



Rådgivning i øjenhøjde

Til samtlige ejere i
E/F Frankrigshuse

København, d. 9. oktober 2023

INDKALDELSE TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

På vegne af bestyrelsen i ejerforeningen Frankrigshuse indkalder vi hermed foreningens medlemmer til ordinær generalforsamling, der afholdes:

**tirsdag d. 24. oktober 2023 kl. 19.00 (med adgang fra 18:30)
på Loftet, Øresundsvej 4, 3. sal, 2300 København S**

Generalforsamlingen afholdes med 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.

Ad pkt. 2 – Forslag

Forslag 1 – Udskiftning af foreningens tag

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 byggekredit 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 opsavede 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 entreprisforsikring, 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.

Forslag 2 – Tilvalg til tagprojektet – udskiftning af opgangsbelysning

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.

Forslag 3 – Forslag om opsigelse af YouSee Kontrakt

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 opsiges 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.

Referatet vil efter generalforsamlingen blive lagt på foreningens hjemmeside.

Såfremt, du ønsker dokumenterne vedr. generalforsamlingen tilsendt, kan du rette henvendelse til undertegnede.

Med venlig hilsen
ØENS Ejendomsadministration A/S

Simon Sylow
Tlf. 44 45 11 16
E-mail: sim@oadv.dk

FULDMAGT

Undertegnede:

NAVN

Som er ejer af:

ADRESSE

giver hermed:

NAVN

ADRESSE

fuldmagt til at stemme for mig ved den ordinære generalforsamling 24. oktober 2023

Obs.: Der gøres opmærksom på vedtægtens §11 vedr. stemmeretten og stemmeafgivelsen. Hvert medlem kan kun afgive to stemmer ud over sin egen. Dette gælder ikke i det omfang der er afgivet bundet fuldmagt. Ved alle afstemninger stemmes der med én stemme pr. lejlighed.

BUNDET FULDMAGT

Undertegnede:

NAVN

Som er ejer af:

ADRESSE

Afgiver hermed bundet fuldmagt ved den ordinære generalforsamlinger til afholdelse tirsdag d. 24. oktober 2023. Der skal stemmes som følger:

Afkryds din stemme til hvert punkt

FOR

IMOD

Udskiftning af foreningens tag

Tilvalg af opgangsbelysning

Forslag om opsigelse af YouSee kontrakt

Fuldmagten kan afleveres til bestyrelsen