

# Generalforsamling



Ordinær generalforsamling afholdt onsdag, d. 23. april 2014 på Sønderborg Bibliotek, Kongevej 19, Lokale 3-4.

## **Dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens (og administrators) beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2013 med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse.
5. Indkomne forslag
  - 5.1 Skift til Stofa TV og Internet
6. Forelæggelse af budget for 2014 til godkendelse
7. Overholdelse af af vedtægter og husorden, herunder læhegn, kattebure og udvendige grill
8. Valg af formand til bestyrelsen for 2 år:
  - Bente Reib (modtager genvalg)
9. Valg af et medlem til bestyrelsen for 2 år:
  - Per S. Jensen (modtager genvalg)
10. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen
  - Michael N. Jørgensen (modtager genvalg)
  - Iris Møller (modtager genvalg)
11. Valg af revisor for 1 år
  - Claus Kindberg (modtager genvalg)
12. Orientering om dørtelefonlæg
13. Eventuelt

### **Punkt 1.:**

Jørgen Lehmann blev valgt som dirigent, og kunne konstatere at generalforsamlingen var lovligt indvarslet jf. Normalvedtægt for ejerforeninger, som er omfattet af lov om ejerlejligheder og dermed var beslutningsdygtig.

Der var 23 repræsenteret ved fremmødte og bestyrelsen var i besiddelse af yderligere 38 fuldmagter, således at der i alt var 61 beboere repræsenteret på generalforsamlingen.

Rasmus Villumsen blev valgt som referent.

Dirigenten gav herefter ordet til administrator.

### **Punkt 2.:**

Det går stadigvæk lidt langsomt med at få solgt lejligheder i Ringparken, men det tyder dog på, at situationen er ved at vende, i de større byer, og så kommer det nok også til os snart.

Vores varmeafledningsfirma, Brunata, er et firma, der har mange dårligdomme. Det kan man også se, hvis man leder på internettet. Vi undgik det heller ikke, da vi allerede første år gjorde indsigelser overfor Brunata, vedrørende deres varmeregnskab. Vi har i det forgangne år forlangt at få gennemført kontrolmålinger ved de ni, der havde gjort indsigelser. De fandt ingen fejl ved radiatormålerne, men fandt en enkelt vandmåler der ikke var i orden. Deres montør skulle så sørge for at den blev skiftet, men vi har ikke set ham siden. Ved henvendelser til Brunata får vi ikke nogen svar, men til gengæld nogle store regninger for de kontrolmålinger de har foretaget. Vi er ikke tilfredse, men vi arbejder videre på sagen, blandt andet med at finde et andet firma, der kan klare opgaven. Vi har også fundet ud af, at som ejerforening står vi meget svagt. Vi har ikke en organisation, som kan hjælpe os, hvis vi eventuelt ville køre en retssag imod Brunata.

Affaldssorteringen i Ringparken har nu været i gang et par år, og det må nok siges, det har været en svær opgave. Det skal dagligt kontrolleres, hvad det er beboerne smider ud, og i hvilke beholdere, for det er åbenbart svært at sortere affaldet rigtigt. Vi har endda skaffet flere foldere fra Sønderborg Forsyning om affaldssorteringen, og vi har selv forfattet en skrivelse om affaldssorteringen, som er blevet delt rundt. Nye beboere får også udleveret folderne, og sidste år fik vi lavet en ny affaldsplads ved 180, og alligevel ligger plast, dåser, glas og flasker i containerne til husholdningsaffald, og omvendt. Problemet er jo, at hvis affaldet ikke er sorteret, skal det afleveres på deponi, i stedet for at blive genanvendt. Deponi koster penge, det gør genanvendelse ikke. Jeg troede at nutidens unge ville være interesserede i at bevare et godt miljø, men der har jeg taget fejl. Når alt det så er sagt, så har der været forbedringer i vores affaldssortering, så det skal nok lykkes for os, at få et acceptabelt niveau for affaldssorteringen i Ringparken, når bare alle udlejere husker at informere deres nye lejere om at vi har nogle regler i Ringparken, som skal overholdes, blandt andet om affaldssorteringen. Vi er også ved at lave en informationsfolder om Ringparken, som vil indeholde alle regler, vedtægter og øvrigt, som er relevant for os.

Her i foråret har vi været rundt og kigget på vores altaner og solbænkene under vinduerne, for at kontrollere om de er i god stand, eller om de trænger til reparation eller sidder løse. Vi må konstatere, at der er mange solbænke, der har små revner, men det er alle sammen gamle revner, som ikke har betydning for stabiliteten af solbænkene. Vi overvejer om der er noget vi kan smøre på solbænken, som kan fylde revnerne, men har ikke fundet noget egnet endnu. Altanerne er også i fin stand, bortset fra de underste, da der flere steder er afskallet betonlag fra det armeringsjern, der holder altanerne. Det er ikke noget der er forbundet med fare, men det skal laves, før det bliver værre.

Når nu snakken er om altaner, kan det nævnes, at bestyrelsen har snakket med et firma ”Balco”, som gerne vil komme og vise, hvordan nye, større altaner vil kunne se ud, samt hvad priserne vil være. Det vil nok blive lidt dyrt, men til gengæld er erfaringerne at lejlighedspriserne stiger.

Vi har fået malet en trappeopgang i 180 B, og lavet en plan for den fremtidige rækkefølge de næste opgange skal males i. Fremover vil det blive sådan, at når opgangen bliver malet, bliver dørkarmene også malet. Maling af indgangsdørene påhviler den enkelte ejer, men det skal ske samtidig med at opgangen males.

Vedligeholdelsesmæssigt har det været et rimeligt år. Vi har fået skiftet en del lukkeventiler til vand og fjernvarme i kælderen i 184. Vi fik også skiftet en udluftningsventil på varmeledningen, som var revnet. Det gav en vandskade i øverste lejlighed i opgang 184. Den skade tog vores forsikringsselskab.

Vi har så kontrolleret udluftningsventilerne i 182, og der er der 5 ventiler, der skal skiftes. Vi har fået et tilbud fra SIB på udskiftningen, men vi synes prisen er for høj, så vi er i forhandlinger med dem.

Varmeanlægget kører rimeligt; der har været et par udfald i forgangne vinter, men det har været fjernvarmen, der har været skyld i dem. De er dog generelt hurtige til at få rettet fejlene. Jeg er så småt begyndt at skrue ned for varmen i anlægget, og efter påske bliver det sat på sommertid.

I vaskekældrene er det ikke alle, der kan finde ud af at holde dem rene. Det flyder med sæberester og lignende, og i 184 har det været et værre rod, med vasketøj over hele rummet, som det tog lang tid før det blev fjernet. Der er stadigvæk en del, som glemmer at sætte lejlighedsnummer på deres hængelås, selvom vores formand har lavet en skrivelse om det, som er hængt op over vaskemaskinerne. I fremtiden vil vi klippe de hængelåse, der ikke er markeret med lejlighedsnummer. Vi har kun haft ét stop på en vaskemaskine på grund af en BH-bøjle, så det hjælper altså at bruge vaskeposer til BH-erne.

Vi har haft en del rod i kældrene, især i 182. Beboerne er ikke flinke til at få fjernet deres midlertigt opmagasinerede ting i kældrene, når de flytter.

I vinter havde vi en stor poppel oppe ved affaldsskuret, der væltede i en af stormene. Det lavede dog ingen ulykker, og vi fik fældet træet. Men længere nede i hegnet har vi nogle store popler, som i en storm fra nord, vil kunne vælte ind i gavlen på 182. Træerne er så gamle, at de er begyndt at rådne. Boligforeningen 42 har sagt at de gerne vil have et møde med os, angående de store træer i hegnet, som de gerne vil have skåret ned.

De har også forhørt sig om at få klippet hækken mellem 184 og Alsbo ned.

Snerydningen har været nemt i år, men han var der med saltspredningen når det ar glat. Vi har også bestilt ham til at komme og reparere vores flisebelægning ved nedkørslerne til 182 og 184, samt et par andre steder, hvor flisebelægningen er sunket.

Vi har stadigvæk for mange biler, der står og drypper med olie på vores parkeringspladser. Det er endda blevet værre end sidste år. Jeg tror, vi skal have indføjet i vores husorden, at det er forurenere, der kommer til at betale rengøringen efter oliespild. Vi har også stadigvæk beboere, der smører deres cykler, uden at lægge et stykke pap eller plastik under. Det tror jeg ikke de gjorde, hvis det havde været deres eget parcelhus.

Nogle af vores hundeejere har også slækket lidt på deres pligter med at samle hundens efterladenskaber op efter den. Det bekymrer dem, der samler op efter deres egen hund, for utilfredsheden med den slags svineri rammer jo alle hundeejere.

Til slut en tak til bestyrelsen for godt samarbejde i det forgangne år, og også en tak til beboerne for godt samarbejde; det er dejligt, at vi kan snakke om tingene.

#### Kommentarer:

Sagen mod Brunata kan måske køres via Danske Udlejere, hvis Ejerforeningen melder sig ind? De har også nogle favorable forsikringer. Ja, måske. Bestyrelsen kigger på sagerne.

Farvekoden på den maling, dørene i opgangene skal males med er:

Kan bestyrelsen ikke indhente tilbud på maling af entredør ved maleren, når han alligevel er i gang med at male opgangen. Jo, det har vi allerede gjort, og prisen bliver formidlet rundt til alle ejerne.

Skal ejerne male døren i forbindelse med maling af trappeopgangen? Ja, hvis vi vil have, at trappeopgangen skal se færdig-istandsat ud, efter maleren har været der.

Kan nye altaner ikke blive sat op, på samme måde som da vi fik nye vinduer installeret? Nej, altanerne kan ikke sættes op enkeltvis. Det kan kun gennemføres for en hel opgang, eller en hel blok af gangen.

En tilkendegivelse af interessen for at få monteret nye, større altaner gav kun 14 positive beboere.

For ejere, der udlejer lejligheden, er det en dårlig forretning at investere i altan, da prisen for altanen ikke kan lægges på huslejen.

Kan man ikke installere videoovervågning i kældrene, for at komme alt det ragelse, der bliver sat anonymt dernede, til livs? Jo, måske, men det er ikke billigt.

Administrators beretning blev herefter enstemmigt godkendt.

#### **Punkt 3.:**

Kasserer Svend Clausen fremlagde regnskab for 2013.

Regnskabet havde en blank revisionspåtegning.

#### Kommentarer:

Er det blevet billigere, at komme af med affaldet? Ja, sorteringen af affaldet har betydet billigere renovationsudgifter.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

#### **Punkt 4.:**

Bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan blev gennemgået og godkendt.

Kommentarer:

Hvilke trappeopgange skal males? Først 182, derefter 180.

Hvorfor er maling af kælderen i 180 delt over to år? Det er på grund af den samlede pris for projektet.

Vedligeholdelsesplanen blev herefter enstemmigt godkendt.

#### **Punkt 5.:**

Bestyrelsen havde stillet forslag om at skifte til Stofa TV og Internet.

Per gennemgik vedhæftede slides, som begrundelse for bestyrelsens oplæg til at opsiges aftalen med DOA, og lade Stofa overtage ejerforeningens tv og internet.

Kommentarer:

Højeste hastighed? Tror nok det er 60/10 Mbit lige nu.

Mindste hastighed følger automatisk med, hvis man har tv via internettet.

Fastnet telefoni følger gratis med i internetopkoblingen.

Digitalt/analogt tv-signal: fremadrettet vil der kun være digitalt fjernsynssignal, men det er også det der ville ske, hvis vi blev i DOA.

Fair-use på netforbindelsen? Ja, det afhænger af den valgte hastighed man vælger, men maxforbruget vil meget sjældent blive nået.

Kan det lade sig gøre, at nøjes med internetopkoblingen og ikke have tv-delen med? Ja, det er ikke noget problem.

Er der en bindingsperiode? Nej, der er ingen bindingsperiode, for den enkelte bruger.

Det blev enstemmigt besluttet, at melde sig ud af DOA, og sælge/overlade driften af tv og internet til Stofa.

#### **Punkt 6.:**

Kassereren fremlagde budgettet for 2014.

Kommentarer:

De kr. 33.000 der figurerer i budgettet til Stofa-serviceaftalen vil ikke blive nul i år, da vi jo først opsiger aftalen cirka midt i 2014.

Budget 2014 blev herefter enstemmigt vedtaget.

### **Punkt 7.:**

Overholdelse af vedtægterne, er noget, der gælder alle beboere, og de fleste gør det da også, men der er nogle, der opsætter kattebure af forskellige typer, og de er ikke alle lige kønne at se på udefra. Fælles for dem alle, er at de er sat op, uden at have fået lov til det. Det står tydeligt i vedtægternes §15, stk. 5: Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer..... uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

Der er beboere der har et kattebur sat op, som de ikke vil fjerne. Vi har talt med vores advokat, som siger, at hvis man har givet personer tre advarsler, kan bestyrelsen med fogedens hjælp sætte beboeren ud, og det gælder også hvis det er ejere. Alternativt kan vi få fjernet det ulovligt opsatte for ejerens regning. Hvis man skal sætte kattebure op, skal det gøres på en sådan måde, at det ikke er synligt fra gaden, det vil sige, det ikke må være højere end altankanten.

Det samme gælder for dem, der har hængt grill op udenfor altanen. Når det så blæser op, flyver aske og gløder rundt til gene for de andre beboere. Der har også været et tilfælde, hvor låget til en grill blæste over til den anden boligforening; heldigvis uden at ramme nogen personer!

Det læhegn, der har været sat op ved 182B er en gammel tilladelse, som blev givet for 16-17 år siden til Leif Hansen, hvor han søgte om lov til at sætte det op. Da vi skulle have renoveret vores veje, fik Leif besked på, at tage hegnet ned. Leif søgte for et par år siden om lov til at sætte læhegnet op igen. Det fik han lov til, på visse betingelser, blandt andet skal hegnet tages ned inden 1. oktober, af hensyn til vores vinterbekæmpelse.

Konklusionen må nok være, at hvis man ønsker at foretage noget, som ændrer på bygningernes udseende, skal bestyrelsen have en skriftlig ansøgning, inden man går i gang med projektet.

### **Punkt 8.:**

Bente Reib blev genvalgt.

### **Punkt 9.:**

Per S. Jensen blev genvalgt.

### **Punkt 10.:**

Michael N. Petersen blev genvalgt som 1. suppleant.

Tom Lund blev valgt som 2. suppleant.

### **Punkt 11.:**

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

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

Bente Reib, formand, Ringgade 180 2. tv., 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, 1. suppleant, Ringgade 182 A, 3. th., 6400 Sønderborg

Tom Lund 2. suppleant, Ringgade 180 B, 2. th., 6400 Sønderborg

### **Punkt 12.:**

Bestyrelsen har, på grund af et par tilfælde, hvor der er personer, der har overnattet i trappeopgangenes nederste etage, indhentet tilbud på installering af dørtelefonlæg. Fra N.H.Jespersen lyder tilbuddet på et ikke-trådløst anlæg på cirka kr. 300.000, eller cirka kr. 4.000 pr. lejlighed. Bestyrelsen vil gerne have en tilkendegivelse fra generalforsamlingen om man føler sig så utrygge i Ringparken, at man ønsker at få installeret dørtelefonlæg? Blandt de fremmødte var der 13, som mente, at bestyrelsen godt kunne arbejde videre med priser og løsninger på dørtelefonlæg.

### **Punkt 13.:**

Hvis altanerne bliver lukket med glasfacader, vil det så få betydning for BBR? Bestyrelsen mener ikke det vil få betydning, men det vil blive undersøgt, hvis altanprojektet kommer videre i forløbet.

Der er store forskelligheder i varmeregnskaberne, og det gør det svært for bestyrelsen at arbejde med det, men det afsluttede varmeregnskab kommer ud så hurtigt som muligt

Stor ros til bestyrelsen og administrator for veludført arbejde i det forgangne år.

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. 22.00.

Bente Reib  
Formand  
18. maj 2014

Marius Danielsen  
Administrator  
18. maj 2014

Jørgen Lehmann  
Dirigent  
18. maj 2014



# Skift til Stofa TV og Internet



- Hvorfor nu det??
  - Bedre pakkestruktur (3 pakker)
  - Opdatering af antenne net, nye og bedre forstærkere
  - Opdatering af internet, højere hastigheder, færre bruger pr. station
  - Stofa overtager vedligeholdelses, service og administration af Ringparkens net
  - Udtrædelse af DOA Repræsentantskab (AB42)
    - (DOA er under opløsning)
  - Individuelle TV-pakker i fremtiden, man vælger selv sine kanaler

# Skift til Stofa TV og Internet



## ➤ Økonomi

- Stofa opgraderer og overtager Ringparkens net kvit og frit  
(opgradering ville have kostet ca. 51.000 kr.)
- Omkostning til fordels og service aftale 33.000 kr. / år  
forsvinder
- Betaling af DOA kontingent forsvinder 67 kr. / medlem/ år
- Stofa yder til Ejerforeningen Ringparken rabat på 300 kr.  
pr. tilsluttet medlem 3 år frem
- Ingen fakturering til Ejerforeningen Ringparken



# DET NYE FRITVALG

NU KAN DU TILKØBE KANALER ENKELTVIS OVEN PÅ DIN TV PAKKE

50 kr./md.



40 kr./md.



30 kr./md.



20 kr./md.



10 kr./md.



**Stofa:**  
TV • BREDBÅND • TELEFONI

# Skift til Stofa TV og Internet



## ➤ Teknik/ Smart muligheder

- Leje af SMART tv boks m/harddiskoptager kr. 73,- pr. md.
- Køb af SMART tv boks m/harddiskoptager (engangs beløb) kr.1.999,-
- Stofa kort kr. 26,- pr. mdr. til smart TV
- Stofa ekstra kort (max 3 stk.) kr. 26,- pr. mdr./ kort
- Medlemmet kan tilslutte 3 enheder (iPhone, PC, Tablets etc.) til WEB-TV på samme tid.
- Enheder kan udbyttes med andre undervejs, men det vil kun virke på 3 stk. samtidigt.

# Skift til Stofa TV og Internet



## ➤ Tidsplan

- Generalforsamling d. 23.04.2014, afstemning
- Overtagelse af anlægget i Ringparken, samt tilkobling til Stofa's net i Sønderborg 1. juni 2014
- Eventuel Tema dag med Stofa som vært