

## Referat af ordinær generalforsamling d. 15. marts 2021 i Ejerforeningen Ebenezer, Pella og Zoar

Der blev den 15. marts 2021 afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Ebenezer, Pella og Zoar. Generalforsamlingen blev helt ekstraordinært afholdt som papirgeneralforsamling grundet regeringens forsamlingsforbud som følge af Corona-pandemien.

Tilstedeværende:

Advokat Eva Meiling og administrator Stine Riis Simonsen, Virum Torv Advokater.

Forinden generalforsamlingen var der afholdt et digitalt informationsmøde på Teams for alle ejere, hvor dagsordenens punkter kunne drøftes forinden papirgeneralforsamlingen. Referat fra informationsmøde vedlægges som bilag 1.

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 til 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.

Mødt ved fremsendt erklæring var 16 ud af 21 lejligheder, det vil sige et fordelingstal på 1.881 ud af 2.292.

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

Advokat Eva Meiling blev valgt til dirigent.

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

Formand Bjørn Rables beretning var udsendt sammen med en erklæring til alle ejere, med mulighed for at godkende beretningen. Beretningen blev godkendt.

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

I forbindelse med indkaldelsen, var medsendt en erklæring til alle ejere, med mulighed for at stemme for eller imod regnskabet.

Der blev fremlagt erklæringer fra i alt 16 ejere, der alle stemte for vedtagelse af regnskabet for 2020. Ingen stemte imod.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

**Ad dagsordenens punkt 4:**

I forbindelse med indkaldelsen, var medsendt en erklæring til alle ejere, med mulighed for at stemme for eller imod budgettet.

Der blev fremlagt erklæringer fra i alt 15 ejere, der alle stemte for vedtagelse af budget for 2021. Ingen stemte imod, én ejer undlod at stemme.

Budgettet blev herefter godkendt. Fællesudgifterne stiger pr. 1.5 2021, hvor der samtidig sker en regulering for perioden 1.1 – 30.4 2021.

**Ad dagsordenens punkt 5, 6 og 7:**

Formand Bjørn Ragle (SKV 19), bestyrelsesmedlem Georg Borup (SKV 17, 2.th.) og bestyrelsesmedlem Kent Hedegaard (SKV 3, st.+1.) var ikke på valg.

Martin Dinesen (SKV 13, 1.tv.) og Stig Haldan (SKV 13, 1.th.) var på valg og af disse ønskede Martin Dinesen genvalg. Merete Eshøj Thomsen (SKV 17, 1.th.) stillede op til bestyrelsen.

I forbindelse med indkaldelsen, var medsendt en erklæring til alle ejere, med mulighed for at stemme for eller imod kandidater til bestyrelsen. Martin Dinesen og Merete Eshøj Thomsen blev valgt.

**Bestyrelsen består herefter af:**

Bjørn Ragle, SKV 19, st. (formand)  
Georg Borup, SKV17, 2.th. (bestyrelsesmedlem)  
Kent Hedegaard, STV 3, st. + 1. sal (bestyrelsesmedlem)  
Martin Dinesen, SKV 13, 1.tv. (bestyrelsesmedlem)  
Merete Eshøj Thomsen, SKV 17, 1.th. (bestyrelsesmedlem)

Som suppleanter opstillede Svend Johnsen, SKV13, stuen og Stig Haldan, SKV13, 1. th.

I forbindelse med indkaldelsen, var medsendt en erklæring til alle ejere, med mulighed for at stemme for eller imod kandidater til suppleanter. Svend Johnsen og Stig Haldan blev valgt.

**Ad dagsordenens punkt 8:**

Bestyrelsen indstillede at Georg Borup og Merete Eshøj Thomsen blev valgt som repræsentanter for ejerforeningen i grundejerforeningens bestyrelse. I forbindelse med indkaldelsen, var medsendt en erklæring til alle ejere, med mulighed for at stemme for eller imod repræsentanter til Grundejerforeningen. Georg Borup og Merete Eshøj Thomsen blev valgt.

**Ad dagsordenens punkt 9:**

I forbindelse med indkaldelsen, var medsendt en erklæring til alle ejere, med mulighed for at stemme for eller imod bestyrelsen forslag til revisor. Piaster Revisorerne blev valgt som revisor.

**Ad dagsordenens punkt 10:**

I forbindelse med indkaldelsen, var medsendt en erklæring til alle ejere, med mulighed for at stemme for eller imod bestyrelsens forslag til valg af administrator. Virum Torv Advokater blev genvalgt som administrator.

**Ad dagsordenens punkt 11.:**

Bestyrelsens forslag til revideret husorden var udsendt til ejerne, sammen med en erklæring, med mulighed for at stemme for eller imod forslag til revideret husorden.

Den reviderede husorden blev godkendt.

Da der ikke var flere punkter på dagsordenen hævede dirigenten generalforsamlingen.

Den 17. marts 2021

*Signeret digitalt*

---

Dirigent  
Eva Meiling

*Signeret digitalt*

---

Formand  
Bjørn Ragle

## **Referat af informationsmøde afholdt digitalt den 9. marts 2021 på Teams. På mødet drøftedes materiale til generalforsamlingen.**

Formand Bjørn Ragle bød velkommen til informationsmødet og advokat Eva Meiling blev valgt til dirigent og referent.

Bjørn Ragle gennemgik de væsentligste punkter fra den udsendte beretning, herunder særlig retssagen mod Borohus. Bjørn Ragle bad Kent Hedegaard om at redegøre herfor.

Borohus har, efter skønserklæring er udfærdiget, valgt, at udbedre de mangler skønsmanden nævner i skønserklæringen. Entreprenøren har ret til at udbedre manglerne, selv om foreningen havde foretrukket en erstatning og derefter selv at sørge for udbedring. Udbedring af manglerne går nu i gang og når udbedring er afsluttet, afholdes en ny afleveringsforretning og en ny forældelsesperiode starter for de udbedrede områder.

Der var en drøftelse af omfanget af udbedringsarbejderne og forudsætningerne for disse.

Bjørn Ragle oplyste efterfølgende, at man i løbet af året havde fået indkøbt og installeret blødvandsanlæg. Det blev påpeget, at trykket på 2. sal, efter installering af blødvandsanlæg, er faldet. Bestyrelsen er klar over dette og er i dialog med VVS'er.

Der blev spurgt ind til status for el-ladestandere i ejer- og grundejerforeningen. Kent Hedegaard redegjorde for status for projektet, der foregår i regi af grundejerforeningen. Det forventes at punktet skal drøftes på grundejerforeningens generalforsamling. Der var enighed om, at indstilling fra grundejerforeningen om el-ladestandere, skal drøftes i ejerforeningen forinden generalforsamlingen i grundejerforeningen, med henblik på at give ejerforeningens repræsentanter et mandat.

Kent Hedegaard gennemgik det udsendte regnskab og budget. Der er et underskud på 200.000,- i regnskabet, mod et forventet underskud på 100.000 kr. Det skyldes ekstraudgifter til afdækning af tag, indtil entreprenøren udbedrer dette. Underskuddet er dækket ind ved brug af foreningens hensættelser. Det betyder til gengæld, at der mangler egenkapital i foreningen.

I det udsendte forslag til budget, budgetteres der således med overskud på 85.000 i 2021 og et forventet overskud på 75.000 i 2022, således at der igen kan opbygges en egenkapital til at stå imod med.

Slutteligt gennemgik Merete Eshøj Thomsen bestyrelsens forslag til revideret husorden. Der er tale om en revision af husordenens punkt 9 omkring miljøstationen og et nyt punkt 18 og nyt punkt 19, der primær omhandler skader på ejendommen ved flytning.

Der var en drøftelse af husordenen som der var enighed om. Ejere, der lejer deres lejlighed ud, opfordres til at sikre, at deres lejere kender og respekterer husordenen.