

# Generalforsamling



Sønderborg, d. 18. maj 2003

Ordinær generalforsamling afholdt d. 28/4 2003 på Sønderborg Hus, Rød Sal

## Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor
4. Fremlæggelse af licitationsprojekt vedrørende renovering af kloakering og ydre områder (ved Benny Nissen, Sloth Møller A/S), samt generalforsamlingens efterfølgende godkendelse af samme.
5. Fremlæggelse og vedtagelse af endeligt budget for 2003
6. Forslag om ajourføring af ”Husorden og vedtægter for Ejerforeningen Ringparken, Sønderborg”.
7. Drøftelse af principbeslutning vedrørende valg af fremtidig vand og varmfordelingssystem (Clorius A/S contra Brunata A/S)
8. Valg af formand: - Marius Danielsen (modtager genvalg)
9. Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen:
  - Susanne Good (modtager genvalg)
  - Ulrik Andersen (modtager ikke genvalg, bestyrelsen foreslår Bente Reib)
10. Valg af 1 suppleant til bestyrelsen:
  - Forslag: Morten Deisner
11. Valg af revisor
  - Leif Temmesen (modtager genvalg)
12. Valg af revisorsuppleant:
  - Leif Juhl (modtager genvalg)
13. Indkomne forslag
14. Eventuelt

## **Punkt 1.:**

Advokat Willy Søndergaard blev sædvanen tro valgt som dirigent, og startede med at konstatere at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og dermed beslutningsdygtig.

Der var 26 fremmødte og bestyrelsen var i besiddelse af yderligere 37 fuldmagter, således at der i alt var 63 beboere repræsenteret på generalforsamlingen.

Dirigenten gav herefter ordet til formanden.

## **Punkt 2.:**

Formanden startede med at præsentere bestyrelsen, og den indbudte gæst (Benny Nissen fra Sloth Møller A/S).

Grunden til den sene generalforsamling skyldes punkt 5 fra sidste års generalforsamling, hvor bestyrelsen skulle fremlægge et licitationsresultat vedrørende renovering af kloak og øvrige ydre områder. Det har været en stor opgave som har krævet afholdelse af en hel del møder både i bestyrelsesregi og hos Sloth Møller A/S, som er de rådgivende ingeniører. Derfor har det trukket ud med at få afholdt licitationen, og som følge af det også afholdelsen af generalforsamlingen. Projektet gennemgås under punkt 4.

Da det er 3 år siden vinduerne blev malet i forbindelse med tagprojektet, er det nu tid igen til at male vinduer. Det er Gori 88 Teak der skal bruges. Det er muligt at få maler Lykke til at komme med et tilbud, hvis man ikke har muligheden/evnerne til at gøre det selv. Bestyrelsen kan også kontaktes desangående.

Maling af trappeopgangene, samt kældervinduerne, blev færdige i forgangne år. I år har vi valgt at springe over maling af trappeopgange, men går i gang med opgangen i 180 A næste år, da den efterhånden ser noget ramponeret ud. Det skyldes at en af beboerne slæbte sin cykel med op i lejligheden. Cykler hører til i cykelkælderen!!

Vi har indenfor det sidste år haft megen bøvl og udgifter på vores vaskemaskiner. Det skyldes igen at de kvindelige beboere ikke kan finde ud af at bruge en vaskepose til deres bøjle-BH-er, så bøjlerne falder ud og derefter sætter sig fast i vaskemaskinerne. Den dyreste reparation kostede kr. 2.000,- (der sad **tre** bøjler i den). Anskaf en vaskepose. De koster ca. kr. 20,-.

I 180 har de fået en ny vaskemaskine.

Vores fjernvarme kører rimelig godt. Vi har fået skiftet to trykbeholdere i 184, og ved samme lejlighed fået de andre i 180 og 182 kontrolleret. De er stadigvæk i god stand og kan holde en del år endnu.

Vores STOFANet fungerer rimelig godt. Der er flere der bliver tilsluttet internettet, hvilket betyder at en hel del beboere kan se vores hjemmeside. Hjemmesiden betyder også at antallet af henvendelser fra ejendomshandlere og advokater angående referater og regnskaber er blevet halveret.

Der er også i forgangne år blevet udskiftet køkkenfaldstammer. Der er kun ganske få tilbage der mangler udskiftning.

Der skal hermed gøres opmærksom på et problem vedrørende forsikringen, når man f. eks. har en rist i badeværelset der er tilstoppet, så der siver vand ned til underboen. Forsikringen dækker ikke en sådan skade, og det bliver derfor beboeren selv der skal betale for vandskaden. Derfor: hvis I oplever problemer med faldstammerne, så sig til inden det går galt!

Sidste år rejstes spørgsmålet omkring fugt indvendigt på gavlenderne, og der efterlystes isolering af disse. Det koster 500-600 kr/m<sup>2</sup> hvis de skal isoleres udvendigt fra. Murer Staugaard siger det er billigst at isolere indvendigt fra. Det vil således være for ejers egen regning.

Bestyrelsen blev pålagt at kontakte kommunen for at få gang i genplantningen af Ringgade. Kommunen er gået i gang med at beplante Ringgade.

De fra sidste generalforsamling efterlyste udendørs stikkontakter er blevet udskudt, fordi vi i forbindelse med etableringen af nye parkeringspladser alligevel skal i gang med udendørs belysning.

Såfremt budgettet kan holde til det er det planen at igangsætte reovering af vaske- og tørrerum, med lægning af fliser for at gøre dem nemmere at holde. Med de forhåndspriser vi har indhentet, ser det ud til at blive klaret over tre år, med en blok om året.

En tak til bestyrelse og revisor for samarbejdet i forgangne år.

Formandens beretning blev godkendt.

### **Punkt 3.:**

Lars Overgaard fremlagde regnskab for 2002.

#### Kommentarer fra salen:

Stofa serviceaftalen er dyr, da beboerne også skal betale til Stofa. Ja, men en del af serviceaftalen betyder også at antennenettet holdes opdateret.

Vores havetraktor er blevet hugget, og vores forsikring har ikke dækket redskabsskuret med indhold, da det er blevet bygget efter forsikringen er blevet tegnet. Det betyder derfor at vi skal betale havetraktoren selv, men det betyder til gengæld også at vi har sparet forsikringspenge i ca. 14 år.

Vinduer og vægge bliver ikke rengjort jævnfør den aftale der er indgået i forbindelse med trappevask. Bestyrelsen ser på sagen.

Herefter blev regnskab for 2002 godkendt.

#### Punkt 4.:

Om kloakprojektet kan oplyses følgende: Der er blevet foretaget en TV-inspektion af kloakkerne, og det har klart fortalt at det er på tide at få foretaget en udskiftning. Licitationen afholdtes 23/4 2003 på Sloth Møllers kontor, med følgende resultat (alle priser excl. moms):

Roager Kloakservice ApS	kr.	781.250,-
Ove Arkil A/S	kr.	996.800,-
A/S P. Moos Eftf.	kr.	1.039.480,-
Nic. Schultz & søn	kr.	1.139.000,-

Det er billigst at få foretaget en separation af spildevand og regnvand.

Kloakeringen foretages i PVC-rør.

Overfladen bliver i belægningssten og kørestensbekægning beregnet til tung trafik. Der kommer ingen kantsten. I stedet lægges der vandrender. Der laves nye trapper op til Ringgade. Udfør blokkene vil der være én type sten og resten af vejarealerne vil blive belagt med en anden type sten. Græsplænerne berøres ikke, udover hvad der er nødvendigt for at lægge regnvandsledninger på "bagsiden" af blokkene.

Den nye kloakering vil kunne holde i minimum 50 år, før der skal gøres noget mere.

For at forhindre at regnvand løber fra Ringgade og via Møllegade ned til 180, vil der blive lavet en niveauforskel i indkørslen til Ringparken, da kommunen p.t. ikke har planer om at lave aflastning af kloakeringen.

Renovationshusene skal indarbejdes i kloakeringsprojektet, mod at vi hæver egenbetalingen fra kr. 133,- pr. m<sup>2</sup> til kr. 143,- pr. m<sup>2</sup>, selvom det ikke er aktuelt med sortering af affaldet endnu. De tre 800 l containere der skal stå for hver gavlen vil siden hen kunne øremærkes til hver deres type affald.

Betalingen er en engangsbetaling pr. lejlighed, der skal betales ved projektets start.

Projektet vil blive igangsat hurtigst muligt, men starttidspunkt er endnu ikke kendt.

Finansiering af hele projektet:

	<u>U/moms</u>	<u>m/moms</u>
Kloakering	283.125	353.906
Veje og p-pladser	498.125	622.656
Sten på boligveje fremfor asfalt	17.200	21.500
Rådgivende ingeniør	65.000	81.250
Renovationshuse	40.000	<u>50.000</u>
Projektbeløb		1.129.313
Heraf betaler Ejerforeningen:		<u>-338.237</u>
Rest, som skal indbetales af ejere (lånebeløb):		<u>791.076</u>
Ringparken består i alt af 5.532 kvadratmeter, således at lånebeløbet svarer til en kvadratmeterpris på:		<u>143,00</u>

### **Beregninger pr. lejlighed baseret på de gennemsnitlige beløb**

<u>Lejligheds- størrelse, m2</u>	<u>Lånebeløb</u>	<u>Antal lejligheder</u>	<u>Samlet bidrag</u>
93	13.299	4	53.196
92	13.156	8	105.248
75	10.725	8	85.800
74	10.582	4	42.328
73	10.439	16	167.024
72	10.296	24	247.104
61	8.723	4	34.892
56	8.008	4	32.032
41	5.863	4	23.452
		<u>76</u>	<u>791.076</u>

### **Punkt 5.:**

Budget 2003 blev herefter enstemmigt vedtaget.

### **Punkt 6.:**

- Punkt 8: Esbensen A/S ændres til: Clorius A/S
- Punkt 10: Ejer sørger selv for... ændres til: Ejer sørger og betaler selv for...
- Punkt 11: Beløbenes størrelse fremgår af ... tilføjet.  
Mindstebeløb ved for sent betaling ændret til min. 100 kr.
- Punkt 12: senest d. 1. september ændres til: senest i 3.kvartal.
- Punkt 13: Der opkræves p.t. 250 kr. pr. beboer pr. kvartal. Ændres til: Vand opkræves pr. beboer pr. kvartal.  
En evt. ændring af beboerantal bedes... ændres til: En evt. ændring af beboerantal skal ....  
Kontingent til vand revurderes hvert år i forbindelse med generalforsamlingen.  
Ændres til : Kontingent til vand revurderes løbende af bestyrelsen og kræver således ikke godkendelse på generalforsamlingen.
- Punkt 14: Kontingentet er p.t. 30 kr pr m<sup>2</sup> pr kvartal. Ændres til: Kontingentet fastsættes pr m<sup>2</sup> pr kvartal.  
(som p.t. dog ikke benyttes) slettes.  
Gårdmand ændres til: vicevært
- Punkt 18: Tilføjes til sidst: Heraf følger, at skadevolder skal betale for eventuelle reparationer.
- Punkt 20: Nyt punkt, med følgende ordlyd: Støjende arbejder på bygningerne må ikke finde sted mellem kl. 18.00 og kl. 7.00.

Alle ændringer blev vedtaget enstemmigt.

### **Punkt 7.:**

Da det forholder sig således at vores nuværende system til aflæsning af forbrugt varme og varmt vand er udgået af produktion, har Clorius A/S meddelt os at det kun er et spørgsmål om tid før der ikke kan leveres reservedele til vores varmemålere. Det er derfor nødvendigt allerede nu at undersøge markedet for nye varmfordelingssystemer. Bestyrelsen har fået tilbud hjem fra både Clorius A/S og Brunata A/S, på tre forskellige løsningsforslag:

1. Et system meget i stil med det vi har allerede. Det vil sige manuel aflæsning af målerne, og derefter udregning af den enkelte beboers betaling.
2. Et system, der ligner vores nuværende, men det er forberedt til senere at kunne foretage elektronisk, trådløs aflæsning af målerne.
3. Et elektronisk system med trådløs aflæsning, og direkte betaling til Clorius/Brunata.

Alle tre systemer kan installeres med aflæsning af koldt vand.

Bestyrelsen har fået mandat til at arbejde videre med løsningsforslag nr. 1 og uden koldt vands aflæsning.

### **Punkt 8.:**

Da Marius Danielsen grundet hans boligsituation ikke kan være formand for Ejerforeningen, blev Bente Reib valgt som formand.

Marius Danielsen fortsætter dog som administrator ved varetagelsen af ejendommenes daglige drift.

### **Punkt 9.:**

Susanne Good blev genvalgt.

Svend Clausen blev valgt ind i stedet for Ulrik Andersen.

### **Punkt 10.:**

Som ny suppleant i stedet for Bente Reib, blev Morten Deisner valgt

### **Punkt 11.:**

Leif Temmesen blev genvalgt.

### **Punkt 12.:**

Leif Juhl blev genvalgt.

### **Punkt 13.:**

Der var ikke indkommet forslag.

#### **Punkt 14.:**

Der er stadigvæk problemer med diverse personer der holder støjende fester alt for tit! Det blev foreslået at invitere disse personer der ikke har forståelse for hvordan man skal opføre sig i et fællesskab med til et bestyrelsesmøde, eller nedsætte et eller flere ad Hoc udvalg med deltagelse af samme personer. Bestyrelsen tager forslagene til efterretning.

Trappevask betales pr m<sup>2</sup> og vil således koste mere for en beboer i en stor lejlighed end i en lille.

Bestyrelsen opfordredes til at rådspørge beboerne i forbindelse med kommende større projekter, for at få gode ideer og eventuelt hjælp til afvikling af projekterne.

Kan der ikke laves legepladser når vi nu alligevel er i gang med de ydre områder? Jo bestyrelsen ser på sagen.

Marius Danielsen afsluttede med at takke for den tid han har været formand for Ringparken.

HUSK: at overholde jeres vaske-/tørretider!!

HUSK: når I har været i kælderen, at sørge for at kælder døren er gået i lås!!

Generalforsamlingen sluttede i god ro og orden kl. 21.30.

Marius Danielsen  
Formand  
25. juli 2019

Willy Søndergaard  
Advokat  
25. juli 2019