

**Benløseparkens Ejerforening****Den 18. september 2017****Referat af ordinær generalforsamling:**

Der var til generalforsamlingen fremmødt 48 stemmeberettigede medlemmer med et samlet fordelingstal på 124,45

**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:	Nebile Sanli	NS	BP. 117, 1.tv.
	Nina Larsen	NL	BP. 75, 2.tv.

**Gæster:**

Advokat:	Vagn Sanggaard Jakobsen	VSJ	Ladefoged Advokatfirma
Revisor:	Carsten Øhauge m/assistent	CØ	Beierholm
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. Orientering vedr. afledning af regnvand i Benløseparken ved Arne Andersen Fjerring A/S
4. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab samt revisorpåtegning
5. Bestyrelsens og medlemmernes forslag:
  - A. Forslag fra bestyrelsen
  - B. Forslag fra medlemmerne.
6. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2017/2018  
Bestyrelsens budgetoplæg for 2017/2018 fremlægges af revisor.  
Vedtagelse af budget.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
8. Valg af revisor
9. Valg af administrator.
10. Eventuelt

**Ad dagsordenens punkt 4.**

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

**Ad dagsordenens punkt 7**

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      Nina Larsen, BP 75 2.tv

Nebile Sanli, BP 117 1. tv

Følgende bestyrelsessuppleanter er på valg:

Lars Højgaard, BP 75 st.tv

Torben Ladegaard Hansen, BP 17 2.tv

Formand SA, bød forsamlingen velkommen, præsenterede gæster og bestyrelse.

### **1. Valg af dirigent**

SA foreslog på bestyrelsens vegne advokat Vagn Sanggaard Jakobsen (VSJ) til dirigent og forhørte sig om der var nogle indsigelser mod det. Det var ikke tilfældet, så VSJ blev valgt.

VSJ takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet samt beslutningsdygtig og oplyste, at der er en fejl i dagsordenen, punkt 3 udgår, da den var med sidste år og er en trykfejl samt 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 7 bestyrelsesmøder. Der er foretaget en gennemgang af Benløseparken (4. april), hvor bygninger, installationer og arealer er blevet gennemgået med administrator og viceværter samt bestyrelsesmedlemmer fra beboerforeningen.

Det første bestyrelsesmøde blev afholdt 5. oktober 2016, 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 følgende væsentlige vedligeholdelsesopgaver:

- Montering af altanpartier blok 8 (start 13. marts 2017)
- Bekæmpelse af måger
- Vedligehold af grønne områder
- 

I det kommende år 2017/2018 er der på basis af det foreliggende budgetforslag planlagt følgende større vedligeholdelsesarbejder:

- Montering af altanpartier blok 9
- Haveprojekt
- Rep. og vedligehold af asfalt / parkeringsarealer

### **Altanudskiftning**

Altanpartierne i blok 8 er blevet udskiftet, hvilket blev udført af Ingvarsen A/S.

Ved mangelgennemgangen i blok 8 var der igen i år ganske få mangler, som blev rettet af Ingvarsen A/S. Tilsvarende blev der udført 5 års gennemgang i blok 3 og 1 års gennemgang i blok 7.

### **Referater fra bestyrelsesmøder**

Dagsorden og referater fra bestyrelsesmøderne bliver nu lagt ud på vores hjemmeside [benloeseparken.dk](http://benloeseparken.dk). Derudover bliver referaterne annonceret på Facebook gruppen "Benløseparken".

### **Bekæmpelse af måger**

Måger er forsøgt bekæmpet ved brug af Falkonertjenesten. Vi har dog umiddelbart ikke set en større reduktion af måger og vi vil derfor til næste år starte med at bekæmpe mågernes reder tidligere og mere direkte fra lift.

**Ansættelse af sæson arbejder.**

Vi har to faste viceværter ansat i Benløseparken og har i sommerperioden maj–september ansat en ekstra mand til især pasning af de grønne områder, hvilket har været en stor hjælp i forbindelse med at holde ukrudtet nede på trods af den for planterne gode vækstsæson.

**Vedligeholdelsesplan**

Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan for både ude og inde for Benløseparken. 10 års vedligeholdelsesplan i skema udarbejdet ud fra nogle priser, som samlet set ligger langt over vores nuværende niveau. Der skal derfor arbejdes noget mere med vedligeholdelsesplanen for at gøre den mere realistisk.

**Haveprojekt.**

Vi har af en havearkitekt fået udarbejdet et skitseprojekt for de grønne områder med udgangspunkt i at gøre disse mere familievenlige. Den samlede vurderede projektpriis ligger dog noget i overkanten af, hvad vi realistisk vil kunne afsætte til dette i de kommende år.

Bestyrelsen vil dog forsat arbejde på at finde frem til nogle mindre økonomisk belastende løsninger, som kan bidrage til at give området Benløseparken et mere tidssvarende helhedsindtryk samt gøre de grønne områder mere attraktive.

**Støtte til hjertestarter ved Nordcentret m. tilhørende kursus**

Bestyrelsen valgte at give støtte til den hjertestarter, som nu er opsat ved Nordcenteret. Derudover har vi sikret at vores viceværter m.fl. gennem kursus bliver fortrolige med brugen af hjertestarteren til gavn for os alle i Benløseparken.

**Varmecentralen**

Der har igen i år været overskud i Benløseparkens Varmecentral A.m.b.a.

Resultatet for 2016/2017 udviser et overskud på ca. 2 mio.kr.

Et beløb som netto er blevet tilbagebetalt til jer som varmemeforbrugere.

Det forventes dog at varmeopkrævningen for de kommende periode vil ligge på niveau med den nuværende opkrævning med korrektion for reduceret eller øget forbrug.

**Selskabslokalet**

Lokalet i blok 10 har i den forløbne sæson kun været udlejet 13 gange. Til gengæld er gulvbelægningen i lokale og køkken blevet udskiftet og stolene ombetrukket.

Til sidst 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 bestyrelsens beretning.

Spørgsmål fra beboer:

Hvor blev de forbudsskilte af, som vi talte om sidste år vedr. cykler og knallerter, der kører på stierne langs blokkene. Beboer var blevet påkørt af cykel på (fortovet) stien langs blokkene.

Cykler og knallerter kørsel på stierne er til gene og fare for fodgængerne.

Svar fra formanden:

Vi har drøftet det, men er ikke kommet til en løsning, da vi ikke synes, det skal ligne en skilteskov. Der var også tale om skilte for: hunde i kort snor.

Spørgsmål fra beboer:

Når vi har et selskabslokale i bebyggelsen, hvorfor bruges det så ikke til afholdelse af generalforsamlingen.

Svar fra formanden:

Det er for lille, der er kun siddepladser til 40 personer.

Spørgsmål fra beboer:

Vores nedlagte nedfaldsskakte i kældrene er fyldt med støv og skidt og bør gøres rene.

Svar fra formanden:

Jeg vil foreslå, at vi får dem rengjort og sat hængelåse på lågerne.

Spørgsmål fra beboer:

Vores miljøskabe lugter især sidst på ugen.

Svar fra formanden:

Viceværterne sprøjter containerne jævnligt med noget, som skulle fjerne den grimme lugt. Det grønne affald skal afleveres i de udleverede papirposer, disse er svære at lukkede, hvorfor det kan komme til at lugte fra de grønne containere, som kun tømmes kun hver 14. dag. Det er især disse viceværterne sprøjter mod lugtgener.

Gråt affald skal afleveres i lukkede poser.

Én beboer:

Oplyste, at det er svært på grund af den tap, der er i åbningen til at låse lugen med, når containeren er fuld, den river posen i stykker, når den skubbes ind igennem.

Svar fra formanden:

Det må vi få ændret.

Spørgsmål fra beboer:

Basketkurven er i stykker på legepladsen ved garager blok 10, har sagt det til viceværter, men den er ikke blevet repareret. Hvorfor får vi ikke en fodboldbane / stadion.

Svar fra formanden:

Dette er vi ikke bekendt med. Vi plejer at få repareret kurven, hvis den er ødelagt. Vi har dog ikke plads til en fodboldbane i Benløseparken, så hvis børnene er for store til at lege på legepladserne, er det fint nok, at de søger ud og møder andre børn. Der er fodboldbaner ved Benløse skole og i Ringsted, hvor de også kan møde andre børn.

Spørgsmål fra beboer:

Der ligger tit alt muligt skrald i kælderen, som ikke bliver fjernet.

Svar fra formanden:

Vi kan kun opfordre beboerne til at overholde vores ordensregler. Vi har ikke en storskraldsordning eller byttecentral i kældrene. Hvis folk ikke ønsker at beholde noget i lejligheden, men mener at andre

måske kan bruge det, er det stadigvæk ikke i orden at sætte det ned i kælderen. Det skal afleveres på genbrugspladsen. Også selvom man ikke har en bil. Kan man købe og få bragt nye møbler hjem, kan man også skaffe sig af med de gamle møbler.

Spørgsmål fra beboer:

Hvorfor har vi ikke en storskraldsordning og er der mulighed for at vi kan få en.

Én beboer:

Vi har for mange år siden haft en storskraldsordning, men denne var rasende dyr og blev nedlagt bl.a. fordi det også gav en masse andre gener med klunsning og kasserede ting, der blev spredt ud over det hele.

I følge en ejer, som udlejer flere lejligheder, er der i kommunen blevet foreslået, at hver husstand skal have deres egen storskraldsordning, hvilket vi bør håbe og bede til ikke komme til at ske i Benløseparken.

Spørgsmål fra beboer:

Er det tilladt at have 2 til 3 garager og bruge dem til autoværksted eller lignende samt have biler uden nummerplader på stående samme sted.

Svar fra formanden:

Nej, det er ikke tilladt at have erhverv i Benløseparken, hvis det er tilfældet skal administrator have besked, så vil der blive taget hånd om det.

Spørgsmål fra beboer:

Der er tilsyneladende mange, som ikke er bekendt med vores ordensreglement. Bliver det mon udleveret til nye beboere i Benløseparken, som bor til leje.

Svar fra administrator:

GH-ejendom udleverer altid ordensreglementet til nye lejere

Svar fra en ejer som udlejer flere lejligheder:

Det gør vi også til vores lejere.

Det blev foreslået, at bestyrelsen får trykt og omdelt et ordensreglement til samtlige beboere i Benløseparken.

Svar fra formanden:

Det vil vi få gjort.

Spørgsmål fra beboer og debat vedrørende måger og andre kragefugle:

Mågerne er en stor gene for beboere og der kom flere løsningsforslag til, hvordan de kunne bekæmpes. Blandt andet ved opsætning af skræmmerovfugl på stang, sprøjtning af æg med droner eller som bestyrelsen påregner at gøre til næste år nemlig at rydde deres rede pladser fra lift, det blev foreslået, at man opsatte pigge eller lignende, så mågerne ikke kan lave nye reder. Sidste år har foreningen brugt næsten 100.000 kr. på bekæmpelse af måger via falkonertjenesten. Dirigent VSJ foreslog, at vi læste bogen "Den store mågekrig".

Ved bloksamling i blok 8 mangler der afdækning, så fuglene ikke kan bygge reder mellem blokkene. Administrator er orienteret.

Svar fra formanden:

Vi laver en opfølgning på problemerne og alle indrapporterede huller, hvor fuglene kan bygge reder, vil blive lukket til.

Én beboer:

Der står vand på garagevejen ved blok 2 pga. tilstoppede kloakker ud for garagerne ved blok 2:

Svar fra administrator:

Dette blev bekræftet af Niemann (administrator) der havde haft en slamsuger ude, som ikke kunne rense kloakrørene efter den meget regn, der var faldet. Muligvis er nogle kloakker faldet sammen. Der bliver arbejdet på sagen og kloakkerne bliver repareret.

Én beboer:

Tagrenderne på garagerne trænger til at blive rensset, da regnvandet løber over kanten tilfældige steder.

Svar fra formanden:

Dem må vi få rensset.

Én beboer:

Hvor længe bliver bestyrelsesreferaterne liggende på vores hjemmeside og bliver eventuelle kommentarer til dem set.

Svar fra formanden og web-administrator:

Bestyrelsesreferaterne ligger på hjemmesiden fra sidste generalforsamling, nogle af de første ligger under arkiv, eventuelle kommentarer i facebookgruppen bliver læst.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

### **3. Orientering vedr. afledning af regnvand i Benløseparken ved Arne Andersen, Fierring A/S**

Udgår på grund af trykfejl.

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

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.

Der har været et fald i vandforbrug på 8,8 %, med en besparelse på kr. 176.000,- i forhold til budget, men en stigning på 4 % i vandafledningsafgift til Ringsted forsyning.

Slamsugning m. v. er kr. 28.900,- billigere end det budgetterede.

Vedligeholdelsesarbejde, udskiftning af altanpartier i blok 8 er kr. 21.362,- billigere end det budgetterede.

Div. ad hoc opgaver er kr. 146.287,- dyrere end det budgetterede, det skyldes hovedsaglig måge- og allikebekæmpelse, som ikke var med i budget.

Regnskabet udviser et samlet overskud på kr. 420.259,-, der af bestyrelsen foreslås overført til konto for overført overskud.

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

Det var ikke tilfældet.

Regnskabet blev herefter godkendt.

### **5. Bestyrelsens og medlemmernes forslag:**

**A. Forslag fra bestyrelsen**

VSJ: Der er ingen forslag fra bestyrelsen.

**B. Forslag fra medlemmer**

VSJ: Der er ingen forslag fra bestyrelsen.

### **6. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2017/2018.**

Bestyrelsens budgetoplæg for 2017/2018 fremlægges af revisor.

CØ: gennemgik budgettet meget grundigt.

Budgettet er baseret på indgående aftaler. Hvor sådanne ikke foreligger er der regnet med anslåede prisstigninger i forhold til regnskabsåret 2016/2017.

Følgende stigninger er indregnet, elforbrug med 2 %, renovation er budgetteret med den faktiske rate for 2. halvår 2017, mens 1. rate for halvåret 2018 er budgetteret med en stigning på 2,5 % i forhold hertil.

Vandforbrug, vandaflødningsafgift og rensningsbidrag er budgetteret med udgangspunkt i de for 2. halvår 2017 gældende priser svarende til en stigning på 4 %.

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 2,5 % baseret på 2 heltidsansatte viceværter inklusiv afsat til ekstra assistance.

Administrationshonorar er budgetteret med en stigning på 0,7 % til kr. 1.441.800,-.

Afskrivningerne er beregnet ud fra den eksisterende maskinpark til kr. 104.000,-.

Øvrige omkostninger er budgetteret med anslåede prisstigninger på ca. 3 % i forhold til regnskabsåret 2016/2017.

Der er taget følgende punkter med i budgettet til vedligeholdelse:

1. Montering af nye altanpartier, blok 9	3.500.000 kr.
2. Energimærkning	50.000 kr.
3. Haveprojekt	200.000 kr.
4. Reparation og vedligeholdelse af asfalt / parkeringspladser	150.000 kr.
4. Diverse ad hoc.	600.000 kr.
<b>I alt</b>	<b>4.500.000 kr.</b>

VSJ forhørte sig, om der var spørgsmål til budgettet, det var der ikke.

Vedtagelse af budget.

Budgettet blev herefter sat til afstemning med uændrede fællesudgifter fra den 1. januar 2018.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget uden skriftlig afstemning.

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

VSJ, oplyste, at følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg, Per G. Hansen, GH Ejendom A/S og Bjarne Petersen, BP 61 st.tv., som begge modtager genvalg.

VSJ, Er der nogle modkandidater, det var ikke tilfældet, så Per og Bjarne er genvalgt.

VSJ, Følgende bestyrelsessuppleanter er på valg, Lars Højgaard, BP 75, st.tv. og Torben Ladegaard Hansen BP 17, 2.tv.

VSJ, forhørte sig, om de stiller op igen, det gør de, er der andre der stiller op, det var der ikke, så Lars Højgaard og Torben Ladegaard Hansen er genvalgt

### **8. Valg af revisor.**

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

CØ: takkede for valget.

## **9. 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.

NB: takkede for valget.

## **10. Eventuelt.**

VSJ, er der yderlige spørgsmål til bestyrelsen, kan de fremlægges her, jeg skal lige gøre opmærksom på, at der ikke kan vedtages noget under eventuelt.

Én beboer:

Vejen ved garagepladsen bliver brugt som racerbane, hvornår bliver der sat en stopper for dette, skal noget slås ihjel før der sker noget.

Svar fra formanden:

Jeg vil meget gerne gøre noget ved det og vil se på en løsning sammen med bestyrelsen.

Én beboer:

Er der nogle målbare besparelser i varmecentralen efter vi har fået skiftet alle varmerør i jorden.

Svar fra formanden og administrator:

Ja, der er ingen vandforbrug til opfyldning efter tæret rør og heller ikke nogen udgift til reparation af rør.

Én beboer:

Vores hoveddøre er begyndt at hænge og er utætte, kunne vi ikke få lavet et fælles tilbud på at få dørene rettet op, så vi ikke skal banke dem i for at lukke dem.

Svar fra formanden:

Det tager vi op i bestyrelsen.

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 af regnskab samt bestyrelsen og administrator for en god indsats i året, der er gået.

Generalforsamlingen sluttede kl. 20.50.

Referat er godkendt og underskrevet.