

# 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)

---

i kontorfællesskab med  
BJØRN NIELSEN

J.nr. 600211 HO/mh

## GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Torsdag den 23. marts 2017 kl. 18.30 afholdtes der ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Bolvig-  
hus i varmekælderen på ejendommen.

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af beretning for 2016.
3. Bestyrelsens forelæggelse til decharge af regnskab for 2016.
4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for 2017, herunder drøftelse om større vedligeholdelsesarbejder og fastsættelse af den enkelte ejers månedlige bidrag til foreningens udgifter. Bestyrelsen foreslår fællesbidraget forhøjet med 1% fra 1. maj 2017. Bestyrelsen foreslår endvidere, at lejen for kælderrum forhøjes med 50% fra 1. maj 2017 og igen med 50% fra 1. maj 2018. Herefter reguleres kælderlejen med samme stigning som fællesudgifterne foreslås forhøjet med.
5. Forslag fra bestyrelsen om at bestyrelsen bemyndiges til i 2017 eller 2018 at anvende op til kr. 400.000 af grundfondens midler til at renovere betontrappe og mur mellem nr. 4 og nr. 8.
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.
  - a. Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægten for så vidt angår indkaldelse til generalforsamling samt digital kommunikation.
  - b. Forslag fra bestyrelsen om at bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale med et parkeringskontrolfirma på øvre og nedre parkeringsplads, således at der udstedes beboerlicens og fremmedparkering hindres. Det skal være et led i ordningen, at medlemmerne kan registrere gæsteparkering.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen. På valg er Chris Toft Christensen og Martin Laursen er på valg i henhold til vedtægterne. De ønsker ikke genvalg.
9. Valg af suppleanter.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

**Ad punkt 1:**

Til dirigent valgtes advokat Henrik Oehlenschläger, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at 25 af foreningens medlemmer var mødt. Han oplyste, at forsamlingen også var beslutningsdygtig, dog ikke til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, idet der til sådanne vedtagelser ikke var tilstrækkeligt mange medlemmer til stede.

**Ad punkt 2:**

Bestyrelsen havde udsendt en fyldig beretning sammen med indkaldelsen. Formanden Casper Larsen henvisede til beretningen. Han bad Henrik Oehlenschläger uddybe mellemværendet med Rebo. Henrik Oehlenschläger oplyste, at problemet bestod i, at Rebo som VVS-installatør, havde udskiftet ca. 280 ventiler på rørene i ejendommen i 2014, og at det havde vist sig, at flere af disse ventiler var blevet utætte, nogle af dem flere gange.

For at undersøge problemet, havde ejerforeningen efter aftale med Rebo bedt Force Institutet om at foretage en analyse af ventilerne, og det havde herved vist sig, at ventilerne var af en metallegering, der ikke svarede til den ved projektet foreskrevne, men i øvrigt heller ikke til den legering og kvalitet af ventiler, der fremgik af de følgesedler, Rebo havde modtaget fra sin leverandør. Ejerforeningen og Rebo samt ejerforeningens tekniske rådgiver, Ingeniørfirmaet Orbicon havde ført forgæves drøftelser om forholdet. Drøftelserne var strandet på, at Rebo ønskede at inddrage sin leverandør i den reklamation, ejerforeningen har afgivet, og at leverandøren ikke reagerede på Rebos henvendelser.

Da ejerforeningen ikke fandt, at Rebos eventuelle problemer med leverandøren vedrørte ejerforeningen, havde Henrik Oehlenschläger for ejerforeningen efter AB 92 meddelt Rebo et påbud om at udskifte ventilerne inden udgangen af marts og oplyst, at det ellers ville blive gjort for Rebos regning af ejerforeningen ved anden VVS-installatør. Et medlem spurgte, om det indebar, at ejerforeningen ville være nødt til at lægge ud for udbedringen til en anden VVS-installatør, hvilket Henrik Oehlenschläger bekræftede, idet han samtidig oplyste, at beløbet naturligvis ville blive inddrevet hos Rebo, herunder ved træk på den garanti, Rebo have stillet for arbejdet.

Der var spørgsmål fra forsamlingen til den TV-aftale, som foreningen har opsagt. Casper Larsen oplyste, at bestyrelsen undersøger alternative muligheder og redegjorde for, at det fra den 1. januar ikke længere vil være lovligt for foreningen at påtvinge medlemmerne TV-pakker. Det var det, der var baggrunden for opsigelse af aftalen, idet anlægget i ejendommen ikke kan frakoble enkelte lejligheder. Han oplyste, at der vil blive indkaldt til et særligt informationsmøde på et senere tidspunkt herom.

Der var spørgsmål til faldstammeprojektet, som var blevet noget billigere en frygtet. Bestyrelsen oplyste, at det skyldtes, at der var gennemført reeligning i stedet for udskiftning, og at de vandrette rør, som nemmere kan tages senere, var udeladt i projektet.

Beretningen blev taget til efterretning af forsamlingen.

**Ad punkt 3:**

Advokat Henrik Oehlenschläger gennemgik årsregnskabet for 2016 og henviste til, at regnskabet havde medført et underskud, og som foreslået i budgettet, blev trukket på medlemmernes mellemregning med ejerforeningen. Han understregede, at bestyrelsen, som drøftet på sidste års generalforsamling, havde anvendt den hensættelse til fremtidig vedligeholdelse, som var indeholdt i 2015-regnskabet.

Forsamlingen godkendte regnskabet og meddelte bestyrelsen de charge.

**Ad punkt 4:**

Henrik Oehlenschläger gennemgik budgetforslaget og oplyste, at det indebærer, at der tages kr. 303.000 fra grundfonden til planlagte vedligeholdelsesarbejder. Forsamlingen vedtog det fremlagte budgetforlag, herunder forslaget om, at fællesudgifterne stiger med 1% fra den 1. maj 2017, og at lejen for kælderrum sættes op med 50% den 1. maj 2017 og igen den 1. maj 2018.

Et medlem havde spørgsmål til, hvilket kælderrum, der var tale om, og bestyrelsen oplyste, at der var tale om overskydende kælderrum, som kunne lejes, og at en venteliste på at kunne leje kælderrummene føres af administrator.

**Ad punkt 5:**

I tilknytning til det vedtagne budget gennemgik Casper Larsen de ønsker for investeringer de næste 5 år, bestyrelsen har for ejerforeningen. På forespørgsel understregede han, at de kr. 400.000, der er afsat til at renovere betontrappen ikke skal bruges både i 2017 og 2018, men enten i 2017 eller i 2018 afhængig af, hvornår bestyrelsen får tid til at igangsætte arbejdet. De enkelte investeringsønsker for fremtiden drøftedes. Herefter var punktet afsluttet.

**Ad punkt 6:**

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

**Ad punkt 7a:**

Dirigenten oplyste, at vedtagelse af vedtægtsændringer kræver, at 2/3 af de stemmeberettigede efter antal og fordelingstal i hele ejerforeningen stemmer for. Da alene 25 af foreningens medlemmer var mødt, ville det således ikke være muligt på en gang at vedtage forslaget. Der kunne enten afholdes ekstraordinær generalforsamling, eller alternativt kunne forslaget endelig vedtages på næste ordinære generalforsamling, hvilket bestyrelsen vender tilbage om. Et medlem spurgte, hvor man skulle afgive oplysning om sin e-mailadresse. Der vil komme nærmere orientering herom, men bestyrelsen oplyste, at dette allerede kunne ske på foreningens hjemmeside.

På forespørgsel bekræftede dirigenten, at de, der ønsker at modtage indkaldelser med post, fortsat vil kunne dette ved at bede herom. Herefter blev forslaget enstemmigt vedtaget af forsamlingen.

### **Ad punkt 7b:**

Martin Laursen forelagde forslaget om parkeringskontrol. Forslaget drøftedes, og bestyrelsen redegjorde på forespørgsel for, hvorledes der ville kunne uddeles gæsteparkeringskort. Bestyrelsen understregede, at der ikke ville blive udgifter for ejerforeningen til en sådan ordning, idet parkeringsselskabet ”lever” af at udstede afgifter. Bestyrelsen vil blive bemyndiget til at kunne annullere afgifter, men vil naturligvis kun gøre det, hvis de er uberettiget pålagt, ikke hvis man blot har glemt at lægge parkeringsbillet i bilen. Efter en ganske intens drøftelse, blev forslaget vedtaget med ganske væsentlig majoritet.

### **Ad punkt 8:**

Til bestyrelsen valgtes i stedet for Chris Toft Christensen og Martin Laursen, der ikke ønskede at modtage genvalg, Anders Kruse og Wasiim von Heydebrand.

Bestyrelsen er sammensat således:

Jørn Ulrik Petersen, lejlighed 51	på valg i 2018
Casper Larsen, lejlighed nr. 32	på valg i 2018
Michael Østerberg, lejlighed 14	på valg i 2018
Anders Kruse, lejlighed 84	på valg i 2019
Wasiem von Heydebrand, lejlighed 42	på valg i 2019

### **Ad punkt 9:**

Til suppleanter valgtes Lotte Osted og Martin Laursen.

### **Ad punkt 10:**

Revisor genvalgtes.

### **Ad punkt 11:**

Forsamlingen takkede bestyrelsen for indsatsen i løbet af året.

Der fremkom ikke yderligere bemærkninger til eventuelt, hvorefter dirigenten konstaterede, at dagsordenen var udtømt, og formanden hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent:

Som formand:

---

Henrik Oehlenschläger

---

Casper Larsen