



Referat for generalforsamling Ringparken 2024

10. april, Ahlmann-Skolen

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

1. Valg af dirigent og referent.

Peter Lyck blev valgt som dirigent.

Mads Hede Nielsen blev valgt som referent.

2. Formandens beretning for det senest forløbne år.

Endnu et år er gået og det er tid til at se tilbage på året 2023. Traditionen tro starter vi med en status på omsætning af lejligheder. I 2023 skiftede 6 lejligheder ejer mod 3 lejligheder i 2022, så det er en fordobling. Liggetiden har været ganske kort og enkelte er solgt helt uden brug af ejendomsmægler, hvilket fortæller vort område er et populært sted at bo. Generelt er der mangel på lejligheder i Sønderborg og derfor stadig stor efterspørgsel. Kærhaven står til nedrivning, dette har sat et yderligere pres på lejlighedsmarkedet i Sønderborg, eftersom alle beboer skal genhuses i byggeperioden eller finde anden bolig. 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 stadig meget stabile i vort område.

Hvad er der sket af forbedringer i løbet af året:

Alle udvendige cykelstativer er udskiftet med nye, dette var tiltrængt eftersom de gamle var mere eller mindre ødelagte. I forbindelse hermed blev samtlige kældervinduer mod parkeringspladsen malet, nu hvor stativerne var afmonteret og vinduerne let tilgængelig. Vinduerne trængte til maling men er ellers i en rigtig god stand. Det vurderes de sagtens kan holde yderligere 10 år før nødvendig udskiftning kommer på tale.

I 2022 blev der som et forsøg monteret lukke- og aftapningshaner i kælderen udfor hver opgang, for at undgå tømning af hele varmesystemet ved udskiftning af radiatorer m.m. Dette blev en succes og de sidste to blokke blev i 2023 udstyret med selv samme løsning. VIGTIGT man stadig henvender sig til Vicevært Søren eller en fra bestyrelsen før VVS arbejdet påbegyndes. Selvom alle blokke nu er udstyret med automatisk udluftning, så kan luftlommer i radiatorer få hele systemet til at stå og klukke, til stor gene for beboerne. Især hvis beboerne ikke anvender deres radiatorer og får det luftet ordentlig ud. Derfor skal der altid autoriseret VVS'er indover ved denne type opgaver.

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

Tilbage i 2021 blev vi af brandvæsnet gjort opmærksom på parkering langs blokkene ikke er tilladt. Området skal holdes frit for at sikre adgang til redningskøretøjer m.m. Selv efter opsætning af nye parkeringstavler overholdes reglerne ikke. Det har været nødvendigt at gøre beboer ekstra ordinær opmærksom herpå. Vi har et tilbagevendende problem med for få parkeringspladser i forhold antal lejligheder. Derfor er der i dette års budget afsat penge til etablering af yderligere parkeringspladser. Der arbejdes på en græsarmeringsløsning, som er billigere end nuværende belægning. Vi må desuden forvente større og kraftigere regnmængder fremadrettet, derfor anbefales løsningerne som kan hjælpe med at dræne vandet væk udenom de offentlige kloaksystemer. Belægningen skal også udbedres flere steder især udfor indgang 182B, hvor flere rendesten er knækket, nuværende belægning er sunket igennem.

Sommeren 2023 blev samtlige tagrender inspiceret fra en drone. Enkelte steder løb vandet udover tagrenderne. Drone billederne viste tydeligt et par steder var nedløbet stoppet med blandt andet en nytårsrakat, dette blev fjernet og tagrenderne har virket efter hensigten efterfølgende.

Angående energimålere har den sidste lejlighed endelig fået udskiftet samtlige målere. Det har været en langvarig proces, hvor først tilgængelighed til diverse målere ikke var muligt og efterfølgende blev planlagte aftaler med Brunata aflyst af beboer på selve dagen. Til trods for alle målere nu er Online i hele Ringparken, er der kun 11 lejligheder aktive brugere af systemet. Formanden har i efteråret genudsendt aktiveringsmail med brugernavn og kodeord, i håbet om flere ville benytte sig af systemet, hvilket ikke har været tilfældet.

Vaskemaskinen i 184 har været et mareridt for både beboer og viceværter. Maskinen blev købt i 2021 med ekstra garanti og har stort set været fejlbehæftet fra ny. Store problemer med støj under centrifugering, hvilket har været en kamp og få leverandør AG Electric til at anerkende. Ophæng m.m. er skiftet af flere om gange uden succes, til sidste blev tromlen udskiftet grundet en revne. Dette hjalp på støjen men maskinen begyndte efter kort tid at gå i stå og ikke ville køre. Efter længere tids tovtrækkeri er maskinen endelig blev udskiftet med en ny, som kører upåklageligt. Bestyrelsen overvejer om anden udbyder af vaskemaskiner skal anvendes fremadrettet.

På opfordring fra de seneste par generalforsamlinger har bestyrelsen indhentet tilbud på opsætning af solceller. Rådgivende ingeniør Torben Esbensen har været indover og har udarbejdet oplæg med tilhørende priser for anlæg med og uden tilhørende batterier.

Den samlede investering uden batterier vil være ca. 2.460.000 kr. inkl. moms. Den samlede el-besparelse i alle lejligheder vil være ca. 230.000 kr. pr. år.

Med batterier vil den samlede solcelle/batteri investering udgøre 3.360.000 kr. inkl. Moms. Den samlede el-besparelse med batterier vil blive ca. 315.000 kr. pr. år.

Notat med beregninger sendes som bilag med referatet ud. Bestyrelsen har valgt ikke at gå videre med opgaven, eftersom tilbagebetalingstiden er mere end 10 år. Der skal optages lån eller betales via engangsbetaling ved ejerne, det er tiden ikke til i øjeblikket.

Bestyrelsen har været i dialog med vores bank vedr. rente på altanlånet, som nuværende er på 6,9%. Banken var ikke samarbejdsvillig og opfordrede os til at finde anden pengeinstitut. Der har efterfølgende været dialog med Sydjysk Sparekasse og Kreditbanken, men begge kræver pant med tinglysning heraf, denne omkostning er meget bekostelig. Bestyrelsen er nu i dialog med Jyske bank, vi afventer udspil fra dem.

Tilbagebetaling af aconto beløb til vand og varme blev sidste år udskudt pga. manglende likviditet. Betaling af kontingent m.m. falder d. 14. i måneden, men foreningen skal betale vore kreditorer d. 1. Dette kræver en kassebeholdning på min. 150.000 kr. hvilket ikke var tilfældet sidste år. Tilbagebetaling blev udskudt 14 dage.

Bestyrelsen har over de seneste par år arbejdet på en afløser til vicevært Marius Danielsen. Flere assistenter har været i jobprøvning, i håbet om de kunne tage over en dag, hvilket ikke har været tilfældet. Men sommeren 2023 kom vi i kontakt med Søren Elholm, som gjorde et godt indtryk ved nogle indledende samtaler med både formanden og Marius. Søren har fuldt Marius siden 1. november og har taget helt over pr. 1 marts i år. Nærmere præsentation af Søren kommer under punkt. 5. Søren og Marius har i fælleskab ryddet op i fyrcælderene samt opfrisket værksteds og kontormiljøet i 184. Det samme gør sig gældende for et enkelt kælderrum i 184, som anvendes til udlejning.

Marius er officielt stoppet i Ringparken pr. 29. februar, men han kommer stadig forbi til en lille snak samt sikre sig vi passer godt på Ringparken. Han fik mellem jul og nytår overrakt gavekurv, som tak for mange års tro tjeneste.

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. 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. Vi har stadig nogle enkelte beboere som ikke forstår eller vil forstå vigtigheden af affaldssortering. Plastik smides i pap og vice versa. Bestyrelsen vil gerne opfordre jer som kører udlejningsvirksomhed at tage en snak med jeres lejere især når nye flytter ind omkring affaldssortering. Ved ejerskifte tager bestyrelsen sig af opgaven.

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

Affald sortering klistermærker. Kan man få dem?

Carrie: Det er ikke muligt at få nogle klistermærker i stor størrelse til vores store skraldespande. Det har ikke været muligt.

Klistermærker på affald sortering til lejligheden, som kan sættes på spande. Vi undersøger mulighed for at få klistermærker til spande i lejligheden.

Problem med at folk glemmer at slukke lyset i kælderen i tørrerum. Kan man i tørrerum sætte en sensor på? Det kigger bestyrelsen på.

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2023 med revisors påtegning til godkendelse.

Årsregnskab for 2023 fremlagt af Per.

Kommentar:

Energi renovering - Hvad var det? Isolering af rør, hulmursisolering samt etageisolering.

Hvornår er lånet færdig? Ca. 5 år

Regnskabet blev godkendt.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse.

Fremlagt af Mads Hede Nielsen

Bestyrelsen skal tage dialog med kommunen omkring afvanding / kloak / højvandsluk.

Vedligeholdelsesplan blev godkendt.

5. Præsentation af ny vicevært Søren Elholm.

Søren har arbejdet som landmand, og efter han har solgt det, så ville han stadig gerne have lidt af lave.

Vicevært:

Søren Elholm

Ertebjergvej 35

6470 Sydals

40562346
elholm@tandsmose.dk

6. Orientering og eventuel afstemning om lade standere fra EC Drive.

Fremlagt af Kim Paulsen

Kommentar:

Er det ”for godt til at være sandt” – Man skal være sikker på det juridiske/kontrakt.

Har i snakket med Clever / Norlys?

Afstemning:

#1 Bestyrelsen må arbejde videre med undersøgelser af forskellige løsninger 3 forslag.

#2 Eller opgaven sættes på hold.

Der er flertal for at bestyrelsen må arbejde videre med undersøgelse af løsninger.

7. Orientering om mulighed for frivillig indfrielse af altan lån pr. 30.06.2024 - Mindre gæld reduceret risikovurdering, derved opnå lavere rente

Fremlagt af Carrie Henning

Der vil blive lavet en gangs opkrævning for manglende rentebetaling de sidste 20 måneder. pga. stigende renter.

Efterfølgende vil betaling være inkl. de højere renteudgifter.

Der skal gives en skriftlig tilkendegivelses seneste 30. Maj 2024 til bestyrelsen, hvis man ønsker at indfri sit altanlån.

Dder kommer et skriv ud med konkrete tal på ekstra opkrævning og indfrielsestilbud.

8. Indkomne forslag.

Ingen indkomne forslag

9. Forelæggelse af budget for 2024/2025 til godkendelse.

- Orientering om fastholdelse af kontingent stigning fra 2023
- Orientering om nødvendig forhøjelse a aconto indbetaling vand/varme
- Andelskassen har hævet ydelsen på altanlånet med 55.000 kr. årligt

Fremlagt af Per S. Jensen

Kommentar:

Der står i paragraf 12 vi maks. må opspare et bestemt beløb. (Grundfond)

Budget 2024 blev godkendt – vi skal sikre at vi overholder paragraf 12.

Budget 2025 blev godkendt – vi skal sikre at vi overholder paragraf 12.

10. Valg af formand til bestyrelsen for 2 år:

- Per S. Jensen (modtager genvalg)

Per S. Jensen blev genvalgt.

11. Valg af 1 medlem til bestyrelsen for 2 år

- Mads H. Nielsen (modtager genvalg)

Mads H. Nielsen blev genvalgt.

12. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen for 1 år.

- Carrie Henning (modtager genvalg)

Carrie Henning blev genvalgt.

Mathias Berggrein Pedersen blev valgt.

13. Valg af revisor for 1 år.

- Claus Michelsen (Dansk Revision Tønder I/S)

Revisor blev genvalgt.

14. Eventuelt.

Parkeringspladser er en udfordring – Kan man få sin egen parkeringsplads? Der er villighed til at betale for sin egen plads.

Forslag til bump eller markering, da der er nogle der kører hurtigt på vores område.

Der er en udfordring med rygning af hash ved vores trailerskur. Evt. opsætning af mere lys.

Der er en udfordring med flaskesamler.

Der er ingen lås på vores hoveddør. Det giver utryghed for beboerne. Vi har haft det som et tema på generalforsamling tidligere år og var en dyr løsning. En dørlås kunne være mulighed, så må folk løbe op og ned for at lukke gæster ind. Og priser på tidligere dørlås digital løsnings.

Mødet slukkede 21:30



Formand – Per Skøtt Jensen



Dirigent – Peter Lyck