

Benløseparken Ejerforening

Den 29. september 2011

Referat af ordinær generalforsamling:

Der var til generalforsamlingen fremmødt 71 stemmeberettigede medlemmer med et samlet fordelingstal på 139,9.

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

Fraværende:

Bestyrelsesmedlem: Gazi Kitir, GK BP 169, 2.tv. Da han er bortrejst.

Gæster:

Advokat:	Ole Kjær	OK	
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:**

Forslag fra medlemmer:

Udskiftning af varmemålere til elektronisk fjernaflæsning.

Forslag fra bestyrelsen:

- 1. Ændring af månedlig leje af kælderrum.**
- 2. Ændring af husorden.**
- 5. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2011/2012.**

Bestyrelsens budgetoplæg for 2011/2012 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 indbudte gæster.

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog advokat Ole Kjær OK, ingen modkandidater, OK blev valgt til dirigent.

OK, takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig, sikrede sig at der var en referent, sekretær/referent 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 for perioden 2010/2011, 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.

Afvigelse fra budget der kan nævnes:

Der har været en stigning i vandforbrug men et fald i prisen fra kommunen på vand- og afledningsafgift. Det har givet et fald i forhold til det budgetterede på 79.900 kr.

Vores fælles elforbrug er steget og prisen er også steget, det giver en stigning i forhold til det budgetterede på 77.000 kr.

Reparation og vedligeholdelse af maskiner har været 46.600 kr. dyrere end budgetteret, det skyldes den hårde vinter vi har haft, hvor maskinerne har været på overarbejde.

Salær til administrator er 134.462 kr. dyrere end budgetteret. Det skyldes en lov om moms på administrationsomkostninger, som ikke var med i budgettet.

Det giver en samlet budgetafvigelse på -177.845 kr. Det har medført, at der er foretaget mindre vedligeholdelsesarbejder, der er malet et mindre antal trappeopgange end budgetteret.

Regnskabet udviser et samlet overskud på 23.585 kr.

Bestyrelsen foreslår overskuddet overføres til konto for overført overskud.

Der blev spurgt, om hvor meget vandforbruget er steget. CØ, ca. 20 % i forhold til sidste regnskabsår.

I forbindelse med tab på debitorer på 8.000 kr. blev der spurgt, om ejerforeningen har erklæret tvangsauktion på nogle lejligheder.

SA, nej det har vi ikke, det er kreditforeningerne, der normalt gør det, ejerforeningen er normalt dækket af en 1. prioritet på 27.000 kr., men der har været en enkelt tvangsauktion, hvor vort tilgodehavende oversteg med 8.000 kr.

Regnskabet blev her efter godkendt.

4. Bestyrelsens og medlemmernes forslag

A. Forslag fra medlemmer:

1. Udskiftning af varmemålere til elektronisk fjernaflæsning (se bilag 2.)

SA, dette forslag er blevet overhalet inden om, da varmecentralens bestyrelse har besluttet at udskifte de nuværende fordampningsmålere med elektroniske – fjernaflæste varmemålere uden merudgift for beboerne og samtidig få opsat målere ved varmecentralen, så der kan måles, hvor meget varme der sendes ud til Benløseparken, Fluen og Betonelement. Der vil samtidig være flovmålere så en evt. utæthed nemmere kan spores. Der er indhentet tilbud fra Ista, Bronata og Casi som varmecentralens bestyrelse skal tage stilling til. Administrator undersøger, hvornår vi kan komme ud af den aftale, der er med Ista, men det bliver formentlig først til næste varmesæson.

Der blev spurgt, hvad med de beboere, der har fjernet én eller flere radiatorer i lejligheden. Burde der ikke laves regler for det?

SA, jo det burde der måske, bestyrelsen vil tage dette op på et bestyrelsesmøde.

Forslaget blev ikke sat til afstemning i overensstemmelse med forslagsstilleren, men forsamlingen syntes, det var en god ide.

B. Forslag fra bestyrelsen:

1. Ændring af månedlig leje af kælderrum (se bilag 3.)

Der var nogle i forsamlingen, der syntes, at det var en kraftig stigning. SA, det er det måske også, men det er mange år siden, det er reguleret sidst.

Forslaget blev derefter sat til afstemning. OK spurgte, om der var nogle der stemte imod og konstaterede, at der var 4 stemmer imod, forslaget er dermed vedtaget.

2. Ændring af husorden (se bilag 4.)

Der blev spurgt/konstateret vedrørende punkt 5 parabolantennet, net, hegn og lignende af en beboer, som har net for sin altan for at undgå, at div. fugle kommer ind på altanen, om bestyrelsen så vil sørge for at alle andre ting, beboere har hængende boret op på altanen vil blive fjernet, for før fjerner han ikke sit net. SA, til det vil jeg bare sige, at alle beboere skal overholde ordensreglementet.

Der blev spurgt vedrørende punkt 13 opslag i opgangene, om ikke det er en dårlig ide. For hvis beboere skal holde fest, bore eller lave anden støj, kan de gøre andre beboere i opgangen opmærksomme på dette ved et opslag i opgangen evt. på en opslagstavle.

SA, det kan være rigtigt, men bestyrelsen erfarer at disse opslag ikke bliver fjernet af dem, der har sat dem op, det vil ikke blive bedre med en opslagstavle. Der er postkasser nede ved hoveddøren, som beboere bør bruge til det.

Der blev spurgt, om ikke afstemningen kunne deles op hver for sig.

OK, det kan man ikke, forslaget er indgivet som et samlet forslag og skal til afstemning samlet.

Forslaget blev derefter sat til afstemning.

OK, de udleverede gule stemmesedler skal bruges, der blev udpeget 2 stemmetællere i forsamlingen.

Ordensreglementet med ændringer blev vedtaget med et fordelingsstal på 74,75 for forslaget og 24,80 imod.

5. Forelæggelse og godkendelse af budget 2011/2012

Bestyrelsens budgetoplæg for 2011/2012, som var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, fremlægges af revisor.

CØ, gennemgik bestyrelsens forslag til budget for året 2011/2012 med en stigning på 5 % i å-conto betalinger meget grundigt og let forståeligt.

Budgettet er baseret på indgående aftaler. Hvor sådanne ikke foreligger, er der regnet med anslåede prisstigninger i forhold til regnskabsåret 2010/2011.

Følgende stigninger er indregnet, elforbrug med 5 %, renovation med 6,5 %, vandforbrug, vandafledningsafgift og rensningsbidrag med 3 % i henhold til modtagne oplysninger.

Trappevask med 2 %, lønninger, pensionsbidrag, feriepenge og sociale ydelser til personale med 2 %, øvrige omkostninger med 3 %, administrationshonorar med en stigning på 2 %.

Herudover er der tillagt moms, som i henhold til lovkrav skal tillægges administrationshonorar efter den 1. januar 2011. Honorar for tilsyn og konduktørarbejde er i lighed med tidligere år budgetteret til 0 kr.

Øvrige omkostninger er budgetteret med anslået prisstigninger på ca. 3 % i forhold til regnskabsåret 2010/2011.

Der er taget følgende punkter med i budgettet til vedligeholdelse:

1. Montering af nye altanpartier, blok 3.	2.850.000,00 kr.
2. Udskiftninger af nye lamper i terræn, 5 blokke	345.000,00 kr.
3. Maling af trappeopgange, blok 8	220.500,00 kr.
4. Diverse ad hoc.	322.000,00 kr.
5. Indgangspartier malet hvide / grå	262.500,00 kr.
<u>I alt</u>	<u>4.000.000,00 kr.</u>

Dette indebærer en stigning på 5 % i fællesudgifter fra den 1. januar 2012.

Der blev spurgt om gebyr og porto, hvad er det, det er et meget stort beløb.

CØ, størstedelen er porto for brevforsendelse.

Der blev spurgt til administrationsløn, er det ikke meget stort.

SA, bestyrelsen har for få år siden undersøgt prisniveauet hos andre ejendomsadministrationer med hjælp fra CØ og fundet GH Ejendom A/S som den billigste og den service vi får her, får vi ikke hos andre i og med de ligger lige om hjørnet, hvor en anden ville ligge et andet sted på Sjælland, København eller i Jylland.

Budgettet blev herefter sat til afstemning med 5 % stigning i fællesudgifter fra den 1. januar 2012.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget uden skriftlig afstemning.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter.

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg og modtager genvalg:

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

Gazi Kitir BP. 169, 2.tv er bortrejst – derfor skal der vælges et nyt bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode.

Bestyrelsen foreslår

Nibile Sanli, BP 117, 1.tv

OK, der skal være afstemning i to omgange først de to for to år, OK spurgte forsamlingen, om der er modkandidater til de 2 bestyrelsesmedlemmer, der er på valg for to år, Henrik Jensen BP 19, 2. th meldte sit kandidatur.

OK, meddelte at det er de røde stemmesedler, der skal bruges og der skal skrives to tal på stemmesedlen, 1. Per Hansen, 2. Bjarne Petersen og 3. Henrik Jensen.

Afstemningen gav følgende resultat:

Bjarne Petersen	fik, 61 stemmer med et fordelingstal på 125,9
Per Hansen	fik, 46 stemmer med et fordelingstal på 96,55
Henrik Jensen	fik, 28 stemmer med et fordelingstal på 47,5

OK, BP og PH er der med genvalgt.

OK til afløsning for Gazi Kitir foreslår bestyrelsen Nibile Sanli, er der andre forslag Henrik Jensen blev forslået, men trak sig igen, da han syntes, det var bedre at få etnisk fordeling igen.

OK Nibile Sanli er hermed valgt for 1 år.

OK, spurgte forsamlingen om der er modkandidater til de 2 suppleanter. Torben L. Hansen, BP 17, 2.tv, som ikke er tilstede, men SA har fået tilsagn om, at han genopstiller og Lars Højgaard BP 75, st.tv, som modtager genvalg. Henrik Jensen meldte sit kandidatur. OK, da der ikke foreligger en skriftlig fuldmagt fra Torben L. Hansen, må vi betragte Lars Højgaard og Henrik Jensen som valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Steen Andersen,
Per G. Hansen,
Bjarne Petersen,
Corinn Mogensen,
Nibile Sanli,

BP 181, 2.tv.
GH Ejendom.
BP 61, st.tv.
BP 49, 1.tv.
BP 117, 1.tv.

Bestyrelsessuppleanter:

1: Lars Højgaard,
2: Henrik Jensen,

BP 75, st.tv. valgt for 1 år.
BP 19, 2.th. 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

OK spurgte, om der var nogle spørgsmål til bestyrelsen.

Der blev udtrykt ros til viceværterne for deres arbejdsindsats.

Nibille Sanli foreslog, at der bliver sat kasser med lås på udover vores vandhaner på garagepladserne, så ikke der er nogle udefra der kan komme og vaske deres biler på vores bekostning. Det vil helt sikker give en besparelse på vandforbruget, da der er observeret folk udefra som kommer her og vasker bil.

SA, dette har bestyrelsen arbejdet på et stykke tid og vil finde en løsning på dette problem.

Der blev spurgt, om ikke der kunne blive udsendt referat fra generalforsamlingen på papir, der er mange, der ikke kan gå på internettet og se referatet og vores infokanal er mangelfuld opdateret.

SA, det vil bestyrelsen overveje, men i hvert fald få infokanalen opdateret.

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

Generalforsamlingen sluttede kl. 21.55.



Referent Bjarne Petersen



Dirigent Ole Kjær

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 2. november 2010, 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 2
- Udskiftning af udendørs lamper ved 4 blokke
- Etablering af ekstra parkeringspladser ved blok 10
- Maling af trappeopgange

Som opfølgning på sidste års generalforsamling vedr. udskiftningen af altanpartier i blok 1. Fik vi konstateret at der var blevet sjusket med isoleringen på de monterede altanpartier og leverandøren gennemførte herefter for egen regning en efterisolering af samtlige altanpartier med 50 mm isolering.

Altanpartierne i blok 2 er blevet udskiftet hvilket blev udført af Ingvarsen Ringsted A/S.

Ingvarsen Ringsted A/S har udført arbejdet tilfredsstillende mens vores rådgivende ingeniør og NB jævnlige besigtigede arbejdet. Arbejdet blev afleveret pr. 1. juni 2011.

Mangellister hvorpå beboerne kan angive fejl og mangler vil blive udsendt omkring 1. maj 2012. Disse skal så returneres til administrator inden 1. juni 2012, hvor der vil være årsgennemgang.

Som følge af et stigende problem med for få p-pladser blev der ved blok 10 etableret ca. 17 skråparkeringspladser mellem blokkene på græssearealet overfor legepladsen.

Det har været et generelt problem med for høje hastigheder på garagevejen og der blev derfor i samarbejde med politiet indført 30 km begrænsning på denne vej som på Benløseparkens busvej og Fredensvej.

På grund af bankernes formindskede garantibeløb på kr. 730.000-, har revisor rådet os til at dele ejerforeningens kapital op i mindre portioner, enten i værdipapir eller fordele kapitalen i flere banker. Bestyrelsen fik derfor oprettet en konto i både Nordea Bank og Danske Bank, så vi fremover har kapitalen fordelt i to banker med størst mulig sikkerhed.

Lamper på P-plads ved blok 10, 8, 6 og 4 er netop blevet skiftet til den nye type med kun én lyskilde. Valget af disse blokke er truffet ud fra et reelt behov for at reparere kabler eller lamper ved disse blokke. De resterende lamper ved blokkene 1, 2, 3, 5 og 7 skiftes til næste år.

Efter oversvømmelserne i kældrene i efteråret 2010 havde bestyrelsen et møde med Ringsted Forsyning for at få pointeret vores problemer med kloakkerne samt de kraftige prisstigninger på vandafledning. Ringsted Forsyning kunne oplyse, at der var sat 3 mil. kr. af til forbedringer i 2010 og yderligere 3 mil. kr. i 2011. Ringsted Forsyning er opmærksom på vores problemer og havde allerede set på en mulighed for aflastning af kloakkerne i området. Desværre ser det ud til, at den store mængde regn i 2011 har sat dette arbejde på standby. Vi kan dog glæde os over, at vores højtvandslukkere som blev monteret i efteråret 2010 har vist at de virker.

Vi havde en enkelt dag med oversvømmelse i et par blokke. Her tog vores vicevært en tur rundt i disse blokke og orienterede beboerne om at de skulle holde igen med vandforbruget indtil slamsugeren havde fået pumpet kloakvandet væk og trykket på kommunens kloakker var faldet. En af kloakbrøndene havde forskubbet sig i jord og er i dag (29. sept. 2011) ved at blive rettet op. Desværre med det resultat at TDC's kabel som lå tæt op ad brønden blev beskadiget.

For at skabe mere luft og lys til blokkene og undgå noget af det mos der sætter sig på blokkene udvalgte bestyrelsen en del træer, der stod tættest ved blokkene som egnede til fældning.

Langs gangstien ved blok 2 har viceværterne fjernet alle de gamle halvvisne hybenbuske og skal have gjort klar til plantning af nye planter, svarende til dem som er plantet ved blok 10. Det er bestyrelsens mål at holde bedene friske og evt. udskifte planterne i takt med at vores viceværter kan nå dette.

Ejerforeningen har i år indkøbt en brugt vertikalskærer som viceværterne har brugt flittigt til at fjerne mos og luften græsplænerne med. Senest har vi fået udskiftet den lille Stiga plæneklipper som var afskrevet, med en ny og mere kørevenlig Husqvana plæneklipper til klipning af kanter og smalle passager, hvilket tillige bidrager til at bedre viceværterne arbejds miljø.

Benløseparkens info-kanal er nu blevet digitaliseret så den også kan findes på TV, som kun er sat til at søge efter digitale kanaler.

I det kommende år 2011/2012 er der på basis af det foreliggende budgetforslag planlagt følgende større vedligeholdelsesarbejder:

- Udskiftning af altanpartier i blok 3
- Udskiftning af lamper i terræn ved 5 blokke.
- Maling af trappeopgange i blok 8
- Maling af indgangspartier alle blokke.

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
