

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

**tirsdag den 25. april 2017 kl. 19.00**

i Sognegården, Engholmvej 6, 3660 Stenløse.

Til stede ved generalforsamlingen var et stort antal ejere (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 med dagsorden samt regnskab for 2016 med budget for 2017 var uddelt 7/4 2017.

Dirigenten konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at generalforsamlingen var lovlig.

**2. Administrators og bestyrelsens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab for 2016:**

IR aflagde **beretning**, idet hun først og fremmest henviste til den skriftlige beretning, der er aftrykt i regnskabshæftet for 2016.

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

På forespørgsel blev det bekræftet, at der i øjeblikket verserer en retssag imod et medlem på grund af problemer med dennes hundehold.

Nogle ejere mener, at det bør være ulovligt at holde husdyr (hund eller kat) i Sandalsparken, medens andre mener, at det stadig bør være tilladt.

---ooOoo---

JSN henviste til det omdelte **årsregnskab** for 2016 og gennemgik kort hovedtalene.

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

JSN nævnte, at man af regnskabet blandt andet kan se, hvor meget, der nu skyldes på det banklån, som blev optaget til finansiering af kloakprojektet.

På forespørgsel blev det oplyst, at banklånet fra kloakreoveringen – som der betales en ydelse på cirka kr. 74.000,00 om måneden - forventes at være indfriet i marts 2018.

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

JSN kunne med generalforsamlingens tilslutning konstatere, at både beretningen for 2016 og regnskabet for 2016 var godkendt.

### **3. Forslag (Indkaldelsens punkt 5):**

Det eneste forslag, var det i indkaldelsen beskrevne forslag om to forskellige former for elevator eller en stolelift – i hver af de 6 opgange.

Da alle forslagene havde betydelige økonomiske konsekvenser, blev forslagene behandlet før bestyrelsens budgetforslag for 2017, idet udgifterne ikke var med i det udsendte budgetforslag for 2017, som således skulle ændres, hvis et af forslagene blev vedtaget.

JSN forklarede, at man ville behandle forslagene således, at det mest vidtgående blev behandlet først – og det næste således først ville blive behandlet, hvis det første ikke blev vedtaget – og så videre – svarende til rækkefølgen i indkaldelsen.

Generalforsamlingen behandlede således først forslaget om installation af 6 elevatorer i de gamle affaldsskakte – efter forslag fra Steen Johansen.

Steen Johansen havde lejlighed til at forklare sit forslag under henvisning til de med indkaldelsen uddelte bilag.

JSN bemærkede, at man ikke kunne vedtage forslaget endeligt ved denne generalforsamling – blandt andet fordi der ikke endnu var beregnet nogle økonomiske konsekvenser beregnet.

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

Det blev oplyst, at forslaget endvidere indebærer forskellige tekniske komplikationer – idet man altså skal tage ca. 75 cm af det ene værelse i nogle lejligheder i hver opgang, for at få plads til en elevator - hvilket naturligvis kun kan gennemføres, hvis de berørte ejere frivilligt vil tillade dette – og man kan forhandle sig frem til en rimelig compensation. Ejerforeningen kan ikke ekspropriere noget af nogen lejlighed.

En ændring af den nævnte art vil også nødvendiggøre ændring af fordelingsstallene, som vil være svært – eller umuligt – at vedtage, idet det formodentligt vil kræve eenstemmighed.

JSN pointerede, at det efter lovgivningen og vedtægterne gælder, at en udgift af denne art – både ved installation og vedligeholdelse (og uanset om der er tale om elevatorer eller stolelift) kun kan fordeles efter de tinglyste fordelingstal.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, skulle der foretages afstemning, og JSN bemærkede, at en vedtagelse af dette forslag, som ville være en væsentlig forandring, ville kræve et flertal på 2/3-del af de afgivne stemmer, og at der på generalforsamlingen derudover skulle være repræsenteret mindst 2/3-del af de samlede stemmer i ejerforeningen – hvilket ikke var tilfældet på denne generalforsamling. JSN forklarede derfor også, at forslaget således alligevel ville kunne vedtages foreløbigt på denne generalforsamling – men at det så for at være endeligt vedtaget også skulle vedtages på endnu en generalforsamling, hvor det kan vedtages af 2/3-del af de fremmødte, uanset hvor mange, der er fremmødt.

JSN foreslog, at man – som man ofte har gjort det i Sandalsparken – startede med en vejledende 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 hvorvidt 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 forespørgsel var der ingen, der ønskede en skriftlig afstemning efter de nøjagtige fordelingstal – så forslaget blev således betragtet som endeligt forkastet.

Herefter behandlede man forslaget om 6 elevatorer opført i forbindelse med trappeårnene. Forslaget var nærmere beskrevet – herunder med priser - i de med indkaldelsen uddelte bilag til generalforsamlingsindkaldelsen. Forslaget og tilbudet var udarbejdet af firmaet Alevator, der var repræsenteret af en medarbejder, som uddybede forslaget.

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

Mange gav udtryk for, at dette forslag ville være det rigtige at vedtage, hvis der skulle opsættes elevatorer.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, skulle der foretages afstemning.

JSN forklarede, at også vedtagelsen af dette forslag ville kræve 2/3-dels flertal efter de tidligere forklarede regler.

Efter JSN's forslag og med generalforsamlingens accept blev der igen foretaget en vejledende afstemning ved håndsoprækning efter de beskrevne regler.

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

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

Til sidst behandlede forslaget om stolelifte i 6 opgange. Også dette forslag er beskrevet – herunder med priser - i bilagene til generalforsamlingsindkaldelsen.

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

Nogle ejere gav udtryk for tvivl om, hvor vidt stoleliftene ville kunne holde til de belastninger, der kommer, når lifterne er opsat i en opgang.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, skulle der foretages afstemning.

Efter JSN's forslag og med generalforsamlingens accept blev der igen foretaget en vejledende afstemning ved håndsoprækning efter de beskrevne regler.

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

#### **4. Godkendelse af driftsbudget for 2017, herunder fastsættelse af den enkelte ejers periodevise betalinger:**

#### **og Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder:**

##### **(Indkaldelsens punkt 3 og 4)**

Disse punkter behandlede – som så ofte før – under ét, idet udgiften til de større vedligeholdelsesarbejder i 2017 naturligvis må indgå i budgettet for 2017.

Bestyrelsens forslag for 2017 omfattede reparation og maling af flere altaner; maling af rækværk på svalegange m.v.; opsætning af ekstra gelænder i alle opgange samt reparation af huller i hegnet imod Toftholmsvej.

Der henvistes i øvrigt til beretning på regnskabshæftets side 2 og budgettet på regnskabshæftets side 8

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

JSN gennemgik også – kort – de vigtigste punkter i bestyrelsens budgetforslag for 2017.

Budgettet ville medføre en mindre forhøjelse af fællesomkostningerne – i forhold til det, der rent faktisk var opkrævet for 2016.

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

#### **5. Forslag:** Dette punkt var allerede behandlet under punkt 3.

**6. Valg af tre bestyrelsesmedlemmer:**

Hele bestyrelsen, Inge Rasmussen (IR) (formand), Ib Christensen (IC) og Niels Juul-Hansen (NJH) var på valg, og erklærede alle, at de var villige til at påtage sig genvalg.

Da der ikke kom andre forslag, blev de alle betragtet som genvalgt, og ejerforeningens bestyrelse består således (stadig) af:

Inge Rasmussen,  
Ib Christensen og  
Niels Juul-Hansen.

Bestyrelsen vil konstituere sig ved førstkommende bestyrelsesmøde.

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

Suppleanterne har i 2016 været Inger Ellyton og Kirsten Nielsen, og de var begge på valg.

Begge oplyste, at de var villige til at påtage sig genvalg.

Da der ikke fremkom andre forslag, blev både Inger Ellyton og Kirsten Nielsen betragtet som genvalgt.

**8. Valg af statsautoriseret revisor:**

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

**9. Eventuelt:**

Der var intet at referere fra dette punkt.

D. 25. april 2017

Som dirigent



JOHAN SCHWARZ-NIELSEN