

Benløseparken Ejerforening

Den 29. september 2010

Referat af ordinær generalforsamling:

Der var til generalforsamlingen fremmødt 47 stemmeberettigede medlemmer med et samlet fordelingstal på 139,7.

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:
Ingen forslag.
 - B. Forslag fra bestyrelsen:
Ingen forslag.
5. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2010/2011
 - A. Bestyrelsens budgetoplæg for 2010/2011 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 beboere, bestyrelse og de 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, 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 var ingen spørgsmål til beretningen.

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

Største udsving i forhold til budget er:

Der har været en stigning i prisen fra kommunen på vand- og afledningsafgift samt der er kommet en ny afgift rensningsbidrag, det har givet en merudgift på 305.000 kr.

Vores fælles elforbrug er faldet og giver derfor et + i forhold til budgettet på 78.000 kr. Det giver en samlet budgetafvigelse på -227.000 kr. Det har medført, at der er foretaget mindre vedligeholdelsesarbejder, der er malet et mindre antal trappeopgange ind budgetteret.

Regnskabet udviser et overskud på 63.350 kr. Bestyrelsen foreslår overskuddet overføres til konto for overført overskud.

Der var ingen spørgsmål fra forsamlingen.

Regnskabet blev godkendt.

4. Bestyrelsens og medlemmernes forslag

A. Forslag fra medlemmer:

VSJ konstaterede at der ikke var nogle indkommende forslag.

B. Forslag fra bestyrelsen:

VSJ konstaterede at der ikke var nogle indkommende forslag.

5. Forelæggelse og godkendelse af budget 2010/2011

A. Bestyrelsens budgetoplæg for 2010/2011 fremlægges af revisor.

CØ, gennemgik bestyrelsens forslag til budget for året 2010/2011 med en stigning på ca. 16 % i á conto betalinger meget grundigt og let forståeligt.

Budgettet er baseret på indgående aftaler. Hvor sådanne ikke foreligger, er der regnet med anslået prisstigninger i forhold til regnskabsåret 2009/2010.

Følgende stigninger er indregnet, elforbrug med 5 %, renovation med 3 % beregnet på grundlag af 2. rate 2010., vandforbrug, vandafledningsafgift og rensningsbidrag med 15 % i henhold til modtaget oplysninger. Trappevask med 2 %. Lønninger, pensionsbidrag, feriepenge og sociale ydelser til personale med 5 %. Øvrige omkostninger med 3 %. Administrationshonorar er uændret, konduktørhonorar 0 kr.

Der er taget følgende punkter med i budgettet til vedligeholdelse:

1. Montering af nye altanpartier, blok 2.	2.500.000,00 kr.
2. Udskiftninger af nye lamper i terræn, 4 blokke	268.000,00 kr.
3. Maling af trappeopgange	330.000,00 kr.
4. Diverse ad hoc.	300.000,00 kr.
5. Tilsyn og konduktørarbejde	0,00 kr.
I alt	3.398.000,00 kr.

Dette indebærer en stigning på 16 % i fællesudgifter fra den 1. januar 2011.

Der var ingen spørgsmål fra forsamlingen.

Budgettet blev herefter sat til afstemning med 16 % stigning i fællesudgifter fra den 1. januar 2011.

Budgettet blev vedtaget uden skriftlig afstemning, der var dog én beboer, der stemte imod.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Der skal vælges 3 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter.

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg og modtager genvalg:

Steen Andersen	SA	BP. 181, 2.tv
Gazi Kitir	GK	BP. 169, 2.tv.
Corinn Mogensen,	CM	BP. 49, 1.tv.

VSJ spurgte forsamlingen, om der er modkandidater til de 3 bestyrelsesmedlemmer, der er på valg.

VSJ konstaterede, at der ikke var andre der opstillede, bestyrelsesmedlemmerne er hermed genvalgt uden afstemning.

VSJ spurgte forsamlingen, om der er modkandidater til de 2 suppleanter, som er 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:

Steen Andersen,	BP 181, 2.tv.
Corinn Mogensen,	BP 49, 1.tv.
Gazi Kitir,	BP 169, 2.tv.
Bjarne Petersen,	BP 61, st.tv.
Per G. Hansen,	GH Ejendom.

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 genvalgt. CØ takkede for valget.

8. Valg af administrator

Bestyrelsen foreslog genvalg til GH Ejendom.

GH Ejendom blev enstemmigt genvalgt.

9. Eventuelt

VSJ spurgte, om der var nogle spørgsmål til bestyrelsen.

Der blev spurgt / konstateret af en beboer, der har været hjemme under altanparti udskiftningen: Isolering, der sættes op i brystning mellem de to værelser, er mangelfuld, hvad vil bestyrelsen gøre ved det?

SA: Det vil bestyrelsen tage op med vores rådgivende ingeniør.

Der blev spurgt, om der er monteret ekstra forbrugsmålere på varmtvandsbeholderne, nu hvor alle varmtvandsbeholderne er udskiftet til nye, der er mere besparende.

SA: Nej der er ikke monteret ekstra forbrugsmålere. Det vil bestyrelsen tage op, så vores varmeforbrug måles korrekt.

Der blev spurgt om, hvilke type forsikringer der er tegnet for vores viceværter.

SA: Det er en ekstra sygeforsikring, der dækker evt. omkostninger i forbindelse med indlæggelse på privathospital ved venteliste på de offentlige sygehuse.

Der blev spurgt om, hvad bestyrelsen vil gøre ved mangel på parkeringspladser ved blok 9 og 10.

SA: Vi har kikket på en løsning. Ved at anvende græsarealer ud for legepladserne, vil der være mulighed for at etablere omkring 20 skråparkeringspladser. Evt. ved at lægge græsarmeringssten ned i græsset og lave en skrå opkøringskant fra vejen til græsset.

Der kom et forslag fra en beboer, om blot at anvende noget plastgræsarmering, som trykkes ned i græsset, det er set andre steder med et tilfredsstillende resultat.

Der blev spurgt / konstateret, at der bliver kørt alt for stærkt på garagevejen – kunne vi ikke etablere bump på vejen.

SA: Bestyrelsen vil kikke på muligheden for at lave noget hastighedsnedsættende, evt. udført som chikaner. Det skal fortsat være muligt for viceværterne at skrabe sne.

En beboer nævnte noget med et "30km/t ophører" skilt, som kunne fjernes. Det står ved indkørslen til garagevejen fra Fredensvej.

Der blev spurgt, om der kunne gøres noget ved de to til tre busser, der holder ved blok 9, når de har pause. Det spærrer og generer for udsynet for biler, der skal ud fra parkeringspladsen, når de holder der.

SA: Det vil bestyrelsen tage op. Kommunen har i øvrigt forespurgt om tilladelse til at opstille bussskur i hækken ved stoppestedet ud for blok 9, hvilket vi har accepteret.

Der blev spurgt, hvad skal der ske med det gamle bussskur.

SA: Det fjerner kommunen og de reetablerer også hækken. Vi kunne måske ønske, at der blev sat en bænk op i stedet.

Boremaskine til udlejning for beboere blev efterlyst.

SA: Det vil bestyrelsen se på.

Der blev spurgt til en storskraldsordning i stedet for, at beboerne skal bruge kældrene til storskrald.

SA: Der har tidligere været kommunalt storskraldsordning, men det ophørte og derefter havde vi selv en ordning. Den var for dyr og det ønsker bestyrelsen ikke genoptaget.

Der blev spurgt, hvad koster det at fjerne skrald fra kældrene?

SA: Det har bestyrelsen ingen beregning på.

Input fra beboer: Hvis vi kommer med en masse storskrald ud på genbrugspladsen, skal det være sorteret til mindste detalje, det vil tage meget tid og blive meget dyrt.

Der blev spurgt om, hvad vil bestyrelsen gøre ved det opsivende kloakvand i kældrene, når vi får en kraftig regnskylle (tøbrud).

SA: Bestyrelsen har med henvisning til den kraftige stigning i vandafledningsafgift / rensningsbidrag skrevet til kommunen med henblik på et møde, da årsagen til vand i kældrene er for små kommunale kloakker. Vi har dog selv fået monteret bagstoppeventiler i vores kloakker, det vil sige kloakkerne lukkes ved vandopstigning, men så kan vi heller ikke komme af med vores eget kloakvand, det vil indebære, at vi må lukke for vandet i den periode om nødvendigt.

VSJ konstaterede at der ikke var flere 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. 20.30.



Referent: Bjarne Petersen



Dirigent: Vagn Sanggaard Jakobsen

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 20. oktober 2009, 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.

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

- Udskiftning af altanpartier i blok 1
- Maling af opgange blok 7

Benløseparkens Ejerforening har som vedtaget på sidste generalforsamling fået omlagt vores antenne signalforsyning, så vi nu modtager TV- og radiosignaler direkte fra YouSee og Internet fra Dansk Kabel TV. Som erstatning for den fælles info kanal fra Ringsted antenneforening, har Benløseparken fået sin egen info kanal, som vi løbende opdaterer.

Derudover er vores hjemmeside blevet opgraderet med et nyt og mere moderne look.

Altanpartierne i blok 1 er blevet udskiftet. Diverse fejl og mangler er blevet udbedret og græsplænen foran blok 1 er blevet reetableret. Generelt er udskiftningerne foregået i et rimeligt glidende tempo som dog i en periode blev stoppet af arbejdstilsynet, da leverandøren ikke anvendte løftegrej til aflastning af tunge løft. Da dette endelig var fremskaffet og godkendt kunne arbejdet færdiggøres, om end lidt forsinket.

Ved efterfølgende altanudskiftninger med den samme leverandør skulle risikoen for forsinkelser være elimineret.

På sidste års budget fik vi, lovlydige som vi er, monteret HFI relæer på det udvendige lys. Specielt ved blok 9 og 10 var det ofte, at HFI relæerne slog fra pga. overgang i fatningerne på de gamle udendørs lamper. I stedet for at reparere har bestyrelsen ud fra nogle prøvelamper valgt den af lamperne, som passede bedst til området. De 18 lamper ved blok 9 er blevet udskiftet med denne type og det er målsætningen at alle lamperne i Benløseparken løbende udskiftes til denne type. I de nye lamper anvendes samme type sparepære på 18W, som der sidder i de gamle lamper.

I det tidlige forår fik viceværterne beskåret og opstammet vores træer i Benløseparken og enkelte af de store træer blev fældet. For enden af blokkene ud mod busvejen gav det noget luft og her fik vi efterfølgende plantet 10 nye små træer af sorten Acer Globosum med en podet rund krone.

Langs gangstien ved blok 10 fik viceværterne fjernet alle de gamle halvvisne hybenbuske og plantet nye lave buske af sorten Potentilla "Kobold" med gule blomster. Denne type skal ikke klippes og skulle maksimalt blive 0,5 meter høje. Det er så meningen på sigt, at viceværterne løbende udskifter de gamle buske, når de kan afsætte tid til dette.

Alle opgangene 121-139 i blok 7 er blevet malet i år og nu mangler vi kun at få malet opgangene i blok 6, 8, 9 og halvdelen af blok 10.

Legehusene har ligeledes fået malet vindskeder, som efterhånden var blevet noget afskallede.

En stor del af de mange små og store vedligeholdelsesopgaver har vores aktive viceværter udført, hvorved omkostningerne er blevet holdt på et meget lavt niveau. Hvilket de skal have stor ros for.

Som hjælp til viceværterne har vi for 12.500 kr. anskaffet en lille brugt elbil Clob Car med tip lad til de mindre opgaver, som ikke kræver en traktor.

I det kommende år 2010/2011 er der på basis af det foreliggende budgetforslag planlagt følgende større vedligeholdelsesarbejder:

- Udskiftning af altanpartier i blok 2
- Udskiftning af udendørs lamper ved 4 blokke.
- Maling af trappeopgange

Ved at fortsætte med udskiftning af altanpartierne arbejder vi os stille og roligt tættere på en bedre energiklassificering af Benløseparken.

Vi har netop fået udført den lovpligtige energimærkning for Benløseparken. På en skala fra A til G, hvor A er den bedste har Benløseparken fået karakteren E. Til sammenligning er bygningsreglementets krav til nybyggeri i øjeblikket karakteren B.

Der er i rapporten angivet flere forbedringsforslag, som samlet set vil gøre Benløseparken mere energirigtig samt give en besparelse på de samlede energiomkostninger. Specielt de forslag, som har en kort tilbagebetalingstid og som umiddelbart kan udføres som en del af den løbende vedligeholdelse, vil bestyrelsen i videst muligt omfang bestræbe sig på at gennemføre hurtigst muligt.

Forsiden af energimærkningsrapporten vil blive lagt ud til offentlig beskuelse på vores hjemmeside. Resten af den 53 sider lange rapport vil kunne rekvireres pr. mail.

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