

Generalforsamlingsprotokollat

År 2015, den 20. 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 Bente Lauridsen (BL), Daniel K. Nielsen (DKN), Ifat Hussain (IH), Johan Kjartansson (JK) og Carsten Lauridsen (CL). Derudover var administrator v/statsautoriseret revisor Preben Kellerstrøm (PK) samt Pia Kryger fra Revisam2000 som referent mødt.

Medlemmerne var fremmødte med et fordelingstal på i alt 719 ud af 7.280. Ingen var mødt i henhold til fuldmagt.

BL bød velkommen til generalforsamlingen.

1. Valg af dirigent

PK erklærede generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig i enhver henseende og henviste til dagsorden dateret den 6. september 2015.

2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år

BL gennemgik bestyrelsens beretning, der er udsendt som en del af årsrapporten.

Der har i løbet af året været afholdt jævnlige møder i bestyrelsen. Emnerne har omfattet henvendelser fra ejere og beboere, henvendelser fra andre ejerforeningen i Ishøj Centrum og henvendelser fra Ishøj Kommune.

Langt overvejende henvendelser vedrørende drift af ejendommen fra beboere og/eller ejere er afklaret, hvorimod henvendelser vedrørende legende børn eller støjende unge der på deres knallerter kører uforholdsmæssigt larmende er straks værre at løse. Gennem årene har der været kontakt med Glostrup politi; uden at dette har hjulpet. Problemerne med støjende børn og unge på knallerter er ikke noget bestyrelsen har magt over, men bestyrelsen appellerer til beboere om at vise udvidet hensyn.

Den seneste vedligeholdelsesplan er gennemført, med undtagelse af maling af resterende opgange. Dette malerarbejde påbegyndes i denne eller næste uge.

Bestyrelsen har udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan for de kommende år, idet det pointeres, at såfremt der undervejs opstår andre akutte vedligeholdelsesarbejder, så vil disse få fortrinsret.

Desværre er udbedringen af øst facaden ikke været tilfredsstillende. Bestyrelsen vil tage en udbedring med i sit kommende arbejde.

Bestyrelsen er repræsenteret i Grundejerlauget, der er et samlende organ for de 7 ejerforeninger, der udgør Ishøj Centrum. Grundejerlauget har ansvaret for parkeringsforholdene, parkeringspladserne og de grønne områder, herunder forholdene for de erhvervsdrivende i Ishøj Centrum.

En stor del af møderne i Grundejerlauget drejer sig om parkeringsforhold, herunder skiltning om parkering og inddrivelse af parkeringsafgifter.

Stod det til Ejerforeningen Ishøj Centrum, blok I og II, blev der ikke opkrævet parkeringsafgift på ejerforeningernes arealer.

Med virkning fra 1. februar 2015 har ejerforeningen skiftet forsikringsselskab, idet bidraget forventes at falde fra tidligere 214 tus. kr. til 110 tus. kr. Virkningen er indregnet i budgetterne for 2015/16 og 2016/17. Aftalen er bindende i tre år.

For tiden foretages der opmåling til en kommende letbane mellem Gladsaxe og Ishøj. Den endelige lokalplan for letbanen kendes ikke; men vi må forvente, at ejerforeningerne må afgive jord til en kommende etablering af letbanen.

Der var herefter mulighed for beboerne at komme med kommentarer/spørgsmål til beretningen:

Benny Stisen nr. 116

BS nævnte omkring parkeringsforhold – hvem der bestemmer om vi skal afgive vores parkeringsforhold. For hvis vi afgiver parkeringsforholdene, vil der komme andre biler der parkerer f.eks. busser og lastbiler.

BS syntes bestemt ikke vi skal afskaffe parkeringsforhold. BS syntes det er en forkert holdning fra bestyrelsens side.

Nedergaard nr. 128

Hun spurgte om der er styr på, at det er beboerne der holder på den frie parkering og ikke andre. Det svarede bestyrelsen, at det er der ikke styr på.

BL nævnte, at folk kunne tage hensyn til hvordan de holder især når der holdes over to pladser.

Bent From nr. 122

BF nævnte at første række er fri parkering og det er pendlere der parkerer der – så der ikke er plads når ejerne får gæster på besøg.

JK nævnte at Grundejerlauget har et parkeringsudvalg – hvor man selv kan maile til dem omkring parkeringsholdene.

Formanden vil ikke tage sig af det – da hun nu fratræder.

Benny Stisen nr. 116 1. th

BS syntes der skal findes en løsning for beboerne. F.eks. med en undertavle med kun parkering for campingvogne – hvor man kan hente en bon hos ejendomskontoret og placere i vognen.

Emnet tages til efterretning og gives videre til den nye bestyrelse.

3. Forelæggelse af årsrapport

Årsrapporten blev gennemgået af JK.

Beløbet omkring Grundejerlauget der opkræves hos ejerne videresendes direkte til Grundejerlauget.

Bidrag kr. 80.000 til Grundejerlauget er faldet. Før var der en gartner der gik og ordnede de grønne områder – men det var meget dyrt. Nu ordner de det selv og til en helt anden pris og dermed billigere.

Udgiften til strøm/el falder langsom. En del af pærerne er udskiftet med LED-pærer så udgiften er faldet fra kr. 108.000 til ca. 70.000 – så det er en stor besparelse.

EF har skiftet forsikringselskab med virkning fra den 1. februar 2015. Dette er blevet billigere men der er kommet en højere selvrisiko. I år 2016 vil prisen være nede på kr. 110.000 pr. år.

Trappevask er det samme.

Vand/kloak – det vi udleder, bliver dyrere og dyrere. Vi kan sige til folk de skal mere opmærksomme på ikke at bruge så meget vand. Vandafledningsudgiften betales ud fra forbruget.

Der er brugt kr. 280.000 på malerarbejde. Døre og metalskimmer kr. 20.000 samt øvrige forskellige håndværkere.

Kloakker/stammerne er helt i orden. Det koster meget at vedligeholde og ordnes hver måned.

Administrationsomkostninger. De følger som tidligere bortset fra en ting – revisorhonorar som nu er på kr. 24.750 – det er steget markant. Administrator vil gerne være behjælpelig med at finde en ny revisor.

Varmeaflysning kan nu gøres elektronisk og kan fjernaflæses. Den løbende udgift til aflæsning kan derved reduceres.

Beløbet på 40 kr. i skat – er en udgift på en foreningens andel af indkomne parkeringsafgifter. Den fulde udgift deles mellem de 7 EF – og derved fremkom de 40 kr.

Der er kr. 100.000 i overskud og det er ganske godt. De går alle sammen til egenkapitalen.

Vi afdrager på det tag der er der nu og der afskrives stadig.

Saldoen på bankkontoen var den 31. maj 2015 var kr. 356.000 og den 20. oktober er saldoen kr. 716.000. Forbruget siden maj måned har ikke været særlig stort.

Generelt er det en meget sund EF.

Passiver. Skyldige poster er depositum.

Der var lidt kommentarer fra beboerne på ovennævnte punkt:

BS hentyder til, at revisorhonoraret er steget. BS foreslog om ikke EF kunne tage en registreret revisor. PK forklarede forskellen mellem statsautoriseret revisor og registreret revisor.

Hvis man skal kunne revidere EF, fonde m.v. skal det – ifølge lovgivningen – være en godkendt revisor.

Bestyrelsen besluttede, at lade administrator om at undersøge en anden revisor og dermed honoraret.

Vi har taget punktet til efterretning omkring honoraret og kontakter PWC om de evt. vil rykke på honoraret. Hvis ikke det kan lade sig gøre - prøver administrationen at finde en anden.

Dette punkt skal som et forslag til næste års generalforsamling/den ekstraordinære generalforsamling.

Årsrapporten blev herefter godkendt.

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

I 2011 besluttedes det at male alle opgangene. Dette arbejde er nu ved at være slut – der mangler kun de sidste opgange. Så er 5-års-planen udført.

Forslag til vedligeholdelser:

- 1) Fjernaflæsning af varme.
Bestyrelsen arbejder på et tilbud fra Brunata.
- 2) Vask og præparering af øst gavl (bedre udluftning af facaden)
I spare iver i sin tid blev øst gavlen ikke præpareret godt nok. Man mente det efter 3 år skulle have været malet og grundet.

Gavlen afviser ikke vand. Svamp dannes på væggen og isoleringen er ikke god nok.

Gavlen har stået en del år uden at blive malet. Den blev så malet i 2012 men det beskytter ikke nok mod vand.

Der har været stillet forslag omkring udluftning bagved.

Facaden er våd og træværket er vådt. Det kan desværre danne skimmelsvamp.

Det er en dyr affære at få ordnet.

BS nævnte at man i sin tid burde have kontaktet en bygningsinstruktør – så havde problemet nok været løst. Der er indtil nu brugt ca. kr. 600.000 på at vedligeholde og lige meget har det hjulpet som BS sagde.

JK nævnte, at den nye bestyrelse har noget at arbejde med.

3) Vedligeholdelseeftersyn af tag.

Taget blev ordnet i 2010 og der er 15 år garanti. De sidste par år har der været mågereder. Jan Hansen – vicevært – fjerner dem.

Icopal har for et par år siden været og checke taget og der var intet at bemærke. Men bestyrelsen skal holde øje med det bliver checket med jævne mellemrum.

4) Maling af gulv kælderrum

Der var forslag omkring at male depotrummet for at undgå støv. Det trænger meget til at blive malet.

Der kom forslag omkring altanerne mod blok 6 – der har aluminiumsplader – de trænger meget til at blive malet.

Bestyrelsen vil finde ud af hvad det koster.

Nedergaard nr. 128

Hun nævnte at altanen er meget jordslået og fugtig og hvad der i så fald kan gøres ved det.

BS nævnte at der dannes en kuldebro. Det der skal til er klorin og vand og en børste.

JK nævnte at hvis man vil male – Skal der indhentes en farvekode på ejendomskontoret – så det bliver ens i farverne.

Mads i nr. 120

Han fortalte at han har haft 5 vandskader. Det koster meget i forsikring.

Faldstammen blev spulet mandag den 19. oktober og det gjorde, at han igen fik op vand op i lejligheden og fik dermed vandskade.

Ejendomskontoret er på opgaven.

5. Indkomne forslag

PK nævnte at der ikke var kommet nogen indkomne forslag.

6. Budget

JK gennemgik budgettet. Det er det samme i 2015/16 som i 2016/17.

1. juni 2016 opkræves der igen bidrag til grundfonden.

Vedligeholdelse af ejendom holder sig indenfor budgettet.

Den nye kommende bestyrelse har noget at arbejde med. Der står en saldo på bankkontoen nu på kr. 700.000 og overskud pr. år på kr. 100.000.

JK er også godt klart over der skal bruges en del penge på at rette ejendommen op – den står langt fra som ny. Øst facaden vil være smertens barn de næste par år.

Der satses på et overskud i 2016 på kr. 100.000. Malerarbejdet er ikke med i det. Nogen af ”malerpengene” vil bruges til altaner – 28 i alt der skal males.

Ole i nr. 116

Han nævnte om der er regler for hvor meget opsparing man må have. Det svarede Preben Kellerstrøm nej til.

Budgettet blev vedtaget.

7. Valg af to medlemmer til bestyrelsen

Der skulle vælges 3 nye medlemmer til bestyrelsen – da Bente Lauridsen af personlige årsager ønsker at fratæde.

Johan har solgt sin lejlighed. Han har været utrolig glad for at være i bestyrelsen

Daniel ønskede ikke at opstille og det gjorde Carsten Lauridsen heller ikke.

BS ønskede at opstille til bestyrelsen for et år – indtil 2016.

Ifat ønskede at genopstille et år mere – indtil 2016.

Bestyrelsen skal i henhold til vedtægterne bestå af 4 personer hvorfor de to nye bestyrelsesmedlemmer alene fungerer som et forretningsudvalg som godkender betaling af regninger og tager stilling til præserende sager.

Bestyrelsen vil derfor indkalde til ekstraordinær generalforsamling indenfor 3 måneder.

Valg af beslutningsdygtig bestyrelse kræver, at der skal findes og godkendes 2 nye bestyrelsesmedlemmer på den kommende ekstraordinære generalforsamling.

8. Valg af suppleant til bestyrelsen

Bestyrelsen vil forsøge finde en suppleant og som også kan vælges på den ekstraordinære generalforsamling indenfor 3 måneder.

9. Valg af revisor

Forslag til ekstraordinær generalforsamling. Administrator finder en ny hvis ikke PWC vil nedsætte honoraret som så kan vælges på den ekstraordinære generalforsamling.

10. Eventuelt

Bent From nr. 122 mente der burde være et mobilnr. Hvor man kunne kontakte bestyrelsen i tilfælde af der var noget galt med varmen.

JK sagde, at på hjemmesiden er der et link til varmeværket – hvor der er en vagt der tager imod når man ringer.

Der blev igen nævnt øst facaden/vand. Dette punkt var svaret/drøftet tidligere.

BF nævnte at det var irriterende, at der blev spillet bold op af muren. Det larmede oppe på deres altan.

JK nævnte, at man kunne tale med bestyrelsen i nr. 6. Men ellers appelleres der til folk/forældrene at de træder til.

Det samme mht. til knallertkørsel som også er et irriterende problem.

Mads i nr. 120

Han spurgte om hvad der sker med legepladsen bag ved blokken.

BL svarede, at det ligger i Grundejerlaugets grønne udvalg om, hvad der skal ske.

Generalforsamlingen sluttede og PK takkede for god ro og orden.

PK opfordrer alle til at møde op til den ekstraordinære generalforsamling.

Karlsunde, den 21. oktober 2015

Dirigent:

Dirigent:


Preben Kellerstrøm

Formand for EF:

Bente Lauridsen