

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

tirsdag den 19. april 2016 kl. 19.00

i Sognegården, Engholmvej 6, 3660 Stenløse.

Til stede ved generalforsamlingen var et stort antal ejere – svarende til 3.953/7.117-dele af det samlede fordelingstal (heraf nogle ved fuldmagter), herunder bestyrelsesmedlemmerne Inge Rasmussen (IR) (formand), Niels Juul-Hansen (NJH) og Ib Christensen (IC) samt suppleant Inger Ellyton (IE) 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 2015 med budget for 2016 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 2015:

IR aflagde beretning, idet hun først og fremmest henviste til den skriftlige beretning, der er aftrykt i regnskabshæftet for 2015.

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

JSN henviste til det omdelte årsregnskab for 2015 og gennemgik kort hovedtalene.

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

JSN forklarede i den forbindelse – som det også fremgår af beretningen for 2015 - at det havde været nødvendigt at udskifte revisor i løbet af året, da der opstod en tvist med den på generalforsamlingen i 2015 valgte revisor, som ikke ønskede at fortsætte samarbejdet. Bestyrelsen og JSN havde således i fællesskab valgt en anden statsautoriseret revisor, Piastor Revisorerne A/S. Generalforsamlingen tog dette til efterretning

JSN nævnte, at man af regnskabet blandt andet kan se, hvor meget, der nu skyldes på det banklån (oprindelig kr. 4.000.000,00), som blev optaget til finansiering af kloakprojektet. Gælden var pr. 31. december 2015 således nedbragt til kr. 1.701.306,00. Hvis foreningen fortsætter med at betale månedlige ydelser på kr. 74.000,00, vil gælden være indfriet i løbet af 2018.

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

JSN kunne med generalforsamlingens tilslutning konstatere, at både beretningen for 2015 og regnskabet for 2015 var godkendt.

3. Godkendelse af driftsbudget for 2016, 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 2016 naturligvis må indgå i budgettet for 2016.

Derudover påpegede JSN, at det ene af de tre forslag fra medlemmerne – punkt 5A fra Camilla Fuglstrøm og Pernille Fuglstrøm – om indretning af legeplads havde en sådan økonomisk betydning, at det er af betydning for budgettet, hvorfor dette punkt burde behandles på nuværende tidspunkt, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Forslagets fulde ordlyd var bilag til indkaldelsen.

Forslagsstillerne fik lejlighed til at forelægge deres forslag om indretning af legeplads. Af forslaget, som var udsendt sammen med dagsordenen, fremgik det, at der var to forslag – dels om en legeplads til et beløb på kr. 385.687,50 og kr. 205.325,00 (kr. 242.200,00 inklusiv vedligeholdelse). Forslagsstillerne bemærkede, at de selv syntes bedst om det billigste forslag – men at der naturligvis også kan laves andre forslag til andre priser.

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

I den forbindelse var der ejere, der gav udtryk for, at de pågældende penge hellere burde bruges på flere små-reparationer på ejendommen – mens andre ejere gav udtryk for, at det er en rigtig god ide at indrette en legeplads på ejendommen, således at ejendommen bliver mere børnevenlig og dermed kan tiltrække yngre ejere. Legepladsen vil således også være et aktiv for dem, der ikke selv har børn eller børnebørn, der kan benytte legepladsen – idet legepladsen alt andet lige kan betyde, at lejlighederne stiger i værdi.

JSN påpegede at bestyrelsens budgetforslag ikke indeholder mulighed for at finansiere hverken den dyre eller den billige løsning (eller en anden lignende løsning), og at der ikke er penge i ejerforeningen til at betale uden at forhøje fællesomkostningerne på denne eller anden måde. hvorfor en vedtagelse af det pågældende punkt vil medføre, at det bliver nødvendigt at finde ud af en finansiering – enten ved at alle ejere (efter fordelingstal) skal indbetale et engangsbeløb i løbet af sommeren 2016 eller at fællesomkostningerne skal forhøjes fra og med 1. juli 2016.

Ved den billige løsning vil en eventuel engangsbetaling således variere efter lejlighedernes størrelse, og vil variere i mellem kr. 1.196,00 for de mindste lejligheder og kr. 2.809,00 for de største lejligheder – men for de fleste lejligheder (fordelingstal 69 og 78) vil betalingen ligge i mellem kr. 2.062,00 og kr. 2.331,00.

Hvis man i stedet vælger en løsning, hvor fællesomkostningerne forhøjes fra og med 1. juni 2016, vil forhøjelsen for de mindste lejligheder udgøre kr. 171,00 om måneden og for de største lejligheder udgøre kr. 401,00 om måneden, men for de fleste lejligheder (fordelingstal 69 og 78) udgøre kr. 295,00 eller kr. 333,00.

En skriftlig afstemning efter fordelingstal viste, at ejere med et fordelingstal på 1.737 stemte for at der bruges kr. 242.200) på en legeplads medens ejere med et fordelingstal på 2.216 stemte imod – hvorfor forslaget ikke var vedtaget.

Herefter kunne man gå videre med bestyrelsens budgetforslag.

De større vedligeholdelsesarbejder i 2016 skulle oprindeligt have omfattet installation af nye vand- og varmemålere – men dette har vist sig at være mere beko- steligt end forventeligt og bestyrelsen har derfor besluttet at udskyde dette projekt – formodentlig til 2017.

Dette er omtalt i generalforsamlingsindkaldelsen af 4. april 2016 (side 2), hvor der står:

”I den trykte beretning og budgettet for 2016 i regnskabshæftet fremgår det, at bestyrelsen også ville foreslå udskiftning af varme- og vandmålerne, men det har siden vist sig, at udgifterne dertil desværre er noget større end forventet, så dette påtænkte forslag fremsættes ikke i 2016. Til gengæld er antallet af hoveddøre, der foreslås udskiftet, altså forhøjet fra 20 til 35.”

Når de nævnte 35 hoveddøre er udskiftet vil alle hoveddøre i Sandalsparken være udskiftet.

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

Udskiftningen af hoveddørene forventes at foregå i løbet af efteråret 2016.

Prisen skal ses i sammenhæng med, at det har vist sig, at dørene ikke er ens i målene, hvorfor der skal tages mål til hver enkelt dør.

JSN gennemgik også – kort – de vigtigste punkter i bestyrelsens budgetforslag for 2016.

Budgettet medfører en mindre forhøjelse af fællesomkostningerne - nogenlunde svarende til inflationen, og forhøjelsen vil blive opkrævet fra og med juni 2016.

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

JSN kunne med generalforsamlingens tilslutning konstatere, at bestyrelsens budgetforslag var vedtaget.

5. Forslag:

Punkt 5A (om legeplads) var allerede behandlet som nævnt ovenfor under punkt 3 og 4.

Punkt 5B: Fra Klaus Frelling Andersen, Sandalsparken 13:

Forslag om, at der i tilknytning til forslaget om legeområder på de grønne arealer ligeledes udarbejdes en samlet plan om en fremtidig anvendelse af arealet.

Forslagets fulde ordlyd var bilag til indkaldelsen.

Forslagsstilleren fik lejlighed til at forklare om sit forslag.

IR oplyste, at bestyrelsen synes, at det er et godt forslag idet det er en god ide, at man indsætter en arbejdsgruppe, eller lignende som – i samarbejde med bestyrelsen – kan komme med nogle ideer og en plan om fremtidig anvendelse af de grønne arealer.

Da der ikke var nogen, der udtalte sig imod forslaget, blev dette betragtet som vedtaget.

Ejere, der er interesserede i at deltage i arbejdet kan rette henvendelse til IR herom – f.eks. på ejerforeningens mail adresse: post@sandalsparken.dk.

Punkt 5C: Fra Christa Dollas, Janne Rasmussen og Helle Jensen, Sandalsparken 67:

Forslag om lås på dørene på bagsiden af blokken ned mod centret..

Forslagets fulde ordlyd var bilag til indkaldelsen.

Forslagsstillerne fik lejlighed til at forklare deres forslag – men meddelte, at det pågældende problem efter deres egen mening nok nu var så lille, så der ikke var grund til at gennemføre forslaget. De trak således forslaget tilbage, og der var ikke andre, der ønskede forslaget sat til afstemning.

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 været Inger Ellyton og Edith Laursen, men Edith Laursen har trukket sig i årets løb, da hun fik travlt med sit arbejde.

Inger Ellyton oplyste, at hun var villig til at påtage sig genvalg.

Som ny suppleant blev foreslået Kirsten Søholm Nielsen.

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

8. Valg af statsautoriseret revisor:

JSN henviste til forklaringen om at den tidligere generalforsamlings valgte revisor havde trukket sig.

Bestyrelsen foreslog som ny revisor Piastor Revisorerne A/S, der som også nævnt udfærdigede og reviderede årsregnskaber 2015.

Der fremkom ikke andre forslag, og Piaster Revisorerne A/S blev således betragtet som valgt som revisor.

9. Eventuelt:

En ejer påpegede, at der efter hendes mening er forskellige arbejder, der bør udføres på trappeopgange mv. Bestyrelsen vil se på dette.

En ejer mente, at det var en god ide at forsøge at få opført elevatorer på ejendommen. Dette forslag har før været på tale, men er aldrig blevet gennemført, da det er meget dyrt. IC oplyste, at han tidligere har arbejdet med projektet, og at dette ganske rigtigt bliver temmelig dyrt. Der skal formodentlig opsættes 6 elevatorer (en ved hvert trappetårn), og disse elevatorer koster (uden at omfatte kældrene) ca. kr. 1.000.000 pr. styk. Dertil kommer naturligvis vedligeholdelse, tilsyn mv. JSN oplyste på forespørgsel, at der i følge de gældende vedtægter ikke er mulighed for

at opdele omkostningerne - hverken ved installation, vedligeholdelse eller tilsyn - således at det fx kun er ejerne af lejlighederne på 1. og 2. sal, der kommer til at betale. Selv efter en vedtægtsændring herom, vil det være vanskeligt at administrere en opdeling, idet visse udgifter kan være svære at dele op.

Bestyrelsen foreslog, at en arbejdsgruppe af de ejere, der måtte være interesserede, arbejder videre med ideen og fremkommer med et konkret forslag til en senere generalforsamling. IC oplyste, at han gerne deltager i en sådan arbejdsgruppe, og at ejere, der er interesserede i at deltage i en sådan arbejdsgruppe således kan rette henvendelse til ham.

En ejer mente, at bestyrelsen bør overveje udskiftning af visse rørinstallationer i ejendommen. Bestyrelsen forklarede, at man er opmærksom på forholdet, men dog ikke mener, at dette er presserende. I forbindelse med kloakrenovationen blev der således udført "strømpe-foring" af en del af faldstammerne.

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

D. 19, april 2016

Som dirigent

JOHAN SCHWARZ-NIELSEN