ØENS EJENDOMS ADMINISTRATION

Øens Ejendomsadministration AS
Lergravsvej 59
DK 2300 København S
TEL +45 32 36 36 32
FAX +45 32 46 46 40
MAIL info@oadv.dk
www.øe.dk
CVR 30 51 61 33

Beslutningsreferat fra ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Frankrigshuse

Ejerforeningen Frankrigshuse afholdt ekstraordinær generalforsamling onsdag den 30. november 2016 kl. 19.00 i Krunch, Øresundsvej 14, 2300 København S.

Generalforsamlingen havde følgende

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.

2. Bestyrelsen foreslår udskiftning af foreningens altaner samt, hvor det er teknisk muligt, at etablere trapper i stuelejligheder med udgang til gården for de ejere, der ønsker det.

Ejerforeningens formand, Søren Winther Knudsen, bød på vegne af bestyrelsen de fremmødte velkommen. Udover ejerforeningens medlemmer deltog advokat Kenneth Gudmundsson og Tanja Rasmussen fra ØENS Ejendomsadministration samt Bjarne Gram fra Vopa Rådgivning.

Ad. pkt. 1 Valg af dirigent og referent

Formanden forslog på vegne af bestyrelsen Kenneth Gudmundsson som dirigent. Dette blev enstemmigt vedtaget.

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

På generalforsamlingen var 126 ud af foreningens 234 ejere repræsenteret. Heraf var 48 ejere repræsenteret ved fuldmagt.

Dirigenten konstaterede at mindre end 2/3 af foreningens medlemmer var fremmødt, hvorfor det ikke – uanset resultatet af den efterfølgende afstemning - ville være muligt endeligt at vedtage det fremsatte forslag.

Ad. pkt. 2 Forslag om udskiftning af altaner

Dirigenten henviste til det tidligere afholdte beboermøde, hvor bestyrelsen og foreningens tekniker i detaljer gennemgik det fremsatte forslag. Alt materiale vedrørende altanforslaget henligger i øvrigt til gennemgang på foreningens hjemmeside www.frankrigshuse.dk.

Dirigenten oplyste at såfremt projektet gennemføres, vil de beboere som får enten altan eller nedgang til have hæfte pro rata for foreningens gæld til banken. Så hvis man ikke får altan eller trappenedgang så deltager man ikke i afviklingen af lånet og man hæfter ikke for lånet.

ØENS EJENDOMS ADMINISTRATION

Øens Ejendomsadministration AS
Lergravsvej 59
DK 2300 København S
TEL +45 32 36 36 32
FAX +45 32 46 46 40
MAIL info@oadv.dk
www.øe.dk
CVR 30 51 61 33

Herefter blev ordet givet frit for yderligere spørgsmål til det fremsatte forslag.

Anders, Frankrigshusene 16, 1. th. havde spørgsmål til, hvorfor bestyrelsen havde valgt, at fælleslånet skal indfries ved salg. Dirigenten oplyste, at det er for at holde foreningens gæld nede. Det vil være nemmere for foreningen at optage nye lån i fremtiden, hvis der ikke er så meget gæld i foreningen.

Anders, Frankrigshusene 2, 2. tv stillede spørgsmål til, hvorfor det ikke er undersøgt, om der kunne forhandles en billigere rente, når fælleslånet skal indfries ved salg. Dirigenten oplyste, at indfrielsen af fælleslån ikke har noget med bankens rente at gøre, og at det derfor ikke gør en forskel, om der skal indfries ved salg eller ej.

Næsby, Frankrigshusene 2, 3. tv. ønskede at vide, om hver enkelt ejer kan indbetale sin andel af fælleslånet med det samme. Formanden oplyste, at man kan indbetale sin andel med det samme enten kontant eller ved selv at optage et lån. Dirigenten tilføjede, at det kan være billigere at optage et lån som privatperson.

Karina, Frankrigsgade 25, 4. tv. ville gerne vide, hvad konsekvensen vil være, hvis en ejer ikke kan betale sit fælleslån. Dirigenten oplyste, at fælleslånet vil være en pligtig pengeydelse, ligesom fællesudgifterne. Hvis en ejer ikke betaler, vil lejligheden gå på tvangsauktion. I et sådant tilfælde vil køberen overtage fælleslånet. Restancer på fælleslånet vil blive dækket af sikkerheden, som ejerforeningen har i hver lejlighed. Sikkerheden er på nuværende tidspunkt kr. 38.000.

Bente, Frankrigshusene 10, 2. th. påpegede, at det kan være dyrt, hvis man påtænker at flytte i den nærmeste fremtid. Dirigenten kunne oplyse, at der ikke kan gives garanti for at de nye altaner vil medføre prisværdistigning. Dirigenten informerede, at det som oftest vil være investeringen der som minimum udgør værdiforøgelsen, når man får en altan. Det er dog ikke sikkert, at værdiforøgelsen vil være 1:1 i forhold til investeringen, når der i forvejen er altaner.

En beboer stillede spørgsmål til, om det ville være muligt at få en fransk altan, hvor der i dag er en altan. Bestyrelsens oplyste, at forslaget går ud på, at alle altaner bliver udskiftet til nye altaner. Det antal altaner, man har i dag, vil man også have i fremtiden. Det blev oplyst, at det ikke er muligt at få en fransk altan på grund af ensartetheden på bygningen.

Julie, Frankrigshusene 2, 2. tv., ønskede at vide, hvordan det er blevet besluttet, at fælleslån skal indfries ved salg. Det er bestyrelsens anbefaling, så gælden til foreningen holdes nede. Bestyrelsen har truffet beslutningen ud fra, hvad de mener, er bedst for foreningen.
Dirigenten oplyste desuden, at køber som oftest vil bede om et nedslag i prisen, hvis de skal overtage fælleslånet. En ejer oplyste, at de har talt med en mægler, der har oplyst, at prisen maksimalt vil stige med ca. kr. 100.000.

Per er i gang renovering med henblik på salg og er sikker på at det er en fordel ved salg. Samtidig er det billig finansiering.

Ole, Frankrigsgade 27, 4. th spurgte ind til garantiforpligtelse for Windoor. Bestyrelsen oplyste, at Windoor følger AB92 (Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed fra 1992). Det betyder, at de skal stille garanti på 15 % af entreprisesummen. Procentdelen bliver nedskrevet ved aflevering, et års gennemgang og fem års gennemgangen. Desuden kunne Bjarne fra Vopa oplyse, at de også har en rådgiveransvarsforsikring, der vil dække i tilfælde af, at Windoor går konkurs.

Der blev spurgt ind til en levetid på altanerne. Bjarne oplyste, at der er en forventet levetid på altanen på over 30 år, dog uden at kunne garantere dette.

ØENS EJENDOMS ADMINISTRATION

Øens Ejendomsadministration AS
Lergravsvej 59
DK 2300 København S
TEL +45 32 36 36 32
FAX +45 32 46 46 40
MAIL info@oadv.dk
www.øe.dk
CVR 30 51 61 33

Helle, Frankrigsgade 23, 4. tv. havde spørgsmål til garanti for gulvet, der skal fjernes i fjerdesals lejlighederne. Bestyrelsen oplyste, at de vil holde øje med, om håndværkerne gør det ordentligt. Det er dog blevet oplyst, at der er en risiko for, at det første bræt går i stykker. I det tilfælde vil der blive lagt et nyt. Hvis man har et specielt gulv, er det ejerens eget ansvar at finde et nyt bræt, som håndværkeren kan lægge i. Foreningen dækker kun udgiften til det stykke af gulvet, der bliver fjernet.
Bestyrelsen har overvejet flere løsninger men er kommet frem til, at denne løsning er den mest optimale. Der blev stillet spørgsmål til, om der er risiko for, at flere brædder går i stykker. Bestyrelsen kunne oplyse, at det umiddelbart kun vil være det første, da det vil være her, håndværkeren starter med at gå ind.

Helle, Frankrigshusene 4, 4. tv. påpegede, at hun ikke mente, at det var et stort problem, at gulvet skulle tages op, men at det er en fordel for lejlighederne på fjerde sal, at de ikke har en altan ovenover.

Christian, Frankrigshusene 5, st. tv. informerede om, at en anden løsning til gulvet kunne være, at man lavede et snit i fodpanelet, hvor de skal ind, og så kan de skære i gulvet langs væggen. Efterfølgende kan det fyldes med fuge, og så kan man ikke se det i gulvet. Der er dog risiko for at væggen kan tage skade. Bjarne fra Vopa oplyste, at brædderne skal samles over nogle bjælker, og at det er forskelligt fra lejlighed til lejlighed, hvor bjælkerne ligger. Der vil selvfølgelig blive valgt den mest optimale løsning for hver enkelt lejlighed.

Susanne, Frankrigshusene 20, 3. th. stillede spørgsmål til, hvorfor gulvet på 4. sal skal fjernes. Formanden oplyste, at det skyldes, at der ikke er så meget mur til at holde altanerne, som der er i lejlighederne nedenunder.

Peter, Frankrigshusene 14, st. tv. stillede sig kritisk overfor den måde, hvorpå projektet er fremkommet. Han havde ønsket, at bestyrelsen havde rådført sig med en arkitekt tidligere i projektet, så bl.a. stue-lejlighederne kunne få en bedre løsning, da trappen kommer til at gå ned midt i haven. Han påpegede desuden, at han ikke mente, at arkitekten hos Windoor havde taget hensyn til fx mindre lysindfald grundet større altaner ovenover. Formanden oplyste, at det er bestyrelsen, der har defineret kravene til altanerne. Bestyrelsen var i første omgang i dialog med fire altanfirmaer og endte med at vælge Windoor blandt andet på grund af stor prisforskel. Det blev desuden oplyst, at altanen i stuen vil blive bredere, og at der bliver mulighed for at anvende altanen, da altandøren er bedre placeret end i dag. Ejeren udtrykte ønske om, at bestyrelsen havde haft en anden arkitekt end Windoor inde over projektet. Dirigenten oplyste, at projektet nu er udarbejdet efter bestyrelsens forudsætninger, og at det ikke kan ændres nu.

Amanda, Frankrigshusene 9, 4.tv. spurgte ind til, om alt gulv skal løftes, når hun også har et laminatgulv. Bestyrelsen mente ikke, at det var nødvendigt at fjerne alt gulvet, men at man muligvis kan nøjes med det, der er i vejen for håndværkerne. Bestyrelsen oplyste desuden, at der ikke kan gives garanti for, at gulvet bliver lavet, hvis det går i stykker, da det ikke er standardgulvet. Gulvet vil blive fjernet i et værelse på hver side af lejligheden med mindre, at man har ændret på indretningen af lejlighedens rum.

Britta, Frankrigshusene 6, 2. tv. ønskede at vide, hvornår taget og sætningsskader skal udskiftes. Bestyrelsen er blevet oplyst, at taget har en holdbarhed på 10 år. Formanden informerede, at sætningsskaderne i kælderen løbende bliver udbedret.

Asger, Frankrigshusene 6, 4. th. spurgte til mulighederne for delindfrielse af fælleslånet. Dirigenten oplyste, at han ikke kunne se et problem i dette. Der blev desuden spurgt ind til altanens bæreevne. Bjarne fra Vopa oplyste, at han ikke kendte den præcise bæreevne for altanen, men at bærevnen er fastsat på baggrund af nogle ingeniørberegninger.

Ejeren fra Frankrigshusene 27, 4. th. spurgte ind til, hvor lang tid Windoor skal bruge på gulvene i

ØENS EJENDOMS ADMINISTRATION

Øens Ejendomsadministration AS
Lergravsvej 59
DK 2300 København S
TEL +45 32 36 36 32
FAX +45 32 46 46 40
MAIL info@oadv.dk
www.øe.dk
CVR 30 51 61 33

fjerdesals lejlighederne. Formanden oplyste, at det ville tage omkring tre dage.
Der blev desuden stillet spørgsmål til muligheden for at opsætte sejl på altanen.
Bestyrelsen oplyste, at de åbne altaner først skal godkendes af Københavns Kommune, men at de ikke kan se et problem i at der opsættes sejl, hvis altanener er åbne.

Britta, Frankrigshusene 6, 2. tv. stillede spørgsmål til, hvorfor det ikke var muligt at få altan foran køkkenet, således at altanen blev flyttet. Bestyrelsen har ikke haft det med i overvejelserne.

Michael, Frankrigsgade 29, 3. tv. ønskede at vide, hvornår fælleslånet bliver optaget.
Fælleslånet optages først, når byggesagen er færdig. Bestyrelsen oplyste, at der først er sagsbehandlingstid hos Københavns Kommune, og herefter skal byggeriet færdiggøres.

Morten, Frankrigsgade 25, 4. tv. ville gerne have information om, hvem der skal kontaktes, hvis der opdages skader på bygningen. Der bliver løbende lavet kontrol af ekstern rådgiver. Dirigenten opfordrede ejerne til at tage billeder, inden arbejdet går i gang, således, at der er bevis for, at eventuelle skader ikke var på bygningen før. Hvis en skade opdages, så tag gerne fat i bestyrelsen med dette samme.
Der vil komme informationer med kontaktpersoner osv. på et senere tidspunkt.

Vibeke, Frankrigshusene 22, st. tv. ville gerne vide om stuelejlighederne har indflydelse på, hvordan altanen kommer til at se ud. Formanden oplyste, at de ikke kommer til at have indflydelse på, hvordan altanen kommer til at se ud, men at der kan findes tegninger på foreningens hjemmeside.

Jeppe, Frankrigshusene 10, st. tv. spurgte ind til, om Københavns Kommune ville godkende to forskellige løsninger i stuelejlighederne. Bestyrelsen ved desværre ikke, hvad Københavns Kommune vil godkende, men de vil gå i dialog med dem.

Da der ikke var flere kommentarer bragte dirigenten herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev foreløbigt vedtaget med 30 stemmer imod, 2 blanke stemmer og 94 stemmer for.

Dirigenten oplyste, at der ikke var nok fremmødte til at vedtage forslaget endeligt, så der afholdes en ny ekstraordinær generalforsamling til endelig vedtagelse af forslaget.

Der vil på et senere tidspunkt blive udmeldt en dato for frist for tilmelding til udgange til gården. Det gælder for lejlighederne på Frankrigshusene nr. 1-9 og Frankrigsgade 19-25.

Afslutningsvis roste dirigenten bestyrelsen for det store arbejde, de har lavet i forbindelse med udarbejdelse af forslaget.

København S den / - 2016

Kenneth Gudmundsson, dirigent

København S den / - 2016

Som bestyrelse