

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i ejerforeningen Frankrigshuse

Ejerforeningen Frankrigshuse afholdt ordinær generalforsamling tirsdag d. 20. august 2020 kl. 19.00 på Krunch, Øresundsvej 14, 2300 København S.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

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. Ud over ejerforeningens medlemmer deltog advokat Kenneth Gudmundsson og Adam Røper fra ØENS Ejendomsadministration A/S.

Ad pkt. 1 Valg af dirigent og referent

Formanden foreslog på bestyrelsens vegne Kenneth Gudmundsson som dirigent. Dette blev enstemmigt vedtaget.

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

Ingen indvendinger om den forsinkede afholdelse af generalforsamlingen i august måned pga. Covid-19.

På generalforsamlingen var 63 ud af foreningens 234 ejere repræsenteret ved fremmøde heraf 19 med fuldmagt.

Generalforsamlingen var således ikke beslutningsdygtig i alle dagsordenens punkter, da forslag 3-10 omhandlede vedtægtsændringer. Disse forslag krævede et 2/3 flertal af alle medlemmer i foreningen for at kunne vedtages.

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

Formanden aflagde bestyrelsens beretning for det forløbne år og præsenterede sig selv og resten af den siddende bestyrelse.

- Foreningen er nu færdige med udskiftningen af vandrør og stigestregne i blok 1.
- Foreningen har valgt et nyt forsikringselskab med dækning på vandrør. Der er sendt rådgiver ud for at gennemgå badeværelser i bygningen. Dette skal ses som en hjælp til ejere ifm. vedligehold og er ikke en garanti for alt er i orden. Indvendigt vedligehold påhviler ejer.
- Der er blevet etableret ny varmestyring i blok 2, bestyrelsen mener at dette er sket med stor succes.
- Altanprojektet er endelig afsluttet uden yderligere økonomiske krav/omkostninger.
- Bestyrelsen er i gang med at tage stilling til udskiftning af tag, da det er det originale tag, som bliver vedligeholdt og understrøget af en murer en gang om året.
- I forbindelse med at der er blevet rensset tagender er det endvidere konstateret at taget har brug for udskiftning.
- En ejer påpegede at altanværnene er blevet bygget med asbestholdigt materiale og blyholdig maling. Bestyrelsen oplyste, at de er opmærksom på tilstanden af altanværnet og betonbunden, men at de ikke mente at udskiftningsbehovet var akut.

Generalforsamlingen tog herefter bestyrelsens beretning til efterretning.

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

Dirigenten gennemgik i hovedtræk årsregnskabet for år 2019.

Foreningen havde i regnskabsåret opkrævet fællesudgifter med kr. 3.641.380. I løbet af året var udført vedligeholdelsesprojekter med kr. 1.320.281, hvoraf kr. 185.756 var overført til kontoen for fremtidig vedligeholdelse.

Foreningens likvid beholdning på skæringsdatoen årsregskabets afslutning var kr. 2.082.081

Balancesummen udgjorde kr. 4.338.993, heraf udgjorde de samlede hensættelser 1.937.513 kr.

Regnskabet for 2019 blev efter flere opklarende spørgsmål godkendt enstemmigt af forsamlingen.

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

Dirigenten fremsatte et forslag om at flytte afstemning af forslag 2, inden der blev stemt om budgettet.

Der blev sat et modforslag med to indsigelser, da disse ejere mente at forslaget skulle sættes som det sidste forslag, da et af deres forslag ville have en effekt på forslaget i forbindelse med vedligeholdelse.

Da der kun var indsigelse fra 2 af de fremmødte, blev forslag 2 fremsat.

Laura fra bestyrelsen motiverede forslaget. Bestyrelsen ønskede generalforsamlingens godkendelse af udskiftning til individuelle vandmålere. Et rimelighedsprincip var en af de større faktorer i forhold til at sætte projektet i gang, da forbruget derved vil blive opgjort for det individuelle forbrug. Derudover håbede bestyrelsen også at den enkelte ejer ville forholde sig mere besparende i dennes vandforbrug.

Forslaget blev vedtaget med et overvejende flertal.

Dirigenten gennemgik derefter det foreslåede driftsbudget for 2020.

Bestyrelsen foreslog uændret fællesbidrag.

Der var budgetteret med 350.000 kr. til almindelig løbende vedligeholdelse, mens der var budgetteret med 1.207.750 kr. til større projekter. Herunder var der budgetteret med 850.000 til udskiftning af stigestreng/faldstammer samt afsat 600.000 kr. til udskiftning af vandledninger i kælder. Bestyrelsen foreslår at der anvendes kr. 560.000 fra foreningens konto for løbende vedligeholdelsesarbejder.

Bestyrelsen vil undersøge om der kan opnås fradrag for udgiften til opsætning af de individuelle vandmålere.

Efter besvarelse af enkelte spørgsmål blev budgettet for 2020 godkendt af forsamlingen.

En stemte imod, 62 stemte for og 0 stemte blank.

Budgettet blev dermed vedtaget.

Ad pkt. 5 Behandling af indkomne forslag

En ejer bemærkede at der skulle overholdes §11 i foreningens vedtægter i forbindelse med afstemninger, da det kun er restejere som må stemme ved ejerskab af flere lejligheder og ikke andre personer som ejer flere lejligheder.

Formanden trak en stemme tilbage i afstemningen om vandmålere. Dette ændrede dog ikke på resultatet af afstemningen.

Forslag 1.

Bestyrelsen ønskede at leverancen af Tv-signal og administrationen af dette overgår fra administrator til YouSee, således, at den enkelte ejer selv står for at tilmelde og afmelde sig hos YouSee.

Efter en spørgerunde, blev forslaget sat til afstemning.

53 stemte for, 5 stemte imod og 5 stemte blank.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2.

Forslaget var behandlet under dagsordenens pkt. 4 (budget).

Indkommende forslag fra ejere Jürgen Beyer og Jens Homann blev motiveret af dem.

Bestyrelsen kommenterede forslag 3-10, og foreslog, at der i stedet for at lave lappeløsninger i foreningens vedtægter, nedsættes en arbejdsgruppe som kunne gå i gang med en total gennemgang af foreningens vedtægter. Grunden til dette var, at der er vedtaget en ny ejerlejlighedslov, samt at få foreningens vedtægter til at blive mere i tråd med samtiden.

Forslag 3. vedtægtsændring af §7 stk. 5.

En ejer spurgte om et forslag som var blevet forkastet, kunne blive taget op til behandling på en ekstraordinær generalforsamling.

Forslagsstillerne mente ikke at det kunne tages op før til den ordinære generalforsamling.

Efter en længere debat blev forslaget sat til afstemning.

Med over halvdelen af stemmerne imod, blev forslaget forkastet.

- Forslag 4. vedtægtsændring af §7 stk. 6.

Forslaget blev sat til afstemning uden motivation.
2/3 dele af stemmerne stemte imod, og forslaget blev dermed forkastet.

- Forslag 5. vedtægtsændring af §11 stk. 1.
Forslagsstiller mente ikke at det var en demokratisk måde at stemme om forslag med bundne fuldmagter.
Forslaget blev sat til afstemning.
2/3 stemte imod, og forslaget blev frakastet.

- Forslag 6. vedtægtsændring af §11 stk. 3.
Bestyrelsen var indforstået med at denne type af indkaldelser ikke skulle gentages, men mente dog ikke at der skulle en vedtægtsændring til.
Forslaget blev sat til afstemning.
Over halvdelen af deltagerne stemte imod, og forslaget blev forkastet.

- Forslag 7. vedtægtsændring af §11 stk. 4.
Der blev stillet spørgsmål til forslaget og forlagsstiller forklarede forslaget med at det skulle ses som en vetoet.
Forslaget blev sat til afstemning.
Et overvejende flertal stemte imod og forslaget blev forkastet.

- Forslag 8. vedtægtsændring af §16 stk. 4.
Forslaget blev sat til afstemning efter kommentar fra forlagsstiller.
Forslaget blev derefter sat til afstemning. 2/3 af de fremmødte stemte imod forslaget, og forslaget blev dermed forkastet.

- Forslag 9. vedtægtsændring af §23 stk. 5.
Forslagsstiller kommenterede på forslaget. En ejer mente ikke at bestyrelsen kunne omgås vedtægten, vedtagne forslag fra generalforsamlingen og normalvedtægten.
Forslaget blev sat til afstemning og der var overvejende flertal imod forslaget som dermed blev forkastet.

- Forslag 10. vedtægtsændring af §23 stk. 6.
Der blev fra forlagsstilleren kommenteret, at han mente at bestyrelsen ikke har den nødvendige kompetence til at gennemgå og godkende vedligeholdelsesprojekter.
Over halvdelen af stemmerne var imod. Forslaget blev dermed forkastet.

- Forslag 11. ændring af vedtægtstekst på foreningens hjemmeside.
En ejer spurgte ind til om forlagsstiller kunne have gjort opmærksom på dette til Bestyrelsen.
Forslagsstiller svarede på dette med at han havde sendt det til bestyrelsen.
Bestyrelsen mente at teksten på hjemmesiden skal følge den tinglyste vedtægt.
Forslaget blev sat til afstemning, 25 stemte for, 15 stemte blank, 23 stemte imod.
Forslaget blev vedtaget

- Forslag 12. forhøjelse af antallet cykelpladser i den lange gård.
Forslagsstiller mente ikke at det er gået hurtigt med at sætte nye cykelstativer.

Bestyrelsen mente at der skulle etableres flere cykelstativer, men de ville ikke pålægges en deadline for forskellige opgaver som bestyrelsen kan løse.

Forslaget blev sat til afstemning, 3 stemte for, 0 blank, 60 stemte imod.

Forslaget blev dermed forkastet.

- Forslag 13. Ny administrator.

Forslaget blev udskudt til pkt. 10 af forslagsstiller, da forslaget blev behandlet senere på generalforsamlingen.

- Forslag 14. præcisering af generalforsamlingens beslutning af 30. juli 2019.

Forslagsstiller mente at det rent juridisk var meget uklart, hvem der stod for vedligeholdelse af trapperne, derudover kunne der opstå flere problemer i forhold til erstatningspligt.

Forslaget blev sat til afstemning, 3 stemte for, 0 stemte blank og 60 stemte imod.

Forslaget blev forkastet.

Ad pkt. 6 Valg af formand

Formandsposten var på valg, og Søren Vinther Knudsen accepterede genvalg.

Søren Vinther Knudsen blev enstemmigt genvalgt med applaus.

Ad pkt. 7 Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg var Laura Frendrup og Niels Philbert Præstegaard, Laura ønskede ikke at genopstille.

Niels Philbert Præstegaard genopstillede og Kasper Ranthe stillede op begge blev valgt som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode med applaus.

Ad. pkt. 8 Valg af suppleanter for bestyrelsen

På valg som suppleanter er Ricky Lyngsø, som ikke genopstillede

Benedicte Aimee Johansen stillede op og blev valgt med applaus

Foreningens bestyrelse består herefter af følgende medlemmer:

Formand

Søren Vinther Knudsen (på valg i 2022)

Bestyrelsesmedlemmer:

Kasper Ranthe (på valg i 2022)

Niels Philbert Præstegaard (på valg i 2022)

Maria Heumann Wilms (på valg i 2021)

Søren Lund Knudsen (på valg i 2021)

Suppleanter:

Cathrine Hørdum (på valg i 2021)

Benedicte Aimee Johansen (på valg i 2022)

Ad pkt. 9. Valg af statsautoriseret revisor

Som revisor genvalgte efter bestyrelsens indstilling TT Statsautoriseret Revisionsaktieselskab.

Ad pkt. 10. Valg af administrator

Forslag 13 blev forkastet med overvejende flertal.

Som administrator genvalgte ØENS Ejendomsadministration A/S.

Ad. pkt. 11. Eventuelt

Foreningens tag skal udskiftes, og bestyrelsen opfordrer alle medlemmer til at melde sig til en arbejdsgruppe, som kan hjælpe til at finde frem til tilbud og selve projektet.

En ejer opfordrede til at holde den gode tone i foreningen.

En ejer spurgte ind til om der kan gøres noget ved naboskolegården i blok 1, da hun havde oplevet at der var mange som kiggede ind ad vinduerne.

Dirigenten opfordrede til dialog med naboerne, da der ikke er mulighed for lave sanktioner.

Ejer spørger ind til om der kan gøres noget i forhold til kiosken og det klientel som opholder sig i nærområdet. Bestyrelsen fortæller at det er politiet som skal kontaktes hvis der observeres noget suspekt Tlf.nr. til Sundby lokal politi er: 6120 6901.

En ejer har talt med politiet, som har givet det råd til beboerne, at døre til gårde og opgange holdes lukket og man bør undgå at gå med fx hættetrøje.

En ejer kommenterede, at der er meget skrald fra pizzeriaet, men det er nok kunderne som står for dette.

En ejer har fået stjålet sit vasketøj, der skal henstilles til at denne adfærd ikke er ønskværdig.

En anden ejer havde bemærket, at der er udfordringer med udluftningskanalen. Bestyrelse var bekendt med problemet, og kunne meddele at der på nuværende tidspunkt ikke gøres noget ved det. En rensning kan evt. laves sammen med et tagprojekt.

Kl. 21.45 takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede den ordinære generalforsamling for afsluttet.

NÆRVÆRENDE REFERAT UNDERSKRIVES MED NEMID.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Søren Vinther Knudsen

Som Bestyrelsesformand
På vegne af E/F Frankrigshuse (100-901)
PID: 9208-2002-2-189281307684
Tidspunkt for underskrift: 10-09-2020 kl.: 10:48:40
Underskrevet med NemID

NEM ID

Maria Heumann Wilms

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Frankrigshuse (100-901)
PID: 9208-2002-2-357942431155
Tidspunkt for underskrift: 10-09-2020 kl.: 10:46:30
Underskrevet med NemID

NEM ID

Kasper Ranthe

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-470938620082
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2020 kl.: 10:16:44
Underskrevet med NemID

NEM ID

Kenneth Gudmundsson

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-311417984611
Tidspunkt for underskrift: 10-09-2020 kl.: 10:41:30
Underskrevet med NemID

NEM ID

Søren Lund Knudsen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Frankrigshuse (100-901)
PID: 9208-2002-2-785964534824
Tidspunkt for underskrift: 16-09-2020 kl.: 16:50:41
Underskrevet med NemID

NEM ID

Niels Philbert Præstegaard

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Frankrigshuse (100-901)
PID: 9208-2002-2-749442369577
Tidspunkt for underskrift: 10-09-2020 kl.: 16:32:17
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.