

Onsdag den 28. september 2022

Ordinær generalforsamling:

Referat af ordinær generalforsamling:

Der var til generalforsamlingen fremmødt 68 stemmeberettigede medlemmer inklusive bestyrelsen, med et samlet fordelingstal på 313,8

Bestyrelse:

Formand:	Allan Raniszewski	AR	BP 163, 2.tv.
Næstformand:	Per G. Hansen	PH	GH Ejendom A/S. Fraværende på grund af sygdom. Fuldmagt givet til Bjarne Petersen.
Sekretær/referent:	Bjarne Petersen	BP	BP. 61, st.tv.
Bestyrelsesmedlem:	Nina Larsen	NL	BP. 75, 2.tv.
	Tugba Sahin	TS	BP. 47, 2.tv.

Gæster:

Advokat:	Vagn Sanggaard Jakobsen	VSJ	Ladefoged Advokatfirma
Revisor:	Carsten Øhauge	CØ	Beierholm Revision
Revisor:	Leon Stokkebye	LS	Beierholm Revision
Administrator:	Niemann Bejerholm	NB	GH Ejendom A/S
	Mette Jensen	MJ	GH Ejendom A/S

Til mødet forelå følgende dagsorden:

Dagsorden vil være, som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for både 2021/2022
3. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab samt revisorpåtegning.
3.A Fremlæggelse og godkendelse af regnskab 2021/2022.
4. Bestyrelsens og medlemmernes forslag:
 - A. Forslag fra bestyrelsen.
 - B. Forslag fra medlemmerne
B.1 Forslag fra Frederik Grandt B. 131 1 tv:
Forbud mod husdyr fjernes. Forbuddet står i vedtægterne §7 stk.2 samt i Ordensreglement pkt. 20.
5. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2022/2023
Bestyrelsens budgetoplæg for 2022/2023 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.

Der vedlægges kopi af årsregnskab 2021/2022 med revisorpåtegning. Samt bestyrelsens forslag til budget 2022/2023. Dette materiale bedes medbragt til generalforsamlingen.

Ad dagsordenens punkt 6.

Der skal vælges 3 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter.

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg for 2 år

Allan Raniszewski, BP 163 2 tv Tugba Sahin, BP 47 2 tv
Nina Larsen, BP 75 2 tv

Følgende bestyrelsesmedlemmer modtager genvalg:

Allan Raniszewski, BP 163 2 tv Tugba Sahin, BP 47 2 tv
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 for 1 år:

Per Svendsen, BP 173 1 tv Bo Nielsen, BP 177 1.tv

1. Valg af dirigent.

AR bød forsamlingen velkommen og 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 udpegede sekretær/referent BP til at tage referat.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for 2021/2022.

Formand AR aflagde bestyrelsens beretning.

Se bilag 1.

VSJ, forhørte sig, om der var spørgsmål til bestyrelsens beretning.

Spørgsmål:

Vedr. måger synes jeg, der stadig er et problem.

AR, som jeg omtalte i beretningen, er det måger fra de omliggende bygninger og det kan vi ikke gøre noget ved.

Vedr. bilvaskeplads, der er opsat briklås, men den virker ikke.

Administrator, det har været en udfordring for leverandøren at finde en lås, der kan fungere i skabet, men han oplyser at det er tæt på at være løst.

Vedr. ladestandere til elbiler blev det oplyst, at OK opsætter ladestandere helt gratis.

AR, det vil indgå i vores undersøgelser.

Der blev spurgt indtil, hvilke tanker varmecentralen har i forbindelse med udfasning af gas og den situation, der er med de høje priser på gas.

AR, der arbejdes på to scenarier, overgang til Ringsted fjernvarme eller etablering af varmepumper, det er det, jeg kan oplyse på nuværende tidspunkt.

VSJ, forhørte sig, om der var flere spørgsmål til bestyrelsens beretning.

Det var ikke tilfældet og han betragtede dermed beretningen som godkendt.

3. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab samt revisorpåtegning

3. A Fremlæggelse og godkendelse af regnskab 2021/2022.

Revisor LS gennemgik det udsendte regnskab meget grundigt, gjorde forsamlingen opmærksom på, at der var taget stikprøver i bilag og der ikke var fundet nogen uoverensstemmelser med den fremlagte årsrapport for regnskabsåret.

Største udsving i forhold til budget:

Der har været et fald på 11,8% i vandforbrug, så det ca. svarer til forbruget før Covid-19.

Renovation ligger på samme niveau som sidste år og med kr. 116.000 under budgetterede, det skyldes, at vores viceværter flytter rundt på containere hver anden uge, hvor der tømmes 80 containere, oplyste administrator.

Vedligeholdelsesarbejde er kr. 2.600.000 under det budgetterede, det skyldes hovedsageligt den leverandør, som havde givet tilbud på renovering af altandækkene, var gået konkurs inden påbegyndelse af arbejdet, administrator har kontakt til ny leverandør, beløbet overføres til det nuværende regnskabsår.

Reparation og vedligeholdelse af maskiner er kr. 26.000 billigere end budget.

Værktøj, arbejdstøj, gødning, elpærer m.v. er kr. 10.000 dyrere end budget.

Vedligeholdelsesarbejde er kr. 2.500.000 under det budgetterede, det skyldes, at altanrenoveringen og udskiftning af varmemåler ikke er udført, det er rykket til næste års budget.

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

Spørgsmål:

Kunne der ikke spares på udgifter til afholdelse af generalforsamlingen ved at vælge et andet sted end her, for eksempel et forsamlingslokale, det vil da være billigere.

VSJ, det har man prøvet, jeg husker et år, hvor vi måtte udsætte generalforsamlingen, da vi ikke kunne være der (Benløse Kro).

AR, det vil vi tage op til overvejelse.

Kunne der ikke spares på udgifter til telefoner og hvad dækker det, synes 15.500 kr. er mange penge.

LS og Administrator oplyste, det er udgifter til viceværternes telefoner, der er indkøbt 3 nye telefoner, der er muligvis konteret simkort udgifter til dørtelefoner på denne konto også, det bliver undersøgt.

Der var ros til de udsendte plancher med søjler og lagkager, det er meget nemmere for den enkelte at se udviklingen.

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

Det var ikke tilfældet.

Regnskabet blev herefter godkendt.

4. Bestyrelsens og medlemmernes forslag:

A. Forslag fra bestyrelsen. Ingen

B. Forslag fra medlemmerne

B. 1 Forslag fra Frederik Grandt, Benløseparken 131 1.tv.

VSJ, gav ordet til forslagsstilleren for nærmere uddybelse af forslaget.

Forslagsstilleren: Jeg har haft kontakt til en lokal ejendomsmægler for at høre om det giver problemer i forbindelse med salg at der er forbud. Der er selvfølgelig nogen, der springer fra på grund af den, der er ca. 40% af danskerne der har hund eller katte, jeg vil opfordre til at, der stemmes ja til fjernelse af regel.

VSJ, forhørte sig, om der var andre der havde kommentarer.

Kommentar: I forhold til denne regel er der mange her ude, der har hund eller katte, uden der bliver gjort noget fra bestyrelsen, hvad skal vi gøre ved det.

AR, hvis en beboer føler sig generet af det, skal administrator kontaktes, så vil de sende et brev til beboeren med henblik på at få stoppet generne. Vedtægterne skal selvfølgelig overholdes.

VSJ: forhørte sig, om der var flere kommentarer eller spørgsmål.

Det var ikke tilfældet, så går vi til afstemning, de lilla stemmesedler skal benyttes, er der tvivl om

afstemningen, det var ikke tilfældet, så må der stemmes.

VSJ: Afstemningen viser et klart nej til fjernelse af § 7 stk.2, ordensreglement pkt. 20, med 94,4% af stemmerne imod.

VSJ: Forslaget er forkastet.

5. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2022/2023

Bestyrelsens budgetoplæg for 2022/2023 fremlægges af revisor.

LS: gennemgik budgettet meget grundigt.

Budgettet for regnskabsåret 2022/2023 er udarbejdet med udgangspunkt i en 3% stigning i a`contooprævningskrævninger med virkning fra den 1. januar 2023 i forhold til det, der blev vedtaget på sidste generalforsamling, på grund af den fortsatte stigning i prisindekset.

Budgettet er baseret på indgående aftaler. Hvor sådanne ikke foreligger, er der regnet med anslåede prisstigninger i forhold til regnskabsåret 2021/2022

Der er taget følgende punkter med i budgettet til vedligeholdelse:

Altanrenovering	2.600.000 kr.
Varmemålere	750.000 kr.
Diverse ad hoc.	700.000 kr.
I alt	<u>4.050.000 kr.</u>

Elforbrug er budgetteret med en stigning på 100% på prisen med samme forbrug som sidste år
Renovation er budgetteret med en stigning på 3,2%. Honorar til administrator er budgetteret med en stigning på 4.05% det halve af prisindekset, som man ellers er berettiget til i forhold til aftalen.

VSJ, forhørte sig om der var spørgsmål til budgettet.

Det var ikke tilfældet, budgettet sættes til afstemning, er der nogen, der stemmer imod budgettet eller vil have skriftlig afstemning, det var ikke tilfældet. Bestyrelsens budget er hermed vedtaget.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

VSJ, oplyste, at der skal vælges 3 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter.

VSJ, følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg for 2 år, de modtager alle genvalg, er der nogen modkandidater. Det lader ikke til at være tilfældet, så der er genvalg til alle 3.

Allan Raniszewski, BP 163 2 tv Tugba Sahin, BP 47 2 tv
Nina Larsen, BP 75 2 tv

VSJ, følgende bestyrelsessuppleanter er på valg for 1 år. VSJ, forhørte sig om de modtager genvalg, det gør de, er der nogen modkandidater. Det lader ikke til at være tilfældet, så der er genvalg til begge 2.

Per Svendsen, BP 173 1 tv Bo Nielsen, BP 177 1.tv

7. Valg af revisor

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

CØ og LS: takkede for valget.

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.

NB: takkede for valget



9. Eventuelt

VSJ oplyste, at der ikke kan vedtages noget under dette punkt, er der nogen spørgsmål.

Frank Rasmussen, jeg har indsendt nogle forslag til generalforsamlingen, men for sent. Det er selvfølgelig min fejl. Vi mangler stadig at få retningslinjer for opsættelse af markiser på altanerne. AR-NB, Det er en udfordring, som vi må tage op igen og få en afklaring på.

Ønske om at få åbnet coax, så andre udbydere end YouSee kan bruges.

AR-BP, Der har været kontakt til YouSee for en åbning, men de kan ikke garantere, at den aftale der ligger med TV pakker kan fortsætte, hvis nettet åbnes, derfor er det ikke sket. Der er nu indgået en aftale med TDC-net om trækning af en gratis åben fiber til alle boliger, som forventes igangsat 3. måned 2023.

En har gentagende gange sendt mail, vedr. defekte fliser i trappe på gangsti ved blok 10 (ved niveauforskæl) samt etablering af flisegang over græsset til skråparkeringerne.

AR, det må vi få kigget på.

Ønske om p-plads opmærkninger udbedres, den er meget utydelig mange steder især ved blok 4. Der kommer også fremmede biler og parkerer, kunne der ikke komme Privat skilt op ved indkørslen til p-pladserne, vi har mangel på p-pladser.

AR, det må vi tage med i overvejelserne, vedr. udvendig vedligeholdelse.

Ønske om beskæring af de høje træer ved græsset, så de ikke rager ud over p-pladserne og ikke er højere end til tagrenderne.

AR-NB, det må vi overveje, sidst da der blev beskåret og fældet træer, var der et kraftigt ramaskrig fra utilfredse beboere.

VSJ, takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen sluttede kl. 20.45.