

RIALTO ADVOKATER

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

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

J.nr. 600211 HO/mh

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Mandag den 8. juni 2021 kl. 18.00 afholdtes der ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Bolvighus.

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af beretning for 2020.
3. Bestyrelsens forelæggelse til decharge af regnskab for 2020.
4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for 2021, herunder drøftelse om større vedligeholdelsesarbejder og fastsættelse af den enkelte ejers månedlige bidrag til foreningens udgifter. Bestyrelsen foreslår fællesbidraget forhøjet med 1% fra 1. juli 2021. (kælderlejen forhøjes med samme stigning som fællesudgifterne foreslås forhøjet med).
5. Fastsættelse af ejernes bidrag til grundfonden. Bestyrelsen foreslår, at bidraget forhøjes med 1% fra den 1. juli 2021.
6. Forslag fra bestyrelsen og medlemmer.
 - A. Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægtens § 9, 2. afsnit til ”valgbare til bestyrelsen og som suppleanter er kun foreningens medlemmer, deres ægtefæller samt familie der er beslægtet med ejeren i lige op- eller nedstigende linje.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen. Anders kruse er på valg i henhold til vedtægterne. Der skal herudover vælges yderligere 2 medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt

Ad punkt 1:

Til dirigent valgtes advokat Henrik Oehlschlæger, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet, og at 27 medlemmer af foreningen var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt.

Han gjorde dog opmærksom på, at der ikke var mødt tilstrækkeligt mange til, at foreningen, selv hvis der var flertal for forslaget, kunne vedtage vedtægtsændringer, idet der ikke var mødt 2/3 af de stemmeberettigede efter antal og fordelingstal.

Ad punkt 2:

Formanden supplerede den skriftligt udsendte beretning.

Hun bad i den forbindelse generalforsamlingen vurdere, hvor mange husdyr det måtte være tilladt at have i én lejlighed, og om der skulle være handicapparkering på fællesarealet, hvis en beboer havde behov herfor.

Hun omtalte endvidere, at der er pågået renovering af mange lejligheder, og at der selv, hvis dette ikke indebærer, at bærende vægge nedtages, kan medføre en risiko i ejendommen, idet de tværgående vægge, selv om de ikke er bærende, dog kan virke stabiliserende.

Det var generalforsamlingens generelle opfattelse, at antallet af hunde og katte i ejendommen gerne begrænses, og at bestyrelsen burde arbejde ud fra en regel, hvorefter der alene måtte være én hund eller kat i hver lejlighed, der opnåede tilladelse til at have husdyr. Det var ligeledes generalforsamlingens generelle opfattelse, at en beboer, der lider af et handicap, som medførte, at den pågældende havde krav på en handicapplads, men muligt ikke kunne få det i tilstrækkelig nærhed til sin bolig på offentlig vej, burde have en handicapplads på ejendommens fællesareal, men i givet fald med nummerpladeangivelse, således at den var eksklusiv og ikke blot blev benyttet af andre beboere eller andre, der havde et handicapskilt i bilen.

For så vidt angår, hvilke ændringer der måtte udføres i lejlighederne, var udgangspunktet, at der i lejlighederne må foretages ombygninger. Der må dog ikke gøres indgreb i ejendommens fællesanlæg, såsom gennemgående vvs-installationer eller ventilationskanaler, ejendommens varmeanlæg og ledningsnettet for internet og tv-signaler må ikke berøres, og stophaner for vand skal hele tiden være tilgængelig for aflukning efter bygningsreglementet. Det er ikke tilladt at etablere vandbåren gulvvarmeanlæg af hensyn til risikoen for vandskader. Et medlem af generalforsamlingen henviste til ejendommens hjemmeside vedrørende ombygning i stk. 7, som beskrev disse forhold.

En beboer påpegede, at dørtelefonanlægget var gået i stykker, og anmodede bestyrelsen om snart at påbegynde gennemførelse af det dørtelefonanlæg, som der var hensat penge til i regnskabet.

Bestyrelsen vil få sagkyndig bistand, dels til spørgsmålet om ændringer, særskilt i en lejlighed, hvor der kan være risiko for, at en stabiliserende væg er nedtaget, men derudover især til at få planlagt, hvorledes der mest hensigtsmæssigt etableres en bedre isoleringsstandard for ejendommens svalegangssides vinduer og dørpartier.

Et par beboere påpegede, at der nu igennem længere tid havde været planlagt maling af trappeopgange, men at det ikke var gennemført. Bestyrelsen oplyste, at der var indhentet tilbud på arbejdet til i alt kr. 110.000 med moms. Bestyrelsen forventede, at dette arbejde ville blive iværksat over sommeren.

I forbindelse med drøftelsen om svalegangene, påpegede en beboer, at det efter hans opfattelse ville blive alt for dyrt at etablere inddækning af svalegangene, og at der efter hans opfattelse ej heller burde ofres væsentlige midler på at indhente rådgivning herom.

Ad pkt. 3:

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2020. Regnskabet indebærer, at der dels er henlagte midler til specifikke istandsættelse formål med kr. 600.000, dels godt kr. 900.000 i egenkapital og endelig en grundfond på næsten kr. 870.000.

Regnskabet blev godkendt af generalforsamlingen, der meddelte decharge til bestyrelsen.

Ad punkt 4:

Driftsbudgettet for 2021 blev godkendt af forsamlingen, der ligeledes tiltrådte, at udgiften til fællesudgiften forhøjes med 1% fra den 1. juli 2021. Kælderlejen reguleres tilsvarende.

Ad punkt 5:

Fastsættelse af ejernes bidrag til grundfonden blev forhøjet med 1% fra 1. juli 2021 som foreslået.

Ad punkt 6A:

Der var væsentligt flertal for forslaget om, at tillige familie, der er beslægtet med ejeren i lige op- eller nedstigende linje, skal være valgbare til bestyrelsen. Der var som påpeget af dirigenten ved mødets begyndelse imidlertid ikke tilstrækkeligt antal medlemmer til stede, og forsamlingen enedes om, at forslaget fremsættes ved næste års ordinære generalforsamling for der at opnå kvalificeret flertal.

Ad punkt 7:

Anders Kruse, der var på valg i henhold til vedtægterne, ønskede ikke at genopstille. Formanden tilkendegav, at hun påregnede at fraflytte ejendommen, og at hun derfor opfordrede til, at der blev valgt nye medlemmer. Ved sidste års generalforsamling blev Michael Østerberg valgt for en 2-årig periode. Ved denne generalforsamling valgtes ligeledes for en 2-årig periode Adam Sbeih (lejlighed 24), Jyusof Celik (lejlighed 42) og Søren Brøns-Poulsen (lejlighed 57). Det var ikke muligt at vælge flere, og da formanden afgår i løbet af året, vil bestyrelsen således kun bestå af 4 medlemmer. Imidlertid tilkendegav Jørn-Ulrich Petersen og Torben Pedersen, der begge har siddet mange år i bestyrelsen og således mente, at de have

udtjent deres værnepligt, at de gerne stod til rådighed for den nyvalgte bestyrelse med enkeltstående opgaver. De pågældende, såvel de valgte bestyrelsesmedlemmer, som de der ønskede at bistå, modtog akklamation fra forsamlingen.

Ad punkt 8:

Da der ikke kunne vælges en fuldtallig bestyrelse, gav det ikke mening at vælge suppleanter.

Ad punkt 9:

Revisor genvalgtes.

Ad punkt 10:

Flere medlemmer af foreningen ønskede alene at modtage indkaldelser og referater på mail, ligesom de gerne så, at orientering fra bestyrelsen skete pr. mail i stedet for over Facebook. Henrik Oehlenschlæger tilkendegav, at de der var indforstået med at modtage indkaldelser og referater på mail, kunne meddele dette til administrationen, naturlig med oplysning om deres mailadresse, således at administrationen fremover ikke vil udsende postindkaldelser disse medlemmer. Et medlem påpegede, at der i hans lejlighed forekom skægkræ, og at det var vanskeligt at bekæmpe, hvis det ikke skete i alle lejligheder. Flere medlemmer tilkendegav, at de havde et problem med skægkræ. Den nyvalgte bestyrelse tilkendegav, at man ville overveje at gennemføre en samlet bekæmpelse, idet det har vist sig, at det ikke er muligt at bekæmpe skægkræ, hvis det kun sker i enkelte lejligheder. Herefter fremkom der ikke yderligere væsentlige bemærkninger til eventuelt, hvorefter dagsordenen var udtømt.

Referatet underskrives digitalt via NEMID af advokat Henrik Oehlenschlæger som dirigent.

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.”

Henrik Bjørn Oehlenschläger

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-973513616100

IP: 185.154.xxx.xxx

2021-06-16 13:09:43Z

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 indlejret i denne PDF, i 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>