

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

mandag den 22. april 2013 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 bestyrelsen Inge Rasmussen (IR) (formand), Birgitte Jørgensen (BJ) og Steffen Aare Olsen (SAO), samt suppleanterne Edith Laursen (EL) og Inger Ellyton (IE) og 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, og foreslog JSN som dirigent. Da der ikke var andre kandidater, blev JSN valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at generalforsamlingen var lovlig.

Indkaldelse med dagorden samt regnskab for 2012 med budget for 2013 var udsendt 5/4 2013.

2. Administrators og bestyrelsens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab for 2012:

JSN henviste til den skriftlige beretning, der er aftrykt på side 6 - 7 i det omdelte regnskabshæfte for 2012.

Beretningen blev suppleret mundtligt af IR.

IR forklarede om foreningens overvejelser vedrørende TV3- abonnementet, der også er omtalt i den skriftlige beretning.

IR oplæste et brev fra Svann Christensen, som gav udtryk for utilfredshed med, at TV3 og TV3+ forsvinder, da foreningen har opsagt abonnementet med Viasat. Svann Christensen mener, at foreningens bestyrelse bør sørge for, at foreningen også i fremtiden kan levere TV3 og TV3+ - så man ikke skal købe dette andre

steder. På forespørgsel kunne det konstateres, at der ikke var nogen fra forsamlingen, der støttede Svenn Christensens ønske.

En ejer gav udtryk for, at han mente, at det er en generalforsamlingsbeslutning, at der skal være TV3 og TV3+ fra foreningens egen antenne.

IR og JSN forklarede, at de tidligere drøftelser og vedtagelser har været under andre forudsætninger om, hvad der kunne leveres fra antennen og andre leverandører.

Ideen med at oprette en foreningsaftale med Boxer har hele tiden været, at de kanaler, der kan fås hos Boxer, skal leveres af Boxer til de enkelte medlemmer, og således ikke af ejerforeningen.

Abonnementet hos Viasat har også været meget dyrt – ca. kr. 88.000,00 om året!

Foreningens bestyrelse vil overveje situationen.

JSN kunne med generalforsamlingens tilslutning konstatere, at beretningen for 2012 var godkendt af generalforsamlingen.

JSN henviste om regnskabet for 2012 til oversigten over driften på side 10, hvor visse punkter blev gennemgået. Der var lejlighed til at stille spørgsmål og komme med kommentarer.

En ejer ønskede forklaret, hvor foreningens egenkapital befinder sig. Dette kan ses i statusdelen af regnskabet, på side 11 i regnskabshæftet. Foreningens formue består således dels af viceværtlejligheden og andre aktiver samt af bankindestående.

Herefter kunne JSN med generalforsamlingens tilslutning konstatere, at beretningen for 2012 og regnskab for 2012 var enstemmigt 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 behandlede – 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 2013, der er nævnt både i beretningen i regnskabshæftet (på side 6) og i generalforsamlingens indkaldelse (punkt 4 på side 2) og omfatter fortsættelse af kloakreparationerne (anslået til kr. 750.000,00) samt udskiftning af yderligere 15 hoveddø-

re (kr. 220.000,00) samt udskiftning af rækværk ved parkeringspladser mod vest (kr. 120.000,00) – i alt kr. 1.090.000,00.

Det blev forklaret, at kloakarbejdet vil være en fortsættelse af det arbejde, der blev påbegyndt i 2012, idet kloakkerne stadig mangler meget arbejde for at være helt i orden. Ideen er, at man hele tiden udbedrer den del af kloakken, der mest trænger, således at man forhåbentlig kommer større skader i forkøbet, og ender med, at hele ejerforeningens kloaknet er repareret (eller udskiftet).. Det vil tage endnu nogle år. Det er ikke muligt at udtale sig med sikkerhed herom – men det kan godt tage imellem 5 og 7 år.

Et medlem forespurgte, om ikke det vil være en god ide at udføre kloakarbejdet samlet og derved opnå en besparelse. IR og JSN bemærkede hertil, at det ville sikkert være en god ide – men det vil kræve økonomiske midler, som foreningen ikke har. Disse skulle så opkræves ved engangsbetalinger, hvilke bestyrelsen ønsker at undgå. Det er bestyrelsens håb, at kloakudgifterne i de kommende år løbende kan rummes indenfor foreningens almindelige årlige budget.

JSN gennemgik kort budgettallene i regnskabshæftet, side 10.

Han henledte i den forbindelse også opmærksomheden på side 12, hvor de enkelte ejere kan se hvad fællesomkostningerne bliver for de enkelte ejerlejlighedsstørrelser. Budgettet medfører en lille forhøjelse af fællesomkostningerne. Bestyrelsen foretrækker en løbende forhøjelse nogenlunde på størrelse med udviklingen i det generelle prisniveau – således, at man forhåbentligt kan undgå store prisforhøjelser med nogle års mellemrum.

JSN henledte opmærksomheden på, at det naturligvis ikke er muligt at opkræve forhøjelsen fordelt over årets 12 måneder, idet forhøjelsen tidligst kan iværksættes fra den 1. juni 2013. Foreningen har derfor den praksis, at man lægger de første 5 måneders forhøjelse over på de sidste 7 måneder, således, at den samlede opkrævning i løbet af 2013 bliver som i budgettet. Fra og med januar 2014 fortsætter man så med den forhøjede opkrævning indtil den ordinære generalforsamling i april 2014 fastsætter fællesomkostningerne for 2014.

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

JSN kunne derefter konstatere, at ejerforeningens budget for 2013 var enstemmigt vedtaget.

5. Forslag.

Fristen for at komme med forslag udløb den 15. februar 2013, og der er ikke forslag fra medlemmerne til behandling.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Hele bestyrelsen, Inge Rasmussen (formand), Steffen Aare Olsen og Birgitte Jørgensen var på valg. De 2 førstnævnte var villige til genvalg, og der skulle således findes mindst et nyt bestyrelsesmedlem.

Der fremkom forslag om at vælge Edith Laursen, der hidtil har været suppleant. Der fremkom ikke andre forslag. JSN kunne således med generalforsamlingens tilslutning konstatere, at Inge Rasmussen og Steffen Aare Olsen var genvalgt som bestyrelsesmedlemmer, og Edith Laursen var nyvalgt som bestyrelsesmedlem. Disse 3 personer udgør herefter ejerforeningens samlede bestyrelse.

7. Valg af mindst 2 suppleanter:

Begge suppleanter, Edith Laursen og Inger Ellyton var på valg, men Edith Laursen kunne jo ikke genvælges, da hun netop var blevet valgt til bestyrelsesmedlem. Inger Ellyton bekræftede, at hun var villig til genvalg, og som forslag til ny suppleant fremkom Lars Thybo Andersen, Sandalsparken 81.

Da der ikke fremkom andre kandidater, kunne JSN med generalforsamlingens tilslutning konstatere, at Inger Ellyton var genvalgt og Lars Thybo Andersen nyvalgt som suppleant.

8. Valg af statsautoriseret revisor:

JSN kunne oplyse, at foreningens bestyrelse foreslår Revisionsfirmaet Lyng Pedersen & Gøttsche ApS genvalgt.

Da der ikke fremkom andre forslag blev revisor genvalgt.

9. Eventuelt:

Nogle ejere i foreningen har fremsat ønske om ændring af låsesystemet - således, at der for eksempel kunne indføres dørtelefoner, og i hvert fald opnås bedre kontrol med hvem, der kommer i ejendommen. Dørtelefoner er dog ret kostbare, og man har arbejdet med et billigere forslag, men har indset, at dette ikke vil være velegnet, idet de enkelte ejere så skulle ned til hoveddøren for at åbne for gæster. Heller ikke en løsning, hvor der bliver opsat låse og ringeklokker ved hver enkelt svalegang vil være tilfredsstillende, idet den ville medføre, at de enkelte ejere skal ud på svalegangen, når der bliver ringet på. Foreningens bestyrelse har ikke villet indhente tilbud på et rigtigt dørtelefonsystem, idet dette er meget kostbart, og bestyrelsen således ikke forventer, at der kan opnås flertal for det. Lars Thybo Andersen, der arbejder i branchen lovede, at han vil se, om han kan fremskaffe et tilbud, som bestyrelsen kan anbefale.

En ejer forespurgte, om foreningens bestyrelse er opmærksom på den affaldsplan, der er fremkommet fra kommunen og som ifølge et læserbrev fra viceborgmesteren i lokalavisen kan betyde store udgifter for etageejendomme. Bestyrelsen lovede at undersøge dette forhold nærmere.

Det er godt, at fælleslokalet/festlokalet er blevet istandsat, men en ejer, der bor tæt på lokalet beklagede sig over støjgener, idet han ikke mener, at brugerne al-

tid overholder reglerne. Denne ejer mente også, at der bør foretages en støjisolering.

Det er klart, at reglerne for benyttelse af fælleslokalet/festlokalet skal overholdes, og bestyrelsen vil se på problemet.

En ejer påpegede, at murværket ved Sandalsparken 69 ser ud til at være i dårlig stand. HS bemærkede, at han godt har set dette, og det blev oplyst, at bestyrelsen vil se på dette problem.

Nogle ejere føler sig (igen) forulempet af cykle- og knallertkørsel på ejendommens område. Det formodes, at denne kørsel først og fremmest er bude fra Bladkompagniet og/eller Post Danmark, og bestyrelsen vil se på dette. JSN har tidligere rettet henvendelse til de pågældende herom, og det har hjulpet – i en vis tid. Bestyrelsen vil overveje, om JSN igen skal skrive til dem herom.

IR takkede BJ for hendes indsats i bestyrelsen – og overrakte hende et par flasker vin.

Da der herefter ikke var flere der ønskede ordet, afsluttede JSN generalforsamlingen.

D. 22. april 2013

Som dirigent

JOHAN SCHWARZ-NIELSEN