

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

**mandag den 17. august 2020 kl. 19.00**

i kantinen, Lærkeskolen, Præstegårdsvej 30, 3660 Stenløse.

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

Dagsordenen var således:

**1. Valg af dirigent:**

Formanden Kirsten Nielsen (KN) bød velkommen, og foreslog JSN som dirigent. Da der ikke var andre kandidater, blev JSN valgt som dirigent.

Indkaldelse af den 3. august 2020 med dagsorden var uddelt på denne dato. Inden da var der den 24. juni 2020 uddelt et cirkulærebrev af samme dato samt regnskab for 2019 med bestyrelsens budgetforslag for 2020.

Dirigenten konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at generalforsamlingen var lovlig.

Dirigenten bemærkede i den forbindelse, at generalforsamlingen blev afholdt for sent ifølge vedtægternes regler – og at dette skyldtes de midlertidige begrænsninger i forsamlingsfriheden, som myndighederne har fastsat i forbindelse med COVID-19 epidemien.

**2. Administrators og bestyrelsens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab for 2019:**

KN aflagde **beretning**, idet hun først og fremmest henviste til den skriftlige beretning, der er aftrykt i regnskabshæftet for 2019 samt oplysningerne i cirkulærebrevet af 24. juni 2020.

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

JSN henviste til det omdelte **årsregnskab** for 2019 og gennemgik kort hovedtalene.

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

JSN oplyste blandt andet, at ejerforeningen desværre stadig ikke kan forvente at få sin opsparing forrentet. Tværtimod må det desværre forventes, at ejerforeningen fortsat skal betale en negativ rente af denne opsparing. Vedtægterne tillader ikke, at ejerforeningens midler forefindes på anden måde end kontant på en bankkonto.

JSN kunne derefter med generalforsamlingens tilslutning konstatere, at både beretningen for 2019 og regnskabet for 2019 var godkendt.

3. **Godkendelse af driftsbudget for 2020, herunder fastsættelse af den enkelte ejers periodevise betalinger;**
4. **Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder;** og
5. **Forslag**

Disse punkter behandlede – som så ofte før – under ét, idet både udgiften til de større vedligeholdelsesarbejder i 2020 og vedtagelse af visse af forslagene har betydning for budgettet for 2020.

JSN gennemgik kort de vigtigste punkter i bestyrelsens budgetforslag for 2020.

Bestyrelsens forslag til større vedligeholdelsesarbejder i 2020 omfatter, som det fremgår af beretningen på side 4 i regnskabshæftet for 2019 samt budgettet på side 9:

#### A: RØRPROJEKT:

(Under dagsordens punkt 5 A er medtaget et forslag fra Steen Johansen om et rørprojekt. JSN konstaterede med Steen Johansens tilslutning, at hans forslag i hovedpunkterne er identisk med bestyrelsens forslag, og derfor kan behandles sammen med dette.)

Som det er fremgået af cirkulærebrevet af 24. juni 2020 og indkaldelsen af 3. august 2020 har bestyrelsen sammen med foreningens ingeniør og administrator arbejdet videre med projektet – og det er konstateret, at de rør m.m., der trænger til udskiftning, først og fremmest befinder sig i kældrene under lejlighederne – medens rør m.m. op i bygningen til de enkelte lejligheder generelt er i en noget bedre stand, og derfor ikke behøver at blive udskiftet endnu.

Det betyder, at omkostningerne til et rørprojekt i 2021 eller 2022 kan begrænses meget i forhold til de tidligere forventede udgifter. Ingeniørens foreløbige beregninger viser en udgift på cirka kr. 4.000.000.

En del af disse penge er jo allerede (som det også kan ses af regnskabet og budgettet) opsparet eller bliver i løbet af 2020 opsparet af de nugældende fællesomkostninger inden arbejdet skal udføres – og det forventes, at foreningen kan låne resten af de nødvendige penge på en sådan måde, at tilbagebetalingen af lånet ikke nødvendiggør en forhøjelse af fællesomkostningerne.

Bestyrelsen foreslår således, at det med henblik på en konkret vedtagelse på en senere generalforsamling, nu besluttes, at der i 2020 afholdes yderligere udgifter til undersøgelse, projektering, udarbejdelse af beskrivelse, indhentning af priser m.m. på op til cirka kr. 300.000 – som også nævnt i ovennævnte hæfte.

Det bemærkes, at det forventede projekt ikke forventes at medføre, at nogen lejlighed på noget tidspunkt bliver ubeboelig.

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

JSN kunne som dirigent og med generalforsamlingens tilslutning konstatere, at alle kunne tilslutte sig bestyrelsens forslag, som således blev betragtet som vedtaget.

Tilbage under punkt 5 med økonomisk betydning var herefter kun bestyrelsens forslag vedrørende:

#### B: TRAKTOR-GARAGE:

Bestyrelsen har hos en arkitekt fået udarbejdet et projekt til en ny garage – til erstatning for den nuværende garage, der er fuldstændigt udtjent. Den nye garage skal opføres, hvor den nuværende garage ligger, og den nye garage vil indeholde plads til forsvarlig opbevaring af både traktoren og andre redskaber, og den vil give bedre faciliteter til vedligeholdelse af både traktoren og andre maskiner. Derudover vil den nye garage bedre kunne beskytte imod tyveri af traktoren – som vi jo desværre har oplevet et par gange.

Bestyrelsen foreslår, at der i 2020 afholdes udgifter på opførelse af den pågældende garage på op til cirka kr. 450.000. Dette beløb er ikke nævnt i ovennævnte regnskabshæfte, men foreslås finansieret af foreningens likvide midler.

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

Et antal ejere udtalte sig imod forslaget – som værende unødvendigt og alt for dyrt.

Da alle, der ønskede at udtale sig, havde udtalt sig, blev forslaget stillet under afstemning – skriftligt og efter fordelingstal.

Afstemningen viste, at 626/7.117-dele stemte for forslaget og 1.933/7.117-dele stemte imod forslaget, medens 187/7.117-dele stemte blankt.

Forslaget blev således ikke vedtaget.

#### C: VAND- OG VARMEMÅLERE:

De nuværende varme- og vandmålere har i flere år ikke været tidssvarende, og de giver slet ikke de muligheder for kontrol med forbruget og udarbejdelse af informative og overskuelige regnskaber, som kan opnås med moderne målere, ligesom de forsinker det samlede regnskab.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på levering og installation af nogle helt nye målere med helt moderne faciliteter – herunder med fjern-aflæsning af både varme- og

vandmålere i alle lejligheder, og med mulighed for, at de enkelte ejere/beboere løbende igennem regnskabsåret kan følge forbruget i deres egen lejlighed.

Bestyrelsen foreslår, at samtlige vand- og varmemålere fra og med primo 2021 udskiftes til et nyt samlet system med moderne faciliteter. Bestyrelsen vil forhandle med flere mulige leverandører inden en aftale indgås.

Udgiften forventes - afhængigt af den valgte løsning - at blive imellem kr. 300.000 og kr. 350.000. Dette beløb er ikke nævnt i ovennævnte hæfte, men foreslås finansieret af foreningens likvide midler.

Derudover oplyste JSN, at han på grund af nogle formodede fejl i varmeregnskabet for 2019 havde kontaktet det firma, der elektronisk aflæser alle varmemålerne, og derefter udfærdiger selve varmeregnskabet – og at firmaet for få dage siden efter en undersøgelse har konstateret, at der synes at være fejl i aflæsningen af enkelte varmemålere i cirka 26 lejligheder. Dette betyder, at der desværre må formodes at være fejl i både varme- og vandregnskabet for 2019 for hele ejendommen – som således senere skal korrigeres med nye regnskaber. Firmaet har lovet snarest at undersøge dette nærmere – herunder snarest at foretage kontrolmålinger i de pågældende lejligheder.

Både bestyrelsen og JSN ser med stor alvor på, at der kan ske fejl i denne størrelsesorden uden at firmaet selv opdager det – og de nævnte fejl vil muligvis få indflydelse på bestyrelsens valg af fremtidig leverandør af målere og varme- og vandregnskab.

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

JSN kunne som dirigent og med generalforsamlingens tilslutning konstatere, at alle kunne tilslutte sig bestyrelsens forslag og vand- og varmemålere, som således blev betragtet som vedtaget.

#### D: UDSKIFTNING OG MALING AF BRÆDDER PÅ UDVALGTE ALTANER:

Dette arbejde foregår løbende som det plejer at gøre - og der var ikke særlige bemærkninger, hverken fra bestyrelsen eller fra generalforsamlingen.

#### E: CYKELSKURE (indkaldelsens punkt 5 C):

Som det fremgik af punkt 5 C i generalforsamlingsindkaldelsen af 3. august var der modtaget et forslag fra Ása Solok og Ulla Bay om opsætning af et nærmere beskrevet cykelskur – og forslagsstillerne har medsendt et overslag for dette, som andrager kr. 200.000 (inclusiv moms), hvortil kommer diverse yderligere omkostninger, der løseligt kan anslås til yderligere cirka kr. 50.000 (inclusiv moms).

Som et alternativ til dette forslag blev det foreslået, at man indretter en af de ledige garager til cykelparkering.

Den tilstedeværende forslagsstiller Ása Solok tilsluttede sig dette alternative forslag, og meddelte, at forslagsstillerne trak forslaget i generalforsamlingsindkaldelsen tilbage – hvilket generalforsamlingen tog til efterretning.

-----ooOoo-----

Budgettet for 2020 vil medføre en mindre forhøjelse af fællesomkostningerne i forhold til 2019, der kan ses i beløb for de enkelte lejlighedstørrelser på regnskabs-hæftets side 10. Da regnskab og budget blev udarbejdet i løbet af foråret var det planen, at forhøjelsen som sædvanligt skulle sættes i gang fra og med juni måned 2020, men forsinkelsen af generalforsamlingen har forhindret dette. Forhøjelsen sker således først fra og med oktober måned 2020 – og fortsætter som sædvanligt indtil generalforsamlingen eventuelt beslutter noget andet – men derudover opkræves sammen med fællesomkostningerne for oktober måned 2020 et ekstra eengangs-beløb hos ejerne, svarende til den forhøjelse, der ellers var planlagt opkrævet for månederne juni – september 2020.

JSN kunne derefter med generalforsamlingens tilslutning konstatere, at bestyrelsens forslag til budget og særlige vedligeholdelse for 2020 og var vedtaget; og at næsten alle forslag til behandling på generalforsamlingen var behandlet.

Tilbage var således kun følgende to forslag:

#### DØRTELEFONER (indkaldelsens punkt 5 B):

Efter ønsker udtrykt af en del ejere har bestyrelsen igen arbejdet med mulighederne for installation af dørtelefoner.

Som det også er fremgået ved tidligere undersøgelser og ved drøftelser på tidligere generalforsamlinger, er der på grund af Sandalsparkens indretning – blandt andet med mange små altangange og flere indgange til hver opgang samt kælder-gange - mange udfordringer ved at skulle vælge et effektivt anlæg, der giver øget sikkerhed, men også opfylder behovet for smidig færdsel i ejendommen for både ejere/beboere og andre med lovlige ærinder i ejendommen; men der er blandt andet på grund af den tekniske udvikling også mange forskellige tekniske muligheder.

Bestyrelsens undersøgelser viser, at udgiften kan variere meget afhængigt af den valgte løsning, men at udgiften under alle omstændigheder bliver betydelig.

Bestyrelsen foreslår derfor, at generalforsamlingen tager en foreløbig beslutning om enten at undersøge mulighederne for dørtelefoner nærmere – eller opgive det.

Såfremt der er flertal på generalforsamlingen for at undersøge mulighederne nærmere, foreslår bestyrelsen, at der nedsættes en arbejdsgruppe bestående af et antal interesserede ejere, der ønsker at deltage i arbejdet, og eventuelt også repræsentanter fra bestyrelsen – således at denne arbejdsgruppe kan udarbejde et eller flere konkrete forslag til endelig behandling på en senere generalforsamling.

Der var lejlighed til at komme med kommentarer – og efter flere indlæg kunne det konstateres, at der var bred opbakning om bestyrelsens forslag om at nedsætte den nævnte arbejdsgruppe – som ikke har nogen selvstændig beslutningskompetence, men som forventes at udarbejde et eller flere forslag til behandling på en senere generalforsamling – senest på den ordinære generalforsamling i april 2021.

Det blev aftalt, at medlemmer der ønsker at deltage i denne arbejdsgruppe, skal melde sig til foreningens formand Kirsten Nielsen hurtigst muligt efter generalforsamlingen.

Derudover kan ethvert medlem – eller en gruppe medlemmer – naturligvis også fremsætte forslag efter reglerne herfor.

#### **6. Valg af tre bestyrelsesmedlemmer:**

Hele bestyrelsen, Kirsten Nielsen (formand), Ib Christensen og Niels Juul-Hansen var på valg. Det blev oplyst, at de alle var villige til at modtage genvalg.

Da der trods forespørgsel ikke fremkom andre kandidater, blev alle bestyrelsesmedlemmer genvalgt.

Ejerforeningens bestyrelse består således herefter af:

Kirsten Nielsen,  
Ib Christensen og  
Niels Juul-Hansen

Bestyrelsen vil konstituere sig ved førstkommende bestyrelsesmøde.

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

Suppleanterne har i 2019 været Inger Ellyton og Carsten Träff, og de var også begge på valg. Det blev oplyst, at de begge var villige til genvalg.

Da der trods forespørgsel ikke fremkom andre kandidater, blev begge suppleanter genvalgt.

#### **8. Valg af statsautoriseret revisor:**

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

#### **9. Eventuelt:**

En ejer foreslog, at der sker optegning af de enkelte parkeringspladser ved øst-blokken – således at de kan udnyttes mere effektivt. Bestyrelsen vil se på dette.

Nogle ejere bemærkede, at de stadig har smalle revner i visse af deres murstensvægge. Der er måske kun tale om uskadelige svind-revner – men bestyrelsen vil lade en ingeniør undersøge, om der kan være tale om mere væsentlige revner, som skal undersøges nærmere, og som der eventuelt skal gøres noget ved.

En ejer bemærkede, at hun ikke kan anbefale at man som ejer af en ejerlejlighed anvender ejerforeningens sædvanlige VVS-installatør, da han er for dyr. Flere andre ejere og bestyrelsen bemærkede, at de er godt tilfredse med ejerforeningens

sædvanlige VVS-installatør. Under alle omstændigheder kan alle ejere selv bestemme, hvilken VVS-installatør de vil anvende til arbejder, som de selv bestiller og selv skal betale for - bare det er en autoriseret VVS-installatør.

En ejer mente, at brædderne ved kompostpladsen trænger til at blive malet. Bestyrelsen vil se på dette.

Et par ejere mente, at man bør overveje at retablere boldbanen ved den nordlige gavl af vestblokken. Andre ejere mente, at det er en dårlig ide.

Alle blev OPFORDRET til at overholde reglerne om affald – herunder altid at pakke deres affald i (tynde) plastposter, så affaldscontainerne ikke bliver snavset til med madaffald og lignende, som skaber baggrund for mider og insekter i affaldscontainerne. Det tager forholdsvis lang tid for viceværten at rense affaldsbeholderne, og det er ærgerligt, når de nogle gange meget hurtigt bliver snavsede igen på grund af uindpakket affald.

Alle blev også OPFORDRET til at skille papkasser ad eller folde dem sammen, før de bliver lagt til affald.

REGLERNE OM AFFALD kan findes på side 8 i pjecen "Velkommen til Sandalsparken", der løbende udleveres til alle nye ejere, og som også kan findes på ejerforeningens hjemmeside [www.sandalsparken.dk](http://www.sandalsparken.dk) – men hvis man er i tvivl, er man også altid velkommen til at spørge viceværten – fx på telefon 22 26 96 18 (i arbejdstiden).

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

D. 17. august 2020

Som dirigent

JOHAN SCHWARZ-NIELSEN