

Generalforsamling



Sønderborg, d. 16. maj 2010

Ordinær generalforsamling afholdt onsdag, d. 5. maj 2010 på Sønderborg Bibliotek, Kongevej 19, Lokale 3 og 4.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens (og administrators) beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2009 med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse.
5. Indkomne forslag:
 - a. Forslag til gebyr, for ejer, ved manglende ændring af antal beboere til beregning af vandpriser
6. Forelæggelse af budget for 2010 til godkendelse
7. Valg af formand: - Bente Reib (modtager genvalg)
8. Valg af 1 medlem til bestyrelsen for 2 år: - Per S. Jensen (modtager genvalg)
Valg af 1 medlem til bestyrelsen for 1 år: - Rasmus Villumsen (modtager genvalg)
9. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen:
10. Valg af revisor (Lars Overgaard modtager ikke genvalg).
11. Eventuelt

Punkt 1.:

Jørgen Lehmann blev valgt som dirigent, og kunne konstatere at generalforsamlingen var lovligt indvarslet jfr. Normalvedtægt for ejerforeninger, som er omfattet af lov om ejerlejligheder og dermed var beslutningsdygtig.

Der var 38 fremmødte og bestyrelsen var i besiddelse af yderligere 25 fuldmagter, således at der i alt var 63 beboere repræsenteret på generalforsamlingen.

Rasmus Villumsen blev valgt som referent.

Dirigenten gav herefter ordet til administrator.

Punkt 2.:

Efter en lang vinter med en masse sne, er foråret nu begyndt at melde sig. Vi har fået en masse sne, som har været dyrt for ejerforeningen at få fjernet.

De sidste par år, har boligmarkedet været præget af finanskrisen. Det har også betydet, at det har været lidt sværere, at sælge sin lejlighed. Priserne har dog holdt sig pænt oppe her i Sønderborg by. Det ser ud til, at boligmarkedet er begyndt at røre lidt på sig, for nu er folk begyndt at ringe og spørge til de lejligheder, der er sat til salg.

Det har været et aktivt år for ejerforeningen; vi har fået lavet mange ting, blandt andet et forsøg i kælderen i 180, som skal sikre, at når det giver en rigtig tordenbyge, så kan vi opsamle det overfladevand, som kloakkerne ikke kan rumme og pumpe det ud på græsplænen. Dermed sikres det, at vores kælderrum ikke bliver oversvømmede.

Energimærkningen af de tre blokke er blevet gennemført af firmaet "Botjek" i november. De er blevet lagt ud på vores hjemmeside, hvor i kan se den. Energimærkningen var ikke så slem, som vi måske forventede; idet der ikke er forslag til store miljøforbedringer. Der er forslag til bedre isolering nogle steder, både af rør og under taget. Endvidere foreslår de installation af automatik til vores fjernvarmeanlæg. På det område, er vi i den situation, at vi er med i et forsøg ved Sønderborg Fjernvarme, med Per som vores tovholder. Han kan også kontrollere vores vandforbrug, og det har gavnet os nogle gange, når der har været utætte toiletter, som vi så kan gøre opmærksom på. Vandspild er en dyr post i dag, så det er godt, vi kan holde øje med det.

Fjernvarmen har, i forbindelse med førnævnte forsøg, været og kigge på vores fjernvarmeanlæg. De vil komme med en pris på, hvad vi eventuelt kan spare, ved at montere automatik. Så længe jeg kan regulere varmen manuelt, er det dog tvivlsomt, hvor stor en besparelse, det vil blive.

Vi har fået sat postkasser op nede ved indgangsdørene, fordi postvæsnet ikke længere vil levere post til 3. sal. Der er dog nogen, der ikke tømmer deres postkasse, eller tømmer den ved at smide reklamerne på gulvet nedenfor postkasserne. Det kan man ikke være bekendt overfor alle os andre! Hvis man kommer til at smide nøglerne til postkassen væk, har vi en aftale med en låsesmed, som kommer og ordner det (adressen findes på vores hjemmeside).

I sommer fik vi malet vores kældervinduer ud mod parkeringspladserne, så nu kan de holde nogle år igen.

Vi har også fået malet alle vaskekældre og alle tørrerum, inklusive radiatorerne. Desuden er renovationsrummet også blevet pyntet med en omgang svenskrød maling.

Redskabsrummet til havetraktor og trailer, er blevet renoveret, med nyt tag og en omgang maling.

Der er blevet skiftet to faldstammer, én i 180B og én i 182A. Hvis i går i gang med at renovere køkken, så sig lige til, så vi, mens køkkenet er nede, kan kontrollere, at det ikke er de gamle støbejernsrør, der sidder der. Det er nemlig meget nemmere at skifte faldstammen, når køkkenet er fjernet.

Med hensyn til parkeringspladserne, går det godt lige for tiden. Det har hjulpet, at vi er kommet af med de håndværkerbiler, der stod her tidligere.

Vores vaskekældre fungerer godt, men det er konstateret, at der er beboere, der vasker tøj for andre i stor stil. Det er ikke meningen med vores vaskekældre; de er kun for beboerne. Det er synd, hvis der er nogen, der ødelægger det for flertallet, fordi de ikke kan kende forskel på hvad man må, og hvad man ikke må.

I renovationsrummet, er det de fleste, der overholder, at man ikke bare smider alt muligt ud i containerne. De er kun til husholdningsaffald. Der er nogle, der fylder sorte affaldssække, og bare stiller dem dernede. Hvis man vil samle affaldet i sække, skal man også smide dem op i containerne. Ellers risikerer vi at få besøg af rotter, alliker og lignende utøj. En stor tak til renovationsarbejderne: vi har i den forgangne strenge vinter fået tømt skrald hver uge.

Vi skal sandsynligvis til at lave affaldssortering fra april måned næste år. Det vil nok kræve lidt holdningsændringer hos vores beboere, men vi håber det går. Vi regner med at kommunen sender materialer rundt inden det sættes i gang, så vi ved, hvordan vi skal gribe det an.

Det var meningen, at vi i 2009 skulle have opgraderet vores el til også at have en jordforbindelse, men det blev lidt forsinket og startede først op i 2010. Arbejdet tog tre uger, og de har været meget dygtige til at planlægge, så der har været få gener for beboerne. De er nu i gang med at installere nye sikringsbokse ved de lejligheder, der har afgivet ordre på det. De der ikke har jordledning inde i lejligheden, kan få det etableret (for egen regning), ved at snakke med de elektrikere, der er i gang i blokkene. Ejendomsrådgiverne mener, det er en god investering, hvis man overvejer at sælge. Vores fælles el er også blevet opgraderet: trappegangsbelysning, kælderlys og vaskerum, samt ved vores fjernvarme.

Sidste år havde vi store gener fra de store blommetræer, som står i hækken over mod Borgmesterløkken. Når de er modne, falder de ned og ligger og rådner. Det bliver også glat, så folk går og glider i dem. Når det er varmt, bliver hvepse også tiltrukket af dem. Det har betydet, at vi har spurgt boligforeningen, om vi måtte fjerne dem. Det måtte vi godt, så det er nu blevet gjort. Vi håber, det var nok, ellers må vi fjerne nogle flere.

Sønderborg kommune har varslet, at de vil have alt regnvand frasepareret. Det betyder, at vi traf den rigtige beslutning, dengang vi fik lavet kloak og flisebelægning, hvor vi fik lavet separeret tilslutning af Ringparkens regnvand til kommunens kloaknet.

Folk løber gennem vores hæk ved 180. Det er synd, at man for at spare et par skridt vader igennem vores ellers fint opvoksede hæk. Derfor en opfordring til at bruge de flisebelagte områder, eller hvis man ser én der går igennem, så sig det til vedkommende.

Vores økonomi er lidt hårdt presset for tiden på grund af alle de aktiviteter, vi har haft gang i i de senere år. Bestyrelsen har lavet en fem-års plan, som bliver fremlagt senere.

Vi har tidligere diskuteret, om vi skal have monteret vandure, da det så betyder, den enkelte beboer selv mærker vandbesparende foranstaltninger, og det dermed betyder en generel besparelse på ejerforeningens vandforbrug. Vi leder stadigvæk efter en måde, at gøre det på, som også kan bruges i vores ældre bygninger.

Radiatormålerne er også et område, vi skal have kigget på. Man kan få fjernaflæste målere, som er billigere i administrationsdelen, men som koster at investere i først.

Der kommer snart folk rundt for at aflæse varmen, så hvis i ikke er hjemme, så husk at aflevere en nøgle til mig.

Fjernvarmen har fungeret tilfredsstillende i forgangne fyringssæson, men det har dog været en del dyrere i år.

Der har ikke været de store udsving vedrørende fjernsyn. Der er blevet fjernet nogle programmer fordi udbyderen har hævet priserne.

Til slut vil jeg gerne sige tak til bestyrelsen for godt samarbejde, tak til vores revisor Lars Overgaard, som stopper, og vores dirigent, samt alle beboerne.

Kommentarer fra salen:

Den nye jordforbindelse, der er ført op til de enkelte målerskabe, er det en fordel at få den ført ind i lejligheden? Ja, det er en fordel, da to ledere sjældent er nok til dem, der har installeret vaskemaskine eller opvaskemaskine i lejligheden. Der er i en del af lejlighederne stadigvæk de gamle elkabler med stof omkring. Det giver en forøget brandfare. Ejerforeningen kan derfor kun opfordre til at få en snak med en af de elektrikere, der er i området for tiden.

Er det en god ide at installere vandmålere? Det kan det godt være, men de priser (kr. 4.900,-) vi har fået oplyst for at få dem installeret, er ikke generelle, da der er forskel i de enkelte lejligheders vandinstallationer. Hvis vi kun får installeret bimålere, er det den enkelte ejer, der skal betale, hvis måleren går i stykker, i modsætning til de regulære vandmålere, som ejes af vandforsyningen. Endvidere skal der ved bimålere, laves en vandafregning ud fra de fordelingsstal, som bimåleren leverer. Det er også en årlig udgift ejerforeningen skal afholde. Fjernaflæst varme, er det billigere? Ja, for der skal ikke en person ind i hver lejlighed, og det går derfor hurtigere. Det vil blive ca. 20 % billigere. Til gengæld skal der investeres i nye varmemålere.

Stofanet er uregelmæssig og dyr. Ja, desværre, men vi kan ikke gøre noget ved det. Den enkelte ejer kan dog melde sig ud af Stofanet, og så få fjernsyn fra en anden udbyder via telefonkablerne, f. eks fra TDC.

Administrators beretning blev herefter enstemmigt godkendt.

Punkt 3.:

Kasserer Svend Clausen fremlagde regnskab for 2009.

Regnskabet for 2009 blev enstemmigt godkendt.

Punkt 4.:

Kældrene skal renoveres, der skal laves regnvandssikring i kældrene i 182 og 184.

Vi skal have lavet noget fugearbejde, men det kan være det er en forsikrings-skade, da det muligvis er borebiller, der er skyld i det.

Vores håndværkertoilet i 184 mangler at få sat fliser op. Fliserne har vi liggende.

Vi skal have justeret styringen af både kælder og udendørs belysning.

Ud fra den gennemgåede 5-års plan er der planlagt udskiftning af kældervinduer over de næste 5 år, der budgetteres med kr. 25.000,- til snerydning hvert år, maling af én trappeopgang hvert år, samt en lovpligtig opfølgning på energimærkningen om 5 år på skønnet kr. 40.000,-.

Vedligeholdelsesplanen blev herefter enstemmigt godkendt.

Punkt 5a.:

Det er en belastning for alle beboere, hvis der bor flere end anmeldt i hver lejlighed, da der vil være et større vandforbrug.

Hvis der bliver installeret vandmålere (bimålere) kan Techem lave vandafregningen ud fra fordelingstal, men prisen for det er endnu ukendt.

Hvis en udlejer får en lejer, der ikke betaler for vand, er det udlejer, der hænger på regningen. Bestyrelsen fremlægger et regnskab for installation og årlig drift af vandmålere på en ekstraordinær generalforsamling snarest muligt.

Punkt 6.:

Budgettet blev gennemgået, og ud fra den 5-års plan bestyrelsen har sat sammen, blev det foreslået at forhøje kontingentet med 10 % = kr. 12,- pr m², for at få økonomien til at hænge sammen.

Budget 2010 og kontingentforhøjelsen blev herefter enstemmigt vedtaget.

Punkt 7.:

Bente Reib blev genvalgt.

Punkt 8.:

Per S. Jensen blev genvalgt
Rasmus Villumsen blev genvalgt.

Punkt 9.:

Michael Petersen, blev valgt.
Søren Dornhoff, blev valgt.

Punkt 10.:

Claus Kindberg, Revision- & Regnskabs-kontoret ApS i Sønderborg, blev valgt som revisor.

Efter gennemførelsen af valget består bestyrelsen herefter af følgende:

Bente Reib,	formand, Søndre Landevej 22, 6400 Sønderborg (180 2.tv, 180 A st.th, 180 A 1.tv, 180 A 3.th, 184 2.th, 184 B 1.tv, 184B 3.tv.)
Rasmus Villumsen,	næstformand, Asserballevej 4, 6470 Sydals (184 B 1.th.)
Svend Clausen,	kasserer, Ringgade 184 st. tv., 6400 Sønderborg (182 B 2.th, 184 st.tv, 184 2.tv, 184 3.th.)
Per S. Jensen,	Spang Vade 17, 6400 Sønderborg (184 A st.th.)
Michael Jørgensen,	suppleant, Ringgade 182 A, 3. th., 6400 Sønderborg
Søren Dornhoff	suppleant, Ringgade 182 A, 2. tv., 6400 Sønderborg

Punkt 11.:

Vores VVS-firma har rod i regnskabet. Bestyrelsen arbejder på at finde nye håndværkere.

Bestyrelsen udfører et godt stykke arbejde! Tak for roserne.

HUSK: at overholde jeres vaske-/tørretider!! Hvis man er hjemmegående i dagtimerne, bør man ikke bruge aftenvasketiderne, af hensyn til dem der er på arbejde.

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

Ringparkens hjemmeside: www.ringparken.net

Generalforsamlingen sluttede i god ro og orden kl. 21.30.

Bente Reib
Formand
18. maj 2010

Marius Danielsen
Administrator
18. maj 2010

Jørgen Lehmann
Dirigent
18. maj 2010