

Generalforsamling



Sønderborg, d. 20. april 2005

Som et oplæg til generalforsamlingens punkt 4 afholdes et orienteringsmøde om nye vinduer i Ringparken, med gennemgang af vinduer, fordele/ulemper ved plast/træ, samt priser på de forskellige vinduer inden selve generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling afholdt d. 13/4 2005 på Sønderborg Hus, Rød Sal

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Formandens og administrators beretning
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab 2004, forsynet med påtegning af revisor
4. Beslutning om nye vinduer jfr. foranliggende møde, med heraf følgende ændring af husordenens §10 om maling af vinduer
5. Fremlæggelse og vedtagelse af budget for 2005
6. Valg af formand: - Bente Reib (modtager genvalg)
7. Valg af 1 medlem til bestyrelsen: - Svend Clausen (modtager genvalg)
8. Valg af 1 suppleant til bestyrelsen: - Forslag: René Pedersen)
9. Valg af revisor: - Leif Temmesen (modtager ikke genvalg) Forslag: Lars Overgaard
10. Valg af revisorsuppleant: - Leif Juhl (modtager genvalg)
11. Stillingtagen til om nye vedtægter skal tinglyses i hver ejerlejlighed, samt sammenskrivning af de nye vedtægter med vores husorden
12. Indkomne forslag
13. Eventuelt

Punkt 1.:

Advokat Willy Søndergaard blev sædvanen tro valgt som dirigent, og startede med at konstatere at generalforsamlingen var lovligt indvarslet jfr. Normalvedtægt for ejerforeninger, som er omfattet af lov om ejerlejligheder og dermed var beslutningsdygtig.

Der var 35 fremmødte og bestyrelsen var i besiddelse af yderligere 29 fuldmagter, således at der i alt var 64 beboere repræsenteret på generalforsamlingen.

Dirigenten gav herefter ordet til administrator.

Punkt 2.:

År 2004 har været et godt år. Vi fik vores græsplæner anlagt, godt nok lidt sent på sommeren, men det var et større arbejde at få anlagt de græsplæner. Der var utroligt mange sten, som skulle fjernes først og det gav en masse støv, når de kørte med maskinerne. Men det lykkes og da græsset blev sået fik vi en masse regn så græsset kom hurtigt op.

Vi fik nye hække op og beplantning på skråningerne langs Ringgade. Det er kommet godt af jorden og skal gerne med tiden lukke af så der ikke kommer ukrudt op imellem buskene.

Her sidst i marts måned har vi fået plantet rundt om vores parkeringspladser. Det ser nu mere færdigt ud. De sidste planter vi har fået sat hedder "Potentilla Goldfinger" og kommer med gule blomster.

Vores område står rigtig godt og vi har fået mange anerkendende ord for de ting vi har fået lavet. Det har jo også bevirket at lejlighederne er lette at sælge til bedre priser.

Det sidste vi mangler at få på plads er, at Roager Kloakservice, som har lavet vores område, kommer her i april og retter vores fliser, som er sunket nogle steder, samt at vi ikke har været helt tilfreds med de trapper vi har fået lavet. Det er dog ikke Roager Kloakservice der har lavet dem, men et firma, som de har lejet til det. Men det skulle blive rettet ved samme lejlighed.

Døren ved renovationsrummet ved 184 har det heller ikke for godt, det skal også rettes. Døren hænger ikke rigtigt, så vægten hviler på det monterede hjul den har og det er forkert.

Vi har fået nogle brøndringe sat op på hjørnerne ved vores græsplæner, fordi man kører over hjørnet. Det har resulteret i at nogle har skældt ud når de kører i dem.

Vi har også i år skiftet faldstamme til køkkenvask i 184. Vi var dog lidt uheldige. Vi havde bestilt håndværkerne, men ugen før de skulle komme, i en weekend, stoppede afløbet mellem stuelejligheden og første sal. Når vandet stopper i nedløbsrøret, står det op i røret når de øverste beboere bliver ved med at hælde vand ud. Uheldigvis var beboeren ikke hjemme på første sal og vandet står op i køkkenvasken og når den er fuld løber det ud på køkkengulvet. Der skete en større vandskade i lejligheden, som vores forsikring har taget. Men det har været en masse bøvl for ejeren af lejligheden.

Vi har derfor i bestyrelsen besluttet at skifte de sidste to gamle køkken-faldstammer vi har tilbage, det er i 182, både til højre og venstre side. Så skulle vi også have fået plastik-nedfaldsstammer ved alle køkkennedløb.

Vedrørende vore kældre, da har vi fået et stigende problem med at der er nogle beboere, som smider brandbart materiale/affald i kældrene. Det er ofte papkasser som står der. Det må ikke kommes i containerne i renovationsrummet. Det er beboerne selv der skal sørge for at det kommer væk. Det skal køres ud til forbrændingsstationen som ligger ude ved det gamle Kærhaven. Jeg vil mene at hvis man kan hente et fjernsyn i en papkasse i en forretning, så kan man også køre den tomme kasse til forbrænding bagefter når kassen er tom.

Det kan ikke være rigtigt at beboerne ikke kan rydde op efter dem selv. Ikke alene ser det ikke godt ud, det er også en mulig brandfælde, da det samtidig med ikke er alle der er lige gode til at lukke kælderdøre om aftenen. Vi skulle jo ikke gerne have besøg af en pyroman i kældrene. Vi ved jo at også tyvene nogle gange henter en cykel og sidste år var derasketøj der blev stjålet.

Vi har fået en opgang i 184 malet. Det er en lidt anden maling end den vi er vant til. Farven er hvid foroven, det nederste er lysegrå og det er der kommet lak med sorte nister i. Det minder om farven i trapperne. Når I kommer forbi, så kik ind i opgangen og se om I kan lide det. Det er sådan vi gerne vil have at alle opgange skal se ud.

Her til foråret skal vi have vores murer til at reparere nogle af vores kanter på altanerne, de har det ikke for godt, hovedsagelig ved 180 og 182.

Samme murer vil også på et tidspunkt lægge fliser i vores vaskerum.

Nytårsfyrværkeri kostede os 4 kældervinduer til ca. 1000 kroner pr. stykket. Vinduerne går i stykker når man smider kanonskrald ud af vinduerne fra lejlighederne. De falder ned på fliserne, og trykket derfra er så stort at det smadrer vinduerne. Så vi opfordrer til at det gør man ikke.

I har jo også set på vinduerne her i aften og den debat har vi været nødt til at tage op, da vi har nogle henvendelser fra nogle beboere som ønsker at skifte vinduer på grund af at alle termoruder er sprunget. De vil have lov til at skifte det hele, derfor skal vi være enige om hvad for vinduer der skal i.

Som i sikkert har bemærket har vi fået en ny kasserer i foreningen og det er Morten Deisner, som overtog sidste år efter at Lars Overgaard rejste fra Ringparken.

Lars har hjulpet Morten i gang, så vi har fået en rigtig god kasserer i Morten.

Jeg vil gerne på bestyrelsens vegne sige tak til Lars for det store arbejde han har gjort for Ringparken.

Vi har diskuteret, hvordan vi fremover kan være med til at hjælpe vores kasserer med indbetalinger til ejerforeningen og det får vi nu lavet et notat om.

Meningen med det er at alle fremover betaler over betalingservice.

Dirigenten fortalte om anvendelsen af en såkaldt påkravsskrivelse, der finder anvendelse når der mangler indbetaling til ejerforeningen. Prisen for denne kan være op til kr. 50,00, og vil blive udfærdiget så kassereren kan hente den fra vores hjemmeside, hvis det bliver nødvendigt.

Vi er tilsluttet den overordnede antenneforening DOA i Sønderborg og vores bestyrelsesmedlem Svend Clausen er vores kontaktperson. Svend og jeg har været til generalforsamling i DOA og der sker ikke de store ændringer det næste år på vores fjernsynsprogrammer. "Chalie" er det eneste nye program som er kommet til og er flyttet til pakke 4.

Svend er også den der bestyrer vores hjemmeside i Ringparken.
Ringparkens hjemmeside findes på www.ringparken.net

Jeg vil slutte min beretning med at sige tak for godt samarbejde med beboerne og bestyrelsen i året der er gået og en særlig tak til vores revisor Leif Temmesen, der har besluttet at stoppe som revisor efter ca. 25 år på posten. Han har gjort et stort stykke arbejde for os

Administrators beretning blev godkendt.

Punkt 3.:

Morten Deisner fremlagde regnskab for 2004.

Kommentarer fra salen:

Stofa serviceaftalen er dyr, hvad dækker den?

Serviceaftalen skal opfattes som en leasingaftale, hvor Stofa sørger for at antennenettet holdes opdateret og bliver opgraderet når der er behov for det, samt udbedring af fejl på antenneforbindelserne, hvis de opstår.

Herefter blev regnskab for 2004 godkendt.

Punkt 4.:

Før generalforsamlingen gav leverandøren ”Sønderjyllands Døre & Vindues Center” en grundig orientering vedrørende spørgsmålet om mulig fornyelse af vinduer og eventuelle døre i Ringparken. Tilstede ved orienteringsmødet var samme personer, som efterfølgende deltog i generalforsamlingen.

Efter en særdeles grundig drøftelse, hvor der var lejlighed til at komme med kommentarer, stille spørgsmål m.v., blev generalforsamlingen enig om, at fornyelse/udskiftning af vinduer og døre efter den 1.januar 2006 skal foretages i henhold til § 15 i Bekendtgørelse nr. 1332 af 14. december 2004. Der var enighed om, at denne paragraf skulle forstås på den måde, at ejerforeningen har det overordnede opsyn med bl.a. udskiftning af vinduer og døre, og at ejerforeningen generelt skal godkende enhver fornyelse/udskiftning af disse.

Generalforsamlingen var enig om, at udskiftning/fornyelse af døre og vinduer alene må ske med de produkter, der fremstilles af ”Sønderjyllands Døre & Vindues Center”. Dette er énsbetydende med, at ejerforeningen skal godkende ønskede fornyelser/udskiftninger, inden arbejdet påbegyndes, ligesom ejerforeningen, når arbejdet er færdigudført, efterfølgende skal godkende dette.

Maling af døre og vinduer foretages med ejerforeningens godkendelse. Det skal tilstræbes, at maling af døre og vinduer sker af malermestre. Ejerforeningen kan indhente tilbud. Enhver betaling skal ske af den enkelte ejer.

Såfremt en ejer selv ønsker at male sine døre/vinduer, skal dette godkendes af ejerforeningen, der er berettiget til, såfremt arbejdet ikke er udført tilfredsstillende, at forlange, at arbejdet skal udføres af en malermester, alt for lejlighedens ejers regning.

Hvad ovenfor er henlagt til ejerforeningen skal bestyrelsen uden undtagelse være berettiget til at udføre/godkende.

Efter ovennævnte grundige drøftelse, gennemgang m.v. forespurgte dirigenten, om nogen af de tilstedeværende ønskede afstemning om disse punkter. Ingen tilkendegav, at man ønskede afstemning.

På denne baggrund konstaterede dirigenten herefter, at pkt. 4 blev enstemmigt vedtaget.

Punkt 5.:

Budgettet blev gennemgået.

Spørgsmål fra salen:

Kr. 45.000,00 til vaskerimaskiner, er det til anskaffelse af tørretumblere?

Nej, bestyrelsen har indhentet tilbud fra Miele på tre industritørretumblere, og inklusiv de nødvendige elinstallationer vil det beløbe sig til kr. 100.000,00, hvorfor bestyrelsen har skrinlagt det projekt indtil videre.

Budget 2005 blev herefter enstemmigt vedtaget.

Punkt 6.:

Bente Reib blev genvalgt

Punkt 7.:

Svend Clausen blev genvalgt.

Punkt 8.:

René Pedersen blev valgt.

Punkt 9.:

Lars Overgaard blev valgt.

Punkt 10.:

Leif Juhl blev genvalgt.

Efter gennemførelsen af valget består bestyrelsen herefter af følgende:

Bente Reib, formand, Søndre Landevej 22, 6400 Sønderborg (180 2.tv., 180A st.th., 180A 1.tv., 180A 3.th., 184 2.th., 184B 1.tv., 184B 3.tv.)

Rasmus Villumsen, næstformand, Asserballevej 4, 6470 Sydals (184B 1.th.)

Svend Clausen, Ringgade 184 3. th., 6400 Sønderborg (184 3.th.)

Morten Deisner, Kasserer, Ringgade 180 st. th., 6400 Sønderborg (180 st.th.)

René Pedersen, suppleant, Ringgade 184 3. tv., 6400 Sønderborg (184 3.tv.)

Punkt 11.:

Dirigenten bemærkede, at der vil gælde nye vedtægter for ejerforeninger senest pr. 1.1. 2006. Med dagsordenen er omdelt et eksemplar af disse vedtægter, der har nr. 1332 og er vedtaget den 14. december 2004. Dirigenten gennemgik vedtægterne, og der var lejlighed til at stille spørgsmål.

I relation til vedligeholdelsesspørgsmålet (§ 15) henlede dirigenten forsamlingens opmærksomhed på § 12, hvorefter mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer kan begære oprettet en grundfond. Det var der slet ikke stemning for.

Vedtægterne kan nu tinglyses pantstiftende for et beløb på kr. 41.000,00. Dirigenten gennemgik konsekvenserne af dette. Der var enighed om, at man fandt, at beløbet på kr. 41.000,00 efter ”Sønderborgske forhold” var i overkanten. Såfremt et beløb på kr. 41.000,00 skulle tinglyses pantstiftende på hver lejlighed, ville dette for Ejerforeningen Ringparken betyde en udgift på kr. 48.200,00 (inkl. grundafgift 1 x kr. 1.400,00).

Forestiller man sig, at vedtægterne for hver enkelt lejlighed lyses pantstiftende for et beløb på kr. 20.000,00 vil udgifterne til tinglysningsafgift beløbe sig til kr. 24.200,00, eller ca. det halve. På denne baggrund opnåedes der enighed om, at de nye vedtægter skal lyses pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb på kr. 20.000,00.

Det bemærkes, at grundafgiften på kr. 1.400,00, som normalt følger hvertenkelt dokument, i denne situation efter aftale med tinglysningskontoret kun skal betales én gang (besparelse kr. 105.000,00).

Dirigente anmodes om at foranledige udfærdiget de nødvendige dokumenter og sørge for tinglysning.

Der konstateredes bred enighed om ovennævnte blandt de tilstedeværende. Dirigenten spurgte på trods heraf, om nogen ønskede afstemning. Det var der ingen, der gjorde.

Ifølge dagsordenen var der rejst spørgsmålet, om de nye vedtægter skulle sammenskrives med ejerforeningens husorden. Der var enighed om, at disse to skulle holdes adskilt.

Punkt 12.:

Der var indkommet et forslag fra Malene Andersen (180A st.tv.), lydende på om der ikke kunne flyttes en affaldscontainer fra skuret og hen til 180, af hensyn til de dårligt gående, samt om der ikke kunne sættes et gyngestativ op af hensyn til blokkenes børn?

Efter debat blev der foretaget håndsoprækning om forslagene.

3 synes at det var i orden hvis der blev stillet en affaldscontainer ved 180 = forslag forkastet.

2 synes at der skal opstilles et gyngestativ = forslag forkastet.

Punkt 13.:

Kældrene ser forfærdelige ud, rodede og uordentlige.

I 184 skyldes det hovedsageligt Henrik (184 st.tv.). Han får en skriftlig advarsel, og derefter bliver alt rodet fjernet på hans (Alma's) regning.

I 180 skyldes det hovedsageligt 2 af Kurt Tækkers lejere, hvorfor Kurt må tage affære!

Dirigenten forfatter en skrivelse til brug i ovennævnte og lignende tilfælde.

Et barnevognsrum er kun til barnevogne og lignende køretøjer!!!

HUSK: at overholde jeres vaske-/tørretider!!

HUSK: når I har været i kælderen, at sørge for at kælder døren er gået i lås!!

Administrator takkede Revisor Temmesen for 25 år med veludført arbejde.

Generalforsamlingen sluttede i god ro og orden kl. 21.50.

Bente Reib
Formand
20. April 2005

Marius Danielsen
Administrator
20. April 2005

Willy Søndergaard
Advokat
20. April 2005