

# Referat for generalforsamling Ringparken 2023

11. Maj, Ahlmann-Skolen



Formanden Per startede med at byde velkommen og kom med en bemærkning for det begrænset fremmøde.

## **1. Valg af dirigent og referent.**

Dirigent: Peter Lyck

Referent: Mads Hede Nielsen

## **2. Formandens beretning for det senest forløbne år.**

Først og fremmest vil jeg sige det er dejligt at vi igen i år kan afholde generalforsamling indenfor tidsfristen. Bestyrelsen er glade for Corona ikke længere husere og bestemmer hvornår større forsamlinger kan samles.

Traditionen tro starter vi med en status på omsætning af lejligheder. I 2022 var der færre handler sammenholdt med 2021, som var et forrygende år. Dog har liggetiden været ganske kort på de få lejligheder, som blev udbudt til salg. Generelt er der mangel på lejligheder i Sønderborg og derfor stadig stor efterspørgsel. Der bliver bygget en del nyt med høje udbudspriser/ udlejningspriser til følge, dette gør af vore lejligheder i den billige ende stadig er meget attraktive, priserne er til trods for stigende renter blevet oppe på 2021 niveau.

Marius har til græssæsonen 2022 taget en ny plæneklipper i brug. Den gamle havde næste 20 år på bagen, så her var tale om en nødvendig udskiftning. Investeringen løber op i ca. 25.000 kr. Ulkebøl Plæneklipper Service har taget den gamle maskine og gammel fejmaskine i bytte, sidst nævnte er ikke blevet brugt i mange år. Eksterne har taget sig af snerydningsopgaven, derfor ikke nødvendigt med egen fejudstyr længere.

I foråret blev fugerne i blok 184 gennemgået og om nødvendigt udskiftet, så hele blokken nu står pæn og istandsat. Der er nogle akutte fuger skade ved indgangsdørene i blok 180 og 182, som vores viceværtsassistent David udbedre i løbet af foråret/ forsommeren. Større omfugning af de to resterende blokke vil blive foretaget på et senere tidspunkt, når der igen er penge i foreningens kasse.

Maling af traktorskur og affaldsrum ved 184 blev gennemført sidste sommer. I samme forbindelse blev enkelte brædder udskiftet samt porten blev repareret.

Tilbage i 2021 blev vi af brandvæsenet gjort opmærksom på parkering langs blokkene ikke er tilladt. Området skal holdes frit for sikre adgang til redningskøretøjer m.m. Bestyrelsen besluttede sidste sommer at udskifte daværende parkeringstavler, svært at håndhæve parkeringsregler med slidte tavler, hvor teksten nærmest ikke var eksisterende. Men selv med nye tydelige tavler bliver reglerne ikke overholdt. Vi har et tilbagevendende problem med for få parkeringspladser i forhold antal lejligheder. Der er enkelte

pladser ledig på Ringgade, men kun en enkelt benytter sig heraf. Tilbud er indhentet på etablering af yderligere 10 pladser i nuværende belægning pris ca. 250.000 kr. Alternativ pris på græsarmeringsløsning er ca. 80.000 kr. Pga. manglende økonomi er opgaven blevet udskudt. Flere biler holder allerede parkeret på tiltænkte græsarealer, med det resultat at græsset bliver ødelagt og jord slæbes ud på vore belægningssten. Så vi står overfor en opgave, som skal løses så snart økonomien er hertil. Belægningen skal også udbedres flere steder især udfor indgang 182B, hvor flere rendesten er knækket belægning er sunket igennem, skal undersøges og udbedres.

Til trods for stigende energipriser i 2022, er det stadig begrænset antal beboere som følger deres forbrug via de nye energimålere. Kun 11 lejligheder er nuværende aktive brugere af systemet. Lidt ærgerligt beboerne ikke ønsker at gøre brug af systemet. I forbindelse med fraflytning (flytteaflysning) tager Brunate sig rigtig godt betalt for denne ydelse ca. 980 kr. Brunata begrundet den høje pris med stigende krav til data sikkerhed. Desuden ønsker man at ensarte alle priser for flyttegebyr uanset hvilken type målere/aflæsningsform, der er i en ejendommen.

For at reducere varme og energiforbruget yderligere, har vi eksperimenteret med at lukke alle tre anlæg ned i hele sommerperioden. Selvom anlæggene er udstyret med temperatur styring og cirkulationspumperne er slukket, så forekommer der naturlig cirkulation, hvor vandet stadig flyttes rundt med varme radiatorrør til følge. Ved at lukke helt for tilførselshanen i kælderen, spares yderligere på varmen og rørene bliver kolde. Vores returvand til fjernvarmen er stadig for varm, det har kostet næsten 30.000 kr. ekstra i 2022 til den såkaldte motivations tarif. Vi diskutere stadig mulighed for yderligere sænkning af temperaturen med vores VVS'er på området.

I 2021 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. De manglende aftapningshaner i kælder er monteret i blok 182, en løsning som vil blive monteret i de to resterende blokke hurtigst muligt. VIGTIGT man henvender sig til Marius eller en fra bestyrelsen før VVS arbejdet påbegyndes.

HUSK forsikringer dækker kun hvis arbejdet er udført af en autoriseret VVS'er.

Nu vi er ved emnet forsikringer, så er der lavet en ny aftale med Alm. Brand som overtager samtlige forsikringer. Lotte har forhandlet en god aftale på plads. Købstæderne Forsikring ville hæve priserne samt samarbejdet ved eventuelle skadessager ikke altid var velfungerende. Alm. Brand har stadig afdeling i Sønderborg.

Vor trappevasker opsage sin stilling med udgangen af maj måned og vi stod uden trappevasker i 2 måneder. Tilbud blev indhentet fra 2 eksterne leverandører, priserne var ret identiske ca. 13.500 kr. pr måned mod nuværende 4.600 kr. Vi fandt heldigvis en ny til opgaven. I samråd med ny trappevasker, blev der indkøbt en batteristøvsuger for at gøre arbejdet mere effektivt.

Der er stadig problemer med møbler og andet storskrald stilles i affaldsrum. Skilte med teksten storskrald skal bringes på genbrugspladsen, er sat op ved begge affaldsrum. Skilte med området er videoovervåges bliver sat op hurtigst muligt, i håbet om at problemet vil stoppe. Det er muligt at låne Ejerforeningens trailer til fjernelse af storskrald m.m., vi bør reklamere yderligere herfor. Vore containere til genbrugspap fyldes hurtigt, i stedet for at folde papkasser sammen smides hele kasser op i containerne. Denne adfærd er svær at ændre, så Marius går en runde flere gange ugentlig og sikre containerne kan lukkes og eventuelle hele kasser bliver foldet sammen.

I august måned blev vores Nemid adgang til netbank hacket, det lykkes desværre svindlerne at overføre samlet 29.000 kr. til ukendte konti i Spanien. 2 gennemførte transaktioner på henholdsvis 12.000 kr. og 17.000 kr. på samme dag blev det til inden svindlen blev stoppet. Det er ikke lykket at få pengene retur fra svindlerne, så sagen blev politi anmeldt og er overgået til bankens forsikringsselskab. Efter en længere behandlingstid blev pengene refunderet i marts måned 2023. Bestyrelsen har efterfølgende sammen med Revisionscentret Sønderborg øget overvågning af vore konti skiftet til MITID Erhverv, da det blev muligt. Yderligere skal alle betalinger godkendes via netbank af bestyrelsesrepræsentant før endelig betaling frigives.

Kontingent opkrævning m.m. for oktober måned udeblev. Ringparkens aftale med betaling service var udløbet, hvilket bestyrelsen samt administrator ved Revisionscenter Sønderborg ikke var opmærksomme på. Aftalen skal af sikkerhedsmæssige årsager fornys hvert 5. år. Dette blev desværre opdaget for sent til en ny aftale kunne komme på plads inden d. 20. oktober. Ny aftale kom på plads PBS, dvs. oktober opkrævningen blev sendt ud 1. december. Likviditet til betaling af diverse regninger i november blev et problem, Andelskassen viste stor forståelse for situationen og stillede en fornuftig midlertidig kredit til rådighed. For at undgå en lignende situation i fremtiden overvåges alt indgående post i E-boks af både bestyrelsesrepræsentant og Revisionscenter Sønderborg. Der stadig et lille efterslæb på indbetalinger, enkelte ejere valgte afvise december opkrævningen – Karsten er i kontakt med berørte.

Vi oplever desværre også ved salg af lejligheder, sælger ikke altid følger de refusionsaftaler som indgås med mægler/ køber. Typisk afviser sælger PBS opkrævning, hvis køber overtager midt i et kvartal. Dette gør tilgodehavende fra tidligere ejere er en ret stor post i vores regnskab. Flere ejendomsmæglere er opmærksomme på problemet og har øget informationen i forbindelse med salg.

Vi oplever i øjeblikket hjemløse sover samt besørger sig i vore kældernedgange. Det er ikke særlig lækkert samt skaber utryghed blandt beboerne. Marius har fjernet sover poser samt andet inventar, som kan benyttes som underlag. Bestyrelsen vil på næste møde vurdere om der skal lås på yderdørene eller branddørene til kælder nedgangen.

Til slut vil jeg gerne udbringe en tak for godt samarbejde til den øvrige bestyrelse og viceværten/ 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.

#### **Kommentar:**

Måske der kan undersøges forskellige løsninger til dørlås. Husk hvordan det skal virke, hvis man f.eks. får gæster.

Måske der er kommet nogle trådløse løsninger i forhold til de tilbud der er indhentet for nogle år tilbage.

Hvordan med problemet omkring narko salg i 184? Fra Per: Politiet er opmærksom på problemstillingen.

### **3. Forelæggelse af årsregnskab for 2022 med revisors påtegning til godkendelse.**

Per fremlagde regnskab.

#### **Kommentar:**

Porto og gebyr, den er steget fra 1900 og nu steget igen. Svar fra Per: Det er til gebyr på oprettelse af kassekredit.

Elprisen steget sidste år. Har vi fast pris eller variabel i EL? Svar fra Per: Vi må være svar skyldig, men vi vil undersøge om variabel kan være en fordel for os.

Vicevært assistent David er han fra kommunen? Svar: Han er invalide pensionist med en resterhvervsevne.

Der er ikke overensstemmelse mellem restgæld og afdrag (801722 – 98133), tages op med revisor

**Til afstemning:** Kan regnskab godkendes med forbehold for opdatering af fejl. – Godkendt.

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

Fremlæggelse af Mads

Godkendt.

#### **5. Indkomne forslag.**

Ingen modtaget.

#### **6. Forelæggelse af budget for 2023 til godkendelse.**

Fremlæggelse af Per

#### **Kommentar:**

Snerydning og hækklipning, det er samme som sidste år, men der har ikke været noget i år? Svar: Vi betaler fast pris for snerydning, og betaler variabel pris for hækklipning og har givet en ekstra indsat på vildskud.

Er der en 10 års vedligeholdes plan? Svar: Nej, der er ikke en 10års plan, men i den nuværende stigning er der indregning til vedligeholdelse.

Preben: Det kan være voldsomt for en folkepensionist, med de omkring 200kr pr. måned i stigning, da den ikke er steget i samme takt.

Svend: Det er en stor stigning, og hans vurdering er at der vil måske på sigt vil være en stor opsparring.

Carrie: Det er ikke givet er stigning skal være permanent, men kan jo om 5 år måske sætte det ned igen.

Generelt fra salen: Det burde have været tidligere i indkaldelsen til generalforsamlingen, at der er en stigning i kontingent i budget.

Preben: Han er utilfredst med det ikke har været tydeligere meldt ud i indkaldelsen. Og vil måske komme med et ændringsforslag omkring sænkning af kontingent næste år.

Svend: Brunata betalt af 50k, er det nogle ejerforeningen har lagt ud? Per: Det er noget vi lægger ud, og får dem tilbage fra Brunata. (Det fremgår ikke som indtægter? Per undersøger ved revisor) Svar fra revisor: Se bilag A

Sven: Periodeafgrænsningsposter, hvad er det? Per undersøger ved revisor. Svar fra revisor: Se bilag A

Peter Lyck: samme regnefejl omkring altanafskrivning.

Preben: Der er en udfordring omkring betaling af forhøjet kontingent for 2024.

Næste år skal der fremlægges budget for både 2025.

Bestyrelsen udsender hvilken indvirkning stigninger på renter har på udgifter og løbetid på altanlånet.

Godkendelse af regnskab: vedtaget.

### **7. Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen for 2 år**

- Lotte Lauritzen (modtager genvalg)
- Maria Bech Sørensen (modtager ikke genvalg)

Lotte Lauritzen blev valgt ind i bestyrelsen som medlem.

Kim Paulsen meldte sig om medlem.

Kim Paulsen blev valgt ind i bestyrelsen som medlem.

### **8. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen for 1 år.**

- Kim Paulsen (modtager genvalg)

Da Kim blev valgt ind som medlem, kunne han ikke vælges som suppleant.

Carrie meldte sig som kandidat.

Carrie blev valgt ind i bestyrelsen som suppleant.

### **9. Valg af revisor for 1 år.**

- Claus Michelsen (Dansk Revision Tønder I/S)

Claus Michelsen blev valgt som revisor.

Bestyrelsen tager en dialog med revision omkring de fejl der har været i regnskab.

#### **10. Eventuelt.**

Carrie: Hvordan får bestyrelsen besked om at der er nye ejere?


Per: Vi får besked fra ejendomsmæglere om at det er ejer skifte.

Carrie vil gerne påtage sig opgaven omkring at sende/kontakte nye ejer omkring en "velkomst pakke" / information.

Dirigent og salen takkede bestyrelsen for arbejdet det foregående år.

Per siger tak for deltagelse og generalforsamlingen sluttede.








  
\_\_\_\_\_  
Formand – Per Skøtt Jensen

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent – Peter Lyck

## Bilag A

Se scan ved. spg 1

Indtægter vedr. leasing en en del af vand varmregnskabet. Udgifterne er jo ligeledes en del af dette.

15.05.2023 10.22		1571022 - E/F Ringparken							
Rapporter » Regnskab »									
<b>Kontokort for perioden 01.01.22 - 31.12.22 (NB! Indeholder muligvis ikke-bogførte poster i kassekladderne.)</b>									
<b>Konto 16120: Periodeafgrænsningsposter</b>									
Dato	Bilag	Type	Tekst	Moms	Valuta	Valuta beløb	Beløb (DKK)	Saldo (DKK)	
01.01.22			Primopostering					51.201,81	
01.01.22	9999		LEASING 1 KVT 22				-14.442,65	36.759,16	
01.01.22	9999		1 kv 22 af alle forsikringer				-36.759,16	0,00	
02.05.22	48		BS KØBSTÆDERNES FORSIKRING 01.01.23.-30.04.23				37.586,98	37.586,98	
06.05.22	51		Brunata 15059 service og leasing 01.04.22-31.03.23				4.271,51	41.858,49	
12.05.22	47		Brunata 15061 service og leasing 01.05.22-30.04.23				5.079,60	46.938,09	
16.05.22	46		Brunata 15060 service og leasing 01.05.22-30.04.23				5.074,35	52.012,44	
			Bevægelser i perioden				810,63		