

Generalforsamlingsprotokollat

År 2019, den 29. oktober 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 1 suppleant til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

Tilstede fra bestyrelsen var formand Benny Stisen (BS), Bent From (BF) og Thomas Walther (TH). Derudover var administrator v/statsautoriseret revisor Preben Kellerstrøm (PK) samt Pia Kryger fra Sønderup I/S statsautoriseret revisorer, som blev valgt som referent. Ifat Hussain (IH) var forhindret i at deltage.

Medlemmerne var fremmødte med et fordelingstal på i alt 891 ud af 7.280. Der mødte lidt senere en enkelt ejer.

To var mødt i henhold til 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 17. september 2019.

2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år

BS gennemgik bestyrelsens beretning, der er udsendt som en del af årsrapporten. BS forklarede omkring de nye tiltag der har været udført indtil nu.

Lis Joensens stedfortræder nr. 126

Han spurgte hvad der kan gøres ved altangulvene. BS forklarede hvad der kan gøres.

Ellen

Hun spurgte om der var opsat navn på affaldsrummene. BS svarede, at det var opsat i hver opgang.

Lisbeth nr. 128

Hun spurgte hvad ejerne var ansvarlige for mht altanerne?

BS forklarede, at hvis brystningen revner er det EF der står for reparationen. Vinduer og gulv er ejerne. Underdelen af betondække på 1.sals lejligheder hører under EF.

BS forklarede også omkring "kunstaksen" fra Arken mellem blok 5 og 7.

BS sluttede af med at takke alle medlemmerne, ejendomskontoret og administrator for deres arbejde.

Beretningen godkendtes herefter.

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 og udgifter.

Der er indtægter på kr. 2.328.000 – der er budgetteret med kr. 2.338.000. Differencen ligger i posten Vaskeriindtægter. Den post er væk i næste års regnskab.

De samlede udgifter udgør kr. 1.998.000 og er lavere end budgetteret på kr. 2.263.000. Der er brugt mindre end sidste år.

I år er der en udgift på betaling af Skat kr. 2.846. Det er parkeringsindtægter der udløser en skat.

Der er et nettooverskud på kr. 308.000 imod budgetteret kr. 54.600.

På tagrenoveringen bliver afskrevet pr. år kr. 20.000 – som sidste år. Der er 3 år tilbage.

Bankbeholdningen er i dag på ca. kr. 1.440.000.

Overskuddet bliver henlagt til egenkapitalen (det betyder, at det er det I ejer i foreningen).

PK gennemgik til slut noterne til regnskabet – hvad de forskellige poster indeholder.

Regnskabet blev herefter godkendt.

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

BS oplyste, at EF har udarbejdet en vedligeholdelsesplan – som han gennemgik.

Oplyste bla. at skaktene lukkes og der vil blive lavet affaldsøer fordelt i bebyggelsen.

Vedligeholdelsesplanen som er udsendt er følgende, som BS gennemgik og uddybede nærmere:

1/ Indgangspartiernes døre udskiftes da de er meget slidte tilbud på udskiftning fremlægges på generalforsamlingen samt tilbud på bagdørene. *Der er indhentet to tilbud for 10 indgangsdøre samt udskiftning af bagdørene.*

2/ Dørtelefonanlæg udskiftes (da det er ikke muligt at få reservedele til nuværende system). *BS foreslog at muligheden kunne være at det blev trådløst. Men bestyrelsen vil drøfte yderligere muligheder.*

3/ Soklen på øst facaden samt glasstene reparerer evt. maling af væggene samt sålbænk udskiftes. BS oplyste, at der sidder puds på facaden. *Det kan ikke repareres men skal males og der skal søges fra kommunen omkring farvevalg.*

4/ Udhænget på vest facaden males samt belysningen udskiftes til led lys. *Sparepærer vil gøre en forskel og give en besparelse.*

5/ På sigt udskiftning af stigestrengene til lejlighederne. *De lodretgående vandrer kunne trænge til en udskiftning og det er en udgift der påhviler EF.*

Da EF har sparet igennem året og ikke brugt hele vedligeholdelseskontoen, er der penge at bruge til de forskellige ting.

Der bliver ikke foretaget/besluttet/sat noget i værk af større arbejder, før forslagene har været oppe på en ekstraordinær generalforsamling.

Lisbeth nr. 128

Hun spurgte omkring affald og når skaktene lukkes hvordan affaldet kan bringes ned til affaldsøerne når man er dårlig gående.

BS oplyste, at det ikke som sådan er EF problem – men hvis man har besøg af kommunens hjemmehjælpere kan man spørge om de vil tage affaldet med ned.

Nr. 124, 2. th

Spurgte omkring de nye facader og ville blot forhøre sig, om andre har det samme problem, at når han åbner vinduet rammer det på øverst oppe – det rammer falsen.

En enkelt ejer oplyste hvordan han åbnede vinduet, f.eks ved pudsning.

BS/BF oplyste, at der ikke kan gøres noget ved det.

5. Indkomne forslag

Der var ikke kommet nogen forslag ind.

6. Forelæggelse af budget til godkendelse

PK gennemgik budgettet.

PK gennemgik noten omkring overskud. Der er et overskud på kr. 194.000.

PK oplyste, at der i kommende opkrævninger vil komme en ny post der hedder ”renoveringslån”.

Administrator kontakter banken med henblik på at opkrævning starter omkring 1. januar 2020.

Der vil blive udsendt breve til ejerne omkring hvordan man ønsker at indbetale/afvikle lånet. Enten i form af det fulde engangsbeløb eller opkrævning pr. måned.

Der kommer en lang indkørfase så alle får mulighed for at afvikle sin andel.

PK orienterede også om, at i næste års regnskab vil der være vedhæftet en fordeling m.h.t renter og hvad hver især kan fratække. Det er ejerne selv, der skal sørge for, at få indberettet beløbet på sin selvangivelse.

Man kan altid indfri lånet på sigt men ikke i små portioner.

7. Valg af to bestyrelsesmedlemmer

På valg er Bent og Thomas.

Begge blev herefter genvalgt

8. Valg af en suppleant til bestyrelsen

På valg var Daniel.

Dette blev godkendt.

Bestyrelsen ser således ud:

Benny Stisen - formand

Bent From – næstformand

Thomas Walther – bestyrelsesmedlem

Ifat Hussain – bestyrelsesmedlem

Daniel - suppleant

9. Valg af revisor

Addere Revision i Køge blev genvalgt til at foretage revisionen for regnskabsåret 2019/20.

10. Eventuelt

BF oplyste, at pr. 1. januar 2020 er der indgået aftale med et nyt rengøringsfirma.

Der vil blive udført hovedrengøring af alle opgange, vægge, aftørring af gelænder m.v. En gang om året vil det få polish – så vil det være nemmere at holde.

Beboer i nr. 110

Spurgte til paneler i opgangene, at de er så grimme. BS fortalte, at bestyrelsen vil gå rundt og se hvor slemt det er. Så vil der blive taget stilling til at få dem malet eller udskiftet.

BS orienterede om, at parkeringsselskabet kører rundt og checker biler der ikke har parkeringstilladelse.

BS orienterede om at kommunen har lejet et areal til "pendlerparkering". De pladser kan kommunen ikke have, når letbanen kommer. Så vil der mistes et antal pladser.

Der er ikke endnu foretaget en åstedsforretning. Midlertidig ekspropriering.

Lisbeth nr. 128

Hun henviste til det skønne grønne område. Hun mener at kommunen har øje på det. BS fortalte, at der ikke kan bygges på området.

Den gamle legeplads blev der spurgt til – hvad der skal gøres ved den. BS havde mange forslag men BS har observeret at der befinder sig mange fugle og syntes ikke der skal gøres noget ved det. Der er ingen der vil bruge penge på det.

BS fortalte, at ved Blok 3 ved søen har de plantet kastanjetræer.

Der var en beboer som nævnte at bænkene rundt omkring trængte til en gang vedligeholdelse.

BS nævnte at der ikke kan gøres noget ved det – da det er hårdt træ - ej heller oliere, da det vil smitte af på tøjet på dem der sætter sig. Men BS syntes ikke - at naturlig patina gør noget.

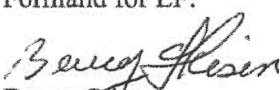
Generalforsamlingen sluttede og PK takkede for god ro og orden og takkede for fremmødet.

Karlsunde, den 29. oktober 2019

Dirigent:


Preben Kellerstrøm

Formand for EF:


Benny Stisen