

## Referat af ordinær generalforsamling d. 8. marts 2022 i Ejerforeningen Ebenezer, Pella og Zoar

Der blev den 8. marts 2022 afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Ebenezer, Pella og Zoar. Generalforsamlingen blev afholdt i Virum Hallerne, Geels Plads.

Der var mødt 13 ud af 21 lejligheder op med et samlet fordelingstal på 1566 ud af 2292. Derudover deltog advokat Eva Meiling og administrator Anette Sommer fra Virum Torv Advokater.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Orientering vedr. udbedringsarbejde Borohus
4. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab
5. Forelæggelse og godkendelse af budget
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
7. Valg af formand til bestyrelsen
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen
9. Valg af 2 repræsentanter for E/F til Grundejerforeningen Skovtofte
10. Valg af revisor
11. Valg af administrator
12. Behandling af indkomne forslag
13. Eventuelt.

### **Ad dagsordenens punkt 1:**

Advokat Eva Meiling blev valgt til dirigent og Anette Sommer som referent.

Eva Meiling startede med at godkende afholdelse af generalforsamling iflg. vedtægterne iht. tidsfrist for indkaldelsen samt lokation for afholdelsen.

### **Ad dagsordenens punkt 2:**

Formand Bjørn Ragle gennemgik årets beregning. I forhold til udbedringsarbejdet fra Borohus, henviste Bjørn Ragle til næste punkt på dagsordenen, hvor der ville blive redegjort herfor. Bjørn Ragle, der ikke genopstiller som formand, berettede herefter om sin tid som formand.

Bjørn Ragle fortalte, at foreningen blev stiftet for 5 år siden og at han sammen med andre ejere havde meldt sig til bestyrelsen, for at imødegå eventuelle udfordringer med Entreprenøren der forestod renovering af ejendommen dengang. Dette havde der i høj grad vist sig at være behov for, og sag mod entreprenøren medførte et større arbejde for bestyrelsen igennem de 5 år.

Formanden syntes, at det er en velfungerende ejerforening at arbejde for og at ejerforeningen har et godt samarbejde med Grundejerforeningen Skovtofte og dennes bestyrelse. Herefter kom Bjørn

Ragle med en stor tak til dem, der har hjulpet til med at få det til at fungere så godt, - også til dem der er fraflyttet. Også en stor tak for samarbejdet i bestyrelsen og med en særlig tak til Kent Hedegaard for at tage sig af økonomi mv. Også en tak til administrationen; især advokat Eva Meilings store erfaring.

Formanden afsluttede herefter en stor tak for minderne om en god pionertid og overgav hermed formandsposten til en ny formand.

Der var ingen yderligere spørgsmål og beretningen blev godkendt med applaus.

### **Ad dagsordenens punkt 3:**

Søren Holse og Kent Hedegaard gav herefter en orientering vedrørende sagen mod Borohus og det retsforlig af juni 2021 der er indgået. Kent Hedegaard indledte med en orientering om det anstrengte forhold der er med Borohus.

Der blev fremlagt og kort gennemgået den arbejdsplan, som var baseret på forliget fra Borohus, for at vise hvad forventningerne havde været fra foreningens side. Men ingen af punkterne var blevet opfyldt i henhold til tidsplanen fra Borohus' side. Det var opfattelsen, at de fleste større opgaver/udbedringer var gennemført, og at der kun manglede få udbedringer.

Søren Holse gennemgik hvad og hvor Borohus var begyndt at udbedre og gav udtryk for at kommunikationen med Borohus fungerede meget dårligt, da der ingen svar kom retur, når man henvendte sig. Søren Holse oplyste, at der pt. ikke forelægger en ny arbejdsplan, hvilket gør opfølgning på status af udbedringen nærmest umulig, selvom enkelte opgaver er igangsat. Søren Holse anmodede Borohus om ny tidsplan tilbage i januar, men den var endnu ikke modtaget.

Kent Hedegaard oplyste, at han har kontaktet Direktøren fra Borohus i Sverige dog uden fremgang. Der bør snart besluttes, om der eventuelt skal sættes advokat på. Kent Hedegaard oplyste også, at forsikringen har sluppet sagen efter forliget i juni 2021. Det positive i sagen er dog, at der ingen færdigmelding eller afleveringsforretning har fundet sted med Borohus endnu, og at forældelsesfristen først starter herefter.

Herefter var der spørgsmål til farven på ejendommene, og Søren Holse forklarede, at facaderne er pudset med indfarvet puds og at reparation af dette agerer efter det eksisterende puds samt bundlaget af dette. Ny puds får derfor en anden farve når det tørrer op. Reparationen kan også medføre en forskel afhængig af værktøjet og den anvendte mængde vand. Dette er altid en udfordring ved pudsede huse.

Kent Hedegaard oplyste yderligere, at ejendommen er ældre og indenfor kort tid skal der ske reparation af skorstene og udskiftning af hoveddøre. Skal ejendomme bevare sit flotte udseende må der forventes et årligt vedligeholdelsesbudget på 250-300 t.kr i fremtiden.

Der blev kort drøftet dræn omkring udestue i nr. 13, hvor der ikke er fliser. Der var uenighed om tegning, som bestyrelsen sammen med Søren Holse vil følge op på i forhold til forliget.

Bjørn Ragle spurgte til, hvornår det var det bedste tidspunkt for maling af vægge i kælder, hvortil Søren Holse besvarede, at der ikke kunne gives en præcis tidsramme.

**Ad dagsordenens punkt 4:**

Regnskabet for 2021 var fremsendt på mail inden mødet og blev gennemgået af Kent Hedegaard, som oplyste, at resultatet var blevet meget bedre med 477.992 kr. mod budgetteret 105.000 kr. for året. Dette skyldtes især en indtægt på 278.625 kr. som var resultatet af forliget med Borohus, som delvis var dækning af en afholdt udgift i regnskabet i 2020.

Det gode resultat hensættes til vedligehold og giver en fornuftig egenkapital og likvidbeholdning.

Alle stemte for vedtagelse af Årsregnskabet for 2021 som herefter blev godkendt.

**Ad dagsordenens punkt 5:**

Budget for 2022 var fremsendt på mail inden mødet og blev gennemgået af Kent Hedegaard, som oplyste at fællesudgifter var nedsat til 525.000 kr. og at aconto varme sat op fra 1. januar. Det budgetterede beløb på 220.000 kr. til Grundejerforening, kan dog blive reguleret, hvis dette beslutes på Grundejerforeningens generalforsamling senere på året.

Advokatbistand er sat i budget med 35.000 kr. af hensyn til eventuel sag mod Borohus såfremt de sidste mangler ikke bliver udbedret. Vicevært Mik's Service er en ny omkostning i 2022 på 40.000 kr. i alt.

Alle stemte for vedtagelse af Budget for 2022 som herefter blev godkendt.

**Ad dagsordenens punkt 6.7 og 8:**

Formand Bjørn Ragle (SKV 19) ønskede ikke genvalg som formand.

Bestyrelsen indstillede nuværende suppleant Svend Jonsen, SKV 13, st. til valg som formand og Svend Jonsen blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsesmedlem Georg Borup (SKV 17, 2.th.) ønskede genvalg.

Bestyrelsesmedlem Kent Hedegaard (SKV 3, st.+1.) ønskede ikke genvalg som bestyrelsesmedlem.

Gert Sejersen, SKV 15 stillede op som bestyrelsesmedlem

Georg Borup og Gert Sejersen blev enstemmigt valgt til bestyrelsen.

**Bestyrelsen består herefter af:**

Svend Jonsen, SKV 13, st. (formand)

Georg Borup, SKV17, 2.th. (bestyrelsesmedlem)

Martin Dinesen, SKV 13, 1.tv. (bestyrelsesmedlem)

Merete Eshøj Thomsen, SKV 17, 1.th. (bestyrelsesmedlem)

Gert Sejersen, SKV 15 (bestyrelsesmedlem)

Som suppleanter opstillede Bjørn Ragle, SKV 19, st. samt Kent Hedegaard SKV 3. Begge blev enstemmigt valgt.

**Ad dagsordenens punkt 9:**

Bestyrelsen indstillede Georg Borup og Merete Eshøj Thomsen som repræsentanter for ejerforeningen i grundejerforeningens bestyrelse og de blev begge enstemmigt valgt.

**Ad dagsordenens punkt 10:**

Bestyrelsen foreslog at Piaster Revisorer genvælges som revisorer. Piaster Revisorer blev enstemmigt genvalgt.

**Ad dagsordenens punkt 11:**

Bestyrelsen foreslog at Virum Torv Advokater genvælges som administrator, og Virum Torv Advokater blev enstemmigt genvalgt.

**Ad dagsordenens punkt 12:**

Ingen forslag.

**Ad dagsordenens punkt 13:**

Martin Dinesen fremlagde drøftelse af opsætning af el ladere til elbiler. Indlæg var fremsendt på forhånd, hvor Clever var kommet med et godt tilbud på cirka 106.000 kr.

Det var besluttet i bestyrelsen, at det vil blive et privat initiativ og at der vil efter generalforsamling blive udsendt invitation til alle om at melde sig såfremt man er interesseret.

Efterfølgende vil der blive afholdt orienteringsmøde for interesserede beboere med eventuel forslag om etablering af et EL-laug. Derefter skal forslag vendes med Grundejerforeningen og først derefter skal der gives tilsagn og tages øvrige beslutninger. Alle i ejerforeningen vil blive orienteret løbende.

Martin Dinesen oplyste, at der også bliver holdt øje med evt. nye muligheder for tilskud under finansloven.

Der blev spurgt til en tidsplan af hensyn til eventuelt køb af nye biler, hvortil Martin Dinesen svarede, at arbejdet med vedtægter for EL-laug og andre møder kan tage tid, men når beslutningen er taget, har Clever en tidsramme på 4 uger for etablering mv.

Til sidst gjorde Susanne Hedegaard opmærksom på, at der bliver kørt for stærkt på den lille strækning på Skovtoftevænget og bad om at farten blev sænket.

Derudover var der enighed om at der skal strammes op med hensyn til udsætning af storskrald samt pap.

Merete Eshøj Thomasen fulgte også op på affaldscontainer problemet, og oplyste, at der vil blive sendt retningslinjer ud omkring brugen af haveaffaldscontaineren. Den vil evt. blive fjernet i perioden hvor den ikke tømmes.

Til sidst oplyste Merete også, at der vil blive pudset vinduer 28. marts og at der er aftale om at det gøres 3 gange om året.

Martin Dinesen sluttede generalforsamlingen af med en stor tak til Bjørn Ragle, især for hans gode pionerånd, indpisker og som leder for foreningen i de 5 år.

Da der ikke var flere punkter på dagsordenen, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Den 8. marts 2021

*Signeret digitalt*

---

Dirigent  
Eva Meiling

*Signeret digitalt*

---

Formand  
Bjørn Ragle



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringsservice.  
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument.

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-938075139497

Eva Mejling  
Advokat

21-03-2022 16:49

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-475502343872

Bjørn Ragle  
Formand

22-03-2022 10:23

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt 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 verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringsservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>

Visma Addo identifikationsnummer: 1c76c251-c6fa-43ef-b78a-1b80d2542284



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen.  
Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

## Dokumenter i transaktionen

### Nærværende dokument

Referat af ordinær generalforsamling d. 8.3.2022.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

### Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 10 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

## Hændelseslog for dokument

### Hændelseslog for dokumentet

2022-03-21 14:44 Underskriftsprocessen er startet  
2022-03-21 14:44 Underskriftsprocessen er startet  
2022-03-21 14:44 En besked er sendt til Eva Meiling  
2022-03-21 14:44 En besked er sendt til Bjørn Ragle  
2022-03-21 16:45 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Eva Meiling og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 93.164.x.x  
2022-03-21 16:46 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Eva Meiling og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 93.164.x.x  
2022-03-21 16:46 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Eva Meiling  
2022-03-21 16:49 Eva Meiling har underskrevet dokumentet Referat af ordinær generalforsamling d. 8.3.2022.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-938075139497)  
2022-03-21 16:49 Alle dokumenter sendt til Eva Meiling er blevet underskrevet  
2022-03-22 10:21 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Bjørn Ragle og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 176.22.x.x  
2022-03-22 10:22 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Bjørn Ragle  
2022-03-22 10:23 Bjørn Ragle har underskrevet dokumentet Referat af ordinær generalforsamling d. 8.3.2022.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-475502343872)  
2022-03-22 10:23 Alle dokumenter sendt til Bjørn Ragle er blevet underskrevet

### Visma Addo

Visma Consulting • Gærtorvet 1-5 • 1799 Copenhagen V • Denmark  
addo@visma.com • www.visma.dk/addo

Visma Addo identifikationsnummer: 1c76c251-c6fa-43ef-b78a-1b80d2542284