



Bilag 1.

Formandsberetning

Hej alle sammen,

Tak fordi I alle kunne komme og være en del af generalforsamlingen og dermed også bidrage til fællesskabet.

Sidste år blev jeg valgt ind i bestyrelsen og det har været et meget lærerigt år for mig. Der har været en del henvendelser både til mig, men også til administrator. Jeg synes egentligt, at vi har klaret det godt og det er et godt fællesskab at være en del af.

Det sidste år har ikke været præget af Corona, da den "krise" næsten er blevet glemt. For mit vedkommende går jeg ikke længere ind og kigger på dagens Corona-tal eller aktivt søger ny viden. Dog har det medført et fokus for bedre hånd-hygiejne. Men hvor den gamle krise var begyndt at blive fortid, startede en ny.

Krigen i Ukraine har påvirket os alle sammen på den ene måde, eller den anden måde. Om det gælder stigende fødevarerpriser, energipriser eller noget helt andet. Vi er dog ret heldigt stillede her i Benløseparken, at vi har et stærkt fællesskab og en sund økonomi i vores varmecentral.

Det første bestyrelsesmøde blev afholdt 11. november 2019, hvor bestyrelsen konstituerede sig.

Konstituering af bestyrelse (2021)

Konstituering blev som følger samme som foregående år:

Formand:	Allan Raniszewski BP. 163, 2.tv.
Næstformand:	Per G. Hansen PH. GH-Ejendom
Sekretær:	Bjarne Petersen BP. 61, st.tv
Bestyrelsesmedlem:	Tugba Sahin BP 47, 2. tv.
Bestyrelsesmedlem:	Nina Larsen NL. BP. 75,

Udpegning af repræsentanter til Benløseparkens Varmecentrals bestyrelse

Bjarne Petersen fortsætter i varmecentralens bestyrelse og Allan Raniszewski blev valgt ind.

Siden sidste generalforsamling 2021 er der gennemført følgende vedligeholdelsesopgaver:

- Afslutning af montering af dørtelefoner
- Udskiftning af kælder døre

I det kommende år 2022/2023 er der på basis af det foreliggende budgetforslag planlagt følgende større vedligeholdelsesarbejder:

- Altanrenovering, (beton og beklædning)
- Tagrensning
- Udskiftning af varmemålere med ISTA
- Ladestandere i Benløseparken (ejerforeningen etablerer ikke, da vi ikke vil vedligeholde dem)
- Diverse ad hoc

Indgangspartier og dørtelefoner

Der har ikke været mange henvendelser på det seneste m. døre og indgangspartier og min umiddelbare oplevelse er, at der er forholdsvis få henvendelser på brik-systemet til vores



indgangspartier. Så selvom fødslen har været lidt svær mht. dørpumper og låse, så mener jeg, at vi er i mål med denne opgave. Naturligvis vil der altid komme løbende henvendelser og dem tager vi os selvfølgelig af.

Vi har en aftale med entreprenøren, der skal gennemgå alle døre, så I vil formodentligt se ham i løbet af efteråret.

Renovering af altaner

Administrator har sammen med en rådgivende Ingeniør, udført gennemgang af alle altaner fra lift. Der er udarbejdet skema og rapport med resultatet. Der er 39 altan gulve der bør straks behandles.

De mest medtagne altaner var indlagt i dette års budget og de resterende er indsat i vedligeholdelsesplanen. Derudover kigger vi også på at udskifte sidebeklædninger, da de er begyndt at være slidte. Lige nu fokuserer vi dog på at lave altanerne først.

Dog har den entreprenør, som vi ville have brugt, desværre gået konkurs og vi har derfor entrereret med en ny. Det er i øvrigt den samme entreprenør, der lavede forkanterne på altanerne for 25 år siden. Så han kender området.

Udskiftning af varmemålere

Administrator er blevet kontaktet af Ista vedr. udskiftning af varmemålere, som er over 9 år gamle og derfor trænger til udskiftning, da batteristanden er moden for udskiftning. Det er også en større post, som vi desværre ikke kan undgå og er derfor taget med under vedligeholdelse i budgettet.

Viceværter

Vi har siden sidste generalforsamling som erstatning for Jan, der valgte at stoppe, fået ansat Carsten. Vi har så igen 3 faste viceværter til at sikre kontinuitet i udførelsen af pasningen af de grønne områder mm.

Asfaltering

Asfaltering af diverse slid huller bliver udført løbende.

Affaldssortering

Vi har fortsat haft udfordringer med, at der kastes diverse affald i containere for grønt affald.

For at dæmme op for opmærksomheden omkring denne udfordring, har vi lukket indkast på de udsatte grønne containere i 14 dage og sat opslag op omkring dette i de nærmest involverede opgange.

Ved mangelfuld sortering medfører det, at skraldemanden undlader at tømme containeren og at vi kommer til at betale for ekstra afhentninger.

Derudover har kommunen krævet en stigning på 500.000 kr. med begrundelse i, at vi har for få containere i forhold til hvor mange beboere vi er i Benløseparken og at vi ikke længere må presse affaldet i vores containere. I stedet vil kommunen hente affald oftere.

Derudover er der varslet, at vi fremover kommer til at sortere vores affald i op til 10 fraktioner men pt. har vi ikke hørt mere omkring dette fra kommunen.

Vores viceværter skal have en stor tak for den indsats de gør med affaldssorteringen, da de er ekstremt opmærksomme på, hvilke fraktioner affaldet skal deles op i. De har sparet os for mange penge ift. Pap-sortering, da kommunen ikke har informeret os vedr. det pap, der må smides ud.



Bekæmpelse af måger

Vi valgte i 2020 at bekæmpe mågerne i Benløseparken ved hjælp af et dronefirma Sky Level. Mit indtryk er, at problemerne med mågerne nu ikke længere opstår på vores tage i Benløseparken, men de omkringliggende områder – herunder Nordcenteret. Derfor er problemet med måger også størst ved blokkene 1-3.

TDC Fibernet

TDC Net har anmodet om at få tilladelse til at trække fiberkabler til alle beboere i hele Benløseparken uden omkostninger og tilslutningspligt for den enkelte beboer og ejerforening. TDC tilbyder en åben fiber, som alle udbydere kan benytte.

De enkelte beboere kan efter aftale med TDC selv vælge om de ønsker fiberen installeret i lejligheden eller om den blot skal afsluttes ude i opgangen.

Seneste nyt for fiberen er, at TDC kommer og installerer den i Q3 2023 og ikke Q1 2023, som ellers lovet.

Anskaffelse af fejmaskine

Vi har efter ønske fra viceværterne i år anskaffet en fejmaskine og en bil, som skal hjælpe viceværterne med ukrudtsbekæmpelse med varmt vand.

Renovering af legehuse

Legehuse er generelt i en meget dårlig stand. Så vidt ad hoc budgettet tillader vil disse blive renoveret med blandt andet nyt pap på tagene og lidt maling. Den sidste halvdel er udført i år og mangler bare maling.

Undgå affald i kældrene

Det sker desværre indimellem, at der efterlades gamle møbler eller lignende i kældrene. Hvilket kan være til stor gene for beboere, som skal døje med at se på dem samt ikke mindst for vores viceværter, når de støvsuger kældrene.

Tak til...

Til sidst vil jeg gerne sige tak til administrator Niemann, Mette og Ingelise, vores viceværter Carsten, Per og Mads, revisorer Carsten Øhauge og Leon Stokkebye, advokat Vagn Sanggaard samt bestyrelsen for en god og stabil indsats samt et godt samarbejde i år.

Tak for et lærerigt år.

På bestyrelsens vegne
Allan Raniszewski