

**Beslutningsreferat fra ekstraordinær generalforsamling i
ejerforeningen Frankrigshuse**

Ejerforeningen Frankrigshuse afholdt ekstraordinær generalforsamling tirsdag d. 30. juli 2019 kl. 17.00 hos ØENS Ejendomsadministration A/S, Lergravsvej 59, 2300 København S.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent
2. Endelig afstemning om bestyrelsens forslag om udskiftning af altaner, som foreløbigt vedtaget på den første ekstraordinære generalforsamling afholdt tirsdag d. 25. juni 2019 kl. 19.00. (Afstemning 2a).
3. Bestyrelsen foreslår, at ejere af lejligheder i stueetagen i blok 2, såfremt det ovennævnte forslag ikke opnår det fornødne flertal, gives tilladelse til, hvor det er teknisk muligt at etablere ny udgang til gården gennem ny terrassedør og via ståltrappe til terræn. Etableringen sker for ejers egen regning og uden deltagelse fra ejerforeningen og involverer således ikke ejerforeningen eller de øvrige ejere økonomisk.

Ud over ejerforeningens medlemmer deltog Bjørn Weber fra ØENS Ejendomsadministration A/S.

Ad pkt. 1 Valg af dirigent og referent

Formanden foreslog på bestyrelsens vegne Bjørn Weber som dirigent. Jürgen Beyer stillede op som modkandidat. Jürgen Beyer mente ikke, at det var i foreningens interesse at lade en medarbejder fra ØENS Ejendomsadministration A/S vælge som dirigent, da han mente, at ØENS Ejendomsadministration A/S havde en økonomisk interesse i at projektet blev vedtaget og, at ØENS Ejendomsadministration A/S ikke havde varetaget dirigenthvervet fornuftigt ved tidligere afholdte generalforsamlinger. Jürgen Beyer modtag 14 stemmer. Bjørn Weber modtog 21 stemmer og var således valgt som dirigent.

På generalforsamlingen var 36 ejere repræsenteret ved personligt fremmøde, mens 123 var repræsenteret ved fuldmagt, heraf 111 bundne fuldmagter og 11 åbne fuldmagter. Herved var 159 af 234 ejere repræsenteret. Af de bundne fuldmagter var 7 givet til bestyrelsen som følge af foreningens oparbejdede praksis. En ejer protesterede mod dette, idet fuldmagter alene kan gives til en myndig person og derfor besluttede dirigenten, at disse stemmer bortfaldt. Der var således 152 gyldige stemmer repræsenteret.

Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig i alle dagsordenens punkter.

To ejere ønskede at vide, hvor mange fuldmagter der var afgivet til bestyrelsen og ønskede at gennemse disse. Dette blev afvist af flere ejere samt af dirigenten med henvisning til, at de afgivne fuldmagter indeholdt personfølsomme data ligesom de bundne fuldmagters stemmeudfald så ville blive kendt af de pågældende ejere, hvilket ville være i strid med et evt. ønske om skriftlig og altså hemmelig, afstemning.

Dirigenten takkede for valget og forklarede, at der også skulle vælges en referent. En ejer fremførte, at ØENS Ejendomsadministration A/S ikke havde varetaget hvervet som referent efter hans ønsker samt efter hans fortolkning af vedtægternes krav til referater på de seneste generalforsamlinger og appellerede derfor til, at andre meldte sig som referent. Bjørn Weber valgtes uden modkandidater og med 24 stemmer for.

Ad pkt. 2 Endelig vedtagelse af bestyrelsens forslag om udskiftning af altaner, som foreløbigt vedtaget på den første ekstraordinære generalforsamling afholdt tirsdag d. 25. juni 2019 kl. 19.00.

Ad pkt. Afstemning 2a.

Bestyrelsen foreslog udskiftning af samtlige af foreningens altaner mod gården samt, hvor det er teknisk muligt at etablere trapper i stueejigheder med udgang til gården for de ejere, der ønsker det.

Uddybning af bestyrelsens forslag:

Altanerne mod gården udskiftes til altaner, der er bredere og dybere end de eksisterende for de fleste vedkommende.

Samtidig foreslog bestyrelsen, at der fra de stueejigheder, hvor det er teknisk muligt, kan etableres ny udgang til gården gennem ny terrassedør og via ståltrappe til terræn for de ejere, der ønsker det.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på de foreslæde arbejder fra firmaet Windoor Danmark A/S. Dette tilbud danner grundlag for bestyrelsens forslag.

Bestyrelsen har i samarbejde med ØENS Ejendomsadministration AS udarbejdet et budget, der viser, at udgifterne til projektet kan afholdes inden for en økonomisk ramme på max. 15,9 mio. kr. Dette svarer til, at en altan koster ca. 87.000 kr.

En ejer spurgte om forslaget også omfattede trappenedgange i den lange gård? Nej, det er kun den store gård (FH 1-9 og FG 19-27).

En ejer fremførte, at hjørneejighederne ikke fik større altaner. Samme ejer mente, at omkostningen til etablering af nye gulve, hvis det er nødvendigt, skal betales af ejerforeningen. Ejeren havde lagt nyt gulv ovenpå de gamle gulve og ville derfor få en omkostning til reparation af de nye gulve, idet foreningen jf. forslaget alene havde medtaget omkostninger til de oprindelige gulve og altså ikke havde forudset en opbygning med gulve i flere lag.

En ejer fremførte ligeledes, at hjørnealtaner ikke bliver større end de gamle og at udskiftningen af disse var ren vedligeholdelse og derfor burde afholdes af det ordinære fællesbidrag og fordeles efter fordelingstal.

En ejer spurgte om man kunne undlade at udskifte de altaner, der ikke bliver større eller anderledes. Dette vurderedes af dirigenten at være en så væsentlig ændring af det foreløbigt vedtagne forslag, at der ville være tale om et helt nyt forslag, der således skulle opnå kvalificeret flertal blandt samtlige ejere.

En ejer mente at have fremsendt ændringsforslag. Disse var efter dirigentens vurdering helt nye forslag, da disse også i essensen var væsentligt forskellige fra det oprindelige forslag. Ejeren have husstandsomdelt disse forslag til samtlige ejere sammen med et følgeskriv i hvilket ejeren meget tydeligt ytede sin utilfredshed med både bestyrelse og administrator.

Flere ejere udtrykte undren over at spørgsmål og debatter først tages op på dette sene tidspunkt henset til, at bestyrelsen har gennemført en længere proces med orienteringsskrivelser, informationsmøde m.v.

Efter en længere og ophedet debat blev det oprindelige, og foreløbigt vedtagne forslag fra generalforsamlingen d. 25. juni 2019 bragt til skriftlig afstemning, der viste, at forslaget blev forkastet, idet der var 96 stemmer for og 56 stemmer imod og det fornødne flertal (2/3) udgjorde 102 af de repræsenterede 152 stemmer. Havde de suspenderede stemmer talt med, ville det samlede antal repræsenterede have udgjort 159, og det ville have medført, at antallet af stemmer for skulle have udgjort

106. Havde de 7 stemmer alle stemt for, ville det samlede antal stemmer for udgøre 103, hvormed suspenderingen ikke medførte et andet resultat.

Ad. pkt. 3. Bestyrelsen foreslår, at ejere af lejligheder i stueetagen i blok 2, såfremt det ovennævnte forslag ikke opnår det fornødne flertal, gives tilladelse til, hvor det er teknisk muligt at etablere ny udgang til gården gennem ny terrassedør og via ståltrappe til terræn. Etableringen sker for ejers egen regning og uden deltagelse fra ejerforeningen og involverer således ikke ejerforeningen eller de øvrige ejere økonomisk.

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at de ejere af lejligheder i stueetagen i blok 2, der måtte ønske det, gives tilladelse til, hvor det er teknisk muligt at etablere ny udgang til gården gennem ny terrassedør og via ståltrappe til terræn. Dette forslag vurderedes af dirigenten ikke at være så væsentligt, at det krævede kvalificeret flertal. Forslaget kunne derfor vedtages med simpelt flertal blandt de repræsenterede.

En ejer mente at have fremsendt ændringsforslag, der medfører, at der mellem ejerne af lejligheder i stueetagen og ejerforeningen skulle indgås en kontrakt om trappenedgangene, herunder en bemyndigelse til enhver nuværende eller kommende bestyrelse til at kræve trappenedgangen fjernet og døråbningen retableret for ejers regning samt at ejeren skulle betale en månedlig leje for benyttelse af det fællesareal trappenedgangen optager. Ændringerne var efter dirigentens vurdering så væsentlige, at der var tale om et helt nyt forslag, som de bundne stemmer ikke har kunne forudsige eller tage stilling til. Derfor kunne ændringerne ikke behandles af generalforsamlingen.

Efter en ophedet debat bragte dirigenten bestyrelsens forslag til afstemning, der viste, at 98 ejere stemte for og 38 ejere stemte imod. 16 stemmer var blanke. Forslaget blev således vedtaget.

Kl. 18.16 erklærede dirigenten generalforsamlingen for afsluttet.

København S den / - 2019

Bjørn Weber, dirigent

København S den / - 2019

Som tilstedevarende 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."

Bjørn Weber (CVR valideret)

Dirigent

På vegne af: ØENS Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:30516133-RID:74043959

IP: 185.157.xxx.xxx

2019-08-01 12:17:39Z

NEM ID 

Niels Philbert Præstegaard

Bestyrelsesmedlem

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

Serienummer: PID:9208-2002-2-749442369577

IP: 79.142.xxx.xxx

2019-08-01 12:18:26Z

NEM ID 

Maria Heumann Wilms

Bestyrelsesmedlem

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

Serienummer: PID:9208-2002-2-357942431155

IP: 77.233.xxx.xxx

2019-08-01 12:25:40Z

NEM ID 

Søren Vinther Knudsen

Bestyrelsesformand

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

Serienummer: PID:9208-2002-2-189281307684

IP: 195.215.xxx.xxx

2019-08-01 12:25:45Z

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, tilfælde af 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>