

Onsdag den 24. september 2025

Ordinær generalforsamling:

Referat af ordinær generalforsamling:



Der var til generalforsamlingen fremmødt 43 stemmeberettigede medlemmer inklusive bestyrelsen, med et samlet fordelingstal på 328,6

Bestyrelse:

Formand:	Allan Raniszewski	AR	BP	163, 2.tv.
Næstformand:	Allan Aastrup	AA	Njord Ejendomme ApS. Fraværende med fuldmagt.	
Sekretær/referent:	Bjarne Petersen	BP	BP	61, st.tv.
Bestyrelsesmedlem:	Nina Larsen	NL	BP	75, 2.tv.
	Tugba Sahin	TS	BP	47, 2.tv. Fraværende

Gæster:

Advokat:	Vagn Sanggaard Jakobsen	VSJ	Ladefoged Advokatfirma
Revisor:	Carsten Øhauge	CØ	Beierholm Revision
Revisor:	Leon Stokkebye	LS	Beierholm Revision
Revisor:	Jeanne Kubel	JK	Beierholm Revision
Administrator:	Niemann Bejerholm	NB	GH Ejendom A/S
	Mette Jensen	MJ	GH Ejendom A/S
Observatør	Mads Kluge		GH Ejendom A/S

Til mødet forelå følgende dagsorden

Dagsorden vil være, som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for 2024/2025
3. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab, samt revisorpåtegning.
4. Medlemmernes og bestyrelses forslag: A. Forslag fra medlemmerne:
 - A1. Punkt 12 i Ordensreglement — ønske om at tilføje at borearbejde også må være den 1. eller 3. søndag i måneden.
 - A2. Punkt 20 i Ordensreglement ønskede ændringer:
 - Forslag 1: at katte, hvis de holdes inde, er tilladt.
 - Forslag 2: at katte og hunde er tilladt som husdyr.
 - A3.1 Ønskes tilbud på ladestandere i Benløseparken.
 - A3.2 Kvalitet og holdbarhed af nye brikker til hoveddør, skal svare til prisen og kodning af nye brikker.
 - A3.3 Sikkerhed for fremtidig kodning af brikker.
 - A3.4 Emhætter der er tilsluttet fælles udsugning.
- B. Forslag fra bestyrelsen:
5. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2025/2026
 - Bestyrelsens budgetoplæg for 2025/2026 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 2024/2025 med revisorpåtegning. Samt bestyrelsens forslag til budget 2025/2026. Dette materiale bedes medbragt til generalforsamlingen.

Ad dagsordenens punkt 6.

Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter.

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg for 2 år

Bjarne Petersen, BP 61 st.tv

Allan Aastrup v/Njord Ejendomme ApS

Følgende bestyrelsesmedlemmer modtager genvalg:

Bjarne Petersen, BP 61 st.tv

Allan Aastrup v/Njord Ejendomme ApS

Følgende bestyrelsesmedlemmer er ikke på valg:

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

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 (VSJ) 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 lovligt varslet samt beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for 2024/2025.

Formand AR aflagde bestyrelsens beretning.

Se bilag 1.

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

Spørgsmål: Vedr. Vandmåler er det ikke muligt at sætte måler på hver opgang.

Svar: AR / Det vil være muligt, men det løser ikke problemet for den enkelte beboer, men vil lave en større splid mellem beboerne, så heller bevare det vi har. Vi arbejder stadig videre med at finde en løsning, men det er en stor omkostning for foreningen og beboerne, da vi skal ind i vægen mellem køkken og bad, med de scener det vil få for beboerne.

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, gjorde forsamlingen opmærksom på, at der var taget stikprøver i bilag og der ikke var fundet nogen uoverensstemmelser med den fremlagte årsrapport for regnskabsåret.

Største udsving i forhold til budget:

Vandforbruget er stort set det samme som sidste regnskabsår, men prisen er steget med 30%, det skyldes at Ringsted Forsyning har overtaget Benløserundings vandværk og hævet prisen.

Vedligeholdelse af bygninger er blevet kr. 2.000.000 dyrere end budget, det skyldes at entreprenøren her nået en bloks altaner mere end det budgetteret.



VSJ, forhørte sig, om der var spørgsmål til regnskabet.

Spørgsmål: Der kan spares penge på afholdelse af generalforsamlingen, nu hvor der ikke møder flere op end der gør, den kunne flyttes til Lystanlæggets lokaler.

Svar: Bestyrelsen vil kikke på det.

VSJ, forhørte sig, om der var flere spørgsmål til regnskabet, det var ikke tilfældet. regnskabet blev herefter godkendt.

4. Medlemmernes og bestyrelses forslag:

A. Forslag fra medlemmerne:

A1.

Punkt 12 i Ordensreglement — ønske om at borearbejde også må være den 1. eller 3. søndag i måneden.

Forslagsstiller uddybede forslag.

Vi mener det skal være muligt at udføre støjende arbejde den 1. søndag i måneden sammenhængende med den 1. lørdag i måneden, hvis man skal lave noget i lejligheden er det sjældent nok med en dag.

Der var en kort debat, med augmentation for og imod.

A2.

Punkt 20 i Ordensreglement ønskede ændringer.

Forslag 1: at katte, hvis de holdes inde, er tilladt.

Forslag 2: at katte og hunde er tilladt som husdyr. Frafaldes

Forslagsstiller uddybede forslag.

Vi mener det skal være muligt at holde inde katte, da vi jo ejer lejligheden selv, forslag 2 frafaldes.

Der var en kort debat, med augmentation for og imod, der er beboere der har købt lejlighed netop på grund af der ikke må holdes husdyr, allergiker.

VSJ, satte forslagene til afstemning, forslag A1. bruges orange stemmeseddel og A2 forslag 1 bruges gul stemmeseddel.

VSJ, afstemningen viser at forslag A1. er forkastet med 94,8% og A2 forslag 1. er forkastet med 93,6%

A3.

Forslagsstiller uddybede forslag.

Disse forslag skal ikke til afstemning, men debatteres.

A3.1: Ladestandere i Benløseparken.

Dette punkt har været på dagsordenen flere gange tidligere, samtidig opleves en stigning i hybrid-/elbiler i Benløseparken.

Vores erindring er, at der tidligere har været talt om et samlet ladested for et vist antal ladestandere, men at dette blev afvist af bestyrelsen/GH grundet deres ønske var at få etableret ladestandere på de enkelte parkeringspladser, hvilket var for dyr en løsning.

Vi ønsker en gennemgang, eventuelt nye indhentninger af tilbud fra f.eks. 3 forskellige udbydere, om mulighed for ladestandere for beboere i Benløseparken, således at beboere har mulighed for at lade nær deres hjem.

Tilbud kan indhentes som både en samlet ladeplads med 10 ladere f.eks. langs garagesiden eller som enkeltstående ladestander ved hver blok. Ved indhentning af f.eks. 3 tilbud, vil der være et bedre sammenligningsgrundlag for en eventuel udgift i forbindelse med etableringen.

AR/NB svar:

Vi arbejder på dette, men der er ikke strøm nok i Benløseparken pt. Der er indhentet tilbud fra en udbyder "Elaway" som bestyrelsen arbejder videre med, det går ud på at



der kan opstilles 8 – 10 ladestander ved de transformere der står i sydenden af blokkene.

Vi vil arbejde videre med det.

A3.2

Kvalitet og holdbarhed af nye brikker til hoveddør, skal svare til prisen og kodning af nye brikker.

Nuværende brikker er af dårlig kvalitet. Desuden er prisen på anskaffelse af nye brikker hos Haugaard & Pihl voldsom høj i forhold til selve indkøbsprisen på selve brikker. Vi er bevidste om, at der skal afsættes relativ kort arbejdstid til at kode brikkerne inden de kan udleveres.

Vi ønsker derfor at kvaliteten og holdbarheden af brikker fremover, svarer til prisen og kodning af nye brikker.

Der var debat om det, hvorefter Bestyrelsen tog det til efterretning.

A3.3 Sikkerhed for fremtidig kodning af brikker.

Desuden stiller vi spørgsmål ved, at et eksternt firma står for kodning og driften af dørene i tilfælde af f.eks. firmaet lukker/der sker en uoverensstemmelse eller lignende.

Der var debat om det, hvorefter Bestyrelsen tog det til efterretning.

A3.4 Emhætter der er tilsluttet fælles udsugning.

Hvordan kommer vi uden om dette, således at mados ikke trykkes ind i de andre lejligheder?

Svar: Der må generelt ikke ændres på udsugningen, da den er afstemt i forhold til de øvrige lejligheder, så tilslutning af emhætte og evt. tørretumbler må ikke finde sted da det vil give et overtryk i udsugningsanlægget.

Beboer der opdager det, skal henvende sig til administrator, som så vil kontakte beboer.

Der må kun opsættes Emhætte med kul-filter som ikke tilsluttes udsugningsanlægget. Bestyrelsen vil publicerer dette til beboer.

VSJ, forhørte sig om der var flere indlæg, det var ikke tilfældet.

B. Forslag fra bestyrelsen:

Der er ingen forslag.

5. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2025/2026:

Revisor LS, gennemgik det udsendte budget meget grundigt

Budgettet for regnskabsåret 2025/2026 er udarbejdet med udgangspunkt i en stigning i a`contooprævninger på 3% med virkning fra den 1. januar 2026 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 2024/2025.

Der er taget følgende punkter med i budgettet til vedligeholdelse:

Altanrenovering	4.125.000 kr.
Maling af containerhuse, legepladser, tørregårde mv.	200.000 kr.
Diverse ad hoc.	<u>800.000 kr.</u>
I alt	<u>5.125.000 kr.</u>



VSJ, forhørte sig, om der var spørgsmål til budgettet.

Det var ikke tilfældet.

Bestyrelsens budget er hermed vedtaget.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter:

Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter.

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg for 2 år.

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

VSJ forhørte sig, om der var andre der stiller op til valg til bestyrelsen, det var ikke tilfældet så BP og AA er valgt.

VSJ, følgende bestyrelsessuppleanter er på valg for 1 år. 1. Mathilde Kluge GH Ejendom A/S. modtager genvalg, 2. Bo Nielsen, nr. 177 1.tv modtager genvalg.

VSJ forhørte sig, om der er nogen modkandidater. Det lader ikke til at være tilfældet, så Mathilde Kluge er valgt som førstesuppleant og Bo Nielsen som andensuppleant.

7. Valg af revisor:

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

LS: takkede for valget.

8. 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.

NB: takkede for valget.

9. Eventuelt:

VSJ oplyste, at der ikke kan vedtages noget under dette punkt, er der nogen spørgsmål.

NB, oplyste at den nye forsikring har en selvrisko på 16.000 kr. pr. skade, hvilket var blevet accepteret for at undgå en stor prisstigning på forsikringspræmien

Beboer oplyste at der er huller i asfalten ved blok 2, tagrender på garagerne er utætte og porte er græmme, meget slidte tunge at åbne, vand siver ind i kælder ved revner i betonen, disse punkter blev drøftet. Bestyrelsen tager det til efterretning.

VSJ takkede for god ro og orden, generalforsamlingen sluttede kl. 21.15.

Godkendt d. 29.09.2025

Referent: Bjarne Petersen

Godkendt d.

Formand Allan Raniszewski

Godkendt d.

Dirigent Vagn Sanggaard Jakobsen

1.10.2025