

**Benløseparken Ejerforening****Den 26. september 2012****Referat af ordinær generalforsamling:**

Der var til generalforsamlingen fremmødt 34 stemmeberettigede medlemmer med et samlet fordelingstal på 114,5.

**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:	Corinn Mogensen,	CM	BP. 49, 1.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:

- 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**
    - B.1 Forslag til tilføjelse til deklaration for Benløseparkens Varmecentral A.m.b.a.**
- 5. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2012/2013**
  - A. Bestyrelsens budgetoplæg for 2012/2013 fremlægges af revisor.**

Vedtægelse af budget.
- 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.**
- 7. Valg af revisor**
- 8. Valg af administrator.**
- 9. Eventuelt**

Formanden indledte generalforsamlingen med at byde velkommen til de fremmødte beboere, bestyrelse og indbudte gæster.

**1. Valg af dirigent**

*Bestyrelsen foreslog advokat Vagn Sanggaard Jakobsen VSJ, ingen modkandidater, VSJ blev valgt til dirigent.*

VSJ, takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig og sikrede sig, at der var en referent, sekretær/referent BP tager referat.

## **2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning om det forløbne år**

*Formand SA aflagde bestyrelsens beretning (se bilag 1.)*

Der var ingen spørgsmål til beretningen.

Bestyrelsens beretning blev godkendt.

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

*Revisor CØ gennemgik regnskabet for perioden 2011/2012, som var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.*

CØ, 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 det fremlagte regnskab.

Afvielser fra budget der kan nævnes:

Der har været et fald i vandforbrug på 2,4% men en stigning på 3,5% i prisen fra kommunen, samtidig er afledningsafgift steget med 7,5% og den vil stige yderlig i fremtiden. Det har givet en besparelse på 177.484 kr. i forhold til det budgetterede.

Reparation og vedligeholdelse af maskiner har været 9.750,- kr. under det budgetterede, der er indkøbt anoder for 44.800,- kr., som der ikke var budgetteret med.

Vedligeholdelsesarbejde, udskiftning af altanpartier i blok 3 er 120.580,- kr. billigere end det budgetterede. Udskiftning af lamper i terræn, 5 blokke er 10.650,- kr. billigere end det budgetterede. Der har været et tab på debitorer på 20.000,- kr. det er lavt tiden taget i betragtning mener CØ.

Regnskabet udviser et samlet overskud på 341.557,- kr., der af bestyrelsen foreslås overført til konto for overført overskud.

Spørgsmål fra forsamlingen:

Hvordan kan vi få et tab på 20.000,- kr. på debitorer, når vi har en tinglyst deklaration på 27.000,- kr. på hver debitor.

Svar SA, der har desværre været et par tvangsaktioner, der har taget meget lang tid og der ved er beløbet blevet større end det, vi har deklaration på.

Spørgsmål vedr. porto på 36.703,- kr., det er meget dyrt.

Svar CØ, i dette beløb er der også gebyr til betalingservice i forbindelse med indbetalinger af fællesudgifter.

Spørgsmål vedr. mobiltelefon m.v. på 28.957,- kr., det er meget dyrt.

Svar CØ, Svar herpå aftales at foreligge ved næste generalforsamling, men er efterfølgende undersøgt og det kan derfor oplyses at, beløbet har den størrelse i dette regnskabsår, fordi der er indkøbt 3 stk. nye telefoner og 1 PC med monitor samt oprettet ASDL forbindelse og mobil e-mail til de 3 telefoner, som viceværterne har.

Regnskabet blev her efter godkendt.

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

### **A. Forslag fra medlemmer**

VSJ der er ingen forslag fra medlemmerne.

### **B. Forslag fra bestyrelsen**

#### **B.1 Forslag til tilføjelse til deklaration for Benløseparkens Varmecentral A.m.b.a.**

VSJ fremlage forslaget for bestyrelsen:

Forslag til tilføjelse til deklaration for Benløseparkens Varmecentral A.m.b.a., hvorved det pantsikrede beløb forhøjes fra kr. 10.000,00 til kr. 23.000,00 pr. aftager.

Forslaget lyder som følger:

## Allonge til deklaration for Benløseparkens Varmecentral A.m.b.a., tinglyst den 24.05.85 og senere.

Deklarationen for Benløseparkens Varmecentral A.m.b.a. tinglyses pantstiftende for kr. 23.000,00 mod de nuværende kr. 10.000,00 ifølge deklarationens §10 som sikkerhed for den til enhver tid værende ejers opfyldelse af sine økonomiske forpligtelser iht.

Deklarationen, jfr. dog § 10, stk. 5 og 6.

Der var ingen spørgsmål fra forsamlingen.

VSJ spørger forsamlingen, om der ønskes skriftlig afstemning, det var der ingen der ønskede, Der efter blev forsamlingen spurgt, om der var nogen, der stemmer imod, det var der ikke, VSJ, forslaget er herefter enstemmigt vedtaget med 34 stemmer med et fordelingsstal på 114,5.

### 5. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2012/2013

#### A. Bestyrelsens budgetoplæg for 2012/2013 fremlægges af revisor.

Budgettet blev forelagt og gennemgået af CØ.

Budgettet er udarbejdet med udgangspunkt i uændret 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 2011/2012.

Følgende stigninger er indregnet, elforbrug med 5 % og med samme forbrug som i 2011/2012. Renovation med 6,5 %, vandforbrug, vandafledningsafgift og rensningsbidrag med 8 % i henhold til modtagne oplysninger. Bestyrelseshonorar er budgetteret uden stigning til kr. 36.000,-. Trappevask mv. med 2 %. Lønninger, pensionsbidrag, feriepenge og sociale ydelser til personale med 1 % baseret på 3 heltidsansatte viceværter. Administrationshonorar med en stigning på 2 %.

Bestyrelsen har overvejelse vedrørende køb af hækkeklipper i størrelsesorden kr. 100.000,-. Afskrivningerne er som følge heraf øget med kr. 15.000,-

Øvrige omkostninger er budgetteret med anslåede prisstigninger på ca. 3 % i forhold til regnskabsåret 2011/2012.

Der er taget følgende punkter med i budgettet til vedligeholdelse:

1.	Montering af nye altanpartier, blok 4.	2.950.000,00 kr.
2.	Udskiftninger af lamper i terræn ved garage, 33 stk.	190.200,00 kr.
3.	Maling af trappeopgange, blok 9 + 6 opgange i blok 10	392.000,00 kr.
4.	Diverse ad hoc.	400.000,00 kr.
5.	Montering af aluminium i bundstykker på indgangspartier, 100 stk.	25.000,00 kr.
6.	Reparation af asfalt i indkørsler ved busvejen samt slidlag på gangsti, blok 2	120.000,00 kr.
	I alt	4.077.200,00 kr.

#### Det indebærer uændrede fællesudgifter fra den 1. januar 2013.

Spørgsmål fra forsamlingen:

Spørgsmål vedrørende beløb til mobiltelefon på kr. 29.800,- er alt for højt. Se svar under punkt 3. Opfordring fra et medlem til forhøjelse af bestyrelseshonoraret, synes det er for lavt i forhold til det store arbejde bestyrelsesmedlemmer lægger i bestyrelsen.

#### Budgettet blev herefter sat til afstemning med uændrede fællesudgifter fra den 1. januar 2013.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget uden skriftlig afstemning.

## 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

Steen Andersen, BP 181, 2.tv, Corinn Mogensen, BP 49,1.tv, Nibile Sanli, BP 117,1.tv.

VSJ oplyste, at alle 3 bestyrelsesmedlemmer modtager genvalg og spørger forsamlingen, om der er nogen modkandidater, da det ikke er tilfældet, betragtede VSJ de siddende bestyrelsesmedlemmer for genvalgt.

Følgende bestyrelsessuppleanter er på valg:

Lars Højgaard, BP 75, st.tv. og Henrik Jensen, BP 19, 2.th.

VSJ forhørte sig om suppleanterne modtog genvalg.

Lars Højgaard modtager genvalg, men Henrik Jensen modtager ikke genvalg. Forsamlingen opfordrede Nina Larsen 75, 2.tv. til at opstille, VSJ spurgte om hun ville lade sig opstille som suppleant, det ville hun, da der ikke var flere opstillet, betragtede VSJ, Lars Højgaard og Nina Larsen valgt som bestyrelsessuppleanter.

## 7. Valg af revisor

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

## 8. Valg af administrator

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

## 9. Eventuelt.

VSJ spurgte forsamlingen, om der var nogen spørgsmål til bestyrelsen, men gjorde opmærksom på, at der ikke kunne vedtages noget under eventuelt.

Beboer i blok 1 har klaget over utætheder udefra mellem soveværelse og køkken til administrator og viceværter, men der er ikke kommet nogen og se på det.


Postbudes kørsel på fortovet er uforsvarligt og formentlig ikke lovligt, bestyrelsen opfordres til at klage til Post Danmark over det.

Bestyrelsen tog det til efterretning.

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

Generalforsamlingen sluttede kl. 20.25.



Referent Bjarne Petersen



Dirigent Vagn Sanggaard Jakobsen

(Bilag 1.)

## Formandsberetning

Der har siden sidste generalforsamling været afholdt 5 bestyrelsesmøder. Der har ligeledes været afholdt en forårstur, hvor området og de grønne arealer er blevet gennemgået sammen med administrator, vicevært og bestyrelsesmedlemmer fra beboerforeningen.

Det første bestyrelsesmøde blev afholdt 1. november 2011, 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 3
- Udskiftning af udendørs lamper ved 5 blokke
- Maling af trappeopgange

Administrationsaftale med GH ejendom er blevet gennemgået og underskrevet.

Altanpartierne i blok 3 er blevet udskiftet hvilket blev udført af Ingvarsen Ringsted A/S.

Mangelsedler til registrering af fejl og mangler har været rundsendt både i blok 2 og blok 3. I blok 2 var der indleveret under 30 svar og i blok 3 ca. 26 svar. En hel del af sedlerne var dog blanke eller med positive tilbagemelding. De forholdsvis få fejl og mangler er blevet udbedret.

Lamper på P-plads ved blok 1, 2, 5 og 7 er blevet skiftet til den nye type med kun én lyskilde.

De sidste gamle lamper langs garagevej vil blive udskiftet i nærværende regnskabsperiode.

I løbet af året har vi oplevet et regnskyl som forårsagede vand i enkelte kældre. Heldigvis i begrænset omfang. I blok 4, havde vi forinden fået installeret en fast hjælpepumpe som, sammen med de installerede højt-vandslukkere, forhindrede overfyldning af kloakerne i blokken, selvom niveauet i kommunens kloak lå væsentlig over kælderniveau.

Der er efterfølgende blevet monteret hjælpepumper i de to mest udsatte blokke 3 og 5. I løbet af året vil vi montere hjælpepumper i de næst mest udsatte blokke 1, 2 og 6.

Vi afventer stadig at Ringsted Forsyning får sikret vores kloaknet med et planlagt opsamlingsreservoir, som skal kunne forhindre overbelastningen af kloakkerne i forbindelse med kraftige regnskyl.

Der har i det forløbne år ikke været tyndet væsentligt ud i træerne. Vi vil dog løbende være opmærksomme på hvorvidt træerne bliver for tætte og skygger unødigt meget for solen.

I løbet af foråret har vi planlagt at skifte den gamle slidte hækkeklipper til traktoren ud med en ny og mere betjeningsvenlig model.

I forbindelse med, at vores leverandør af Internet og IP telefoni, Dansk Kabel TV, er blevet slået sammen med YouSee, vil det formentlig blive YouSee som overtager leverancen af disse ydelser. Dansk Kabel TV vil herefter alene få ansvaret for kabelnettet. Vi afventer derfor pt. et aftaleudspil fra YouSee.

De nye energi fordelingsmålere ved varmecentralen samt i vores boilerum er blevet færdigmonteret. I lejlighederne er der monteret nye varmemålere på radiatorerne i alle lejligheder på nær 13 lejligheder hvor Ista, som monterer målerne, endnu ikke har fået adgang.

I løbet af de kommende uger vil Ista afprøve systemet og begynde opsamlingen af målerdata.

Herefter, om ca. 4 uger, vil alle beboere i Benløseparken modtage brev fra Ista, med information omkring hvordan det aktuelle varme forbrug kan aflæses via internettet.

Omkring maling mangler maleren kun at male ca. 15 indgangspartier færdige. Som afslutning vil der blive monteret en skridsikker metalplade over det udvendige slidte bundstykke på dørene. Der er pt. monteret en prøve på indgangen til opgang 19.

I det kommende år 2012/2013 er der på basis af det foreliggende budgetforslag planlagt følgende større vedligeholdelsesarbejder:

- Udskiftning af altanpartier i blok 4
- Udskiftning af lamper i langs garagevejen
- Maling af de sidste trappeopgange i blok 9 og 10 (samlet 16 opgange)

Til slut vil jeg sige tak til administrator, vores viceværter, revisor og bestyrelsen for en god og ihærdig indsats samt et godt samarbejde i årets løb.

På bestyrelsens vegne

Steen Andersen