

Generalforsamling



Ordinær generalforsamling afholdt onsdag, d. 15. maj 2018 kl. 19:00 i Humlehøjhallen mødelokale 2, Stråbjergvej 1, 6400 Sønderborg - indgang ved hovedindgangen.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens (og administrators) beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2017 med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse.
5. Indkomne forslag
6. Status på altan projekt herunder orientering omkring finansiering og eventuel afstemning ved entreprise sum over 7.000.000 kr.
7. Forelæggelse af ændring samt optimering af et-strengs varmesystem, herunder afstemning omkring igangsættelse af projektet.
8. Forelæggelse af budget for 2018 til godkendelse
9. Valg af formand til bestyrelsen for 2 år:
 - Bente Reib (modtager genvalg)
10. Valg af et medlem til bestyrelsen for 2 år:
 - Per Skøtt Jensen (modtager genvalg)
11. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen
 - Carsten W. Beck (modtager genvalg)
 - Mads Hede Nielsen (modtager genvalg)
12. Valg af revisor for 1 år
 - Claus Kindberg (modtager genvalg)
13. Eventuelt

Punkt 1.:

Stig Christensen 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 42 repræsenteret ved fremmødte og bestyrelsen var i besiddelse af yderligere 9 fuldmagter, således at der i alt var 51 beboere repræsenteret på generalforsamlingen.

Per Skøtt Jensen blev valgt som referent.

Dirigenten gav herefter ordet til administrator.

Punkt 2.:

Endnu et år gået og det er tid til at se tilbage på året 2017, som bød på hele 2 ekstra ordinære generalforsamlinger i forbindelse med vort altanprojekt. De eksisterende altaner er nedslidte og trænger til udskiftning.

Vi starter gerne med at gøre status på salg af lejligheder i Ringparken. Vi er inde i en rolig og stabil periode, hvor der blev solgt enkelte lejligheder i 2017, blandt andet 2 dødsboer, som var væk rimelig hurtigt. På nuværende er der kun en lejlighed til salg og ingen står tomme pga manglende udlejning.

Bestyrelsen har også i det forgange år ansat en ny medarbejder som viceværts assistent, men kun det første år på prøve og prøveperioden slutter hertil 1. juni. Vore nye medarbejder hedder Wieslaw og kommer fra Polen, men har arbejdet i Danmark i mange år oven i købet som selvstændig. Flere har sikkert tidligere stiftet bekendtskab med Wieslaw i forbindelse med blandt andet maling af opgange, udskiftning indgangsdøre til lejlighederne og senest kontrol af solbænke. Formålet er at udføre flere opgaver selv og derved spare på eksterne håndværkerudgifter, dvs. Wieslaw skal udføre murerarbejde, male, lægning af fliser, klippe hæk og fjerne vildskud. Det forventes Wieslaw i gennemsnit er beskæftiget 15 timer hos os på ugebasis. I øjeblikket er han ved at lægge fliser til vore nye borde og bænkesæt.

Vi er igen begyndt at mangle parkeringspladser i Ringparken, så det er besluttet at de grønne hjørner mod nord omdannes til ekstra parkeringspladser. Efter nedkørslen til 180 er der også et mindre grønt areal som omdannes til parkeringsplads. Græsset bliver fjernet og erstattet af fliser så det ligner eksisterende parkeringspladser, på den måde får vi plads til yderligere 6-7 biler dvs. i alt bliver der 62-63 pladser. Skal der etableres yderligere går det udover vore græsplæner.

Nu hvor vi er inde på emnet græsplæner, blev der på sidste års generalforsamling besluttet at etablere en krolfbane ved græsplænen udfor 184. En 12 hullers bane blev anlagt og blev ved indvielsen fejret med både flag og gratis grillpølser til de fremmødte. Bente har efterfølgende henover sommeren arrangeret nogle spilleeftermiddage, hvor der også blev grillet, pølserne blev ved disse lejligheder solgt til 5 kr. stykket. Prisen skal måske forhøjes i indeværende sæson. Bente har delt ud af sin erfaring samt instrueret de fremmødte i krolftspillets ædle kunst. Deltagerne har været bredt repræsenteret alt fra børn til ældre har mødt op, nu hvor det snart er sommer igen, håber vi på stor deltagelse til Bentes krolf arrangementer. Sidste år var det rigtig hyggeligt og sidde ved bordene efter spillet og få en rigtig god snak med de fremmødte. Stor ros til Bente for at tage initiativ til dette.

2017 bød også på en del vandskader og det er der ikke noget nyt i. Vi har stadig problemer ved torden og skybrud at der kommer vand i vore kældre. Sidste år gik det værst udover 180,

vores dykpumpe startede for sent, hvilket bevirkede Bente fik vand i sit kælderrum. Alle 3 dykpumper, en i hver blok, er efterfølgende blevet udskiftet med nye. I 180 blev gulvrysten med indbygget kontraventil udskiftet, så vi burde være bedre rustet mod et stadig stigende antal skybrud fremadrettet.

Vi har også i opgang 180B haft 2 vandskader, hvor vandet fra afløb til 1. sals lejlighed løb ned i stuelejligheden, hvor isolering og loft blev ødelagt. Årsagen til fejlen var en forkert udført VVS installation under renovering lejligheden, bestyrelsen vil gerne minde ejerne om ved reparation og renovering af lejligheden skal VVS installationer udføres af VVS kyndig person ellers dækker forsikringen ikke skaden. Den sidste vandskade var også 180, hvor en stoppet vandlås fik vandet til at løbe ned til underboen. Dette gik dog ikke så galt som i før omtalte sag. Forsikringen valgte dog at måle fugtigheden i loftkonstruktionen samt udarbejde en rapport på sagen, til senere brug hvis der skulle opstå problemer. Skaden var ellers opstået fra en lejlighed som er totalt istandsat, men dette er ingen garanti for at alt er lavet håndværksmæssig korrekt. Køber havde købt lejligheden som totalrenoveret af sælger og forventede alt var i skønneste orden. Vore blokke er fra 1950 hvor afløbsskålene blev støbt i beton og ikke som nu hvor plastskåle bliver muret i betonen. Den gamle beton fra 1950 begynder at smuldre og bliver utæt over tid, det samme gør sig gældende med mange af de gamle støbejernsvandlåse som rustner igennem. Begge dele er ikke blevet skiftet under renovering af den pågældende lejlighed, hvilket ikke er håndværksmæssig korrekt, hvilket sælger kan stilles til ansvar for. Vi oplever, flere og flere skjuler vandlåsene ved at sætte undersænket lofter op, dette er fuldt lovligt. Men det bevirker bare, det bliver svære at konstatere om en vandlås er utæt, fordi denne ikke længere er synlig. Ved eventuel skade går der længere tid inden man kan se synlige vandskader - ofte først når dele af loftkonstruktionen er ødelagt af fugt.

Ved tidligere skader har forsikringen dækket rustne vandlåse og smuldrede betonskåle, men her har lejlighederne heller ikke været renoveret i nyere tid, hvor reglerne er blevet ændret.

Omkring affaldssortering som vi diskuterer hvert år, så er der ikke sket en forbedring siden sidst. Stadig mange som smider det hele i husholdningsaffald. Problemet bunder i dovenskab især hos vore lejere. Det lykkes en sjælden gang at finde ejermanden, og det korte svar er de gider ikke sortere affaldet. Stadig også mange som blander tingene i vore genbrugscontainere og derfor gennemgår jeg containerne aftenen før afhentning. Vi risikerer, de ikke bliver tømt samt koster strafgebyr hvis affaldet ikke er sorteret korrekt. I løbet af 2018 kommer der et nyt udspil fra Sønderborg Forsyning omkring affaldssortering, men tror ikke det ændre ret meget – da det er folks holdninger og indstilling der skal ændres. Det er dog glædeligt at børn lære om det i folkeskolen samt projekt Zero også gør en stor indsats på området. De vil også gerne komme og give vore beboere et indlæg omkring hvorfor affaldet skal sorteres. Jeg har hørt, nogle steder har man ligefrem ansat vagter i 8 dage til at kontrollere, når folk kom med deres affald. Mange blev sure over kontrollen, men det havde en positiv effekt efterfølgende.

Vedrørende vore vaskerum sker der næsten altid noget, senest en episode i 180, hvor der til tider har flydt med vasketøj til gene for øvrige brugere. Dette er dog stoppet efter en påtale. I 182 var vi så uheldig at vaskemaskinen gik i stykker mellem jul og nytår. Folk måtte benytte sig af maskinerne i de to øvrige blokke. I den forbindelse kom der forslag op omkring etablering af en ekstra vaskemaskine i tilfælde af nedbrud. Et andet forslag gik på en serviceaftale med Electrolux, som så sørge for vore maskiner hele tiden er driftsklare. Et tredje forslag gik på etablering af tørretumbler, hvilket er blevet stemt ned på tidligere generalforsamlinger. En ny vaskemaskine koster mellem 17-18 tusind kroner, hvilket er mange penge så man kunne også skifte over til lejeaftale (Pay Per Wash) aftale, hvilket bestyrelsen er fortalende for, hvis dette kan gøres for fornuftige penge.

Sønderborg Fjernvarme har nogle år truet med strafgebyr på forhøj temperatur på returvand og nu har de sørme gjort alvor af deres trusler. Så vi har modtaget strafgebyr på ca. 15.000 kr.

og med baggrund i dette er der sat gang i et projekt, til hvordan vi sænker temperaturen på returvandet. Dette vil Preben komme nærmere ind på under punkt 7.

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:

Vil der også være overvågning på om natten for at sikre korrekt affaldssortering? Nej, det vil der ikke. Men det er selvfølgelig ærgerligt, når foreningen modtager en regning på 250 kr. for manglende affaldssortering.

Administrators beretning blev herefter enstemmigt godkendt.

Punkt 3.:

Kasserer Svend Clausen fremlagde regnskab for 2017.

Regnskabet havde en blank revisionspåtegning.

Kommentarer fra forsamlingen:

Hvorfor er forbruget på fælles El faldet væsentligt fra 2016 til 2017? Vi kender ikke helt årsagen hertil, men det kan skyldes alle vore hovedcirkulationspumper (3 stk.) er udskiftet til nye mere energivenlige.

Hvornår har der været vandskade, det koster jo en del El at tørre som betales af forsikringen? Ja, korrekt - men det er alligevel ret begrænset, hvor meget der er tørret i forbindelse med vandskader.

Hvad er årsagen til udvendige anlæg og gårdmandsmaskiner er overskredet med 16.000 kr.? Ejerforeningen har gennemført nogle små investeringer som: indkøb af hæk klipper og 3 stk. borde og bænke sæt til en meget favorabel pris.

Hvad med Energimærkning skal denne laves hvert år? Nej, lovgivningen er ændret fra 5 til 10 år så hvert 10. år – som det fremgår af vore energimærkning på hjemmesiden så er de gyldige indtil 10. maj 2027.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Punkt 4.:

Bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan blev gennemgået.

Kommentar fra forsamlingen:

Er det indenfor rammerne? Ja det er det – men er selvfølgelig afhængig af om varmeprojektet bliver godkendt som behandles under punkt 7.

Hvad med dørlåse har vi stadig fremmede inde? Der har ikke været problemer længe, men det sker en sjælden gang ofte pga. folk har blokeret kælder døren, så denne ikke smækker. Bestyrelsen indhentede for år tilbage tilbud på dørlåse samt kaldesystem, hvilket den gang beløb sig op i 450.000 kr. for alle 3 blokke. Vi besluttede at følge udviklingen inden der gøres yderligere. Posten skal også have adgang til vore postkasser, som sidder indvendigt for at undgå hærværk.

Postvæsnet anvender en chip løsning i mange andre boligforeninger så det burde ikke være noget problem for posten. Bestyrelsen tager informationen til efterretning, men igen vi følger udvikling inden der gøres yderligere omkring dørlåse.

Enkelte lejere har fået stjålet deres tøj i tørrerum, kunne man udskifte låse til kode? I princippet ja, men igen følges udviklingen inden der gøres yderligere. Bestyrelsen opfordrer selvfølgelig beboer til at indberette hændelser til bestyrelsen.

Vedligeholdelsesplanen blev herefter enstemmigt godkendt.

Punkt 5.:

Bestyrelsen var ikke i besiddelse af indkomne forslag.

Punkt 6.:

Per fremlagde status på altanprojektet samt anmodede generalforsamlingen om udsættelse af projektet for at indhente flere tilbud. Billigste tilbud fra Ommen & Møller er ca. 25% dyre end prisestimatet som blev fremlagt på ekstraordinær generalforsamling tilbage i december måned 2017. Oven i dette skal lægges arkitekt honorar, diverse optioner (hvidmaling af bund og vinkelbeslag, udskiftning af plader under karnapvindue samt udvidelse af de 12 altaner mod Ringgade).

De fremviste 3 prisopstillinger er vedlagt som bilag.

Kommentar fra forsamlingen:

Har bestyrelsen været i dialog med Altan.dk og andre entreprenører på området? Ja, vi har indhentet tilbud fra både Altan.dk og Balko for nogle år tilbage.

Har man modtaget tilbud fra en tysk entreprenør? Nej ikke på nuværende, men bestyrelsen agter med generalforsamlingens godkendelse at indhente flere tilbud herunder fra en tysk. Arkitekten er dog ikke i stand til at indhente tilbud fra tysk entreprenør, det er noget bestyrelse selv skal sørge for samt skaffe en dansk rådgiver, som kender til tysk bygge Lovgivning sammenholdt med dansk.

Er det muligt at få statusmaterialet lagt på hjemmesiden? Ja, det kan godt lade sig gøre – dog vil der af materialet ikke fremgå priser m.m. – dette er af konkurrencemæssige hensyn.

Bestyrelsen anmodede herefter om lov til at indhente flere tilbud velvidende projektet bliver forsinket i forhold til oprindelig tidsplan. Anmodningen blev givet af generalforsamlingen.

Punkt 7.:

Preben fremlagde oplæg til energioptimering af vort et-strengs varmeanlæg, oplægget er udarbejdet af Sustain Solutions.

Projektet omfatter i alle blokke hulmursisolering af ydermurene i 3. salslejlighederne, isolering af rør, isolering af loft og etageadskillelsen mellem kælder og stueetagen. Herudover sker der en optimering af alle tre varmeanlæggene bl. a. med ny vejrkompensering, nye dynamiske ventiler, renovering af pladeveksler og dynamisk indregulering af varmeanlæggene. Når arbejdet er udført, udarbejdes en ny energirapport for alle bygninger.

Desuden skal beboerne lære at udnytte varmen bedst muligt, her vil Project Zero holde en temadag i gode forbrugsvaner.

Projektets samlede pris er 1.106.395 kr. inkl. moms, som afdrages over 116 måneder. Afdragsbeløbet fordeles i forhold til lejlighedernes fordelingstal og betales ved forhøjet ejerforeningsbidrag.

Oplægget er vedlagt som bilag

Kommentarer fra forsamlingen:

Hvad med energimærkning, bliver vore bygninger ophøjet til en bedre mærkning? Ja, mærkningen bliver ophøjet fra nuværende E til fremtidig C.

Hvad med håndværkerfradrag? Det er ikke muligt for en forening at få håndværkerfradrag.

Hvad med levetid på vore rør, hvis rørene alligevel er for ringe - giver det så ikke bedre mening at ændre til 2-strengssystem? Rørene er vurderet i god stand af eksperterne.

Kan vi ved gennemførelse af projektet leve op til Sønderborg Fjernevarmes krav til køling af returvandet? Ja, det er formålet med hele projektet.

Hvad ligger huslejenævnets vurdering på lejligheder i Ringparken, her menes hvad er en rimelig husleje? For en gennemsnits lejlighed på ca. 76 m² er 5.300 kr. i månedlig husleje ok. Ved højere husleje kræves bad og køkken er renoveret.

Er dette ikke en nødvendig renovering/ optimering af vort varmeanlæg, som bør sættes i gang? Jo, bestyrelsen er af samme opfattelse.

Varmeprojekt blev herefter enstemmigt godkendt.

Punkt 8.:

Kassereren fremlagde budgettet for 2018.

Kommentarer fra forsamlingen:

Hvad med 25.000 kr. under VVS-installationer, skal de med nu hvor varmemprojektet skal gennemføres? Ja, de er til øvrige VVS-opgaver såsom vandinstallationer m.m.

Bygninger udvendigt på 25.000 kr. er det ikke for lidt når solbænke skal renoveres? Nej, for timerne til Wieslaw afregnes via løn (han er jo ansat hos os) så det er kun til materialer.

Hvad med trappevask var det ikke et job for Wieslaw? Nej, jobbet er givet til anden side og Wieslaw er heller ikke interesseret.

Wieslaw mangler at afslutte flere opgaver bla. fliseplads til bord og bænkesæt. Har han ikke tid til alle disse opgaver, det virker ikke altid organiseret med så mange opgaver i gang som ikke bliver afsluttet. Bestyrelsen tager dette til efterretning og får fremadrettet en mere organiseret plan med bedre opfølgning på opgaverne.

Budget 2018 blev herefter enstemmigt vedtaget.

Punkt 9.:

Før formandsvalget var der spørgsmål til hvad indebærer bestyrelsesarbejdet herunder formandens hverv. Bestyrelsen arbejder ret uformel forstået på denne måde at mange af opgaverne byder de enkelte medlemmer selv ind på. Selvfølgelig er der ting, som kun kasser tager sig af herunder regnskab, godkendelse af fakturaer m.m. Per tager sig af hjemmesiden og kontakten til arkitekt i forbindelse med altanprojektet, Preben kører varmemprojekt og Bente

står for at holde bestyrelsesmøder med forplejning samt diverse godkendelser/ underskrifter, som kun formanden kan jævnfør vore vedtægter.

Valghandlingen blev herefter igangsat.

Bente Reib blev genvalgt som formand.

Punkt 10.:

Per Skøtt Jensen blev valgt.

Punkt 11.:

Mads Hede Nielsen blev valgt som 1. suppleant.

Carsten W. Beck blev valgt som 2. suppleant.

Punkt 12.:

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)
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 (184 2.th, 184 B 1.tv, 184B 3.tv.)
Carsten Beck,	2. suppleant, Ringgade 182 A, 1. tv., 6400 Sønderborg

Punkt 13.:

Hvordan er bestyrelsen omfattet af den kommende persondatalovgivning? Godt spørgsmål som tages op på vort næste bestyrelsesmøde.

Til orientering trænger hjemmesiden til opdatering måske en opfriskning. Bestyrelsen er bekendt med at hjemmesiden ikke er helt opdateret. Bestyrelsen vil gerne i den henseende opfordre folk til at melde ind med gode forslag og ønsker til siden, samt hvis der er nogle IT kompetente som gerne vil hjælpe med at lave/ designe en ny hjemmeside, er det mere end velkommen.

Der var ikke flere punkter til eventuelt.

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

Dirigenten nedlade sit hverv og gav ordet til administrator.

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, beboerne og de fremmødte.

Generalforsamlingen sluttede i god ro og orden kl. 21.30.

Bente Reib
Formand
4. juni 2018

Marius Danielsen
Administrator
4. juni 2018

Stig Christensen
Dirigent
4. juni 2018