

**Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i
ejerforeningen Frankrigshuse**

Ejerforeningen Frankrigshuse afholdt ordinær generalforsamling torsdag d. 5. april 2018 kl. 19.00 i 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 Ole Nielsen og Jacob Bonderup fra ØENS
Ejendomsadministration A/S.

Ad pkt. 1 Valg af dirigent og referent

Formanden foreslog på bestyrelsens vegne Ole Nielsen 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.

På generalforsamlingen var 63 ud af foreningens 234 ejere repræsenteret ved enten personligt fremmøde eller 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:

Søren fremlagde beretningen og præsenterede sig selv og resten af den siddende bestyrelse.

- I årets løb har der været udskiftning i bestyrelsen, da Morten Krat er fratrådt og 1. suppleant Sandra Bækby-Hansen er indtrådt. Formanden takkede på vegne af bestyrelsen Morten for sit arbejde gennem årene.
- Der er skiftet vicevært til TT Gruppen Ejendomsservice & VVS.

- Foreningen har afholdt kvartalsprojekter. Bl.a. lån-en-vvs'er, kompostprojekt og kalkknuser.
- Codan opdagte i 2017 foreningens bygningsforsikring, og foreningen har derfor tegnet en ny forsikring hos Købstæderne fra 1.1.2018. Der er i den nye forsikring ikke dækning for vandskader, der sker fra rør installeret inden 1.1.2017. Skader, som skyldes manglende eller forkert vedligeholdelse i de enkelte lejligheder vil ikke blive anmeldt til forsikringen.
- Det blev oplyst, at ejerne har vedligeholdelsespligten for afløb. Derudover blev det oplyst, at foreningen har vedligeholdelsespligten for de lodrette rør og den enkelte ejer har pligten for de vandrette forgreninger herfra.
- Bestyrelsen har i året lavet en spørgeskemaundersøgelse, hvor det blev konkluderet, at mange er glade for at bo i foreningen. Derudover arbejder bestyrelsen videre for at forbedre foreningen yderligere.
- Der er udskiftet dørtelefoner i halvdelen af foreningen. Der vil blive arbejdet videre med den anden halvdel i 2018. Det havde været tidskrævende at få adgang til flere af lejlighederne, og ejerne blev opfordret til at være omhyggelige med fremover at give adgang, når der skulle udføres nødvendige arbejder.
- Foreningen har i 2017 fået mulighed for at sortere bioaffald. Der blev opfordret til at sortere så meget som muligt for at minimere foreningens renovationsudgifter.
- Foreningen har fået ny VVS-håndværker og ny elektriker. Bestyrelsen er meget tilfreds med samarbejdet med Vest VVS.
- Der blev oplyst, at foreningens faldstammer er af ældre dato og derfor hyppigt stopper til. Der blev henstillet til ikke at skylle shampooobøtter, bind, tamponer og lign. affald, der ikke hører til i toilettet, ud.
- En ejer bemærkede, at der i forbindelse med slamsugning har været en slamsuger inde i gården, som har svinet i gården. Bestyrelsen beder viceværtten kigge på det.
- Formanden aflagde status på altanprojektet. Kommunen har afvist projektet, som det foreligger nu. De tillader ikke så store altaner, som der blev besluttet i 2016. Derudover er halvdelen af foreningen bevaringsværdig, der betyder, at der ikke må ændres væsentligt på udseendet af bygningen. Bestyrelsen arbejder ihærdigt videre med projektet. Der er aftalt møde med kommunen. Kommunen vil acceptere nye altaner mod gården, men bestyrelsen er af den holdning, at der skal nye altaner på begge sider af ejendommene. Projektet er derfor uafklaret indtil videre.
- Der blev spurgt til standen af de nuværende altaner. Formanden oplyste, at flere altaner er i dårlig stand. De altaner, der måtte trænge til reparation, vil blive repareret i nødvendigt omfang.

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.

Ole Nielsen gennemgik i hovedtræk årsregnskabet for år 2017.

Foreningens drift havde i perioden givet et resultat til afregning hos ejerne på 0 kr., efter overførsel til hensættelserne på 613.193 kr.

Balancesummen udgjorde 4.508.016 kr., heraf udgjorde de samlede hensættelser 1.323.469 kr.

Regnskabet for 2017 blev efter flere opklarende spørgsmål godkendt enstemmigt af forsamlingen.

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

Ole Nielsen gennemgik det foreslædede driftsbudget for 2018.

Bestyrelsen foreslog at forhøje fællesbidraget med 4 % med virkning fra 1. juli 2018.

Der var budgetteret med 340.000 kr. til almindelig løbende vedligeholdelse, mens der var budgetteret med 1.036.000 kr. til større projekter, herunder bl.a. 300.000 kr. som reserve vedr. altanprojektet. Derudover var der budgetteret med 100.000 kr. til polering af linoleum i opgange, afsat 180.000 kr. til udskiftning af de resterende dørtelefoner og 386.000 kr. til udskiftning af de resterende stigstrenge.

Efter besvarelse af enkelte spørgsmål blev budgettet for 2018 enstemmigt godkendt af forsamlingen.

Ad pkt. 5 Behandling af indkomne forslag

a. Ny husorden

Bestyrelsen indstiller, at der vedtages en ny husorden, der findes på foreningens hjemmeside. Ændringer i forhold til den nuværende er:

- Bestyrelsen skal underrettes ved renovering
- Krav om at hæk skal klippes 3 gange om året udgår og erstattes med mindst én gang
- Specificering omkring cykelparkering
- Henvisning til hjemmeside omkring affaldssortering, frem for udspecificering i husorden

Bestyrelsen motiverede kort forslaget.

En ejer spurgte, hvor stor en renovering der skal til, før dette skal meddeles bestyrelsen. Bestyrelsen oplyste, at det er i størrelsесordenen nyt køkken, nyt badeværelse og slibning af gulv.

Forslaget om ny husorden blev herefter bragt til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

b. Vedtagelse af gebyrer

Bestyrelsen indstiller til at der fastsættes gebyrer, som kan pålægges den enkelte ejer ved mangel på oprydning og/eller hensyntagen til andre beboere i ejerforeningen. Gebyrerne vil omfatte følgende:

- Beboere, som efterlader reklamer o. lign. i opgangen, bliver opkrævet et gebyr på 150,- kr. til dækning af foreningens ekstra udgift til oprydning.
- Beboere, som efterlader cigaretskodder uhensigtsmæssigt, bliver opkrævet et gebyr på 200,- kr. til dækning af foreningens ekstra udgift til oprydning.
- Beboere, som efterlader affald i opgangen eller andre steder på fællesarealer, bliver opkrævet et gebyr på 300,- kr. til dækning af foreningens ekstra udgift til oprydning.
- Beboere, som uden rimelig grund ikke giver adgang til lejligheden i forbindelse med foreningens vedligeholdelsesarbejder, bliver opkrævet et gebyr på 300,- kr. til dækning af foreningens ekstra udgifter til varsling o. lign. Eventuel ekstraudgift fra håndværker vil stadig blive opkrævet direkte ved ejer.

Gebyrerne kan til enhver tid ændres af den siddende bestyrelse.

Bestyrelsen motiverede kort forslaget.

En ejer var interesseret i at få specificeret opkrævningen af gebyrer. Administrator oplyste, at han vil specificere dette i næste års regnskab.

Forslaget om gebyrer blev herefter bragt til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

c. Kollektiv fiberløsning

Bestyrelsen er af den holdning, at Internet er eller meget snart bliver en forventet leverance på lige fod med strøm, vand og varme.

Det vurderer vi ud fra at:

- foreningen har en belægningsgrad (ejere, der har Internet) på over 86 %
- tallet er stigende
- alle prognoser viser, at Fiberforbindelser bliver platform for TV, streaming og telefoni i endnu højere grad end i dag

På baggrund af ovenstående, vurderer vi, at bestyrelsen arbejder i flertallets interesse, når vi foreslår en kollektiv fiberløsning (altså at alle lejligheder skal betale for en fiberforbindelse via fællesbidraget), der bringer omkostningen til fiber ned med 32 %

Vi har således forhandlet en løsning hjem, der:

- giver en 250/250 fiberforbindelse til 68,-/lejlighed
- garanterer prisen og hastigheden i en tre-årig periode
- gør det muligt at opgradere foreningens netværksudstyr uden omkostning (en besparelse på op mod 50.000,-).

Bestyrelsen stiller derfor til afstemning at overgå til kollektiv fiberløsning med forventet iværksættelse i sensommeren 2018.

Bestyrelsen motiverede kort forslaget.

Der blev spurgt, om man kan få IP-telefoni gennem det nye system. Bestyrelsen oplyste, at hvis man har internet, så kan man altid få IP-telefoni.

Forslaget om kollektiv fiberløsning blev herefter bragt til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

d. Fremføring af el

Birgit Daetz, Frankrigshusene 9, 3. tv., stiller forslag om fremføring af el:

Der er et tidssvarende behov for, at der føres mere el til de enkelte lejligheder. I dag er det således, at den familie, der bor øverst, kan risikere at skulle betale for at der føres el hele vejen op. Jeg vil foreslå, at der laves en solidarisk løsning, således at alle, der kobler sig på de nye faser, kommer til at betale herfor - uanset om det sker nu eller senere, og at omkostningen i mellemtiden afholdes af ejerforeningen.

Forslagsstiller motiverede forslaget, som efter en kort diskussion blev trukket tilbage.

Ad pkt. 6. Valg af formand

På valg som formand var Søren Vinther Knudsen for en 2-årig periode.

Søren Vinther Knudsen blev genvalgt med applaus.

Ad pkt. 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg var Laura Frendrup for en periode på to år og Sandra Bækby-Hansen for en periode på to år. Begge var villige til valg.

Morten Krat var udtrådt af bestyrelsen, og Sandra Bækby-Hansen var indtrådt i hans valgperiode og var således på valg i 2018.

Laura Frendrup blev genvalgt og Sandra Bækby-Hansen blev nyvalgt med applaus.

Ad. pkt. 8. Valg af suppleanter for bestyrelsen

Iben Holmegaard Aastrup blev valgt som 1. suppleant og Maria Heumann Wilms blev valgt som 2. suppleant.

Foreningens bestyrelse består herefter af følgende medlemmer:

Formand

Søren Vinther Knudsen (på valg i 2020)

Bestyrelsесmedlemmer:

Laura Frendrup (på valg i 2020)

Maria Voss (på valg i 2019)

Niels Philbert Præstegaard (på valg i 2019)

Sandra Bækby-Hansen (på valg i 2020)

Suppleanter:

Iben Holmegaard Aastrup (på valg i 2019)

Maria Heumann Wilms (på valg i 2019)

Ad pkt. 9. Valg af statsautoriseret revisor

Som revisor genvalgtes efter bestyrelsens indstilling TT Statsautoriseret Revisionsaktieselskab.

Ad pkt. 10. Valg af administrator

Som administrator genvalgtes ØENS Ejendomsadministration A/S.

Ad. pkt. 11. Eventuelt

En ejer spurgte til skellet mod skolen og dennes skolegård. Der er varierende belysning, og noget af lyset blinker til gene for beboerne i stueetagen. Bestyrelsen oplyste, at de havde haft kontakt med skolen og kommunen, som ville kigge på det. En ejer oplyste ligeledes, at hun har haft fat i skolens vicevært, som hurtigt tog affære.

En ejer ønskede at høre om vedligeholdelsen af faldstammerne i foreningen. Bestyrelsen kunne oplyse, at der er løbende fokus på dem, men der pt. ikke er planer om udskiftning, da der har været mest fokus på stigestrenge.

Der blev spurt, om man kan få opsat strømstik nede i gården til opladning af sin elscooter. Bestyrelsen noterede forslaget.

Kl. 21.25 takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede den ordinære generalforsamling for afsluttet.

København S den / - 2018

Ole Nielsen, dirigent

København S den / - 2018

Som bestyrelse

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Søren Vinther Knudsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: 901 E/F Frankrigshuse

Serienummer: PID:9208-2002-2-189281307684

IP: 128.65.68.156

2018-04-18 12:29:05Z

NEM ID 

Niels Philbert Præstegaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 901 E/F Frankrigshuse

Serienummer: PID:9208-2002-2-749442369577

IP: 89.23.224.77

2018-04-18 20:46:27Z

NEM ID 

Maria Voss

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Frankrigshuse (100-901)

Serienummer: PID:9208-2002-2-293825023895

IP: 80.167.239.61

2018-04-20 12:18:35Z

NEM ID 

Ole Benny Nielsen

Dirigent

På vegne af: Øens Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:30516133-RID:71903527

IP: 80.196.99.46

2018-04-23 07:10:26Z

NEM ID 

Laura Lønstrup Frendrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-947419104933

IP: 89.23.224.77

2018-04-23 09:43:52Z

NEM ID 

Sandra Katherine Castillo Bækby-Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-274342964729

IP: 93.176.68.50

2018-04-24 07:07:30Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejet i denne PDF, tilfældet af at de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejet i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>