

Benløseparken Ejerforening**Den 30. september 2014****Referat af ordinær generalforsamling:**

Der var til generalforsamlingen fremmødt 69 stemmeberettigede medlemmer med et samlet fordelingstal på 165,10

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.

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
 - B. Forslag fra bestyrelsen
5. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2014/2015
 - A. Bestyrelsens budgetoplæg for 2014/2015 fremlægges af revisor.
 - B. 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 3 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter.

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

Steen Andersen 181, 2.tv

Corinn Mogensen, BP 49, 1.tv

Nebile Sanli, BP 117 1.tv

Følgende bestyrelsesmedlemmer modtager genvalg:

Steen Andersen, BP 181 2.tv

Nebile Sanli, BP 117 1. tv

Corinn Mogensen, BP 49 1.tv er fraflyttet Benløseparken, så der skal vælges et nyt bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode. Bestyrelsen foreslår Nina Larsen, BP 75 2.tv.

Følgende bestyrelsesmedlemmer er ikke på valg:

Per G. Hansen, GH Ejendom A/S

Bjarne Petersen, BP 61 st.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, Corinn Mogensen var ikke tilstede, da hun har valgt at fraflytte Benløseparken.

Spørgsmål fra forsamlingen: Hvornår er hun fraflyttet, hvorfor har man ikke indkaldt suppleanten.

SA, CM er fraflyttet sidst i juli måned, bestyrelsen har vurderet, at generalforsamlingen var så tæt på, at der ikke skulle indkaldes suppleant, da CM er på valg.

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog advokat Vagn Sanggaard Jakobsen.

Der var ingen modkandidater.

Spørgsmål fra forsamlingen: Har VSJ nogen sager kørende mod nogen her i forsamlingen, så vil han være inhabil.

VSJ, det ved jeg ikke, men det kan kun være inkasso sager.

VSJ, blev valgt til dirigent uden modkandidater.

VSJ, takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet samt beslutningsdygtig og sikrede sig, at sekretær/referent BP tager 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 er foretaget en gennemgang af Benløseparken, hvor bygninger, installationer og arealer er blevet gennemgået med administrator og viceværter samt bestyrelsesmedlemmer fra beboerforeningen.

Der er desuden afholdt møder med Ringsted Forsyning og kommunen omkring afledning af regnvand fra området..

Det første bestyrelsesmøde blev afholdt 22. oktober 2013, 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 5
- Eftergang og efterisolering i alle boilerum
- Maling af miljøhuse
- Maling af legehuse
- Maling af sokler
- Maling og reparation af tørregårde

Altanpartierne i blok 5 er blevet udskiftet, hvilket blev udført af Ingvarsen Ringsted A/S.

Ved mangelgennemgangen var der ganske få mangler, som blev rettet af Ingvarsen.

Vores maskinpark er i det forløbne regnskabsår blevet opgraderet med:

- Rød Carraro som erstatter den grønne Ferrari traktor
- En ny batteridrevet fejmaskine til kældergangene
-

Bestyrelsen har fra Ringsted Forsyning modtaget en opfordring til at indgå samarbejde om at gennemføre et klimatilpasningsprojekt (LAR) i Benløseparken. Projektet skal gå ud på, at regnvandet fra veje, stier, P-arealer og tagnedløb skal føres i åbne render over jorden i stedet for rørlagt, som det er i dag. Bestyrelsen har modtaget et projektoplæg og har afholdt møde med Rambøll og Ringsted Forsyning og kommunen samt været på ekskursion for besigtigelse af lignende projekter.

Projektet har et betydeligt økonomisk omfang som vil medføre omfattende ændringer af stier, P-pladser og grønne arealer i Benløseparken. Det skal derfor, såfremt bestyrelsen finder det attraktivt, forelægges på en Generalforsamling.

Bestyrelsen finder dog ikke, at det foreløbige projekt er tilstrækkeligt gennemarbejdet og giver Benløseparken den fornødne tryghed for hhv økonomi, gennemførelse, funktionalitet samt fremtidig vedligeholdelse.

Såfremt Ringsted Kommune fremkommer med et projekt og et budget for såvel anlægsomkostninger, som fremtidige vedligeholdelse og ikke mindst deres del af omkostninger, vil det være op til den nye Bestyrelse om det skal forelægges på en ordinær eller ekstraordinær Generalforsamling.

I det kommende år 2014/2015 er der på basis af det foreliggende budgetforslag planlagt følgende større vedligeholdelsesarbejder:

- Montering af altanpartier blok 6
- Maling af kældervinduer

Til slut vil jeg sige tak til administrator, vores viceværter, revisor og bestyrelsen for en god og stabil 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: Kan vi ikke få en container opsat til storskrald én gang om måneden, så vi kan blive fri for at skulle se på alt det storskrald, der bliver sat i vores kældre og viceværterne kan blive fri for at bruge tid på at fjerne alt det, der bliver sat i kældrene.

SA, det må være folks egen pligt at skaffe sig af med deres storskrald på kommunens genbrugsplads, hvis vi skal opsætte en container til det, skal vi alle betale ekstra for det, det er gratis for den enkelte beboer at aflevere på genbrugspladsen.

Spørgsmål fra forsamlingen: Hvorfor bliver der ikke nævnt noget om den negative omtale Benløseparken har fået i medierne vedrørende det trusselsbrev, der er sendt ud til beboerne vedrørende husdyr hold her i bebyggelsen.

SA, det brev, der er sendt ud, er ikke noget trusselsbrev, men blot en oplysning om, hvad der står i vedtægterne omkring husdyr hold, det er kun tilladt at holde fugle i bur og fisk i akvarie.

Spørgsmål fra forsamlingen: Kan træer langs parkeringspladserne ikke tyndes ud evt. fældning af hver andet træ, beskæres eller flyttes længere ind på græsset, da bilernes lak bliver beskadiget af pollen fra dem, eventuelt plantning af en anden sort.

SA, Bestyrelsen har haft diskuteret problematikken, men er kommet frem til, at vi ikke uden videre kan fælde en større mængde træer uden at der fremlægges et konkrete forslag som skal godkendes på en generalforsamling. Der er og bliver dog fældet enkelte træer og bestyrelsen kigger til stadighed på hvor der er konkrete behov.

Spørgsmål fra forsamlingen: Vedrørende store varmeregninger i forbindelse med nye målere, det kan ikke være rigtigt, at der er nogen, der har fået fordoblet deres varmeudgift.

SA, stigningerne er et sammenfald af flere omstændigheder, men jeg kan oplyses, at der er en forholdsvis stor tilbagebetaling på vej, varmeregnskabet for 2013/2014 er ikke helt færdigt endnu. De beløb som bliver tilbagebetalt vil være individuelle afhængige af forbrug af at den fastsatte aconto. Jeg vil foreslå at vi tage dette samlet under eventuel, hvor jeg vil give en mere uddybende forklaring på de forhøjede aconto betalinger.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

3. Forelæggelse og godkendelse af det reviderede regnskab samt revisorpåtegning

Revisor CØ gennemgik regnskabet for perioden 2013/2014, som var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

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

Afvielser fra budget der kan nævnes:

Der har været et fald i renovationsudgifter på kr. 48.004,- i forhold til budget.

Der har været et fald i elforbrug på kr. 62.308,- i forhold til budget, det skyldes udskiftningen af parklamperne og lamper langs garagevejen.

Der har været en stigning på afgifter på vandforbrug på kr. 23.610,- i forhold til budget, forbruget er ikke steget væsentligt.

Der har været en stigning på varme til fællesrum på kr. 28.794,- i forhold til budget, det skyldes den kolde og lange vinter.

Der har været en stigning på forsikringer på kr. 143.606,- i forhold til budget, det skyldes præmieforhøjelse.

Der har været et fald i viceværterlønninger på kr. 223.144,- i forhold til budget, det skyldes, at vi fortsætter med to viceværter.

Regnskabet udviser et samlet overskud på kr. 79.288,- der af bestyrelsen foreslås overført til konto for overført overskud.

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

Spørgsmål fra forsamlingen: Har der ikke været nogen indtægt på den gamle traktor i forbindelse med køb af ny.

CØ, Nej den gamle er ikke solgt endnu, den indgik ikke i handlen på grund af stor rabat på den nye, den gamle er sat til salg.

Spørgsmål fra forsamlingen: Hvordan kan der komme tab på beboer, der fraflytter, har vi ikke pant i lejlighederne.

CØ, Jo vi har tinglyst pant i lejlighederne, men det kan desværre forekomme, at det skyldige beløb er større i nogle sager.

Spørgsmål fra forsamlingen: Der er højt ukrudt nogle steder, det skyldes måske, at der skulle være en tredje mand.

SA, Det hører vi indimellem, men det er ikke det jeg ser. Umiddelbart har viceværterne den samme tid

til pasning af de grønne områder. Det kan evt. skyldes, at viceværterne har brugt en del ekstra tid på at beskære træerne bag garagerne.

En fra forsamlingen synes, at de to viceværter vi har, gør det godt.

Spørgsmål fra forsamlingen: Kan der ikke gives flere detaljer og oversigt over tilbud.

SA, Stigning på altanpartier skyldes primært stigning på selve vinduerne, alternativt firma til levering af vinduer er opkøbt, så der pt. kun er én leverandør.

Spørgsmål fra forsamlingen: Skal mægler have det beløb hvert år i forbindelse med ny forsikring.

CØ, Nej det er et engangsbeløb, forsikringen er tegnet for en 3 årig periode.

Regnskabet blev herefter godkendt.

4. Bestyrelsens og medlemmernes forslag:

A Forslag fra medlemmer

VSJ der er ingen forslag fra medlemmer.

B Forslag fra bestyrelsen

VSJ der er ingen forslag fra bestyrelsen.

5. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2014/2015

A. Bestyrelsens budgetoplæg for 2014/2015 fremlægges af revisor.

Budgettet blev forelagt og gennemgået af CØ.

Budgettet for regnskabsåret 2014/2015 er udarbejdet med udgangspunkt i uændrede a'conto opkrævning 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 2013/2014.

Følgende stigninger er indregnet, elforbrug med 5 %, renovation er budgetteret med den faktiske rate for 2. halvår 2014, mens 1. rate for halvåret 2015 er budgetteret med en stigning på 5 % i forhold hertil.

Vandforbrug, vandafledningsafgift og rensningsbidrag er budgetteret med udgangspunkt i de for 2. halvår 2014 gældende priser, svarende til en stigning på 7,5 %.

Revisor og juridisk assistance er budgetteret ud fra et skøn til det forventede omkostningsniveau.

Bestyrelseshonorar er budgetteret uden stigning til i alt kr. 48.000.

Trappevask mv. er budgetteret med en stigning på 2 %.

Lønninger, pensionsbidrag, feriepenge og sociale ydelser er budgetteret med en stigning på 5 % baseret på 2 heltidsansatte viceværter med tillæg af et beløb til ekstra assistance på kr. 60.000,-.

Administrationshonorar er budgetteret med en stigning på 0,83% til kr. 1.410.500,-.

Øvrige omkostninger er budgetteret med anslåede prisstigninger på ca. 3 % i forhold til regnskabsåret 2013/2014.

Der er taget følgende punkter med i budgettet til vedligeholdelse:

1.	Montering af nye altanpartier, blok 6.	3.050.000,00 kr.
2.	Maling af kældervinduer fra sort til hvid, 10 blokke	675.000,00 kr.
3.	Maling af kælderdøre fra sort til lysegrå, 30 stk.	66.000,00 kr.
4.	Diverse ad hoc.	500.000,00 kr.

I alt	4.291.000,00 kr.
-------	------------------

Spørgsmål fra forsamlingen: Kan der ikke spares på trappevask, synes ikke der er beskidt nok til rengøring så ofte, sæt det da ned til det halve.

En fra forsamlingen: Det er en dårlig ide at spare på det, det vil i hvert fald ikke være nok i vores opgang.

SA, Jeg mener også, det vil være en dårlig ide.

En fra forsamlingen: Maling af kældervinduer og døre deles over flere år, så den høje fællesudgift kan sættes ned.

SA, Det vil blive meget dyrere, hvis det deles over flere år.

En fra forsamlingen: Formuen på ca. 5 millioner bør deles ud til beboerne.

En fra forsamlingen: 5 millioner er ikke et spor for meget til uforudsete udgifter i et byggeri af vores størrelse.

Spørgsmål fra forsamlingen: Regnvand på garagepladsen ca. ud for blok 8 står stadig op, når det regner, kloakken må være stoppet eller faldet sammen.

SA, Vi får spulet og ved behov repareret kloakkerne ved garagepladserne.

Vedtagelse af budget.

Budgettet blev herefter sat til afstemning med uændrede fællesudgifter fra den 1. januar 2015.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget uden skriftlig afstemning.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

VSJ, oplyste, at følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg Steen Andersen, BP 181 2.tv, Nibile Sanli, BP 117 1.tv og Corinn Mogensen, BP 49 1.tv som er fraflyttet Benløseparken, så der skal vælges et nyt bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode. Bestyrelsen foreslår Nina Larsen, BP 75 2.tv. VSJ, oplyste, at de to bestyrelsesmedlemmer modtager genvalg og Nina Larsen BP 75, 2.tv stiller op til bestyrelsen, spørger forsamlingen, om der er nogen modkandidater. Steen Kjelsgaard BP 87, st.tv og Eyip Yildirim BP 117, 2.tv, stiller også op til bestyrelsen.

VSJ, oplyser at de røde stemmesedler skal bruges og der skal skrives tre af de tal, der står ud for det navn man vil stemme på, oversigten kan ses på opslaget, der blev udpeget 3 stemmetællere derefter blev afstemningen sat i gang.

VSJ, afstemningen faldt således ud, nr. 1 Nina Larsen med et fordelingstal på 144,3, nr. 2 Steen Andersen med et fordelingstal på 125,15, nr. 3 Nibile Sanli med et fordelingstal på 101,6, Steen Kjelsgaard med et fordelingstal på 64,7 og Eyip Yildirim med et fordelingstal på 57,0, det vil sige, at de tre første er valgt til bestyrelsen.

VSJ, Følgende bestyrelsessuppleanter er på valg, Lars Højgaard, BP 75, st.tv. og Nina Larsen, BP 75, 2.tv.

Nina Larsen er trådt ind i bestyrelsen, så der skal opstilles en ny.

Lars Højgaard, BP 75, st.tv stiller op, er der nogen andre, der stiller op vi skal jo vælge én til, Eyip Yildirim BP 117, 2.tv stiller op, VSJ spørger forsamlingen, om der er flere der stiller op, da det ikke er tilfældet betragtes de opstillede som valgt.

7. Valg af revisor.

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

8. Valg af administrator.

VSJ, bestyrelsen anbefaler genvalg til GH Ejendom A/S, og da der ikke var nogen modkandidater, betragtede VSJ, GH Ejendom A/S som genvalgt.

9. Eventuelt.

VSJ, gav ordet til SA, som vil komme med det lovede indlæg vedrørende varmen og den portal ISTA har, så man kan følge sit varmeforbrug dag for dag, SA viste en del plancher med tilhørende forklaringer. Det materiale vil blive tilgængeligt på Benløseparkens hjemmeside.

Der blev vist en oversigt beboernes opgjorte varmemeforbrug for 2012 og 2013 for de forskellige lejlighedstyper med en tilhørende forklaring om hvilke faktorer som spiller ind når det nye aconto beløb skal beregnes. Bl.a. at aconto én først hæves eller sænkes 6 mdr. inde i en afregningsperiode, hvilket betyder at stigning eller sænkning af aconto beløb vil ske med den dobbelte stigning/sænkning i de resterende 6 mdr. af perioden. Derudover også i de første 6 mdr. af næste afregningsperiode.

Vedrørende de klager der er kommet på grund af store stigninger på varmen for nogle beboere, kan det i høj grad forklares ved den kolde og lange vinter vi havde i 2012-2013 med efterfølgende store stigninger i aconto beløbene.

Vores nye varmemålere tager højde for varme dage og vil normalt ikke registrere forbrug så længe radiatoren er lukket. Er radiatoren forsynet med termostater kan længerevarende udluftninger dog resultere i, at termostaterne åbner og radiatoren opvarmes og der derfor vil blive registreret et kortvarigt merforbrug.

Materiale vedrørende hvordan vi sparer på varmen samt hvordan vores varmemålere aflæses vil blive lagt ud på vores internetportal www.benloeseparken.dk.


VSJ er der flere spørgsmål, Legehusenes bænke er farlige, mindre børn kan få benene i klemme. SA, det vil vi få udbedret hurtigst muligt.

Generalforsamlingen sluttede kl. 22.10.



Referent Bjarne Petersen

Godkendt 28/10-14



Dirigent Vagn Sanggaard Jakobsen