

Generalforsamling



Sønderborg, d. 10. juli 2021

Ordinær generalforsamling afholdes onsdag, d. 1. september 2021 kl. 19:00 i Multihuset Ahlmann-Skolen, Kongevej 35, 6400 Sønderborg - indgang gennem jernporten ud mod stien ved Statsskolen.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2020 med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse.
5. Indkomne forslag.
6. Ændring af §16 i de vedtagne vedtægter fra 2019:
 - § 16. Udlejning.
”De enkelte ejerlejligheder kan udlejes til beboelse i sin helhed. En kopi af lejekontrakten skal kunne sendes til bestyrelsens formand. Korttids udlejning under 70 dage er ikke tilladt”.
 - Ændres til:
§ 16. Udlejning.
”Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand”.

 - Ændringer af vedtægter skal vedtages efter: § 2. Stk. 4. ”Til beslutninger om væsentlig forandring eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor”.
 - Nærmere begrundelse for ændringen fremlægges på generalforsamlingen. Bestyrelsen håber på tilstrækkeligt fremmøde enten personligt eller ved fuldmagt, så vi kan undgå indkaldelse til ekstra ordinær generalforsamling efterfølgende.
7. Forelæggelse af budget for 2021 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:
 - Preben Bruhn-Jensen (modtager genvalg)
10. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen
 - Carsten W. Beck (modtager genvalg)
 - Charlotte Egedal (modtager IKKE genvalg)
11. Valg af revisor for 1 år
 - Claus Kindberg (modtager genvalg)
12. Eventuelt.

**Referat fra ordinær generalforsamling onsdag, d. 1. september 2021 kl. 19:00 i
Multihuset
Ahlmann-Skolen, Kongevej 35, 6400 Sønderborg.**

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.

Valg af dirigent: Peter Lyck

Valg af referent: Mads Hede Nielsen

2. Formandens beretning for det senest forløbne år.

Året 2020 mit første år som formand har været spændende og lærerigt år. Har i starten brugt tid på at sætte mig i formandskabet og de opgaver som naturligt følger med. Bestyrelsen har grundet Covid19 været tvunget til at afholde 2 bestyrelsesmøder Online via Teams. En helt ny mødeform som ikke tidligere i mine 15 år i bestyrelsen har været anvendt. Dette har fungeret ok og vil helt sikkert blive anvendt igen, selvom fysiske møder er at foretrække.

Et andet nyt tiltag er Walk and Talk møder hver ca. 3 måned – hvor formanden og viceværten går en tur rundt i hele Ringparken og snakker fremdrift i vedligeholdelse-opgaver, besigtiger og vurderer nye arbejdsopgaver samt snakker med de beboer vi møder på vores vej. Tiltaget sikre bedre opfølgning på opgaver samt hvad der ellers rør sig i Ringparken. Tidsforbruget er ca. 1-2timer pr gang pga. Covid19 er der kun afholdt 3 Walk and Talk det seneste års tid.

Generalforsamlingen 2020 blev pga. covid19 først afholdt medio august, det samme gør gældende for dette års generalforsamling. Informationsbrev blev udsendt til samtlige ejere tilbage i april måned, hvor forsamlingsforbuddet ikke tillod afholdelse af generalforsamling. Bestyrelsen forventer med den nuværende pandemiudvikling i Danmark at generalforsamlingen kan afholdes rettidig i 2022.

Hvad er der så sket de seneste 12 måneder i Ringparken:

Marius plejer at starte med en status på omsætning af lejligheder, den tradition vil jeg holde fast i. Året 2020/2021 har været helt forrygende rent salgsmæssig- lejlighederne bliver solgt med rekordfart og til nogle bedre priser end set de foregående år. De seneste 12 måneder er der solgt 7 lejligheder og flere købsaftaler er underskrevet, handlerne er dog ikke tinglyst endnu. Generelt er lejligheder i høj kurs i hele landet, men de nye altaner har også haft en positiv indvirkning på salget i Ringparken, dette gør sig også gældende ved udlejning.

Nu hvor vi er ved altanerne så går projektet ind i sin endelige afslutning. Der er stadig nogle enkelte udstående med entreprenør. Udvendig flisebelægning ved 182 er sunket under de tungekøretøjer, udbedring af mursten på hjørnet af 184, utæt altan i 184 1. tv. hvor vand drypper ned på altan/ murværk nedenunder og kosmetisk udskiftning af brædder 180A 2. tv. Alle andre punkter er udbedret.

Som informeret på generalforsamling i 2020 står samtlige energimålere i alle lejligheder til nødvendig udskiftning. Bestyrelsen fik hjelm til igangsætte arbejdet, hvis leasingudgiften på målerne kunne faktureres ud på beboerne. Brunatas økonomi afdeling har sagt ok for denne praksis – dette gøres også andre steder. Projektet blev igangsat med udskiftning af målere i løbet af marts og april måned. Efter en lidt skæv opstart, hvor Brunata pludselig havde fremrykket planen med 2 uger og mødte for bestyrelsen uanmeldt op en morgen med 3 håndværkere til at skifte målere. Brunata havde dog selv ugen i forvejen sat sedler op i opgangen, så beboerne var beredt på de kom og det lykkes faktisk at få udskiftet samtlige målere i blok 180 i løbet af 2 dage. De efterfølgende to blokke forløb planmæssig. Der er dog stadig to lejligheder, som mangler 184B 2. tv og 184 3. tv. her har Brunata ikke kunne få

adgang. Ejere af lejlighederne vil blive mødt med et kørselsgebyr ved udskiftning – normalpraksis når Brunata skal efter en opgave af flere omgange. Når alle målere er skiftet få beboerne web adgang og kan via af en app løbende følge deres forbrug. Mere information herom så snart systemet er klar – her afventer vi desværre de to sidste lejligheder blive klar. Mindre brand i lejlighed 184A 2. tv., hvor der var ild i en lampe som ikke udviklede sig til en katastrofe. Stor ros til beboerne som hurtigt kontaktede brandvæsnet. Brandvæsnet har efterfølgende klaget over biler, som holder ulovlig parkeret langs vore bygninger og ikke i de opmærkede p-båse. Bestyrelsen erkender skiltning er mangelfuld og har indhentet tilbud på nye skilte, som sættes op i løbet af efteråret. Bestyrelsen vil dog gerne skærpe overfor beboer og ejere at det ikke er lovligt at parkere langs bygningerne – standsning samt af og pålæsning ved trappeopgange er selvfølgelig tilladt.

Klager fra beboer over Stofa – udfald på TV og internet forbindelsen. 180B havde beboer af flere omgange klaget til Stofa – tekniker bekræftede fejlen og en større udskiftning af forstærkere samt filter i centralen i kælderen blev gennemført i alle 3 blokke. Stofa har ikke modtaget nogen klager efterfølgende. Bestyrelsen vil opfordre beboerne til at kontakte Stofa ved driftsudfald eller dårlig kvalitet på internet eller tv-signal.

I starten af året modtog bestyrelsen optil flere klager fra beboer omkring støj fra andre lejligheder. Beboerne har ikke taget kontakt til støjende nabo. Generelt unge beboer henvender til bestyrelsen. Bestyrelsen har dog en enkelt gang henvendt sig hos en ejer, hvor lejer selv efter dialog med naboer ikke opførte sig i henhold til husorden.

Ved udskiftning af radiatorer eller arbejde generelt på VVS installationer i lejlighederne skal hele blokkens varmesystem tømmes for vand før arbejdet kan påbegyndes. Tømning tager 1-2 timer og igen skal systemet fyldes og udluftes efterfølgende. Før energireovering kunne være enkelt opgang lukkes af. Bestyrelsen tager problemet op med vores VVS installatør. Murværk trænger til at blive fuget om flere steder, især ved kælderskakter, indgangsdøre og flere andre steder i stueplan. Bestyrelsen har besluttet at indhente tilbud på opgaven samt få en vurdering af fugerne i alle blokke. Der er ligeledes observeret murbier et enkelt sted i blok 182 samt en ejer har gjort opmærksom på porøse fuger på 1. sal omkring altanen.

Blok 184 har fået ny vaskemaskine. Den gamle var mere end 7 år og ikke rentabel at reparere længere.

Wieslaw har fjernet samt etableret nye samt større udendørs tørrestativer ved alle 3 blokke. De gamle var ikke rentable at reparere.

Opgang 180 trænger til maling og vil blive malet dette efterår. Fremgår af vedligeholdes planen som bliver fremlagt under punkt 4.

Wieslaw har opsagt sit samarbejde med Ejerforeningen Ringparken før sommerferien. Rekruttering af ny vicevært assistent er igangsat – kandidat er fundet og tages i jobtræning før endelig ansættelse. Samtidig har vi indledt et samarbejde med Sønderborg Kommunes Jobcenter, hvor Ejerforeningen tager et socialt ansvar og hjælper ressource svage personer i 2 måneders arbejdsprøvning.

Trappevasker har ligeledes opsagt sin stilling med udgangen af juli måned. Ny er fundet og er startet i jobbet primo august måned.

Vedtægter kan ikke tinglyses. Retten ønsker hver enkelt skulle spørges og tinglyses separat. Mere til dette under punkt 6.

Til slut vil jeg gerne udbringe en tak for godt samarbejde til den øvrige bestyrelse og viceværten samt de leverandører/ entreprenører, som er med til at sikre vores daglige drift fungere. Tak til jer som er mødt frem samt alle beboerne.

Kommentar fra salen: 1 måned ventetid på ny vaskemaskine føltes langt.

Svar: Pga. udskiftning/tilbuds indhentning hen over sommerferien tog det længere tid end normalt.

Kommentar fra salen: Det kunne give mening at sætte et skilt op ved vaskemaskinerne omkring reglerne.

Svar: Bestyrelsen kigger på skiltning omkring vaskemaskinerne.

Kommentar fra Kim Paulsen: Det er hans altan der mangler udskiftning, og har fået at vide at det vil blive lavet på fredag. Hvordan med flyttegebyret med de nye måler. Bliver det ikke billigere? Pt. er gebyret på ca. 1000,-kr

Kommentar fra Svend: Vi vil gerne have besked, hvis håndværker ikke har været der indenfor 14 dage, da der har været bøvl med de aftaler.

Kommentar fra Marius: De har været at udbedre fliser og murværk efter altan byggeri.

Kommentar fra salen: Vores dør til skraldeskur har været for langtid undervejs

Kommentar fra salen: Hvordan er det med garanti perioden på altanerne.

Svar: Der er 1 års gennemgang af altanerne snart.

Per: Hvis der er nogle ejer, eller deres beboer der er bekendt med det drypper ned fra altanen over, så vil vi gerne høre dette.

Svend: Vi sender en skrivelse ud omkring 1 års gennemgang, så vi har mulighed for at få feedback inden dette.

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2020 med revisors påtegning til godkendelse.

Forelæggelse af regnskab af Kasserer Svend Clausen.

Kommentar fra Svend til afvigelser

Revisor/advokat: Der er lovgivning, der har gjort at vi skal lave ekstra dokumentation i forbindelse med regnskab informationer. Dette er grund til denne stigning. Vi skal vurdere om den

Renovation og vedligeholdelse + maling af vinduer: Som står til 0. Dette er fordi intern håndværker har lavet det, og materiale priserne er kommet under de andre poster.

Udvendige anlæg og gårdmandsmaskine: Denne er over budget pga. udskiftning af tørrestativ og ekstra reparationer på gårdmandsmaskine.

Snerydning og hæk klipning: Den er højere pga. eksternt firma blev nødt til at varetage hæk klipning.

Skyldig A-skat m.v.: årsag: Pga. Covid-19, så er skyldig A-skat der er udskudt til 2022

Kommentar fra salen: Varmeregnskab, er det fælles varme?

Svar: Det er for udarbejdelsen af regnskabet fra brunata

Kommentar fra salen: Dataomkostninger, Er det internet til bestyrelsen?

Svar: Nej. Det er danløn, netbank, nets, gebyr til girokort.

Kommentar fra salen: kontorartikler er høj? Hvad er der i den post?

Svar: Toner til printer er 2500 pr. stk. der er købt toner 2x i denne år (sidste gang i december), der er fx også dymo til at printe navn postkassen.

Kommentar fra salen: Hvorfor er generalforsamling i 2019 så dyr i forhold til i år?

Svar: Det er pga. advokat deltog ved den ene.

17 personer stemte for regnskabet ved håndsopretning.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse.

Forelæggelse af vedligeholdelsesplan af Kasserer Svend Clausen

Kommentar fra salen: Højtrykslukker, er det pga. vores eget vand?

Svar: Nej, det er fra offentlig vej. Må der afvandes fra offentlig vej ind på privat grund? En fik kommunen til at komme hurtigt efter dette blev konstateret ved dem. Det var overfladevand i dette tilfælde. Bestyrelsen undersøger om det også gælder fra vand der kommer igennem rør. Evt. om de vil dække for denne lukning. Planen blev vedtaget ved håndsoprækning. Alle stemte for.

5. Indkomne forslag.

Der er modtaget 2 forslag. Begge forslag er indsendt rettidigt. Bestyrelsen har ikke fået udsendt til de resterende ejer i henhold tiden angivet i vedtægterne. Der var ikke indvendinger mod at de var udsendt for sent.

Forslag fra Jørgen Henning (Fey)

Ændringsforslag til vedtægter for ejerforeningen Ringparken

§8 Bestyrelsens medlemmer

Stk. 6.

Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter aflønnes med et honorar, som godkendes på generalforsamlingen.

Ændring til:

Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter aflønnes med et samlet beløb på kr.75.000,- til intern fordeling.

Beløbet kan kun ændres af generalforsamlingen, så evt. ændring sker fremadrettet og ikke bagudrettet.

Jørgen Henning redegjorde for hans forslag.

Kommentar fra salen: Det er en udfordring at have et specifikt beløb tinglyst. Det blev diskuteret om Jørgen Henning ville fast holde hans forslag til afstemning. Det blev ønsket.

Forslaget sendt til afstemning.

Resultat:

24 stemte for forslaget

21 stemte imod forslaget

1 blank stemme

Ikke nok til at vedtage forslaget, og det giver ikke anledning til en ekstraordinær generalforsamling. Forslaget er hermed forkastet.

Forslag fra Kim Paulsen

"Medlemmet skal på fuldmagten skriftlig tilkendegive hvad der skal stemmes, for at den er gyldig."

Kim Paulsen redegjorde for hans forslag.

Forslag fra salen: Man kunne evt. afvente med at sende fuldmagt ud sammen med indkomne forslag, hvor man kunne krydse dem af.

Kommentar fra Preben: I henhold til vedtægterne, så kan der komme ændringsforslag, derved vil de afgivne stemmer på fuldmagterne ikke være gyldige.

Kommentar fra salen: Det er belejligt at fuldmagter er kommet ud sammen med indkaldelsen og indkomne forslag udsendt for sent.

Kommentar fra salen: Fuldmagter handler om tillid, da der kan komme ændringsforslag.

Kommentar fra salen: Fuldmagter kan evt. bruges som stemmesedler (med afkrydsning)

Kommentar fra salen: Vi kan evt. indføre fuldmagter som brevstemmer.

Forslaget sendt til afstemning.

Resultat:

30 stemte for forslaget

16 stemte imod forslaget

Ingen blanke stemmer

Ikke nok til at vedtage forslaget, og det giver ikke anledning til en ekstraordinær generalforsamling. Forslaget er hermed forkastet.

Kommentar fra salen: Hvordan lykkedes det at få altanprojektet godkendt med de nuværende stemmeregler.

Svar: Ved generalforsamling var der over 66.6% stemmer for, og det gav anledning til en ekstraordinær generalforsamling, hvor de fremmødte stemte for forslaget.

Kommentar fra salen: Er det omkring stemmereglerne noget der er ændret inden for de seneste par år? **Svar:** Nej, ikke omkring væsentlige ændringer.

6. Ændring af §16 i de vedtagne vedtægter fra 2019:

Preben fremlagde punktet.

Advokat læste vores ændringsforslag igennem og sagde OK for vores ønskede ændring. Det trak dog lidt ud pga. COVID-19, men efter noget tid, fik vi svar fra tinglysningen at ændringerne ikke kunne godtages. Advokat kontakter dommer, og får at vide at det er pga. ændring i §16.

Dommer tolker loven således at en hver ændring af fordelingstal kræver en 100% tilslutning fra ejerne.

Dette gælder også ændringen af §17.

Forslaget fra bestyrelsen er at ændre §16 tilbage til det oprindelige, da dommer derved ikke kan have nogen kommentar til denne.

Kommentar: Det bliver ikke praktiseret at bestyrelsen modtager en lejekontrakt. Spørgsmålet er også om vi må opbevare denne i henhold til person data loven.

Kommentar fra salen: Kan det lade sig gøre at få de 70 dage indført? Advokat vil gerne have det nuværende afklaret, så vil vi gerne undersøge mulighederne derfra.

Ændringsforslaget sendt til afstemning.

45 stemte for forslaget

1 stemte imod forslaget

Ingen blanke stemmer

Det giver anledning til ekstraordinær generalforsamling, væsentlig ændring kræver der er over 66.6%

7. Forelæggelse af budget for 2021 til godkendelse.

Svend forlægger budget for 2021

Kommentar fra Svend: Skyldig A-skat er sat ned til 20.000,- igen, da vi forventer det kommer tilbage på normalen.

Spørgsmål fra salen: Hvad giver vi i rente på altan projektet?

Svar: 2.75%

Spørgsmål fra salen: Hvad kan det være vi budgettere med et minus?

Svar: Vi kan se det tit ender med et lidt bedre resultat.

Spørgsmål fra salen: Hvad med energimærkningen, den har stået til 0 i mange år?

Svar: Det skal kun laves hvert 9 år. Skal der måske hensættes til dette? **Svar:** Beløbet er ikke så stort, der er omkring 30.000, -

Der fremsættes et ændringsforslag fra Jørgen Henning hvor bestyrelses honorar nedsættes til 75.000.

Ændringsforslaget sættes til afstemning først.

Resultat: Ændringsforslaget er vedtaget. 18 ja, 15 nej. 1 stemt blank.

Afstemning omkring godkendelse af ændret budget

18 stemmer for

14 imod

2 blanke

8. Valg af kasserer til bestyrelsen for 2 år:

- Svend Clausen (modtager genvalg)

Svend modtager ikke længere valg.

- Jørgen Henning (stiller op)

Jørgen er valgt, da der ikke er andre der stiller op.

9. Valg af et medlem til bestyrelsen for 2 år:

Preben ønsker ikke at genopstille.

Maria Bech Sørensen ønsker at stille op.

Jørgen trækker sin opstilling.

Der indstilles følgende:

Der er kun et forslag, og det er Maria Bech Sørensen

10. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen

- Carsten W. Beck (modtager genvalg)

- Charlotte Egedal (modtager IKKE genvalg)

Kim Poulsen melder sig.

Begge blev valgt.

11. Valg af revisor for 1 år

- Claus Kindberg (modtager genvalg)

Claus blev valgt.

12. Eventuelt.

Kommentar fra salen: Har vi overvejet at sætte solceller på taget.

Svar: Vi kan se en del foreninger gør det. Vi har ikke kigget ind i det.

Kommentar fra salen: EL lade stander, er det noget i har kigget på?

Svar: Nej, ikke endnu. Det kræver også lidt infrastruktur

Kommentar fra salen: Hvordan ser det ud med retur varmen?

Svar: Vi mangler et stykke endnu. Vi ligger omkring 47-48C. Vi har fået et forslag til at sætte ekstra radiatorer, men det var en dyr løsning. Man kan også bruge returvandet til at præ-varme indløbs vandet.

Afslutning fra formanden. Takker for samarbejdet med Svend Clausen og Preben Bruhn Jensen

Generalforsamlingen sluttede 22:19

Per S. Jensen
Formand
19. september 2021

Peter Lyck
Dirigent
19. september 2021