

**Onsdag den 25. september 2024****Referat af ordinær generalforsamling:**

Der var til generalforsamlingen 30 stemmeberettiget medlemmer inklusive bestyrelsen med et samlet fordelingstal 196,33.

Bestyrelse:

|                    |                   |    |                       |
|--------------------|-------------------|----|-----------------------|
| Formand            | Allan Raniszewski | AR | BP. 2.mf              |
| Næstformand        | Allan Aastrup     | AA | v/Njord Ejendomme ApS |
| Bestyrelsesmedlem: | Nina Larsen       | NL | BP. 75, 2.tv.         |

Gæster:

|                |                         |                            |
|----------------|-------------------------|----------------------------|
| Advokat:       | Vagn Sanggaard Jakobsen | VSJ Ladefoged Advokatfirma |
| Revisor:       | Carsten Øhauge          | LØ Beierholm Revision      |
| Revisor:       | Leon Stokkebye          | LS Beierholm Revision      |
| Administrator: | Niemann Bejerholm       | NB GH Ejendom A/S          |
|                | Mette Jensen (referent) | MJ GH Ejendom A/S          |

Til mødet forelå følgende dagsorden

Dagsorden vil være som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for 2023/2024
3. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab, samt revisorpåtegning.
4. Medlemmernes og bestyrelses forslag:
  - A. Forslag fra medlemmerne:
    - A 1 Vejledning til opsætning af markise på Benløseparkens Ejerforenings hjemmeside
    - A 1.2 Ejendomsassistenternes job beskrivelse/opgaver/arbejdsområde synliggøres.
    - A 2.1 Biodiversitet - vild med vilje
    - A 2.2 Biodiversitet - vente med at klippe hæk
    - A 2.3 Installere ladestandere på p-arealet
  - B. Forslag fra bestyrelsen:

Der er ingen forslag
5. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2024/2025

Bestyrelsens budgetoplæg for 2024/2025 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 3 + 5.**

Der vedlægges kopi af årsregnskab 2023/2024 med revisorpåtegning. Samt bestyrelsens forslag til budget 2024/2025. Dette materiale bedes medbragt til generalforsamlingen.

**Ad dagsordenens punkt 6.**

Der skal vælges 3 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter.

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg for 2 år  
Allan Raniszewski, BP 21 2.mf      Tugba Sahin, BP 47 2 tv  
Nina Larsen, BP 75 2 tv



Følgende bestyrelsesmedlemmer modtager genvalg:

Allan Raniszewski, BP 21 2.mf      Tugba Sahin, BP 47 2 tv  
Nina Larsen, BP 75 2 tv

Følgende bestyrelsesmedlemmer er ikke på valg:

Bjarne Petersen, BP 61 st.tv      Allan Aastrup v/Njord Ejendomme ApS

Følgende bestyrelsessuppleanter er på valg for 1 år:

Mathilde Kluge, GH Ejendom A/S      Bo Nielsen, BP 177 1.tv

Vel mødt på generalforsamlingen

På bestyrelsens vegne

Allan Raniszewski

### 1. Valg af dirigent.

1. AR bød forsamlingen velkommen og foreslog på bestyrelsens vegne advokat Vagn Sanggaard Jakobsen 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 lovlig varslet samt beslutningsdygtig.

### 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for 2023/2024.

Formand AR aflagde bestyrelsens beretning.

**Se bilag 1.**

VSJ forhørte sig, om der var spørgsmål til bestyrelsens beretning.

Der var spørgsmål til tidspunkt for foretaget tagisolering som blev nævnt i beretningen. Forsamlingen mente det var mange år siden den blev udført. Vedr. ladestandere blev spurgt hvor mange leverandører bestyrelsen havde spurgt ad. Svaret - der er spurgt flere selskaber, men ingen var omkostningsfrie for Ejerforeningen.

Der blev spurgt til stigningen i pris på reparation på altaner og om bestyrelsen havde juridisk eller teknisk hjælp dertil. OG ja, bestyrelsen har hjælp fra firmaet AJ Rådgivende Ingeniører. Spørgsmål om mærker i gulv på nyrenoveret gulv, blev svaret at der ikke måtte sættes noget ud på altangulvet under hærtningsprocessen. Der er forskel i måden altanerne bliver renoveret - det afhænger af standen på altanerne.

Der blev spurgt ind til hvorfor altangulvet var glat i regnvej. Giv Administrator besked hvis dette problem opstår, da det så kan være en reklamation til firmaet. Spørgsmål om hvorfor der ikke blev rensset tagrender samtidig, når der nu var stilladser oppe, var svaret, at det ikke er samme slags stillads der skal benyttes. Men meld til Administrationen, hvis der er utætte tagrender.

De nye renovationsbiler der kører på el er meget tunge og der kom forslag om at viceværterne skulle bede chaufførerne om at kører lige over dæksler i vejen, så de ikke blev trykket ned.

Der blev sagt, at man mente at nøglebrikker var dyre, hvis der skulle købes nye. De skal købes ved Hougaard & Pihl, så det må være en prisforhandling for den enkelte ved nykøb, mente VSJ.

VSJ, forhørte sig om der var flere spørgsmål til bestyrelsens beretning.

Det var ikke tilfældet og betragtede dermed beretningen som godkendt.

### 3. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab samt revisorpåtegning.

Revisor LS gennemgik det udsendte regnskab meget grundigt, og gjorde forsamlingen opmærksom på, at der var taget stikprøver i bilag og at der ikke var fundet nogen uoverensstemmelse med den fremlagte årsrapport for regnskabåret.

Største udsving i forhold i forhold til budgettet:

Vandforbrug var steget 3.8%, men prisen er steget med 10%. Renovationen er steget med 7.6%

VSJ, forhørte sig om der var spørgsmål til regnskabet.

Det var ikke tilfældet og regnskabet blev herefter godkendt.





#### 4. Medlemmernes og bestyrelsens forslag:

A1 Vejledning til opsætning af markise - der kommer vejledning til at lægge på Benløseparkens Ejerforenings hjemmeside.

A1.2 Ejendomsassistenternes jobbeskrivelse/opgaver/arbejdsområde synliggøres. Svar AA – Ingen arbejdsbeskrivelse skal offentliggøres – de er selvkørende. Henvendelse vedr. mangler skal løbende ske til Administrator. Viceværterne skal ikke kunne slås i hovedet af beboerne, hvis der mangler at blive udfærdiget noget. Det giver dårlig stemning

A2.1 – 2.3 kom ikke til debat, da forslagsstilleren ikke var til stede i forsamlingen

#### Forslag fra bestyrelsen.

Der var ingen forslag fra bestyrelsen.

#### 4. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2024/2025:

Bestyrelsens budgetoplæg for 2024/2025 fremlægges af revisor.

Budgetudkast blev gennemgået af LS for forsamlingen.

Budgettet for regnskabsåret 2024/2025 er blevet udarbejdet med udgangspunkt i en 3 % stigning i acontooprævninger i forhold til det, 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 2023/2024.

I budgettet for 2024/2025 er der som en særlig post medtaget en engangsindtægt på kr. 9.5 mio. ved opløsning af Benløseparkens Varmecentral A.m.b.a. Varmeforsyningsnettet er solgt til Ringsted Forsyning og selskabet forventes opløst i 2025.

Der er taget følgende punkter med i budgettet til vedligeholdelse:

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Altanrenovering         | 3.500.000      |
| Maling af containerhuse | 200.000        |
| Diverse ad hoc          | <u>700.000</u> |
| I alt                   | 4.400.000      |

VSJ forhørte sig, om der var spørgsmål til budgettet.

Det var ikke tilfældet, budgettet sættes til afstemning, er der nogen, der stemmer imod eller vil have skriftlig afstemning, det var ikke tilfældet. Bestyrelsen budget er hermed vedtaget.

#### 5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter:

Der skal vælges 3 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter.

Allan Raniszewski, BP 21 2.mf, Tugba Sahin, BP 47 2 th og Nina Larsen, BP 75 2tv er på valg. Alle modtager genvalg.

VSJ forhørte sig, om der var andre der stillede op til bestyrelsen, det var ikke tilfældet, så alle 3 blev genvalgte for en 2-årig periode.

VSJ: følgende bestyrelsessuppleanter er på valg for 1 år. Mathilde Kluge GH Ejendom A/S og Bo Nielsen BP 177 1 tv. VSJ forhørte sig om der var nogen modkandidater. Det var ikke tilfældet så begge suppleanter blev genvalgt.

#### 6. Valg af revisor

VSJ: bestyrelsen anbefaler genvalg til LS fra Beierholm Revision og da der ikke var nogen modkandidater, betragtede VSJ, LS som genvalgt.

LS: takkede for valget.

**7. 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.

**8. Eventuelt:**

VSJ takkede for god ro og orden, generalforsamlingen sluttede kl. 20.20.

Den 7.okt.24

XXXXXXXXXX

Referent: Mette Jensen

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Formand Allan Raniszewski

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dirigent Vang Sanggaard Jakobsen

bilag 1.

## Formandsberetning

Hej alle sammen,

Så er der gået endnu et år. Tak fordi i alle kunne komme og være en del af generalforsamling og dermed også bidrage til fællesskabet.

### Konstituering af bestyrelse (2023)

Konstituering blev som følger:

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| Formand:                 | Allan Raniszewski BP. 163, 2.tv. |
| Næstformand (Valgt ind): | Allan Aastrup, NEP APS           |
| Sekretær (Genvalgt):     | Bjarne Petersen BP. 61, st.tv    |
| Bestyrelsesmedlem:       | Tugba Sahin BP 47, 2. tv.        |
| Bestyrelsesmedlem:       | Nina Larsen NL. BP. 75,          |
| 1. suppleant:            | Mathilde Kluge, GH-Ejendom       |
| 2. suppleant:            | Bo Nielsen, BP 177 1. tv         |

### Udpegning af repræsentanter til Benløseparkens Varmecentrals bestyrelse (2023)

Bjarne Petersen fortsætter i varmecentralens bestyrelse og Allan Raniszewski fortsætter.

Siden sidste generalforsamling 2023 er der gennemført følgende opgaver:

- Altanrenovering, epoxy belægning på altangulve i blok 2, 3 og 4
- Tagrensning
- Diverse ad-hoc

I det kommende år 2024/2025 er der på basis af det foreliggende budgetforslag planlagt følgende større vedligeholdelsesarbejder:

- Altanrenovering fortsat (blok 5,6 og 7 forventes færdige)

### Renovering af altaner

Det har været væsentligt mere stabilt med renovering af altaner i år. Vi har nået hele 3 blokke i år og forventer, at det bliver det samme, til næste sommer.

Husk dog på, at det stadig afhænger rigtigt meget af vejret, når der bliver lagt epoxy.

Økonomien er let presset på nuværende tidspunkt. Entreprenørens oprindelige tilbud har lydt på ca. 9 mio. kr. men pga. udfordringer m. varme og en uheldig måde, at sammensætte tilbudslisten på, så er bedste bud, at vi lander på 16 mio. kr. Bestyrelsen har godkendt den nye økonomi, med det forbehold, at der bliver lavet en ny fordeling af økonomi på altaner – Denne snak har administrator, den rådgivende ingeniør og entreprenøren løbende.

Vi, i bestyrelsen, er også godt klar over, at det kommer med en række gener for jer, som beboere. Vi vil derfor også gerne lejligheden til at takke, for et rigtigt godt samarbejde. Vi ser frem til at fortsætte den gode tone og færdiggøre projektet, så vores altaner igen er sikret.



### **Skift/salg af varmecentralen**

Vi har, i bestyrelsen, arbejdet på, enten at få solgt vores varmecentral til Ringsted Forsyning A/S eller tilbygge med evt. varmepumper, så vi kunne være mere robuste i vores forsyning og tilbyde varme i enhver situation.

Det var især efter, at Rusland invaderede Ukraine, at bølgerne gik højt med nogle voldsomme stigninger i gasprisen. Gasprisen er sidenhen faldet til et mere normalt niveau. Men vi er ikke stoppet med at arbejde på en løsning, selvom priserne er stabile. Det er fordi varmecentralen er moden for en udskiftning/større renovering/ombygning uanset. Så enten skulle vi kigge ind i en udgift på over 20 mio. kr. eller et salg.

Vi har valgt, at sælge vores varmecentral til Ringsted Forsyning A/S, som er noget mere robuste og har flere "muskler" at spille med og dermed flere varmekilder. Nu får de endnu en.

Varmecentralen er blevet solgt til 12 mio. kr. som skal fordeles ud på hhv. ejerforening "Fluen", Betonfabrikken og Benløseparkens ejerforening. BP ejerforening får ca. 9.5 mio. kr.

Det lyder af meget, men pengene får hurtigt ben at gå på, da der også en hel del udgifter forbundet med et salg. Blandt andet, har vi været nødt til at inddrage det lille selskabslokale og ombygge dette, til kontor for vores viceværter. Pengene for salget ser vi i første halvår af 2025, hvor det hele bliver opgjort og vi får den endelige sum til fordeling mellem foreningerne.

### **Forårstur**

Vi havde vores vanlige forårstur, med beboerforeningen, i marts måned, hvor vi gennemgår ejerforeningens arealer. Her havde jeg skrevet ud på facebook omkring eventuelle forslag. Der var følgende forslag og udbedringer:

- 1) Slag huller ved garagen udfor blok 3
  - a. Udført
- 2) Generelt m. huller på vejen ved garagerne
  - a. Udført
- 3) Gummilister til indersiden af affaldsluger på miljøhuse
  - a. Der skulle kigges på en løsning for, at dæmpe affaldslugerne, da de "brager" ned
- 4) Flere P-pladser (denne vil tage længere tid og bør komme med på generalforsamlingen)
  - a. Det var et godt forslag, som bestyrelsen kan arbejde videre med i det kommende år, hvorefter vi kan stille det som forslag til næste generalforsamling

Asfaltering af diverse slid huller bliver udført løbende. Derudover er der udført ny asfalt på gangarealer omkring blokkene og især omkring kældernedgange, hvor asfalt er ført op til kanten.

### **TDC Fibernet**

Er langt om længe afsluttet. Jeg håber i nyder godt af forbindelsen og benytter jer af den.

### **De forgange år og de kommende år**

Som noget nyt i år, vil jeg også tage et kig på, hvad vi egentligt har fået lavet de sidste par år og hvilke større projekter fremtiden bringer.

Vi har for nogle år tilbage, fået lavet en renoveringsplan. Denne plan er meget ambitiøs og forventer, at vi skal renovere for 10-15 mio. kr. årligt. Det har ejerforeningen ikke økonomi til. Så vores projekter tager lidt længere tid, da vi spreder økonomien over flere år. Vi har ca. 4 mio. kr. til rådighed om året, efter alle udgifter er betalt.

Vi har i de sidste 10 år, fået lavet følgende:

- Efterisoleret taget
- Fået nye vinduer på begge facader af alle 10 blokke
- Fået nye indgangspartier m. dørtelefon og med kamera
- Asfalteret, hvor der har været behov, foran blokkene

Det er store punkter men også store udgifter, som alle er med til, at højne værdien og området for alle ejere.

De kommende år, vil byde på:

- Renovering af resterende altangulve. Ca. 3 pr. år. Så vi er forventeligt færdige i 2026
- Renovering af resten af altanen, hvor metal-afdækninger samt gelænder udskiftes, så hele facaden får et mere moderne look. Det er forventeligt et arbejde, som kan indeholde 1-2 blokke pr. år med nuværende budget.
- Renovering af facadeelementer. Her forventes at tage én facade ad gangen (fx facade m. altaner, så den bliver færdiggjort). Dette er et arbejde, som forventeligt kan indeholde 1-2 facade pr. år med nuværende budget
- Renovering af tag. Da vores tag indeholder asbest, ser vi ind i en større udgift for håndtering af taget.

Andre forslag, som vi har vendt:

- Solceller på tagene
  - o Der kigges ind i mange muligheder, som evt. "bare" maling af tag eller salg af "tagflade" til energiselskab, som kan montere solceller
- Batteripakker i kældrene
- Ladestandere med tilhørende parkering
  - o Er løbende oppe på møder, da vi ser et stigende behov for dem. Vi har fået tilbud ind, fra Clever. De var dog ikke fleksible i deres placering og de ønskede kun lade standere ved varmecentralen.
- Automatisk LED lys i kældre og opgange
- Vandmålere er oppe at vende jævnlige pga. vandforbruget
- Små haver på ca. 10-15m<sup>2</sup>, som ejerne kan benytte og dyrke i kolonihavestil
- Områder mellem blokkene, herunder
  - o Gårdhaver
  - o Flere bænke
  - o Overdækkede terrasser
  - o Placering af legepladser
  - o Bålhytter
  - o Vild med vilje

### Nye forslag fra beboerne

Husk, at i i altid har mulighed for at skrive til bestyrelsen m. nye forslag eller ændringer, som kan tages op til en kommende generalforsamlingen eller på bestyrelsesmøderne.

### **Undgå affald i kældrene**

Det sker desværre indimellem at der efterlades gamle møbler eller lignende i kældrene. Hvilket kan være til stor gene for beboere som skal døje med at se på dem samt ikke mindst for vores viceværter når de støvsuger kældrene.

### **Hærværk i kælderen for blok 10**

Der er udøvet en stor omgang hærværk i kælderen i blok 10. Vi tager muligheden og får lavet automatik samt LED lys i kælderen, samt opgange.

### **Tak til...**

Til sidst vil jeg gerne sige tak til Niemann, Mette og Ingelise, vores viceværter Carsten, Per og Mads, revisorer Carsten Øhauge og Leon Stokkebye, advokat Vagn Sanggaard samt bestyrelsen for en god og stabil indsats samt et godt samarbejde, igen i år.

Tak for endnu et lærerigt år.

På bestyrelsens vegne  
Allan Raniszewski