

Generalforsamling



Ordinær generalforsamling afholdt onsdag, d. 22. april 2015 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 2014 med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse.
5. Beslutning om ændring af varmeinstallation i lejlighederne, samt evt. finansiering heraf
6. Indkomne forslag
7. Forelæggelse af budget for 2015 til godkendelse
8. Valg af kasserer til bestyrelsen for 2 år:
 - Svend Clausen (modtager genvalg)
9. Valg af et medlem til bestyrelsen for 2 år:
 - Rasmus Villumsen (modtager ikke genvalg)
10. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen
 - Michael N. Jørgensen (modtager genvalg)
 - Tom Lund (modtager ikke genvalg)
11. Valg af revisor for 1 år
 - Claus Kindberg (modtager genvalg)
12. 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 22 repræsenteret ved fremmødte og bestyrelsen var i besiddelse af yderligere 34 fuldmagter, således at der i alt var 56 beboere repræsenteret på generalforsamlingen.

Rasmus Villumsen blev valgt som referent.

Dirigenten gav herefter ordet til administrator.

Punkt 2.:

Det går stadigvæk lidt trægt med at få solgt lejligheder i Ringparken, men det er begyndt at vende lidt.

Brunata har vi snakket om mange gange, og det er da også sat på som et selvstændigt punkt på dagsordenen, så mere herom senere.

Vi har i forgangne år fået sat nye kældervinduer i 180 og 182. Det skulle ellers have været gjort over flere omgange, men grundet den gode økonomi, blev det gjort på én gang.

Ved samme lejlighed har vi også fået tilbud på nye entredøre, da der var en del ejere, som ønskede at få skiftet deres dør. Det er et tilbud vi har fået ved Bygma, og det er også der, man selv skal bestille døren. Vi har samtidig fået et tilbud på montering af døren fra Bartek. Det skal man også selv aftale med ham.

Vi har fået malet to opgange, én i 180 og én i 182. Vi har også en plan for hvornår de næste skal males. Fremover bliver dørkarmene ind til lejlighederne også malet. Det betyder, at dem, der har gamle døre, skal sørge for at deres dør bliver malet i forbindelse med reoveringen af opgangen. Farvekoden kan findes på vores hjemmeside.

I december måned kom der en masse regn, som bevirkede, at vi fik opstigende grundvand i kælderen i 182. Der var vand i alle kælderrum, og det løb ned af gangen, så vi måtte have skadeservice til at komme og fjerne vand, og sørge for at der blev affugtet. Der er ingen forsikringselskaber, der vil dække den type vandskade. Vi har derfor kontaktet et par kloakmestre, for at få tilbud på at lave eller reparere dræn rundt om 182. Vi afventer priser på opgaven.

Vi har ved samme lejlighed spurgt den ene kloakmester om prisen på at installere elektroniske højt vandslukkere, så der ikke bliver presset vand fra kloakkerne ind i vores kældre i forbindelse med kraftige nedbørmængder. Det er samtidig også noget forsikringselskaberne forventes at ville kræve i fremtiden.

Ejerforeningen meldte sig i sidste år ud af DOA, og er blevet overtaget af Stofa, som nu sørger for driften af vores tv og på sigt også internetforbindelsen. Det betød også at vores analoge tv-signaler blev nedlagt. Det betyder, at der er kanaler, man ikke mere kan se på sit fjernsyn. Der er to måder at få kanalerne tilbage på: enten købe et nyt fjernsyn, som kan håndtere MPEG4 signaler, eller anskaffe en boks, som kan konvertere signalerne så det gamle tv kan læse signalerne.

Vores fjernvarme har fungeret rimeligt i forgangne år; der har kun været få udfald. Vinteren har heller ikke været så slem, så det har været en billig fyringssæson. Vi ved at fjernvarmen nok vil begynde at true os med bøder, hvis vi ikke får temperaturen på vores returvand sænket adskillige grader. Vi har derfor, i forbindelse med Projekt Zero fået VVS-firmaet Søberg til at komme og kigge på vores fjernvarmeanlæg. De vil så komme med forslag til optimering af vores tre anlæg.

Snerydningen har været rimelig nemt i denne vinter. Der har dog været behov for en del saltning, nogle dage flere gange hver dag.

Udkørsel på Ringgade kan være en spændende oplevelse, på grund af de store busser, som OK-klubben har parkeret på parkeringspladserne langs med Ringgade. Vores formand har gjort en stor indsats, for at få forbudt busserne at parkere ud for vores udkørsler, men det er ikke lykkedes.

Vi har for en del år siden oprettet en hjemmeside, hvor alle ejerforeningens regler, referater og andre informationer om Ringparken er tilgængelige. Det var vores håb, at det ville være tilstrækkeligt med den hjemmeside, men vi kan konstatere, at det er det ikke. Derfor er bestyrelsen i fuld gang med at lave en velkomst-mappe i stil med det, som boligforeningerne også bruger. Mappen skal udleveres til alle ejere, som så skal sørge for at give mapperne videre til eventuelle lejere. Dermed får vi mulighed for at henvise til udleverede dokumenter, i forbindelse med problemer eller andet. Det er meningen, at man skal kvittere for modtagelsen af mappen, lige som man skal betale kr. 250,- hvis man ikke har mappen i forbindelse med udflytning. Det er ejerforeningen, der sørger for at mapperne bliver ajourført.

Sidste efterår havde vi en del cykeltyverier, blandt andet fire mountainbikes. Vi anbefaler derfor, at man enten sætter cyklen i kælderen, eller låser cyklen fast til cykelstativet med en wire- eller kædelås.

Vaskekælderen i 184 er præget af anarki, i modsætning til i 180 og 182. Det er manglende overholdelse af vasketider, og at folk tømmer vasketøj ud på gulvet fra vaskemaskinen, for at de selv kan komme til. Det må høre op, ellers vil bestyrelsen lave tiltag, som nok vil være til gene for alle, men som vil sikre, at folk opfører sig ordentligt i vaskekældrene. Der er også en tendens til, at folk ikke husker at tømme lommerne for nøgler, mønter, hårspænder og lignende, så vi er nødt til at få en reparatør til at kigge på maskinen. Det er penge, vi godt kan bruge til noget mere fornuftigt!

Vores nordvendte gavlander skal have efterset fugerne, da vi har mistanke om at fugerne er blevet porøse. Vi skal så muligvis også have imprægneret hele murværket. Vi låner en lift, så vi kan få efterset hele murfladen.

Affaldssorteringen fungerer kun nogenlunde. Det er nok kun cirka halvdelen af beboerne, der sorterer affaldet nu. Det er blevet bedre, men der ender stadigvæk for mange dåser og flasker i husholdningsaffaldet. Det skal vi blive bedre til!

Nogle af vores hundeejere er ikke gode til at fjerne deres hunds efterladenskaber. Det er noget svineri, at man ikke kan samle op efter sin egen hund. Vi har ikke noget imod at folk har hund her i Ringparken, men hvis hundeejerne ikke forstår at rydde op efter sig, må bestyrelsen overveje, at indføre forbud mod dyrehold i Ringparken.

Vand- og varmeafregning er ved at blive sendt ud i disse dage, og vi har ikke modtaget nogen klager endnu.

Husk, som ejer, at give besked til vores kasserer, hvis der kommer nye lejere i lejligheden, så vi kan sætte nye navneskilte på postkasserne.

Til slut vil jeg sige tak til bestyrelsen og beboerne for godt samarbejde i det forgangne år, og tak fordi I mødte frem.

Kommentarer fra forsamlingen:

Kan vi ikke få tidsbegrænsede parkeringspladser langs Ringgade? Jo, det kunne vi måske godt, men det vil jo også komme til at ramme vores egne beboere, som så ville få problemer med at benytte de parkeringspladser, og da vi kun har 56 p-pladser til 76 lejligheder, vil der også være behov for at vores beboere benytter p-pladserne langs Ringgade.

Vil indflytningsmapperne også være tilgængelige på hjemmesiden? Ja, alt materialet i mapperne vil ligge på hjemmesiden.

Hvis der er behov for det, vil de nordvendte gavlender blive fuget inden der laves imprægnering af gavlenderne.

Administrators beretning blev herefter enstemmigt godkendt.

Punkt 3.:

Kasserer Svend Clausen fremlagde regnskab for 2014.

Regnskabet havde en blank revisionspåtegning.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Punkt 4.:

Bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan blev gennemgået og godkendt.

Vedligeholdelsesplanen blev herefter enstemmigt godkendt.

Punkt 5.:

Bilag blev gennemgået.

Kommentarer fra forsamlingen:

To-strengs system skal laves i alle lejligheder. Det giver en bedre styring af varmeanlægget. Det betyder ikke, at der skal installeres nye radiatorer, men det vil i givet fald blive for den enkelte ejers regning.

Kommer der på nuværende tidspunkt en regning fra fjernvarmen, fordi vores returvand er for varmt? Nej ikke endnu, men bestyrelsen er overbevist om, at det vil komme på et tidspunkt. Det vil være muligt, at lave en sløjfe i vores fyrrum, som vil give os mulighed for at regulere returvands-temperaturen bedre, men det er noget VVS-Søberg skal kigge på.

Prisen på at lave vores en-strengs varmeanlæg om til et to-strengs anlæg har før været undersøgt, og i 1995 var prisen cirka kr. 1.2 mill., for alle tre blokke. Det er bestyrelsens holdning, at et to-strengs system er for dyrt i forhold til et velfungerende et-strengs system. Bestyrelsen afventer rådgivningen fra VVS-Søberg.

De kr. 1.000,- dækker over både frem- og returventil på hver radiator, men de vil være spildt, hvis det efterfølgende besluttes at lave et to-strengs system.

Er vores varme ikke blevet dyrere? Nej, men nu betaler man jo både for varme og varmt vand over samme regning, så det ser sådan ud.

Vores varmeanlæg er lukket i juni-september, og i den periode skulle der ikke være noget forbrug at aflæse på de enkelte radiator-målere.

I en rapport lavet af en konsulent fra Danfoss, for VVS Søberg, konkluderer konsulenten at: ”vi kan godt spare en smule på utilsigtet varmekonsum ved montering af de nævnte ventiler, men omkostningerne til sådan en ombygning vil ikke stå mål med de omkostninger, en sådan ombygning vil løbe op i.”

Forslaget om, at lave et forsøg i én eller flere lejligheder med montage af ventilerne på den anbefalede måde, for ejers egen regning, blev forkastet.

Det blev besluttet, at økonomien i at lave et to-strengs anlæg skal klarlægges og fremlægges til næste års generalforsamling.

Punkt 6.:

Der var ingen indkomne forslag

Punkt 7.:

Kassereren fremlagde budgettet for 2015.

Kommentarer:

De kr. 110.000,- der er afsat til Kloak og VVS, hvad er det til? Det er til at lave dræneløsningen rundt om 182, så vi undgår opstigende vand i kælderen.

Budget 2014 blev herefter enstemmigt vedtaget.

Punkt 8.:

Svend Clausen blev genvalgt som kasserer.

Punkt 9.:

Preben Bruhn Jensen blev valgt.

Punkt 10.:

Michael Jørgensen blev genvalgt som 1. suppleant.

Mads Nielsen 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.)
Svend Clausen,	Kasserer, Primulavej 9, 6440 Augustenborg (182 B 2.th, 184 st. tv, 184 2.tv, 184 3.th.)
Per S. Jensen,	Næstformand, Spang Vade 17, 6400 Sønderborg (184 A st. th.)
Preben B. Jensen	Bestyrelses medlem, Enghaven 1, 6400 Sønderborg (180 st. th.)
Michael Jørgensen,	1. suppleant, Ringgade 182 A, 3. th., 6400 Sønderborg
Mads Hede Nielsen,	2. suppleant, Ringgade 182 3. tv., 6400 Sønderborg

Punkt 12.:

Sønderborg Fjernvarmes opgørelse kommer generelt hurtigt til Ringparken, men den opgørelse kan vi ikke bruge til noget, før Sønderborg Forsyning har leveret opgørelsen over forbruget af vand. Først derefter kan Brunata udarbejde regnskab for vand og varme.

OK-klubbens busser, der parkerer på Ringgade, og tager udsynet, er ikke noget vi kan gøre mere ved. Politiet har været yderst samarbejdsvillige, men det er kommunen, der bestemmer parkeringsforholdene i byen, så hvis ikke kommunen sætter andre parkeringsskilte op, kan politiet ikke gøre mere.

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

Administrator sluttede med at takke dirigenten og de fremmødte.

Generalforsamlingen sluttede i god ro og orden kl. 21.30.

Bente Reib
Formand

Marius Danielsen
Administrator

Jørgen Lehmann
Dirigent

22. maj 2015

22. maj 2015

22. maj 2015