

Generalforsamling i

Ejerforeningen Ringparken

Dato: 23. marts 1998 kl. 1900

Sted: Sønderborghus, røde sal

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Formandens årsberetning
3. Forelæggelse af årsregnskab med påtegning af revisor
4. Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen:
Følgende afgår: Rasmus Villumsen (modtager genvalg)
Lars Overgaard (modtager genvalg)
5. Valg af 1 suppleant til bestyrelsen:
Følgende afgår: Dorthe Søndergaard (modtager genvalg)
6. Valg af revisor:
Følgende afgår: Leif Temmensen (modtager genvalg)
7. Valg af revisorsuppleant:
Følgende afgår: Erik Otten (modtager ikke genvalg)
8. Forslag om nedsættelse af vandkontingent til 250 kr. pr. person pr. kvartal
9. Forslag om ændring af "husorden og vedtægter for Ejerforeningen Ringparken, Sønderborg".
10. Nye tage
11. Vedtagelse af budget for 1998
12. Påbud om fjernelse af opsat parabol
13. Håndhævelse af husordenens forbud mod opsætning af parabolantenner.
14. Indkomne forslag
15. Eventuelt

Punkt 1

Valg af dirigent

Advokat Willy Søndergaard blev sædvane tro valgt.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og dermed beslutningsdygtig.

Derefter blev ordet givet til formanden til fremlæggelse af årsberetningen.

Punkt 2

Formandens årsberetning

1997 har været et godt år da priserne på lejlighederne er steget og det har været let at sælge dem.

Der har og vil være en række investeringer som gør sig gældende:

- Vedrørende fjernvarme blev det ikke billigere i 1997, og vi må nok erkende at det var billigere med vores oliefyr. Vi må arbejde videre med det, og se om vi kan finde nogle løsninger på det.
- Renovering af el-installationerne i kældrene er påbegyndt. Renoveringen skyldes at kablerne er af stoftypen, som efterhånden er så gamle at de smuldrer hvis de bliver berørt. Da der løbende er nogen som har ændret i disse el-installationer, er de ved at være ret usikre.
- Vi har også i år fået repareret nogle af vores regnvandsbrønde på grund af at de falder sammen, hvilket giver rotterne mulighed for at få frit spil. Dette har medført at vi har haft fat på kommunens rottemand ovre ved 180, og forholdene er nu i orden, selvom det har taget et stykke tid. Vi har nu fundet en anden kloakmester der kan gøre den slags ting hurtigere.
- Der er blevet udskiftet en vaskemaskine i 182 da det var for dyrt at reparere den.
- Der er kommet en ny nedløbsbrønd og riste ved nedgangen til cykelkælderen i 180. Endvidere er murværket blevet forbedret ved Dorthe Søndergaard.
- Til at fjerne sne har vi nu fået et bedre værktøj, en sne-fejer som er drevet med en kardanaksel og ikke remtræk der er for ustabil når der kommer sne i systemet.
- Tørretumblere kan kun lejes ved Nyborg vaskeri, da vi skal bruge industrimaskiner.
- Nedfaldsstammer bliver løbende udskiftet for tiden da de er ved at være opslidte. Det er en god ide at sige til når I skifter køkken.
- Der blev for et par år siden indført et vandkontingent og dette har nu bragt ligevægt i økonomien. Det skal dog her nævnes at der betales per beboer og derfor skal lejerer eller ejeren oplyse det rigtige antal beboere. Ellers er vi nødt til at foretage lidt "dyneløfteri" og det er der ingen der er interesseret i. Vi har et eksempel herpå for tiden. Der er i 1997 forbrugt mindre end vi har i indtægt, hvorfor vi kan sætte vandkontingentet ned.
- Nytårs aften i år var vi udsat for hærværk, idet en række mennesker der var gæster i 184 A smadrede en rude i en dør, samt et kældervindue ved at lægge kanonslag under en rist og en blomsterkumme som man havde slæbt ned fra opgangen 184 A. Ved eksplosionerne blev de slynget op i luften. Ejereren af lejligheden har et ansvar for at den slags ting ikke sker. I alt kostede det os ca. 2000 DKK som ejerforeningen måtte dække. Da ejeren ikke umiddelbart har følt sig

forpligtet, må vi inddrage politiet hvis det skulle ske igen. Det er uheldigt at vi ikke kan have det fredeligt.

- DOA (Den Overordnede Antenneforening) har afholdt 3 ekstraordinære generalforsamlinger med det formål at blive underlagt Stofa (Telia) . Dette er nu blevet gennemført og Stofa vil komme rundt og undersøge muligheden for opgradering af vores antenne-anlæg, med henblik på at vi kan modtage så mange af deres tilbud som muligt.

Formandens beretning blev godkendt.

Dagsordenen blev godkendt efter en mindre ændring:

Idet nogle af de indkomne forslag under punkt 14 kan have indflydelse på 1998 budgettet, blev det fremrykket som punkt 10a.

Punkt 3 Forelæggelse af årsregnskab med påtegning af revisor

Lars Overgaard fremlagde regnskabet fra 1997, som var faldet positivt ud i forhold til budgettet.

Der var følgende kommentarer/spørgsmål fra salen:

1. Hvorfor er renteindtægterne så store i forhold til forventet?

Dette skyldes at vi har haft overskud hver måned igennem hele året (positivt cash flow) og derfor har vi haft en større likvid beholdning til forrentning end budgetteret.

2. Når regnskabet er så positivt hvorfor får vi så ikke repareret vejene?

Der er en del af vore planer at få vejene renoveret på lang sigt. Lige nu har vi vort tag projekt som kræver tunge maskiner, som kan ødelægge vejen og derfor vil vi ikke få dem renoveret før.

De huller som der er vil vi dog få repareret så snart vejene bliver tørre, det vil sige længere henne i foråret.

Punkt 4 Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen:

Følgende afgår: Rasmus Villumsen (modtager genvalg)
Lars Overgaard (modtager genvalg)

Begge blev enstemmigt genvalgt

Punkt 5. Valg af 1 suppleant til bestyrelsen

Følgende afgår: Dorthe Søndergaard (modtager genvalg)

Dorthe Søndergaard blev genvalgt.

Punkt 6 Valg af revisor:
Følgende afgår: Leif Temmesen (modtager genvalg)

Leif Temmesen blev genvalgt.

Punkt 7 Valg af revisorsuppleant:
Følgende afgår: Erik Otten (modtager ikke genvalg)

Leif Juhl blev nyvalgt.

Punkt 8 Nedsættelse af vandkontingent fra 300 til 250 kr./beboer
Forslaget er fremsat af bestyrelsen for at fjerne en post som giver overskud. Det er ikke meningen at ejerforeningens opkrævning af vand skal give overskud og derfor dette forslag.

Der blev fremsat flere alternative forslag til hvorledes vandet skal betales i Ringparken:

- **montering af vandmålere på alle 4 vandledninger.**
- **kontering ud fra den varmemængde man har brugt på varmt vand da dette nogenlunde svarer til den vandmængde man har brugt.**
- **kun målere på koldt vand**
- **den enkelte beboer kan selv bestemme om vedkommende vil betale et fast vandkontingent eller selv installere vandmålere.**

Der var flere uklarheder som bestyrelsen skal undersøge og vende tilbage med til næste generalforsamling. Nogle af spørgsmålene var:

- Hvor stor er investeringen i en vandmåler og hvornår kan det betale sig?
- Hvor lille er den mindste mængde en vandmåler skal have for at kunne fungere

Nedsættelsen af vandkontingentet fra 300 til 250 kr./beboer blev enstemmigt vedtaget.

Punkt 9 Forslag om ændring af "husorden og vedtægter for Ejerforeningen Ringparken, Sønderborg".

De nye vedtægter blev gennemgået punkt for punkt hvor der var ændringer. De nye og gamle vedtægter var vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen.

Nedenstående er berettet nogle af de punkter som blev diskuteret.

§ 10

Der kom kommentarer da vi kom til maling af vinduer og opgange.

- Hvornår skal man male sine vinduer, ifølge vedtægterne hvert tredje år, men hvis man lige er flyttet ind hvad så?

Så må man vurdere vinduernes tilstand og male derefter.

- Der er flere opgange som ser forfærdelige ud og som virkelig trænger, her blandt andet 180 A. Dette trækker virkelig indtrykket af Ringparken ned.

Mulighederne for at renovere opgangene blev diskuteret. Der var forskellige priser på bordet. Tidligere har ejerforeningen fået udført maler-arbejdet i en opgang af en maler for 35.000, som bagefter ikke var tilfreds med betalingen.

Nogle beboere kommenterede at de har fået tilbudt at få malet en opgang for 20.000 kr.

En opgang blev malet af beboerne på en weekend.

Ejerforeningen betaler gerne malingen, hvis beboerne i opgangene selv kan få arbejdet gjort. Det blev diskuteret hvorvidt beboerne selv skal arrangere med arbejdsvillige beboere i den og andre opgange for at få den malet.

Konklusionen var at maling af opgang 180 A skulle indgå i arbejdsdagen i juni.

§11

Der kom kommentarer da vi kom til §11 omhandlende trappevask i opgangene. Der er flere beboer der ikke vasker når de skal, og hvad kan vi gøre ved det. Endvidere er der nogen som efterlader affald i kælderen.

Det som der blev anbefalet er:

- snakke med vedkommende og gøre det klart for vedkommende at man ikke er tilfreds.
- bestyrelsen kan udsende en skrivelse der lægger pres på vedkommende.
- hvis det er en lejer kan det hjælpe at snakke med ejeren, da vedkommende er forpligtet overfor ejerforeningen.

Ud over de ovennævnte kommentarer blev ændringsforslaget til vedtægterne enstemmigt vedtaget.

Punkt 10 Nye tage

Søren Reib fremlagde den budget pris som bestyrelsen er kommet frem til.

Post	Pris inklusiv moms
1 tag inklusiv• tagplader (Plannja)•	418.000
Reparation af murværk	33.600

Nedrivning af skorstene	9.100
Reparation og beklædning af altaner	37.500
Stillads (op + ned)	155.000
Leje af stillads (20 dage)	62.700
Forsikring af stillads	2.000
I alt	717.900

Bestyrelsen har fremskaffet disse priser i samarbejde med mindre håndværkere og vi må efter disse sidste priser konkludere at projektet er større en først antaget. Derfor er det bestyrelsens forslag at få et gennemarbejdet tilbud fra nogle rådgivende ingeniører/arkitekter. Dette er en fordel, grundet at det tekniske og økonomiske ansvar dermed placeres på en entreprenør.

Finansiering af nye tage

Når prisniveauet er oppe i den størrelses orden er der flere forskellige finansieringsordninger.

- kreditforeningslån (fælles)
- individuel indbetaling af 25.000-30.000 kr. og selv sørge for finansieringen.
- 10 årigt projekt, kun investere når der er kommet stort nok overskud på egenkapitalen.

Bestyrelsen arbejder videre med at fastlægge en teknisk og finansiell løsning, således at det kan tages op til næste generalforsamling eller ved en eventuel ekstraordinær generalforsamling.

Punkt 10a Indkomne forslag

Martin Dantofts forslag

Punkt 1 Opsætte vandmålere istedet for at have et vandkontingent

Dette punkt blev diskuteret under punkt 8.

Punkt 2 Fælles vaskeri eller ventilatorer i tørre rummene

Det er ikke til at få tøj tørt hvis man vasker mere end 2 vaskemaskiner tøj.

Fællesvaskeri

Fordelene ved at få et fællesvaskeri er fremført af Martin Dantoft

- at der er flere vaskemaskiner med centrifuger og tørretumblere.

Ulemperne som blev fremhævet af nogle ejere er:

- at man skal til at slæbe sit tøj fra en bygning til en anden.
- økonomien er, hvis vi skal til at investere i nyt tag, ikke til at gå i gang med et sådan projekt. Selvom der er brugerbetaling skal der oprettes et nyt rum et eller andet sted, som medfører en større engangsomkostning.

Generelt var stemningen ikke for at få et fælles vaskeri.

Bedre udluftning i vaskekældrene

Diskussionen om bedre udluftning i kældrene er en sag som bestyrelsen vil kigge på.

Der var ønske fra salen om der skal opsættes regler for anvendelse af vaskerummene, dette vil bestyrelsen sørge for.

Punkt 3 Ringparken udefra

Ringparkens udseende herunder vejene, fortov & trapper, vægge & altaner er ikke tilfredsstillende, og der ønskes derfor generel renovering. Martin Dantoft konkluderer dog selv under sin fremlæggelse at: ud fra formandens beretning er der overvejelser omkring alle punkterne i bestyrelsen og derfor trækkes punktet tilbage.

Punkt 4 Ansættelse af fuldtids vicevært

Marius Danielsen står overfor at gå på førtidspension og kan dermed give mere af sin tid til ovenstående.

Endvidere er økonomien ikke til at ansætte en vicevært yderligere.

Punkt 5 Forhøjelse af kontingentet

Formålet med dette er at skabe en egenkapital som ejerforeningen kan anvende til uforudsete udgifter samt senere eventuelt at opgradere vores antenne net.

Dette lagde op til en større diskussion og det generelle argument imod en forhøjelse er at der er mange ældre mennesker i Ringparken, som ikke kan klare en forhøjelse af ejerforeningskontingentet. De kan heller ikke høste investeringen ved salg som mange af de unge som kun bor her "kortvarigt".

Derfor blev kontingents forhøjelsen ikke vedtaget.

Rikke Davidsens forslag

Forslag vedrørende Ringparkens parkeringspladser.

Forslaget går ud på at man som beboer kan få sin egen parkeringsplads som andre ikke må anvende. Dette skulle finansieres med en kvartalsafgift på f.eks. 200 kr., som kan anvendes til forbedring af vejene samt udvidelse af parkeringspladserne.

Idet der i dag ikke er parkeringspladser nok vil der blive en kamp om dem. Skal en sådan parkeringsplads så udbydes sammen med lejligheden?!

Der er kommet en del pladser ved vores nyeste udvidelse mellem 182 og 184 så det er næsten altid muligt at finde en plads, såfremt man er villig til at gå lidt. Mørket om aftenen vil ikke være noget problem fremover, da vi har besluttet at opsætte lys ved opgangene og parkeringspladserne, der tændes/slukkes via et skumringsrelæ.

Det skal dog indskærpes at gæster bedes på parkeringspladserne ude ved vejen.

Hvis vi på et tidspunkt får så mange parkeringspladser at der er en pr. lejlighed kan vi tage forslaget op igen.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Punkt 11 Vedtagelse af budget for 1998

Budgettet blev vedtaget efter en mindre rettelse, renteindtægterne forventes at være 12.000 DKK fremfor 5.000 som skrevet. Dette medfører at resultatet forventes at være 67.000 DKK

Punkt 12 Påbud om fjernelse af opsat parabol

I henhold til vores vedtægter (§14 i de gamle og §18 i de i dag godkendte vedtægter), er det ikke tilladt at opsætte paraboler, hvorfor vi nu fra bestyrelses side vil indstille til at få de opsatte paraboler fjernet.

Der er for nylig kommet en landsretsdom hvor en ejerforening ved Århus fik fjernet nogle paraboler. Situationen er så meget lig vores at vi kan læne os op ad den.

Der var ingen i forsamlingen, der støttede fri opstilling af paraboler. Advokat Søndergaard gjorde ejerforeningen opmærksom på at hvis vedkommende ikke efterlever vores krav kan vi blive nødsaget til at anlægge sag. Hvis vi ikke gør det giver det præcedens.

Der afholdtes en afstemning af om ejerforeningen støtter bestyrelsen i dens ønske om at efterleve vedtægterne for at få fjernet parabolerne.

Det blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen sender derfor påbud om fjernelse af paraboler til de pågældende ejere.

Punkt 13. Håndhævelse af vedtægternes forbud mod opsætning af parabolantenner

Dette vil blive gjort ud fra punkt 12.

Punkt 14 **Flyttet til punkt 10a**

Punkt 15 **Diverse**

Spørgsmål fra salen om man må reparere fuger hvis man selv udfører arbejdet. Så længe at arbejdet udføres korrekt (i overensstemmelse med håndværket) kan det godt gøres.

Et ønske fra forsamlingen var at få at vide hvilke aktiviteter der er i gang i bestyrelsen, hvorfor referater fra bestyrelsesmøderne ønskes ophængt i opgangene. Dette vil blive efterkommet.

Tilslut takkede dirigenten de fremmødte for god ro og orden, og gav herefter ordet til formanden, som takkede dirigenten for veludført ledelse samt de tilstedeværende for deres fremmøde.

Sønderborg den 12.04.98

Formand