

Benløseparken Ejerforening

Den 24. september 2009

Referat af ordinær generalforsamling:

Der var til generalforsamlingen fremmødt 95 stemmeberettigede medlemmer med et samlet fordelingstal på 182,9.

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: | Gazi Kitir | GK | BP. 169, 2.tv. |
| Bestyrelsesmedlem: | Corinn Mogensen, | CM | BP. 49, 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:
 1. Lovændring til tilladelse til kattehold. Kræver vedtægtsændring
 2. Navneskilt på dør.
 - B. Forslag fra bestyrelsen:
 1. Forslag til ændring af signalforsyning.
5. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2009/2010
 - A. Bestyrelsens budgetoplæg for 2009/2010 forelægges af revisor
Vedtagelse 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, bestyrelsen og de indbudte gæster, syntes der var et rimeligt antal beboere fremmødt.

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, sikrede sig at Bjarne Petersen tager referat.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning om det forløbne år

Formand SA aflagde bestyrelsens beretning (se bilag 1.)

Der blev spurgt om, hvem der havde valgt den uvildige rådgiver til besigtigelse af altanpartierne, bestyrelsen har benyttet sig af.

SA det har bestyrelsen på opfordring af RBE som er et af de firmaer, der har givet tilbud på altanpartierne.

Der blev spurgt om, hvor det tilbud på udskiftning af lås i hoveddør til samme lås som postkassen bliver af.

SA oplyste, at han aldrig har fået en tilbagemelding fra låsesmeden, som har sat lås i postkasserne. Meningen var, at låsesmeden skulle omdele tilbud til den enkelte beboer.

Oplysning fra anden beboer, hvis man tager sin postkassenøgle med op til Ringsted Låseservice, laver han en lås til hoveddøren, der passer til postkassenøgle, det koster 300,- kr.

Der blev spurgt om en evt. vedtagelse af budget ville sikre, at der vil blive udskiftet altanpartier i én blok hvert år.

SA ja, i det omfang der ikke kommer andre store vedligeholdelsesarbejder, som vil få en højere prioritet.

VSJ henviste øvrig debat omkring dette emne til under budget, hvor det hører til.

Bestyrelsens beretning blev godkendt.

3. Forelæggelse og godkendelse af det reviderede regnskab samt revisorpåtegning

Revisor CØ gennemgik regnskabet, som var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

CØ gjorde opmærksom på, at regnskabet udviser et overskud på 1.262.304 kr. Dette overskud, foreslår bestyrelsen, overføres til konto for overført overskud.

CØ gjorde opmærksom på, at regnskabet for udlejning af selskabslokalet ikke indgår i ejerforeningens regnskab, men føres i et særskilt regnskab af bestyrelsen.

CØ gjorde opmærksom på, at der var forholdsvis store udsving i forhold til budget, som det kan ses ud af regnskabet.

CØ nævnte følgende:

Der har været en tilbagebetaling fra kommunen på vand- og afledningsafgift fra sidste regnskabsår på ca. 200.000 kr. samt at priserne ikke er steget med det bebudede fra kommunen, det giver et + på 349.623 kr. i forhold til budget.

Prisen på el og grønne afgifter er heller ikke steget med det bebudede, så der er også sparet i forhold til budgettet, + på 134.044 kr.

Vedligeholdelse af bygninger er også blevet billigere end budgetteret + på 440.681 kr. Det skyldes, at kælderdøre ikke er blevet udskiftet efter opfordring på sidste generalforsamling og efter en gennemgang af kælderdørenes beskaffenhed på den årlige forårstur, valgte bestyrelsen, at de nuværende kælderdøre med løbende reparationer skal kunne holde i mange år endnu, førend en egentlig udskiftning vil være påkrævet. En del af det afsatte beløb til kælderdøre er brugt til opsætning af postkasser, som er af en bedre kvalitet og større, men også dyrere end budgetteret, merpris 382.044 kr. Asfaltering af nordlige stamvej er også blevet dyrere end budgetteret 104.064 kr. Det skyldes, at bestyrelsen har besluttet, at få de 3 vaskepladser niveaureguleret og asfalteret samtidig. Udenfor budget er der blevet monteret HPFI relæer (ifølge lovgivning) for den udvendige belysning. Hovedtavlerne i kældre er også blevet renoveret ved samme lejlighed, så de opfylder lovgivningen.

Der blev spurgt, HPFI relæ hvad er det.

SA det er et relæ, der opsættes foran el-installationen. I vores tilfælde er det for at sikre, at man ikke kan få elektrisk stød på vores stibelysning. Det er et lovkrav.

Der blev spurgt, er der nogen steder i regnskabet eller bilag man kan se, om der er nogle årsrabatter fra de håndværkere, foreningen bruger.

CØ nej, det fremgår ikke af regnskabet, jeg er heller ikke stødt på nogen bilag.

Herefter blev regnskabet godkendt.

4. Bestyrelsens og medlemmernes forslag

VSJ der skal bruges stemmetællere, der blev udpeget to fra forsamlingen, CØ kontrollerer at det går rigtigt til og BP har udfærdiget nogle regneark på PC som benyttes til sammentælling af stemmer og fordelingstal.

A. Forslag fra medlemmer:

1. Lovændring til tilladelse til kattehold. (Kræver vedtægtsændring.)

Forslagsstiller fik ordet for at forklare forslaget.

Katte øger livskvaliteten for mange mennesker og kan især hjælpe enlige og ensomme til et bedre liv. Det skal selvfølgelig være neutraliserede katte, som er meget stille dyr og de er også renlige og lugter ikke. Katte trives godt som indekatte, hvis de har været det fra små. Fx er racekatte som oftest indekatte.

Der var argumenter for og imod blandt forsamlingen.

VSJ bestyrelsen har til dette forslag udfærdiget en vedtægtsændring, oplægget til ændringen af vedtægt og ordensreglement (se bilag 2)

VSJ læste den op, og oplægget blev vist på skærmen.

Det er denne vedtægtsændring, der stemmes om, hvilket kræver 3/2 flertal efter fordelingstal.

Forslaget blev herefter sat til afstemning.

Stemmeafgivelsen gav følgende resultat:

For 30 med fordelingstal 48,20

Imod 33 med fordelingstal 61,15

VSJ forslaget er hermed forkastet.

2. Navneskilt på dør.

Forslagsstiller fik ordet for at forklare forslaget.

Som det fremgår af mit forslag, er navnet på dørene i Benløseparken bare fjernet uden beboerne er blevet hørt. Der har altid stået navn på dørene og det mener jeg skal etableres igen uden omkostninger, bestyrelsen har igen udført noget uden at spørge beboerne.

Kommentar fra beboer, til orientering har der aldrig været navneskilte på dørene i blok 8, 9 og 10 der har altid været postkasser, hvis beboerne der vil have navn på dør, har de selv skulle sørge for det.

SA gjorde opmærksom på, at det ikke var med bestyrelsens viden, navneskiltene var blevet fjernet, men en medarbejder der var hurtig til selv at tage en beslutning.

NB oplyste, at det ikke vil være muligt at vedligeholde navneskilte på brevindkastet, da der er mange beboere, der har lukket indkastet og derved kan navnet ikke opdateres, da brevindkastet skal åbnes for at kunne udskifte navnet.

Forslagsstiller undskylder bebrejdelsen mod bestyrelsen.

Forslaget blev herefter sat til afstemning.

Stemmeafgivelsen gav følgende resultat:

For 29 med fordelingstal 51,80

Imod 60 med fordelingstal 122,15

VSJ forslaget er hermed forkastet.

SA gjorde opmærksom på, at de beboere, der vil have navn på deres hoveddør, kan henvende sig på kontoret og få et skilt magen til det, der sidder på postkassen til døren, helt gratis.

B. Forslag fra bestyrelsen:**1. Forslag til ændret signalforsyning.**

SA gennemgik forslaget løseligt, da det jo er udsendt med indkaldelsen og er alle bekendt.

Der vil ikke blive nogen ændringer i Radio/TV kanaludbuddet, blot at det er youSee, der leverer signalet direkte til Benløseparken i stedet for igennem Ringsted Antenneforening. Vores Internet og telefoni vil stadig være den samme, det vil fortsat blive leveret fra Dansk Kabel TV.

Besparselsen vil ca. være det beløb, der betales i kontingent til Ringsted Antenneforening, dog ikke helt det første år, da der skal bruges en lille sum penge til etablering.

Der blev spurgt, hvor meget er besparelsen i kr. for den enkelte.

SA ca. 350,- kr. det første år og ca. 150,- mere de efterfølgende år efter de nuværende beregninger og så er der taget højde for Ringsted Antenneforenings nedsættelse af opgraderingsbidrag.

Et postulat fra en beboer. Det oplyste i dette forslag er ikke korrekt, kanaludbuddet vil ikke være det samme, der vil mangle 4 kanaler, som Ringsted Antenneforening selv nedtager. Forsyningssikkerheden kan heller ikke være den samme, da Ringsted Antenneforening selv kan hente de danske kanaler ned ved et kabelbrud samt at den kan forsynes fra to uafhængige fiberkabler.

Forslaget blev herefter sat til afstemning.

Stemmeafgivelsen gav følgende resultat:

For 71 med fordelingstal 145,05

Imod 16 med fordelingstal 26,85

VSJ forslaget er hermed vedtaget.

5. Forelæggelse og godkendelse af budget 2009/2010**A. Bestyrelsens budgetoplæg for 2009/2010 fremlægges af revisor.**

CØ, gennemgik det forelagte budget med uændrede a'contobetalingen meget grundigt og let forståeligt.

Følgende stigninger er indregnet, elforbrug med 10 %, renovation med 3 % beregnet på grundlag af 2. rate 2009. Vandforbrug og vandafledningsafgift med 8 % i henhold til modtaget oplysninger. Trappevask med 2 %, lønninger, pensionsbidrag, feriepenge og sociale ydelser til personale med 2 %. Øvrige omkostninger med 3 %.

Administrationshonorar er uændret, dog minus konduktørhonorar på 40.000 kr.

Der er taget følgende punkter med i budgettet til vedligeholdelse:

| | |
|---|-------------------------|
| Montering af nye altanpartier, blok 1. | 2.175.000,00 kr. |
| Maling af trappeopgange | 625.000,00 kr. |
| Diverse ad hoc VVS, tømrer, asfalt m.m. | 500.000,00 kr. |
| Tilsyn og konduktørarbejde | 0,00 kr. |
| I alt | 3.300.000,00 kr. |

Dette indebærer uændrede fællesudgifter fra den 1. januar 2010.

Der blev spurgt, om udskiftninger af altanpartierne var det samme projekt, som bestyrelsen tidligere har haft til afstemning, man nu sætter i gang under vedligeholdelse, men for en blok af gangen og ikke nogle billige plastvinduer i en dårligere kvalitet.

SA ja det er det samme projekt, vinduespartierne vil være i træ / aluminium. Der er ikke stabilitet nok i plastvinduer, det kan bestyrelsen se i de prøveopsætninger, der er

fortaget i forbindelse med det oprindelige forslag.

Vi har to gange tidligere forsøgt at få et forslag igennem, hvor der ville blive optaget lån til udskiftning i alle ti blokke, men det har ikke kunnet få den fornødne 2/3 stemmers flertal, men de gamle altanpartier har ikke nutids isoleringsnorm og der er mange steder, hvor vinduerne slet ikke kan åbnes eller er skruet fast på grund af træk.

En beboer havde forhørt sig hos to lokale håndværkere for at få en pris på samme projekt, de mente at de ville kunne gøre det 75 – 60 % billigere end det tilbud, bestyrelsen har fået, hans konklusion er, alle ejere overtager pr. 01-01-2010 alle forpligtigelser af deres altan fra forkant af denne.

SA det er juridisk ikke muligt at lade beboerne selv overtage vedligeholdelsen af altanerne på grund af fordelingstallene.

VSJ bekræftede SA i det han sagde.

Budgettet blev herefter sat til afstemningen, med uændrede fællesudgifter fra den 1. januar 2010.

Stemmeafgivelsen gav følgende resultat:

For 68 med fordelingstal 134,65

Imod 16 med fordelingstal 32,8

VSJ budgettet er hermed vedtaget.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter.

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg og modtager genvalg:

Bjarne Petersen, BP 61, st.tv

Per G. Hansen, GH Ejendom

VSJ spurgte forsamlingen, om der er modkandidater til de 2 bestyrelsesmedlemmer, der er på valg, Cayit Kitir BP 91, 1.tv, blev opstillet og modtager valg,

VSJ foreslog, at de 3 opstillede blev vist på protektoren med nr. fra 1-3 og at man så på stemmesedlen skriver de 2 tal, som svarer til de personer, man vil vælge til bestyrelsen.

Afstemningen blev sat i gang, stemmesedler indsamlet og talt op med følgende resultat:

Nr. 1 Bjarne Petersen, BP 61, st.tv, antal stemmer 68, med fordelingstal på 136,3

Nr. 2 Per G. Hansen, GH Ejendom, antal stemmer 73, med fordelingstal på 143,15

Nr. 3 Cayit Kitir BP 91, 1.tv, antal stemmer 16, med fordelingstal på 29,4

VSJ spurgte forsamlingen, om der er modkandidater til de 2 suppleanter, Torben L.

Hansen, BP 17, 2.tv og Lars Højgaard BP 75, st.tv, som modtager genvalg, det var ikke tilfældet, så de er valgt som bestyrelsessuppleanter.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

1: Bjarne Petersen, BP 61, st.tv.

2: Per G. Hansen, GH Ejendom.

3: Steen Andersen, BP 181, 2.tv.

4: Corinn Mogensen, BP 49, 1.tv.

5: Gazi Kitir, BP 169, 2.tv.

Bestyrelsessuppleanter:

1: Lars Højgaard, BP 75, st.tv. valgt for 1 år.

2: Torben L. Hansen, BP 17, 2.tv. valgt for 1 år.

7. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslog genvalg til Statsautoriseret revisor Carsten Øhauge, Ringsted. Carsten Øhauge blev enstemmigt valgt. CØ takkede for valget.

8. Valg af administrator

Bestyrelsen foreslog genvalg til GH Ejendom.

CØ oplyste, at han af bestyrelsen var blevet sat på den opgave at indhente priser fra andre ejendomsadministrationsfirmaer, som ville kunne magte opgaven. Der var indhentet tilbud fra to af de store firmaer, Danejendomme og Datea.

Danejendomme, mener CØ ikke er relevante, deres grundbeløb for administration er ellers billigere end Datea og GH Ejendom, men det er meget svært at overskue, hvad de har med i grundbeløbet og hvad der koster ekstra, så dem vil CØ ikke anbefale.

Datea, har et grundbeløb på 925.000 kr., men har så et tillæg for Ejerskifte på 1.300 kr. og Ejendomsmæglergebyr på 2.500 kr. beregnet på gennemsnit for perioden 2004 – 2008, som er 58 stk. skal der tillægges 220.400 kr., samlet pris er 1.145.400 kr.

Eventuelle fælles lån koster 100 kr. pr. deltager pr. år = 62.400 kr. Der vil også være tillæg for andre ydelser, hvis det overstiger den fastsatte kvote.

GH Ejendom har et grundbeløb på 1.075.700 kr., men har så tillæg for Ejerskifte på 125 kr. beregnet på gennemsnit for perioden 2004 – 2008, som er 58 stk. skal der tillægges 7.250 kr., samlet pris er 1.082.950 kr. CØ anbefaler klart, at man fortsætter med GH Ejendom.

SA bestyrelsen vil klart anbefale generalforsamlingen, at GH Ejendom fortsætter som administrator for ejerforeningen. De er billigere og så bevarer man nærhedsprincippet, de andre vil jo ikke have kontor på Fredensvej.

VSJ forhørte sig, om der var nogen spørgsmål, dette var ikke tilfældet.

GH Ejendom blev enstemmigt valgt.

9. Eventuelt

VSJ spurgte, om der var nogle spørgsmål til bestyrelsen.

VSJ konstaterede, at der ikke var spørgsmål til bestyrelsen og afsluttede derefter generalforsamlingen ved at give ordet til formanden for en afsluttende bemærkning.

SA, takkede forsamlingen for god ro og orden, dirigenten og revisor for en god ledelse og fremlæggelse samt bestyrelsen for en god indsats i året, der er gået.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21.50.

Referent: Bjarne Petersen



Dirigent: Vagn Sanggaard Jakobsen



Bilag 1:

Formandsberetning

Der har siden sidste generalforsamling været afholdt 6 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 16. oktober 2008, 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 udpeget som repræsentanter til Benløseparkens Varmecentrals bestyrelse.

Vi har i den forløbne regnskabsperiode fået ansat to nye viceværtmedhjælpere: Steen Petersen og som allerede var startet op til sidste generalforsamling, samt Jan Hansen som afløser for Niels Sørensen som har valgt at gå på pension.

I det forløbne år er der gennemført en del vedligeholdelsesopgaver, hvoraf de væsentligste har været:

- Opsætning af postkasse for alle lejligheder
- Asfaltering, nordlig stamvej
- Udskiftning af strengreguleringsventiler

På opfordring ved sidste generalforsamling og efter en gennemgang af kælderdørenes beskaffenhed på den årlige forårstur i Benløseparken, valgte bestyrelsen, at de nuværende kælderdøre med løbende reparationer skal kunne holde i mange år endnu, førend en egentlig udskiftning vil være påkrævet.

Vi har fået opsat postkasser for alle lejligheder og der er blevet monteret nye dørstopper, som kan udløses med foden, så postbudene ikke behøver at bukke sig ned for at frigøre dørene.

Vores nordlige stamvej langs garagerne har fået ny asfalt og de ødelagte afløbsriste og brønde er blevet repareret og reguleret. Derudover blev de 3 vaskepladser niveaureguleret og asfalteret. På den ene vaskeplads er der blevet etableret et ekstra afløb hvor der i flere år har været problemer med vand i den nærmeste garage.

Som følge af manglende varme i nogle lejligheder blev funktionaliteten af de monterede strengreguleringsventiler gennemgået med rådgiver fra Rambøll. Det blev konstateret at de i blok 1 og 2 opsatte strengreguleringsventiler ikke fungerede hensigtsmæssigt og det blev derfor besluttet at skifte disse. De sidste blokke har også fået monteret strengreguleringsventiler.

I det kommende år 2009/2010 er der på basis af det foreliggende budgetforslag planlagt følgende større vedligeholdelsesarbejder:

- Udskiftning af altanpartier i blok 1
- Reparation og maling af opgange

Bestyrelsen har to gange på generalforsamlingerne forsøgt at få godkendt en samlet låntagning til gennemførelse af udskiftningen af alle altanpartierne i Benløseparken. Dette har imidlertid ikke mødt tilstrækkelig opbakning på generalforsamlingen.

Bestyrelsen har da også modtaget og gennemgået forslag fra beboere på alternative løsningsmuligheder mht. egenbetaling mv. Tilsvarende løsninger har bestyrelsen selv arbejdet med men løber konstant panden mod den juridiske mur. Bestyrelsen har i årets løb fået gennemført syn og skøn på nogle altanpartier af en uvildig erfaren rådgiver for at afklare altanpartierne sundhedstilstand. Rådgivers konklusion var at altanpartierne hverken var rådne eller var ved at falde ud, men at de ikke vil kunne leve op til nutidens krav om isoleringsevne. Bestyrelsen blev til gengæld bekræftet i valget af renoveringsmetode. Rådgiver mente at udskiftning af hele altanpartier i stedet for en reparation af de eksisterende var det helt rigtige valg. En delvis renovering med udskiftning af kun vinduer, døre og efterisolering, ville æde sig op økonomisk i forbrug af håndværker timer.

Bestyrelsen har dog fravalgt at fremlægge låneforslaget igen i år, som følge af den ugunstige udlånsrente i øjeblikket som ville have betydet en væsentlig ekstra omkostning for alle.

Til gengæld ser bestyrelsen i år en økonomisk mulighed for at påbegynde udskiftningen af altanpartierne i en enkelt blok, nu hvor ejerforeningen ikke er tyngt af andre større vedligeholdelsesopgaver.

I forbindelse med montage af postkasser og nedtagning af de gamle postkasser og navnetavler, er der nogle pletter og huller som skal lappes. Dette vil blive udført i løbet af dette regnskabsår.

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

Bilag 2:

Vedtægter for Benløseparkens Ejerforening

§7.2

For benyttelse af en E.L. gælder der for almindelige lejemål gældende husorden. Særligt bemærkes dog, at bortset fra stuefugle i bur og akvariefisk må der ikke holdes dyr af nogen art i beboelseslejlighederne eller noget andet sted på ejendommen, mart. Nr. 32-d Benløse.

§7.2 ændres som følger.

For benyttelse af en E.L. gælder der for almindelige lejemål gældende husorden. Specielt vedr. husdyrhold må kun følgende dyr opholde sig beboelseslejligheden og ikke andre steder på ejendommen, mart. Nr. 32-d Benløse.
Stuefugle i bur, akvariefisk og maksimalt 2 neutraliserede, registrerede indekatte pr. E.L.

Ordensreglement gældende for ejer og lejer i Benløseparkens nr. 1 – 199:

Pkt. 21

Husdyr (kæledyr): Der må under ingen omstændigheder holdes hunde, katte, eller lignende husdyr. Kun stuefugle i bur og akvariefisk, er tilladt.

Pkt. 21 ændres som følger.

Husdyr (kæledyr): Der må under ingen omstændigheder holdes hunde, eller lignende husdyr. Kun stuefugle i bur og akvariefisk, er tilladt.

Der kan dog for den enkelte E.L. gives tilladelse til maksimalt to indekatte.

- Kattene må kun opholde sig i lejlighederne og ikke på fælles arealer.
- Kattene skal være neutraliserede
- Kattene må ikke være til gene for andre beboere.
- Tilladelse til kattehold skal ansøges hos administrator **inden** katten anskaffes.

Kvittering for vaccination, neutralisation samt øre/chipmærkning for katten skal forevises ved ansøgningen.

Bestyrelsen kan som følge af klager, beslutte at inddrage tilladelsen til kattehold og forlange katten fjernet, En sådan afgørelse skal efterkommes og kan ikke indbringes for anden myndighed ej heller for en generalforsamling.
