

Generalforsamlingsprotokollat

År 2016, den 25. 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), Ifat Hussain (IH) og Thomas Walther (TH). Derudover var administrator v/statsautoriseret revisor Preben Kellerstrøm (PK) samt Pia Kryger fra Revisam2000, som blev valgt som referent.

Medlemmerne var fremmødte med et fordelingstal på i alt 709 ud af 7.280.

Ingen 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 13. september 2016.

2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år

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

På den ordinære generalforsamling i 2015 blev der desværre ikke valgt en fuldtallig bestyrelse. Ejerforeningen havde derfor 3 måneder til at finde nye bestyrelsesmedlemmer. Derfor var bestyrelsen nød til at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling i januar 2016 med et eneste punkt på dagsordenen – valg af medlemmer til bestyrelse. På den ekstraordinære generalforsamling blev der valgt de nødvendige medlemmer til at bestyrelsen var fuldtallig.

Første opgave bestyrelsen gik i gang med var facaden mod øst. Den ser forfærdelig ud og der er indtil nu ofret kr. ca. 750.000 på faktisk ingenting – da det der er foretaget, overhovedet ikke har virket.

Bestyrelsen fik et godt råd fra administrator om at kontakte en bygningsingeniør. Han kom ud og gennemgik hele facaden. Han konstaterede, at der ingen svamp eller råd er.

Konklusion fra ingeniøren er, at der skal sættes plader uden på den eksisterende facade. Det vil holde i ca. 30 år. Men det er en meget bekostelig affære, som Ejerforeningen ikke lige nu har budgetteret med og ej heller har råd til.

Bestyrelsen afventer, at ingeniøren vender tilbage med en plan og en pris.

BS oplyste, at bestyrelsen er repræsenteret i Grundejerlauget ved BF og BS.

BS er blevet formand for det grønne udvalg. De grønne områder er blevet lavet sådan, at de er blevet nemme at vedligeholde og omkostningerne vil derfor forventes at falde.

BS orienterede om, at der er kommet en fælles ny hjemmeside. Den er blevet meget flot og lige til at gå til og finde oplysninger på, for hver af blokkene.

BS orienterede også om foreningens forsikringer. Man har i sin tid taget den billigste forsikring, men med en selvrisiko på kr. 20.000. Det har været en meget dårlig beslutning.

Administrator har forbindelse til en forsikringsmægler, som de vil kontakte for at få et bedre tilbud end der er lige nu.

BS henstillede til, at regler skal overholdes. Det er ikke tilladt at smide affald ud af vinduerne eller andre steder hverken på de grønne områder eller i opgangene. Det skal stoppes nu.

Fra kommunal side vil der i løbet af et års tid komme et nyt affaldssystem – som også Ejerforeningen skal have og det vil derfor også påvirke de enkelte lejligheder. Det betyder, at affaldet skal sorteres i forskellige affaldsbeholdere - som skal monteres under køkkenvasken.

Affaldsskakterne vil blive lukket helt når nyt affaldssystem træder i kraft slut 2017 eller 2018..

Der er udenfor sat mange nye lamper op som giver en bedre belysning og som er meget billigere end de forrige og bruger mindre i strøm.

Bestyrelsen har fundet ud af, at ejerforeningen har betalt for meget i strøm de senere år. De har betalt for strøm, hvor udgiften skulle afholdes af Grundejerlauget. Så Grundejerlauget skal derfor tilbagebetale Ejerforeningen kr. 54.000.

BS henstillede til, at når der sælges en lejlighed og køber vil udleje den – SKAL BESTYRELSEN GODKENDE INDEN UDLEJNING. Det skal overholdes.

Der forefindes en grillplads som desværre benyttes af unge som sidder og hygger og ryger. Det vil bestyrelsen sørge for, at der bliver lavet om på.

Fra de fremmødte var der følgende bemærkninger/kommentarer til beretningen:

Petersen nr. 128

Petersen nævnte at indkøbsvogne står mange steder rundt omkring. Han spurgte, om man kunne påtale det overfor kommunen. BS svarede, at det tager de sig ikke af. Men det man kunne gøre var, at opsætte en skrivelse i alle opgange hvorpå der står – HENSTILLEN AF INDKØBSVOGNE FORBUDT. Det blev besluttet at gøre det.

Petersen nævnte også, at han havde lagt mærke til, at der var fældet en del naturhegn ud mod Ishøj Strandvej. Det er selvfølgelig rigtig godt, men han håbede ikke der blev fældet mere – for det tager trods alt noget af støjen fra strandvejen.

BS fortalte, at der nok ikke bliver fældet mere lige foreløbig, men orienterede om, at der kommer en Letbane om ca. 2 år. Der vides på nuværende tidspunkt ikke hvad der så vil sker i den forbindelse.

Carl nr. 110

Carl fortalte, at reklamer bliver smidt på gulvet i opgangen.

BS havde undersøgt, om der i hver opgang kunne opsættes reklamekasser – men det må man ikke ifølge brandtilsynet.

Det henstilles til, at hver især putter reklamer i de opstillede papircontainer.

Hoveddørene skal lukkes helt – ellers bliver det varmestue. Det er ikke meningen.

128 Nedergaard

Hun spurgte til parkeringspladserne.

BS fortalte, at Blue park er opsagt.

Der er indgået ny aftale med Park Zone pr. 1. november 2016. Det er en meget bedre aftale, der er indgået, da de er mere fleksible og Park Zone er ikke nær så emsige som Blue Park.

Der bliver opsat nye skilte. Alt med fri parkering kommer væk. Trailerparkering kommer væk.

Der bliver opsat parkometer til betaling for gæsteparkering. Der vil kunne købes parkeringskort til f.eks 2 måneder eller mere. Det vil kunne gøres via telefonen med en speciel APP. Ejerforeningen vil komme til at tjene flere penge på parkeringen men pengene vil dog blive brugt til asfaltering, opstregning m.v.

Der bliver udarbejdet et specielt skilt til hver beboer, som de kan komme i forruden når de parkerer.

Daniel nr. 116

Daniel spurgte til gæstekort til beboernes gæster og fik oplyst, at der udstedes gæstekort.

Beslutningen blev godkendt.

3. Forelæggelse af årsrapport

Årsrapporten blev gennemgået af PK.

Der er indtægter på 2.271.000 – det er kr. 10.000 højere end budgettet.

Vedligeholdelsesomkostninger kr. 1.645.000 er højere en budgettet på 1.658.000.

I alt et overskud på kr. 35.000 mod kr. 105.000. Faldet i overskud skyldes primært større vedligeholdelsesarbejder end forudsat og mange forsikringsskader.

Vedligeholdelsesomkostninger er steget fra 210.000 til 308.000. Det er maler, murer, VVS-arbejde – p.g.a selvriskoen er på kr. 20.000.

Udgifterne i forbindelse med forsikringskader skulle meget gerne falde i kommende regnskabsår.

Administrator har kontakt til en forsikringsmægler – som kan gøre det billigere og bedre.

Administrationsomkostninger er steget lidt. Der har også været to generalforsamlinger – den ordinære og en ekstraordinær.

Advokatomkostninger er faldet da administrator tager referat, i stedet for, det før var advokaten der mødte op og gjorde det. Revisionsomkostninger er faldet med en besparelse på ca. kr. 5.000, da Ejerforeningen har skiftet til en anden revisor.

På tagrenoveringen bliver afskrevet pr. år kr. 20.000.

Bankbeholdningen er i dag på ca. kr. 700.000.

Overskuddet bliver henlagt til egenkapitalen.

Regnskabet blev herefter godkendt.

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

Der er ingen vedligeholdelsesplan i år. BS henviste til den fra sidste år.

Der blev vedtaget på generalforsamlingen sidste år, at der implementeres elektronisk aflæsning af varme. Varmen bliver aflæst i perioden 23. januar – 27. januar. Dette vil koste kr. 37.800 som en engangsomkostning til Brunata.

De elektroniske aflæsningsmålere vil blive opsat i forbindelse med den kommende manuelle aflæsning.

Brunata skal herefter ikke mere have adgang til lejlighederne ved aflæsninger – men sidder i sin bil på parkeringspladsen og aflæser hver måler.

Dette vil give en besparelse på kr. 20.000 om året når systemet er indkørt.

På under 5 år er det tjent ind.

På et senere tidspunkt vil der også skulle installeres nye målere på vandet.

5. Indkomne forslag

Der var alene indkommet et forslag og det var fra bestyrelsen.

Vaskekælderen med maskinerne er ved at være meget gamle og går i stykker og skal derfor hele tiden repareres. Det er ganske dyrt. Der bliver ikke vasket så meget mere og det har også været for vane at uvedkommende vasker i kælderen – hvor de låner nøglen af en de kender.

Så alt taget i betragtning mener bestyrelsen, at det skal lukkes helt ned. Bestyrelsens forslag var derfor, at maskinerne ikke repareres mere hvis det er for dyrt, men bliver kasseret efterhånden som de går i stykker og en reparation er for dyr i forhold til maskinens pris.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

6. Forelæggelse af budget til godkendelse

PK gennemgik budgettet. Der er uændret bidrag til EF opkrævning til Grundejerlauget og bidrag til Grundfonden.

Indtægten på 2,4 mio er uændret og omkostningerne er 1,7 mio kr. Vedligeholdelse 210.000.

Der er derfor budgetteret med et overskud på 33.000 ved uændret kontingentindbetaling.

BS informerede om, at det forventes, at overskuddet vil blive lidt større, da der er udgifter som nok vil falde helt væk.

Endvidere oplyste BS, at vi ikke kan undslippe for indbetaling af Grundfondsbidrag.

Bestyrelsen henstiller at man tænker over sit forbrug af vand. DER SKAL SPARES PÅ VANDET – DET ER DYRT.

7. Valg af to bestyrelsesmedlemmer

På valg er Bent From og Ifat Hussain.

Ifat ønskede ikke at blive genvalgt men lod sig overtale, da der ikke var andre der meldte sig.

Begge blev herefter genvalgt

8. Valg af en suppleant til bestyrelsen

Carl Christensen var indstillet på genvalg.

Dette blev godkendt.

Bestyrelsen ser således ud:

Benny Stisen - formand
Bent From – næstformand
Thomas Walther – bestyrelsesmedlem
Ifat Hussain – bestyrelsesmedlem
Carl Christensen - suppleant

9. Valg af revisor

Addere Revision i Køge blev foreslået genvalgt til at foretage revisionen i regnskabsåret 2016/17.

Dette blev godkendt.

10. Eventuelt

PK oplyste, at under dette punkt kan der tales om alt – men der kan ikke tages nogen beslutninger.

BF fortalte lidt om affaldssortering som han havde undersøgt. Emnet var blevet nævnt under et af de andre punkter.

BF nævnte, at han vil være tovholder, når kommunen melder ud. Han har også undersøgt hos køkkenfirmaerne – at der findes affaldssystemer til at opsætte under vasken.

Det vil koste GEL ca. kr. 600.000 for et nyt affaldssystem, som skal opstilles forskellige steder i området.

Det er mange penge – men i øjeblikket er der tre gårdmænd, som er ansat og de koster også. De kan på længere sigt spares væk.

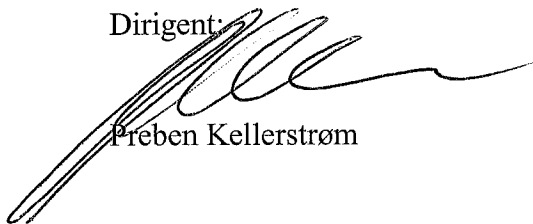
BS oplyste, at når det iværksættes vil der blive ansat sæsonarbejdere.

Daniel roste bestyrelsen for det gode arbejde.

Generalforsamlingen sluttede og PK takkede for god ro og orden.

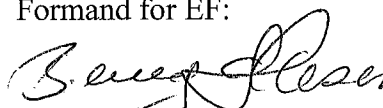
Karlsunde, den 26. oktober 2016

Dirigent:



Preben Kellerstrøm

Formand for EF:



Benny Stisen