

Generalforsamling



Sønderborg, d. 21. maj 2007

Ordinær generalforsamling afholdt tirsdag, d. 15/5 2007 på Sønderborg Bibliotek, Kongevej 19, Lokale 3 og 4.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens (og administrators) beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2006 med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse.
5. Indkomne forslag
6. Forelæggelse af budget for 2007 til godkendelse
7. Valg af 1 medlem til bestyrelsen for 1 år: - (Bestyrelsen foreslår Per S. Jensen)
8. Valg af 1 medlem til bestyrelsen: - Svend Clausen (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 30 fremmødte og bestyrelsen var i besiddelse af yderligere 25 fuldmagter, således at der i alt var 55 beboere repræsenteret på generalforsamlingen.

Dirigenten gav herefter ordet til administrator.

Punkt 2.:

I 2006 blev vi næsten færdige med at sætte nye vinduer i alle lejligheder. Der er faktisk kun 4 lejligheder, der mangler, men der er på nuværende tidspunkt bestilt vinduer også til disse. Vinduerne forventes at blive isat i juni måned.

Der er også 18 lejligheder, der har fået nye hoveddøre. Det er alle sammen godkendte branddøre, og de er alle leveret af Sønderjyllands Døre og Vindues Center.

Husk, at hvis der skulle opstå fejl og mangler på vinduer og døre, så er der stadigvæk garanti på dem, så bare meld det, så får vi det rettet.

Der har været enkelte tilfælde, hvor glassene har været ridsede ved isætningen. De er ikke glemt, men der skal komme nogen fra vinduesfabrikken i Tyskland, for at kigge på dem, hvorefter de vil finde en løsning på problemerne.

Fra bestyrelsens side, er vi glade for at det er gået så godt og hurtigt at vi nu kan se en ende på det. Vi troede faktisk, at der ville være gået flere år, og at der var ejere, der skulle til at male de gamle vinduer hvide.

Vedrørende oliespild på vores parkeringspladser fra biler, gjorde vi opmærksom på sidste år, at det ikke ser godt ud og at fliserne er svære at gøre rene. Ifølge ISS er det faktisk billigere at skifte fliserne, end det er at få dem rensset. Vi tror dog at de fleste biler er i orden nu, men ellers vil vi her opfordre til at man får en oliedryppende bil bragt i orden. Det er jo i øvrigt også ulovligt at køre med sådan en bil!

Vores fjernvarme fungerer godt nu, og med den milde vinter og de nye vinduer isat, ser det rigtig godt ud. Man skal dog huske at få luften godt ud i lejlighederne nu, hvor der er kommet tætte vinduer i. Ellers kan der dannes fugtpletter og i værste fald skimmelsvamp, hvis der er for fugtigt i lejligheden.

Der har været meget snak om energimærkning. Vi har ikke været så varme på ideen, dels da der lovgivningsmæssigt har været en del tvivlstilfælde, dels fordi den ikke hjælper ejerforeningen særlig meget og dels fordi det er en omkostning. Der er mange foreninger, der har klaget over energimærkningen, og det har betydet at tidspunktet for hvornår, der skal foreligge en energimærkning er blevet udsat. Det ser dog på nuværende tidspunkt ikke ud til at vi kan slippe for at få foretaget en samlet energimærkning af hver af de tre blokke.

Vores nye kloaksystem fungerer godt, og vi har ikke set en eneste rotte i vores kældre, siden vi har fået det. Det var Roager Kloakservice, der lavede det. Der er siden hen sket et generationsskifte i firmaet, da den gamle ejer er gået på pension.

Sidste år kom der et ønske frem om at undersøge mulighederne for at få større altaner. Vi har undersøgt det ved kommunens tekniske forvaltning, og ifølge dem kan det sagtens lade sig gøre. Det kræver dog bare at vi alle er enige om det, og at kommunen skal godkende de planer vi kommer med. Kommunen har dog påpeget, at langs med blokkene vil en større altan gå ud over lysindfaldet i den underliggende lejlighed. Derimod er der bedre muligheder for at sætte en altan op på endelejlighederne. Prismæssigt skal den enkelte ejer regne med at det starter ved kr. 40.000 – 50.000, afhængigt af om der vælges en altan af træ, plastik eller metal. Hvis der er interesse for det vil bestyrelsen arbejde videre med sagen.

Vedrørende DOA; vores antenneforening, er der ikke sket de store forandringer, udover at det er blevet dyrere. Der er kommet en nyhedskanal, som indtil videre er gratis, men på et eller andet tidspunkt vil de vel også have penge for den.

Elselskabet har trukket kabler til fiberbaseret bredbånd, som også kan bruges til at sende fjernsynssignaler med, men for nuværende er de prismæssigt dyrere end Telia-Stofa.

Bestyrelsen ser tiden an.

Hvis vi ser fremad på det kommende år, er der nogen ting vi godt vil gøre noget ved. Noget af det har været nævnt før. Vi skal blandt andet have lagt fliser på gulvene i tørrerummene.

Fliserne har vi allerede, vi skal bare finde en murer til den rigtige pris. Det er lidt svært for tiden at finde en håndværker i det hele taget. Vi vil også gerne have malet kældrene.

Vi mangler at få vores fælles elinstallationer gennemgået. Vi mangler blandt andet at få trukket jordledningen ind til alle målerskabe.

Vi er ved at indhente tilbud på tre nye branddøre til kælderen i 184. De er i en elendig forfatning, og skal snart skiftes. Vi får samtidig et tilbud hjem på nye kældervinduer ud mod græsplænerne.

Vi har på det sidste fået en trappeopgang malet. Det er med en ny maler, da vores ”gamle” maler Lykke er stoppet på grund af sygdom. Kommer I forbi 180A, så kig indenfor, om I kan lide den farvesammensætning, da det er sådan vi påtænker at få resten af opgangene malet efterhånden.

Når alle vinduer og døre er blevet isat, vil vi få en murer til at komme rundt for at reparere de huller, som er kommet flere steder i forbindelse med montagen.

Vi har skiftet kasserer i løbet af sidste år. Svend Clausen overtog jobbet efter Morten Deisner, og Svend har udført et stort arbejde for bestyrelsen. Han har haft god hjælp af vores revisor.

Vi vil med tiden iværksætte, at det er ejeren, der skal opkræve varme og vand af lejer.

Til slut vil jeg gerne sige tak til bestyrelsen for godt samarbejde, tak til vores revisor og vores advokat, samt alle beboerne.

Kommentarer fra salen:

Vaskerum bruges også til at skylle surferdragter og bildæk. Kan vandslangen, der er monteret på vandhanen ikke fjernes? Marius snakker med den pågældende person.

Det el-arbejde, der skal foretages, er det en tre-faset forbindelse, eller er det kun en supplerende jordforbindelse? Det er ikke afgjort endnu. Bestyrelsen arbejder stadigvæk på sagen.

SØBO skifter til Syd Energi Bredbånd, fordi det er billigere. Bestyrelsen undersøger sagen og indhenter diverse tilbud.

Administrators beretning blev herefter godkendt.

Punkt 3.:

Svend Clausen fremlagde regnskab for 2006.

Kommentarer fra salen:

Bygninger udvendige anlæg vinduer på 109.000: hvad er det? Det er vinduerne i trappeopgangene inklusiv opsætning. De fremgår af budgettet to linier længere nede.

Herefter blev regnskab for 2006 godkendt.

Punkt 4.:

Trappeopgangene vil løbende blive malet.
Tørrerummene skal have lagt fliser i den kommende tid.

Punkt 5.:

Ingen indkomne forslag.

Punkt 6.:

Budgettet blev gennemgået og kommenteret samtidig med punkt 3.
Egenkapital ved årets begyndelse skulle have været kr. 163.000,- og ikke kr. 180.000,-

Budget 2007 blev herefter enstemmigt vedtaget.

Punkt 7.:

Per S. Jensen blev valgt.

Punkt 8.:

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

Per S. Jensen, Ringgade 184A st. tv., 6400 Sønderborg (184A st. tv.)

René Pedersen, suppleant, Sundkrogen 13, 6400 Sønderborg (182 st. tv., 184 3.tv.)

Punkt 11.:

Der er en post, omkostninger på kr. 42.636 i regnskabet for 2006. Hvad dækker det over? Det er udgifter vi har haft i forbindelse med at den tidligere kasserer ikke har fået sendt rykkere ud til ejere/lejere hurtigt nok. Ejerforeningen har indtil nu været så elskværdig overfor de ejere, der har lejet deres lejlighed ud, at ejerforeningen har opkrævet á konto bidrag for både varme og vand hos lejerne. Såfremt det ikke har været muligt at inddrive beløbet, har ejerforeningen haft problemet. Det vil fremover være således, at á konto bidrag til hhv. vand og varme skal indbetales af ejerlejlighedens ejer til ejerforeningen. Det er igen ensbetydende med, at lejeren skal betale á konto beløbene til udlejeren. Flere udlejere nævnte, at det ville være for besværligt, idet man ikke helt var klar over, hvornår beløbene skulle betales. Det er ikke korrekt. Ejere af lejlighederne ved jo også, hvornår og hvortil kreditforeningsydelse skal betales.

Grunden til, at ejerforeningen fremover vil følge dette mønster, er, at såfremt der er restancer, kan ejerforeningen gøre kravet gældende imod ejeren og dermed henholde sig til det tinglyste pant i hver ejerlejlighed på kr. 21.000,-. Det beløb, den enkelte ejer maksimalt må skyldes til ejerforeningen bør således afgrænses til kr. 15.000,-, idet der kommer omkostninger oven i. Det hele skal kunne holdes indenfor de kr. 21.000,-.

Det er muligt, at de ejerlejlighedsejere, der har lejligheden lejet ud, vil føle dette som en byrde. Det er det jo også i forhold til den hidtidige praksis, men man bør ret betænke, at ejerforeningen jo rent faktisk har udført gratis arbejde for de enkelte ejere i forbindelse med opkrævningen. Den trafik er altså slut nu.

Bestyrelsen ønsker at præcisere, at kursen overfor manglende indbetalinger til ejerforeningen fremover vil blive skærpet væsentligt. Foreningens advokat har udfærdiget koncepter til rykkerskrivelser, der vil blive benyttet og afgå umiddelbart efter sidste rettidige betalingsdato, såfremt betaling ikke er sket. Ejere/udlejere bør tilmelde betalingerne til PBS.

Entredøre: Der er blevet isat 18 styk i forbindelse med isætningen af de nye vinduer. De er alle ens, og bestyrelsen ser gerne at alle, der fremover skal have nye entredøre får samme type dør isat som dem der allerede er blevet isat. Det er muligt at få en brandsikker dørspion isat døren. Det har hidtil været John Deisner, der har klaret det.

Bestyrelsen undersøger om der er penge at hente ved at lave en stor bestilling på entredøre ved Sønderjyllands Døre og Vindues Center. Ejere, der har en entredør med vindue ovenover døren, skal være opmærksom på at glasset er lavet af et specielt brandhæmmende glas, og derfor er relativt dyrt (ca. kr. 1.900,-).

HUSK: at overholde jeres vaske-/tørretider!!

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

Ringparkens hjemmeside: www.ringparken.net

Generalforsamlingen sluttede i god ro og orden kl. 20.20.

Bente Reib
Formand
19. Juni 2007

Marius Danielsen
Administrator
19. Juni 2007

Willy Søndergaard
Advokat
19. Juni 2007