

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i ejerforeningen Frankrigshuse

Ejerforeningen Frankrigshuse afholdt ordinær generalforsamling tirsdag d. 19. maj 2022 kl. 19.00 på Loftet, Øresundsvej 4, 3. sal, 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 Administrator Jacob Bonderup og Siri Emborg fra ØENS Ejendomsadministration A/S.

Ad pkt. 1 Valg af dirigent og referent

Formanden foreslog på bestyrelsens vegne Jacob Bonderup som dirigent.

Jürgen Beyer stillede op som modkandidat til dirigentposten, men blev nedstemt.

Jacob Bonderup takkede for valget, og foranledigede Siri Emborg valgt til referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, og varslet i henhold til foreningens vedtægt.

På generalforsamlingen var 62 ud af foreningens 234 ejere repræsenteret ved fremmøde heraf 10 med 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 og præsenterede sig selv og resten af den siddende bestyrelse.

Foreningens formand Søren Vinther Knudsen fremlagde årsberetningen for forsamlingen.

I år 2021 havde foreningen haft følgende hovedpunkter:

Installation af vandmålere i ejendommen

Nyt energimærke

Foreningen havde fået et nyt energimærke, ejendommen gik fra D til C.

Farvel til YouSee

Der var blevet sagt farvel til YouSee. Ønskes TV signal fra YouSee er det direkte gennem dem og ikke foreningen fremadrettet.

Nøgleombytning

I sommeren 2021 blev nøgle til alle opgangsdøre skiftet, grundet problemer efter udskiftning af låsekasser. Ruko havde udbedret fejlen, foreningens medlemmer havde ikke oplevet problemer siden.

Maling af altaner

Formanden gjorde forsamlingen opmærksom på, at alle kunne modtage gratis maling af foreningen til brug for maling af altanen. Bestyrelsen takkede de ejere som allerede havde malet deres altaner, og opfordrede de der manglede. Proceduren for maling af altaner findes på foreningens hjemmeside:

<https://frankrigshuse.dk/altaner>

Modernisering af gården ved Blok 1

Modernisering af gården var færdig. Der var etableret belysning, højbede, optimering af containere og container skjulere, samt plantet forskellige urter.

Maling af opgang

Der havde været opstart af maling af opgangen, og det vil fortsætte løbende i 2022.

Forsikringskader

Bestyrelsen opfordrede alle ejere til at rense afløbene i lejligheden, da foreningen oplever en del forsikringskader. Der har i 2021 været 5 skader, formanden oplyste at selvriskoene opkræves hos ejeren i de tilfælde, hvor det er ejers ansvar.

Renholdelse af opgangen

Bestyrelsen opfordrede ejerne til at holde opgangene rene ved reovering af lejlighederne. Hvis ejeren ikke holder fællesarealerne rene efter egne projekter, ville ejeren hæfte for rengøring.

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 2021.

Foreningen havde i regnskabsåret indtægter for fællesudgifter med kr. 3.451.066. I løbet af året har der været udført vedligeholdelsesprojekter for kr. 393.299 og udvendig vedligeholdelse for kr. 206.477. Udgifter i alt udgjorde kr. 2.385.080. Årsregnskabet udviste derfor et overskud på kr. 1.060.698.

Foreningens likvide beholdning pr. 31.12.2021 var kr. 1.835.625.

Balancesummen udgjorde kr. 3.300.703, heraf udgjorde egenkapitalen kr. 1.471.212.

Regnskabet for 2021 blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 4 Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår
Dirigenten gennemgik derefter det foreslåede driftsbudget for 2022.

Indtægt i alt på kr. 3.410.000, indtægter for fællesudgifter var uændret med samlet fællesudgifter i alt kr. 3.245.000.

Der var budgetteret med kr. 350.000 til udvendig vedligeholdelse, mens der var budgetteret med kr. 1.210.100 til større projekter.

Omkostninger i alt var budgetteret til kr. 3.410.000, således resultatet budgetteres til kr. 0.

En ejer ønskede at få baggrunden for ikke at foreslå en stigning i fællesudgifterne, når inflationen generelt er stigende. Bestyrelsen oplyste, at foreningen pt. ikke ser det nødvendigt.

En ejer stillede spørgsmål til budget for knopskydningsprojektet. Bestyrelsen fortalte at budgettet for projektet ville blive gennemgået under punktet eventuelt. Derudover blev der redegjort for, at der i forbindelse med projektet var blevet afholdt udgifter til rådgiver ifm. tagprojektet i 2021.

Budgettet for 2022 enstemmigt godkendt af forsamlingen.

Ad pkt. 5 Behandling af indkomne forslag

Forslag 1: Forslag om vedtægtsændring

Maybritt Nydahl stillede følgende forslag til vedtægtsændring:

Tillæg til §11

Alle medlemmer af ejerforeningen kan vælge at deltage online eller ved fysisk fremmøde til generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling. Hermed opnås lige stemmeret online, som ved fysisk fremmøde.

Det skal dog senest 1 uge før generalforsamling og ekstra ordinær generalforsamling meddeles til bestyrelsen og/eller administrator, at medlemmet af ejerforeningen ønsker at deltage online.

Forslagsstilleren motiverede forslaget og supplerede med et Powerpoint. Der var herefter en længere debat.

Derudover havde Jürgen Beyer fremsendt følgende ændringsforslag:

Tillæg til §11,

Alle medlemmer af ejerforeningen kan vælge at deltage online eller ved fysisk fremmøde til generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling. Hermed opnås lige stemmeret online, som ved fysisk fremmøde. Hvis dirigenten eller nogen af deltagerne ønsker hemmelig afstemning, skal – for at sikre anonymiteten af de afgivne stemmer – alle deltagere stemme digitalt.

Bestyrelsen stiller apparatur til rådighed i mødelokalet, således at også de deltagere kan stemme, som ikke har taget det nødvendige udstyr med hjemmefra. Autentificeringen ved stemmeafgivelsen skal have det højeste sikringsniveau, som det til enhver tid defineres i den relevante EU-forordning.

Det skal dog senest 1 uge før generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling meddeles til bestyrelsen eller administrator, hvis et medlem ønsker at deltage online.

Forslagsstilleren motiverede ændringsforslaget. Der var herefter en længere debat.

En ejer stillede spørgsmål til bestyrelsens synspunkt på forslaget, da det ville være en stor ekstra opgave for bestyrelsen. Bestyrelsen imødekom spørgsmålet og forklarede at foreningen har ældre vedtægter. Bestyrelsen opfordrede forsamlingen til at et vedtægtsændringsudvalg kunne blive etableret.

Da der på generalforsamlingen var et ændringsforslag til det oprindelige forslag, som var mere vidtgående, så skulle der først stemmes om ændringsforslaget. Hvis ændringsforslaget blev forkastet, så skulle der stemmes om det oprindelige forslag.

Dirigenten tog herefter ændringsforslaget til afstemning, som blev forkastet. Herefter tog dirigenten det oprindelige forslag til afstemning, som ligeledes blev forkastet.

Ad pkt. 6 Valg af formand

På valg som formand for 2 år var Søren Vinther Knudsen, formanden modtog genvalg og blev genvalgt for 2 år med applaus.

Ad pkt. 7 Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg som bestyrelsesmedlemmer for 2 år var Niels Philbert Præstegaard og Benedicte Aimee Johansen, som begge blev genvalgt for 2 år med applaus.

Ad. pkt. 8 Valg af suppleanter for bestyrelsen

På valg som suppleant for 2 år var Pernille Bærendtsen, som var villig til genvalg. Pernille bliver genvalgt for 2 år med applaus.

Foreningens bestyrelse består herefter af følgende medlemmer:

Formand

Søren Vinther Knudsen (på valg i 2024)

Bestyrelsesmedlemmer:

Niels Philbert Præstegaard (på valg i 2024)

Benedicte Aimee Johansen (på valg i 2024)

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 2024)

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

Drøftelser omkring nyt tag - Ny interessetilkendegivelse fra knopskydningsgruppen

Knopskydningsgruppen havde forinden generalforsamlingen bedt om en ny interessetilkendegivelse på generalforsamlingen. Følgende var motivationen:

Nogle beboere fra 4. sal har rettet henvendelse til bestyrelsen efter sidste års generalforsamling vedrørende knopskydning (4. sal får mulighed for at købe arealet over egen lejlighed). De mente at der kunne være flere forhold der burde være undersøgt for at ejerne kan tilkøbe arealet over egen lejlighed i forbindelse med tagudskiftningen. Knopskydningsgruppen ønsker derfor, at der laves en ny interessetilkendegivelse. Der vil være en kort præsentation af deres undersøgelse på generalforsamlingen. Præsentationen vil også være tilgængelig på hjemmesiden inden generalforsamlingen. BEMÆRK at der er tale om en interessetilkendegivelse, det vil sige at det endelige projekt stadig skal stemmes igennem med det nødvendige flertal jf. vedtægter.

Knopskydningsgruppen præsenterede løsningsmodellen med Powerpoint, hvor der blev gennemgået fordele/ulemper. Der blev fremlagt tre scenarier for projektet.

Knopskydningsgruppen ønskede en tilkendegivelse for, hvor mange der ville stemme for et eventuelt forslag, så gruppen havde mulighed for at kontakte en rådgiver og gå videre med interessen.

En ejer stillede spørgsmål til om de lejligheder som ikke var en del af projektet, ville opleve et fald i værdien. Gruppen fortalte, at de ikke havde undersøgt problemstillingen, og ikke var bekendt med hvordan værdien af de andre lejligheder påvirkes af projektet og at det i øvrigt er meget svært at undersøge.

Ejer stillede spørgsmål til, hvor der er mulighed for depotrum, hvis nogle af rummene bliver til 4 sals lejligheder. Gruppen forklarede at de havde lavet beregninger, så alle ejere ville have 3 kvm hver, dog ville nogle rum være placeret andre steder i foreningen end loftet.

Knopskydningsgruppen redegjorde for, at det vil være foreningen der skal stå for finansieringen af taget, og ligeledes etablering af kviste, men at 4. sals lejlighederne indbetaler en købesum til foreningen, som dækker disse omkostninger.

Fleere ejere tilkendegjorde, at de ikke ville af med deres loftsrums til fordel for et kælderrum.

Efter længerevarende dialog tog dirigenten tilkendegivelsen til afstemning.

Antal personer som stemte for tilkendegivelsen: 28

Knopskydningsgruppen har efter generalforsamlingen besluttet at stoppe undersøgelserne af knopskydning. Der arbejdes derfor nu kun med en 1:1 udskiftning af taget.

Bestyrelsen opfordrede forsamlingen til, at den enkelte ejer bidrager til foreningen, da bestyrelsen ikke kan varetage alle opgaver. Bestyrelsen var glade for, når ejerne gik sammen i fællesskab og etablerede grupper til diverse projekter.

Kl. 21.00 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.

Iben Holmegaard Aastrup

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af E/F Frankrigshuse (100-901)
PID: 9208-2002-2-709522805471
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2022 kl.: 22:43:34
Underskrevet med NemID

Niels Philbert Præstegaard

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af E/F Frankrigshuse (100-901)
PID: 9208-2002-2-749442369577
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2022 kl.: 19:48:10
Underskrevet med NemID

Benedicte Aimee Johansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af E/F Frankrigshuse (100-901)
PID: 9208-2002-2-099012962501
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2022 kl.: 22:42:34
Underskrevet med NemID

Jacob Bonderup

Som Dirigent NEM ID
RID: 92491038
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2022 kl.: 06:55:02
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: 07-06-2022 kl.: 07:23:39
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: 07-06-2022 kl.: 10:35:23
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: 7a660dKjZnx24777122