

Generalforsamling i

Ejerforeningen Ringparken

Dato: 24 marts 1999

Sted: Sønderborghus, Rød sal

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning
3. Fremlæggelse af tagprojekt
4. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskabet med påtegning af revisor.
5. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 1999.
6. Valg af formand:
Marius Danielsen (modtager genvalg)
7. Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen:
Knud Meldgaard Jensen (modtager genvalg)
Søren Reib (modtager ikke genvalg)
8. Valg af 1 suppleant til bestyrelsen
Karin Louise Møller (modtager genvalg)
9. Valg af revisor:
Leif Temmensen (modtager genvalg)
10. Valg af revisorsuppleant:
Leif Juhl (modtager genvalg)
11. Afstemning i DOA
12. Indkomne forslag
13. Eventuelt

Punkt 1 Valg af dirigent

Advokat Willy Søndergaard blev sædvanen tro valgt

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og da fremmødet var tilstrækkelig:

Antalsmæssigt	58% af beboerne
Fordelingsmæssigt	59% af beboerne

var generalforsamlingen dermed beslutningsdygtig.

Derefter blev ordet givet til formanden til fremlæggelse af årsberetningen.

Punkt 2 Formandens årsberetning

Elinstallationer

1998 har været et godt år, vi har fået en del ting på plads, blandt andet er vores elinstallationer i kældrene nu blevet renoveret. Dette har været nødvendigt da det var gamle stofledninger, som er blevet ændret ofte og derfor er de efterhånden gået mere eller mindre i stykker.

Tvangsauktion

I 1998 har vi desværre haft en tvangsauktion på en lejlighed i 184 som vi tabte nogle penge på. Dette skyldes at vi havde advokat på og endvidere ikke havde tilstrækkelig med pant i lejligheden til at vi kunne få vores tilgodehavende.

For at sikre at ejerforening har denne pant i fremtiden er det vigtigt at formanden får det pantebrev der står beskrevet i husordenen.

Fjernvarme

Det går godt med vores fjernvarme system, der kan dog være mindre problemer. behov for at skifte gamle radiatorer og termostater. Hvis radiatoren udskiftes kan vi anbefale at der monteres et strøm-T stykke på røret der forcerer vandet ind igennem og ikke forbi radiatoren.

Udendørs belysning

Der har været nogle problemer med vore lysaktiverede tænd/sluk ure som ikke har tændt regelmæssigt. Dette skulle nu være løst.

Vaskerum

Der er en tendens til at folk ikke gør rent efter sig, og derfor beder vi fra bestyrelsen om at man tager mere hensyn til hinanden og gør rent efter sig.

Trappevask

Det er et gentagende problem med at få folk til at vaske deres trapper. Det drejer sig især om lejerne der ikke føler sig ansvarlige. Der findes dog nogle hjemmeservice firmaer som man kan anvende hvis har behov for det, blandt andet et lille firma i vores egen forening (184 3. th.).

Næste projekter

Renovering af udendørsområdet: parkeringsplads, affaldscontainere m.m.

Den nyanlagte parkeringsplads mellem 182 og 184 skal pudses så snart vejret er passende.

Vi overvejer at lave en ny parkeringsplads mellem 180 og 182, så burde vores parkeringsproblem være løst. I samme omgang skal parkeringsbåsene ved 184 gøres lidt bredere så der ikke altid er kamp om pladserne og at en bil derfor kan tage 2 pladser. Fliser skal lægges ind til muren så vi kan komme af med gruset og få stabiliseret jorden så vi eventuelt kan få nogle små hegn op som kan ses for enden af 182B.

Det er et krav på sigt at der skal være affaldssortering men da kommunen ikke er klar til at indføre det endnu behøver vi ikke en akut løsning. På sigt skal vi have oprettet nogle skure som kan indeholde disse skraldespande og så kan vi komme af med den store container.

Udskiftning af vinduer

Efter renoveringen af de udendørs arealer skal vi have sparet penge op til udskiftning af vinduer (vurderet 3 mio DKK) så det kan tage sin tid at opspare. Vi forestiller os at det skal forløbe på en lignende måde som taget, delvis kontant og delvis fælles opsparing. Men hvis man vedligeholder sine vinduer så kan de holde i mange år endnu.

Kommentater fra salen

Trappevask

For at sikre at trapperne bliver vasket kan man få det ind under budgettet og få et hjemmeservice firma til at stå for det. Det var der opbakning for og bestyrelsen vil undersøge priser m.m. til næste generalforsamling. **Action Bestyrelsen**

Maling af opgang i 180 A

Der var utilfredshed fra en beboer i 180A med at opgangen ikke bliver malet.

Bestyrelsen vil gerne støtte med maling (cirka 6000 DKK) men selve arbejdet må beboerne selv stå for. Omkostningerne for at få en opgang malet er omfattende cirka 50.000 DKK/opgang.

Forpligtelse af lejere til deltagelse i arbejdsdage er dog en sag som vi vil tage op. Det skal dog også være muligt at melde fra og kompensere på anden vis hvis man er forhindret

Kan man ikke indføre en ordning hvor lejere forpligtes til at deltage i arbejdsdage og trappevask. De fleste ejere er ældre mennesker der ofte ikke kan deltage i arbejdsdagene, hvorimod de fleste lejere er unge mennesker. Lejerne får i stor grad gavn af dette arbejde og det vil derfor være en fordel hvis de deltog.

Bestyrelsen skal til næste generalforsamling komme med et forslag til løsning af dette problem.

Action Bestyrelsen

Formandens beretning blev godkendt.

Punkt 3 Fremlæggelse af tagprojekt

Knud Meldgaard Jensen fremlagde situationen med tagprojektet som påbegyndes i uge 14 1999 og forventes afsluttet i uge 26. Budgettet er skredet en smule i forhold til budgettet og skyldes en mindre vurderingsfejl med hensyn til pladerne til afdækning af altanerne og brystninger på karnapperne.

	Summeret pris	Budget	Difference
Tømrer arbejdet	kr 1.331.281		
Blikkenslager arbejdet	kr 164.859		
Arkitekt honorar	kr 160.000		
Murer arbejdet	kr 100.000		
I alt	kr 1.756.140	kr 1.590.000	kr (166.140) (10,4%)
Besparelser fundet	Kr 44.565		
Samlet pris	Kr 1.711.575	kr 1.590.000	Kr (121.575) (7,6%)

I en licitationsrunde kan der være meget stor forskel på tilbuddene har vi kunnet sande blandt andet svingede tømre entreprisen (den største delentreprise) fra 1,33 mio DKK til 2,01 mio DKK.

Derfor er vi sikker på at ved at gennemføre en licitation med en arkitekt har vi undgået situationen at løbe i armene på en håndværker der tager cirka 50% mere for samme arbejde.

Vi har fundet nogle besparelser som ifølge arkitekten ikke har indflydelse på kvaliteten.

☞☞ Andre stenplader på altaner og brystninger (tømrerens anbefaling)

☞☞ Ikke have fodblik i tagrenderne

☞☞ Færre vinduer der kan åbnes i taget.

Udhæng over indgangsdørene

Udhængene over indgangsdørene blev desværre nedstemt på den ekstraordinære generalforsamling. Det krævede 51 stemmer for og der var kun 50 for. På den ekstraordinære generalforsamling fik vi dog lov til at tage det med i licitationsrunden for at vurdere hvor meget posten kostede og eventuelt tage den med på den ordinære generalforsamling.

Situationen med de eksisterende udhæng er ret kritisk. De er frostsprængte og derfor modne til udskiftning eller nye udhæng. I blandt andet 180 A kan vi ikke få lys i lampen da regnvand fylder armaturet.

Vi har indhentet tilbud på udskiftning af betonpladerne og det kostede DKK 58.230 (inkl. moms) uden montering af lamper. I licitationen fik vi en pris på de af arkitekt Bent Dyhr tegnede udhæng på DKK 59.000.

Derfor har vi i bestyrelsen taget DKK 59.000 med i budgettet for 1999 og vil acceptere det tilbud fra licitationsrunden (udhæng udformet af Bent Dyhr). Hvis der er utilfredshed med den beslutning kan der stemmes om det ved afstemning af budgettet for 1999.

Fælles tiltag i tagprojektet

Vi vil i bestyrelse forsøge at lave en ordning hvor man kan tilmelde sig til en ordning for renovering af vinduer. Nedenstående er opgivet nogle af de poster som vi har fået indhentet pris på. Vi vurderer dog at det er lidt dyrt og vil derfor søge alternativer sammen med en beskrivelse af hvordan de enkelte punkter gennemføres og hvornår det er nødvendigt at gennemføre dem.

Dette skal kun virke som et tilbud og man er naturligvis velkommen til selv at gennemføre renoveringen. Det eneste vi fra bestyrelsen kræver er at man følger de farveanvisninger der er i husordenen. Der bliver opslået i opgangene hvornår man har adgang til stilladset.

Delpriser	Pris inkl. Moms
Udskiftning af glas pr. kvm.	1.250 DKK
Udskiftning af glaslister inkl aluliste i bund pr. vindue	500 DKK
Fugning omkring vinduer pr. løbende meter	50 DKK
Malerbehandling af vinduer per vindue (anslået pris)	550 DKK

Festudvalg

Der blev nedsat et festudvalg der skal sørge for en fest for ejere og lejere når projektet er slut. Dette består af: Kjeld Hansen

L. B. Pedersen
Christian Roos

Punkt 4 Forelæggelse og godkendelse af årsregnskabet med påtegning af revisor.

Lars Overgaard fremlagde regnskabet fra 1998, som var faldet positivt ud i forhold til budgettet.

Regnskabet for 1998 blev godkendt.

- Punkt 5** **Fremlæggelse og godkendelse af budget for 1999.**
Der var ingen kommentarer til budgettet for 1999 og det blev vedtaget.
- Punkt 6** **Valg af formand til bestyrelsen**
På valg Marius Danielsen som modtog genvalg
- Punkt 7** **Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen:**
På valg Knud Meldgaard Jensen som modtog genvalg
Keld Hansen modtog valg
- Punkt 8** **Valg af suppleant til bestyrelsen**
Karen Louise Møller tager ikke imod genvalg grundet flytning.
Christian Roos modtog valg.
- Punkt 9** **Valg af revisor:**
Leif Temmesen modtog genvalg
- Punkt 10** **Valg af revisorsuppleant:**
Leif Juhl modtog genvalg
- Punkt 11** **Afstemning i DOA**
- Punkt 12** **Indkomne forslag**
Der er ikke indkommet forslag.
- Punkt 13** **Eventuelt**

Individuelle vandmålere i Ringparken

Det er p.t. ikke nogen økonomisk fordel at få sat vandmålere op da det er en større investering der skal foretages. Derudover er der flere omkostninger til aflæsning af målerne.

Larm i 184

Der er problemer med larm i 184 (Mads Peter Kristensen i 184 A) og det er meget utilfredsstillende. Dette problem mødte meget stor deltagelse fra alle i blokken. Der blev diskuteret mange forskellige måder at komme denne larm til livs. Generelt kunne konstateres at Mads med sin larm er uønsket i Ringparken og vi ønsker at han flytter. For at sætte en stopper

for larmen er vi er dog ikke interesseret i at der optrappes en konflikt, men ønsker problemet løst.

Bestyrelsen blev givet ansvaret at finde en løsning på problemet og der var stor interesse fra beboerne for at vi går rettens vej. Vi opfordrer beboerne som diskuteret på generalforsamlingen til at indsamle dokumentation for larmen og anden tumult som han og hans gæster forårsager.

Rod i kælderen i 184

Fra beboere i 184 blev der klaget over lejeren fra 184 st tv over at der altid er et værre rod i kælderen med gamle PC'er og fjernsyn. Dette ønskes fjernet. Formanden tager en snak med ham.

Marius Danielsen
Formand
990424

Willy Søndergaard
Advokat
990424