

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

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Tirsdag den 24. marts 2015 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 2014.
3. Bestyrelsens forelæggelse til decharge af regnskab for 2014.
4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for 2015, herunder drøftelse om større vedligeholdelsesarbejder og fastsættelse af den enkelte ejers månedlige bidrag til foreningens udgifter. Bestyrelsen foreslår uændret opkrævning af fællesbidrag.
5. Forslag fra bestyrelsen om bemyndigelse til bestyrelsen til, hvis det efter bestyrelsens og administrators skøn af likviditetsmæssige årsager bliver nødvendigt, at etablere en kassekredit i et pengeinstitut med max. 400.000 kr.
6. Fastsættelse af ejernes bidrag til grundfonden. Bestyrelsen foreslår, at bidraget bevares uændret.
7. Forslag fra bestyrelsen og medlemmer.
 - a. Forslag fra bestyrelsen om installering af fælles internet i ejerforeningen til en anslået udgift på kr. 500.000,-. Finansiering foreslås ved udlodning af tidligere års overskud fra ejerforeningens driftsregnskab. Da udlodning af overskud sker efter fordelingstal mens opkrævning af udgift til internetstik sker pr. lejlighed, vil dette indebære, at nogle lejligheder netto vil få penge udbetalt mens andre lejligheder netto vil blive opkrævet et beløb, jf. vedlagte forslag.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen. På valg er Chris Toft Christensen. Kate Jensen og Martin Laursen der som suppleanter er indtrådt i bestyrelsen i stedet for Niels Gade og Torben Pedersen er tillige på valg.
9. Valg af suppleanter.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.



Ad punkt 1:

Til dirigent valgtes advokat Henrik Oehlenschlæger, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at 38 af foreningens medlemmer var til stede eller repræsenteret ved fuldmagt.

Ad punkt 2:

Jacob Faxø gennemgik den udsendte skriftlige beretning. Der var spørgsmål til forløbet af tvisten med Arkitektfirmaet Pålsson, hvor Henrik Oehlenschlæger oplyste, at Tryg Forsikring gjorde gældende, at Pålssons ansvar var forældet. Der er mellem ejerforeningen og Tryg indgået aftale om, at dette særlige tvistepunkt løses ved en voldgiftssag med henblik på, at Tryg kan tage stilling til, om der foreligger et ansvarsgrundlag for Pålsson, hvis ansvaret ikke er forældet.

Der var endvidere spørgsmål til aftalen med YouSee, hvor bestyrelsen oplyste, at etableringen af adgang til YouSee's installationer nu medførte, at disse kunne serviceres.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad punkt 3:

Advokat Henrik Oehlenschlæger gennemgik årsregnskabet. Han henledte opmærksomheden på, at beslutning om, hvorvidt årets overskud skulle udbetales eller benyttes til internet, ville blive afklaret under behandling af punkt 7a.

Årsregnskabet godkendtes af forsamlingen.

Ad punkt 4:

Bestyrelsen gennemgik budgetforslaget. Der var spørgsmål til, hvorfor der var afsat kr. 100.000 til konsulentbistand. Bestyrelsen oplyste, at man forventede, at der ville være udgifter til afklaring af tvisten vedrørende ansvar for Pålsson, og at man i øvrigt måtte støtte sig til den nye ingeniør for rådgivning i forbindelse med tvisten.

Et medlem af forsamlingen spurgte, om ikke der var mulighed for at nedsætte fællesudgifterne. Bestyrelsen oplyste, at man efter at være kommet igennem de større vedligeholdelsestiltag i ejendommen ikke ville udelukke, at der kunne ske en nedsættelse, men at man ville afvente udfaldet af tvisten vedrørende facaderne, og at bestyrelsen også tillagde det vægt, at grundfonden var bragt ned til et forholdsvis lavt niveau.

Budgettet, der indebærer uændret opkrævning af fællesudgifter, blev vedtaget af forsamlingen.



Ad punkt 5:

Forslaget om bemyndigelse til optagelse af kassekredit med et max. på kr. 400.000 blev vedtaget.

Ad punkt 6:

Generalforsamlingen vedtog bestyrelsens forslag om at bevare de månedlige bidrag til grundfonden uændret.

Ad punkt 7:

Bestyrelsen forelagde sit forslag om etablering af internet. Forslaget drøftedes indgående.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning, og forslaget blev vedtaget med 31 stemmer for, mens 6 stemte imod og et medlem tilkendegav hverken at stemme for eller imod.

Et medlem, der havde spurgt administrator, hvorfor udgiften blev opkrævet pr. lejlighed i stedet for efter fordelingstal, bad om en uddybning af argumentationen. Henrik Oehlenschläger henviste til bestemmelsen i lejelovens § 46, hvorefter levering af elektroniske ydelser til en ejendom betales pr. lejlighed. Han oplyste, at der ikke forelå retspraksis vedrørende ejerlejligheder, men det var hans vurdering, at etablering af internet til en ejendom med tidens udvikling var en så naturlig del af en ejerforenings opgaver, at dette kunne vedtages af et flertal i ejendommen, og at udgiften kunne fordeles pr. lejlighed efter de lejelovlige principper. Han tilføjede, at afgørelsen i sidste instans henhører under domstolene.

Ad punkt 8:

Til bestyrelsen valgtes Chris Toft Christensen, Kate Jensen og Martin Laursen.

Bestyrelsen er sammensat således:

Jacob Faxøe, lejlighed nr. 17	på valg i 2016
Casper Larsen, lejlighed nr. 32	på valg i 2016
Chris Toft Christensen, lejlighed nr. 62	på valg i 2017
Kate Jensen, lejlighed nr. 61	på valg i 2017
Martin Laursen, lejlighed nr. 18	på valg i 2017

Ad punkt 9:

Som suppleant valgtes Michael Østerberg. Bestyrelsen blev bemyndiget til at udpege en yderligere suppleant, idet ingen af de tilstedeværende umiddelbart ønskede at modtage valg. Til referatet kan oplyses, at som yderligere suppleant har bestyrelsen valgt Wasiem von Heydebrand.



Ad punkt 10:

Revisor genvalgtes.

Ad punkt 11:

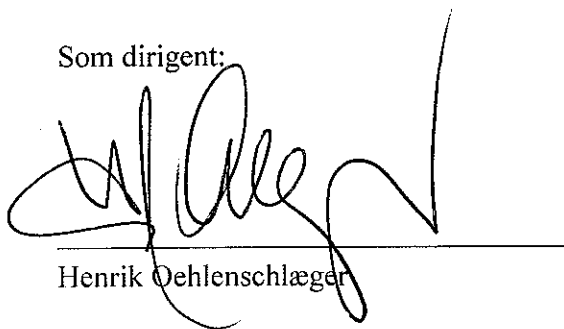
Et medlem af forsamlingen oplyste, at havelågen trænger til at blive repareret.

Bestyrelsen oplyste på forespørgsel, at der fra den 1. april 2015 overalt på Frederiksberg bliver to timers parkering, dog ikke på de private veje. For at undgå, at Spurveskjul skal blive en parkeringslomme for uvedkommende, vil ejerforeningen sammen med de øvrige grundejere på Spurveskjul arbejde for at overdrage vejen til offentlig vej.

Der fremkom en opfordring til at opgradere gulvbelægningen i elevatorerne.

Herefter konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen hævedes.

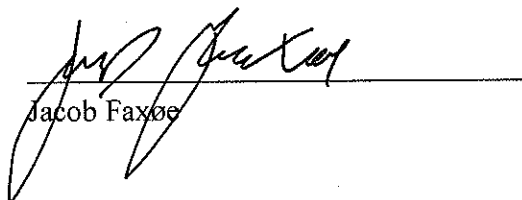
Som dirigent:



Henrik Oehlenschläger

Som formand:

12.04.2015



Jacob Faxøe

