

# 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 29. marts 2016 kl. 18.30 afholdtes 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 2015.
3. Bestyrelsens forelæggelse til decharge af regnskab for 2015.
4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for 2016, 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 2016.
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. Drøftelse og orientering om status vedrørende den igangværende retssag mod Pålsson.
8. Forslag fra bestyrelsen og medlemmer.
  - a. Forslag fra bestyrelsen om opdatering af ejendommens husorden.
  - b. Forslag fra bestyrelsen om at bestyrelsen bemyndiges til at anvende op til 1,5 mio. kr. til udbedring af ejendommens udvendige regnvandsfaldstammer. Finansieringen vil ske over ejendommens løbende drift samt ved anvendelse af opsparede grundfondsmidler. Finansiering fremgår af investeringsplanen.
  - c. Forslag fra bestyrelsen om at bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale om at der udføres et gade-kunstmaleri på den høje gavl mod Dalgas Boulevard. Bemyndigelsen sker under forudsætning af, at dette er omkostningsfrit for ejerforeningen.
  - d. Forslag fra Charlotte Ræbild og Inge Wirth om indkøb af en ny strygerulle til en pris på omkring kr. 9000,-.
9. Valg af medlemmer til bestyrelsen. Jacob Faxø og Casper Larsen er på valg i henhold til vedtægterne. Casper Larsen er villig til at modtage genvalg mens Jacob Faxø ikke ønsker genvalg. Kate Jensen trækker sig fra bestyrelsen og der skal dermed vælges 3 bestyrelsesmedlemmer. Interesserede beboer opfordres til at stille op til bestyrelsen.
10. Valg af suppleanter.
11. Valg af revisor.
12. Eventuelt.

**Ad punkt 1:**

Til dirigent valgtes advokat Henrik Oehlenschläger, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at 26 af foreningens medlemmer var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt.

**Ad punkt 2:**

Jacob Faxøe gennemgik beretningen der var udsendt skriftligt. Der var spørgsmål om hvorvidt opslaget skulle ligges på den åbne del af foreningens hjemmeside. Bestyrelsen vil overveje om opslaget skal have en særlig kode så de ikke er offentlige tilgængelige.

Beretningen blev taget til efterretning af forsamlingen.

**Ad punkt 3:**

Advokat Henrik Oehlenschläger gennemgik årsrapporten for 2015 der var forsynet med et blank revisionspåtegning. Forsamlingen godkendte regnskabet og meddelte decharge.

**Ad punkt 4:**

Jacob Faxøe gennemgik budgetforslaget for 2016 og oplyste, at forhøjelsen på 1% var en pristalsregulering.

Han gennemgik i den forbindelse en femårig investeringsplan og understregede, at gennemgangen ikke indebar at forsamlingen havde vedtaget faldstammeprojektet mod gade siden.

Et medlem spurgte hvorfor den udvendige trappe mellem høj og lav blok ikke var blevet renoveret i årets løb. Bestyrelsen oplyste, at det havde været en prioriteringsovervejelse og at bestyrelsen havde vurderet, at trappen kunne holde lidt endnu. Jacob Faxøe henviste til at der var afsat penge til renovering af trappen senere.

Budgetforslaget herunder forhøjelsen på 1% pr. 1. maj 2016 blev vedtaget af forsamlingen.

**Ad punkt 5:**

Forsamlingen meddelte bestyrelsen den ønskede bemyndigelse.

**Ad punkt 6:**

Forsamlingen tiltrådte at bidrag til grundfonden fastsættes uændret.

### **Ad punkt 7:**

Henrik Oehlenschläger oplyste, at foreningen, dagen før påske, havde modtaget voldgiftsrettens kendelse der gik foreningen imod. Det var voldgiftsrettens opfattelse, at kravet mod Pålsson var forældet da foreningen, såvel i 2009 som i 2010 og 2011 havde konstateret vandindtrængen fra vinduerne og efter voldgiftsrettens opfattelse på det tidspunkt, burde have kunne se at der kunne være tale om et ansvar for Pålsson. Argumentationen om at Pålsson stedse havde peget på entreprenøren som også havde udført udbedringsarbejdet i løbet af åreene, havde således ikke overbevist voldgiftsretten. Bestyrelsen oplyste, at man nu var fritstillet til at søge at foretage den billigst mulige udbedring der stadig sørgede for at foreningen fik en tæt facade og at man med anden rådgiver end Pålsson ville undersøge muligheden herfor.

### **Ad punkt 8:**

- a. Bestyrelsen havde fremsat et forslag om en opdatering af ejendommens husorden. Forslaget blev gennemgået.

Det blev under punkt 2, 3. afsnit forslået, at støjende aktiviteter med istandsættelse og vedligeholdelse i weekenden, ikke måtte starte tidligere end kl. 9, således at sætningen blev:

Aktiviteter i forbindelse med istandsættelse og vedligeholdelse må kun finde sted i tidsrummet kl. 8 til kl. 19, i weekenden dog først fra kl. 9 til kl. 19.

I punkt 7, 4. afsnit blev det forslået, at tilføje til sætningen efter ansvar kunne gøres gældende for manglende renholdelse "herunder snerydning".

Et medlem foreslog endvidere, at det burde anføres i husordenen, at der ikke må ryges på indendørs fællesarealer.

Med de nævnte forslag til ændringer og tilføjelser blev bestyrelsens samlede forslag til husordenen vedtaget. .

- b. Jacob Faxø redegjorde for forslaget herunder de 3 forskellige metoder bestyrelsen har overvejet.

Et medlem spurgte om nedløbsrørene efter en relining ville have tilstrækkelig kapacitet til den forventelige større regnmængde. Bestyrelsen oplyste, at det, efter den rådgivning de havde fået, var tilfældet men at de ville være opmærksomme på forholdet.

Jacob Faxø oplyste samtidig, at der efter udfaldet af voldgiftssagen, som bestyrelsen ikke havde kendt, da de udarbejdede forslaget, kunne være behov for at anvende en del af beløbet til undersøgelse og udbedring af facaden, således at relining blev foretaget i flere etaper. Forsamlingen gav bestyrelsen den ønskede bemyndigelse til at anvende op til kr. 1.500.000,- til ovennævnte projekter.

- c. Wasiem von Heydebrand redegjorde for forslaget. Inden kunstværket udføres vil beboerne blive inddraget. Forslaget blev enstemmigt vedtaget, idet dog et medlem afstod fra at stemme.

- d. Inge Wirht forelagde forslaget.

Forslaget opnåede ikke flertal men bestyrelsen noterede sig, at den nuværende Miele strygerulle trænger til vedligeholdelse.

**Ad punkt 9:**

Til bestyrelsen valgtes Casper Larsen, Michael Østerberg og Jørn Ulrik Petersen.

Bestyrelsen er sammensat således:

Jørn Ulrik Petersen lejlighed nr. 51	på valg i 2018
Casper Larsen, lejlighed nr. 32	på valg i 2018
Michael Østerberg lejlighed nr. 14	på valg i 2018
Chris Toft Christensen, lejlighed nr. 62	på valg i 2017
Martin Laursen, lejlighed nr. 18	på valg i 2017

**Ad punkt 10:**

Til suppleanter valgtes Peter Bergman og Cecilie Knop.

**Ad punkt 11:**

Revisor genvalgtes.

**Ad punkt 12:**

Et medlem bad bestyrelsen overveje om der på gårdsiden kan opsættes flere cykelstativer og om der måske kunne opstilles en elektrisk cykelpumpe.

Et medlem henstillede til at man overvejer at holde generalforsamlingerne på et mere tilgængeligt sted.

Et medlem af forsamlingen udtrykte, hvilket forsamlingen tilsluttede sig, tak til bestyrelsen for det udførte arbejde og særsomt tak til Jacob Faxøe for de mange år han havde arbejdede i bestyrelsen.

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

Som dirigent:

Som formand:

---

Henrik Oehlenschläger

---

Jacob Faxøe