

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i ejerforeningen Frankrigshuse

Ejerforeningen Frankrigshuse afholdt ordinær generalforsamling tirsdag d. 22. juni 2021 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 Jacob Bonderup 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 Jacob Bonderup valgt til referent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet i henhold til foreningens vedtægt.

Ingen indvendinger mod af afholde generalforsamlingen på trods af forsinket afholdelse af generalforsamlingen i juni måned pga. Covid-19.

På generalforsamlingen var 92 ud af foreningens 234 ejere repræsenteret ved fremmøde heraf 26 med fuldmagt.

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

Der var fra en ejer spørgsmål til, om generalforsamlingen var lovligt indkaldt, når der 5 timer før generalforsamlingen blev orienteret om, at der var krav om coronapas. Dirigenten konstaterede, at det selvfølgelig var beklageligt, men at det ikke havde betydning, da der var indkaldt d. 8. juni og da reglerne for adgang til større forsamlinger konstant er under forandring, hvorfor det er op til beboerne selv at holde

sig underrettet omkring betingelserne for at deltage i forsamlinger. Underretningen udsendt til beboerne kort før generalforsamlingen var således alene en yderligere serviceoplysning overfor beboerne.

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.

- YouSee – foreningen har indgået ny aftale, så man selv skal købe TV-pakke direkte hos YouSee eller anden TV-udbyder
- Gennemgang af badeværelser er afsluttet. En håndfuld har fået påbud
- Færdig med at udskifte vandrør i kælderen – alle er hermed udskiftet. I 2020 blev stigstrengsprojektet desuden udvidet, hvormed samtlige stigstrengene nu også er skiftet
- Cykelstationer, etableret i hver sin gård, som en del af et kvartalsprojekt. Glædeligt at se at det bruges af mange
- Individuelle vandmålere – været inde i 190 lejligheder. Projektet er afsluttet – der mangler nu kun ca. 8 lejligheder at få installeret vandmålere, hvilket skyldes, at de er i gang med at renovere badeværelse og dermed giver det mening at vente
- Der er skiftet varmestyring i blok 2. Yderligere forbedringer mht. varme kommer i 2021.
- Foreningen har heldigvis ikke så mange vandskader længere. De vandskader der endelig er, er grundet uhensigtsmæssig adfærd af den enkelte ejer. Der blev opfordret til at være mere opmærksom

Der var spørgsmål til om faldstammer udskiftes løbende. Det gør de, og man kan se status på foreningens hjemmeside.

En ejer ønskede at få uddybet vandskaderne. Bestyrelsen oplyste, at forsikringen dækker skaderne, men at selvriskoen pålægges den ejer, der har været skyld i skaden, såfremt at der er tale om uhensigtsmæssig adfærd

Der blev spurgt om altanernes levetid. Foreningen har fået vurderet altanbunde i 2020, hvor dem i stuen er i dårlig stand, og de skal derfor udbedres i 2021. De andre altanbunde er i OK stand. På sigt skal altanværn vurderes/udbedres.

Man må gerne male sin altan på den indvendige og udvendige side. Foreningen leverer maling og vejledning, så man selv kan gøre det.

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 2020.

Foreningen havde i regnskabsåret opkrævet fællesudgifter med kr. 3.492.219 og indtægter i alt kr. 3.635.888. I løbet af året var udført vedligeholdelsesprojekter med kr. 2.844.299 og udvendig vedligeholdelse for kr. 271.115. Udgifter i alt udgjorde kr. 5.162.887. Årsregnskabet udviser derfor et underskud på kr. 1.526.999.

Foreningens likvid beholdning på skæringsdatoen årsregnskabet afslutning var kr. 2.497.552.

Balancesummen udgjorde kr. 4.257.830, heraf udgjorde de samlede hensættelser kr. 410.514.

Bestyrelsen orienterede om, at der er kommet kr. 370.000 retur i 2021, da der er indkøbt for mange vandmålere.

En ejer spurgte hvorfor regnskabet har oversteget budgettet på udskiftning af vandledninger i kælder. Det skyldes, at prisen på asbest sanering var mangedoblet. Stigstrengs projektet var over budget, da projektet blev udvidet.

Regnskabet for 2020 blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 4 Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår
Dirigenten gennemgik derefter det foreslåede driftsbudget for 2021.

Bestyrelsen foreslog at sætte fællesbidrag ned til i alt kr. 3.245.000, da der er opsat vandmålere, og der derfor bliver opkrævet a conto vand fra 1. august med tilbagevirkende kraft til 1. april. Den enkelte ejers a conto vand opkrævning er udregnet efter fordelingstal. Ved første vandregnskab udregnes ny a conto, så den stemmer til ens forbrug.

Der var budgetteret med kr. 350.000 til udvendig vedligeholdelse, mens der var budgetteret med kr. 1.420.900 til større projekter.

Der var spørgsmål til om belægningen i gården står en udskiftning. Det gør den ikke.

En ejer ønskede at vide, hvor mange penge der forventes at blive brugt på tagsagen. Det vides ikke.

Herefter blev budgettet for 2021 enstemmigt godkendt af forsamlingen.

Ad pkt. 5 Behandling af indkomne forslag

Forslag 1 om hold af hund

Der var Tobias J V Frantsen og Julie V Schepelern indkommet forslag om hold af hund. Forslaget kan i sin helhed findes på foreningens hjemmeside.

Der var fra Jürgen Beyer indkommet ændringsforslag til det oprindelige forslag, som også findes i sin helhed på foreningens hjemmeside. Ændringsforslaget gik bl.a. ud på en skærpelse af de anførte krav til hundehold i det oprindelige forslag.

Dirigenten oplyste, at forslaget var en vedtægtsændring til vedtægtens §24 om ordensforskrifter.

Da ændringsforslaget var det mindst vidtgående, skulle der først stemmes om det oprindelige.

Der blev diskuteret hvor stor en lille hund og hvor stor en mellemstor hund er. En ejer oplyste i den forbindelse, at en mellemstor hund er op til 20 kg. og en stor hund er 25 kg og opefter jf. Dansk Kennelklub.

Der var også en diskussion om hvad "mindst mulig gene" er. Det er subjektivt og er svært at sætte facit under. En ejer oplyste, at der i en anden forening har været forsøgt kørt en retssag mod en ejer der havde en meget generende hund, som ikke faldt ud til foreningens fordel. Det kan derfor være svært at gøre noget ved meget generende hunde.

En ejer spurgte bestyrelsen om deres holdning. Der var ingen i bestyrelsen der havde interesse i at skulle tolke på regler. Enten skal man have lov til at have hund eller også skal man ikke.

Forslagsstillers forslag i sin helhed blev forkastet med overvejende flertal imod.

Ændringsforslaget blev forkastet med overvejende flertal imod.

Ad pkt. 6 Valg af formand

Søren Vinther Knudsen er valg til 2022, og var således ikke på valg.

Ad pkt. 7 Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg som bestyrelsesmedlemmer for 2 år var Maria Heumann Wilms og Søren Lund Knudsen, som ikke var villige til genvalg.

Kasper Ranthe var udtrådt af bestyrelsen, og Benedicte Aimee Johansen indtrådte i hans sted. Benedicte Aimee Johansen var derfor på valg for den resterende del af Kasper Rantes periode på 1 år. Benedicte Aimee Johansen blev valgt.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år opstillede og valgtes:

Kasper Malskær

Iben Holmegaard Aastrup

Ad. pkt. 8 Valg af suppleanter for bestyrelsen

På valg som suppleant var Cathrine Hørdum, som blev genvalgt.

Benedicte Aimee Johansen blev valgt som bestyrelsesmedlem, og der skulle derfor vælges én suppleant for den resterende del af hendes periode på 1 år. Pernille Bærendtsen blev valgt.

Foreningens bestyrelse består herefter af følgende medlemmer:

Formand

Søren Vinther Knudsen

(på valg i 2022)

Bestyrelsesmedlemmer:

Niels Philbert Præstegaard

(på valg i 2022)

Benedicte Aimee Johansen

(på valg i 2022)

Kasper Malskær

(på valg i 2023)

Iben Holmegaard Aastrup

(på valg i 2023)

Suppleanter:

Cathrine Hørdum

(på valg i 2023)

Pernille Bærendtsen

(på valg i 2022)

Ad pkt. 9. Valg af statsautoriseret revisor

Som revisor genvalgtes efter bestyrelsens indstilling TT Revision.

Ad pkt. 10. Valg af administrator

Som administrator genvalgtes ØENS Ejendomsadministration A/S.

Ad. pkt. 11. Eventuelt

Bestyrelsen havde i indkaldelsen lagt op drøftelse om taget på baggrund af materialet, som forefindes på foreningens hjemmeside, som taggruppen har udarbejdet.

Taggruppen fremlagde deres store stykke arbejde, som havde udmøntet sig i 3 løsningsmuligheder. Den første var at udskifte taget 1:1. Den næste var at frasælge loftsarealet til 4. sals lejlighederne (Option A) og den sidste var at frasælge hele tagarealet til en investor (option B).

Løsning A:

- Forberede til 4. sals lejlighederne køber 5. sal. – Det vides ikke pt. hvor mange 4. sale der ønsker at købe
- Man kan i dette tilfælde forpligte 4. sal til at købe 5. sal inden projektet etableres inden for økonomisk ramme for at sikre foreningen
- Der var spørgsmål til, om man som ejer får kompenseret for depotrummet på loftet. Foreningen skal altid sikre, at der er mindst 3 m³ depotrum. Man vil henvist til et andet rum et sted i ejendommen. Hvis man pt. har både loftsrum og kælderrum, vil man kun have kælderrum fremadrettet
- Der var spørgsmål til, om der er indtænkt at etablere kviste. Det er muligt, men skal godkendes af kommunen. Umiddelbart kan man kun etablere kviste ind mod gården. Der er selvfølgelig forbehold for myndighedsgodkendelse
- Arealet vil kun være forberedt til beboelse. 4. sal skal selv lægge gulve mv. for at gøre arealet beboeligt

Løsning B:

- Lejlighederne vil øge antallet af foreningens medlemmer. Der vil ikke blive dannet en ny forening
- Taggruppen har forsøgt at udarbejde et så objektivt materiale som muligt
- Mange ejere 4. sals lejligheder udtrykte, at de ikke er interesseret i frasalg af tagareal. Der var i den forbindelse spørgsmål til, om foreningen i så fald vil kompensere 4. sals lejlighederne for gene, værditab mv. Det er ikke tilfældet og de nye bygningsreglementer er mere restriktive end de gamle, så generne ved at få en overbo burde ikke være store
- Dem der i så fald køber hele tagarealet, vil således have ansvaret for at indrette lejlighederne. Denne virksomhed vil herefter frasælge hver enkelt lejlighed
- Der var stor ros til taggruppen for arbejde og for det udarbejdede materiale

Der var herefter en drøftelse om 1:1 udskiftning og fordeling af udgiften, som vil ske efter fordelingstallet.

Resultatet af tilkendegivelserne endte med:

32 tilkendegivelser for at udskifte taget og forberede til at 4. sals lejlighederne kan købe det

20 tilkendegivelser for at etablere taglejligheder

Taggruppen vil herefter tage den vejledende afstemning til efterretning i sit videre arbejde.

En ejer spurgte, om der er nogle der har erfaringer med lydisolering af lejligheden. Man kan kontakte Rockwool eller evt. spørge i FB gruppen.

Der var spørgsmål til cykelparkering, og om der kan etableres flere cykelstativer. Der er altid plads ved Frankrigsgade 19. Alternativt skal man selv hjælpe med en ide og fremsende denne til bestyrelsen. Der opfordres til at flytte cykler der ikke bruges til kælderen.

En ejer ønskede at vide hvad der skal ske med det tidligere vaskeri i Frankrigsgade. Københavns Kommune har lige sat det til salg. Det vides ikke om/hvis det bliver solgt og hvad det i så fald skal bruges til.

Kl. 21.40 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.

Niels Philbert Præstegaard

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af E/F Frankrigshuse (100-901)
PID: 9208-2002-2-749442369577
Tidspunkt for underskrift: 19-07-2021 kl.: 11:24:47
Underskrevet med NemID

Kenneth Gudmundsson

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-311417984611
Tidspunkt for underskrift: 12-07-2021 kl.: 09:37:20
Underskrevet med NemID

Søren Vinther Knudsen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
På vegne af E/F Frankrigshuse (100-901)
PID: 9208-2002-2-189281307684
Tidspunkt for underskrift: 12-07-2021 kl.: 09:20:09
Underskrevet med NemID

Kasper Hovmand Malskær

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af E/F Frankrigshuse (100-901)
PID: 9208-2002-2-551280134113
Tidspunkt for underskrift: 16-07-2021 kl.: 17:12:53
Underskrevet med NemID

Benedicte Aimee Johansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-099012962501
Tidspunkt for underskrift: 12-07-2021 kl.: 10:21:12
Underskrevet med NemID

Iben Holmegaard Aastrup

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af E/F Frankrigshuse (100-901)
PID: 9208-2002-2-709522805471
Tidspunkt for underskrift: 25-07-2021 kl.: 20:14:19
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 05a2710bSgS242719736