

TIL EJERNE I
E/F Sandalsparken
Sandalsparken
3650 Stenløse

OMDELES

D. 3/8 2013
J.nr. 204951

Vedr. indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling - om **viceværtlejlighed, kloak og optagelse af lån.**

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

MANDAG D. 19/8 2013, KL. 19.00

i **Sognegården**, Engholmvej 6, 3660 Stenløse.

Generalforsamlingen har følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.

2. Forslag om ændring af Ejerforeningen Sandalparkens vedtægters § 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.”

Ændringen foreslås, dels fordi det jo rent faktisk ikke er administrator, men bestyrelsen der ansætter og opsiger viceværten, men ændringen foreslås først og fremmest, for at ophæve vedtægternes regler om, at viceværten skal bo på ejendommen – og dermed opstår der også en mulighed for, at den nuværende viceværtlejlighed kan sælges.

Da Sandalsparken blev opført, var det normalt at en vicevært for en ejendom af denne art, boede på ejendommen. Det skyldtes blandt andet, at en stor del af viceværtens arbejde var at sikre at ejendommens oliefyrede centralvarmeanlæg fungerede, herunder at foretage diverse service, og småreparationer, hvis der opstod problemer, også hvis dette skete udenfor almindelig arbejdstid.

I dag opvarmes ejendommen med et moderne naturgas-fyr, som kræver langt mindre tilsyn og service, og som viceværten ikke må foretage service eller reparationer på, idet dette kræver en særlig autorisation. Viceværtens opgaver med centralvarmeanlægget er således nu væsentligt nedsat, og viceværten udfører i stedet andre arbejdsopgaver for foreningen.

Efter aftale imellem bestyrelsen og den nuværende vicevært, Henrik Sonne, der ikke ønsker at bo på ejendommen, blev det på den ordinære generalforsamling i april 2012 foreslået og vedtaget, at viceværten i en to-årig forsøgsperiode ikke skulle bo på ejendommen. Størstedelen af denne forsøgsperiode er nu forløbet – og bestyrelsen mener, at forsøgsperioden er forløbet godt. Bestyrelsens **forslag** er altså, at man gør ordningen, hvor viceværten ikke skal bo på ejendommen, permanent – hvilket altså kræver den foreslåede vedtægtsændring.

En vedtagelse af ordningen vil også betyde, at viceværtlejligheden **kan** sælges – men ikke at den nødvendigvis skal sælges. Da viceværtlejligheden er gældfri, vil et salg frigøre en del penge, der kan financiere forskellige arbejder på ejendommen - fx de nedenfor foreslåede kloak-arbejder.

3. Forslag om samlet udskiftning eller reovering af Sandalsparkens kloaker.

Som bekendt blev en mindre del af Sandalsparkens kloaksystem istandsat i 2012, og på den ordinære generalforsamling i 2013 blev der bevilget yderligere kr. 750.000 kr. til at fortsætte dette arbejde i 2013. Det var bestyrelsens plan, at man skulle fortsætte på denne måde i en årrække, indtil hele Sandalsparkens kloaksystem – både for husspildevand og overfladespildevand – der trænger til udskiftning eller istandsættelse, var udskiftet eller reoveret.

Efter at forholdene er blevet undersøgt nærmere, foreslår bestyrelsen nu, at man i stedet vedtager at udføre alle de nødvendige udskiftnings- og istandsættelsesarbejder på Sandalsparkens kloaker i sidste del af 2013 og første del af 2014 for en samlet omkostning på op til kr. 7.000.000.

Dette forventes at ville medføre nogle fordele, herunder at bygge-roderiet (der jo desværre ikke helt kan undgås) overstås på én gang; at der opnås en besparelse på den samlede

pris for hele arbejdet; og at foreningen sparer udgifter til løbende småreparationer på de dele af kloaken, der endnu ikke er udskiftet eller istandsat. Endeligt undgår man den usikkerhed, der kan opstå fx ved salg af ejerlejlighederne, når man i en årrække ikke kender den samlede forestående udgift til kloak.

Til gengæld kræver en samlet udførelse naturligvis en del penge – som foreningen ikke har. Det er derfor bestyrelsens **forslag**, at foreningen optager et samlet banklån, som så tilbagebetales over en årrække.

Bestyrelsen har sammen med foreningens tekniske rådgiver og mig iværksat en begrænset licitation, hvor 4 entreprenører er blevet bedt om at byde på kloakarbejdet ud fra et af den tekniske rådgiver udarbejdet projekt. Den samlede omkostning kendes således ikke endnu – men først efter afslutningen af licitationen, der finder sted d. 12/8 2013.

Bestyrelsen og jeg har også undersøgt lånemulighederne, og det forventes, at foreningen kan opnå et lån med en løbetid op til 20 år og en variabel rente på p.t. ca. 5 % p.a.

Låneomkostningerne kan anslås således:

Lånebeløb kr. 7.000.000:

Med tilbagebetaling i løbet af 7 år:	Årlig ydelse på kr. 1.187.250
Med tilbagebetaling i løbet af 10 år:	Årlig ydelse på kr. 890.950
Med tilbagebetaling i løbet af 15 år:	Årlig ydelse på kr. 664.270

Lånebeløb kr. 6.000.000:

Med tilbagebetaling i løbet af 7 år:	Årlig ydelse på kr. 1.017.650
Med tilbagebetaling i løbet af 10 år:	Årlig ydelse på kr. 763.670
Med tilbagebetaling i løbet af 15 år:	Årlig ydelse på kr. 569.380

Disse årlige ydelser skal naturligvis ses i sammenhæng med, at der i det nuværende budget for 2013 – og dermed de nugældende fællesomkostninger – allerede er medtaget et beløb på kr. 750.000 til kloakudgifter.

(Renterne er ikke fradragsberettigede – hverken hos ejerforeningen eller hos de enkelte medlemmer. Foreningen kan altid indfri lånet hurtigere, hvis foreningen ønsker det.)

Bestyrelsens **forslag** er således, at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at iværksætte det samlede kloakarbejde til udførelse i 2013 og første halvdel af 2014 for en bruttoomkostning (inklusiv blandt andet forsikring og teknisk og juridisk bistand) på op til kr. 7.000.000. (Beløbet vil muligvis blive justeret efter licitationens afholdelse og inden generalforsamlingens afholdelse.)

Bestyrelsens **forslag** er endvidere, at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til i et dansk pengeinstitut at optage et lån på op til kr. 6.500.000 med variabel rente til finansiering af kloakarbejderne.

Foreningens tekniske rådgiver vil være til stede på generalforsamlingen for at forklare nærmere om kloakprojekt – ligesom det forventes, at der inden generalforsamlingen vil blive udsendt supplerende materiale.

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

En del af udgifterne til kloakarbejdet kan finansieres ved at ejerforeningen sælger viceværtlejligheden, der som nævnt ovenfor, er ubelånt. Dette nedbringer selvfølgelig også lånebehovet.

Under forudsætning af endelig vedtagelse af det ovenfor fremsatte forslag 2 om ændring af vedtægternes § 13, er det således bestyrelsens **forslag**, at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen 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.

Det understreges, at salget kun vil ske, hvis det kan ske til en rimelig pris og med et rimeligt udbytte. Bestyrelsen og jeg er ved at undersøge den forventede salgspris samt de økonomiske og skattemæssige konsekvenser.

Såfremt et salg af den ene eller anden grund ikke gennemføres, er det bestyrelsens **forslag**, at bestyrelsen bemyndiges til i stedet at leje lejligheden ud tidsbegrænset på sædvanlige vilkår.

---ooOoo---

Vedtægtsændringer i Ejerforeningen Sandalsparken kræver som bekendt et særligt kvalificeret flertal – og hvis der ikke er mødt tilstrækkeligt mange af ejerforeningens medlemmer, kan det blive nødvendigt at afholde en ekstra generalforsamling. Bestyrelsen håber derfor, at der vil møde mange medlemmer op til generalforsamlingen. Medlemmer, der ikke kan møde op eller ikke ønsker at møde op, kan give skriftlig fuldmagt.

Af hensyn til afstemningernes gennemførelse er det dog vigtigt, at der kun afgives klare og ubetingede fuldmagter – ikke fuldmagter til kun at stemme på en bestemt måde eller under bestemte forudsætninger.

Medlemmer, der ønsker at afgive fuldmagt til bestyrelsen, kan fx gøre det på nedenstående blanket.

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

Undertegnede ejer af ejerlejligheden beliggende Sandalsparken _____ giver hermed

fuldmagt til bestyrelsen til at stemme på mine vegne på den ekstraordinære generalforsamling i Ejerforeningen Sandalsparken d. 19/8 2013. Fuldmagten bortfalder, såfremt jeg selv giver møde.

D. 2013
