

J.nr. 204951 JSN

**REFERAT AF
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
E/F SANDALSPARKEN, 3660 STENLØSE**

tirsdag den 23. april 2019 kl. 19.00

i Kulturhuset, Rådhusstorvet 2, 3660 Stenløse.

Til stede ved generalforsamlingen var et stort antal ejere (og heraf nogle ved fuldmagter), herunder bestyrelsesmedlemmerne Inge Rasmussen (IR) (formand), Niels Juul-Hansen (NJH) og Ib Christensen (IC) samt suppleanterne Inger Ellyton (IE) og Kirsten Nielsen (KN), og ejendommens administrator, advokat Johan Schwarz-Nielsen (JSN).

Dagsordenen var således:

1. Valg af dirigent:

Formanden Inge Rasmussen (IR) bød velkommen, og foreslog JSN som dirigent. Da der ikke var andre kandidater, blev JSN valgt som dirigent.

Indkaldelse af den 5. april 2019 med dagsorden samt regnskab for 2018 med budget for 2019 var uddelt 5. april 2019.

Dirigenten konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at generalforsamlingen var lovlig.

2. Administrators og bestyrelsens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab for 2018:

IR aflagde **beretning**, idet hun først og fremmest henviste til den skriftlige beretning, der er aftrykt i regnskabshæftet for 2018.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål og komme med kommentarer.

JSN henviste til det omdelte **årsregnskab** for 2018 og gennemgik kort hovedtalene.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål og komme med kommentarer.

De fælles el-udgifter er steget væsentligt. Der er ikke umiddelbart nogen forklaring på dette - men bestyrelse og administrator vil undersøge det nærmere.

JSN kunne derefter med generalforsamlingens tilslutning konstatere, at både beretningen for 2018 og regnskabet for 2018 var godkendt.

3. Godkendelse af driftsbudget for 2019, herunder fastsættelse af den enkelte ejers periodevise betalinger:

4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder:

Disse punkter behandlede – som så ofte før – under ét, idet udgiften til de større vedligeholdelsesarbejder i 2019 har betydning for budgettet for 2019.

JSN gennemgik også – kort – de vigtigste punkter i bestyrelsens budgetforslag for 2019.

Bestyrelsens forslag til større vedligeholdelsesarbejder i 2019 omfatter, som det fremgår af indkaldelsen:

Udskiftning af facader på trappetårnene.

Dette blev vedtaget allerede på den ordinære generalforsamling i 2018, men bliver først gennemført i 2019 – og er i øvrigt næsten færdigt.

Indledende undersøgelser og projektering af et senere rør-projekt.

Bestyrelsen har som bekendt allerede i 2018 fået foretaget nogle indledende undersøgelser – og disse undersøgelser ønsker bestyrelsen fortsat i løbet af 2019.

Der er, som bekendt, påbegyndt en opsparing til gennemførelsen af dette kommende projekt – og bestyrelsen ønskede generalforsamlingens tilslutning til, at foreningen i 2019 bruger op til cirka kr. 125.000 af opsparingen på fortsatte undersøgelser og projektering.

Dette beløb er således IKKE medtaget i foreningens ordinære budget.

Ejerforeningens ingeniør påbegyndte jo projekteringen allerede i 2018. De samlede udgifter for en udførelse af rørprojektet kendes selvfølgelig ikke endnu, og kan heller ikke beregnes endnu, men et foreløbigt overslag viser, at de afhængigt af omfanget og den anvendte metoder kan anslås til et beløb imellem kr. 11.000.000 og kr. 13.200.000 – som forventes at blive finansieret DELS ved den opsparing, der er gået i gang i 2019 (som den del af fællesomkostningerne) og DELS ved at ejerforeningen til sin tid optager et fælles banklån.

Ejerne vil naturligvis blive orienteret meget mere herom – ligesom udførelsen af projektet til sin tid skal forelægges for og godkendes af en generalforsamling inden det kan iværksættes.

Budgettet for 2019 vil medføre en forhøjelse af fællesomkostningerne i forhold til 2018, der kan ses i beløb for de enkelte lejlighedstørrelser på regnskabshæftets

side 10. Forhøjelsen sker, som det også fremgår, fra og med fællesomkostningerne for juni 2019, og fortsætter indtil generalforsamlingen eventuelt beslutter noget andet.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål og komme med kommentarer.

Et medlem påpegede, at de anførte procenter for stigningen ikke er korrekte. Bestyrelsen og administrator vil undersøge dette.

JSN oplyste blandt andet, at ejerforeningen desværre ikke kan forvente at få sin opsparing til rørprojektet forrentet – idet det i dag er meget svært at få forrentet opsparing på en bankkonto. Tværtimod må det desværre forventes, at ejerforeningen skal betale en negativ rente af denne opsparing.

JSN kunne derefter med generalforsamlingens tilslutning konstatere, at bestyrelsens forslag til budget for 2019 og svar vedtaget.

5. Forslag:

Der var modtaget to forslag – begge fra Steen Johansen, Sandalsparken 80.

Begge forslag var bilag til generalforsamlingsindkaldelsen:

Forslag om opsætning af hjertestarter:

Der var lejlighed til at stille spørgsmål og komme med kommentarer.

Nogle ejere gav udtryk for, at der allerede er tilstrækkeligt med hjertestartere i kvarteret, og at flere er på vej.

Bestyrelsen har undersøgt prisniveauet, og mener, at omkostningerne vil være større end nævnt i forslaget. Bestyrelsen mener, at en hjertestarter - inklusiv skab, opsætning og el-tilslutning m.m. - nok vil koste omkring kr. 20.000 - hvortil kommer en udgift til service m.m. på cirka kr. 2.000 årligt.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, skulle der stemmes om forslaget.

JSN foreslog, at man – som man ofte har gjort det i Sandalsparken – startede med en afstemning ved håndsoprækning. Der er selvfølgelig forskel på fordelingstallene for de enkelte lejligheder, men erfaringen viser, at en vejledende afstemning ved håndsoprækning ofte meget klart viser om et forslag er vedtaget eller forkastet. JSN lovede, at hvis blot en enkelt stemmeberettiget (eller han selv som dirigent) umiddelbart efter en sådan afstemning følte sig i tvivl om hvor vidt forslaget var vedtaget eller forkastet, ville der straks blive afholdt en skriftlig afstemning efter de nøjagtige fordelingstal.

Generalforsamlingen accepterede denne fremgangsmåde.

JSN konstaterede, at den vejledende afstemning ved håndsoprækning klart viste, at forslaget var forkastet. På JSNs forespørgsel var der ingen, der ønskede en

skriftlig afstemning efter de nøjagtige fordelingstal – så forslaget blev således betragtet som endeligt forkastet.

Forslag om, at Sandalsparkens ventilationsanlæg skal køre i døgndrift.

I øjeblikket kører ventilationsanlægget fra og med kl. 05,30 til og med kl. 23,30.

Baggrunden for det er DELS et ønske om at spare elektricitet og DELS et ønske om at begrænse den støj fra anlægget, der kan høres i visse af lejlighederne på 2. sal.

Forslagsstilleren har anført, at anlægget bør køre hele døgnet for blandt andet at sikre et godt luftskifte og dermed en god udluftning for Radon. Bestyrelsesmedlemmet Ib Christensen har derfor undersøgt spørgsmålet hos sagkyndige – og kunne oplyse, at der ikke er noget, der tyder på, at der er fare for Radon-forgiftning i Sandalsparken – blandt andet fordi ejendommen har kælder.

Formand Inge Rasmussen oplyste, at bestyrelsen i anledning af forslaget har haft en el-installatør til at regne på el-forbruget pr. time, når ventilatorerne kører – og derefter har beregnet den samlede udgift ved en vedtagelse af forslaget. Denne udgift vil med den nuværende el-pris årligt være på cirka kr. 21.000.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, skulle der stemmes om forslaget

JSN foreslog, at man brugte samme fremgangsmåde som ved det foregående forslag, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

JSN konstaterede, at den vejledende afstemning ved håndsoprækning klart viste, at forslaget var forkastet. På JSNs forespørgsel var der ingen, der ønskede en skriftlig afstemning efter de nøjagtige fordelingstal – så forslaget blev således betragtet som endeligt forkastet.

6. Valg af tre bestyrelsesmedlemmer:

Hele bestyrelsen, Inge Rasmussen (formand), Ib Christensen og Niels Juul-Hansen var på valg. Det blev oplyst, at Inge Rasmussen ikke ønskede genvalg, mens Niels Juul Hansen og Ib Christensen oplyste, at de var villige til at modtage genvalg.

Der skulle således nyvælges mindst eet bestyrelsesmedlem – og til dette nyvalg blev foreslået den hidtidige suppleant Kirsten Nielsen (Sandalsparken 17).

Da der ikke fremkom andre forslag blev Niels Juul Hansen og Ib Christensen genvalgt og Kirsten Nielsen nyvalgt til bestyrelsen

Ejerforeningens bestyrelse består således herefter af:

Ib Christensen,
Niels Juul-Hansen og
Kirsten Nielsen

Bestyrelsen vil konstituere sig ved førstkommande bestyrelsesmøde.

7. Valg af mindst 2 suppleanter:

Suppleanterne har i 2018 været Inger Ellyton og Kirsten Nielsen, og de var begge på valg.

Inger Ellyton oplyste, at hun var villig til at modtage genvalg. Kirsten Nielsen kunne jo ikke genvælges, idet hun netop var blevet valgt til bestyrelsesmedlem, så der skulle foretages mindst eet nyvalg.

Til dette nyvalg blev foreslået Carsten Träff (Sandalsparken 35), og da der ikke fremkom andre forslag blev Inger Ellyton genvalgt og Carsten Träff nyvalgt som suppleanter til bestyrelsen.

8. Valg af statsautoriseret revisor:

Bestyrelsen foreslog genvalg af Piaster Revisorerne A/S, og da der ikke fremkom andre forslag, blev Piaster Revisorerne A/S således betragtet som genvalgt.

9. Eventuelt:

En ejer opfordrede ejerne på 1. og 2. sal til at fastgøre deres dørmåtter – da de ellers risikerer, at måtterne blæser ned fra svalegangene, når det blæser kraftigt.

Det nyvalgte bestyrelsesmedlem Kirsten Nielsen udtrykte på bestyrelsens og generalforsamlingens vegne tak for en stor og god arbejdsindsats til Inge Rasmussen, som har været medlem af bestyrelsen i mange år – heraf de sidste 10 år som formand. Generalforsamlingen tilsluttede sig dette.

Da der derefter ikke var flere, der ønskede ordet, afsluttede dirigenten generalforsamlingen.

D. 23. april 2019

Som dirigent


JOHAN SCHWARZ-NIELSEN