

Beslutningsreferat fra ekstraordinær generalforsamling i ejerforeningen Frankrigshuse

Ejerforeningen Frankrigshuse afholdt ekstraordinær generalforsamling mandag d. 24. oktober 2023 kl. 19.00 på Loftet, Øresundsvej 4, 3. sal, 2300 København S.

Den ekstraordinære generalforsamling havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Forslag
 - Forslag 1 – Forslag om udskiftning af foreningens tag
 - Forslag 2 – Tilvalg til tagprojektet – udskiftning af opgangsbelysningen
 - Forslag 3 – Forslag om opsigelse af YouSee kontrakt

Ud over ejerforeningens medlemmer deltog administrator Jacob Bonderup (JB) og Simon Sylow (SIM) fra ØENS Ejendomsadministration A/S og Bjarne Gram (BG) fra VOPA Byggerådgivning.

Ad pkt. 1 Valg af dirigent og referent

Bestyrelsesformanden bød velkommen og foreslog JB som dirigent og SIM som referent, som herefter blev valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, og varslet i henhold til foreningens vedtægt.

På generalforsamlingen var 123 ud af foreningens 234 ejere repræsenteret ved fremmøde heraf 58 med fuldmagt.

Dirigenten konstaterede, at foreningen ikke var beslutningsdygtige i forhold til forslag nr. 1, da der ikke var 2/3 af samtlige stemmer til stede, hvilket medførte, at forslaget kun kunne foreløbigt vedtages, hvis 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget.

Ad pkt. 2 – Forslag

Forslag 1 – Udskiftning af foreningens tag

Forslaget var omdelt sammen med indkaldelsen og havde følgende ordlyd:

Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af taget, inden for en forventet økonomiskramme på 31.962.000. For detaljeret information om projektet, herunder hvad det vil koste den enkelte ejer, henvises til foreningens hjemmeside: <http://www.frankrigshuse.dk/tagprojekt>

Forslaget har følgende ordlyd:

Forslag om udskiftning af foreningens tag

Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af foreningens tag. Taggruppen har beskrevet projektet på foreningens hjemmeside. Den samlede økonomiske ramme forventes at udgøre 31.962.000 kr., jf. udarbejdet budget fra ØENS Ejendomsadministration af d. 6. oktober 2023 (Bilag 1).

Forslaget indebærer, at foreningen forventeligt bruger 3 mio. kr. af foreningens opsparede midler til finansiering af sagen, (dog maksimalt 3,5 mio. kr.). Resten af den økonomiske ramme, svarende til 28.962.000 kr. finansieres via en byggekredit.

Når projektet er færdigt, vil ejerne få mulighed for at deltage i fælleslån eller indbetale deres andel af omkostningerne kontant. Fælleslånet etableres som et 20-årigt banklån med variabel rente. Den forventede andel af de samlede byggeomkostninger og den forventede månedlige ydelse på evt. fælleslån fremgår af vedlagte budget udarbejdet af ØENS Ejendomsadministration d. 6. oktober 2023 (Bilag 1).

Låneberegningerne er foreløbige. Da både byggekrediten og fælleslånet er lån med variabel rente, tages der forbehold for ændringer i ydelserne. Dette gælder både i udførelsesfasen, men også efterfølgende i relation til ændring i renterne på fælleslånet.

Renten på fælleslånet er fradragsberettiget på selvangivelsen, de ejere som deltager i fælleslånet vil primo hvert år modtage en opgørelse over deres andel af renteudgiften, ejer skal selv huske at medtage den på selvangivelsen.

Deltagere i fælleslånet hæfter personligt pro rata efter fordelingstal, og medlemmer der ikke deltager i fælleslånet, eller som efterfølgende indfrier deres andel af fælleslånet, hæfter ikke personligt pro rata.

OBS: det er en betingelse for deltagelse i fælleslånet, at dette indfries ved salg af lejligheden.

Hvis der efter indfrielsen af den personlige pro rata hæftelse, fortsat er en restgæld på fælleslånet, så vil alle ejerforeningens medlemmer hæfte herfor som medlem af ejerforeningen, da ejerforeningen er debitor på fælleslånet.

Ved vedtagelse af nærværende forslag bemyndiges bestyrelsen samtidigt til:

- At optage byggekredit til midlertidig finansiering og fælleslån til slutfinansiering af byggesagen.
- At bestemme, hvor stor en andel af foreningens opsparede midler der kan bruges til projektet, dog maksimalt 3,5 mio. kr.
- Indgå de for projektet nødvendige aftaler med teknisk rådgiver og administrator vedrørende administrativ og økonomisk rådgivning i forbindelse med projektet, samt til at indgå entreprisekontrakt med entreprenør, og tegne entrepriseforsikring, og igangsætte arbejderne.
- Træffe alle de for projektet fornødne beslutninger, herunder igangsætning af evt. uforudsete arbejder m.v. indenfor de i projekterne afsatte budgetter.
- Opkræve kontantindbetaling fra de ejere, som måtte ønske at betale deres andel kontant, eller som senere vil indfri deres andel af gælden.

- Opkræve fælleslånsydelse hos de ejere der vælger at deltage i fælleslånet. Fælleslånsydelsen kan senere tilpasses i det omfang projektet bliver enten dyrere eller billigere, eller såfremt lånene ændres (Fx renten stiger eller falder).

Forslaget kræver kvalificeret flertal, jf. foreningens vedtægter § 11, stk. 3.

Herefter gav dirigenten ordet til taggruppen, som forklarede lidt om baggrunden for projektet. Overordnet set havde taggruppen valgt at starte projektet, da taget i henhold til vedligeholdelsesplanen skulle have været skiftet nu, og fordi der mange steder på taget var utætheder og opsat spande på lofterne.

Spørgsmål og svar:

Spørgsmål: Hvor meget belysning kommer der på loftet?

Svar: Der vil blive monteret ca. en lampe pr. 6-8m og de bliver alle sensorstyret. Ejerne kan forvente, at der bliver bedre belysning på lofterne.

Spørgsmål: Kommer der også stikkontakter på loftrummen?

Svar: Der kommer det samme antal stikkontakter på loftet som der er i dag.

Spørgsmål: Vil skillevæggene mellem loftrummen være træ som i dag, eller bliver det metalgitre?

Svar: Det forbliver som det er i dag, da man ikke gør noget med loftrummen i forbindelse med projektet. Det er dog vigtigt, at man gør plads i sit loftrum, så håndværkerne kan komme til.

Spørgsmål: Hvilke foranstaltninger har man overvejet i forhold til stilladset, således at det er til mindst mulige for ejerne?

Svar: Man vil formentlig dele bygningerne op i sektioner, som vil være dækket af stillads og herefter vil man rykke stilladset rundt. Dog er det op til entreprenøren at bestemme, hvordan dette skal gøres, da det kan have betydning for tidsplan, økonomi osv. Entreprenøren vil forsøge at blive færdig så hurtigt som muligt og til mindst mulige for ejerne.

Spørgsmål: Er det det rigtige tidspunkt at lave projektet i forhold til renteniveau og priser på byggematerialer?

Svar: Der er ingen der kan vide om renten eller priserne på byggematerialer vil stige eller falde i nærmeste fremtid. Faktum er, at taget skal skiftes, da der er mange utætheder, øget risiko for udblæsning af vinduer, og foreningen ser en stigning i omkostninger til vedligeholdelse af taget.

Spørgsmål: Hvorfor skal fælleslån indfries ved salg af lejlighederne?

Svar: Dette har bestyrelsen og tagudvalget valgt, da man gerne vil sikre, at der kommer en naturlig reduktion af størrelsen på fælleslånet i ejendommen. Dette vil ligeledes skabe bedre muligheder for at finansiere fremtidige projekter i ejendommen.

Spørgsmål: Hvorfor har man valgt et variabelt forrentet lån?

Svar: Det skyldes, at der er tale om en fælleslån til en ejerforening, som er et banklån med variabel rente. Bankerne tilbyder ikke fast rente til ejerforeninger. Der er ikke indgået endelig aftale med nogen bank, og tagudvalget og ØENS vil naturligvis forsøge at forhandle bedst mulige vilkår både i forhold til byggekreditten og fælleslånet.

Spørgsmål: Hvis man deltager i fælleslånet, kan man så vælge at indfri sit fælleslån på et senere tidspunkt?

Svar: Ja, det vil man altid kunne med rimeligt varsel til administrator, som sørger for indfrielsen overfor banken.

Spørgsmål: Tror vi at det er realistisk at budgettet holder, så vi får tilbud ind under budgettet?

Svar: Ja, det er VOPA's vurdering, at det højst sandsynligt vil kunne holdes inden for rammerne af budgettet. Ligesom der indledende har været positive tilkendegivelser fra to entreprenører.

Spørgsmål: Vil man kunne fjerne kravet om indfrielse ved salg?

Svar: Forslaget kommer til afstemning, som det ligger. Dette skyldes, at flere har indgivet bundet fuldmagter på baggrund af det udleverede materiale, hvoraf kravet om indfrielse også fremgår. Hvis man ønsker at fjerne kravet, er man derfor nødsaget til at stemme imod det samlede forslag i dag.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

FOR: 104

IMOD: 12

BLANKT: 7

Forslaget blev dermed foreløbigt vedtaget, og der vil blive afholdt en ny ekstraordinær generalforsamling d. 1. november 2023, hvor forslaget vil kunne endeligt vedtages med 2/3 flertal af de fremmødte (fysisk fremmøde eller bunden fuldmagt).

Forslag 2 – Tilvalg til tagprojektet – udskiftning af opgangsbelysning

Forslaget var omdelt sammen med indkaldelsen og havde følgende ordlyd:

Såfremt forslag 1 bliver vedtaget, stiller bestyrelsen forslag om at bruge yderligere 620.000 kr. på udskiftning af foreningens opgangsbelysning. Udgiften finansieres via foreningens alm. Driftsbudget og vil derfor ikke påvirke fællesudgifterne.

Motivation for forslaget:

Foreningen oplever jævnligt udfordringer med opgangsbelysningen, særligt at kontakter driller. Fejlfinding er besværlig og bekostelig, da ledningerne til opgangsbelysningen er trukket i lejlighederne, hvilket gør det nødvendigt at komme ind i lejlighederne for at finde fejlen. Det tager tid og det er hver gang en udgift for foreningen.

Der stilles derfor forslag om at opgangsbelysningen skiftes i forbindelse med udskiftning af taget, hvor elkabler og belysning skiftes på loftet. Arbejdet vil bestå i, at der trækkes nye kabler og opsættes sensorstyrede lamper, så vi kan fjerne de nuværende kontakter med trykfunktion og forhåbentlig spare på både strøm og vedligeholdelse fremover.

Forslaget kræver simpelt flertal af de fremmødte.

Dirigenten gav ordet til tagudvalget, som motiverede forslaget.

Spørgsmål og svar:

Spørgsmål: Skal der gives adgang til alle lejligheder for at udføre denne opgave?

Svar: Nej, man klipper ledningen ind til lejligheden, og så er det op til den enkelte ejer at fjerne ledningen i lejligheden, hvis man fx skal renovere lejligheden.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

FOR: 111
IMOD: 7
BLANKT: 5

Forslaget blev endeligt vedtaget under forudsætning for, at tagprojektet, jf. forslag 1 bliver endeligt vedtaget d. 1. november 2023 på den ekstraordinære generalforsamling.

Forslag 3 – Forslag om opsigelse af YouSee Kontrakt

Forslaget var omdelt sammen med indkaldelsen og havde følgende ordlyd:

Bestyrelsen ønsker at stille forslag om opsigelse af kontrakten med YouSee.

Motivation for forslaget:

I hver lejlighed er trukket to kabler: Et antennekabel (coax) og et datakabel (RJ45). Via datakablet leveres internet via vores kollektive aftale med bolignet. Via antennekablet, har Yousee eneret på at levere TV og/eller internet.

Situationen er, at forholdsvis få ejere, køber ydelser igennem Yousee (pt. omkring 15 % af ejerne), men vedligeholdelse af antenneanlægget ligger på forenings driftsbudget. Går noget i stykker eller kræver opgradering, betaler foreningens kasse altså for dette.

Fordi vi har en kollektiv aftale om internet i foreningen - altså alle ejere har internet - mener vi, at der også er et helt igennem brugbart alternativ, da alle pakker og tjenester kan leveres via datakablet. Og alternativt er det stadig muligt at modtage TV via stueantenne fra fx Norlys.

Bestyrelsen stiller derfor til afstemning, om vi skal opsige aftalen med Yousee - hvilket vil træde i kraft ved udgangen af 2024 (altså om cirka 14 måneder) - for at spare driftsomkostningerne til foreningens antenneanlæg og fra 2025 lade det være op til hver ejer at vælge leverandør til TV-signal.

I praksis vil det betyde, at de ejere, der i dag køber en ydelse fra Yousee, som leveres igennem antennekablet, fra starten af 2025 skal skifte til at få leveret via datakablet, finde en anden leverandør, eller anskaffe en stueantenne.

Beslutningen kræver simpelt flertal af de fremmødte.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

FOR: 118
IMOD: 2
BLANKT: 3

Forslaget blev dermed endeligt vedtaget.

Kl. 20:30 takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede den ordinære generalforsamling for afsluttet.

NÆRVÆRENDE REFERAT UNDERSKRIVES MED DIGITAL UNDERSKRIFT

E/F Frankrigshuse

Tagprojekt



j.nr. 100-901

Rådgivning i øjenhøjde

Hvad koster projektet?

Alle priser er inkl. moms.

	kr.
Entrepriseudgifter iht. Overslagsbudget fra VOPA byggerådgivning	26.220.000
Uforudsete udgifter (10%)	2.622.000
Teknisk rådgivning baseret på tilbud fra VOPA Byggerådgivning	2.020.000
Finansieringsomkostninger til byggekredit og entreprisforsikring	800.000
Byggesagsadministration inkl. juridisk rådgivning	300.000
I alt inkl. moms	31.962.000

Lånebehov

	Kr.
Samlet budgetramme	31.962.000
Opsparede midler	-3.000.000
I alt	28.962.000

Hvordan finansieres projektet?

	Kr.
Finansieringsmulighed - Fælleslån via ejerforeningen	
Ydelse på 20-årigt forventeligt 6,5% fælleslån med variabel rente og afdrag. (Estimeret ydelse)	2.592.099
Årlige udgifter i alt	2.592.099

København d. 6. oktober 2023

Øens Ejendomsadministration

Simon Sylow

Søren V. Knudsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Søren Vinther Knudsen
Bestyrelsesformand
På vegne af E/F Frankrigshuse (100-901)
ID: c4aa86ed-e572-4c4f-a151-c05a2259525c
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2023 kl.: 12:23:52
Underskrevet med MitID



Kasper Hovmand Malskær

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kasper Hovmand Malskær
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Frankrigshuse (100-901)
ID: 7eeb1f6c-9efb-4a94-8c1b-8b6c7c89b587
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2023 kl.: 14:56:43
Underskrevet med MitID



Iben Holmegaard Aastrup

Navnet returneret af dansk MitID var:
Iben Holmegaard Aastrup
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Frankrigshuse (100-901)
ID: cb0f4b8b-d5fd-4cc7-9335-892d98f29f3a
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2023 kl.: 13:20:24
Underskrevet med MitID



Jacob Bonderup

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jacob Markvad Bonderup
Dirigent
ID: 1e439b1d-edce-46e6-a9d5-c747054f0ca5
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2023 kl.: 12:53:18
Underskrevet med MitID



Niels Philbert Præstegaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Frankrigshuse (100-901)
ID: 594a10bf-00d5-434c-b97e-bc9073de8227
Tidspunkt for underskrift: 29-10-2023 kl.: 23:57:13
Underskrevet med MitID

