

Generalforsamling



Sønderborg, d. 30. april 2006

Ordinær generalforsamling afholdt d. 18/4 2006 på Sønderborg Bibliotek,
Kongevej 19, Lokale 7.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens (og administrators) beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2005 med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse.
5. Indkomne forslag
6. Forelæggelse af budget for 2006 til godkendelse
7. Valg af formand: - Bente Reib (modtager genvalg)
8. Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen: - Rasmus Villumsen (modtager genvalg)
- Morten Deisner (modtager genvalg)
9. Valg af 1 suppleant til bestyrelsen: - Forslag: René Pedersen
10. Valg af revisor: - Lars Overgaard (modtager genvalg)
11. Eventuelt

Punkt 1.:

Advokat Willy Søndergaard blev sædvanen tro valgt som dirigent, og startede med at konstatere at generalforsamlingen var lovligt indvarslet jfr. Normalvedtægt for ejerforeninger, som er omfattet af lov om ejerlejligheder og dermed var beslutningsdygtig.

Der var 29 fremmødte og bestyrelsen var i besiddelse af yderligere 22 fuldmagter, således at der i alt var 51 beboere repræsenteret på generalforsamlingen.

Dirigenten gav herefter ordet til administrator.

Punkt 2.:

Året 2005 har været et godt år, som vi især kan måle på, at når der kommer en lejlighed til salg, så går der ikke lang tid, før den er solgt, og til en god pris; så de investeringer, der er gjort i de senere år har kunnet betale sig.

Vi har i dag ingen mangel på parkeringspladser, og vi har ikke set en eneste rotte, siden vi har fået vores nye kloaksystem. Vores nye beplantning vokser også fint til.

Der er et par småting, der mangler at komme på plads:

Vores trapper ind til opgangene er blevet lavet af en underentreprenør for Roager Kloakservice. Vi er ikke tilfredse med dem; de er ikke pænt lavet. I mellemtiden er firmaet der lavede trapperne gået konkurs, derfor har Roager Kloakservice lovet at lave dem færdig til sommer, ved at lægge en klinke på trædefladen.

Det andet der mangler at blive lavet, er vores renovationsrum, blandt andet døren. Det vil ligeledes blive lavet til sommer.

Hele anlægget blev gennemgået sidste år sammen med Sloth-Møller og Roager Kloakservice, og de opståede sætninger og lignende, blev rettet. Der vil blive foretaget en lignende gennemgang senere i år.

Ved vores generalforsamling sidste år havde vi repræsentanter fra Sønderjyllands Døre og Vindues Center i Hellevad til at fortælle om, og fremvise de vinduer og døre, som vi senere besluttede skulle monteres i blokkene fremover. Det var der 28 ejere, som besluttede at gøre, og de blev så monteret i juli og august måneder. Det var et virkelig godt hold af håndværkere der foretog udskiftningerne. Der var ingen der skulle male eller reparere efter isætningen af de nye vinduer. Det var fint. Indtil nu er der yderligere 28 ejere, der har bestilt nye vinduer, vel at bemærke; til samme priser som sidste år. Det kan nås endnu til gammel pris, men fra næste år skal man, ifølge Peder Gormsen fra Sønderjyllands Døre og Vindues Center, forvente en prisstigning på ca. 10%. Ejerforeningen har ligeledes besluttet, for at undgå prisstigningerne, at vinduerne i trappeopgangene skal skiftes i år.

Der er 14 ejere, der har bestilt nye entredøre, samt en enkelt badeværelsesdør, som alle vil blive monteret i maj måned.

Skulle der være nogen der ikke får skiftet vinduerne i løbet af i år eller næste år, skal de jævnfør vores husordens § 10 (vedtaget på sidste generalforsamling), være malet hvide, således at i 2008 vil, og skal, alle vinduer være hvide. Vores sædvanlige maler har meddelt at han stopper som maler, men bestyrelsen vil tage kontakt til en anden maler der har rimelige priser på maling af trævinduerne.

Ved generalforsamlingen sidste år diskuteredes vores ejerpantebreve på kr. 5.000,-, som stammer tilbage fra 1984. I henhold til de nye normalvedtægter for ejerforeningen, blev det besluttet at hæve ejerpantebrevets størrelse til kr. 20.000,-. Det er nu gennemført, med stor og dygtig indsats fra vores advokat. Alle gamle pantebreve, på nær to, er blevet aflyst. Omkostningerne forbundet hermed har ejerforeningen betalt. Der er så ikke længere et ejerpantebrev på hver enkelt lejlighed, idet det er de nye vedtægter der er blevet tinglyst pantstiftende. Det betyder så at det ikke længere er nødvendigt at udfærdige allonger i forbindelse med ejerskifte.

Der er igen i det forgangne år blevet lavet faldstammer, denne gang i opgang 182. Det gik rimelig godt; vi har efterhånden lært den rigtige måde at gøre det på, med færrest mulige følgeskader. Nu er der kun ganske få steder hvor vi mangler at få udskiftet de gamle støbejerns-nedfaldsstammer. Det er i de små lejligheder i 180B.

I forbindelse med montering af en vaskemaskine i en lejlighed i 184, har vi haft en vandskade, hvor der over en periode langsomt sev vand ned i underlejligheden og ødelagde et par køkkenskabe. Det har været et stort bøvl at finde frem til hvor vandet kom fra, men efter at en snedker havde skilt et par køkkenskabe blev fejlen fundet. Det viste sig, at i forbindelse med tilslutningen af vaskemaskinen på faldstammen, er samlingen ikke blevet udført korrekt, hvorfor der er sevet vand ud. Det giver et forsikringsproblem, men vores forsikringssselskab har dog velvilligt betalt skaderne på køkkenskabene i underlejligheden, mens skadevolderen selv måtte betale skaden i egen lejlighed. Derfor en opfordring til, når i monterer diverse maskiner i jeres lejlighed: Sørg for at de er tilsluttet rigtigt og forsvarligt, ellers hænger i selv på regningen.

Vores murer Kim Jensen har i sommers været rundt for at reparere en del af vores altaner, hvor rust på de bærende stålprofiler har ”afskudt” dæklaget af beton. Profilerne er så blevet rensed og genbehandlet. Mureren har ved samme lejlighed gjort os opmærksom på at vi burde male vores altaner på de indvendige flader, da nogle er begyndt at blive porøse i overfladen. Det betyder at vand kan trænge ind i overfladen, og når det så fryser udenfor vil frosten få betonen til at skalle af. Vi afventer nærmere oplysninger fra ham om hvordan vi skal behandle altanerne. Der er i forvejen mange, der har malet deres altaner, og det er også den billigste måde at holde vandet væk fra betonoverfladen.

I løbet af vinteren har mureren lagt fliser i vores vaskekældere, og klargjort tørrerummene til lægning af fliser her også. Vi har købt alle fliserne på en gang, det var billigt, men i tørrerummene vil de først blive lagt i den kommende vinter.

Vi skal også have malet kældrene, men da vores sædvanlige maler har meddelt at han stopper, skal vi i gang med at indhente nye tilbud.

Vi har i forbindelse med fliselægningen i vaskerummene fået slået jordspyd i, og ledningerne er ført ud til de fælles målerskabe, der sidder i midterste opgange i kælderen. Vi har derfor planer om at få reataureret vores elinstallationer i det kommende år. Det er ikke fordi installationerne er ulovlige, men vi vil gerne have det bragt i orden, for det betyder så at vi kan få fjernet alle de jordspyd og kabler der sidder udenpå bygningerne.

Når den enkelte ejer har planer om at gå i gang med at restaurere sin lejlighed, har vi planer om at lave et afsnit på vores hjemmeside, hvor der vil stå forskellige lovmæssige og andre krav der skal tages hensyn til. Endvidere vil der også være en liste over de håndværkere ejerforeningen anvender.

Der er blevet lavet et skur til vores fælles trailer i forbindelse med redskabsskuret bagved renovationsrummet.

Vi har fået en ny trappevasker, som samtidig vil tage sig afvaskekældrene og tørrerummene. Starten blev ikke så vellykket, idet hun startede med at være syg, men nu skulle hun gerne være i gang i fuldt omfang.

Vores renovationsrum fungerer efterhånden rimeligt, men der er stadigvæk mange, der ikke kan finde ud af at papkasser og gamle fjernsyn og lignende storskrald ikke hører hjemme i vores containere. Det skal man selv transportere til lossepladsen. Husk at vi har en trailer netop til det formål!

Fjernsynsforbindelsen via Stofanet kan vi angiveligt forvente at få et lidt kraftigere signal på, idet Stofa vil dele signalerne op i ”øer”, som så skulle resultere i bedre signaler, samt højere hastigheder på internettet. Pakkeudbuddet er ændret fra fire til tre.

Vores fjernvarmepriser vil blive holdt rimeligvis i ro frem til år 2008, fordi fjernvarmen havde henlagt penge til at imødegå en tabt retssag vedrørende afgifter som Alssund Affald og Sønderjyllands Højspændingsværk mente at fjernvarmen skulle betale, men fjernvarmen vandt sagen.

Til sidst vil jeg lige gøre opmærksom på at i skal holde øje med jeres biler, at de ikke drypper med olie, for det er ikke til at fjerne fra fliserne, og med tiden vil det komme til at se rigtig grimt ud. Det gælder selvfølgelig også, at hvis man er ved at smøre sin cykel- eller knallertkæde, skal man lægge noget nedenunder, så olien ikke drypper ned på vores fliser. Hvis i har fået bilen undervognsbehandlet, skal i også lægge noget nedenunder bilen de første par dage.

Til slut en tak til beboerne for godt samarbejde og også til bestyrelsen i året der er gået. En stor tak til vores revisor Lars Overgaard..

Kommentarer fra salen:

Huskelisten på vores hjemmeside skal opdateres. Svend Clausen sørger løbende for det.

Skal altanerne males nedenunder også? Vi afventer murerens forslag/tilbud.

Skal vinduerne males hvide i år? Nej, de skal senest være malet hvide i 2008 jævnfør ejerforeningens husorden.

Hvem skal betale for vedligeholdelsen af altanerne, ejerne eller ejerforeningen? Vi afventer murerens forslag/tilbud. Hvis det ligger indenfor ejerforeningens formåen, vil det blive gjort. Hvad med det gamle ejerpantebrev på kr. 5.000,-? Alle er aflyst, på nær to, som ikke kunne findes. Det nye på kr. 20.000,- er tinglyst via vores nye vedtægter. Pantet på kr. 20.000,- kan teoretisk anvendes til at sætte vinduer i en lejlighed med, hvis der er blevet truffet en beslutning om at alle lejligheder skal have skiftet vinduer.

Har alle fået malet opgange? Nej, det er en løbende proces, hvor ejerforeningen tilstræber at ca. 2 opgange bliver malet hvert år.

Skal entredørene også være ens, på samme måde som det er besluttet med vinduerne? Der står i vores husorden §9 hvorledes dørene skal se ud. Vi afventer at få at vide om en plastikdør med dørspion er brandsikker.

Administrators beretning blev herefter godkendt.

Punkt 3.:

Morten Deisner fremlagde regnskab for 2005.

Kommentarer fra salen:

Hvad dækker punktet ”Forsikring, Falck” over? Det er bygningsforsikringerne og et Falckabonnement som koster kr. 2.600,- pr. år.

Stofa serviceaftalen er dyr, hvad dækker den?

Serviceaftalen skal opfattes som en leasingaftale, hvor Stofa sørger for at antennenettet holdes opdateret og bliver opgraderet når der er behov for det, samt udbedring af fejl på antenneforbindelserne, hvis de opstår.

Indtægterne på vand er for høje, men vi afventer, før vi justerer priserne.

Vaske/tørrerummene blev ikke igangsat i 2005. Derfor passer budgettet ikke på det punkt. Trappevasken stiger fordi vi har besluttet også at få rengøring af vaske- og tørrerum med.

Herefter blev regnskab for 2005 godkendt.

Punkt 4.:

El er blevet forberedt for jordforbindelse, så i år skal jordforbindelsen føres frem til alle målerskabe.

Trappeopgangene vil løbende blive malet.

Der vil måske skulle skiftes en cirkulationspumpe i varmeanlægget.

Tørrerummene skal have lagt fliser i kommende vintersæson.

Vinduerne i opgangene skal skiftes i maj måned.

Punkt 5.:

Indkommet forslag fra Mona og Jens-Aksel Sslengerich, 180, st. tv.:

1. *Bestyrelsen bemyndiges til at undersøge følgende:*

- a. *Kan bygningerne holde til at der laves svalegang (udvidelse af altanerne)?*
- b. *Kan grunden holde til det?*
- c. *Hvad vil det koste at bygge en lukket svalegang (altan)?*

2. *Der afholdes loppemarked med ting der flyder i kældrene og som folk ikke skal bruge mere. De indkomne penge skal bruges til beboerne.*

3. *Der laves et beboerblad, hvor alle ejere og lejere kan læse hvad der skal ske i Ringparken.*

ad 1. Bestyrelsen blev bemyndiget til at undersøge priser på udvidelsen af altanerne, men der skal ikke bruges penge på den foreløbige undersøgelse.

ad 2. Forslaget blev forkastet, fordi man mener at det vil blive en ”sovepude” for de dovne, at de så ikke gider at transportere deres affald på lossepladsen.

ad 3. Beboerbladet blev forkastet, fordi vi har vores opslagstavler netop til det formål.

Fra dirigenten kom det forslag til ejere, der udlejer lejligheden, at de indfører i lejekontraktens §11 at lejeren er pligtig til at søge informationer om nye tiltag i ejerforeningen.

Punkt 6.:

Budgettet blev gennemgået og kommenteret.

Budget 2006 blev herefter enstemmigt vedtaget.

Punkt 7.:

Bente Reib blev genvalgt.

Punkt 8.:

Rasmus Villumsen blev genvalgt.

Morten Deisner blev genvalgt.

Punkt 9.:

René Pedersen blev valgt.

Punkt 10.:

Lars Overgaard blev genvalgt.

Efter gennemførelsen af valget består bestyrelsen herefter af følgende:

Bente Reib, formand, Søndre Landevej 22, 6400 Sønderborg (180 2.tv., 180A st.th., 180A 1.tv., 180A 3.th., 184 2.th., 184B 1.tv., 184B 3.tv.)

Rasmus Villumsen, næstformand, Asserballevej 4, 6470 Sydals (184B 1.th.)

Svend Clausen, Ringgade 184 st. tv., 6400 Sønderborg (182 B 2. th., 184 st. tv., 184 2. tv., 184 3.th.)

Morten Deisner, Ringgade 180 st. th., 6400 Sønderborg (180 st.th.)

René Pedersen, suppleant, Ringgade 184 3. tv., 6400 Sønderborg (182 st. tv., 184 3.tv.)

Punkt 11.:

Hvad med at lave en legeplads til børnene? På grund af diverse lovkrav, vil det blive meget dyrt at etablere. Men forslag og ønsker til legepladsens udseendemodtages gerne i bestyrelsen, så vil vi se på sagen.

Der ønskes en mindre stejl nedkørselsrampe til kældrene, samt bedre adgangsforhold til at køre knallerter og scootere ind. Der er sat nye dørpumper op på kælderdørene. Deres lukketid skal justeres. Det er svært at lave rampen mindre stejl, for der skal være en kant opad foroven, for at forhindre at et kraftigt regnskyl oversvømmer kældrene. Bestyrelsen kigger på om det er muligt at inddrage de gamle renovationsrum til at gøre døråbningerne bredere.

Der var forespørgsel om at få etableret overdækkede parkeringspladser.

HUSK: at overholde jeres vaske-/tørretider!!

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

Ringparkens hjemmeside: www.ringparken.net

Generalforsamlingen sluttede i god ro og orden kl. 21.20.

Bente Reib
Formand
1. Maj 2006

Marius Danielsen
Administrator
1. Maj 2006

Willy Søndergaard
Advokat
1. Maj 2006