

Generalforsamling



Ordinær generalforsamling afholdt onsdag, d. 19. april 2016 kl. 19:00 på Sønderborg Bibliotek, Kongevej 19, Lokale 3-4.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens (og administrators) beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2015 med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse.
5. Indkomne forslag
6. Orientering omkring ændring samt optimering af et-strengs varmesystem
7. Forelæggelse af budget for 2016 til godkendelse
8. Valg af formand til bestyrelsen for 2 år:
 - Bente Reib (modtager genvalg)
9. Valg af et medlem til bestyrelsen for 2 år:
 - Per Skøtt Jensen (modtager genvalg)
10. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen
 - Michael N. Jørgensen (modtager genvalg)
 - Mads Hede Nielsen (modtager genvalg)
11. Valg af revisor for 1 år
 - Claus Kindberg (modtager genvalg)
12. Orientering omkring Ejerforeningens beboermapper
13. Eventuelt

Punkt 1.:

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

Der var 27 repræsenteret ved fremmødte og bestyrelsen var i besiddelse af yderligere 34 fuldmagter, således at der i alt var 61 beboere repræsenteret på generalforsamlingen.

Per Skøtt Jensen blev valgt som referent.

Dirigenten gav herefter ordet til administrator.

Punkt 2.:

Det går stadigvæk lidt trægt med at få solgt lejligheder i Ringparken, men det er begyndt at vende salget i 2015 har været større end de i foregående år.

Fugerne i nordvendte gavle i blok 182 og 184 var meget porøse i sær ved de øverste etager. Nordvendt gavl i 180 er i bedre stand men bør fuges om. Der blev indhentet tilbud på omgaven og eftersom der ikke var afsat penge i budget 2015 til denne opgave blev der omprioriteret og herefter iværksat omfugning af 182 og 184. Udskiftning af fuger i 180 bliver gennemført her i 2016. Vi må se i øjnene også fremadrettet, må der forventes omfugning af ydervægge – langsiderne har der ikke været gjort noget ved siden 1999.

Hækken mod Grønnegården er blevet klippet i højden, den var vokset udover vejen. Vi har stadig et uafklaret forhold med Grønnegården omkring hækken, Ringparken har været indkaldt til møder herom af flere omgang, men alle er blevet aflyst. De seneste par års efterårs storme har væltet flere af popler træerne ind over Ringparkens areal. Vi afventer et udspil fra Grønnegården da hækken er deres.

De sidste par år har der været grundvand i kælderen i 182 og det gik også udover kælderrummene. Forsikringen dækker IKKE indtrængende grundvand så tilbud blev indhentet på dræning af græsarealet ved 182. Arbejdet blev gennemført i efteråret 2015, hvilket vi har haft stor gavn af henover vinteren med den megen nedbør. Dette til trods har der ikke været vand i kælderen.

Vi har fået malet en enkelt opgang 184B. Vi har også en plan for hvornår de næste skal males. I forbindelse med maling af opgange skal de gamle indgangsdørene til lejlighederne også males. Der har været fejl i den oplyste farvekode, men det er der nu kommet styr på. Farvekoderne bliver lagt på hjemmesiden hurtigst muligt. Alternativt udskiftes dørene til ny godkendt samt brandsikker type, hvor Ejerforeningen har lavet en god rabat aftale med Bygma. Tilbuddet er stadig gældende i 2016. I de lejligheder hvor der er glasparti over døren erstattes dette med ny panser rude (hvilket er dyrt) eller lukkes med dobbelt lag gips med isolering i mellem, dette er et krav fra brandmyndighederne og skal derfor overholdes.

Det er over 10 år siden vores plastik vinduer og altandøre blev monteret og derfor er garantien udløbet. I mellemtiden er Sønderjyllands Døre og Vinduescenter gået konkurs, så har man behov for justering eller reservedele til sine døre eller vinduer kan der rettes henvendelse til snedkeren i Avnbøl. De har udstyr samt kendskab til vore døre og vinduer.

Vi har investeret i ny vaskemaskine i 184, den gamle havde nogle år på bagen samt nogle dyre reparationer foran sig. Pumpen i maskinen var desværre igen blevet ødelagt af diverse søm, skruer og penge som folk glemmer at fjerne fra deres lommer. Der er sat sedler op flere

steder, hvor vi henstiller beboer til at tømme deres lommer før vask. Ikke alle har fuldt denne henstilling men de er efterfølgende fraflyttet Ringparken og problemet har løst sig selv.

Eftersom vi anvender industrivaskemaskiner i Ringparken, har det været nødvendigt at udskifte rør til afløbet i 184 til en større type. Kloakfolkene har i samme ombæring installeret højvandslukker ved afløbsristen så vi ved regn og tordenskyld undgår opstigende kloakvand i vaskerum. Midlertidig løsning med en 20 kilo malerspand over risten er nu fjernet.

Affaldssorteringen fungerer stadig ikke tilfredsstillende, niveauet er faktisk blevet ringere det seneste års tid. Det er en fælles opgave som skal løses, dermed har udlejerne også en opgave i at fortælle nye lejere om reglerne. Det er nok kun cirka halvdelen af beboerne, der sorterer affaldet korrekt, den typiske fejl er dåser og flasker i husholdningsaffaldet. Det skal vi blive bedre til! Administrator bruger tid hver søndag på at sortere containerne korrekt så disse bliver tømt mandag morgen. Bliver containerne ikke tømt går der en uge før næste afhentning, dette medfører at beboerne smider affaldsposer på fliserne når containerne er fyldte. Så det er meget VIGTIGT beboerne overholder reglerne omkring affaldssortering, der i øvrigt er vedtaget ved lov og ikke noget som Ejerforeningen Ringparken har fundet på. Vi risikerer i fremtiden at skulle betale strafafgift, hvilket rammer alle - også dem som er gode til at sortere deres affald.

Vi har også en bøn til vore hundeejere. Vore fælles græsarealer er fyldt med hundelorte fordi hundeejerne glemmer at fjerne deres dyrs efterladenskaber. Det kan man simpelthen ikke være bekendt. Bestyrelsen vil gerne opfordre alle til at hjælpe til med at holde vore fælles arealer pæne og rene. Det er helt legalt at påtale overfor andre, hvis reglerne ikke bliver overholdt.

Vi skal også minde om reglerne omkring arbejde på vort varmesystem skal overholdes. Ønsker man at udskifte radiatorer eller andre større VVS relaterede projekter bør dette foregå udenfor fyringssæsonen i perioden 1. juni til 1. september. Vort system bliver fyldt med luft hvilket bevirker at varmen forsvinder i hele opgangen. Vi har desværre denne vinter haft flere uheldige episoder, hvor eksterne håndværkere glemmer at lufte systemet ud. Der kan selvfølgelig opstå akutte situationer hvor arbejdet skal udføres omgående. Men igen vigtigt systemet bliver luftet ud og det er jer som ejere/ byggherre, der har ansvaret for de håndværkere som sættes på opgaven også følger reglerne. I har alle i forbindelse med indkaldelsen til generalforsamling modtaget en skrivelse herom.

Bente og jeg er stadig med i Projekt Zero og i den forbindelse har vi haft 3 energikufferter til låns. Kufferterne indeholder diverse LED sparepærer, håndbrusere, sparefiltre/ dyser til vaskearmaturer, el-måler samt diverse sparefoldere. Alle beboer har modtaget en skrivelse i deres postkassen om muligheden for at låne en sparekuffert og kun 10 beboer har benyttet sig af denne mulighed. Årsagen til den manglende interesse kan være de fleste i dag har anskaffet sig sparepærer. En enkelt beboer havde dog erstattet hele kuffertens indhold med gamle pærer, brusere m.m., hvilket først blev opdaget efter fraflytning. Vedkommende er efterfølgende blevet bedt om at erstatte kuffertens indhold.

Vi har nu kørt en hel periode med det nye Stofanet som leveres via Antennens fibernet som ligger tilgængelig ude i Ringgade. Der har ikke været de store problemer, men vi oplevede for kort tid siden et længere varende udfald på grund af overrevet kabel hvor forbindelsen først var reetableret sent om aftenen.

Kommunens Ingeniører har kigget på problemet omkring overflade vand fra Ringgade og Møllegade som løber ind i vore indkørsler og kældre ved kraftige torden og regnskyll. Kommunen har indvilliget i at hæve cykelsti og fortov mod Ringgade og etabler en mindre kant som så forhindre overflade vandet i at løbe ind til os. Ved Møllegade er fortovet ført hele vejen igennem og risten er nu sat ude ved vejen og ikke i indkørslen som tidligere, Dette har dog bevirket at Ringparkens opkørsel er blevet en smule mere stejl og kan blive mere glat i

når det fryser. Vi vurderer ikke dette som noget problem eftersom vor vinterbekæmper, er tidligt oppe og strør salt i området.

Vi oplever engang imellem at der forekommer skimmelsvamp i en lejlighed og det er ikke noget forsikringen vil dække. Årsagen hertil er ofte for dårlig udluftning, vore vinduer og døre er mere tætte samt beboer vælger at slukke for varmen i soveværelset så væggene bliver kolde. Når den varme fugtige luft møder en kold væg dannes der fugt og grobund for skimmelsvampen. Vigtigt man har varme i rummet så væggene ikke bliver for kolde og der luftes ud flere gange om dagen, hvilket er beboernes eget ansvar. Vi har i den kommende beboer mappe vedlagt en folder vedrørende indeklima samt god udluftning. I forbindelse med stilladset var oppe til omfugning af gavlvægge har flere ejere benyttet sig af muligheden for at etablere udluftnings ventiler i ydervæggen. Det er også en af anbefalinger i Energimærkningen på ejendommene. Bente overtog for en kort bemærkning ordet og orienterede omkring Ejerforeningens beboermapper. Alt materialet fra mappen bliver lagt på hjemmesiden og kan printes herfra hvis man får behov. En ny mappe kan generhverves ved bestyrelsen for den nette sum af 250 kr. Ejerne har pligt til at opdatere mappen med nye dokumenter samt orientere og aflevere mappen til eventuelle lejere. Lejerne/ beboerne har ansvar og pligt til at sætte sig ind vore regler og vedtægter som forefindes i mappen og har samtidig ansvar for at opbevare mappen forsvarligt i hele lejeperioden. Mappen skal afleveres til ejer ved fraflytning.

Ordret blev herefter givet tilbage til administrator. Udkørsel på Ringgade kan være en spændende oplevelse, på grund af de store busser, som OK-klubben har parkeret på parkeringspladserne langs med Ringgade. Vores formand har gjort en stor indsats hvor både kommune og politi har været involveret, for at få forbudt busserne at parkere ud for vores udkørsler, men det er ikke lykkedes.

Det var ordrene for nu. Til slut vil jeg sige tak til bestyrelsen og beboerne for godt samarbejde i det forgangne år, og tak fordi I mødte frem.

Kommentarer fra forsamlingen:

Affaldssortering er det at kommunalt anliggende? Ja, Sønderborg kommune besluttede for år tilbage at indføre affaldssortering. Alle borgere i hele kommunen blev den gang orienteret herom og diverse foldere og pjecer er modtaget i privat postkasse.

Administrators beretning blev herefter enstemmigt godkendt.

Punkt 3.:

Kasserer Svend Clausen fremlagde regnskab for 2015.
Regnskabet havde en blank revisionspåtegning.

Kommentarer fra forsamlingen:

Hvorfor er hæk klipning stedet så voldsomt set i forhold til tidligere år? Vores hæk klipper har året forinden undervurderet opgavens omfang og har i 2015 udført opgaven på timeløn, hvilket forventes at være det reelle niveau fremadrettet.

Kloak og VVS installationer er på 121.668 kr. hvad er årsagen til dette? Drænen ved 182 har været den største post samt en del andre små opgaver er gennemført.

Bygninger udvendige er på 198.720 kr. hvad ligger bag denne post? De to største poster er omfugning af nordvendte gavlander på henholdsvis 182 og 184.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Punkt 4.:

Bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan blev gennemgået.

Kommentar fra forsamlingen:

Er altan renovering meget omfattende? Ja i enkelte tilfælde skal der gøres en del ved altanen. Er Ejerforeningen ansvarlig for denne renovering, er det ikke ejerens pligt? Nej, alt hvad der er udvendig renovering og vedligeholdelse står Ejerforeningen som ansvarlig.

Vedligeholdelsesplanen blev herefter enstemmigt godkendt.

Punkt 6.:

Bestyrelsen havde modtaget et enkelt forslag, men ikke rettidig så forslaget kunne ikke behandles på generalforsamlingen jævnfør vedtægterne.

Bestyrelsen har dog hjemmel til at behandle forslaget på et kommende bestyrelsesmøde.

Punkt 6.:

Sidste år på vores generalforsamling diskuterede vi eventuelt kommende strafafgift fra Sønderborg Fjernvarme på grund af for høj temperatur på returvandet. Vi modtager vandet med en temperatur på 77 grader og sænker det til 57 grader i vort varmesystem, hvilket ikke er nok da fjervarmeværket forlanger vandet afkølet til 37 grader. Bestyrelsen har det seneste års tid arbejdet på flere forskellige løsningsmodeller. En af løsninger er at ombygge vort nuværende et-strengs system om til et tidssvarende to-strengs system. Dette er dyr løsning hvor der skal trækkes ekstra rør rundt i alle lejligheder så man har et rør til fremløb og et til retur løb. Vort nuværende anlæg anvender et rør både til frem og returløb, hvilket resulterer i en dårlig afkøling af returvandet eftersom det varme og afkølede vand hele tiden blandes. Men i samråd med Projekt Zeros miljø konsulent og VVS Søberg i Hammelev blev der udarbejdet oplæg til teknisk to-strengsløsning som ville koste 1,3 millioner kr. plus moms at implementere. Bestyrelsen søgte herefter billige alternative løsninger. Der findes mange andre boligforeninger i lignende situation og hvordan har de løst opgaven.

En vore ejere Søren Reib havde fundet et firma på Sjælland ved navn Clorius Controls som havde optimeret på eksisterende et-strengsanlæg i andre boligforeninger. Vi tog kontakt og fik udarbejde oplæg til vort anlæg men deres beregninger viste desværre kun en mindre reduktion af temperaturen på returvandet ca. 11 grader. Deres løsning ville koste 300.000 kr. Sønderborg Fjernvarme ville ikke godkende deres løsningsmodel eftersom vandet stadig ville være for varmt jævnfør deres krav på 37 grader. Efter nogle forespørgsler fandt vi et firma i Gråsten som i deres løsningsmodel anvender returvandet til at opvarme brugsvandet inden de sender det retur til fjernvarmeværket. Løsningen bevirker dog opsætning af ekstra beholdere, nye cirkulationspumper og nye stigestrengsventiler i vore fyrrum i kælderen. Prisen er ca. 200.000 kr. plus moms hvilket er rent prismæssigt er mest interessant. Vi afventer dog en godkendelse af løsningsmodellen fra Sønderborg Fjernvarme samt at kunne kontakte andre som har haft gode erfaringer med denne løsning.

Kommentar fra forsamlingen:

Hvad koster et to-strengssystem? Tilbuddet lyder på 1.278.000 kr. + moms derudover skal der lægges eventuelt murer, maler og isolerings arbejde.

Kan vi spare varme ved et to-strengs system? Der er umiddelbart ikke den store besparelse på varmesiden, den eneste sikre besparelse er strafafgiften til fjernvarmeselskabet. Men sådant et krav er vi ikke blevet stillet endnu.

Er de omtalte løsninger afprøvet andre steder og hvilke erfaringer har de gjort sig? Ja, vi har hørt om andre, men har ikke selv været i kontakt med dem. Bestyrelsen vil selvfølgelig snakke med nogen uvildige inden sådant et projekt sættes i gang.

Bare et forslag til bestyrelsen, var det ikke en god ide at teste/ afprøve løsningen på et enkelt anlæg? Jo, forslaget er taget til efterretning.

Bestyrelsen anmodede herefter om lov til at arbejde videre med opgaven, hvilket blev givet af generalforsamlingen.

Punkt 7.:

Kassereren fremlagde budgettet for 2016.

Kommentarer fra forsamlingen:

Hæk klipning er budgetteret med samme beløb som i 2015, hvordan nu det - når vi tidligere har hørt at niveauet er højere i fremtiden? Bestyrelsen har nogle alternative løsninger som skal prøves inden vi helt overgiver os og acceptere den højere pris.

Budget 2016 blev herefter enstemmigt vedtaget.

Punkt 8.:

Bente Reib blev genvalgt som formand.

Punkt 9.:

Per Skøtt Jensen blev valgt.

Punkt 10.:

Michael N. Jørgensen blev genvalgt som suppleant.

Mads Hede Nielsen blev valgt som suppleant.

Punkt 11.:

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

Efter gennemførelsen af valget består bestyrelsen herefter af følgende:

- Bente Reib, Formand, Ringgade 180 2. tv., 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.)
- Svend Clausen, Kasserer, Primulavej 9, 6440 Augustenborg
(182 B 2.th, 184 st. tv, 184 2.tv, 184 3.th.)
- Per S. Jensen, Næstformand, Spang Vade 17, 6400 Sønderborg
(184 A st. th.)
- Preben B. Jensen Bestyrelses medlem, Enghaven 1, 6400 Sønderborg
(180 st. th., 180 1. th.)
- Mads Hede Nielsen, 1. suppleant, Ringgade 182 3. tv., 6400 Sønderborg
- Michael Jørgensen, 2. suppleant, Ringgade 182 A, 3. th., 6400 Sønderborg

Punkt 12.:

Blev gennemgået under punkt 2.

Punkt 13.:

Er opgaven omkring nye altaner stoppet? Ja, flere tallet i bestyrelsen er ikke med på ideen og føler heller ikke den store interesse fra generalforsamlingen.

Kan det passe bestyrelsen er i besiddelse af et oplæg til hvordan en fremtidig altan løsning kunne se ud? Det er korrekt, firmaet Balko har udarbejdet et skitse oplæg hertil og vil også gerne komme forbi med deres udstillings lastbil. Bestyrelsen opfordre generalforsamlingen til at genopstille forslaget til næste års generalforsamling.

Oliepletter på flisebelægninger m.m. er dette problem blevet løst/ mindre? Omfanget er måske en smule mindre, men vi har fundet en god metode til at afrense/ opsuge olien fra fliserne efterfølgende.

Bliver der stadig røget i kældrene? Nej, det er ikke noget nævneværdigt problem. Desværre smider mange deres cigaretskodder på fliserne samt græsarealerne.

Der lugter af hash i opgangen til 184, er det noget bestyrelsen er bekendt med? Ja, vi er bekendt med problemet og kender også navnet på synderen, som fraflytter Ringparken senest d. 14. maj 2016. Vi gør kun yderligere i sagen hvis problemet forsætter efter d. 14. maj.

Stor ros til bestyrelsen og administrator for veludført arbejde i det forgangne år.

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!!

Flere oplysninger forefindes på Ringparkens hjemmeside: www.ringparken.net

Administrator sluttede med at takke dirigenten og de fremmødte.

Generalforsamlingen sluttede i god ro og orden kl. 21.10.

Bente Reib
Formand
25. maj 2016

Marius Danielsen
Administrator
25. maj 2016

Jørgen Lehmann
Dirigent
25. maj 2016