

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

tirsdag den 21. april 2015 kl. 19.00

i Sognegården, Engholmvej 6, 3660 Stenløse.

Til stede ved generalforsamlingen var et stort antal ejere – svarende til 3147/7.117-dele af det samlede fordelingstal (heraf nogle ved fuldmagter), herunder bestyrelsesmedlemmerne Inge Rasmussen (IR) (formand), Edith Laursen (EL) og Ib Christensen (IC) samt 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 dagsorden samt regnskab for 2014 med budget for 2015 var udsendt 4/4 2015.

Dirigenten konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at generalforsamlingen var lovlig.

2. Administrators og bestyrelsens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab for 2014:

JSN henviste til den skriftlige beretning, der er aftrykt på side 6 i det omdelte regnskabshæfte for 2014.

Beretningen blev suppleret mundtligt af IR, der blandt andet påpegede, at der er et problem med benyttelsen af affaldscontainerne. De opstillede containere til dagsrenovation må således kun benyttes til dagsrenovation, og fx ikke til affald, som burde fjernes som storskrald.

Et enkelt medlem, Ove Husmann Petersen kritiserede bestyrelsen og administrator, idet han blandt andet gentog nogle af de klagepunkter, som han også frem-

førte på den ordinære generalforsamling i 2014. Hverken bestyrelse eller administrator kunne anerkende kritikken.

JSN henviste til det omdelte årsregnskab for 2014, og der var anledning til at stille spørgsmål eller kommentarer.

Det var igen særligt Ove Husmann Pedersen, som kritiserede regnskabet – ikke fordi han mente, at det var urigtigt, men fordi han var uenig i en del af de dispositioner, som ejerforeningens bestyrelse og administrator har foretaget i årets løb. Ove Husmann Pedersen mente blandt andet, at der kunne spares mange penge på vicevært (herunder lønsumsafgiften) samt bestyrelse og administrator. Han vil klage til de relevante myndigheder. Heller ikke denne kritik kunne bestyrelsen eller administrator tilslutte sig rigtigheden af.

Da der ikke var flere der ønskede at stille spørgsmål eller havde kommentarer, kunne JSN med generalforsamlingens tilslutning konstatere, at regnskabet for 2014 var godkendt af generalforsamlingen.

3. Godkendelse af driftsbudget for 2015, 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 2015 naturligvis må indgå i budgettet for 2015.

JSN henviste om bestyrelsens forslag til større vedligeholdelsesarbejder i 2015 til de arbejder, der er nævnt både i beretningen i regnskabshæftet og i indkaldelsen, og som omfatter

20 nye hoveddøre:	kr. 300.000,00
Maling af 24 altaner:	kr. 48.000,00

Som også nævnt i beretningen, vil der efter udskiftning af de ovennævnte 20 hoveddøre stadig være 35 hoveddøre, som ikke er skiftet – men som bestyrelsen agter at foreslå skiftet i løbet af 2016 og 2017.

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

På forespørgsel blev det oplyst, at der ikke er planer om at i 2015 at opføre nyt skur til viceværten. Det skulle tidligst være i 2016, men IR kunne tværtimod oplyse, at hun for nyligt har drøftet forholdet med viceværten, som mener, at dette måske slet ikke er nødvendigt.

På trods af det ekstraordinære afdrag på kr. 1.000.000 i 2014 på kloaklånet (hidrørende fra salget af viceværtlejligheden) har bestyrelsen foreløbigt valgt at opretholde den oprindeligt aftalte ydelse på banklånet (cirka kr. 74.000 pr. måned), så lånet hurtigere kan blive tilbagebetalt.

Som nævnt i beretningen betyder budgettet, at fællesomkostningerne stiger med cirka 2,5 % i forhold til de nugældende månedlige fællesomkostninger – men i forhold til fællesomkostningerne for hele 2014, er stigningen større.

JSN kunne med generalforsamlingens tilslutning konstatere, at bestyrelsens budgetforslag for 2015 var godkendt.

5. Forslag:

Fristen for at komme med forslag udløb den 15. februar 2015, og der var følgende forslag:

A: Fra bestyrelsen – om hegn omkring ”de små havearealer” ved stuelejlighederne.

Bestyrelsen ønsker fastsat regler for at sikre, at disse hegn bliver ensartede, og foreslår følgende regler vedtaget:

”Ejerne af de enkelte lejligheder beliggende i stueetagen er berettigede til at sætte et lavt hegn omkring de ”små havearealer” (der tilhører ejerforeningen) foran deres respektive lejligheder. Hegnet må dog højst være 50 cm højt (målt fra jordoverfladen), og hegnet skal være bygget af sortmalet træ. Hegnet skal bestå af vandrette høvlede brædder af samme dimensioner som brædderne på altanerne. Enhver form for vedligeholdelse af hegnene påhviler alene den pågældende lejligheds ejer. Ejerforeningen er berettiget til med rimeligt varsel at ændre reglerne for disse hegn – herunder at kræve hegnene fjernet uden erstatning til ejerne. Hvis der skal udføres arbejder på eller ved de pågældende arealer – for eksempel vedrørende kloak, flisebelægning eller lignende – skal hegnene fjernes med rimeligt varsel for de enkelte ejeres egen regning, og ejerforeningen er ikke forpligtet til at betale erstatning eller betale for eventuel genetablering af hegnene.”

Vedtagelsen skal ikke indgå som en del af vedtægterne – men vil blandt andet blive indsat i ”Velkommen til Sandalsparken”.

IR og JSN begrundede forslaget.

Det blev i den forbindelse pointeret, at de pågældende haver juridisk set ikke hører til stuelejlighederne. ”Haverne” er blot en del af ejerforeningens fællesareal – men de enkelte stuelejligheder får altså lov til at anvende dem, og derfor er det rimeligt (og nødvendigt) at ejerforeningen fastsætter nogle regler.

Det blev også pointeret, at det ikke er meningen med disse regler at ændre de indhegninger, som nogle ejere allerede har lavet – med eller uden tilladelse fra bestyrelsen.

Et par ejere mente, at den maksimale højde på hegn ikke bør sættes til 50 cm men til 70 cm. Det var dog klart, at der var stort flertal for at sætte højden til 50 cm.

Da alle, der ønskede det, havde haft ordet, skulle forslaget stilles under afstemning.

JSN forklarede, at en juridisk fuldstændig nøjagtig og korrekt afstemning skal foregå efter fordelingstal, og således rent praktisk kun kan foregå som skriftlig afstemning. JSN forklarede også, at der i Sandalsparken er en tradition for, at man ofte starter med en vejledende afstemning med håndsoprækning – altså uden hensyntagen til forskellen i fordelingstal i de forskellige lejligheder – idet erfaringen viser, at der ofte er meget stort flertal enten for at vedtage et forslag eller for at forkaste det. JSN foreslog derfor, at man også brugte denne fremgangsmåde i denne situation, idet han samtidig pointerede, at han som dirigent indestod for, at såfremt der umiddelbart efter afstemningen var blot ét stemmeberettiget medlem (eller ham selv som dirigent), der var i tvivl om resultatet af afstemningen, vil der straks blive afholdt en formel korrekt skriftlig afstemning efter nøjagtige fordelingstal – med anvendelse af de allerede uddelte stemmesedler.

Generalforsamlingen tilsluttede sig denne fremgangsmåde, og det kunne ved den derefter afsluttede afstemning konstateres, at forslaget var vedtaget med et stort flertal. På JSNs forespørgsel kunne det også konstateres, at ingen ønskede skriftlig afstemning efter fordelingstal.

B: Fra Steen Johansen, Sandalsparken 80:

Forslag om arbejdsgrupper.

Forslagets fulde ordlyd var bilag til indkaldelsen.

Forslagsstilleren havde lejlighed til at redegøre for sit forslag.

IR forklarede, at bestyrelsen synes godt om forslaget – men således at det er bestyrelsen, der afgør, om der i en konkret situation skal nedsættes en arbejdsgruppe eller ej.

Det blev pointeret, at de enkelte ejere jo altid selv – for eksempel hvis de ønsker at formulere et forslag til behandling på en generalforsamling – på et hvilket som helst tidspunkt kan nedsætte en arbejdsgruppe, således at det ikke blot bliver et enkelt medlem, men en gruppe af medlemmer, der formulerer et konkret forslag.

Der var ingen, der ønskede at udtale sig i mod forslaget, som således blev betragtet som vedtaget.

C: Fra Ove Husmann Pedersen, Sandalsparken 75:

1: Forslag om en anden og billigere administrator.

2: Forslag om ændring af vedtægternes § 10, litra a.

3: Forslag om at vedtægterne renoveres.

4: Forslag om ændring af vedtægternes § 9, litra f.

5: Forslag om stenbelægningen foran bygning D E F.

Forslagenes fulde ordlyd var bilag til nærværende indkaldelse.

Ad 1:

Forslagsstilleren havde lejlighed til at forklare sit forslag.

Forslagsstilleren forklarede – blandt andet ved påberåbelse af forskellige regnskabstal, som hverken bestyrelsen eller administrator dog kunne genkende, at han mente, at foreningen drives af bestyrelsen og administrator på et økonomisk uforvarligt grundlag.

Der var kun nogle enkelte ejere, som gav udtryk for støtte – mens bestyrelsen og et stort flertal af ejerne udtalte sig imod forslaget.

Det blev påpeget, at det ifølge vedtægternes § 11 – som det også er påpeget overfor forlagsstilleren - i et brev inden generalforsamlingen – ikke er generalforsamlingen, der antager (eller opsiger) administrator. Dette er et bestyrelsesansliggende. En beslutning på generalforsamlingen har således kun vejledende virkning.

Da alle, der ønskede ordet, havde haft ordet, skulle forslaget stilles under afstemning. JSN forklarede, at han som dirigent ønskede en skriftlig afstemning efter fordelingstal.

Den derefter gennemførte afstemning viste, at 496/7117-dele stemte for forslaget og at 2576/7117-dele stemte mod forslaget, som således var forkastet.

Ad 2:

Forslagsstilleren havde lejlighed til at forklare sit forslag.

Den pågældende bestemmelse i vedtægterne vedrører antallet af bestyrelsesmedlemmer – som er 3 (hvortil kommer suppleanter). Forslagsstilleren pointerede, at forslaget skal forstås således, at han ønsker bestyrelsen udvidet til 7 personer.

Da alle, der ønskede det, havde haft ordet, skulle forslaget stilles under afstemning.

Den derefter gennemførte afstemning viste, at 240/7117-dele stemte for forslaget og at 2402/7117-dele stemte mod forslaget, medens 6 stemmesedler var ugyldige. Forslaget var således forkastet.

Ad 3:

Forslagsstilleren havde lejlighed til at forklare sit forslag.

JSN bemærkede, at han som dirigent ikke mente, at forslaget kunne stilles under afstemning, da det ikke er konkret nok at foreslå at "hele vedtægts komplekset totalt renoveres". JSN påpegede, at man ikke blot kan vedtage at ændre vedtægterne uden at ændre dem til en anden konkret ordlyd – idet man så pludselig ikke har gældende vedtægter.

På den anden side kræver det naturligvis ikke nogen vedtagelse på en generalforsamling for at et eller flere medlemmer af ejerforeningen fremkommer med konkrete forslag til ændring af vedtægterne – eller teoretisk et forslag om ændring af alle bestemmelserne i vedtægterne. Bestyrelsen og JSN opfordrede således til, at forslagsstilleren – og andre medlemmer der eventuelt er enige med ham – udarbejder mere eller mindre omfattende forslag, og fremsender dem til bestyrelsen eller administrator inden udløbet af den i vedtægternes fastsatte frist for forslag (den 15/2).

På denne baggrund meddelte forslagsstilleren, at han frafaldt forslaget.

En ejer, Inge Hallum meddelte, hun gerne vil nedsætte en arbejdsgruppe, der skal udarbejde et forslag til nye vedtægter, og at andre interesserede ejere, der vil være med, kan rette henvendelse til hende.

Ad 4:

Forslagsstilleren havde lejlighed til at forklare sit forslag.

Den pågældende bestemmelse vedrører fristen for at fremkomme med forslag til den ordinære generalforsamling – som ifølge vedtægterne altid udløber den 15/2 det pågældende år.

Bestyrelsen og JSN forklarede, at de ikke synes, at det er en god ide at ændre denne regel. JSN påpegede derudover, at det konkrete forslag, som var stillet af forslagsstilleren ikke er muligt at gennemføre i praksis, idet fristen for at fremkomme med forslag ifølge dette forslag udløber præcist i samme øjeblik, som er sidste frist for uddeling af dagsordenen. Det vil således ikke være muligt at være sikker på, at alle forslag er med på dagsordenen. Det blev også påpeget – også fra nogle medlemmer - at det er af betydning, at bestyrelsen har mulighed for at gennemgå de forslag der kommer, og i visse tilfælde få foretaget undersøgelser, indhente tilbud eller lignende, og at det derfor er nødvendigt, at der er en frist, der udløber et stykke tid inden generalforsamlingsindkaldelsen skal udsendes.. Denne frist er normalt heller ikke noget problem, da den jo er fast år for år.

Det blev foreslået, at bestyrelsen cirka 15/1 hænger et opslag op, der erindrer om fristen.

Da alle, der ønskede ordet, havde haft ordet, skulle forslaget stilles under afstemning.

JSN foreslog påny at afstemningen – som under punkt 5A - startede med en vejledende afstemning ved håndsoprækning, og generalforsamlingen tilsluttede sig denne fremgangsmåde. Det kunne ved den pågældende afstemning konstateres,

at der var et meget betydeligt flertal imod forslaget. Det kunne også ved JSNs forespørgsel konstateres, at ingen ønskede forslaget sat under skriftlig afstemning efter fordelingstal. Forslaget blev således betragtet som forkastet.

Ad 5:

Forslag om stenbelægningen foran bygning D E F.

Forslagsstilleren havde lejlighed til at begrunde sit forslag.

IR forklarede, at der muligvis er et problem – men at dette ikke er værre på det pågældende sted end andre steder på ejendommen. Det er muligt, at problemet bør udbedres, men problemet er ikke så vigtigt, så der skal bruges penge på det nu. Bestyrelsen kunne således ikke anbefale forslaget.

Da alle, der ønskede det, havde haft ordet, skulle forslaget stilles under afslutning.

JSN foreslog påny at afstemningen – som under punkt 5A - startede med en vejledende afstemning ved håndsoprækning, og generalforsamlingen tilsluttede sig denne fremgangsmåde. Det kunne ved den pågældende afstemning konstateres, at der var et meget betydeligt flertal imod forslaget. Det kunne også ved JSNs forespørgsel konstateres, at ingen ønskede forslaget sat under skriftlig afstemning efter fordelingstal. Forslaget blev således betragtet som forkastet.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Som nævnt i generalforsamlingsindkaldelsen er hele bestyrelsen på valg.

Inge Rasmussen og Ib Christensen oplyste, at de er indstillet på at modtage genvalg, mens Edith Laursen oplyste, at hun ikke ønsker genvalg som bestyrelsesmedlem (men gerne som suppleant)

Som yderligere kandidater ud over Inge Rasmussen og Ib Christensen fremkom Niels Juul-Hansen.

Der fremkom ikke andre forslag, og Inge Rasmussen og Inge Christensen blev derfor genvalgt, mens Niels Juul-Hansen blev nyvalgt.

Bestyrelsen består således herefter af:

Inge Rasmussen
Ib Christensen og
Niels Juul-Hansen

7. Valg af mindst 2 suppleanter:

Som det fremgik af indkaldelsen var begge suppleanter Steffen Åre Olsen og Inger Ellyton på valg.

Desværre kunne ingen af dem være til stede, men IR kunne oplyse, at Inger Ellyton var villig til at påtage sig genvalg, mens Steffen Åre Olsen ikke ønskede genvalg.

Som forslag til et ny bestyrelsessuppleant fremkom Edith Laursen, og da der ikke fremkom andre forslag, blev Inger Ellyton betragtet som genvalgt og Edith Laursen blev betragtet som nyvalgt suppleant.

8. Valg af statsautoriseret revisor:

Bestyrelsen foreslog Revisionsfirmaet Lynge Petersen og & Gøttsche ApS genvalgt, og da der ikke fremkom andre forslag, blev revisor genvalgt. Der fremkom ikke andre forslag og revisor var således genvalgt.

9. Eventuelt:

På forespørgsel blev det blandt andet oplyst, at bestyrelsen – efter at have overvejet situationen - ikke agter at fremkomme med noget forslag om mulighed for udlejning af fælleslokalerne i kælderen. Bestyrelsen mener ikke, at en sådan udlejning er attraktiv for foreningen eller dens medlemmer.

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

D. 21. april 2015

Som dirigent

JOHAN SCHWARZ-NIELSEN