

Generalforsamling i

Ejerforeningen Ringparken

Dato: 23 marts 1998

Sted: Sønderborghus, Rød sal

Fremmøde: 42% (32 ejere ud af 76)

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 nedsætning 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:

- ?? renovering af elinstallationerne i kældrene er påbegyndt. Renoveringen skyldes at kablerne er stoftypen som efterhånden er så gamle at de smuldrer hvis de bliver berørt. Da der løbende er nogen som har ændret i disse elinstallationer er de ved at være ret usikre.
- ?? Der har været rotter i området og det har været specielt galt ved Ringgade 180 hvor nogle rør har været klappet sammen. Dette er nu blevet udbedret hvor rørene er blevet totalt renoveret.
- ?? Der er blevet udskiftet en vaskemaskine som ikke kunne klare mosten.
- ?? Der er kommet en ny nedløbsbrønd til regnvand så vi undgår oversvømmelser.
- ?? Til at fjerne sne har vi nu fået et bedre værktøj en sne fjerner som er drevet med en kardanaksel og ikke remtræk der er for ustabil når der kommer sne i systemet.
- ?? Tørretumblere var på dagsordenen sidste år hvis der ikke skete noget med vaskemaskinerne. Den ene er dog lige brudt sammen og derfor er der ikke investeret i en sådan maskine. Der er en mulighed for at lease tørretumblere men det er en dyr løsning.
- ?? Nedfaldsstammer er blevet udskiftet rundt om da de er ved at være for gamle.
- ?? Der blev for et par år siden indført et vandkontingent og dette har nu bragt ligevægt i økonomien. Der er dog forbrugt mindre end vi har i indtægt derfor kan vi sætte vandkontingentet ned.
- ?? Nytårs aften i år var en del folk der lavede larm og som eksperimenterede med fyrværkeri, blandt andet blev en blomster kasse sprængt i luften samt en sten blev skudt ved hjælp af fyrværkeri mod et vindue således at det gik i stykker. I alt kostede det os ca. 2000 DKK som ejerforeningen måtte dække. Det er uheldigt at vi ikke kan have det fredeligt. Endvidere er det uheldigt at den skyldige ikke melder sig selv. Næste år vil vi tilkalde politiet og indberette det til forsikringen.

Formandens beretning blev godkendt.

I følge et ønske fra Dantoft bliver hans punkt der kommer under punkt 14 fremrykket som punkt 10a da det har relevans for 1998 budgettet.

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:

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

Dette skyldes at vi har haft overskud hver måned igennem hele året (positiv cash flow) og derfor hele tiden haft noget at få renter af.

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 den 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 Temmensen (modtager genvalg)

Leif Temmesen blev genvalgt.

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

Leif Juhl modtog valg

Punkt 8 Nedsætning 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 ejerforeningen 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 komme tilbage med nogle forslag 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 blev 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.

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 det.

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

To andre beboere har selv malet en opgang (2 mand) på en weekend.

Bestyrelsen vil gerne sponsorere malingen hvis beboerne i opgangen selv kan få arbejdet gjort. Det blev diskuteret at beboerne selv skal arrangere med arbejdsvillige beboere i den og andre opgange at få den malet, konklusionen var dog 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 beboere 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	418.000
?? tagplader (Plannja)	
?? ½ m udhæng	
?? tagrender	
?? nedfaldsstammer	
?? pålægnings omkostninger	
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
Ialt	717.900

Bestyrelsen har fremskaffet disse priser i samarbejde med mindre håndværkere og 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

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 tekniske og finansielle løsning således at det kan tages op til næste generalforsamling eller at der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling.

Punkt 10a Indkommet forslag

Martin Dantofts forslag

Punkt 1 Opsætte vandmålere i stedet 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

?? at der er flere vaskemaskiner med centrifuger og tørretumblere.

Ulemperne som blev fremhævet at 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 bruger betaling skal der oprettes et ny rum et eller andet sted som medfører en 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.