

RIALTO ADVOKATER

FALKONER ALLÉ 1 · DK-2000 FREDERIKSBERG · TELEFON +45 38 38 08 30 · CVR 74 70 53 16

HENRIK OEHLENSCHLÄGER (H)
JENS LARSEN (L)
BJØRN NIELSEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Torsdag den 8. marts 2018 kl. 19.00 afholdtes der ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Bolvighus i varmekælderen på ejendommen.

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af beretning for 2017.
3. Bestyrelsens forelæggelse til decharge af regnskab for 2017.
4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for 2018, herunder drøftelse om større vedligeholdelsesarbejder og fastsættelse af den enkelte ejers månedlige bidrag til foreningens udgifter. Bestyrelsen foreslår fællesbidraget forhøjet med 1,34% fra 1. maj 2018 svarende til en stigning på årsbasis på ca. 1%. Kælderlejen bliver jf. tidligere beslutning forhøjet med 50% pr. 1/5 2018 og fra 2019 reguleres kælderlejen med samme stigning som fællesudgifterne foreslås forhøjet med.
5. Forslag fra bestyrelsen om, at bestyrelsen bemyndiges til i 2018 at anvende op til kr. 160.000 af grundfondens midler til udførelse af særlige arbejder og nyanskaffelser jf. budget for 2018.
6. Fastsættelse af ejernes bidrag til grundfonden. Bestyrelsen foreslår, at bidraget forhøjes med 1% fra den 1. maj 2017.
7. Forslag fra bestyrelsen og medlemmer.
 1. Forslag fra bestyrelsen om udskiftning af porttelefonanlæg og omlægning af nøglesystem – etape 1 – se vedlagte forslag.
 2. Forslag fra bestyrelsen om etablering af nye faciliteter til brug for viceværtens maskinpark m.m. – se vedlagte forslag.
 3. Endelig vedtagelse af forslag om ændring af vedtægten for så vidt angår indkaldelse til generalforsamling samt digital kommunikation. Forslaget blev godkendt på generalforsamlingen den 23/3 2017 men der var ikke nok fremmødte til endelig vedtagelse. Det oprindelige forslag vedlagt.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen. Jørn Ulrik Petersen, Casper Larsen og Michael Østerberg er på valg i henhold til vedtægterne. Jørn Ulrik Petersen ønsker ikke genvalg.
9. Valg af suppleanter. På valg er Lotte Osted og Martin Laursen.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt

Ad punkt 1:

Til dirigent valgtes advokat Henrik Oehlenschläger, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at 20 af foreningens medlemmer var mødt.

Ad punkt 2:

Formanden Casper Larsen henviste til den skriftligt udsendte beretningen.

Et medlem pegede på, at udlejning gennem Airbnb ikke var omtalt i beretningen og spurgte, om bestyrelsen havde overvejet at forhindre udlejning til turister og lignende korttidsudlejninger. Casper Larsen oplyste, at det var et spørgsmål, bestyrelsen havde drøftet, og at de havde rådført sig med administrator, som havde oplyst, at Vestre Landsret i 2016 havde afsagt en kendelse, hvor man havde afvist tinglysning af et udlejningsforbud i vedtægterne for en ejerforening med den begrundelse, at det krævede enstemmighed. Bestyrelsen var meget opmærksom på, at der skal fastsættes regler for, at ejerne skal give meddelelse til foreningen om, hvem der bebor lejlighederne, men at forhindre udlejning, mente bestyrelsen ikke var realistisk.

Beretningen blev taget til efterretning af forsamlingen.

Ad punkt 3:

Henrik Oehlenschläger forelagde årsregnskabet 2017, der udviser et overskud på kr. 99.845, som foreslås overført til mellemregning med medlemmerne. Et medlem spurgte, hvorfor der ikke var afholdt udgift til konsulent med de kr. 100.000, der var afsat. Bestyrelsen oplyste, at man som oftest afsatte et pænt beløb til konsulentbistand, da bestyrelsen ikke har teknisk indsigt, men at det ikke havde vist sig nødvendigt at bruge beløbet i 2017. Et medlem spurgte, om det var rigtigt, når det i regnskabet var anført under note 9, at medlemmerne hæfter solidarisk for de optagne fælleslån. Det er ikke korrekt. Det er ganske vist ejerforeningen, der er debitor for lånene, men alene de medlemmer, der deltager i lånet, hæfter og alene prorata.

Regnskabet godkendtes og bestyrelsen meddeltes de charge.

Ad punkt 4:

Bestyrelsens forslag til driftsbudget for 2018 blev gennemgået. Et medlem spurgte, om der fremover kunne opsættes en sammenligningskolonne med budgettet for det foregående år, eller om budgettet kunne indeholdes i regnskabet som en yderligere kolonne. Administrator vil tage dette spørgsmål op med revisor, men forventer ikke, at der er noget problem i at skrive budgettet ud som en sammenligningskolonne i regnskabet, en sammenligningskolonne, der i så fald naturligvis ikke vil være revideret.

Budgetforslaget blev godkendt, og det blev tiltrådt, at fællesudgifterne som inflationssikring reguleres med 1,34% fra den 1. maj 2018.

Ad punkt 5:

Bestyrelsen blev som foreslået bemyndiget til i 2018 at anvende op til kr. 160.000 af grundfondens midler.

Ad punkt 6:

Bestyrelsens forslag om at bidrag til grundfonden forhøjes med 1% fra den 1. maj 2017 blev vedtaget.

Ad punkt 7 nr. 1:

Casper Larsen forelagde forslaget om udskiftning af porttelefonanlæg og omlægning af nøgler for etape 1. Jørn Ulrik Petersen oplyste, at den samlede udgift på kr. 600.000 oprindeligt havde været antaget fordelt med kr. 300.000 i den indledende fase og kr. 300.000 i den næste fase. Det havde imidlertid vist sig, at der var nogle initialomkostninger, og at det antageligt derfor vil være således, at der skulle bruges kr. 400.000 i 2018 og kr. 200.000 i 2019. Det drøftedes, hvorvidt det vil være mere praktisk og måske endda besparende at gennemføre hele projektet i 2018 og tage differencen mellem de anførte kr. 300.000 og den samlede udgift over grundfonden, således at beløbet kunne tilbageføres i 2019 i budgettet. Forsamlingen vedtog forslaget om udskiftning og bemyndigede bestyrelsen til, hvis den fandt det hensigtsmæssigt at gennemføre projektet på en gang, at finansiere differencen over grundfonden.

Ad punkt 7 nr. 2:

Bestyrelsens forslag om at indrette bunkeren til brug for viceværtens maskinpark til en skønnet samlet udgift på kr. 300.000 blev drøftet. Et medlem af forsamlingen foreslog, at det i stedet blev undersøgt, hvad det ville koste at fjerne bunkeren, og anbefalede derfor, at man stemte nej til forslaget. Bestyrelsen tilkendegav, at man var enig i hensigten med forslaget om at fjerne bunkeren, men at man skønnede, at fjernelsen af bunkeren, der er udført af armeret beton, vil være endog meget bekostelig, og man fastholdt derfor forslaget. Dirigenten konstaterede, at der var flertal for bestyrelsens forslag, som dermed blev vedtaget.

Ad punkt 7 nr. 3:

Ved sidste års generalforsamling var det vedtaget at kunne gennemføre digital kommunikation med medlemmerne, men der havde ikke været tilstrækkelig mange fremmødte til endelig vedtagelse. Forslaget blev fremsat på ny og enstemmigt vedtaget af forsamlingen, hvorefter det er endeligt vedtaget.

Ad punkt 8:

På valg til bestyrelsen var Jørn Ulrik Petersen, Casper Larsen og Michael Østerberg.

Jørn Ulrik Petersen oplyste, at han ikke var villig til at modtage genvalg. Casper Larsen og Michael Østerberg blev genvalgt, medens Bo Arentoft blev nyvalgt.

Bestyrelsen er sammensat således:

Casper Larsen, lejlighed nr. 32	på valg i 2020
Michael Østerberg, lejlighed 14	på valg i 2020
Bo Arentoft, lejlighed 74	på valg i 2020
Anders Kruse, lejlighed 84	på valg i 2019
Wasiem von Heydebrand, lejlighed 42	på valg i 2019

Bestyrelsen konstituerer sig efterfølgende.

Ad punkt 9:

Til suppleant genvalgte Lotte Osted. Martin Laursen ønskede ikke at modtage genvalg, og det var ikke muligt at vælge yderligere suppleanter.

Ad punkt 10:

Til revisor valgtes Revi.Partner Registreret Revisionsanpartsselskab, Herfølge.

Ad punkt 11:

Der var spørgsmål til, hvorfor der ikke i vedligeholdelsesplanen er afsat udgift til solcelleanlæg. Bestyrelsen oplyste, at det skyldtes, at solcelleanlæg nok var ønskeligt, men at tilbagebetalingstiden er alt for lang. Der var et medlem, der spurgte, om man måtte udskifte egne vinduer til svalegangen. Bestyrelsen bekræftede, at det må man gerne, hvis det nye vindue har samme funktion og udseende som det gamle. Det er særskilt vigtigt, at vinduet vender indad og således ikke kan slås op ud mod svalegangen og være til hinder for passage.

Dagsordenen var herefter udtømt og formanden Casper Larsen hævdede generalforsamlingen, idet han i øvrigt oplyste, at bestyrelsen senere vil konstituere sig.

Som dirigent:

Som formand:

Henrik Oehlenschläger

Casper Larsen