

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

**mandag den 19. august 2013 kl. 19.00**

i Sognegården, Engholmvej 6, 3660 Stenløse.

Til stede ved generalforsamlingen var 57 ejere, herunder 11 ved fuldmagt. De tilstedeværende svarede til 4.165 af ejerforeningens samlede fordelingstal på 7.117.

Blandt de tilstedeværende var ejerforeningens formand Inge Rasmussen (IR), bestyrelsesmedlem Steffen Aare Olsen (SAO), suppleanterne Lars Andersen og Inger Ellyton (IE), ingeniør Flemming Eibye (FE) fra Eibye Rådgivning ApS, ejendommens vicevært Henrik Sonne (HS) og ejendommens administrator, advokat Johan Schwarz-Nielsen (JSN).

Dagsordenen var således:

**1. Valg af dirigent:**

Formanden Inge Rasmussen (IR) bød velkommen.

IR benyttede lejligheden til at komme med nogle bemærkninger omkring ejerforeningen.

Det er konstateret, at foreningens vicevært ofte bliver forstyrret i sit arbejde af telefonopkald fra ejere, som ønsker, at han skal bistå ved forskellige ting, som ikke hører under ejerforeningen og dermed heller ikke hører under viceværtens arbejdsområde. IR opfordrede således på hele bestyrelsens vegne til, at ejerne inden de ulejliger viceværten, overvejer om baggrunden for henvendelsen er noget, der har med ejerforeningen at gøre. De fleste ting, der skal gøres inde i lejligheden, har ikke noget med ejerforeningen at gøre.

IR opfordrede også alle til at holde fællesarealer – herunder gangene i kælderen – fri for effekter, som der desværre jævnligt bliver henstillet mange af. Dette medfører også ekstra arbejde for viceværten, som skal fjerne dem, ligesom det betyder brandfare.

IR foreslog JSN som dirigent. Da der ikke var andre kandidater, blev JSN valgt som dirigent.

JSN konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at generalforsamlingen var lovlig.

Indkaldelse med dagsorden dateret den 3/8 2013 var uddelt samme dato. Den 16/8 2013 var der uddelt et tillæg af denne dato med yderligere forklaringer om økonomien i kloakprojektet.

## **2. Forslag om ændring af Ejerforeningen Sandalparkens vedtægter § 13.**

Bestyrelsen foreslår, at vedtægternes § 13, der nu har denne ordlyd:

*"Administrator kan når som helst antage vicevært og afslutte sædvanlig funktionæroverenskomst med viceværten, der stedse skal bo på ejendommen".*

*Der er ikke knyttet stemmeret til viceværtlejligheden."*

Ændres til følgende ordlyd:

*"Bestyrelsen ansætter en vicevært, der ansættes på sædvanlige vilkår for ejendomsfunktionærer."*

Begrundelse for forslaget om ændring fremgik af indkaldelsen af den 3/8 2013, og JSN og IR supplerede dette mundtligt.

JSN bemærkede blandt andet, at dette forslag ikke medfører nogen ændring i viceværtens ansættelse. Det har altid været ejerforeningen, der juridisk har været arbejdsgiver for viceværten, og det skal det fortsat være – selvom det er en del af administrators opgaver et udbetale viceværtens løn, tilbageholde A-skat osv.

JSN bemærkede også, at dette forslag ikke i sig selv medfører, at viceværtlejligheden skal eller kan sælges. En vedtagelse af forslaget indebærer kun, at det – også på lang sigt – er i overensstemmelse med vedtægterne, at viceværten ikke bor på ejendommen – og spørgsmålet om hvorvidt bestyrelsen på ejerforeningens vegne kan sælge viceværtlejligheden, skulle først afgøres under dagsordens punkt 4.

Et medlem ønskede at stille et ændringsforslag, men JSN meddelte som dirigent, at dette ændringsforslag er så vidt gående, så det ikke kan behandles som ændringsforslag i forhold til den udsendte dagsorden. Dirigenten opfordrede medlemmet til – såfremt han fastholder sit forslag – at genfremsætte dette forslag igen, så betids, at det kan komme med på dagsordenen på den næste ordinære generalforsamling. Medlemmet tog dette til efterretning.

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

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, skulle forslaget tages under afstemning. JSN henledte i den forbindelse opmærksomheden på, at en ændring af vedtægterne ifølge vedtægternes § 9, stk. C ikke kan vedtages blot med almindeligt flertal, men forudsætter at ændringen vedtages med mindst 2/3 flertal efter fordelingstal på en generalforsamling, hvor 2/3 af stemmerne efter fordelingstal er repræsenteret.

Vedtages forslaget alligevel med 2/3 flertal på en generalforsamling hvor færre end 2/3 af stemmerne efter fordelingstal er repræsenteret, kan der med 14 dages varsel skriftligt indkaldes til en ny generalforsamling, som skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling. Såfremt også 2/3 af stemmerne efter fordelingstal stemmer for forslaget på den pågældende ekstra generalforsamling, er forslaget endeligt vedtaget, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret på generalforsamlingen.

Da der kun var repræsenteret 4.165 af det samlede fordelingstal på 7.117 (svarende til 58,5 %), kunne forslaget således under ingen omstændigheder vedtages endeligt på den pågældende generalforsamling, men kun vedtages foreløbigt – således, at der – hvis der var 2/3 flertal af de fremmødte stemmer efter fordelingstal for forslaget – skulle afholdes en ny generalforsamling som fastsat i ovennævnte bestemmelse.

Som bekendt er der mange af ejerlejlighederne i foreningen ikke lige store, og fordelingstallene derfor også forskellige. En fuldstændig nøjagtig afstemning efter fordelingstal vil således kræve en skriftlig afstemning. JSN foreslog dog som dirigent, at man – som man så ofte har gjort det før - startede med en vejledende afstemning ved håndsoprækning, idet det er erfaringen, at en sådan afstemning – på trods af forskellene i fordelingstal – meget ofte vil vise meget klart, om et forslag er vedtaget eller ej. JSN lovede, at såfremt blot en enkelt tilstedeværende stemmeberettiget – eller han selv som dirigent – efter en sådan afstemning var i tvivl og ønskede afholdt en formelt korrekt skriftlig afstemning efter fordelingstal, ville dette straks ske. Generalforsamlingen tiltrådte denne fremgangsmåde.

Ved den efterfølgende afstemning ved håndsoprækning kunne det konstateres, at cirka 90 % af de fremmødte medlemmer stemte for forslaget, som således kunne betragtes som foreløbigt vedtaget.

På forespørgsel fra JSN kunne det konstateres, at ingen af de tilstedeværende medlemmer ønskede skriftlig afstemning efter nøjagtigt fordelingstal.

Der vil senere fremkomme indkaldelse til den nødvendige yderligere ekstraordinære generalforsamling.

### **3. Forslag om samlet udskiftning eller renovering af Sandalsparkens kloaker:**

Der var nærmere redegjort for forslaget i indkaldelsen af den 3/8 2013 og i tillægget af den 16/8 2013.

JSN supplerede redegørelsen mundtligt. Han henlede blandt andet opmærksomheden på, at det efter den nu afholdte licitation kunne forventes, at omkostningerne ville blive væsentlig mindre end tidligere forventet – ligesom der ville kunne opnås andre fordele (herunder samlet udførelse og dermed mindre gener for ejerne samt vished for omkostningerne, hvilket kan være vigtigt, hvis en lejlighed skal sælges; samt besparelser på de løbende udgifter på kloakkerne, der har været i de sidste år.)

JSN henviste også til de ydelses-eksempler på et forventet lån optaget af ejerforeningen, som var indeholdt i indkaldelsen af den 3/8 2013 men korrigeret (i nedadgående retning) i tillægget af den 16/8 2013.

Ejerforeningens tekniske rådgiver, ingeniør Flemming Eibye (FE) redegjorde nærmere for de tekniske forhold omkring arbejderne, og foreviste billeder fra kloak-TV, skitser og opstillinger.

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

FE forklarede blandt andet, at han mener, at man har gjort, hvad man kan for at sikre sig imod økonomiske overraskelser. Man kan naturligvis aldrig være helt sikker, idet der altid kan opstå økonomiske overraskelser – for eksempel hvis man møder forurenede jord under arbejdet. En del af denne risiko er dog dækket af ved, at der i budgettet er afsat et beløb på 15 % af håndværker-udgifterne til "uforudsete omkostninger".

Et medlem forespurgte, hvorfor arbejderne skal finansieres ved at ejerforeningen optager et lån – i stedet for den fremgangsmåde, som man tidligere har benyttet, hvor man opkræver den forholdsmæssige andel kontant på een gang hos de enkelte ejere. Hun mente blandt andet, at dette ville være fordelagtigt, fordi de ejere, der ikke har pengene kontant, men må låne dem, selv får rentefradraget. Hun ønskede under alle omstændigheder mulighed for, at de ejere, der ønsker det, kan indbetale deres forholdsmæssige andel af lånet kontant. Dirigenten oplyste, at den af bestyrelsen foreslåede fremgangsmåde var valgt, fordi der ved tidligere større projekter har været kritik fra medlemmerne af, at ejerne skulle indbetale et større beløb kontant (hvilket i denne situation i forhold til fordelingstal vil være imellem kr. 22.480,00 (for de mindste lejligheder) og kr. 52.828,00 (for de største lejligheder)). Der er naturligvis ejere, som har disse penge eller let kan skaffe disse penge, men der er også ejere (for eksempel pensionister og folk, der har købt deres ejerlejlighed umiddelbart inden den økonomiske krise satte ind) som ikke har disse penge, og med de nugældende kreditforhold har svært ved at låne dem. I modsætning hertil, har det vist sig, at ejerforeningen har meget let ved at få lån; og at renten er så lille – i øjeblikket imellem 3,95 og 5 % pro anno – at det billigere end de fleste kan låne pengene i deres egen bank eller realkreditinstitut, og at den enkelte ejers andel af renten er meget lille.

JSN oplyste også, at det formodentlig ikke er muligt at få en fast rente – men at ejerforeningen jo til gengæld har mulighed for at indfri lånet uden varsel. Lånet

kan opnås med en lang løbetid (teoretisk helt op til 20 år!). Det bliver således op til de kommende generalforsamlinger at bestemme, hvor hurtigt lånet skal afdrages – men som det fremgik af eksemplerne i tillægget af den 18/8 2013, vil det med det nuværende renteniveau (også uden salg af viceværtlejligheden) være muligt at forrente og afdrage lånet i løbet af 6 – 7 år uden at dette i sig selv medfører forhøjelse af fællesomkostningerne, og dette ønsker bestyrelsen derfor.

Det vil administrativt være uforholdsmæssigt vanskeligt, hvis nogle medlemmer indbetaler kontant og andre ikke gør det.

En ejer mente, at der lovligt kan opnås rentefradrag på den forholdsmæssige andel af lånet hos de enkelte ejere, selvom lånet optages af ejerforeningen. Dirigenten er ikke sikker på dette, men lovede at undersøge spørgsmålet.

Da der ikke var flere, der ønskede at stille spørgsmål eller komme med kommentarer, skulle der stemmes om forslaget. Efter forslag fra ovennævnte medlem og med generalforsamlingens tiltræden blev forslaget sat til afstemning i 2 afdelinger - først spørgsmålet, om hvorvidt kloakprojektet skulle gennemføres, og derefter hvorledes pengene skulle fremskaffes.

JSN foreslog at man benyttede samme fremgangsmåde som ved afstemningen om punkt 2, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

En afstemning ved håndsoprækning viste, at cirka 95 % af de tilstedeværende medlemmer tilsluttede sig forslaget om at gennemføre kloakprojektet. På forespørgsel fra JSN som dirigent kunne det konstateres, at ingen af de tilstedeværende medlemmer ønskede skriftlig afstemning efter nøjagtigt fordelingstal. Forslaget var således endeligt vedtaget.

JSN foreslog at man også ved afstemningen om, hvor vidt finansieringen skulle ske ved enten kontante indbetalinger fra alle medlemmer (efter fordelingstal) (som foreslået af ovennævnte medlem) eller om projektet skulle finansieres ved at ejerforeningen optager et lån på op til kr. 4.000.000,00 (som foreslået af bestyrelsen); benyttede samme fremgangsmåde som ved afstemningen om punkt 2, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Det kunne konstateres, at mere end 95 % stemte for bestyrelsens forslag, som således blev betragtet som endeligt vedtaget. På forespørgsel fra JSN som dirigent kunne det konstateres, at ingen af de tilstedeværende medlemmer ønskede skriftlig afstemning efter nøjagtigt fordelingstal. Forslaget var således endeligt vedtaget.

#### **4. Forslag om bemyndigelse til bestyrelsen til at sælge eller udleje viceværtlejligheden:**

Baggrunden for dette forslag fremgik af indkaldelsen af den 3/8 2013.

En gennemførelse forudsætter naturligvis, at forslaget under punkt 2 (som netop var foreløbigt var vedtaget) vedtages endeligt. Derudover skal også dette forslag – altså selve bemyndigelsen til salget – ifølge vedtægternes § 9 vedtages med samme kvalificerede flertal som nævnt under punkt 2 – og således eventuelt igen på en ny ekstraordinær generalforsamling.

JSN supplerede den skriftlige begrundelse.

Der var mulighed for at komme med spørgsmål og komme med kommentarer.

Et salg vil medføre, at der skal indrettes andre faciliteter så viceværten har mulighed for at spise og bade – men bestyrelsen forventer, at dette kan gøres ret billigt.

JSN foreslog at man benyttede samme fremgangsmåde som ved afstemningen om punkt 2, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Denne afstemning viste, at mere end 90 % af de fremmødte stemte for forslaget, og det blev således vedtaget, at ejerforeningens bestyrelse er bemyndiget til i 2013 eller 2014 med bistand fra en statsautoriseret ejendomsmægler at sælge viceværtlejligheden (ejerlejlighed 68 af matr. nr. 11 R, Stenløse, Stenløse; beliggende Sandalsparken 94, 3660 Stenløse) bedst muligt til tredjemand.

På forespørgsel fra dirigenten kunne det konstateres, at ingen af de tilstedeværende ønskede en skriftlig afstemning efter nøjagtigt fordelingstal.

Der vil senere fremkomme indkaldelse til den nødvendige yderligere ekstraordinære generalforsamling.

D. 19. august 2013

Som dirigent

JOHAN SCHWARZ-NIELSEN