

Generalforsamling



Sønderborg, d. 05. maj 2009

Ordinær generalforsamling afholdt torsdag, d. 23/4 2009 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 2008 med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse.
5. Indkomne forslag
6. Forelæggelse af budget for 2009 til godkendelse
7. Valg af kasserer: - Svend Clausen (modtager genvalg)
8. Valg af 1 suppleant til bestyrelsen:
9. Valg af revisor: - Lars Overgaard (modtager genvalg)
10. Eventuelt

Punkt 1.:

Jørgen Lehmann blev valgt som dirigent, og kunne 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 27 fuldmagter, således at der i alt var 56 beboere repræsenteret på generalforsamlingen.

Dirigenten gav herefter ordet til administrator.

Punkt 2.:

Ved sidste års generalforsamling havde vi så småt bemærket finanskrisens indtog, i og med det tager længere tid at få solgt ledige lejligheder. Der er dog i den sidste tid blevet solgt et par lejligheder, så det ser ikke helt slemt ud.

I 2008 har vi fået skiftet kældervinduer på havesiden i 184, da det var den blok, der havde de dårligste vinduer.

Vi har fået isat nye branddøre ind til kældrene, da de gamle var så slidte, at de ikke gik i lås. Der er også kommet nye låse i branddørene, så alle har fået nye nøgler til kælderdørene. Jeg har oplevet, at låsemekanismen i de nye døre er blevet slået fra, og at man så efterfølgende glemmer at slå den til igen. Det er ikke en god ide, for det betyder, at alle kan gå lige ind fra gaden, både tyveknegte og vagabonder og pyromaner!

I år regner vi med at vi får foretaget den lovpligtige energimærkning af de tre blokke. Der har længe været sat penge af dertil i vores budget. Vi ville hellere have købt kældervinduer til en blok, men da det er et lovkrav, er vi nødt til at få foretaget energimærkningen.

I vores fjernvarmesystem har vi nu fået skiftet den sidste cirkulationspumpe ud med en ”intelligent” pumpe, som elektronisk selv regulerer, hvor meget der skal cirkuleres i forhold til forbruget. Det skulle gerne give en besparelse på elregningen. Vi er endvidere tilsluttet en forsøgsordning, med overvågning af vores vand- og varmekonsum. Per kan så via en PC se det aktuelle forbrug på begge dele, for de enkelte blokke.

Vi har fået lagt de manglende fliser i vores tørrerum, så nu er gulvene på plads.

Vi vil i indeværende år lave et forsøg i kælderen i 180, hvor vi vil installere en pumpe til at pumpe eventuelt indtrængende regnvand i forbindelse med kraftige regnskyl væk fra kælderen via en vandrede og en brønd og ud på græsplænen. Det er fire år siden vi sidst havde opstigende regnvand i kælderen, men det er nok ikke sidste gang. Hvis forsøget lykkes, vil det også blive lavet i de to andre blokke.

Vi har i en periode haft trængsel på vores parkeringspladser, da vi havde en del ekstra biler parkerende. Vi har løbende påtalt, at der kun må parkere én bil per lejlighed i området, ellers må man parkere oppe langs Ringgade. Det har lettet på situationen, men vi har kun 56 parkeringspladser og vi er 76 lejligheder. Vi har set på mulighederne for at udvide antallet, ved at inddrage hjørnerne og enderne. Det kan give 7-8 pladser, ved at inddrage hjørnerne, og yderligere ca. 7 pladser ved at forlænge parkeringsarealet op mod Ringgade. Det er en samlet udgift på ca. kr. 175.000,-. Det giver dog stadigvæk ikke 76 parkeringspladser, med mindre vi regner Ringgade-pladserne med.

Vand er efterhånden blevet en dyr post. Det er dog spildevandsafgifterne, der er steget. De stiger igen til næste år, derfor vil vandafgiften sikkert stige igen fra 1. kvartal 2010.

Der har i det forgangne år været en del diskussioner om hvornår ejerforeningen skal betale og hvornår ejer skal betale for vedligeholdelse. Det har især været omkring ristene i badeværelset. Hvis en beboer ikke renses risten, vil badevandet stå op i badeværelset, og da en del riste ikke er særlig godt lavet, eller er gamle, vil vandet sive ud, og løbe ned til underboen. Det vil forsikringen ikke betale for, da de siger, at det er manglende vedligeholdelse. Skal der en ny rist i, er det ejeren, der skal betale for det. Det fremgår af vores vedtægter § 15, stk. 2.

Derimod er alle gennemgående rør (nedfaldsstammer, toiletstammer etc.) ejerforeningens.

Jeg ved ikke om vi har fået flere hunde her, men der er flere, som klager over hundenes efterladenskaber på vores græsplæner, så få nu fjernet det, når i lufter hunden. Det vil jo være trist, hvis vi skal have indført forbud mod at have husdyr her.

Der er en del, der bruger vores bænke, når man griller og fester lidt. Det er også fint nok, men hvis i låner bænke ved de andre blokke, så husk at sætte dem tilbage, hvor i tog dem, når i er færdige med at bruge dem.

Jeg har bemærket, at der er mange, som tror at vores græsplæne bare er en skraldespand for alt hvad man spiser, ryger og drikker oppe på altanerne. Det kan i ikke være bekendt overfor alle de andre beboere, at de skal glo på jeres svineri. Det er heller ikke særlig miljøbevidst! Affald skal i skraldespanden.

Der har været meget blæst om vores fjernsyn. Per og jeg har været til tre repræsentantskabsmøder i DOA, og årsagen er at det analoge tv-signal forsvinder til oktober i år. Det er ikke noget vi kan gøre noget ved, da det er en regeringsbeslutning, at vi skal have digitalt tv-signal. Det har åbenbart givet Stofa nogle problemer, men vi regner med at det retter sig i den nærmeste fremtid.

Vi har i nogen år diskuteret vores elsystem i blokkene, for vi mangler en jordforbindelse og en fase, for at komme op på nuværende standard. Vi har gennem længere tid indhentet tilbud på at få arbejdet udført, men der har været store udsving i priserne, fra kr. 600.000,- og ned til det nyeste tilbud, som lyder på kr. 267.000,-. Mere om det under punkt 4.

Postvæsnet må ikke længere gå på trapperne, derfor skal der opsættes postkasser ved indgangsdørene senest d. 31. december 2009. Det har vi også mere om under punkt 4.

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

Kommentarer fra salen:

Elsystemet: Det skal opgraderes til at være jord + 3 faser, hvilket vil sige, der skal trækkes et 5-leder kabel op til samtlige målerskabe. Der vil fra elektrikerens blive givet besked angående udskiftningsbehov i de enkelte målerskabe (for ejers regning).

Kan vi ikke finde en alternativ tv-leverandør: DOA er blevet opfordret til at finde en ny leverandør, men det er svært for ejerforeningen at gøre særlig meget. Vi har kun 4 stemmer ud af ca. 250 stemmer i alt.

Hvad med altanerne: Næste år vil vi få lavet en tegning af én af blokkene, med udvidede altaner påsat, så vi har en ide om hvordan det færdige resultat kan komme til at se ud.

Kan der ikke omdeles en skrivelse til alle lejligheder angående affald i de ydre omgivelser? God ide. Bestyrelsen arbejder videre med ideen.

Hjemmesiden trænger til en kraftig opdatering! Ja. Bestyrelsen er opmærksom på det.

Administrators beretning blev herefter enstemmigt godkendt.

Punkt 3.:

Kasserer Svend Clausen fremlagde regnskab for 2008.

Herefter blev regnskab for 2008 enstemmigt godkendt.

Punkt 4.:

Renovering af vores elsystemer: der igangsættes renovering af to blokke i år og én blok til næste år. Kan der laves en fælles tilbudsgivning for renovering af den enkelte lejligheds elsystem? Nej, prisen vil være alt for individuel til at det kan lade sig gøre.

Postkasser ved indgangsdøre: der sættes postkasser op af en god kvalitet. Der kan accepteres en egenbetaling på op til kr. 1.000,- pr. lejlighed, hvis der ikke findes penge til det i løbet af budgetåret. Bestyrelsen sørger for at sætte navne på postkasserne, så det bliver ens overalt. Det eneste den enkelte ejer/lejer må klæbe på postkassen, er et ”nej tak til reklamer”-skilt.

Hvem hæfter fremtidigt for postkassen: Hvis det ikke er noget forsikringen dækker, og vi ikke kan finde skadevolderen, er det ejerforeningen.

Kældervinduerne på forsiden skal males. Bestyrelsen leder efter et godt tilbud.

Kommentarer fra salen:

Hvad med energimærkningen? Energimærkningen er med i budgettet for 2009, da den blev besluttet gennemført i 2008.

Vedligeholdelsesplanen blev herefter enstemmigt godkendt.

Punkt 5.:

Ingen indkomne forslag.

Kommentarer fra salen:

Kan betalingservice ikke også stå for tilbagebetaling af varmepenge? Kassereren undersøger om det i det hele taget kan lade sig gøre, og hvad det vil komme til at koste.

Punkt 6.:

Budgettet blev gennemgået.

Kommentarer fra salen:

Elinstallationer er en vedligeholdelse, ikke en forbedring.

Er vores egenkapital ikke så lav, at bestyrelsen skulle overveje kontingentforhøjelser?

Bestyrelsen har snakket om det, men mener at vi ved lidt mådehold, kan få egenkapitalen op på ca. 300.000,- i løbet af de næste to år, så derfor ingen kontingentforhøjelser.

Budget 2009 blev herefter enstemmigt vedtaget.

Punkt 7.:

Svend Clausen blev genvalgt.

Punkt 8.:

Hans R. Thomsen blev valgt som 1. suppleant
Og Kjeld Dalgaard blev valgt som 2. suppleant.

Punkt 9.:

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, Østerhøj 2, 6310 Broager (184B 3.th.)
Kjeld Dalgaard	suppleant, Ringgade 182 3. tv., 6400 Sønderborg

Punkt 10.:

Bestyrelsen udfører et godt stykke arbejde! Tak for roserne.
Må der stå tysk indregistrerede biler på vores parkeringspladser? Ja, det må der godt.

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. 22.00.

Bente Reib
Formand
18. maj 2009

Marius Danielsen
Administrator
18. maj 2009

Jørgen Lehmann
Dirigent
18. maj 2009