



Referat fra ordinær generalforsamling onsdag, d. 31. maj 2022 kl. 19:00 i  
Multihuset

Ahlmann-Skolen, Kongevej 35, 6400 Sønderborg.

### 1. Valg af dirigent og referent.

**Dirigent:** bestyrelsen forslår Peter Lyck (Valgt)

**Referent:** bestyrelsen forslår Mads Hede Nielsen (Valgt)

### 2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Formanden Per fremlagde årsberetningen

#### **Årsberetning Ejerforeningen Ringparken**

Først og fremmest vil jeg sige det er dejligt at dette års generalforsamling kan afholdes indenfor tidsfristen. Generalforsamlingen 2021 blev pga. covid19 først afholdt slut august, ikke optimalt at samle generalforsamlingen 2/3 inde i året.

Året 2021 var mit andet år som formand, hvilken start det blev. Eftersom som 2 tidligere bestyrelsesmedlemmer valgte på selve sidste års generalforsamling ikke at genopstille, blev en ny bestyrelse sammensat.

De første par møder gik med at lære hinanden at kende – både personligt men også på kompetence niveau. Ny kassér blev valgt på generalforsamling så her var opgaven ligesom givet med hvad de øvrige opgaver som lå udover kassér erhvervet. Opgaverne blev delt og det almindelige driftsmæssige bestyrelsesarbejde kunne begynde.

#### **Hvad er der så sket i Ringparken siden august 2021:**

Traditionen tro starter vi med en status på omsætning af lejligheder. Året 2021 har været helt forrygende rent salgsmæssig - lejlighederne bliver solgt med rekordfart og priserne er steget yderligere i forhold til 2020, handelspriserne er virkelig gået op. Mange forespørgsler fra stort set samtlige ejendomsmæglerkæder - vore lejligheder er en eftertragtet salgsvare, mange oplever reklamer fra diverse ejendomsmæglere i deres postkasser. Trenden er fortsat her i 2022, nu må vi se hvad den seneste rentestigning gør ved salgstallene. Generelt er der mangel på lejligheder i Sønderborg og derfor er stadig stor efterspørgsel.

Som informeret på generalforsamling i 2020 står samtlige energimålere i alle lejligheder til nødvendig udskiftning. Nye regler er gældende på området dvs. ved udskiftning skal nye målere kunne overvåges løbende. Alle beboer modtog primo februar 2022 enten pr mail eller brev i deres postkasse login oplysninger til systemet. Systemet er forholdsvis nemt at bruge og man kan nemt følge forbruget rundt på de enkelte målere. Dog er der mange som ikke har benyttet sig af systemet endnu.

I forbindelse med udflytning (flytteaflysning) tager Brunate sig rigtig godt betalt for denne ydelse ca. 980 kr. Flere oplever de ikke selv kan indberette flytning, vi oplever divergerende udmeldinger fra Brunata – nogle tilfælde kan I som ejere selv andre gange bliver der henvist til administrator. Bliver I henvist til administrator sendes oplysninger til formanden (administrator) og jeg tager mig af opgaven.

Altaner første års gennemsyn gennemført med entreprenør og sidste gennemsyn skal gennemføres inden udgangen af marts 2025 hvor projektet betragtes som endelig afsluttet og reklamationsfristen er udløbet. Vi har stadig et enkelt udstående i 184, utæt altan i 184 1. tv. hvor vand drypper ned på altan/ murværk nedenunder. Afventer nuværende en plan fra hovedentreprenør på udbedring. Alle andre punkter er udbedret.

Maling af opgang 180 er netop blevet afsluttet. De næste opgange i prioriteringen bliver igangsat i efter og vinterhalvåret 2022. Vedligeholdes planen bliver fremlagt under pkt. 4, heraf fremgår hvem der er de næste i rækken.

Vores nye vicevært assistent David Allan Præstegaard har stået for maling af opgang og fortsætter som sagt senere på året med de næste. David er ved udvikle sig til en god assistent for Marius. Generel oprydning omkring vore bygninger samt pasninger af grønne arealer er ved at få et løft. Ekstern har taget sig af diverse vildskud i vore hække.

Nu hvor vi berøre emnet hække, så har B42 på Borgmesterløkken indhentet tilbud på fjernelse af de store træer/ hæk på nordsiden af vore bygninger. Det drejer som om hækken mellem de 2 affaldsrum. Helt specifikt træerne fjernes, stubfræses, rodfræses og der sås græs og i tillæg plantes nyt ligusterhæk. Omkostningen på 120.000 kr. hertil deles 50/50 dvs. 60.000 kr. til hver forening. Vi har aftalt med B42 at sætte penge af til opgaven i 2024.

Marius meddelte bestyrelsen sidst på græssæsonen 2021 at vore plæneklipper stod til nødvendig udskiftning. Den havde næste 20 år på bagen, så det var forventelig. Dvs. der er investeret i en ny græsslåmaskine til sæson 2022 med levering primo april måned. Ulkebøl plæneklipperservice gav os godt tilbud på en ny til ca. 25.000 kr.

Norlys har for egen regning indlagt fiber og opsat fiberbokse i samtlige lejligheder. Boksen er fysisk placeret ved siden af det gamle antenne/internet stik i hver lejlighed. Man er som beboer/ ejer ikke tvunget over på en fiberpakkeløsning eftersom det gamle system bibeholdes. Men der kommer en dag hvor det gamle system lukkes ned. Indtil videre er der 8 lejligheder/ beboer, som ønsker et skifte.

Sidste år blev I informeret om ved udskiftning af radiatorer eller arbejde generelt på varme installationer i lejlighederne skal hele blokkens varmesystem tømmes for vand før arbejdet kan påbegyndes. Det har dog efterfølgende vist sig at tømning af hele anlægget kan undgås - strengventiler kan lukkes ud for hver opgang dvs. kun en opgang bliver berørt. Dog mangler aftapningshaner i kælder dvs. vand skal tømmes af opgangen ved forskruninger eller direkte fra radiator i den berørte lejlighed. VIGTIGT man henvender sig til Marius eller en fra bestyrelsen før VVS arbejdet påbegyndes.

HUSK forsikringer dækker kun ved udførsel af en autoriseret VVS'er.

Murværk trænger til at blive fuget om flere steder, især ved kælderskakter, indgangsdøre og flere andre steder i stueplan. Bestyrelsen har igangsat omfugning af blok 184 af ekstern entreprenør, hvilket nærmer sig sin afslutning. David har indvilget i at tage nogle af de akutte skader ved de to øvrige blokke. Større omfugning af de to blokke vil blive foretaget på et senere tidspunkt.

Vores nye trappevasker har opsagt sin stilling med udgangen af juni måned. Vi arbejder på at finde en ny – 2 har vist interesse for opgaven men ikke endelig besluttet sig endnu.

Desværre meddelte vores nye kassér Jørgen Henning d. 10 marts, han følte sig nødsaget til trække sig fra kassér erhvervet samt bestyrelses arbejdet generelt med øjeblikkelig virkning. Bestyrelsen acceptere selvfølgelig Jørgens valg og igangsatte arbejdet omkring en anden løsning øjeblikkelig. Ikke en nem opgave 2½ måned før udløb af tidsfristen til generalforsamling. Flere løsningsmodeller blev vendt på ekstra møder og ente med vi indgik en aftale med Revisionscentret Sønderborg på Møllegade 71. Aftalen går over de næste 3 år og koster 42.000 kr. pr år. De står for alt bogføring, betaling af regninger, indberetninger, opfølgning samt udsendelse af varme og vandregnskab. Jævnfør vore vedtægter må administrator og revisor ikke være den samme, derfor er Revisor Claus Michelsen (Dansk Revision Tønder I/S) valgt af bestyrelsen til godkendelse af regnskab m.m. Med denne konstellation lever vi op til kravet i vedtægterne.

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

Spørgsmål fra salen: Spørgsmål til hvorfor hækken skal fjernes? Og de suger en del vand og det har vi lidt udfordringer med.

Per: Syntes ikke hækken er pæn. Vi har haft udfordringer med at de begynder at vælte.

Kommentar fra salen: Var det muligt måske at plante et par træer.

Marius: B42 har for 10 år siden efterspurgt om vi ikke kunne fjerne hækken. Der bliver brugt mange penge på at holde/klippe den.

Kommentar fra salen: Vi skal huske at beholde eller genskabe noget af det grønne. Nogle lejere er glade for at der er lidt afskærmning, måske man kunne plante et alsisk hegn? - Husk udfordringen med indkig over til de andre.

### **3. Forelæggelse af årsregnskab for 2021 med revisors påtegning til godkendelse.**

Per fremlagde regnskabet.

Ingen anmærkninger fra revisor og der er påtegning.

Carrie: renter på altan, hvorfor er der så står forskel mellem de 2 år?

Per: Grunden til dette, er at for 2 år siden havde vi ikke altanerne i et helt år.

Jørgen: Løn til bestyrelse er det stadig aftalen det er 2 gange om året? Og 9000 pr. år til medlem og 3000 pr. år til suppleanter.

Per: Ja det er stadig tilfældet.

Henning: Har valgt ikke at tage løn for hans tid i bestyrelsen.

Per forsætter med fremlæggelse af regnskab – aktiver og passiver

Peter Lyck: Hvorfor er der hensat til revisor? Det er pga. arbejdet udføres i det efterfølgende år.

Kommentar fra salen: Hvorfor er prisen på vand steget?

Per: Prisen på vand stiger hvert år. Sønderborg varme har meldt ud at der også kommer stigninger på varme.

Henrik Thomsen: Nogle af hans lejer har spurgt om altaner kræver vedligehold?

Per: Der er en vedligeholdes vejledning på ringparken.net for altanerne.

Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.

### **4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse.**

Mads Hede Nielsen fremlagde vedligeholdes plan for 2022-2025

Carrie: Hvor vil i etablere flere parkeringspladser:

Per: Der er allerede en del der parkerer på de små græsarealer. Der kan måske etableret op til 8 parkeringspladser.

Henrik Thomson: Måske græsarming kunne være en mulighed? Det afleder også vand.

Kommentar fra salen: Der er stadig folk der holder uheldigt, og det er nogle gange til gene for andre folk der holder korrekt.

Kommentar fra salen: hvor mange P pladser er der?

Marius: Der er 56 parkeringspladser.

Bestyrelsen skal kigge på at udarbejde en skrivelse som hænges op, hvor vi skriver at vores vej er en brandvej og biler fjernes for egen regning. Og hvor vi indskærper vores parkeringsregler.

Kommentar fra salen: Der er stadig udfordringer med folk hænger ud ved vores skur ved 184 blokken.

Preben: Er det ikke et privat område? Vi kunne måske sætte skilt op med at der er video overvågning?

## **5. Indkomne forslag.**

Et forslag modtaget fra Preben. Sendt ud til ejer på e-mail.

Preben redegjorde for hans forslag.

Kommentar fra Henning: Man skal passe på med at lave en stigning på 2%, nogle ting stiger, andre gør dog ikke.

Hella Nissen: Pension stiger heller ikke 2 procent om året.

Forsamlingen forslår at de 2 procent fjernes.

Prebens forslag bortfalder.

Peter Lyck kom med et ændringsforslag.

Peter forslå at bestyrelsen får 42.000 i 2022 og de fordeler det internt.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

## **6. Forelæggelse af budget for 2022 til godkendelse.**

Per fremlægger budget for 2022

Jørgen: Hvordan forholder man sig til underskuddet der kommer. Er der planer om at lave kontingent stigninger?

Per: Ikke endnu. Vi betaler negative renter af de 300.000 vi har stående. Vi kommer ned omkring 150.000, så vi skal selvfølgelig være mere opmærksom.

Preben: Vi bør sætte varmebetalingen op, for at dække leasinggebyret.

Preben: Vi bør undersøge om vi må fordele udgifterne til udarbejdelse af varmeregnskab ud på varme regningen.

Budget blev enstemmigt vedtaget.

**7. Valg af formand til bestyrelsen for 2 år:**

**- Per S. Jensen (modtager genvalg)**

Der var ikke andre. Per blev genvalgt.

**8. Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen for 2 år (Punkt 8 er ændret i henhold til udsendte dagsorden)**

**- Mads H. Nielsen (modtager genvalg)**

**- Jørgen Henning (udtrådt og modtager ikke genvalg)**

**8. (Opdateret) Valg af medlemmer til bestyrelsen 1 år og 2 år**

**- Mads H. Nielsen (modtager genvalg)**

**- Jørgen Henning (udtrådt og modtager ikke genvalg)**

Mads Hede Nielsen er valgt for 2-årig periode.

Lotte Lauritzen er valgt for 1-årig periode

**9. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.**

**- Kim Paulsen (modtager genvalg)**

**- Carsten W. Beck (modtager ikke genvalg)**

Kim Paulsen er blevet genvalgt.

Der var ikke en kandidat mere.

**10. Valg af revisor for 1 år.**

**- Claus Michelsen (Dansk Revision Tønder I/S)**

Claus Michelsen er blevet valgt.

**11. Eventuelt.**

Spørgsmål til Marius: Hvordan går det med kælderen. Er der stadig nogle der ryger i kælderen?

Marius: Vi ser ikke samme antal cigaretskodder så vi syntes der er en god forbedring.

Generalforsamlingen sluttede 21:16 og Peter Lyck takkede bestyrelsen for arbejdet i det forgangne år. Og nedlagde hans ordstyrer erhverv

Per: Opfordrede alle til at få ejere til at møde op på vores generalforsamling.

Carrie: Et forslag kunne være man skal tilmelde sig til generalforsamlingen? Det kan forhindre lidt madspild.



Formand – Skøtt Jensen



Dirigent – Peter Lyck