

**Onsdag den 27. september 2023**

**Ordinær generalforsamling:**

**Referat af ordinær generalforsamling:**



Der var til generalforsamlingen fremmødt 36 stemmeberettigede medlemmer inklusive bestyrelsen, med et samlet fordelingstal på 300,2

Bestyrelse:

Formand:	Allan Raniszewski	AR	BP 163, 2.tv.
Næstformand:	Per G. Hansen	PH	GH Ejendom A/S.
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

Kandidat til bestyrelsessuppleant:

Mathilde Kluge	MK	GH Ejendom A/S
----------------	----	----------------

**Til mødet forelå følgende dagsorden**

**Dagsorden vil være, som følger:**

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for 2022/2023
3. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab samt revisorpåtegning.
4. Medlemmernes og bestyrelses forslag:
  - A. Forslag fra medlemmerne:  
Der er ingen indkomne forslag.
  - B. Forslag fra bestyrelsen:
    - B1 Ændring af vedtægternes punkt 5.4:**  
**Tilføjelse:**  
*"Enhver omkostning (herunder eksempelvis til juridisk assistance) som ejerforeningen måtte blive påført i forbindelse med varetagelsen af krav, der udspringer i adfærd hos den pågældende lejer, afholdes ubetinget og endeligt af den ejerlejlighedsejer, som havde foretaget udlejningen."*
    - B2 Ændring af vedtægternes punkt 14.1:**  
**Ændring:**  
*"Generalforsamlingen indkaldes ved brev eller mail med mindst 3 og højst 4 ugers varsel"*
5. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2023/2024  
Bestyrelsens budgetoplæg for 2023/2024 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 + 5.**

Der vedlægges kopi af årsregnskab 2022/2023 med revisorpåtegning. Samt bestyrelsens forslag til budget 2023/2024. Dette materiale bedes medbragt til generalforsamlingen.



## Ad dagsordenens punkt 6.

Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter.

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg for 2 år:

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

Følgende bestyrelsesmedlemmer modtager genvalg:

Bjarne Petersen, BP 61 st.tv

Bestyrelseskandidater: Bestyrelsen foreslår Allan Aastrup v/Njord Ejendomme ApS

Følgende bestyrelsesmedlemmer er ikke på valg:

Allan Raniszewski, BP 163 2 tv, Tugba Sahin, BP 47 2 tv

Nina Larsen, BP 75 2 tv

Følgende bestyrelsessuppleanter er på valg for 1 år:

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

Bestyrelsen foreslår Mathilde Kluge, GH Ejendom A/S

Vel mødt på generalforsamlingen

På bestyrelsens vegne Allan Raniszewski

### 1. Valg af dirigent.

1. 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 2022/2023.

Formand AR aflagde bestyrelsens beretning.

#### Se bilag 1.

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

Spørgsmål og svar:

*Vedr. altangulves reovering, er der givet fastpris (tilbud) på det.*

AR / NB, der er ikke afgivet fast pris på altangulves reovering, da det er meget individuelt, hvor meget der skal gøres på den enkelte altan, men der er afgivet pris på de enkelte arbejdsopgaver, reparation af afskalning, revner pr. cm. og overfladebehandling.

*Vedr. altangulves reovering på lukket altaner, jeg forstår ikke, hvorfor de skal medtages, der kan jo ikke komme vand eller anden skade ind på dem.*

AR / NB, det skal de af sikkerhedsmæssige grunde, fordi foreningen ikke kan tage ansvaret for det sikkerhedsmæssige, hvis det ikke bliver gjort på alle altaner, også selv om der er lagt ekstra gulv oven på betonen.

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

Det var ikke tilfældet og betragtede dermed beretningen som godkendt.

### 3. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab samt revisorpåtegning

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:

Vandforbruget er stort set det samme som sidste regnskabsår, men en stigning i pris i forhold til budget på kr. 185.000, det skyldes stigende priser på afledningsafgift.

Renovation er kr. 200.000 dyrere end budget, det skyldes stigende priser og stigende mængde affald, da vi ikke må presse affaldet i containerne mere.

Vedligeholdelsesarbejde er kr. 900.000 under det budgetterede, det skyldes hovedsageligt, at



renoveringen af altandækkene først er gået i gang i regnskabsår 2023-2024.

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

Det var ikke tilfældet.

Regnskabet blev herefter godkendt.

#### 4. Medlemmernes og bestyrelses forslag:

##### Forslag fra medlemmerne:

Der er ingen indkomne forslag.

##### Forslag fra bestyrelsen:

##### B1 Ændring af vedtægternes punkt 5.4:

##### Tilføjelse:

*"Enhver omkostning (herunder eksempelvis til juridisk assistance) som ejerforeningen måtte blive påført i forbindelse med varetagelsen af krav, der udspringer i adfærd hos den pågældende lejer, afholdes ubetinget og endeligt af den ejerlejlighedsejer, som havde foretaget udlejningen."*

##### B2 Ændring af vedtægternes punkt 14.1:

##### Ændring:

*"Generalforsamlingen indkaldes ved brev eller mail med mindst 3 og højest 4 ugers varsel"*

VSJ, forhørte sig, om der var spørgsmål til de to forslag, det var ikke tilfældet, så skal der stemmes om dem, er der nogen, der ønsker skriftlig afstemning, det var ikke tilfældet, er der nogen som stemmer imod forslag B1 og B2, det var ikke tilfældet, Så er forslagene vedtaget, men da der ikke er fremmødt 2/3 dele af det samlede fordelingstal, skal der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling inden for 8 uger, hvor et almindeligt flertal kan vedtage disse vedtægtsændringer endeligt.

#### 5. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2023/2024:

Bestyrelsens budgetoplæg for 2023/2024 fremlægges af revisor.

Budgetudkast blev gennemgået af LS for forsamlingen.

Budgettet for regnskabsåret 2023/2024 er blevet udarbejdet med udgangspunkt i en 10% stigning i a`contoopkrævninger 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 2022/2023.

For at opnå størst mulig rente i bank på indestående kapital, vil bestyrelsen samle indestående kapital i Danske Bank, det vil formentlig give en plusrente på 2,7 % lig med ca. 75.000 kr. i dette regnskabsår.

Der er taget følgende punkter med i budgettet til vedligeholdelse:

Altanrenovering	3.300.000 kr.
Diverse ad hoc.	<u>700.000 kr.</u>
I alt	<u>4.000.000 kr.</u>

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:

Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter.

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg for 2 år.

Bjarne Petersen, BP 61 st.tv, modtager genvalg.



Per G. Hansen, GH Ejendom A/S har ønsket at fratræde efter ca. 45 år, så han modtager derfor ikke genvalg. Bestyrelsen foreslår i stedet for Allan Aastrup v/Njord Ejendomme ApS, som ejer 18 lejligheder, men kan desværre ikke være til stede på grund af sygdom (Corona), bestyrelsen (AR) her fuldmagter fra ham til at stemme og opstilling til bestyrelsen.

VSJ forhørte sig, om der var andre der stiller op til valg til bestyrelsen, det var ikke tilfældet så BP og AA er valgt.

VSJ, følgende bestyrelsessuppleanter er på valg for 1 år. Per Svendsen, nr. 173 1 tv, modtager ikke genvalg, Bo Nielsen, nr. 177 1.tv modtager genvalg, som erstatning for Per Svendsen, nr. 173 1 tv, anbefaler bestyrelsen Mathilde Kluge GH Ejendom A/S.

PH, Mathilde Kluge er mit barnebarn og sidder med i bestyrelsen for GH Ejendom.

VSJ forhørte sig, om der er nogen modkandidater. Det lader ikke til at være tilfældet, så Mathilde Kluge er valgt som førstesuppleant og Bo Nielsen som andensuppleant.

#### **7. Valg af revisor:**

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

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.

*Hvordan får man nye brikker til indgangsdørene*, man skal henvende sig til Hougaard og Phil tlf. 57615712, oplyste administrator.

*Der blev spurgt om, hvad der sker med varmecentralen, bliver den solgt eller overtaget af Ringsted Forsyning*, VSJ svarede på dette spørgsmål, da han er med indover det, der er endnu ikke noget konkret, men der forhandles med Ringsted Forsyning.

*I forbindelse med altangulvs renovering, ville det ikke være smart og have taget sidebeklædningerne med, når der nu er stillads, for det er en dyr omkostning*, AR / NB jo men økonomien er ikke til det. Der arbejdes på et skitseforslag fra arkitekt vedrørende facade / energi-forbedring på havesiden, som medtager beklædning på altanerne, dette vil komme med på en generalforsamling om 3 til 4 år, når renoveringen af altangulvene er færdiggjort.

*Forespørgsel om det ikke er muligt at finde et billigere og minder lokale og afholde generalforsamlingen i*, VSJ, AR, Jo, med den risiko for vi ikke kan være der og skal afholde en ny generalforsamling, man skal huske, der er 624 lejligheder, ved et fremmøde på 20% med påhæng vil det være omkring 200 beboere, antallet er svært at bedømme på forhånd.

AR takke forsamlingen for god ro og orden og overrager en gave fra foreningen til PH for tro tjeneste. VSJ, takkede for god ro og orden, generalforsamlingen sluttede kl. 20.40.

Godkendt d. 06-10-2023

Referent: Bjarne Petersen

Godkendt d. 06-10-2023

Formand Allan Raniszewski

Godkendt d. 06-10-2023

Dirigent Vagn Sanggaard Jakobsen

## Bilag nr. 1.

### Formandsberetning



Hej alle sammen,

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

Så er der gået endnu et år. I år vil jeg forsøge at holde formandsberetningen kort ift. de forgange år. Så derfor bliver den præcis, kort og så meget i punktform som muligt.

Det første bestyrelsesmøde blev afholdt **19. januar 2023**, hvor bestyrelsen konstituerede sig.

#### Konstituering af bestyrelse (2022)

Konstituering blev som følger samme som foregående år:

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

#### Udpegning af repræsentanter til Benløseparkens Varmecentrals bestyrelse

Bjarne Petersen fortsætter i varmecentralens bestyrelse og Allan Raniszewski fortsætter.

Siden sidste generalforsamling 2021 er der gennemført følgende vedligeholdelsesopgaver:

- Altanrenovering, de værste altaner er udbedret
- Altanrenovering, epoxy belægning på altangulve i blok 1
- Nogle har haft besøg for udskiftning af varmemålere (ISTA)
- Tagrensning
- Ny asfalt på gangarealer
- Streger på parkering er malet op
- Diverse ad-hoc

I det kommende år 2023/2024 er der på basis af det foreliggende budgetforslag planlagt følgende større vedligeholdelsesarbejder:

- Altanrenovering fortsat (blok 1 færdiggøres)
- Altanfacader

#### Renovering af altaner

Der er 39 altangulve, der var kritiske – disse er udført. Nu er vi i gang med at renovere alle altaner med epoxy på gulve og betonkant udadtil.

Vi har først modtaget et tilbud fra en maler, som desværre endte med at gå konkurs. Heldigvis har vi fundet en god erstatning i firmaet Christiansen og Essenbæk, som nu varetager opgaven.

Der har været en forståelig frustration og samtidigt stillet spørgsmålstegn om, hvorvidt det kan være rigtigt, at arbejderne tager så lang tid.

For at svare på det, skal man forstå, hvordan beton og epoxy arbejder sammen. Hvis betonen er for fugtig, så hæfter epoxyen ikke og man vil risikere at få bobler. Det betyder, at hvis luftfugtigheden er for høj på en dag, så kan malerne ikke lave altanerne. Det samme gælder temperatur – temperaturen skal gerne være omkring 20 grader over en længere periode uden for meget luftfugtighed/regn.



Malerne bruger en fugtmåler, som de sætter på betonen for at måle vandindholdet. Hvis det er for højt, vil de hellere vende tilbage og lave et rigtigt stykke arbejde, fremfor at lave noget, som de ikke er sikre på.

Når vi maler udenfor, er det derfor svært at styre både temperatur og fugtigheden af betonen. Der findes naturligvis foranstaltninger, som man kan benytte, for at kunne kontrollere fugt og temperatur bedre. Det ville indebære en komplet afdækning og lukning af altanerne, hvorefter der ville være en affugter, som skulle køre i x-antal dage.

Det er ikke noget, som er med i tilbuddet, da vi ikke har ment, at det var nødvendigt og det ville øge omkostningerne væsentligt på projektet.

### Udskiftning af varmemålere

De gamle varmemålere er udskiftet

### Asfaltering

Asfaltering af diverse slid huller bliver udført løbende. Derudover er der udført ny asfalt på gangarealer omkring blokkene og især omkring kældernedgange, hvor asfalt er ført op til kanten.

### TDC Fibernet

TDC har trukket kabler i alle opgange/affaldsskakter og der vil komme en udmelding om, hvornår man kan begynde at tilslutte sig. Tilslutningspunktet sker via affaldsskakten og det er derfor begrænset af muligheder, hvor man kan få sin nye fiber-boks.

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 afventer færdiggørelsen af projektet på Roskildevej, da vejen skal krydses for tilslutning af fiber.

### Nye forslag fra beboerne

Det har været ret tyndt med forslag fra beboere i de sidste to år – så hermed en reminder om, at I altid har mulighed for at skrive til bestyrelsen m. nye forslag eller ændringer, som kan tages op til generalforsamlingen.

### 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 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