

Generalforsamlingsprotokollat for året 2022/23

År 2023, den 31. 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 suppleant til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

Tilstede fra bestyrelsen var formand Benny Stisen (BS), Deniz Ciftci (DC), Daniel Nielsen (DN) 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 1.094 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 11. september 2023.

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 orienterede om at vedtægterne nu er ændret og sendt til tinglysning – men det tager tid at få dem tinglyst og giver lidt udfordringer da de hele tiden har noget at spørge om. Deniz er på sagen og følger op.

Varmecentralen er renoveret – afkølings anlægget fungerer hvis ikke vandet er varmt nok. Afkøling er god og der er varmt vand i hanerne.

BS fortalte at kommunen ønsker at erhverve et areal af EF's grund til et regnvandsbassin. Man kan ikke sige nej til det.

Det drejer sig om ca 5700 kvm og kommunens oplæg var 100 kr pr. kvm.

Det ville EF selvfølgelig ikke acceptere og der er sat en erhvervsadvokat på sagen, der har forstand på ekspropriation.

Der er opsat sparelamper og fra den 1. marts til 30. september er der en besparelse på 1800 kvm timer – så det var en god investering.

BS takkede beboerne og administrator for et godt arbejde.

Nicklas 118, 4 tv

Han spurgte om det virkelig var rigtigt at kommunen kun vil give 100 kr. pr. kvm.

BS sagde at det punkt tager vi senere.

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. 2.408.055 – der er budgetteret med 2.416.680.

De samlede udgifter udgør kr. 2.583.308 – der er budgetteret med kr. 2.348.500.

I år er der en udgift på betaling af Skat kr. 24.669. Det er parkeringsafgifter der udløser denne skat. (Dette punkt skal yderligere drøftes mellem administrator og bestyrelse).

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

Der er et samlet underskud på kr. 214.491.

Der er en egenkapital på kr. 900.000

PK definerede udgiften "vedligeholdelse af ejendom" som er vedlagt som bilag på kr. 462.697 hvad de er brugt til.

Randi 110

Hun nævnte omkring skadedyrsbekæmpelse – at det var godt vi havde fået et fast abb. til at bekæmpe de små kræ.

BS nævnte at hvis man opdager nogle dyr – skægtræ, væggelus m.v. skal formanden kontaktes hurtigst muligt eller man kan ringe direkte til Toxin. Der skal sprøjtes omgående.

Nicklas 118

Nicklas oplyste at det ikke kun er i blok I og II der er smådyr. Det er der også i de andre blokke.

Dagrenovation skal smides ud i containerne og ikke indendørs. Hygiejne er en god ting.

Regnskabet blev herefter godkendt.

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

BS gennemgik den uddelte vedligeholdelsesplan som bestyrelsen arbejder på.

Randi 110

Hun spurgte hvad maling af lofterne på vestfacaden er?

BS forklarede det. Farven bestemmer EF selv.

BS nævnte han har modtaget et nyt tilbud på udskiftning af låsesystem til brig. Dette tilbud lyder på kr. 224.000. Det kunne han godt tænke sig at få skiftet, da det nuværende låsesystemer er meget slidt.

Nicklas 118

Nicklas nævnte om den rækkefølge med maling til lofter og facader – om den er så nødvendig?

Han syntes at montering af koldvands/varmtvands anlæg er mere vigtig. BS sagde at det er meget dyrt, da stigstrengene skal udskiftes.

110 1. tv

Vedkommende nævnte at døren står og blafrer. Nicklas nævnte at det er noget med hængsler/pumpen at gøre.

Nicklas vil gerne hjælpe med dørene så ikke der skal bruges penge på det. Spurgte hvem han skulle henvende sig til.

Randi 110

Randi nævnte, om ikke når der skulle skiftes nye låse, om det ikke kunne udbygges med video og med en APP. BS nævnte at det vil koste kr. 750.000.

Ellen 126

Hun spurgte hvor alle de låse var der skulle udskiftes. Det fortalte BS omkring – ca. 24 låse.

Ole 116

Ole spurgte om man havde regnet på at få udskiftet cylindrerne?

BS sagde at det kan ikke betale sig, da de skal skiftes indenfor de næste 2 år.

En af de nye beboere

Han nævnte om ikke man kunne bruge lokalet til at holde fest i – så de ikke behøver tage til Kbh?

BS sagde at det havde de prøvet men det gik ikke – ting blev ødelagt og der var alt for meget larm.

5. Indkomne forslag

BS nævnte at der var kommet en lov om, at forbrugerne skal kunne aflæse deres forbrug. Det vil koste ca kr. 110 kr pr. år + moms pr. lejlighed, som vil blive opkrævet via PBS.

BS tilmelder EF.

Det skal gøres elektronisk så derfor skal der være mail på alle ejerne.

Nicklas 118

Han kunne godt tænke sig, at alt materiale fra EF modtages på mail – da han ikke kikker i postkassen.

BS sagde at det kan ikke lade sig gøre, da ikke alle har mail ej heller computer. Der skal stadig kikked i postkassen.

BS kom tilbage til at kommunen gerne vil købe noget jord. Det drejer sig nu om 4650 kvm og de vil give kr. 930 pr. kvm – det er ca. 4.3 mio kr. til EF.

BS henviste til bilag som er vedlagt det udsendte.

Deniz fik ordet. Bestyrelsen har kontaktet en ekstern rådgiver som har forstand på ekspropriationer. Generalforsamlingen skal give bemyndigelse til at bestyrelsen kan indgå aftale/forhandle med kommunen.

Bestyrelsen afventer svar fra kommunen med – det nøjagtige antal kvm de vil have.

Nicklas 118

Spurgte om blok 5 havde tilbudt det samme beløb? Det kunne bestyrelsen ikke svare på, da det er brud på tavshedspligten.

Der var livlig diskussion omkring pris på kvm i blok m5 og blok I og II. PK deltog lidt i diskussionen bla. omkring at kommunen ikke bare kan tage et stykke jord.

PK sagde at der skal stemmes om, at bestyrelsen fortsætter sine forhandlinger/afslutter det.

Der var fuld enighed i, at bestyrelsen kører videre med sagen, med generalforsamlingens fulde godkendelse.

6. Forelæggelse af budget til godkendelse.

PK gennemgik budgettet.

PK nævnte at der ikke bliver kontingentstigning.

BF nævnte, at der kommer et ekstra tillæg omkring aflæsning Brunata.

PK orienterede omkring renter på facadelån. Denne vil stige.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer

På valg er:

Deniz
Daniel

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

Nicklas ville gerne ind i bestyrelsen men ville ikke vælte nogen af dem der sidder. Randi nævnte om ikke de kunne være 5 i bestyrelsen. Men vedtægterne siger 4.

8. Valg af suppleant til bestyrelsen

Nicklas blev valgt som suppleant.

Bestyrelsen ser således ud:

Benny Stisen, formand
Bent From, bestyrelsesmedlem
Daniel, bestyrelsesmedlem
Deniz C, bestyrelsesmedlem
Nicklas, suppleant

9. Valg af revisor

Addere Revision i Køge blev genvalgt til at foretage revisionen for regnskabsåret 2023/24.

10. Eventuelt

BS havde en forespørgsel som han havde fået fra en af de ældre beboere om der kunne opsættes gelænder i højre side af trappen – da vedkommende havde svært ved at komme op med kun et gelænder. Beboeren ville selv betale omkostningen.

BS spurgte om der var nogen som havde noget imod det.

Randi nævnte, at hun nok ikke syntes det var en god ide – hvad ville der ellers komme/blive opsat.

Der var enighed i, at der opsættes ikke noget som ikke går igennem bestyrelsen.

Lisbeth 128

Hun nævnte, at hun kunne nok om nogle år have brug for et gelænder i højre side.

BF nævnte at ejendomsvurderingerne er vejledende.

Vallensbæk, den 3. november 2023

Dirigent:


Preben Kellerstrøm

Formand for EF:

Benny Stisen

