

Torsdag den 27. september 2018

Ordinær generalforsamling:



Referat af ordinær generalforsamling:

Der var til generalforsamlingen fremmødt 65 stemmeberettigede medlemmer med et samlet fordelingstal på 157,15 inklusiv bestyrelsen.

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:

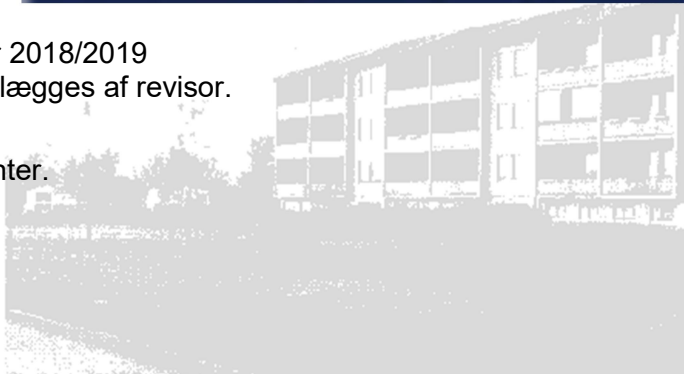
Advokat:	Vagn Sanggaard Jakobsen	VSJ	Ladefoged Advokatfirma
Revisor:	Carsten Øhauge m/assistent	CØ	Beierholm
Administrator:	Niemann Bejerholm	NB	GH Ejendom A/S
	Mette Jensen	MJ	GH Ejendom A/S

Til mødet forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning om det forløbne år.
3. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab samt revisorpåtegning
4. Bestyrelsens og medlemmernes forslag:
 - A. Forslag fra bestyrelsen
 - A.1 At der fra bestyrelsen og dennes administrator kan gives tilladelse til opsætning af markise på altan, såfremt dens opsætning ikke i væsentligt omfang skæmmer ved udseende eller størrelse samt at opsætningen udføres, så bygningsdele ikke lider overlast.
 - B. Forslag fra medlemmerne.
 - B.1 Borearbejde og andet støjende arbejde tillades mandag til fredag i tidsrummet kl. 9-19.
 - B.2 Borearbejde og andet støjende arbejde tillades mandag til fredag i tidsrummet kl. 8-19.
 - B.3 Borearbejde og andet støjende arbejde tillades mandag til fredag i tidsrummet kl. 7-19.
 - B.4 Borearbejde og andet støjende arbejde tillades om lørdagen i tidsrummet kl. 10-16.
 - B.5 Der etableres en Multibane på én af Benløseparkens græsplæner.
 - B.6 Regler for garageområdet skal strammes op vedrørende:
 - a. *Reparation af motorcykler samt parkering*
 - b. *Salg af biler*
 - c. *Henstilling af containere og trailere.*
 - B.7 Der er for meget vandspild på vaskepladserne. Vandhanerne ved garagepladserne lukkes, så beboerne selv betaler for vask af deres biler.
 - B.8 Der er for få cykelstativer. Der fjernes nogle af de nuværende buske mellem sti og bygning samt lægges fliser og opstilles flere cykelstativer.



5. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2018/2019
Bestyrelsens budgetoplæg for 2018/2019 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 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 3 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter.

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

Steen Andersen, BP 181 2.tv Nina Larsen, BP 75 2.tv
Nebile Sanli, BP 117 1. tv

Følgende bestyrelsesmedlemmer modtager genvalg:

Steen Andersen, BP 181 2.tv Nina Larsen, BP 75 2.tv
Nebile Sanli, BP 117 1. 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:

Lars Højgaard, BP 75 st.tv Torben Ladegaard, 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 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 4 bestyrelsesmøder. Der er foretaget en gennemgang af Benløseparken (25. april), hvor bygninger, installationer og arealer er blevet gennemgået med administrator og viceværter samt bestyrelsesmedlemmer fra beboerforeningen.



Det første bestyrelsesmøde blev afholdt 1. november 2017, 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 9.

Bekæmpelse af måger.

- Montering af altanpartier blok 9
- Bekæmpelse af måger

I det kommende år 2018/2019 er der på basis af det foreliggende budgetforslag planlagt følgende større vedligeholdelsesarbejder:

- Montering af altanpartier blok 10
- Haveprojekt
- Bekæmpelse af måger

Altanudskiftning

Altanpartierne i blok 9 er blevet udskiftet hvilket blev udført af Ingvarsen A/S.

Der har været gennemgang af det udførte arbejde samt 1 års gennemgang af udskiftningen i blok 8 og 5 års gennemgang af udskiftningen i blok 4, fejl og mangler har været meget begrænset.

Bekæmpelse af måger

Måger er i det forløbne år blevet bekæmpet ved fra lift at fjerne de tidligere reder fra tagene samt at sætte duespyd op på og ved mågernes foretrukne rede pladser for at forhindre mågerne i at ruge nye æg ud.

Ansættelse af Vicevært.

Vi har i året haft en ekstra mand og en ung kvindelig praktikant ansat til at assistere med pasningen af de grønne områder, som begge desværre måtte stoppe efter kortere tid. Derudover valgte vores faste vicevært Steen at stoppe helt for at bruge mere tid på sin maskinforretning. Vi har derfor fået ansat en ny frisk vicevært Per Svendsen.

Affaldssortering

Kommunen sendte tidligere på året grønne affaldsspande og nye grønne plastposer til grønt affald til samtlige beboere i Benløseparken. Efterfølgende den 20. juni 2018 afholdt Ringsted Kommune et event i telt ved varmecentralen for at gøre os klogere på, hvordan vi skal sortere fremover. Der er nu opsat røde bokse til batterier og elektronik på miljøhusene med nye vejledende skilte på lågerne. De runde indkast til flaske containerne er fjernet, da det nu er tilladt at aflevere Glas, Plast og Metal i samme container.

Signalforsyning

Det blev fra 1. januar muligt at fravælge TV signaler fra YouSee med fortsat mulighed for at beholde Internet fra YouSee via antennekablet.

Signalforsyningen og TV pakkerne administreres af administrator for ejerforeningen, mens internet fortsat skal købes direkte af YouSee.



Vedligeholdelsesplan

Der arbejdes med at få en 10 års vedligeholdelsesplan på plads og få prioritetsbehandlet de enkelte punkter.

Haveprojekt

Den planlagte udskiftning af hæk langs garagevejen blev udskudt, da aftalerne omkring kompensation for manglende reetablering efter nedgravningen af de nye varmerør kom sent på plads i 2018 og det derfor ikke var muligt uden risiko at plante nye hækplanter. Det er i stedet planen, at hækken vil blive plantet her til efteråret og senest før årsskiftet.

Overvågning

Der er pt. opsat kamera til overvågning ved varmecentralen, men bestyrelsen ønsker at se på mulighederne for at få overvågning i kældre og evt. langs bygningerne. Vi ønsker derfor, at vi i løbet af året får lavet en vurdering og en evt. prissætning af en løsning i løbet af året, så vi kan fremlægge et forslag til den kommende generalforsamling

Varmecentralen

Der har igen i år været overskud i Benløseparkens Varmecentral A.m.b.A. Resultatet for 2017/2018 udviser et pænt overskud som er blevet tilbagebetalt til jer som varmemeforbrugere.

Brand i el-skab blok 7

Det var noget af en gyser, at der kunne opstå brand i et af vores el-skabe, som i den grad ødelagde mange af de ting, som var opbevaret i kælderrummene. Det er med stor beklagelse at noget sådan kunne ske og vi bestræber os derfor på, at el-tavlerne sikres bedre og løbende skal kontrolleres med termofotografering for at finde eventuelle fejl og løse forbindelse i tide.

Tak til...

Til sidst vil jeg sige tak til administrator Niemann, Mette og Ingelise, vores viceværter Jan og Per, revisor Carsten Øhauge, advokat Vagn Sanggaard samt 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:

Det vil være en god ting at få overvågning i kældere og langs med bygningerne, men hvem må kikke på overvågningsbillederne.

SA, det ved vi ikke helt på nuværende tidspunkt, der skal søges om tilladelse hos de respektive myndigheder og der får vi formentlig at vide, hvordan det forgår. Der er op sat kameraer i Sct. Jørgensgården, dem vil vi kontakte for at få information og deres erfaring. Bestyrelsen arbejder videre med det og kommer med et forslag, der også indeholder økonomien til næste generalforsamling.



Spørgsmål fra beboer:

Hvad dækker den serviceaftale vi har med YouSee / Dansk Kabel-tv. Vi har selv måttet betale for et defekt stik i lejligheden.

SA, serviceaftalen dækker installationen op til lejligheden, ikke stik og installation i lejligheden.

Spørgsmål fra beboer:

Affald i kældergangene, der har i 1½ måned stået affald (storskrald) i kælderen ved os, det burde være fjernet, hvad vil bestyrelsen gøre ved det.

SA, kældrene skal ikke fungere som en storskraldsordning, hvor viceværterne skal bruge deres tid på at fjerne affald for beboere som ikke selv skaffer det af vejen. Derfor vil det ikke blive fjernet med det samme. Det er op til os selv at bortskaffe vores møbler og andet. Vi må kunne hjælpe hinanden med at få det bragt til genbrugspladsen.

Spørgsmål fra beboer:

Hvad med en storskraldsordning, vi har en papcontainer ved varmecentralen, kunne der ikke stå en storskraldscontainer ved siden af den.

SA, bestyrelsen ønsker ikke en storskraldsordning da vi har tidligere haft storskraldsordninger i Benløseparken som absolut ikke var nogen succes. Enten blevet storskraldet stillet på parkeringspladserne eller opsamlet i en container. Ofte blev affald afleveret op til flere dage før afhentningsdato og mange gange spredt ud over et større område, af nogen som rodede i det om natten.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

3. Fremlæggelse og godkendelse af 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 en mindre stigning i vandforbrug 4 %, men et lille fald i prisen på vandafledningsafgift til Ringsted forsyning, der har alligevel været en besparelse på kr. 34.500,- i forhold til budget.

Vedligeholdelsesarbejde, udskiftning af altanpartier i blok 9 er kr. 33.000,- billigere end det budgetterede. Energimærkning er ikke udført, da den nuværende er gældende i 3 år mere på grund af lovgivning, Haveprojekt og reparation af asfalt på parkeringspladserne er udskudt.

Div. ad hoc opgaver er kr. 165.000,- billigere end det budgetterede, det skyldes hovedsaglig at måge- og allikebekæmpelse er udført på en anden og billigere måde end sidste år. Samt mindre her og nu opgaver.

Regnskabet udviser et samlet overskud på kr. 117.737,-, hvor der var budgetteret med et underskud på kr. 448.200,- overskuddet foreslås af bestyrelsen overført til konto for overført overskud.

Renter netto udviser et negativt beløb på kr. -31.041,-, det skyldes gebyr for indestående kr. i bank.

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

Det var ikke tilfældet.

Regnskabet blev herefter godkendt.



4. Bestyrelsens og medlemmernes forslag:

A. Forslag fra bestyrelsen

A.1 At der fra bestyrelsen og dennes administrator kan gives tilladelse til opsætning af markise på altan, såfremt dens opsætning ikke i væsentligt omfang skæmmer ved udseende eller størrelse samt at opsætningen udføres, så bygningsele ikke lider overlast.

SA, dette forslag er tænkt som en forespørgelse om bestyrelsen skal arbejde for at udfærdige et regelsæt for tilladelse til at opsætte markise på altanerne.

VSJ, forhørte sig om der var nogen, der er imod, at der udarbejdes et regelsæt for opsætning af markiser på altanerne.

Det var der ikke, og bestyrelsen udarbejder regler for opsætning af markiser på altanerne til næste generalforsamling.

B. Forslag fra medlemmerne.

VSJ, forhørte sig om forslagsstilleren til punkterne B.1 til B.4 er tilstede og om de vil motivere forslaget.

Forslagsstilleren oplyste at disse forslag er fremsat på grund af, at de ved renovering af lejlighed stødte ind i problemer med håndværkere. De kunne ikke få nogen til først at starte kl. 10.00, så reglerne blev overholdt. Håndværkerne ønskede derfor betaling kl. 07.00 En beboer mente, der burde være forskel på, om det er håndværker eller beboer, der skal arbejde (bore).

VSJ, forslagene sættes til afstemning, til det skal vi bruge 3 stemmetællere CØ med assistent og MJ blev udpeget af VSJ.

VSJ, de udleveret stemmesedler skal bruges, der stemmes samlet om punkterne B.1 til og med B.4, B.1 Gul, B.2 Grøn, B.3 Rød og B.4 Lyserød, der må kun sættes et kryds på hver stemmeseddel.

Vedrørende B4 skal det lige bemærkes, at det kun er den første lørdag i måneden.

B.1 Borearbejde og andet støjende arbejde tillades mandag til fredag i tidsrummet kl. 9-19.

Afstemning i fordelingstal, 86,05 for forslaget og 53,5 imod forslaget.

B.2 Borearbejde og andet støjende arbejde tillades mandag til fredag i tidsrummet kl. 8-19.

Afstemning i fordelingstal, 108,6 for forslaget og 22,7 imod forslaget.

B.3 Borearbejde og andet støjende arbejde tillades mandag til fredag i tidsrummet kl. 7-19.

Afstemning i fordelingstal, 86,25 for forslaget og 48,8 imod forslaget.

B.4 Borearbejde og andet støjende arbejde tillades om lørdagen i tidsrummet kl. 10-16.

Afstemning i fordelingstal, 87,45 for forslaget og 43,5 imod forslaget.

VSJ, forslag B2 og B4 er herefter vedtaget og skal tilpasses i ordensreglerne.

VSJ, forhørte sig om forslagsstilleren til punkterne B5 til B8 er tilstede og om de vil motivere forslaget.

Forslagsstilleren, vedrørende forslag B5, der mangler et sted, hvor vores børn kan spille div. boldspil.

B.6, Der repareres og sælges bil og motorcykler i garagerne og der står en stor rød container, som har stået der meget længe og trailer fyldt med affald, derfor bør der laves et regelsæt, der forbyder dette.



B.7, Der er for meget vandspild på vaskepladserne. Vandhanerne ved garagepladserne lukkes, så vi kan spare på vandet.

B.8, Cykler bliver stillet uden for stativerne på grund af der ikke er plads nok i de nuværende stativer.

VSJ, forslagene sættes til afstemning, men til det med den røde container vil jeg sige, det er en tidligere beboers. Hans selskab ejet containeren, men det har foreløbig været umuligt, at få nogen myndighed til at bistå i sagen.

De udleverede stemmesedler skal bruges, der stemmes samlet om punkterne B.5 til og med B.8, B.5 Orange, B.6 Lyseblå, B.7 Mørkeblå, B.8 Gul, der må kun sættes ét kryds på hver stemmeseddel.

B.5 Der etableres en Multibane på én af Benløseparkens græsplæner.

Afstemning i fordelingstal, 22,9 for forslaget og 123,9 imod forslaget.

VSJ, oplyste, at forslaget er forkastet.

B.6 Regler for garageområdet skal strammes op vedrørende:

a. Reparation af motorcykler samt parkering

b. Salg af biler

c. Henstilling af containere og trailere.

Afstemning i fordelingstal, 135,4 for forslaget og 0,0 imod forslaget.

VSJ, oplyste at, forslaget er vedtaget.

B.7 Der er for meget vandspild på vaskepladserne. Vandhanerne ved garagepladserne lukkes, så beboerne selv betaler for vask af deres biler.

Afstemning i fordelingstal, 111,15 for forslaget og 43,75 imod forslaget.

VSJ, oplyste, at forslaget er vedtaget.

B.8 Der er for få cykelstativer. Der fjernes nogle af de nuværende buske mellem sti og bygning samt lægges fliser og opstilles flere cykelstativer.

Afstemning i fordelingstal, 53,4 for forslaget og 82,55 imod forslaget.

VSJ, oplyste, at forslaget er forkastet.

5. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2018/2019

Bestyrelsens budgetoplæg for 2018/2019 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 2017/2018.

Følgende stigninger er indregnet, elforbrug med 2 %, renovation er budgetteret med den faktiske rate for 2. halvår 2018, mens 1. rate for halvåret 2019 er budgetteret med en stigning på 2,5 % i forhold hertil.

Vandforbrug, vandafledningsafgift og rensningsbidrag er budgetteret med udgangspunkt i de for 2. halvår 2018 gældende priser svarende til et fald på ca. 2,2 %.

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 3 % baseret på 2 heltidsansatte viceværter inklusiv afsat til ekstra assistance.

Administrationshonorar er budgetteret med en stigning på 1,2 % til kr. 1.459.100,-.

Bestyrelsen har i budgetåret overvejelser vedrørende køb af en ny traktor i stedet for den 13 år gamle John Deere i størrelsesorden kr. 420.000. Afskrivningerne er som følge heraf forøget med kr. 21.000 til i alt 116.700.

Øvrige omkostninger er budgetteret med anslåede prisstigninger på ca. 3 % i forhold til regnskabsåret 2017/2018.

Der er taget følgende punkter med i budgettet til vedligeholdelse:

1. Montering af nye altanpartier blok 10	3.650.000 kr.
2. Haveprojekt	250.000 kr.
3. Reparation og vedligeholdelse af asfalt / parkeringspladser	150.000 kr.
4. Diverse ad hoc.	500.000 kr.
<hr/>	
I alt	4.550.000 kr.

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 2019.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget uden skriftlig afstemning.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

VSJ, oplyste, at følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg, Steen Andersen, BP 181 2.tv, Nina Larsen, BP 75 2.tv, Nebile Sanli, BP 117 1. tv., som alle modtager genvalg.

VSJ, Er der nogle modkandidater, det var ikke tilfældet, så Steen, Nina og Nebile 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.

7. 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.

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

En beboer:

Tørregårdene bliver næsten ikke brugt, derfor vil jeg foreslå dem nedlagt, de kan i stedet for bruges til cykel- og barnevognsopbevaring.

En beboer:

Jeg har forsøgt at få forsikret synlige rør i lejligheden, men det ville forsikringsselskabet ikke, da ejendommens forsikring dækker skjulte rør, ville det ikke være en ide at få den udvidet til alle rør. Er det muligt at få forsikringsbetingelserne at se.

SA / NB: Ja, ved henvendelse til administrator, med hensyn til udvidelse vil det blive undersøgt.

Ved alle vandskader skal man først henvende sig til administrator, så de kan blive anmeldt til forsikringen. Forsikringen dækker ikke siveskader.

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. 21.50.

Referat er godkendt og underskrevet.