byggestyring og byggeledelse og med ØENS Ejendomsadministration A/S om

byggesagsadministration, omfattende rådgivning ved finansiering og ved indgåelse af aftaler, økonomistyring og optagelse af fælleslån.

Bestyrelsens forslag byggede på en finansiering af projektet ved en byggekredit og efter projektets afslutning ved den enkelte ejers kontante indbetaling eller ved den enkelte ejers samtidige deltagelse i et fælleslån med løbetid på 20 år, som ejerforeningen optager bedst muligt. Deltagerne i fælleslånet vil hæfte pro rata, mens medlemmer, der indbetaler kontant, ikke vil hæfte for fælleslånet. Ved første salg af lejligheder, der deltager i fælleslånet, vil restgælden skulle indfries.

Den enkelte ejers kontante betaling eller månedlige fælleslånsydelse fremgår af oversigten over udgiftsfordeling på hjemmesiden på adressen http://www.frankrigshuse.dk/altanprojekt

Bestyrelsen foreslog, at vedtægtens bestemmelse i § 21 om fordeling af alle udgifter efter fordelingstal fraviges ved denne beslutning om udskiftning af altaner og erstattes af betaling efter antal altaner eller antal udgange til terræn. Dette indebærer, at lejligheder uden altan ikke afholder udgifter til projektet, mens lejligheder med en udgang til terræn eller en altan afholder udgift svarende til en enhed, og at lejligheder med to altaner afholder udgift svarende til to enheder.

Windoor Danmark A/S har beregnet udgiften til udskiftning af altan, uanset størrelse, til at være næsten ens, og bestyrelsen foreslår derfor, at udgiften opgøres pr. enhed uanset type eller størrelse.

Bestyrelsens forslag medfører ikke en fravigelse af vedtægtens bestemmelse om fordeling af udgifter efter fordelingstal ved den fremtidige, løbende vedligeholdelse af altaner m.v.

Forslaget kan efter vedtægtens § 11 endeligt vedtages med et flertal på 2/3 af de tilstedeværende på den ekstraordinære generalforsamling, under forudsætning af, at 2/3 af samtlige stemmer er repræsenteret. Er færre end 2/3 af samtlige stemmer repræsenteret, kan forslaget foreløbigt vedtages med et flertal på 2/3 af de tilstedeværende.

Ad pkt. 2 Afstemning 1.

Bestyrelsen foreslog udskiftning af samtlige af foreningens altaner samt, hvor det er teknisk muligt, at etablere trapper i stuelejligheder med udgang til gården for de ejere, der ønsker det.

Uddybning af bestyrelsens forslag:
Altanerne mod gården udskiftes til altaner, der er bredere og dybere end de eksisterende for de flestes vedkommende. Mod gaden fastholdes nuværende bredde, men dybden forøges.

Samtidig foreslog bestyrelsen, at der fra de stuelejligheder, hvor det er teknisk muligt, kan etableres ny udgang til gården gennem ny terrassedør og via ståltrappe til terræn for de ejere, der ønsker det.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på de foreslåede arbejder fra firmaet Windoor Danmark A/S. Dette tilbud danner grundlag for bestyrelsens forslag.

Bestyrelsen har i samarbejde med ØENS Ejendomsadministration AS udarbejdet et budget, der viser, at udgifterne til projektet kan afholdes inden for en økonomisk ramme på max. 33,3 mio. kr. Dette svarer til at en altan koster ca. 86.000 kr.

Forslaget fik 65 stemmer for og 64 stemmer imod og var således faldet, da det ikke opnåede 2/3-flertal.

Ad pkt. 3 Afstemning 2a.

Bestyrelsen foreslog udskiftning af samtlige af foreningens altaner mod gården samt, hvor det er teknisk muligt, at etablere trapper i stuelejligheder med udgang til gården for de ejere, der ønsker det.

Uddybning af bestyrelsens forslag:
Altanerne mod gården udskiftes til altaner, der er bredere og dybere end de eksisterende for de flestes vedkommende.

Samtidig foreslog bestyrelsen, at der fra de stuelejligheder, hvor det er teknisk muligt, kan etableres ny udgang til gården gennem ny terrassedør og via ståltrappe til terræn for de ejere, der ønsker det.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på de foreslåede arbejder fra firmaet Windoor Danmark A/S. Dette tilbud danner grundlag for bestyrelsens forslag.

Bestyrelsen har i samarbejde med ØENS Ejendomsadministration AS udarbejdet et budget, der viser, at udgifterne til projektet kan afholdes inden for en økonomisk ramme på max. 15,9 mio. kr. Dette svarer til at en altan ca. 87.000 kr.

Forslaget blev foreløbig vedtaget med 90 stemmer for og 38 stemmer imod. 1 stemte blankt.

Ad pkt. 4 Afstemning 2b.

Bestyrelsen foreslog udskiftning af samtlige af foreningens altaner mod gården på Blok 2 (Frankrigsgade 1 – 9 og Frankrigshusene 19 – 27) samt, hvor det er teknisk muligt, at etablere trapper i stuelejligheder med udgang til gården for de ejere, der ønsker det.

Uddybning af bestyrelsens forslag:
Altanerne mod gaden udskiftes til altaner, der er har samme bredde som eksisterende men dybere.

Samtidig foreslog bestyrelsen, at der fra de stuelejligheder, hvor det er teknisk muligt, kan etableres ny udgang til gården gennem ny terrassedør og via ståltrappe til terræn for de ejere, der ønsker det.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på de foreslåede arbejder fra firmaet Windoor Danmark A/S. Dette tilbud danner grundlag for bestyrelsens forslag.

Bestyrelsen har i samarbejde med ØENS Ejendomsadministration AS udarbejdet et budget, der viser, at udgifterne til projektet kan afholdes inden for en økonomisk ramme på max. 8,8 mio. kr. Dette svarer til at en altan koster ca. 110.000 kr.

Forslaget udgik da forslag 2a havde opnået kvalificeret flertal blandt de fremmødte.

Ad pkt. 5 Afstemning 2c.

Bestyrelsen foreslog udskiftning af samtlige af foreningens altaner mod gaden på Blok 1 (Frankrigsgade 29 – 31 og Frankrigshusene 2 -22) samt, hvor det er teknisk muligt, at etablere trapper i stuelejligheder med udgang til gården for de ejere, der ønsker det.

Uddybning af bestyrelsens forslag:
Altanerne mod gaden udskiftes til altaner, der er har samme bredde som eksisterende men dybere.

Samtidig foreslog bestyrelsen, at der fra de stuelejligheder, hvor det er teknisk muligt, kan etableres ny udgang til gården gennem ny terrassedør og via ståltrappe til terræn for de ejere, der ønsker det.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på de foreslåede arbejder fra firmaet Windoor Danmark A/S. Dette tilbud danner grundlag for bestyrelsens forslag.

Bestyrelsen har i samarbejde med ØENS Ejendomsadministration AS udarbejdet et budget, der viser, at udgifterne til projektet kan afholdes inden for en økonomisk ramme på max. 14,3 mio. kr. Dette svarer til at en altan koster ca. 104.000 kr.

Forslaget blev ved tilkendegivelse blandt de repræsenterede ejere i blok 1 nedstemt med 34 stemmer for og 46 stemmer imod.

Ad pkt. 6 Afstemning 3.

Bestyrelsen foreslog, at ejere af lejligheder i stueetagen i blok 2, såfremt ingen af de ovennævnte forsalg opnår det fornødne flertal, gives tilladelse til, hvor det er teknisk muligt, at etablere ny udgang til gården gennem ny terrassedør og via ståltrappe til terræn. Etableringen sker for ejers egen regning og uden deltagelse fra ejerforeningen og involverer således ikke ejerforeningen eller de øvrige ejere økonomisk.

Dette forslag kræver alene simpelt flertal.

Forslaget udgik da forslag 2a havde opnået kvalificeret flertal blandt de fremmødte.

Kl. 20.25 takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede den ekstraordinære generalforsamling for afsluttet.

København S den / - 2019

Bjørn Weber, dirigent

København S den / - 2019

Som bestyrelse