

# Generalforsamling



Ordinær generalforsamling afholdt onsdag, d. 11. maj 2011 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 2010 med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse.
5. Indkomne forslag
6. Forelæggelse af budget for 2011 til godkendelse
7. Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen for 2 år:
  - Svend Clausen (modtager genvalg)
  - Rasmus Villumsen (modtager genvalg)
8. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen
9. Valg af revisor (Claus Kindberg).
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 22 repræsenteret ved fremmødte og bestyrelsen var i besiddelse af yderligere 35 fuldmagter, således at der i alt var 57 beboere repræsenteret på generalforsamlingen.

Rasmus Villumsen blev valgt som referent.

Dirigenten gav herefter ordet til administrator.

## **Punkt 2.:**

Også i år fik vi en hård vinter, med en masse sne. Det var ikke lige det vi havde regnet med to år i træk, men vi var heldige at have lavet en fastpris-aftale med firmaet, der stod for snerydningen, så det blev betydelig billigere at få ryddet sne i den forgangne vinter i forhold til den forrige vinter.

Boligmarkedet er stadigvæk præget af krisen, så der stadigvæk er lidt lange ventetider på at få solgt lejligheder i Ringparken. Der er dog lige blevet solgt en lejlighed hurtigt, så det er måske et varsel om bedre tider for boligsalget.

Generelt set, har det været et stille år i Ringparken. Der har ikke været gang i de store tiltag, udover at Tinglev el-gård har haft travlt med at lægge jordledning ind til alle lejligheder, og lavet de fælles el-installationer. I den forbindelse, var der mange, som benyttede sig af at få gennemgået deres lejligheds el-installationer, og skiftet gamle stofledninger med nye. Der blev flere steder fundet kortslutninger imellem de gamle ledninger, som var årsag til lampesteder, som ikke virkede. Der var også en del, der fik udskiftet deres gamle måler til en ny, med indbygget HPFI-relæ. Det er alt sammen med til, at vi kan være trygge ved vores el-installationer. Hvis der stadigvæk er beboere, der har de gamle stofledninger i deres lejligheder, vil jeg gerne kraftigt opfordre til at man får opgraderet til nyt. Det kan stadigvæk nås, da elfirmaet ikke er færdig med at arbejde i Ringparken.

Sidste år blev vi enige om, at afholde en ekstraordinær generalforsamling, når bestyrelsen havde undersøgt hvad det ville koste, at få sat vandure på vores vandinstallationer. Måden med fælles afregning for vand, er tiden løbet fra. Vi har brugt tiden på at undersøge markedet, og indhente tre tilbud på installation af vandure i de enkelte lejligheder. Det ledte til indkaldelse af den ekstraordinære generalforsamling d. 28. oktober, hvor resultatet blev fremlagt og efterfølgende godkendt. Det blev VVS-afdelingen ved SIB (Sønderborg Ingeniør og Byggeforretning) der leverede det bedste tilbud. Det har jo selvfølgelig også den fordel, at hvis der skal laves noget tømrer-/snedkerarbejde i forbindelse med montagen af vandurene, har de en egen afdeling, der kan klare det.

Vi blev også enige om, at skifte radiatormålerne ved samme lejlighed, da det er en forældet fordampningsmåler, der efterhånden er svære at skaffe reservedele til, i tilfælde af at måleren går i stykker. De er heller ikke så præcise, som de nye elektroniske målere, der endvidere kan fjernaflæses, så man slipper for at få besøg af en person, da aflæsningen kan klares fra en bil, der holder nede på vores parkeringsplads. Samtidig skifter vi varmeregnskabsaflæsningsfirma fra TECHEM til BRUNATA. For at vi kan komme i gang med det, skal vi først have aflæst vand og varme, så TECHEM har allerede lavet en slutaflæsning af varme pr. 31. maj. Det er så meningen, at håndværkerne kan gå i gang med at sætte det nye isenkram op fra 1. juni.

Vi har et hængeparti med Sønderborg Fjernvarme, for ifølge den energimærkning, vi fik lavet for 3 år siden, fik vi at vide, at der mangler noget isolering på vores varmeanlæg, samt montering af automatik til varmestyringen. Fjernvarmen ville komme med en tilbagemelding, men vi har ikke hørt noget fra dem endnu. Per, der er vores repræsentant overfor fjernvarmen følger op på det.

Per har også kontrol med vores samlede vandforbrug via fjernaflæsning af vandurene i de enkelte blokke. Det betyder f. eks. at han via sin computer hjemmefra kan fortælle, at der er noget galt med vandet i den ene af blokkene. Det var i ét tilfælde et wc, der var blevet utæt i 180.

Vores fjernvarme har generelt kørt fint i den forgangne vinter. Der har vist kun været tre udfald af fjernvarme i perioden, og det var kun kortvarigt, så det er nok ikke engang sikkert alle har bemærket dem.

Vi har været plaget af nogle vandskader i årets løb, og det er noget vi skal være opmærksomme på, for forsikringen er meget tilbageholdende med at betale de skader.

Det første tilfælde havde vi i 182, hvor en nyopsat vaskemaskine i køkkenet på 1. sal forårsagede en stor våd plet på ydermuren. En nærmere undersøgelse viste, at montagen af vaskemaskinen ikke var udført korrekt, så der sivede lidt vand ud. Det gav også vandskade i lejligheden nedenunder. Derfor, når man monterer lignende ting, skal man jævnligt kontrollere, at alle samlinger er tætte.

Det næste tilfælde, var en utæt faldstamme i et badeværelse på 1. sal, hvor vandet var løbet ned og havde beskadiget loft og vægge i badeværelset nedenunder. Problemet var, at faldstammen var kapslet ind i en kasse af træ, som der efterfølgende var klæbet fliser på. Derved er der jo ingen, der kan se, at der løber vand langs ydersiden af faldstammen ned i gennem etageadskillelsen. I dette tilfælde måtte vi brække indkapslingen væk, og skifte den gamle faldstamme, både i stuen og på 1. sal. Faldstammerne er del af den faste installation, og det er derfor Ejerforeningen, der skal betale for reparationerne. Det er dog svært at være opmærksom på noget, der foregår skjult bag inddækninger, og det er nok i ca. 80 % af tilfældene, at faldstammerne er inddækket. Fremadrettet vil Ejerforeningen, når der opstår lignende tilfælde, prøve at få skifte faldstammen i hele opgængens højre eller venstre side, da vi tror, det vil være det billigste. Der vil ikke blive sat nye inddækninger op, men murværket bag faldstammen vil blive pudset op og malet.

Vi vil også fremover påbyde ejerne, at de skal bruge de håndværkere, vi anbefaler, i forbindelse med renovering af lejligheder, da vi har et par uheldige oplevelser med håndværkere, der ikke var kendt med Ringparkens forhold.

Vi har også fået isoleret vandrørene i de gamle renovationsrum, da der ellers var for stor risiko for at få et frostsprængt rør et af stederne.

I midten af januar, havde bestyrelsen besluttet sig for at rydde op i kældrene i de tre blokke. Jeg må nok sige, der var noget at fjerne!! Kældrene er ikke en losseplads, hvor man bare kan stille sit gamle skrammel, og håbe på, at nogen fjerner det. Der blev kørt en container væk, som var læsset med top på, og efterfølgende blev der yderligere kørt en trailer og en kassevogn fuld væk. Det er da i orden, hvis man kortvarigt (en uges tid) skal have noget stående i kælderen, indtil man kan få arrangeret fjernelse af delene, men så skal det være mærket med navn og lejlighedsnummer. Hvis man har fået arrangeret transport af f. eks. et nyt fjernsyn, eller en ny cykel, så har man jo også transporten til rådighed til at fjerne papkasse og eventuelt den udrangerede del, og så er det ikke nødvendigt, at stille papkassen ned i kælderen. Det gælder selvfølgelig også lejerne, så ejerne skal informere deres lejere om forholdene.

Vi har også et problem med biler på vores pæne parkeringspladser, som står og drypper med olie. Det har været helt galt ved 180, hvor alle parkeringspladser er tilsølet med oliedryp. Vi har fanget nogle af synderne, men det må være den enkelte, der får gjort noget ved problemet. Det er jo ikke kun et kosmetisk problem på vores parkeringspladser, det er også miljøsvineri! Fra næste år skal vi i gang med affaldssortering, som der har været snakket om i flere år nu. Det indebærer nok, at vi får nogle nye containere, hvor beboerne skal lægge deres sorterede affald i de forskellige beholdere. Vi kender endnu ikke den præcise opdeling, og forløbet af overgangen til det nye system, men det vil blive informeret rundt til alle beboere, når vi ved mere. Det vil være af stor betydning, at de enkelte beboere overholder reglerne for sorteringen, da det ellers vil kunne få konsekvenser for hele ejerforeningen. Vi har for tiden en meget lempelig affaldshåndtering, men selv den er der nogle personer, der ikke kan finde ud af at overholde. Det ser vi ofte i renovationsrummet, og de ydre omgivelser!

Vores vaske-/tørrekældre fungerer rimelig godt, og der er blevet indkøbt en ny, billigere Vølund industrivaskemaskine, til erstatning for den gamle Miehle. Vi vil prøve at se om den holder lige så godt, for så er der en del penge at spare på den konto fremover.

Der er enkelte beboere, der ikke tømmer deres postkasser. Hvis man ikke er hjemme i længere tid, så få en anden til at tømme postkassen. Det ser ikke godt ud, med en propfuld postkasse i vores opgange.

Altaner, som vi jo har diskuteret tidligere, kommer nok også til at vente lidt. Boligsalget skal nok vise lidt mere positive tendenser, før vi kan starte op på det. Det er trods alt en større investering.

DOA, vores fjernsyn og internet er inde i en rolig periode. Der er blevet indført digitale kanaler, men de analoge kanaler sendes stadigvæk.

Dem, der har etableret udluftningskanaler gennem muren, skal være opmærksomme på, at den udvendige rist i røret med tiden nedbrydes af vind og vejr. Der er lige nu mulighed for, at få elektrikerne til at skifte ristene, til en rimelig pris. Hvis man er interesseret i at få dem til at gøre det, kan man lige henvende sig til mig og aflevere nye, røde riste, så får jeg elektrikerne til at tage deres lift med en dag.

Det var så en del sure opstød, jeg her er kommet med, men generelt vil jeg sige, at i det daglige, går det godt i Ringparken.

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

Formanden: Som opfølgning til oprydningen af vores kældre, kan jeg oplyse, at der blev brugt ca. 20 mandetimer af bestyrelsen på oprydningen. Skulle et rengøringsfirma have gjort det, ville det komme til at koste ca. kr. 17.500,-. Oveni kommer leje af containeren. Det er rigtig mange penge, der kan bruges til noget mere fornuftigt, i stedet for oprydning efter folk, der er for dovne til selv at fjerne deres affald. I år var det bestyrelsen, der stod for oprydningen, men fremover vil der blive hyret et rengøringsfirma til arbejdet, da det ikke er bestyrelsesarbejde! Der SKAL skrives navn på, hvis man stiller noget i kælderen, også selvom det kun er for en kort periode. Udlejer skal informere lejerne.

#### Kommentarer fra salen:

Skal faldstammer ikke udskiftes inden de bliver utætte? Nej, ejerforeningen har ikke midlerne til at udskifte faldstammerne på forhånd.

Kan man trykprøve faldstammerne, for at indhente viden om deres tilstand? Nej, det har været forsøgt, og resulterede dengang i, at faldstammen sprang. Bestyrelsen arbejder dog videre på en løsning.

Ejerforeningens forsikringer dækker de fælles installationer, så derfor skal ejer/lejer selv have en indboforsikring eventuelt med glas og kumme-tilvalgsdækning. Ejerforeningens forsikringer kan i deres fulde ordlyd ses på vores hjemmeside.

Kan man give ejer/lejer bøder for at deponere affald i kælderen? Ja, det kan vi vel godt, og bestyrelsen vil kraftigt overveje det, i de tilfælde, hvor der findes et navn i/på affaldet.

Administrators beretning blev herefter enstemmigt godkendt.

### **Punkt 3.:**

Kasserer Svend Clausen fremlagde regnskab for 2010.

Det udleverede regnskab og det regnskab, der blev sendt ud med indkaldelsen til generalforsamlingen, er ved en beklagelig fejl ikke det samme. Det er vores revisor, der har lavet revisionen ud fra en ældre version af regnskabet. Den version, der medsendes generalforsamlingsreferatet er den samme, som blev sendt med indkaldelsen, og som revisor efterfølgende har udført revisionen på. Såfremt man er utilfredse med det, må man kontakte bestyrelsen, så vi kan tage beslutning om der er behov for indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling, for forelæggelse af det korrekte regnskab.

#### Kommentarer:

Er det ikke ejerne selv, der skal betale for el-installationerne? Nej, selve arbejdet med at trække jordforbindelsen ind til alle målerskabe, er ejerforeningens område, men hvis der skal foretages ændringer inde i selve målerskabet, eller inde i lejligheden, er det ejeren selv, der skal betale.

Punktet Falck, forsikringer, hvad er det for en forsikring? Det er to forskellige ting. Vores Falck-abonnement er blandt andet nøgleservice, hvor man kan deponere en dørnøgle hos Falck, i tilfælde af at man smækker sig ude (det kan også bruges af lejere). Forsikringer dækker over ejerforeningens erhvervsjendomsforsikringer på de tre blokke.

Regnskabet for 2010 blev enstemmigt godkendt.

### **Punkt 4.:**

Der blev lavet en femårs plan for vedligeholdelse. Ifølge den mangler der at komme nye vinduer i kældrene i 180 og 182 på havesiden.

Der skal laves regnvandsafledningssikring i kældrene i 182 og 184.

Fuger rundt omkring skal repareres. Det indvendige fugearbejde vil blive lavet, når det er dårligt vejr.

Der skal males trappeopgange.

Til næste års generalforsamling, laves der en ny femårs plan for vedligeholdelse.

Dørmåtterne ved indgangsdørene bliver skiftet i nærmeste fremtid.

Bestyrelsen er opmærksom på, at vores økonomi er meget stram lige for tiden, det er også kun undtagelsesvis, at kassebeholdningen får lov til at være så lav. Desuden har ejerforeningen undladt, at opkræve penge fra ejerne, for de nye postkasser.

Vedligeholdelsesplanen blev herefter enstemmigt godkendt.

### **Punkt 5.:**

Der var ingen indkomne forslag

### **Punkt 6.:**

Kassereren fremlagde budgettet for 2011.

#### Kommentarer:

Med hensyn til posten Vaskerimaskiner og vaskerum: hvad skyldes den store forskel på kr. 37.445,- i regnskabet for 2010 til kr. 7.000,- i budgettet for 2011: Det skyldes, at beløbet i regnskabet for 2010 dækker over renoveringen af vaskerum og indkøb af én ny maskine, og at vi kun regner med at have almindelig vedligehold på vores vaskemaskiner i indeværende regnskabsår.

Bestyrelsen regner med at bruge maling af trappeopgange som en slags buffer, for på grund af vores lave likvide beholdning lige nu, vil vi i akut behov for likvider, udsætte maling af én eller flere trappeopgange.

Budget 2011 blev herefter enstemmigt vedtaget.

### **Punkt 7.:**

Svend Clausen blev genvalgt.

Rasmus Villumsen blev genvalgt.

### **Punkt 8.:**

Michael N. Petersen blev genvalgt.

Henrik Rasmussen blev valgt.

### **Punkt 9.:**

Claus Kindberg, Revision- & Regnskabs-kontoret ApS i Sønderborg, blev valgt som revisor.

#### Efter gennemførelsen af valget består bestyrelsen herefter af følgende:

Bente Reib,	formand, Søndre Landevej 22, 6400 Sønderborg (180 2.tv, 180 A, st. th, 180 A 1.tv, 180 A 3.th, 184 2.th, 184 B 1.tv, 184B 3.tv.)
Rasmus Villumsen,	næstformand, Asserballevej 4, 6470 Sydals (184 B 1.th.)
Svend Clausen,	kasserer, Kastanie Allé 9, st. , 6440 Augustenborg (182 B 2.th, 184 st. tv, 184 2.tv, 184 3.th.)
Per S. Jensen,	Spang Vade 17, 6400 Sønderborg (184 A st. th.)
Michael Jørgensen,	suppleant, Ringgade 182 A, 3. th., 6400 Sønderborg
Henrik Rasmussen	suppleant, Ringgade 180, st. th., 6400 Sønderborg

## **Punkt 10.:**

Varmeaflysningen foretages nu, og det aflæste fordeles mellem alle. Der kommer så et nyt varmeregnskab, som kun gælder for 1/6 til 31/12 2011. Det skyldes, at der er kommet en lovgivning på området, der siger, at varmeafregning skal følge kalenderåret, fremover. I tilfælde af hæværk på en postkasse, er det ejeren, der skal betale, da det er ejerens ejendom. Det er ejerforeningen, der forestår udskiftningen af postkassen.

HUSK: at overholde jeres vaske-/tørretider!! Hvis man er hjemmegående i dagtimerne, bør man ikke bruge aftenvasketiderne, af hensyn til dem der er på arbejde.

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)

Administrator sluttede med at takke dirigenten og de fremmødte.

Generalforsamlingen sluttede i god ro og orden kl. 21.00.

Bente Reib  
Formand  
1. juni 2011

Marius Danielsen  
Administrator  
1. juni 2011

Jørgen Lehmann  
Dirigent  
1. juni 2011