

Generalforsamlingsprotokollat for året 2021/22

År 2022, den 1. november kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Ishøj Centrum Blok I og II, Vejlebrovej 122, st. (foreningslokalerne).

Den udsendte dagsorden var som følger:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for det seneste år
3. Forelæggelse af årsrapport
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
5. Indkomne forslag
6. Forelæggelse af budget til godkendelse
7. Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af suppleant til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

Tilstede fra bestyrelsen var formand Benny Stisen (BS), Deniz Ciftci (DC), Daniel Nielsen (DN), Afbud fra Lone Markersen (LM) og Bent From (BF). Derudover var administrator ved statsautoriseret revisor Preben Kellerstrøm (PK) samt Pia Kryger fra Sønderup I/S statsautoriserede revisorer, som blev valgt som referent.

En var mødt i henhold til fuldmagt.

Medlemmerne var fremmødte med et fordelingstal på i alt 946 ud af 7.280 inkl. fuldmagt.

BS bød velkommen til generalforsamlingen.

1. Valg af dirigent

PK blev valgt som dirigent og PK erklærede generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig i enhver henseende og henviste til dagsorden dateret den 13. september 2022.

2. Bestyrelsens beretning for det seneste år

BS gennemgik bestyrelsens beretning om de forskellige tiltag foretaget i året. Beretningen er udsendt som en del af årsrapporten.

BS informerede om, at der har været indkaldt til møder i Ishøj kommune omkring EF areal hvor der skal installeres et regnvandsbassin. Bestyrelsen kæmper for at få en god betaling for ca. 6000 kvm areal. Det sidste ord er ikke sagt i den sag. Deniz – jurist – er inden over.

Der er en del beboere der klager over støj og larm fra andre beboere/ejere. Man henstiller til at tage hensyn til hinanden.

Thomas Walter spurgte hvorfor blokkene ikke var enige omkring varmecentralerne. BS forklarede der var en del uenighed så blok 5 og 7 kører sit eget løb.

BS takkede beboerne og bestyrelsen for det gode arbejde.

3. Forelæggelse af årsrapport

Årsrapporten blev gennemgået af PK på vegne af administrator. PK forklarede lidt om hvordan regnskabet er bygget op og om de forskellige erklæringer, der er i regnskabet, som underskrives af bestyrelsen, administrator og revisor.

PK oplyste, at fra EF's revisor Addere Revision – var der ingen bemærkninger til regnskabet i den erklæring de har udfærdiget. PK gennemgik revisors erklæring.

Herefter gennemgik PK regnskabet omkring indtægter, udgifter og andre poster.

Der er indtægter på kr. 2.362.594 – der er budgetteret med 2.363.180.

De samlede udgifter udgør kr. 2.454.673 – der er budgetteret med kr. 2.218.500.

Forsikringer er steget – der er forsikringsmægler på. Han råder til en gang imellem selv at betale for skaden for at præmien ikke stiger.

I år er der en udgift på betaling af Skat kr. 21.422. Det er parkeringsafgifter der udløser denne skat.

Bankbeholdningen er i dag på ca. mio. kr. 1,3.

Der er et samlet underskud på kr. 152.381.

BS informerede omkring omkostningen til udrydning af skadedyr er lidt høj – kr. 69.392. Begrundelsen for dette er, EF startede med at bruge et skadedyrsfirma og måtte skifte til et andet firma. De bruger nu Toxin.

Vandforbruget er faldet i takt med at beboere udskifter badeværelser og armaturer. Derved opnås en besparing.

Der var ønske om sidste år, at få en uddybning af udgifterne. Der er udsendt særskilt ark, og PK gennemgik det.

Regnskabet blev herefter godkendt.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse og indkomne forslag

BS gennemgik den uddelte vedligeholdelsesplan.

1) Varmecentraler er i gang. EF har indbetalt kr. 500.000 Der kommer et efterspil på kr. 200.000 – men vil henstille til at beløbet tages fra grundfonden, der er på kr. 600.000.

2) Maling af de gule facadeplader på vest facaden evt. som blok 4 har fået lavet det.

3) Maling af lofterne på vestfacaden ved indgangspartierne.

4) Der har været forespørgsler på elektroniske dørlåse. Blok 5 og 6 har briksystem. BS oplyste, at hver pumpe koster kr. 28.000 og der er mange pumper. Men muligheden kunne være et andet system med nøgle med mikrochip. Pris 6.000 pr. dør + moms.

5) Montering af varmt og koldvandt målere på forbrugsvand. Der betales pr. hane. Det er strengene der er dyre. Hvis man begynder at røre ved dem, skal det hele pilles ned, da der er asbest i dem

Ole

Spurgte omkring dørlåse – begrundelsen for det. BS forklarede at nøglerne slides hurtigt og det vil være nemmere med brik.

5. Indkomne forslag

PK nævnte at bestyrelsen var kommet med et forslag om ændring af vedtægterne. PK overlod ordet til Deniz fra bestyrelsen.

PK nævnte, at der kan ikke vedtages noget i dag til gennemførelse, men der skal indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, grundet antal deltagelse.

Deniz forklarede hvorfor der var forslag til ændring. Vedtægterne er udarbejdet for mange år siden og sidst ændret i 2004. Der er sket nogle ændringer siden og der er bla. kommet en ny ejerlejlighedslov i 2020.

Deniz gennemgik oplægget til de nye vedtægter. Oplægget er til gavn for alle beboerne og der åbner sig mulighed for, hvis der misligholdes et lejemål/udlejning på ulovlig vis eller utilpassede opførsel – at bestyrelsen kan træde ind i samråd med en advokat.

Bestyrelsen kan aldrig på egen hånd håndhæve noget uden juridisk bistand.

Der foregår flere forhold, som er uacceptable. Bl.a udlejes der ud uden at bestyrelsen har godkendt det. Der bor flere familier samlet og nogle af dem har slet ikke postadresse her. Der er nogle som slet ikke tager hensyn til andre mht støj og andre gener.

Pk afsluttede debatten med at sætte bestyrelsens forslag om vedtægtsændringer og om bestyrelsen skal gå videre med det, til afstemning.

PK spurgte hvem der stemmer for de nye forslag til ændringer.

Alle stemte for. Bestyrelsen vil gå videre med det.

Der blev drøftet omkring emhætte. Der må ikke installeres emhætte med motor.

Ellen 126

Spurgte i den forbindelse hvordan man finder ud af hvem der har emhætte med motor. BS sagde at man kunne tale med Jan Viceværten. Han kan opspore det.

6. Forelæggelse af budget til godkendelse.

PK gennemgik budgettet.

PK oplyste, at grundejerlaugsbidraget er sat op. Dette er blevet opkrævet fra 2022/23.

BS nævnte, at 120A endnu ikke er udlejet – dermed en mindre indtægt.

Budgettet blev godkendt.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer

På valg er:

Benny Stisen
Lone Markussen

Begge ville gerne blive i bestyrelsen og genvælges. Det blev de enstemmigt.

8. Valg af suppleant til bestyrelsen

Bent From blev enstemmigt valgt til suppleant.

Bestyrelsen ser således ud:

Benny Stisen, formand
Lone Marcussen, bestyrelsesmedlem
Daniel, bestyrelsesmedlem
Deniz C, bestyrelsesmedlem
Bent From, suppleant

9. Valg af revisor

Addere Revision i Køge blev genvalgt til at foretage revisionen for regnskabsåret 2022/23.

10. Eventuelt

122, 2.

Spurgte til censorer i kælderen og om det også kommer i opgangen? BS oplyste, at det vidste Bent From som han vil tale med i morgen. BS oplyste, at der er brugt kr. 300.000 til nye lamper.

En spurgte til lågene på skraldespandene om ikke de kunne skiftes – de klapper meget højt i.

Hvis der var nogen, som har skadedyr kan de ringe direkte til Toxin.

Der blev drøftet status på parkering til el-biler. BS nævnte at det er udsat da to pladser koster ca. kr. 200.000. Det vil blive taget op, når Letbanen er færdig.

Parkeringsappen blev nævnt, at der er fejl i. Park Zone kan kontaktes.

Ellen 126, 3tv

Hun nævnte om klimaskærmene kunne blive vasket to gange om året. BS nævnte, at dette må man selv sørge for. For hvis der er nogen som ikke har klimaskærme, skal de så også være med til at betale.

Mødet sluttede kl. 21.40 og PK takkede for god ro og orden.

Vallensbæk, den 2. november 2022

Dirigent:

Preben Kellerstrøm

Formand for EF:

Benny Stisen