

**Benløseparken Ejerforening****Den 26. september 2013****Referat af ordinær generalforsamling:**

Der var til generalforsamlingen fremmødt 43 stemmeberettigede medlemmer med et samlet fordelingstal på 119,95.

**Bestyrelse:**

Formand:	Steen Andersen	SA	BP. 181, 2.tv.
Næstformand:	Per G. Hansen	PH	GH Ejendom A/S
Sekretær/referent:	Bjarne Petersen	BP	BP. 61, st.tv.
Bestyrelsesmedlem:	Nibile Sanli	NS	BP. 117, 1.tv.

**Fraværende med sygdom:**

Bestyrelsesmedlem: Corinn Mogensen, CM BP. 49, 1.tv.

**Gæster:**

Advokat:	Vagn Sanggaard Jakobsen	VSJ	
Revisor:	Carsten Øhauge	CØ	
Administrator:	Niemann Bejerholm	NB	GH Ejendom A/S

**Til mødet forelå følgende dagsorden:****Dagsorden vil være, som følger:**

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning om det forløbne år.
3. Forelæggelse og godkendelse af regnskab samt revisorpåtegning.
4. Bestyrelsens og medlemmernes forslag:
  - a. Forslag fra medlemmer
    1. Rensning af udsugningskanaler og anlæg
    2. Familieplads midt på de brede områder lidt vest.
    3. Bestyrelsen fremlægger separat budget for Signalforsyningen.
    4. Bestyrelsen fremsender regnskab fra Benløseparkens Varmecentral.
    5. Grønt område vest for blok 10 burde kunne udlejes til større fester.
    6. Besparelse på rengøringen af vore opgange.
    7. Lukning for varmen i de varme sommermåneder
  - b. Forslag fra bestyrelsen
5. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2013/2014
  - A. Bestyrelsens budgetoplæg for 2013/2014 fremlægges af revisor.  
Vedtagelse af budget.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
7. Valg af revisor
8. Valg af administrator.
9. Eventuelt

**Ad dagsordenens punkt 3 og 5:**

Der vedlægges kopi af årsregnskab med revisorpåtegning samt bestyrelsens forslag til budget. Dette materiale bedes medbragt til generalforsamlingen.

**Ad dagsordenens punkt 6**

Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter.

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

Per G. Hansen, GH Ejendom A/S

Bjarne Petersen, BP 61 st.tv

Følgende bestyrelsesmedlemmer modtager genvalg:

Per G. Hansen, GH Ejendom A/S

Bjarne Petersen, BP 61 st.tv

Følgende bestyrelsesmedlemmer er ikke på valg:

Steen Andersen, BP 181 2.tv

Corinn Mogensen, BP 49 1.tv

Nebile Sanli, BP 117 1. tv

Følgende bestyrelsessuppleanter er på valg:

Lars Højgaard, BP 75 st.tv

Nina Larsen, BP 75 2. tv

Formand SA, bød forsamlingen velkommen, præsenterede gæster og bestyrelse, der er desværre sygefravær fra CM

## **1. Valg af dirigent**

*Bestyrelsen foreslog advokat Vagn Sanggaard Jakobsen VSJ, ingen modkandidater, VSJ blev valgt til dirigent.*

VSJ, takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet samt beslutningsdygtig og udpegede sekretær/referent BP til at tage referat.

## **2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning om det forløbne år**

*Formand SA aflagde bestyrelsens beretning.*

### **Formandsberetning**

Der har siden sidste generalforsamling været afholdt 5 bestyrelsesmøder. Der har ligeledes været afholdt en forårstur, hvor området og de grønne arealer er blevet gennemgået sammen med administrator, vicevært og bestyrelsesmedlemmer fra beboerforeningen.

Det første bestyrelsesmøde blev afholdt 22. oktober 2012, hvor bestyrelsen konstituerede sig med mig (Steen Andersen) som formand, Per G. Hansen som næstformand og Bjarne Petersen som sekretær/referent. Bjarne Petersen og jeg (Steen Andersen) blev genvalgt som repræsentanter til Benløseparkens Varmecentrals bestyrelse.

I det forløbne år er der gennemført en del vedligeholdelsesopgaver, hvoraf de væsentligste har været:

- Udskiftning af altanpartier i blok 4
- Udskiftning af lamper langs garagevejen
- Maling af trappeopgange blok 9 + 5 opgange blok 10
- Udskiftning af planter i bedene ved blok 6, 7, 8 og 9
- Nedgravning af trækrør for antenne og internet mellem blokkene

Bestyrelsen har desuden indhentet tilbud på administration for Benløseparken på samme niveau, som det udføres i dag af GH ejendom. Vi har modtaget 2 tilbud. Det mest interessante tilbud kom fra Datea, som ville kunne løfte opgaven. Med det aktuelle tilbud vil der samlet set skulle betales væsentligt mere for administrationen som følge af, at en del opgaver skulle afregnes efter timebetaling. Samtidig vil vi miste nærheden af administrator samt den ekspertise som vi har i dag, i og med administrator/GH ejendom kender bebyggelse ud og ind.

Med dette som udgangspunkt ser bestyrelsen ingen fordele ved at skulle vælge en anden administrator.

Altanpartierne i blok 4 er blevet udskiftet, hvilket blev udført af Ingvarsen Ringsted A/S.

Ved mangelgennemgangen foretaget i blok 4 viste der sig stort set ingen fejl og ved 1. års gennemgangen i blok 3 var der ganske få mangler, hvilket blev rettet af Ingvarsen.

Lamperne langs garagevejen er blevet skiftet til den nye type blot lidt større end dem langs blokkene.

Vores vicevært Kaj valgte at stoppe pr. 31. marts 2013, og vi har efterfølgende kun haft viceværterne Steen og Jan til at passe den daglige drift. Steen og Jan har udvist stor fleksibilitet og har i årets løb kunnet passe driften med kun periodevis assistance udefra bl.a. af vores tidl. vicevært Niels. Der er pt. ingen planer om ansættelse af en ekstra vicevært med mindre behovet viser sig.

Enkelte af vores små projekter er dog gået lidt i stå, bl.a. etableringen af de ekstra spildevands hjælpepumper i blokkene med de mest oversvømningsudsatte kældre. Disse prøver vi dog at få etableret på anden måde.

Vedr. klimatilpasning af spildevandsnettet har kommunen planlagt dette til udførelse i 2014.

Iht. Ringsted Forsyning arbejdes der med nogle alternative ideer omkring opdeling af regnvandsnettet således at fx regnvandet fra vores parkeringsarealer og tagedløb opsamles i åbne kanaler. Da de alternative oplæg kun eksisterer som ideer og skitser og formentligt ikke vil kunne realiseres uden væsentlige ulemper for Benløseparken er sandsynligheden for at disse bliver til noget meget lille. Dertil kommer, at oplæg af denne karakter vil skulle godkendes på en generalforsamling.

Vores maskinpark er i det forløbne regnskabsår blevet opgraderet med:

- |                           |            |
|---------------------------|------------|
| - Hækkeklipper udskiftet, | 88.750 kr  |
| - Saltspreder udskiftet,  | 17.250 kr  |
| - Hedvandsrensere,        | 30.000 kr. |

Leverancen af Internet, IP-telefoni og TV/radio signaler er nu samlet under youSee. Det er dog fortsat Dansk Kabel TV, som varetager fejlretning og service på vores TV antenne kabel installationer.

Vi fik pr. 1/1-2013 indgået en 5 årig aftale med youSee, som sikrer en bedre internet kapacitet, hvor Benløseparken opdeles i to internet øer med ca. 300 lejligheder pr. lysleder.

Vi får iht aftalen fremover ingen fee for leje af antennenettet fra youSee, men til gengæld har youSee betalt de 267.500 kr til trækning og installation af fibernet.

I samme forbindelse er vores hjemmeside blevet opdateret og gjort mere strømlinet og overskuelig.

Selve nedgravningen/skydningen af hovedtrækrør mellem alle blokkene frem til blok 10 er finansieret af Benløseparkens signalforsyning.

I det kommende år 2013/2014 er der på basis af det foreliggende budgetforslag planlagt følgende større vedligeholdelsesarbejder:

- Montering af altanpartier blok 5
- Maling af miljøhuse, 40 stk.
- Maling af legehuse 10 stk.

- Eftergang og efterisolering i alle boilerum
- Maling af tørregårde, 10 stk
- Maling af sokler, 10 blokke

Til slut vil jeg sige tak til administrator, vores viceværter, revisor og bestyrelsen for en god og ihærdig indsats samt et godt samarbejde i årets løb.

På bestyrelsens vegne

Steen Andersen

VSJ, forhørte sig, om der var spørgsmål til beretningen.

Spørgsmål fra forsamlingen: Hvorfor bliver der ikke sat ribber på legehustagene så tagpappet på husene ikke skal repareres så ofte på grund af børns leg der.

Svar SA, tagene er ikke beregnet til at lege på og derfor er der ikke ribber på dem. At der er nogle store børn som alligevel klatrer rundt på legehuse kan vi desværre ikke forhindre. Alternativet kunne være at tagpappen udskiftes til glatte plader.

Spørgsmål fra forsamlingen: Kloakker ved garager er stoppet, man går og sopper i vand.

Svar SA, det vil vi kigge på.

Spørgsmål fra forsamlingen: Hvorfor er vi tvunget til det dyre youSee bredbånd, der er mange andre som er billigere og med hurtigere forbindelser.

Svar SA, der er ingen, der er tvunget til at bruge youSee bredbånd, man kan frit vælge, men der vil være nogle af de andre udbydere, der ikke har dækning i området.

En fra forsamlingen: SA roser vores viceværter, men der er ukrudt ved plæne og i bedene mod blokkene, der er også skidt i kældrene. Det bør overvejes om ikke det vil være en god ide at ansætte en ny ung viceværtmedhjælper som nr. 3.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

### **3. Forelæggelse og godkendelse af det reviderede regnskab samt revisorpåtegning**

*Revisor CØ gennemgik regnskabet for perioden 2012/2013, som var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.*

CØ, gennemgik det udsendte regnskab meget grundigt, gjorde forsamlingen opmærksom på, at der var taget stikprøver i bilag og der ikke var fundet nogle uoverensstemmelser med det fremlagte regnskab.

Afvigelser fra budget der kan nævnes:

Der har været et fald i elforbrug på 2%, kr. 33.159,- i forhold til budget, det skyldes udskiftningen af parklamperne.

Der har været et fald i vandforbrug på 1%, kr. 329.558,- i forhold til budget.

Der har været en stigning på forsikringer på kr. 14.055,- i forhold til budget, det skyldes præmieforhøjelse på arbejdsskadeforsikringen.

Der har været et fald i viceværtlønninger på kr. 80.952,- i forhold til budget, det skyldes, at Kaj er stoppet og der ikke er ansat en erstatning for ham endnu.

Reparation og vedligeholdelse af maskiner har været kr. 51.965,- under det budgetterede.

Mobiltelefoner m.v. har været kr. 19.799,- under det budgetterede, det skyldes en fejl budgettering ud fra sidste års regnskab, hvor der er indkøbt nye telefoner til viceværter og ny PC til vicevært kontoret.

Vedligeholdelsesarbejde, udskiftning af altanpartier i blok 4 er kr. 150.971,- billigere end det budgetterede.

Udskiftning af de resterende lamper i terræn ved garage er kr. 8.262,- billigere end det budgetterede.

Montering af aluminium i bundstykker på indgangsdøre er kr. 26.725,- dyrere end budget.

Div. ad hoc opgaver er kr. 107.674,- dyrere end budget. Det giver en samlet budgetafvigelse på minus kr. 16.408,-

Regnskabet udviser et samlet overskud på kr. 611.555,-, der af bestyrelsen foreslås overført til konto for overført overskud.

Der var ingen spørgsmål, regnskabet blev herefter godkendt.

#### 4. Bestyrelsens og medlemmernes forslag:

##### A Forslag fra medlemmer

1. Rensning af udsugningskanaler og anlæg
2. Familieplads midt på de brede områder lidt vest.
3. Bestyrelsen fremlægger separat budget for Signalforsyningen.
4. Bestyrelsen fremsender regnskab fra Benløseparkens Varmecentral.
5. Grønt område vest for blok 10 burde kunne udlejes til større fester.
6. Besparelse på rengøringen af vore opgange.
7. Lukning for varmen i de varme sommer måneder

VSJ, idet forslag A. 1 til 5 fremsat af Steen Kjelsgaard BP 87, st.tv, der ikke selv er tilstede, uden at en anden har fået til opgave at fremlægge og uddybe forslagene, kan forslagene ikke komme til afstemning.

VSJ, forslag A. 6 er fremsat af Dorthé og John Jensen BP 193, st.tv, der ikke selv er tilstede, uden at en anden har fået til opgave at fremlægge og uddybe forslagene, kan forslagene ikke komme til afstemning.

VSJ, forslag A 7 er fremsat af Torben Hansen BP 17, 2.tv, er han selv tilstede, Camille Lydolph BP 17, 2.th, har i hans fravær fået til opgave at fremlægge og uddybe forslaget. Det er helt urimeligt og unødvendigt, at der er åbent for varmen, når vi har en varm sommer, det forurener unødvendigt og koster unødvendige udgifter til varme og så nu, hvor der er behov for varme, er der ingen.

SA, bestyrelsen er bekendt med problemet og har sat en Energiingeniør til at optimere og indjustere vores varmestyring, det har indtil Kaj stoppede, været ham der passede det, men det har vist sig, at der har været flere af boilerummene, der er blevet styret manuelt, selv om vi har en automatik til det, fremadrettet skal det styres automatisk med natsænkning fra kl. 24.00 til 05.00 samt fremløbstemperatur til radiatorerne i forhold til udetemperatur og vandmængde til radiator i forhold til forbrug, det er det ingeniøren er i gang med pt.

Spørgsmål fra forsamlingen: Skal der lukkes for varmen om sommeren.

SA, varmestyringen vil automatisk sørge for, at anlægget lukkes ned, når udetemperaturen kommer op på over 20° C.

Spørgsmål fra forsamlingen: Det undrer mig, at der skal være natsænkning på, det koster mere at hæve temperaturen igen.

SA, ifølge ingeniøren, med det anlæg vi har, vil der være en besparelse men vi vender det lige med ham igen for en sikkerheds skyld.

Spørgsmål fra forsamlingen: Det suser i varmerørene om aftenen.

SA, et-strengs varmeanlæg, som vi har, kan give susen i rør, vandstrømning giver lyd, det kan også skyldes at der er en radiatorventil der hænger eller udluftning af radiator er påkrævet, som er egen vedligeholdelse.

VSJ, efter denne debat er der ingen grund til at sætte forslaget til afstemning, bestyrelsen har jo taget hånd om det.

*Det må herefter anbefales af forslagsstiller møder op på generalforsamlingen og fremlægger deres forslag, så der kan komme en debat om det og forsamlingen ved, hvad der skal stemmes om.*

##### B Forslag fra medlemmer

VSJ der er ingen forslag fra bestyrelsen.

## **5. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2013/2014**

### **A. Bestyrelsens budgetoplæg for 2013/2014 fremlægges af revisor.**

*Budgettet blev forelagt og gennemgået af CØ.*

Budgettet for regnskabsåret 2013/2014 er udarbejdet med udgangspunkt i uændrede a'contooprævning i forhold til dem, der blev vedtaget på sidste generalforsamling Budgettet er baseret på indgående aftaler. Hvor sådanne ikke foreligger, er der regnet med anslåede prisstigninger i forhold til regnskabsåret 2012/2013.

Følgende stigninger er indregnet, elforbrug med 5 %, renovation med 5 %, vandforbrug, vandafledningsafgift og rensningsbidrag med 5 % i henhold til modtagede oplysninger. Revisor og juridisk assistance er budgetteret ud fra et skøn til det forventede omkostningsniveau.

Bestyrelseshonorar er budgetteret med en stigning på kr. 12.000 til i alt kr. 48.000. Trappevask med 2 %. Lønninger, pensionsbidrag, feriepenge og sociale ydelser til personale med 2 % baseret på 2,75 heltidsansatte viceværter. Administrationshonorar uden stigninger til kr. 1.398.900.

Øvrige omkostninger er budgetteret med anslåede prisstigninger på ca. 3 % i forhold til regnskabsåret 2012/2013.

Der er taget følgende punkter med i budgettet til vedligeholdelse:

1. Montering af nye altanpartier, blok 4.	2.950.000,00 kr.	
2. Maling af miljøhuse, 40 stk.		175.000,00 kr.
3. Maling af legehuse, 10 stk.		72.500,00 kr.
4. Diverse ad hoc.		500.000,00 kr.
5. Eftergang og efterisolering i alle boilerum.		170.000,00 kr.
6. Maling af tørregårde, 10 stk.		213.750,00 kr.
7. Maling af sokler, 10 blokke		203.750,00 kr.

---

I alt		4.285.000,00 kr.
-------	--	------------------

---

Det giver uændrede fællesudgifter fra den 1. januar 2014.

Spørgsmål fra forsamlingen: Har bestyrelsen overvejet, om der kunne være en besparelse i at afholde generalforsamlingen på Benløse Kro.

SA, vi har anset besparelsen for meget lille, set i forhold til de gener det ville give, ved et for stort fremmøde på Benløse Kro. I Ringsted Kongrescenter har vi god plads samt mulighed for at udvide lokalet.

### **Vedtagelse af budget.**

Budgettet blev herefter sat til afstemning med uændrede fællesudgifter fra den 1. januar 2014.

**Budgettet blev enstemmigt vedtaget uden skriftlig afstemning.**

## **6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.**

*Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:*

Per G. Hansen GH Ejendom A/S, Bjarne Petersen BP, 61, st.tv

VSJ oplyste, at begge bestyrelsesmedlemmer modtager genvalg og spørger forsamlingen, om der er nogen modkandidater, da det ikke er tilfældet, betragtede VSJ de siddende bestyrelsesmedlemmer for genvalgt.

*Følgende bestyrelsessuppleanter er på valg:*

Lars Højgaard, BP 75, st.tv. Nina Larsen, BP 75, 2.tv.

VSJ forhørte sig om suppleanterne modtager genvalg.

Begge suppleanter modtager genvalg, VSJ, spørger forsamlingen, om der er nogen modkandidater, da det ikke er tilfældet, betragtede VSJ de siddende suppleanterne for genvalgt.

## 7. Valg af revisor.

VSJ, bestyrelsen anbefaler genvalg til CØ, da der ikke var nogen modkandidater, betragtede VSJ, CØ som genvalgt.

## 8. Valg af administrator.

VSJ, bestyrelsen anbefaler, som det fremgår af formandsberetningen, genvalg til GH Ejendom A/S. Da der ikke var nogen modkandidater, betragtede VSJ, GH Ejendom A/S som genvalgt.

## 9. Eventuelt.

VSJ spurgte forsamlingen, om der var nogen spørgsmål til bestyrelsen, men gjorde opmærksom på, at der ikke kunne vedtages noget under eventuelt.

Vores nye varmemåler, fungerer de?

SA, Det håber vi, det ser umiddelbart rigtigt ud, når jeg kigger på mine på web portalen hos Ista.

Der var flere fra salen som mente, at aflæsningen af deres fordampningsmåler, udført af de Ista folk som skiftede målerne ikke var korrekte. De havde efterfølgende blot efterladt noten med målingerne i postkassen.

SA, jeg kan ikke selv genkende dette fra min udskiftning, og havde da også selv forinden, som sikkerhed taget billeder af målerne. Det vil være svært at eftervise uden konkrete beviser.

Der hensættes cykler i kælder ved trappe, hvordan med rygning i kælder, der er snavset i kældrene.

SA, Det er ikke lovligt at hensætte cykler ved trappe, der er rum i kældrene til cykler. Vi har ingen rygepolitik, så det er ikke direkte forbudt, men meget generende for ikke rygere. Viceværter gennemgår kældrene og rydder op i kældergangene med jævne mellemrum. Vi forsøger derudover at få opprioriteret rengøring af kældergangene.

Både grønt og gråt skrald tømmes i samme bil og der er mange, der fylder skrald i de forkerte containere.

SA, Skraldebilerne kan være opdelt i to rum, det er kommunen, der udgiver retningslinjer for sortering. Ja, vi ved godt der er mange, der ikke kan finde den rigtige låge i miljøhusene, derfor bruger viceværterne tid hver dag på at flytte rundt på beboernes skrald.

Storskrald og affald fra beboer i kældre er groft.

SA, Ja, det bruges der en del viceværts tid på, kan vi finde beboeren, får de besked på at fjerne det selv eller betale for at få det fjernet.

Trappevask for kr. 600,000,- det er dyrt, har man overvejet at ansætte én selv til det.

SA, vi har pt. ikke kunnet finde noget tilsvarende, men er da opmærksom på prisen. At have en fast ansat til rengøring vil give os andre problemer/udgifter så dette er ikke løsningen.

Skærver ligger op til træ på miljøhuse, de skal væk fra træet.

SA, Ja, det er vi blevet opmærksomme på, jorden skulle pt. være gravet væk og der er lagt skærver. Der burde være luft mellem skærver og miljøhusene.

Kloak ved garageanlæg ud for blok 8-9 vil ikke trække.

SA, Det vil vi få kigget på.

Vi bør få udtyndet træerne ved nordgavlene.

SA, Ja, det har vi overvejet, det får vi kigget på her til vinter/forår.

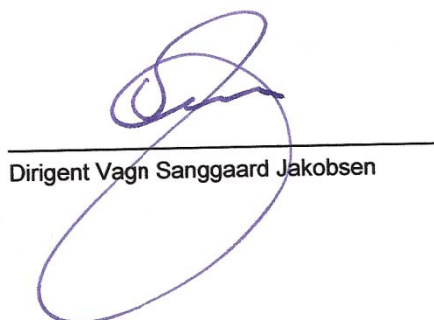
VSJ konstaterede, at der ikke var flere spørgsmål, indlæg til eventuelt og gav ordet til SA for en afsluttende bemærkning.

SA, takkede forsamlingen for god ro og orden, dirigenten og revisor for en god ledelse og fremlæggelse regnskab samt bestyrelsen og administrator for en god indsats i året, der er gået.

Generalforsamlingen sluttede kl. 20.50.



Referent Bjarne Petersen



Dirigent Vagn Sanggaard Jakobsen