

# Generalforsamling



Sønderborg, d. 29. april 2008

Ordinær generalforsamling afholdt torsdag, d. 24/4 2008 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 2007 med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse.
5. Vedtægtsændringer
6. Indkomne forslag
7. Forelæggelse af budget for 2008 til godkendelse
8. Valg af formand: - Bente Reib (modtager genvalg)
9. Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen: - Rasmus Villumsen (modtager genvalg)  
- Per S. Jensen (modtager genvalg)
10. Valg af 1 suppleant til bestyrelsen: - Forslag: ?
11. Valg af revisor: - Lars Overgaard (modtager genvalg)
12. 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 25 fremmødte og bestyrelsen var i besiddelse af yderligere 32 fuldmagter, således at der i alt var 57 beboere repræsenteret på generalforsamlingen.

Dirigenten gav herefter ordet til administrator.

## **Punkt 2.:**

I året 2007 har vi jo bemærket at boligmarkedet i visse steder er gået lidt i stå, og nogle steder er priserne faldet. I Sønderborgområdet er priserne dog nogenlunde stabile, og i Ringparken er der ikke sket nogen ændringer på boligpriserne, men det tager dog lidt længere tid at få solgt lejlighederne.

I løbet af det forgangne år har vi fået skiftet de sidste af de gamle vinduer i de lejligheder, der manglede. Det er dejligt, for nu ser blokkene ens ud over det hele.

Der er også i løbet af sidste år blevet justeret på de vinduer, der har givet problemer, så det skulle være bragt i orden, ellers så sig til. De vinduer, der havde fået ridser på selve ruden, skulle også være skiftet.

Nu når alle har fået skiftet vinduerne, skal vi også have lavet en vedligeholdelsesplan for vinduerne, for hængsler og lukkesystemer skal jo smøres en gang imellem, for ellers kan det give problemer. Det er den enkelte ejer, der skal stå for vedligeholdelsen, men vi får opskriften på det fra Sønderjyllands Døre og Vindues Center. Den lægger vi så ud på vores hjemmeside og i papirformat, så alle har mulighed for at se den.

Der skal dog lige gøres opmærksom på, at i forbindelse med de nye og tætte vinduer, er det ekstra vigtigt at sørge for ordentlig udluftning. Ellers vil der kunne dannes mugpletter på tapetet på ydervæggene, der hvor møbler står tæt op ad væggene. Derfor skal møblerne stilles lidt ud fra væggene, for at der kan ske luftcirkulation rundt om dem.

Der er nogle, som ikke har varme på i badeværelserne. Det er ikke så godt, for der skal varme til for at fortrænge fugten. Derfor; lad dørene stå på klem inde i lejlighederne, det giver et bedre indeklima.

Vi har i 2007 haft store diskussioner omkring energimærkning af blokkene. Der har været, og er stadigvæk, usikkerhed om hvordan det skal foregå. Det har bevirket, at bestyrelsen har været tilbageholdende med at få igangsat den lovpligtige energimærkning. Sidste nyt er dog, at energimærkningen skal være gennemført inden udgangen af 2009. Selv om bestyrelsen ikke kan se nogen fordele ved energimærkningen, skal vi have gennemført den. Der er ikke så mange firmaer, der kan/må lave energimærkning, men ud af tre udbydere, hvoraf de to af udbyderne havde en pris på kr. 25.000,- ex. Moms pr blok, og den sidste havde en samlet pris på kr. 85.000,- inkl. Moms for alle blokkene, valgt det billigste firma til at lave energimærkningen. Det vil blive iværksat i starten af 2009. Energimærkningen vil så have en gyldighedsperiode på 5 år, hvorefter den skal fornyes. Det vil dog blive væsentlig billigere anden gang, da alle basisoplysninger jo kun skal indsamles én gang.

Vedrørende håndværkere, har vi skiftet VVS-firma til "Goosmanns Eftf.", idet vi ikke var tilfredse med skiftet til Hjortgaard både hvad angår priser og ydelser, efter Ole Møller gik på pension. Goosmanns Eftf. vil i lighed med de andre håndværkere, ejerforeningen bruger, blive lagt ud på vores hjemmeside. I denne forbindelse skal det lige oplyses, at såfremt i benytter andre VVS-håndværkere til at udskifte vandhaner eller lignende, er det vigtigt, at i siger til dem, at systemet skal luftes ud, ellers kan det bevirke at der er andre lejligheder, der ikke kan få varmt vand. Det har været et stort problem i den forgangne vinter, i særdeleshed i 182. Vi har oplevet, at der er flere, der har opsat airconditionanlæg i forgangne år. Det har vi fået klager fra andre beboere over, dels fordi det ikke ser godt ud, og dels fordi anlæggene larmer. Bestyrelsen har drøftet problematikken, og er enige om, at disse anlæg er i strid med vores vedtægts § 15, stk. 5, idet anlæggene er at sammenligne med antenner, skilte og lignende. De skal derfor være nedtaget senest d. 15. maj 2008. De skader der er blevet forvoldt mod bygningerne/murværket i forbindelse med montagen af anlæggene, skal selvfølgelig efterfølgende reparerer! Vi har sendt en skrivelse rundt i september sidste år, men der mangler stadigvæk at blive fjernet to anlæg.

Vi har i vores husorden stående, at man ikke må have opsat paraboler til fjernsynskanaler. Vi er ligeledes bekendt med, at der findes en EU-regel, som siger, at man godt må opsætte paraboler. Det betyder så, at man godt må opsætte paraboler, man må bare ikke gøre dem fast til murværket, jfr. § 15 i ejerforeningens vedtægt.

Vi har fra Sønderborg Fjernvarme modtaget tilbud om at blive tilsluttet noget energiovervågning, målt på selve fjernvarmemålerne, elmåler og vandmåler. Disse oplysninger bliver så én gang i døgnet automatisk behandlet på en computer. Derved kan man finde frem til eventuelle fejl, og få dem rettet hurtigt. De første to år afholder fjernvarmen udgifterne, derefter er det ejerforeningen, der skal betale. Per Jensen fra bestyrelsen er blevet valgt til at følge projektet, og være kontaktpersonen til fjernvarmen. Derudover fungerer fjernvarmen tilfredsstillende.

Vi har fået et nyt firma til at aflæse varmemeforbruget. Det hedder Techem.

Der har ikke været de store problemer med vores vaskekældre sidste år. Der er dog stadigvæk beboere, som glemmer, at Bh'er skal i vaskeposer, for at beskytte vaskemaskinerne mod bøjlerne i dem. Derudover har der været eksempler på at der er blevet vasket cykler og andre ting i vaskekældrene. Det sviner, så der henvises til at bruge de udendørs faciliteter.

Vores vandforbrug er steget markant (ca. 6 m<sup>3</sup> pr beboer i forgangne år). Det, sammenholdt med at kommunesammenlægningerne har betydet stigninger på vandafledningsafgifterne, har betydet at vi har måttet hæve prisen på vand til kr. 475,- pr person pr kvartal. Det øgede vandforbrug har vi ikke nogen forklaring på, men det er ikke fordi vores vandledninger er utætte! Man skal dog huske at tilmelde eventuelle indflyttere i den enkelte lejlighed, så vandprisen modsvarer det reelle antal beboere i hver lejlighed. Vi har også oplevet, at der er beboere, der har vasket tøj for andre, som ikke bor i Ringparken. Det er blevet påtalt, og sker ikke mere. Hvordan løser vi det med det øgede vandforbrug? Der er ingen tvivl om, at hvis der blev installeret vandure i de enkelte lejligheder, vil vandforbruget falde, men det er en bekostelig affære.

På sidste års generalforsamling, havde vi en diskussion, om Ejerforeningen skulle blive ved med at opkræve vand og varme for lejerne, da det juridisk set altid vil være ejeren/udlejer, der er ansvarlig for at det bliver betalt. Vores kasserer har kigget på sagen i det forgangne år, og kan konstatere, at der ingen restancer er på området.

Diskussionen om nye altaner fra sidste år betød at bestyrelsen skulle finde ud af nogle priser og løsningsforslag til denne generalforsamling. Vi har fundet et firma, som kan levere varen. De har blandt andet lavet de altaner man kan se i Gartnervænget. De bliver spændt fast på væggen i en skinne, der går i hele bygningens højde, fra top til bund. Det betyder, at der ikke skal laves søjler ude i græsplænen. Prisen for en altan på ca. 4,5 m<sup>2</sup> vil blive på ca. kr. 41.000 ex. Moms. For at projektet kan gennemføres, kræver teknisk forvaltning dog at alle lejligheder er med i det!

Der har på det sidste været opsat sedler i opgangene angående oprydning i kældrene. Alle de genstande, der ikke er blevet sat mærke på, vil blive fjernet.

Vores antenneforening har fjernet nogle programmer fra pakkerne. Det skyldes, at repræsentantskabet for DOA besluttede, at hvis prisstigningerne på programmerne var for store, ville de blive fjernet fra pakkerne. Det er der mange, der har været utilfredse med, men DOA har beskrevet, hvorfor det er sket, både på deres hjemmeside og i aviserne. Med det nye system, der kommer, hvor man individuelt kan vælge programmer, håber vi problemerne bliver løst.

Vores parkeringspladser er generelt fyldte. Det har medført klager over, at man ikke kan finde parkeringsplads til sin bil, når man kommer hjem om aftenen. Problemet skyldes dels, at der er en del, der har firmabil med hjem, samtidig med at de har en privatbil, dels at der er flere lejligheder, der har to biler. Da vi jo kun har 55 parkeringspladser, har vi ændret i husordenen, så der kun må holde én bil pr. lejlighed i området. Hvis man har behov for at parkere flere biler end det, må man benytte de parkeringspladser, der er langs Ringgade.

Der er stadigvæk mange, der smider store papkasser fra fjernsyn, gamle tørrestativer af jern og lignende ud i vores renovationsrum. De hører hjemme på lossepladsen.

Vi har haft en del uregelmæssigheder i vores trappevaskning. Det skyldes langtidssygdom, som vi håber, er overstået nu.

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:

Kan vi ikke få nummererede parkeringspladser? Nej, for der er kun 55 pladser.

Kan vi ikke forbyde at parkere med firmabiler i området? Nej, men husordenens punkt 2 gælder for alle biltyper.

Hvem er det, der skal indbetale vand og varme? Indtil videre fortsætter det hele som hidtil, indtil det giver problemer for vores kasserer med håndteringen af det.

Hvem er det, der bruger de ekstra 6 m<sup>3</sup> vand pr. beboer? Vi ved det ikke, men den energiovervågning vi er kommet med i gennem fjernvarmen overvåger også vandforbruget, så måske kan vi, når vi har været med i det et stykke tid, uddrage nogen konklusioner.

Ida Arpe stillede forslag om, at man skal betale for tøjvask, men forslaget blev ikke vedtaget.

Hvad koster det at installere vandure? Det er dyrt, fordi der skal installeres vandmålere på hver tilgang til lejligheden. Kommunen vil ikke administrere mere end ét vandur pr. lejlighed. Der kan i stedet for installeres 4 bimålere pr. lejlighed, som så skal anvendes af ejerforeningen til at dele det samlede vandforbrug pr. blok ud på den enkelte lejlighed. Det giver ejerforeningen mere administration. Et foreløbigt prisoverslag lyder på kr. 2.600 inkl. Moms pr. lejlighed, for installationen af de nødvendige målere. Bestyrelsen arbejder videre med sagen til næste år.

Administrators beretning blev herefter enstemmigt godkendt.

### **Punkt 3.:**

Kasserer Svend Clausen fremlagde regnskab for 2007.

Kassereren ønskede udgifter på følgende godkendt afskrevet i forbindelse med tidligere kasserer:

Specifikation af konto 2030 - Tidligere kasserer	Bilag	Beløb
Gebyr for Skat	98	117,00
Advokat Willy Søndergård	141	4.375,00
Fejlpostering af Jesper Madsen indbetaling	249	1.350,00
Varme retur til Linda Nguyen (bilag 14)	252	400,84
Hensættes (Alma, Sandra, Flemming, Linda)	253	9.459,37
Afskrives som uerholdelig	253	855,12
Krediteret uden beskrivelse	254	220,00
For meget henstat til Advokat	291	-5.000,00
<b>Saldo</b>		<b>11.777,33</b>

Generalforsamlingen godkendte beløbet, og konto 2030 er hermed afsluttet.

#### Kommentarer fra salen:

Hvorledes er ejerforeningens likvide midler indsat? De står på en almindelig anfordringskonto, da vi ikke har mulighed for at binde midlerne i længere tid af gangen.

Herefter blev regnskab for 2007 enstemmigt godkendt.

### **Punkt 4.:**

Renovering af vores elsystemer: der mangler jording og én fase.

Branddørene er alle undtagen én i en elendig forfatning. Der skal monteres 8 nye.

Kældervinduerne i modsatte side af indgangsdørene er modne til udskiftning.

Kældervinduerne på forsiden trænger til at blive malet.

Tørrerummene skal have lagt fliser i den kommende tid.

#### Kommentarer fra salen:

Hvad med energimærkningen? Energimærkningen er ikke med i budgettet for 2008, da den først igangsættes i 2009.

Vedligeholdelsesplanen blev herefter enstemmigt godkendt.

### **Punkt 5.:**

Der er 4 paragraffer i vores vedtægt med nyt eller ændret indhold: §§ 17, 18, 19, 20.

Grundet misforståelser mellem bestyrelsen og advokat Willy Søndergaard, var der ikke enighed omkring de nye ændringer til vedtægterne.

Vedtægtsændringerne blev derfor ikke vedtaget!

Der bliver indkaldt til ekstraordinær generalforsamling senere.

### **Punkt 6.:**

Ingen indkomne forslag.

### **Punkt 7.:**

Budgettet blev gennemgået.

#### **Kommentarer fra salen:**

Hvorfor er det vinduerne på ”bagsiden” der skal skiftes? Fordi kældervinduerne på forsiden kun er 10-12 år gamle, og nok kan holde nogle år endnu.

Kan trappevasken eventuelt ikke blive opdelt på de tre blokke, hvis der er nogen, der gerne vil vaske trapperne, men ikke kan overkomme alle tre blokke? Jo, men så heller ikke mere opdeling, da det ellers giver kassereren for meget administration med lønudbetalinger.

Budget 2008 blev herefter enstemmigt vedtaget.

### **Punkt 8.:**

Bente Reib blev genvalgt.

### **Punkt 9.:**

Rasmus Villumsen blev genvalgt.

Per S. Jensen blev genvalgt.

### **Punkt 10.:**

Hans R. Thomsen blev valgt.

### **Punkt 11.:**

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. th, 6400 Sønderborg (184A st.th.)
Hans Thomsen,	suppleant, Ringgade 184B 3.th, 6400 Sønderborg (184B 3.th.)

## **Punkt 12.:**

Vores revisor, der er tidligere kasserer i ejerforeningen, er ikke den kasserer, der er skyld i tidligere nævnte afskrivninger!

Opsætning af bimålere til aflæsning af vand giver opgaver til ejerforeningen, med aflæsning af vand i de enkelte lejligheder. Hvad skal Techem eventuelt have for at aflæse målerne samtidig med at de aflæser det varme vand? Bestyrelsen undersøger til næste år.

Vi kan også lade beboerne lave selvaflæsning af målerne, og hvis det samlede vandforbrug i blokken ikke stemmer overens med de aflæste bimålere, må vi jo kontrollere hvor fejlene ligger placeret.

Sønderborg-gardens loppebil kan eventuelt kontaktes, for at afhente det sidste af det, der står i kældrene.

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](http://www.ringparken.net)

Generalforsamlingen sluttede i god ro og orden kl. 21.45.

Bente Reib  
Formand  
30. april 2008

Marius Danielsen  
Administrator  
30. april 2008

Willy Søndergaard  
Advokat  
30. april 2008