

J.nr. 204951 JSN/ns

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

**mandag den 28. april 2014 kl. 19.00**

i Sognegården, Engholmvej 6, 3660 Stenløse.

Til stede ved generalforsamlingen var et stort antal ejere (heraf nogle med fuldmagter) med ledsagere og bestyrelsesmedlemmerne Inge Rasmussen (IR) (formand), Steffen Aare Olsen (SAO), samt suppleanten Inger Ellyton (IE) og ejendommens vicevært Jørgen Lamborg Henriksen (JLH), 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 med dagorden samt regnskab for 2013 med budget for 2014 var udsendt 11/4 2014.

Dirigenten konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at generalforsamlingen var lovlig.

**2. Administrators og bestyrelsens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab for 2013:**

JSN henviste til den skriftlige beretning, der er aftrykt på side 6 i det omdelte regnskabshæfte for 2013.

Beretningen blev suppleret mundtligt af IR.

IR forklarede blandt andet, at det desværre har vist sig at være en misforståelse, at ejerforeningen kunne overtage bordene fra sognegården.

Et medlem, Ove Husmann Petersen (Sandalsparken 75) gav udtryk for utilfredshed med dels at bestyrelsen havde ansat en vicevært uden at indkalde samtlige ansøgere til samtale, og dels at han ikke mente, at hans forespørgsel om at få

lov til at leje et kælderrum var blevet korrekt behandlet af bestyrelsen og administrator.

IR og JSN bekræftede, at man ikke havde indkaldt alle ansøgere til en samtale, hvilket heller ikke er normalt. Det drejede sig om cirka 50 ansøgere, og ville derfor være en meget stor og uoverskuelig opgave. I stedet havde man, som man normalt gør, indkaldt de ansøgere, som man ud fra de skriftlige ansøgninger fandt, var de bedste ansøgere, hvilket i dette tilfælde var 7 ansøgere – og altså i blandt disse fundet den nye vicevært.

Om udlejningen af kælderlokalet forklarede JSN og IR, at medlemmets mundtlige ansøgning var blevet behandlet på først et bestyrelsesmøde – og derefter endnu et bestyrelsesmøde, efter at JSN efter aftale med bestyrelsen havde indhentet yderligere oplysninger fra Ove Husmann Petersen. Bestyrelsen og JSN mener således at ansøgningen er blevet behandlet korrekt.

IR og JSN forklarede, at både bestyrelsen og JSN er af denne opfattelse, at udlejning af kælderlokaler rejser nogle principielle spørgsmål – herunder om anvendelse (herunder privat eller erhverv), fordeling, gener for ejere/beboere (særligt dem, der bor over kælderlokalerne), forsikring, forbrug af el og varme med mere, og at en generel ordning med udlejning derfor bør overvejes nærmere inden den eventuelt sættes i gang.

Hvis der er et eller flere medlemmer, der mener, at en sådan ordning bør etableres, kan de naturligvis stille et nærmere specificeret forslag til en senere ordinær generalforsamling. Nogle medlemmer foreslog, at bestyrelsen også overvejer eventuelt at komme med et forslag.

Et medlem, Inge Hallum (Sandalsparken 76) gav udtryk for utilfredshed med referatet fra den ekstraordinære generalforsamling den 19/8 2013, idet hun var utilfreds med at det ikke af referatet (på side 4 under midten) fremgår, at det var netop hende – men derimod kun fremgår, at det var "et medlem" - der protesterede i mod, at man ikke kunne indbetale sin forholdsmæssige andel af kloaklånet kontant.

Da der ikke var flere der ønskede at stille spørgsmål eller havde kommentarer, kunne JSN med generalforsamlingens tilslutning konstatere, at regnskabet for 2013 og beretningen for 2013 var godkendt af generalforsamlingen.

### **3. Godkendelse af driftsbudget for 2013, herunder fastsættelse af den enkelte ejers periodevise betalinger:**

og

### **4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder:**

Disse punkter behandledes – som så ofte før – under ét, idet udgiften til de større vedligeholdelsesarbejder naturligvis må indgå i budgettet.

JSN henviste til bestyrelsens forslag til større vedligeholdelsesarbejder i 2014, der er nævnt både i beretningen i regnskabshæftet (på side 6) og i generalforsamlingens indkaldelse (side 2) og omfatter udskiftning af yderligere 20 hoveddøre (cirka kr. 300.000) samt etablering af nye viceværts faciliteter (til cirka kr. 200.000).

Ove Husmann Petersen gav udtryk for, at han ikke mener, at de nye hoveddøre er tætte. Hverken bestyrelsen eller JSN er bekendt med klager over at de nye hoveddøre ikke skulle være tætte – og heller ikke andre af deltagerne i generalforsamlingen kendte noget hertil - men det er klart, at bestyrelsen, viceværten og JSN meget gerne vil orienteres, hvis nogen, der har fået eller får monteret en ny hoveddør, ikke mener, at den er tilfredsstillende.

Et medlem forespurgte, om der i det foreliggende budget er en tilstrækkelig likviditet, og JSN svarede, at dette skulle være sikret igennem de beregninger, der er foretaget sammen med revisor. Netop på nuværende tidspunkt er foreningens likviditet ret stram – men det skyldes, at alle udgifter til kloakprojektet er betalt, men at viceværtslejligheden først overtages af den nye ejer pr. 1/5 2014, og at ejerforeningen således endnu ikke har fået frigjort indtægterne fra salget. Derudover skal det huskes, at kloaklånet jo er på kr. 4.000.000, hvilket er noget mere end nævnt i regnskabet, idet de sidste udgifter til kloakreoveringen ikke var betalt ved årsskiftet. Medlemmet tilsluttede sig senere disse betragtninger.

JSN henledte opmærksomheden på, at bestyrelsens budgetforslag indebærer, at fællesomkostningerne for 2014 stiger med 2% i forhold til 2013. Da der af gode grunde ikke kan ske forhøjelse af fællesomkostningerne de første 5 måneder, bliver fællesomkostningerne for de sidste 7 måneder i 2014 forhøjet med mere end 2% og disse opkrævninger fortsætter så ind i 2015 til den ordinære generalforsamling i 2015 eventuelt beslutter noget andet – men den samlede årlige stigning fra 2013 til 2014 bliver altså 2%.

JSN henledte opmærksomheden på regnskabshæftet side 11, hvor de enkelte medlemmer kan se, hvad forhøjelsen betyder i beløb for netop deres lejlighedsstørrelse.

Et medlem påpegede, at det ikke er ideelt, at budgettet for 2014 først vedtages et stykke ind i 2014. Medlemmet mente, at man for eksempel på generalforsamlingen 2014 hellere burde godkende budgettet for 2015 og så videre – men medlemmet var enig i at en sådan ordning ikke er mulig efter vedtægterne, og heller ikke er normal i foreningsvedtægter.

Ove Husmann Petersen spurgte til baggrunden for, at den årlige lønudgift til viceværten i forbindelse med årsskiftet og udskiftningen af vicevært er steget med cirka kr. 10.000. Det blev forklaret, at dette skyldes, at viceværten naturligvis skal have en markedsfølsom løn – og at der ikke længere er nogle fordel for viceværten i at kunne bebo viceværtslejligheden.

Medlemmet ønskede også oplyst, hvorfor administrators honorar er steget med kr. 20.000 fra 2013 til 2014. Det blev forklaret, at dette skyldes, at administrators salær ikke er blevet forhøjet i mange år.

Der da ikke var flere der ønskede ordet, kunne JSN med bestyrelsens tilslutning konstatere at bestyrelsens forslag til budget for 2014 samt forslag til større vedligeholdelsesarbejder, var vedtaget.

**5. Forslag:**

Fristen for at komme med forslag udløb den 15. februar 2014, og der er ikke forslag fra medlemmerne til behandling.

**6. Valg af bestyrelsesmedlemmer:**

Hele bestyrelsen, Inge Rasmussen (formand), Steffen Aare Olsen og Edith Laursen (EL) var på valg.

Inge Rasmussen og Edith Laursen var villige til at påtage sig genvalg, men Steffen Aare Olsen ønskede ikke genvalg som bestyrelsesmedlem (men gerne som suppleant).

Der skulle således findes mindst en kandidat til bestyrelsen. JSN redegjorde for, at generalforsamlingen ifølge vedtægterne ikke vælger formand – men vælger bestyrelsesmedlemmerne, som så senere selv vælger formand.

Som forslag til bestyrelsen fremkom – ud over Inge Rasmussen og Edith Laursen – Ib Christensen (Sandalsparken 84) og Ove Husmann Pedersen (Sandalsparken 75).

Der var enighed om, at der i denne situation med 4 kandidater til 3 bestyrelsesposter burde foretages en skriftlig afstemning efter fordelingstal.

Afstemningen – hvor hvert medlem kunne stemme på op til 3 kandidater – gav følgende resultat:

Inge Rasmussen:	2.404 / 7117-dele
Edith Laursen:	2.228 / 7117-dele
Ib Christensen:	1.883 / 7117-dele
Ove Husmann Petersen:	404 / 7117-dele

Resultatet var således, at de 3 førstnævnte var valgt, og bestyrelsen består således nu af:

Inge Rasmussen  
Edith Laursen  
Ib Christensen

Bestyrelsen vil på første bestyrelsesmøde konstituere sig – ved at vælge formand.

**7. Valg af mindst 2 suppleanter:**

Suppleanten Lars Thybo Andersen var fratrukket i løbet af året, da han havde solgt sin lejlighed. Den anden suppleant Inger Ellyton var på valg – og villig til genvalg.

Som tidligere meddelt var Steffen Aare Olsen villig til at lade sig vælge som suppleant, og da der ikke fremkom andre forslag, blev Inger Ellyton genvalgt og Steffen Aare Olsen nyvalgt som suppleanter.

**8. Valg af statsautoriseret revisor:**

Bestyrelsen foreslog, at den nuværende statsautoriserede revisor Lyngø Pedersen & Gøtttsche ApS blev genvalgt.

Der fremkom ikke andre forslag og revisor var således genvalgt.

**9. Eventuelt:**

Et medlem forespurgte, om hvornår de forskellige skader på skrænter og græsplæner efter kloakarbejderne bliver udbedret – og IR forklarede, at udbedringen er i gang, og at vi har rykket for at den bliver færdiggjort.

Et medlem påpegede, at gelænderne ved trappenedgangene til parkeringspladserne er dårlige – blandt andet er de meget ru. Bestyrelsen er bekendt med dette, og vil se på det.

Et medlem påpegede, at rækværket ved opgang C er ødelagt. Dette vil bestyrelsen også se på.

Flere medlemmer påpegede, at den nye rampe ved opgang C har medført, at avisbude og hjemmehjælpere kører på cykel på stien – hvilket naturligvis ikke er acceptabelt. Bestyrelsen vil overveje hvad der kan gøres ved dette. Det har tidligere hjulpet at JSN et par gange har skrevet til Bladkompagniet, og det er muligt, at bestyrelsen vil bede JSN om at skrive igen.

Et medlem forklarede at nogle ejere har en dårlig vane med at smide cigaret-skodder ud fra altanerne. Dette er naturligvis ikke acceptabelt.

Et medlem havde oplevet, at overboen har vandet sine blomster så kraftigt, så overskudsvand med jord har plettet hans markise. Den slags må naturligvis ikke ske, og alle medlemmer bør udvise forsigtighed ved blomstervanding.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, kunne JSN afslutte generalforsamlingen.

D. 28. april 2014

Som dirigent

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Johan Schwarz-Nielsen', written over the printed name below.

JOHAN SCHWARZ-NIELSEN