

Referat af ordinær generalforsamling d. 15. marts 2023 i Ejerforeningen Ebenezer, Pella og Zoar

Der blev den 15. marts 2023 afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Ebenezer, Pella og Zoar. Generalforsamlingen blev afholdt i Virum Hallerne, Geels Plads.

Der var mødt 17 ud af 21 lejligheder op med et samlet fordelingstal på 1963 ud af 2292. Derudover deltog advokat Eva Meiling og administrator Christian Ulrich Hansen fra Virum Torv Advokater.

Der var følgende dagsorden:

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

Ad dagsordenens punkt 1:

Advokat Eva Meiling blev valgt til dirigent og Christian Ulrich Hansen som referent.

Eva Meiling startede med at fastslå at indkaldelse til generalforsamling var rettidig og i henhold til vedtægternes bestemmelse herom.

Ad dagsordenens punkt 2:

Eva Meiling informerede om, at regnskabet var blevet sendt ud efter indkaldelserne, var udsendt. Formanden aflagde beretning (se vedlagte), hvor han bl.a. kort oplyste om EL laugget. EL laugget arbejder for at etablere en fjerde el-ladestander, idet der er ønske om tilslutning til el-lauget fra yderligere tre

beboere så medlemstallet stiger fra 11 til 14 medlemmer, hvilket må betragtes som en succes.

Kent Hedegaard orienterede om sagen mod Borohus, herunder om udestående forhold. Søren Hølse var inviteret til at deltage og supplerede ved at oplyse, at der var flere forhold, som fortsat manglede udbedring, og at Borohus havde lovet at vende tilbage. Svend Johnsen kommenterede, at der var en liste på ca. 15-16 punkter, men kun omkring 7 af dem var blevet udbedret, og der var tvivl om, hvorvidt de resterende punkter var blevet registreret i tilstandsrapporten. Det blev bekræftet at punkterne var registrerede.

Varmeudgifter og fordeling

Enkelte ejere havde bedt bestyrelsen om redegørelse for foreningens varmeudgifter og fordeling af disse. Bestyrelsen oplyste, at der blev afregnet varme i henhold til vedtægterne.

Eva Meiling oplyste, at vedtægterne anførte, at driftsudgifter blev fordelt efter "tinglysningsfordelingstal", og at forbrugsudgifter blev fordelt i henhold til forbrug efter måler. Eva Meilings opfattelse var, at udgifterne var fordelt korrekt, idet der ikke var opsat målere i kælderlokalerne. Eva Meiling bemærkede at hun ikke tog stilling til om det var rimeligt, men alene vedtægternes bestemmelser, og hun mente ikke, at man ville kunne kræve betaling fra ejerne i Zoar og Pella for varmeforbrug i kælderlokalerne, bl.a. fordi der ikke var opsat målere. Derudover anbefalede Eva Meiling ændring af vedtægterne, hvis man ønsker at opdele varmeregnskabet i tre selvstændige regnskaber – et per bygning.

Advokat Anders Scheel Frederiksen, der mødte som fuldmægtig for Jørgen Steen Larsen udtrykte, at han ikke var enig i Eva Meilings fortolkning. I en landinspektørrogørelse fra 2016 fremgår, at kælderarealerne i Pella og Zoar overføres fra fællesareal til de respektive lejligheder i Pella og Zoar. Advokat Anders Scheel Frederiksens mener, at der må være sket en fejl siden dette ikke er afspejlet i praksis for hvordan varmeudgifter afregnes. Advokat Anders Scheel Frederiksen mener, at man skal tilsikre dette og ikke fortsætte med hidtidige praksis. Han henviser til vedtægternes §23 om et fordelingsprincip, som man efter hans opfattelse ikke følger.

Kent Hedegaard oplyste, at ejerne i Pella og Zoar ikke havde haft intention om at snyde nogen og at ejerne i Zoar og Pella pr. kulance har accepteret at betale varmeudgifter for kælderlokalerne fra 2023 og at der pr. 23. marts opsættes, så man kan måle forbruget, i henhold til det bestyrelsen havde besluttet. Bestyrelsen opfordrede til, at generalforsamlingen tog dette til efterretning, således at de nuværende ejere af Pella og Zoar betaler for varme i deres respektive kælderlokaler med eksklusiv brugsret fra 2023 og frem.

Der var yderligere diskussion om, hvorvidt det var en god idé at opdele varmeregnskabet på de 3 bygninger separat. Eva Meiling konkluderede, at den kommende bestyrelse kan drøfte dette og eventuelt indstille ændringer i et forslag til foreningens generalforsamling.

Vand og El

Enkelte ejere havde bedt bestyrelsen om en redegørelse for foreningens udgifter til vand og el og fordeling af disse.

Kent Hedegaard oplyste, at der var et merforbrug af vand og el grundet håndværkernes forbrug i forbindelse med udbedringsarbejder på ejendommene og Borohus havde p.t. betalt a conto 20.000 kr.

Kirsten Ransdal spurgte konkret til fordelingen af vandforbruget i Ebenezer. Eva Meiling lovede at undersøge dette og vende tilbage herom.

Med hensyn til el, bliver elforbruget i de omtalte kælderrum i Pella og Zoar betalt af de respektive lejligheder. Den samlede el udgift ifølge årsregnskabet er inkl. elevator – foreningens eget forbrug udgjorde i 2022 ca. 6.000 kr. til trappelys og udendørsbelysning.

Terrasserne

Svend Johnsen udtrykte sin utilfredshed over de etablerede terrasser ved Pella og Zoar, da de efter hans mening ikke var anlagt i overensstemmelse med vedtægterne. Han påpegede, at terrasserne ved Pella var anlagt for langt ude fra bygningen og ikke ifølge tegningerne. Han oplyste endvidere at terrassen ved Zoar ikke fremgår af de tinglyste tegninger.

Der var en drøftelse af disse forhold, idet bestyrelsen redegjorde for baggrund for terrasserne, herunder at det ikke var hensigtsmæssigt for bygningen at bygge terrasserne helt op til muren, idet der skulle sikres tilstrækkelig vandafledning og dræn rundt om bygningen.

Elevatorregnskab

Der var fra enkelte ejere også bedt om en redegørelse for elevatorregnskabet og den historiske opkrævning hertil. Eva Meiling redegjorde for forløbet og oplyste, at der i løbet af året var blevet konstateret, at der blev opkrævet et forkert beløb pr fordelingstal, men at dette nu var blevet rettet i henhold til aftale med bestyrelsen. På opfordring oplystes det, at størrelsesordenen på det, der var betalt forkert, er mellem ca. 16-100 kr. pr. måned. Kirsten Ransdal, Svend Johnsen og Jørgen Steen Larsen har rejst et erstatningskrav mod Eva Meiling. Merete Eshøj Thomsen kommenterede, at elevatoren ikke burde opkræves via fordelingstal, men ligeligt og at bestyrelsen har stillet forslag om dette. Det blev foreslået, at der blev reguleret for den forkerte betaling et år tilbage, hvilket der var tilslutning til. Advokat Anders Scheel Frederiksen fastholdt, at administrationen var ansvarlig for den forkerte opkrævning. Eva Meiling oplyste, at dette var for lille et beløb til, at hun ville gøre mere ud af det, og hun var i dialog med Kirsten Ransdal, Svend Johnsen og Jørgen Steen Nielsen omkring en løsning.

Øvrige

Svend Johnsen, oplyste, at referater fra bestyrelsesmøderne jf. vedtægterne skulle have været udsendt til ejerne, hvilket ikke var sket. Bestyrelsen oplyste, at man havde erstattet dem med et vinter- og sommerbrev.

Formanden sagde, at han håbede at der fremadrettet ikke ville være så meget splid og takkede Kent Hedegaard, Georg Borup og Svend Johnsen for deres arbejde med Borohus.

Årsberetningen vedlægges nærværende referat i sin fulde ordlyd.

Der var ingen yderligere spørgsmål og beretningen blev godkendt.

Ad dagsordenens punkt 3 og 4:

Eva Meiling forklarede, at årsagen til at regnskab blev eftersendt var, at foreningens generalforsamling lå ret tidligt på året, hvilket skyldes at foreningen ønsker at afholde generalforsamling inden grundejerforeningen afholdt deres generalforsamling.

Kent Hedegaard gennemgik regnskabet og budgettet. Han oplyste, at indtægterne stemmer overens med budgettet, men at der har været et overforbrug bl.a. til vedligeholdelse samt teknisk- og advokatbistand.

Kent Hedegaard fortalte, at bestyrelsen foreslår en forhøjelse af ejerforeningens fællesudgifter fra 525.000 kr. til 680.300 kr. årligt, idet der er behov for at budgettere flere midler til vedligeholdelse af ejendommene.

Kirsten Ransdal mente, at elevatortregnskabet burde være en del af regnskabet. Bestyrelsen vil fremadrettet sørge for dette.

Der var ikke yderligere spørgsmål til regnskabet, og det blev godkendt.

Alle stemte for vedtagelse af Budget for 2023, som herefter blev godkendt.

Ad dagsordenens punkt 5,6 og 7:

Formand Martin Dinesen, (SKV 13, 1.tv.) ønskede ikke genvalg som formand.

Bestyrelsen indstillede nuværende bestyrelsesmedlem Geert Sejersen, (SKV 15) til valg som formand. Han blev enstemmigt valgt.

Advokat Anders Scheel Frederiksen oplyste, at Kent Hedegaard ikke kunne stille op til bestyrelsen, da han ikke ejer en bolig i foreningen og at det kun er ejerne, der kan vælges til bestyrelsen ifølge vedtægterne.

Dette skabte stor utilfredshed blandt deltagerne. Kirsten Ransdal læste op fra bestyrelsens sidste udmelding om, at de ville følge vedtægterne til punkt og prikke, og det betød, at Kent Hedegaard ikke kunne stille op.

Inden valghandlingen oplyste advokat Anders Scheel Frederiksen og Kirsten Ransdal, at de kunne acceptere Kent Hedegaard i bestyrelsen, mod at Kirsten Ransdal også blev indvalgt i bestyrelsen. Dette blev ikke aktuelt.

Følgende var ikke på valg:

Bestyrelsesmedlem Georg Borup Fortsat som Bestyrelsesmedlem

Følgende stillede herefter op til bestyrelsen:

Formand Martin Dinesen	På valg som Bestyrelsesmedlem	Valgt
Bestyrelsesmedlem Kent Hedegaard	På valg som Bestyrelsesmedlem	Trak sig
Bestyrelsesmedlem Merete Eshøj Thomsen	På valg som Bestyrelsesmedlem	Valgt
Kirsten Ransdal (SKV 13 st.)	På valg som Bestyrelsesmedlem	Trak sig
Bjørn Ragle (SKV 19)	På valg som Bestyrelsesmedlem	Valgt

Bestyrelsen består herefter af:

Geert Sejersen, SKV 15 (formand)
Georg Borup, SKV17, 2.th. (bestyrelsesmedlem)
Martin Dinesen, SKV 13, 1.tv. (bestyrelsesmedlem)
Merete Eshøj Thomsen, SKV 17, 1.th. (bestyrelsesmedlem)
Bjørn Ragle, SKV 19 (bestyrelsesmedlem)

Som suppleanter opstillede Stig Sonne, SKV 13, 1.th. samt Christian Etgen SKV 1, 1. sal. Begge blev enstemmigt valgt.

Ad dagsordenens punkt 8:

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

Ad dagsordenens punkt 9:

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

Ad dagsordenens punkt 10:

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

Ad dagsordenens punkt 11:

Bestyrelsen foreslog en ændring af punkt 16.4 og punkt 27.1 i foreningens vedtægter, som var vedlagt i bilag 4.

Advokat Anders Scheel Frederiksen undrede sig over, hvorfor bestyrelsen ønskede at ændre punkt 16.4 i vedtægterne, hvis man ønskede mere åbenhed. Den nye formand fortalte, at han vil arbejde for, at der kommer mere åbenhed og gennemsigtighed i ejerforeningen.

Der var ønske om skriftlig afstemning, ifølge vedtægterne kræves kvalificeret flertal med, vedtagelse med fordelingsstal på i alt over 1528, samt at mindst 14 ejere stemmer for.

Ændring af vedtægternes punkt 16.4 fik 12 stemmer for med en samlet andel på 1374 og blev ikke vedtaget.

Ændring af vedtægternes punkt 27.1 fik 16 stemmer for med en samlet andel på 1889, men blev ikke vedtaget, idet ikke alle ejere af lejlighederne af 1-15 stemte for.

Ad dagsordenens punkt 12:

Der var ikke input til eventuel.

Herefter orienterede Eva Meiling om Flatcom, hvor alle beboere kunne se beskeder fra bestyrelsen, og et system, hvor alle kunne se dokumenter fra ejerforeningen. Tilmelding til systemet vil snarest blive udsendt til alle.

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

Den 11. April 2023

Signeret digitalt





Dirigent
Eva Meiling

Signeret digitalt

Formand
Geert Sejersen

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.

Underskrivere

  Geert Sejersen Formand cbe7a567-abad-4811-892d-c146e9bbc6f3 11-04-2023 14:16	  Eva Mejling Dirigent 58e51ca5-7178-4562-abe9-3d450fcd7b8e 11-04-2023 14:20
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Dokumenter i transaktionen

Referat af ordinær generalforsamling d. 15.3.2023.pdf	Nærværende dokument
-------------------------------------------------------	---------------------



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. 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 PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.