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 (2025/26)

Konstituering blev som følger:

Formand:	Allan Raniszewski BP. 21, 1.mf.
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 (2025/26)

Bjarne Petersen fortsætter og Allan Raniszewski fortsætter i varmecentralens bestyrelse.

Siden sidste generalforsamling 2025 er der gennemført følgende opgaver:

- Altanrenovering, epoxy belægning på altangulve i blok 9 og 10
- Påbegyndt varme-styring/-justering
- Garageporte 95%
- Maling af legepladser påbegyndt
- Diverse ad-hoc

I det kommende år 2026/2027 er der på basis af det foreliggende budgetforslag planlagt følgende større vedligeholdelsesarbejder:

- Varmestyring udført
- Garageporte afsluttes
- Maling af legepladser afsluttes
- Miljøhuse renoveres

Renovering af altaner

Renoveringen af altaner er, langt om længe, afsluttet. Det er skønt og i kan nu nyde de nye og friske altaner.

Vi, i bestyrelsen, er bevidste om, at det har medført en række gener for jer, som beboere. Men overordnet har det været en utrolig god og smidig proces. Så en stor tak til jer beboere for tålmodigheden og tak for et veludført projekt.

Nye garageporte

Opgaven blev påbegyndt i starten af 2026, da portene virkeligt trængte til en kærlig hånd. Der blev fremlagt 2 tilbud på udførslen og da der var luft i økonomien/budgettet, valgte bestyrelsen, at godkende renoveringen.

Varmestyring

I forbindelse med, at Ringsted Forsyning har overtaget vores gamle varmecentral og nu står for fjernvarmen i det meste af Benløse, blev ejerforeningen gjort opmærksom på, at vi ikke havde et særligt effektivt forbrug af fjernvarmen.

Vi igangsatte derfor et forsøg i én blok, hvor vi justerede flowet af fjernvarmen, så vi kunne sænke tilbageløbstemperaturen, ved at lade vandet cirkulere i bygningen, indtil det er "koldt nok", til at komme tilbage. Det var en stor succes, derfor etablerer vi samme varmestyring på resterende blokke. Det vil ikke påvirke jeres opfattede varme i lejlighederne.

Årsagen til forsøget er, at der i fremtiden, muligvis kan komme krav til, hvor høj en tilbageløbstemperatur må være. Det er begyndt at komme i andre forsyninger allerede bl.a. vores nordlige naboer – her får man en "bøde", hvis man ikke bruger sin varme effektivt.

Ringsted Forsyning (RF), har ikke fremsat krav om "bøde", men det kan komme i fremtiden og nu er vi fremtidssikrede på den front.

Maling og renovering af legepladser og miljøstationer

Henover sommeren og til efteråret, vil legehuse og miljøstationerne blive renoveret og malet, så de igen fremstår pænt.

Forårstur

Vi havde vores vanlige forårstur, med beboerforeningen d. 28. april, hvor vi gennemgår ejerforeningens arealer. Her blev der gjort opmærksom på:

1) *Legepladser og en gennemgang af disse*
2) *Miljøstationer og gennemgang af disse*

Asfaltering af diverse slid huller bliver udført løbende.

De forgange år og de kommende år

Lige som sidste år, vil jeg minde om, hvad vi egentligt har fået lavet de sidste par år og hvilke større projekter fremtiden bringer.

HUSK, at vi har en renoveringsplan. Renoveringsplanen bød på projekter for ca. 10-15 mio. årligt. Det har vores ejerforening ikke nok økonomi til. Vi udfører for ca. 4 mio. pr. år og har hensat nogle penge til "hårde år"

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

- Altangulve er renoveret og udgør nu ikke længere en sikkerhedsrisiko

Det er store punkter men også store udgifter, som alle er med til, at højne både den økonomiske, men især herlighedsværdien, for alle

De kommende år, vil byde på:

- Renovering af resten af altanen, hvor metal-afdækninger samt gelænder udskiftes, så hele facaden for 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 for alle blokke). 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.

Nye forslag fra beboerne

Husk, at 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.

Tak til…

Til sidst vil jeg gerne sige tak til Niemann, Mette og Ingelise, vores viceværter Carsten, Per og Mads, revisor Jeanne Kubel, 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