

Advokat(H) Johan Schwarz-Nielsen

Biskop Svanes Vej 5 • DK-3460 Birkerød • Telefon 45 81 85 87 • Telefax 45 81 88 33 • Bank 5491-2756354
johan@schwarz-nielsen.dk • www.schwarz-nielsen.dk • Giro 3 96 45 66

TIL EJERNE I
E/F Sandalsparken
Sandalsparken
3650 Stenløse

OMDELES

D. 6/4 2012
J.nr. 204951

Vedr. **ordinær generalforsamling.**

Efter aftale med bestyrelsen indkalder jeg hermed til ordinær generalforsamling, der finder sted

TIRSDAG D. 24/4 2012, KL. 19,00

i Sognegården, Engholmvej 6, 3660 Stenløse.

Generalforsamlingen har følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.

2. Administrators og bestyrelsens forelæggelse af årsberetning og regnskab for 2011.

Hæfte med årsregnskab og skriftlig årsberetning uddeles sammen med nærværende indkaldelse.

3. Godkendelse af driftsbudget for 2012, herunder fastsættelse af den enkelte ejers periodevise betalinger.

Bestyrelsens forslag til budget for 2012 er indeholdt i ovennævnte hæfte. Der henvises i øvrigt til beretningen der er indsat i regnskabshæftet.

4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder.

Bestyrelsens forslag for 2012 er omtalt i beretningen for 2011, indsat i regnskabshæftet for 2011, og omfatter kloakreparationer (op til kr. 500.000) og 15 nye hoveddøre (kr. 240.000).

5. Forslag.

Fristen for at komme med forslag udløb d. 15/2 2011. Der er følgende forslag til behandling:

A. Forslag fra bestyrelsen:

Bestyrelsen foreslår at bopælspligten for vicevæerten ophæves – som en forsøgsordning. Baggrunden herfor er, at bestyrelsen mener, at bopælspligten for vicevæerten er unødvendig og forældet, idet den kan nedsætte foreningens mulighed for at ansætte og beholde den vicevært, der har de rigtige personlige kvalifikationer - hvis han af en eller anden grund ikke ønsker at bo på ejendommen. Viceværtens opgaver - herunder fx snerydning - kan udmærket (efter forskellige ændringer i den nuværende kontrakt) udføres af en vicevært, der ikke bor på ejendommen. Den konkrete grund til at forslaget fremkommer nu, er, at foreningens nuværende vicevært har meddelt, at han agter at indgå ægteskab i løbet af efteråret 2012, med en kvinde, som ikke kan flytte til Sandalsparken - hvorfor han kan blive nødt til at opsige sin ansættelse i Sandalsparken, hvilket bestyrelsen - og uden tvivl også mange ejere - vil beklage.

Foreningens vedtægters § 13 siger:

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

Bestyrelsen foreslår, at det som en forsøgsordning - uden at vedtægterne ændres - vedtages, at foreningens bestyrelse får mulighed for at ændre viceværtens ansættelsesvilkår for perioden fra og med 1/9 2012 til og med senest 1/9 2014, således at vicevæerten ikke behøver at bebo viceværteligheden, men kan bo et andet sted - men skal være villig til at påtage sig en forpligtelse til at møde på ejendommen udenfor normal arbejdstid, hvis uopsættelige opgaver nødvendiggør dette, herunder først og fremmest snerydning og glatførebekæmpelse samt tekniske problemer på ejendommen.

B. Forslag fra Inger Jensen og Birgitte Jørgensen:

Nedlæggelse af trappen imellem opgang D og E

Forslaget er vedlagt som bilag til denne indkaldelse.

C. Forslag fra Svenn Christensen, Janne Rasmussen og Christa Dollas:

Tilladelse til isolering af facadepartier under eksisterende glaspartier mod øst.

Forslaget er vedlagt som bilag til denne indkaldelse.

D. Fra Steen Johansen, Sandalsparken 80:

1. Forslag om pjecen "Velkommen til Sandalsparken"
2. Forslag om TV-kanalen Eurosport2 HD
3. Forslag om generalforsamling, budget, regnskab og bestyrelsens arbejde m.m.

Alle tre forslag er indeholdt i et brev, der er vedlagt som bilag til denne indkaldelse.

6. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer.

Hele bestyrelsen, Inge Rasmussen (formand), Steffen Aare Olsen og Birgitte Jørgensen er på valg og er villig til genvalg.

7. Valg af mindst 2 suppleanter.


Begge suppleanter er på valg. Maria Hjort ønsker ikke genvalg. Edith Laursen er villig til genvalg.

8. Valg af statsautoriseret revisor.

9. Eventuelt.

Jeg henleder for den gode ordens skyld opmærksomheden på, at restancer til foreningen medfører, at stemmeretten er suspenderet på generalforsamlingen.

Med venlig hilsen



JOHAN SCHWARZ-NIELSEN
E-mail: johan@schwarz-nielsen.dk

Stenløse den 8. Feb. 2012

Forslag til Generalforsamlingen

Foråret 2012

Undertegnede foreslår, at trappen – beliggende mellem opgang
D og E – nedlægges.

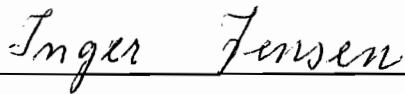
Vores opfattelse er, at den ikke længere er nødvendig, da der er etableret
en anden passage.

Det vil spare penge til vedligeholdels og spare tid for vores vicevært,
hvad angår snerydning og andet.

Hvis der ikke umiddelbart er penge til at nedlægge trappen, er det
en mulighed blot at spærre den af med 2-3 brædder for hver ende.

Når økonomien er til det, kan trappen rives ned, der kan fyldes op med jord
og beplantes.

Med venlig hilsen



Inger Jensen Nr. 59



Birgitte Jørgensen Nr. 58

Forslag til generalforsamlingen i ejerforeningen i Sandalsparken.

Forslag om tilladelse til isolering af facadepartier under eksisterende glaspartier mod øst. Vedlagte tilbud omhandler lejligheder med facadepartier på begge sider af hoveddør. Lejligheder med kun ét facadeparti, kan forvente en udgift på ca. det halve af tilbuddet. Af hensyn til helhedsindtrykket skal én af de to tilbudsgivere udføre samtlige entrepriser. Da vi er mange, der for egen regning, har skiftet de gamle termoruder ud med energiruder, mangler vi i den grad den bedre isolering under glaspartierne. Udgiften til foreslåede efterisolering er selvsagt for hver enkelt lejers egen regning.

Forslaget er fremlagt af: Svenn Christensen-nr.60

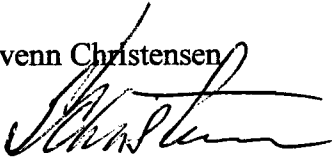
Janne Rasmussen-nr.62 *Janne Rasmussen*

Christa Dollas-nr.65 *Christa Dollas*

Stenløse, den 5. februar 2012.

Med venlig hilsen

Svenn Christensen





Janne Rasmussen
Sandalsparken 62
3660 Stenløse

01-02-2012

Tilbud

Vedr. Sandalsparken, matr. nr. 11 R, 3660 Stenløse

Tilbud på brøstninger samt efterisolering

Nedtagning af eksisterende brøstninger samt udtag af gammel isolering og bortkørsel af dette.

Ny opbygning af brøstninger:

Isolering, 150 mm Rockwool og vindpap rundt.

Fremskudt brøstning ca. 5 cm fra det nuværende.

Mod svalegang, sålbænk, hvid eternit. Facade, hvid eternit.

Pris: kr. 6.275 excl. moms pr. to brøstninger.

Følgende har vi ikke med i tilbuddet: Murer, el, vvs samt andet vi eventuelt kunne støde på ved brøstninger.

Med venlig hilsen

Move2 ApS

Palle Fenger
Tømrerafd., tlf.: 20 16 10 00

pf@move-2.dk

Tilbuddet er gældende 30 dage.

23/1-2011 Egedal Entreprise v/ Henrik Norbrink Hass

Søsum Bygade 30

3670 Veksø

Cvr: 3340 6983



Hermed fremsendes som aftalt tilbud på efterisolering samt udskiftning af facadeplader på østsiden af lejligheden beliggende Sandalsparken 65, 3660 Stenløse.

Tilbuddet indeholder følgende:

Anskaffelse af tilbudsrelaterede materialer.

Nedtagning af eksisterende facadeplader og isolering ca. 70-95mm.

Montering af ny isolering 120mm ialt, vindpap, forskalling samt nye hvide eternitplader.

Montering af ny sålbænk i trykimprægneret træ (magen til eksisterende).

Bortskaffelse af tilbudsrelateret affald.

Tilbuddet indeholder ikke følgende:

Malerentrepriser.

Murerentrepriser.

Elektrikerentrepriser.

Blikkenslagerentrepriser.

Pris _____ 6.360,00 kr. Heraf udgør 2.640,00 kr. Fradragsberettiget arbejds løn

Moms 25% af 6.360,00 kr. _____ 1.590,00 kr.

Ialt _____ 7.950,00 kr. Til betaling senest 8 dage efter arbejdets udførelse medmindre andet er aftalt.

Bemærk venligst at den nye facade vil blive ca. 25mm tykkere end eksisterende.

Farvevalg, konturer og materialevalg bliver selvfølgelig respekteret jvf. eksisterende konstruktioner.

Deres underskrift: _____ Dato: _____

Egedal Entreprise: _____ Dato: _____

Fortsættes på side 2.

Evt. tillæg til tilbud:

Tilbuddet er gældende i 60 dage.

BYG's standardforbehold af marts 2001 er gældende for tilbuddet.

Ønskes arbejdet udført bedes De udskrive hele tilbuddet og returnere det underskrevet til os.

Vi håber De er tilfreds med vores tilbud og ser frem til at høre fra Dem i nærmeste fremtid.

Skulle De have spørgsmål vedrørende tilbuddet bedes De rette henvendelse til nedenstående kontaktinformation.

E-mail: Egeprise@ymail.com

Tlf. 42 20 14 64 kan træffes hverdage 7.00-15.00

Mvh. Henrik Norbrink Hass, Egedal Entreprise.

Forslag til generalforsamling 2012.

På følgende 2 sider fremsendes tre forslag til E/F Sandalsparkens generalforsamling 2012 vedrørende:

- A. *Velkommen til Sandalsparken*
- B. *Tv-kanal Eurosport2 HD*
- C. *Budget og regnskab*

E/F Sandalsparkens medlemmer er alle ejere af en bolig i Sandalsparken. Fra foreningens midte vælges en bestyrelse, der påtager sig styring Sandalsparkens drift og vedligeholdelse. Bestyrelsen er så at sige ejernes tillidsrepræsentanter. Det er en ulønnet opgave som løses i fritiden, og det er derfor begrænset, hvor megen tid bestyrelsens enkelte medlemmer kan – og skal – bruge i dette arbejde.

Derfor har foreningen ansat en fuldtidsfunktionær – en vicevært, som i ord og handling agerer på Sandalsparkens vegne og med tjenestebolig i Sandalsparken. Han ved, hvad der rør sig og har et kendskab til den daglige drift, og hvor der skal sættes ind med vedligeholdelse. Endvidere vælger bestyrelsen en administrator, der skal være ejendomskyndig, og kan varetage den samlede ejendoms drift i overensstemmelse med bestyrelsens instrukser.

Det er endvidere oppe i tiden, at den enkelte skal have mulighed for indflydelse på sin egen situation. Dette kunne aktuelt ske gennem arbejdsgrupper etableret omkring planlægning og gennemførelsen af større og mindre og på den måde også aflaste bestyrelsen.

A. Forslag generalforsamling 2012: Velkommen til Sandalsparken

Det skal foreslås generalforsamlingen, at der nedsættes en arbejdsgruppe, som frem mod generalforsamlingen i 2013 udarbejder en revideret udgave af hæftet **Velkomme til Sandalsparken** således, at der sker en mere logisk sammenhæng de enkelte punkter, og der formuleres regler for bl a:

1. Bygningsregulativets bestemmelser om fri adgang til alle lejligheder
2. I de til fælde, hvor en ejer ønsker at udleje sin bolig, udarbejdes praktiske retningslinjer for godkendelse af lejekontrakter
3. Præcisering af ejerens egen vedligeholdelse af boligen eksempelvis at udskiftning vinduer er på egen regning
4. Beskrivelse af mulighederne for modtagelse TV-kanaler

B. Forslag til generalforsamling 2012: Tv-kanal Eurosport2 HD

Til glæde for E/F Sandalsparkens sportsinteresserede TV seere foreslås det, at der installeres tv-udstyr således, at sportskanalen **Eurosport2 HD** bliver en del af valgmulighederne i Sandalsparkens fælles kanaludvalg. Boxer har ikke **Eurosport2 HD** som en mulighed.

C. Forslag Generalforsamling 2012: Budget og regnskab

Sandalsparken er ved at være en ældre ejendom og vedligeholdelsen bliver mere omfattende. Det må således forventes, at det alene af den grund bliver dyrere at bo i Sandalsparken. Det er imidlertid vigtigt for den enkelte ejer at kende udviklingen af boligudgifterne. Det skal derfor foreslås, at der i hæftet *Velkommen til Sandalsparken* indføres følgende punkt:

Bestyrelsens arbejde

Sandalsparkens budget og regnskab er opdelt i

- Almindelig drift
- Større vedligeholdelsesarbejder og bygningsforbedringer

Almindelig drift

Budgetmæssigt er rammen for *Almindelig drift* fastlagt til niveau for regnskabet i 2010. Et budget Sandalsparkens bestyrelsen har ret - men ikke pligt - til årligt at disponere over. De enkelte regnskabsposter kan ses i budget/regnskab for 2010 – og som udgjorde i alt 1,6 mio kr. Eventuelle reguleringer (for det følgende kalenderår) bestemmes af den ordinære generalforsamlingen, samtidig med den i vedtægterne krævede godkendelse af budgettet.

Udgift i alt	1.600.000 Kr							
Fordelingstal	7.117							
Fordelingsandel	40	46	53	69	78	92	93	94
Antal Lejligheder	10	12	8	39	20	4	6	6
Fordelingsfaktor	0,00562	0,00646	0,00745	0,00970	0,01096	0,01293	0,01307	0,01321
Pr lejlighed KR	8.993	10.341	11.915	15.512	17.535	20.683	20.908	21.132

Pr lejlighed/md	749	862	993	1.293	1.461	1.724	1.742	1.761
------------------------	------------	------------	------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Til disse beløb kommer a conto betaling til vand og varme.

Større vedligeholdelsesarbejder og bygningsforbedringer

Når et større vedligeholdelsesarbejde eller en bygningsforbedring er erkendt, og som vurderes til ikke kunne rummes inden for rammerne af budgettet for den almindelig drift, udarbejder bestyrelsen plan og budget for arbejdets udførelse. Arbejdet iværksættes særskilt af en generalforsamling, lige som der aflægges særskilt regnskab for arbejdets udførelse. Til støtte for bestyrelsen kan der nedsættes arbejdsgrupper, som kan medvirke ved planlægning og støtte ved gennemførelsen således, at bl a udgifter til konsulentonorarer minimeres.

Afhængig af størrelse og karakteren af sådanne arbejder, kan generalforsamlingen bestemme, om betalingen for det planlagte/udførte arbejde opkræves, som et engangsbeløb eller fordeles som månedlige bidrag, der opkræves sammen med fællesudgifterne til den almindelige drift.

For at undgå situationer, hvor det er nødvendigt at godkende budgetter med tilbagevirkende effekt, bestemmes det, at det budget generalforsamlingen godkender for sådanne arbejder, er gældende for det efterfølgende kalenderår, og fremtidige generalforsamlinger afholdes herefter i overensstemmelse med vedtægterne.

Generelt

Alle vedligeholdelsesarbejder planlægges således, at nuværende og kommende støtteordninger vedrørende boligens forbedring og vedligeholdelse indarbejdes i budgetlægningen.