

Generalforsamling



Ordinær generalforsamling afholdt tirsdag, d. 2. maj 2017 kl. 19:00 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 2016 med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse.
5. Status på igangværende altanprojekt
6. Indkomne forslag
7. Forelæggelse af budget for 2017 til godkendelse
8. Valg af kasser til bestyrelsen for 2 år:
 - Svend Clausen (modtager genvalg)
9. Valg af et medlem til bestyrelsen for 2 år:
 - Preben Bruhn Jensen (modtager genvalg)
10. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen
 - Michael N. Jørgensen (modtager genvalg)
 - Mads Hede Nielsen (modtager genvalg)
11. Valg af revisor for 1 år
 - Claus Kindberg (modtager genvalg)
12. Eventuelt

Punkt 1.:

Administrator bød velkommen og startede med at præsentere Ejerforeningens bestyrelse. Herefter blev Stig Christensen valgt som dirigent, og kunne konstatere at generalforsamlingen var lovligt indvarslet jf. Normalvedtægt for ejerforeninger, som er omfattet af lov om ejerlejligheder.

Der var 24 repræsenteret ved fremmødte og bestyrelsen var i besiddelse af yderligere 27 fuldmagter, således at der i alt var 51 beboere repræsenteret på generalforsamlingen som dermed var beslutningsdygtig.

Per Skøtt Jensen blev valgt som referent.

Dirigenten gav herefter ordet til administrator.

Punkt 2.:

Udviklingen i salg af vore lejligheder er gået i positiv retning i 2016, handlerne bliver afsluttet hurtigere end tidligere og lejligheder efterspørges af potentielle købere. Priserne er dog stadig i den lave ende og ikke helt på niveau med priserne lige før krisen i 2007 og 2008. Men mon ikke det kommer stille og roligt med tiden.

2016 blev også året hvor bestyrelsen måtte konstatere vore altaner er udtjente. Den bærende stålkonstruktion er simpelthen hen rustet væk og nødvendig udskiftning af samtlige altaner skal foretages indenfor en kort årrække. Det er ikke økonomisk forsvarligt at renovere eksisterende altaner. Ekstra ordinærgeneralforsamling blev afholdt d. 2. marts 2017, hvor bestyrelsen fremlagde opgavens omfang samt nødvendighed. Bestyrelsen anmodede generalforsamlingen bemyndigelse til at gå videre med projektet samt finansiering af arkitektens arbejde, hvilket blev givet. Fremmødet til den ekstra ordinærgeneralforsamling var stort, hvilket kun var glædeligt at folk kommer når bestyrelsen ønsker at sætte større projekter i gang. Bestyrelsen har på nuværende tidspunkt involveret arkitekt firmaerne A78 og Blåvand & Hansson i opgaven samt der foreligger tidligere tilbud fra Balko og altan.dk. Bestyrelsen forventer senere på året at indkalde til en ny ekstra ordinærgeneralforsamling med godkendelse af skitse oplæg til en færdig løsning samt finansiering af hele altan projektet.

Vi har også i 2016 valgt at skifte forsikringsselskab fra Sønderjyske til Alm. Brand. Bestyrelsen blev mødt med en markant prisstigning på både præmie og selvrisiko fra Sønderjyske. Alm. Brand har allerede været involveret i to sager, hvor oplevelsen med deres taksator har været forskellige. Den første sag omhandler en fraflyttende beboer som ikke havde lukket en stophane ordentligt under fjernelse af en vaskemaskine, hvilket resulterede i vandet løb ud og trængte ned gennem loftet i den underliggende lejlighed. Vores forsikring dækker ikke denne type forsætlige skader, det skal skadevolderen tage op med sit eget forsikringsselskab. Bestyrelsen vil gerne henstille til alle ejere at kontrollere installationer er tætte og forsvarligt lukket når beboerne forlader lejligheden, eller får en fagmand til at fjerne eventuelle vaskemaskiner/ opvaskemaskiner fra de faste installationer. Den anden sag omhandler utæthed i en skjult vandlås som ødelagde rustikloft i den underliggende lejlighed, i dette tilfælde dækkede forsikringen udskiftning af loft, opsætning af ny vandlås samt udbedring af skader i væg konstruktion. Kontrakten med Alm. Brand er tegnet for et år af gangen og bestyrelsen vil før årets afslutning evaluere forløbet inden ny aftale forhandles på plads.

Den nordvendte gavl i 180 blev også fuget om i 2016, så nu er alle tre nordvendte gavle fuget om og vi forventer de holder mange år frem. Fugerne langs siderne (mod parkeringsplads og græsareal) bør ses efter, der forekommer enkelte mindre områder hvor fugerne bør udskiftes. Opgangen i 184 blev malet i 2016 og alle fremtidige opgange bliver malet ligesom denne. Dette gøres for at vore opgange bliver mere ensartet med tiden samt løbende udbedring af flytteskader m.m. bliver nemmere. Den næste opgange som males er 184A, den trænger virkelig til en opfriskning. Er ikke malet siden beboerne skulle gøre det selv, så det er en del år siden.

Vinteren 2016 blev cykelbestanden i Ringparken gennemgået, beboerne blev bedt om at markere alle cykler som stadig var i anvendelse. Alle ikke markerede cykler ville efterfølgende blive fjernet fra Ringparken. Efter opmærkningsperioden var slut var der 36 voksencykler og 3 børnecykler som ingen umiddelbart ville kendes ved. De blev alle kørt på genbrugspladsen og efterfølgende videregivet til kommunen som mangler cykler til den kommende spejderlejr. Så Ejerforeningen Ringparken har også givet et bidrag til den kommende spejderlejr på Kær halvø hvor 40.000 spejdere deltager.

Der er stadig problemer med mange beboer ikke sorterer deres affald. Mange dåser og glas går med ved husholdningsaffald hvilket er synd, det hele går jo til forbrænding i stedet for genbrug hvor deres spares på vore alle sammes ressourcer. Vi oplever også der smides pizzabakker og flamingo stykker i containerne til avisepapir og pap. Der ryger også jævnligt husholdningsaffald med i pap containerne, det er noget svineri for at sige det lige ud. Ejerne må også hjælpe til med at deres lejere forstår vigtigheden af vi alle skal sortere vort affald, vi risikerer på sigt at komme til at betale ekstra for at komme af med vort affald. Flere boligforeninger er ved at finde en metode til betaling for ekstra sortering, vi følger med på sidelinjen, for at se om vi kan lære noget af dem. Det sidste nye indenfor genbrug er alle lejligheder har fået en orange miljøkasse til kemikalier og batterier. Når kassen er fuld afleveres denne i miljøskabet, som sidder på den nordvendte gavle af Ringgade 182. Her forefindes også nye tomme orange kasser som kan tages med op i lejligheden. Sønderborg Forsyning tømmer miljøskabet engang hver måned.

Bestyrelsen har igen fået en del klager omkring rygning i opgange, kældre samt vaskerum. Dette har været vendt på tidligere generalforsamlinger og løbende på bestyrelsesmøder – bestyrelsen har opsat forbudsskilte men det hjælper kun i en kort periode. Enkelte rygere har den holdning det er tilladt at ryge pga. det er offentligt rum med fri afgang. Bestyrelsen vil dog anmode om at man lader være med at ryge i opgange, kældre og vaskerum. Bestyrelsen bliver også mødt med klager over beboer som stiller affaldsposer i trappeopgange som derved står og dunster. Dette er en uskik og en meget dårlig vane som bør stoppes omgående, her vil vi gerne henstille til jer ejere om også at tage en snak med jeres lejere herom.

Sønderborg Fjernvarme har nu varslet afgifter på for varmt returvand til fjernvarmeanlægget. Tariffen vil stige henover de næste par år og vi forventer fra år 2019 at kunne mærke afgiften, hvis vi ikke gør noget ved problemet. Bestyrelsen har et oplæg udarbejdet af Martin Bred fra Bred VVS til hvordan vi kan sænke temperaturen på returvandet. Vi ønsker Sønderborg Fjernvarme skal godkende oplægget inden vi bygger anlægget om. Vi forventer at kunne fortælle mere herom på næste års generalforsamling.

For ca. et år siden fik samtlige beboer udleveret en beboer mappe med ordensregler m.m. Bestyrelsen er selvfølgelig åbne overfor ændringer/ guldkorn, som er vigtige at få med i mappen. Husk ved udskiftning af jeres lejere i får kontrolleret mappen også er intakt og stadig indeholder alle informationer. Indholdet til mappen kan findes og printes fra Ejerforeningens hjemmeside www.ringparken.net

Der er heller ikke de store ændringer vedr. vore vaske og tørrerum, stadig for mange som glemmer at tømme deres lommer før vask. Det koster en del, når vi må ringe efter en montør

som kommer og tømmer filtre og pumper for diverse genstande. Bare folk dog for pokker kunne tømme deres lommer.

Vi har øjeblikket en mand i gang med at kontrollere altaner for løstsiddende/ hængende beton. Vi har desværre oplevet en enkelt altan, hvor større stykker beton er faldet ned på den underliggende altan. For at dette ikke gentager sig bliver alle altaner nu kontrolleret.

En sidste ting er når der flytter nye lejere/ beboer ind i jeres lejligheder så husk at give Svend Clausen besked så navneskilte på postkasser bliver ændret. Vi oplever enkelte lejere selv fremstiller skilte og sætter på postkasserne, det ser ikke særligt pænt ud.

Dette var ordene for året 2016 og vil tilslut gerne takke bestyrelsen, beboerne og ejerne for et godt samarbejde.

Kommentarer fra forsamlingen:

Er der mulighed for en tørretumbler i alle vaskerum? Bestyrelsen er lydhør overfor ideen og har undersøgt muligheden. Vi vil gerne indføre et simpelt og nemt anvendeligt betalingssystem via mobilpay, dette findes ikke helt endnu men man forventer dette kommer indenfor en kort årrække. Til den tid vil vi kigge på opgaven igen.

Er der mulighed for at opsætte specielle skraldespande til hundeposer? Nej, hundeejerne må anvende de eksisterende skraldespande og containere til deres hundeposer.

Angående fugning af gavle, hvordan står det til med gavle ud mod Ringgade? Alle galvender er nu fuget om indenfor de senere år og er derfor i god forfatning.

Hvorfor har vi skiftet forsikringselskab? Bestyrelsen blev mødt med en markant prisstigning på både præmie og selvrisiko fra Sønderjyske. Vi valgte herefter at indhente tilbud fra Alm. Brand som gav os et godt tilbud på både pris, dækning samt betingelser.

Administrators beretning blev herefter enstemmigt godkendt.

Punkt 3.:

Kasserer Svend Clausen fremlagde regnskab for 2016. Regnskabet havde en blank revisionspåtegning.

Kommentarer fra forsamlingen:

Bygninger indvendig øvrigt ligger 26.000 kr. over budget, hvad er årsagen til dette? Reparation samt færdiggørelse af håndværkertoilet samt udskiftning af dørpumper er foretaget udover budget.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Punkt 4.:

Bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan blev gennemgået.

Kommentar fra forsamlingen:

Ingen kommentar fra salen.

Vedligeholdelsesplanen blev herefter enstemmigt godkendt.

Punkt 5.:

Bestyrelsen afgav status på det forestående altanprojekt. Bestyrelsen blev pålagt på ekstra ordinærgeneralforsamling at indhente tilbud fra flere arkitekt firmaer. Bestyrelsen modtog få dage forinden generalforsamling tilbud fra arkitekt firmaet Blåvand & Hansson. Tilbuddet er endnu ikke gennemgået i bestyrelsen, dette gennemføres på først kommende bestyrelsesmøde. Alle eksisterende altaner gennemgås for løstsiddende/ hængende beton for at undgå dette falder ned på underliggende altaner, arbejdet forventes afsluttet indenfor et par uger.

Kommentar fra forsamlingen:

Er bestyrelsen kommet nærmere en pris for altanerne? Nej, de modtagende tilbud omhandler kun arkitektens arbejde.

Hvad med beskaffenheden af eksisterende altaner og må de anvendes? Ja, altanerne må gerne anvendes. I forbindelse med kontrol af løsthængende beton vurderes altanernes beskaffenhed ud fra denne analyse træffes eventuelle nødvendige foranstaltninger.

Har man fået tilbud fra andre firmaer udenfor Sønderborg? Ja, firmaer som Balko og Altan.dk har også givet bud på nye altaner.

Punkt 6.:

Bestyrelsen havde rettidig modtaget et enkelt forslag, som omhandler anlæggelse af kroflbane på et af de store græsarealer. Banen kan anlægges for nogle få tusind kroner og kan forholdsvis nemt fjernes igen, hvis der ikke er den store interesse fra beboerne. Bestyrelsen fik hjælp til anlæggelse af en kroflbane, bestyrelsen finder selv den bedst egnede placering af banen.

Kommentar fra forsamlingen:

Kan der ikke indkøbes nogle flere havebænke mangen til eksisterende? Bestyrelsen har noteret sig beboernes ønske og tager det med på et kommende bestyrelsesmøde.

Kan folk ikke bare selv købe en festival stol, som de så tager med ud når man ønsker at side på græsarealerne? Jo, dette er selvfølgelig også en mulighed. Bestyrelsen har noteret sig forslaget og dette tages med under drøftelse af ovenstående forslag.

Punkt 7.:

Kassereren fremlagde budgettet for 2017.

Kommentarer fra forsamlingen:

Hvorfor er varmeregnskabet 2016 væsentligt mindre kontra øvrige år? Dette skyldes refusion af for meget opkrævet flyttegebyrer m.m. fra Brunata. Dette forventer vi ikke fremadrettet, derfor afsættes der 25.000 kr. til varmeregnskab igen for året 2017.

Bestyrelsen må sikre vore udenoms arealer bliver bedre vedligeholdt i 2017 end sidste år. Bestyrelsen er ikke uenig i antagelsen og udenoms arealer som er vort ansigt udadtil skal se ordentligt ud. Bestyrelsen har besluttet at ansætte en viceværts assistent ved navn Wieslaw til at varetage sådanne opgaver sammen med Marius.

Hvem er han egentlig ham Wieslaw? Han er 49 år gammel, uddannet tømrer og tidligere selvstændig ejer af byggefirmaet Bartek Byg.

Vore trappeopgange er ikke særlige pæne og det samme gør sig gældende for vore kældre. Bestyrelsen tager emnet op med trappevasker, men vil samtidig opfordrer beboerne til også at tage ansvar for trappeopgange m.m. altid er pæne og ryddelige.

Er bestyrelsen bekendt med at trapperne er meget glatte efter vask? Nej, det er vi ikke men dette tages ligeledes op med trappevasker

Budget 2017 blev herefter enstemmigt vedtaget.

Punkt 8.:

Svend Clausen blev genvalgt som kasser.

Punkt 9.:

Preben Bruhn Jensen blev genvalgt til bestyrelsen.

Punkt 10.:

Mads Hede Nielsen blev genvalgt som suppleant.
Carsten W. Beck blev valgt som suppleant.

Punkt 11.:

Claus Kindberg, Revision- & Regnskabs-kontoret ApS i Sønderborg, blev genvalgt 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 (184 A st. tv.) |
| Mads Hede Nielsen, | 1. suppleant, Ringgade 182 3. tv., 6400 Sønderborg |
| Carsten W. Beck, | 2. suppleant, Ringgade 182 A 1. tv., 6400 Sønderborg |

Punkt 12.:

Angående skrald og manglende sortering har bestyrelsen overvejet at etablere overvågning? Ja, bestyrelsen har diskuteret emnet og besluttet, det er ikke noget, vi vil på nuværende tidspunkt.

Har man overvejet at sætte plakater op i affaldsskuerne? Nej, for der sidder i dag billeder på containerne der viser hvordan affald skal sorteres. Bestyrelsen har noteret sig forslaget fra generalforsamlingen og vender det på et kommende bestyrelsesmøde.

Hvad med dørtelefoner er det noget bestyrelsen har overvejet for at skabe mere tryghed for beboerne og undgå suspekter typer i opgange? Ja, vi har sågar fået tilbud på opgaven, hvilket var meget dyrt derfor blev opgaven stoppet.

Kunne der ikke opstilles krukker eller spande til cigaretskodder ved alle indgangsdøre? Bestyrelsen tror ikke dette ændrer noget ved beboernes adfærd samt håndtering af cigaret skodder. Dette inviterer også bare flere til at stå og ryge lige udenfor opgangen, hvilket kan give flere røggenere til beboerne i stueetagen. Bestyrelsen opfordre alle til at tage ansvar for vore udenoms arealer er pæne og ryddelige og det påtales hvis andre ikke har den rette adfærd.

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!!

Flere oplysninger forefindes på Ringparkens hjemmeside: www.ringparken.net

Administrator sluttede med at takke dirigenten, bestyrelsen og de fremmødte.

Generalforsamlingen sluttede i god ro og orden kl. 21.20.



Bente Reib
Formand
23. maj 2017



Stig Christensen
Dirigent
23. maj 2017