

Andelsboligforeningen Centerparken

Ishøj Østergade 30, etage 0

2635 Ishøj

Referat

af

ordinær generalforsamling maj 2023

Tirsdag den 9. maj 2023 blev der i Kulturium, Ishøj Østergade 28, 2635 Ishøj afholdt ordinær generalforsamling 2023 i Andelsboligforeningen Centerparken, CVR nr. 77 72 12 15.

Til generalforsamlingen forelå jf. vedtægterne følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning
2. Fremlæggelse af årsrapport 2022
3. Fremlæggelse af budget 2023/2024
4. Indkomne forslag
5. Valg af revisor
6. Valg til bestyrelse: 2 medlemmer for 2 år
2 suppleanter for 1 år
7. Eventuelt

FORMANDEN (Jan Erik Kjær) bød velkommen til Centerparkens årlige generalforsamling, og foreslog foreningens advokat Kristian Strandberg Dreyer valgt som aftenens dirigent. Uden modforslag blev Dreyer valgt som dirigent, og kunne herefter deltage i mødet.

DIRIGENTEN takkede for valget, og indledte med det formelle. Dels at sikre sig, at generalforsamlingen var varslet i henhold til vedtægterne, dels at mere end 1/5 af foreningens medlemmer var mødt, så man var beslutningsdygtig. Konstaterede at indkaldelse var sket den 20. april 2023, altså mere end 14 dage før generalforsamlingen, og konstaterede at 58 andelshavere + 2 fuldmagter af 136 andelshavere er fremmødt, svarende til 44 % af andelshaverne. Forsamlingen er både lovlig og beslutningsdygtig.

Dirigenten gav herefter som punkt 1 på dagsordenen ordet til formanden, for aflæggelse af bestyrelsens beretning.

Ad dagsordenens punkt 1: Bestyrelsens beretning

FORMANDEN: Velkommen til denne ordinære generalforsamling 2023 i Centerparken.

Ifølge vedtægterne er det første punkt på dagsordenen bestyrelsens beretning om foreningens drift i året siden sidste ordinære generalforsamling i maj måned sidste år.

1. Centerparkens bestyrelse og administration

Da vi til stadighed får nye medlemmer, vil jeg gerne indledningsvist oplyse lidt om foreningens bestyrelse og administration.

Centerparkens bestyrelse har 5 medlemmer. Undertegnede – Jan Erik Kjær - er valgt som bestyrelsens formand. Derudover sidder Emma Sørensen, Jørgen Mortensen, Kim Rasmussen og John Jeppesen i foreningens bestyrelse. Bestyrelsen har konstitueret sig med Jørgen Mortensen som næstformand.

Herudover er til bestyrelsen valgt 2 suppleanter, Lise Andersen og Annie Frederiksen, som begge har deltaget i bestyrelsens arbejde i det forløbne år.

På det administrative område har bestyrelsen ansat revisor Karen Tranekær som foreningens administrator vedrørende økonomi og de administrative standardjobs, et job hun har haft siden 2010, og som hun efter bestyrelsens vurdering stadig udfylder glimrende.

Til løsning af foreningens rengørings-, renovations- og driftsopgaver anvender vi firmaet Anders Andersen Rengøring, med hvem vi har en aftale om såkaldt viceværtsservice. Foreningen har ikke selv nogen ejendomsfunktionær ansat, så derfor skal henvendelser om viceværttopgaver rettes telefonisk til viceværtsservice på hverdage mellem 9 og 15, eller med brev i deres brevkasse ved ejendomskontoret Ishøj Centervej 25.

Administration som samarbejdet med eksterne leverandører, myndigheder, konsulenter, håndværkere, Ishøj Bycenters administration m.v. varetages af bestyrelsens formand, udover det almindelige bestyrelsesarbejde.

2. Ejendommens vedligeholdelse og tilstand

Det har i den forløbne periode ikke været nødvendigt at udføre større ekstraordinær vedligeholdelse på ejendommen, udover den almindelige løbende vedligeholdelse, og vi mener heller ikke at der er større projekter som presser sig på. Det skal dog nævnes, at vi planlægger at udskifte vores trykforøgeranlæg til brugsvand for ca. 175.000 kr. i år. Det giver nogle udfordringer med afbrydelse af ejendommens vandforsyning her i sommer, men vi må se i øjnene, at det bliver stadig mere vanskeligt at få reservedele til det 38 år

gamle anlæg. Et totalt nedbrud vil kunne medføre manglende vandforsyning i mange dage, så det vil vi helst undgå.

Desuden har ejerforeningen IBCs konsulenter Cowi konstateret problemer med membranen under terrassen på etage 2. Det er en sag som har verseret i 3 – 4 år nu. Cowi's udredningsarbejde indikerer, at udgiften - hvis man vælger den "forkromede" totale udskiftning af membranen - kan løbe op i 15 mio. kr., hvoraf Centerparken efter de nuværende fordelingsregler ville stå for op til 2 – 3 mio. kr. Hvilken løsning der i praksis skal vælges og hvad man har råd til, har man endnu ikke besluttet i ejerforeningens bestyrelse, så der forventes tidligst udgifter fra denne sag i 2024 eller 2025. På grund af den usikkerhed der hersker med membransagen, har bestyrelsen været meget tilbageholdende med at iværksætte andre vedligeholdelsesarbejder og beplantning på terrassen. Det må vente til ejerlejlighedsforeningen er mere afklaret med membranprojektet. Når man tænker på hvordan ejerforeningen har tacklet sagen med reovering af parkeringsdæk øst, så har man ikke meget tiltro til deres evner i projektstyring i et større membranprojekt.

Fra vores egen planlægning af vedligeholdelse ved vi fra vedligeholdelsesplanen, at vi skal holde øje med ejendommens fuger på østsiden, d.v.s. facaden ud mod Køge Bugt. Der er i det budget, der fremlægges senere i aften, afsat midler til videreførelse af dette vedligeholdelsesarbejde i 2023-2024. Der planlægges folk der klatrer på facaden og inspektion med droner.

3. Centerparken - Ishøj Bycenter

Som det er de fleste medlemmer bekendt er Ishøj Bycenter en ejerlejlighedsforening. Boligblokken, som AB Centerparken ligger i, én ud af 15 ejerlejligheder. Derfor er centerets drift og vores samarbejde med de øvrige ejere i Ishøj Bycenter vigtig for vores trivsel og vores økonomi. Vi udgør knapt 20 % af Ishøj Bycenter, og betaler derfor en betydelig del af den fælles vedligeholdelse og drift. I 2023 forventes vi således at betale 940.000 kr. til centerets fællesudgifter og drift, svarende til godt 6.900 kr. pr. andel årligt. Det er mange penge at betale bare for drift af en boligejendoms udenoms-arealer.

Ejerforeningen ledes af en bestyrelse, hvor kommunens borgmester er bestyrelsesformand. Det har gennem årene skabt en god balance, så de kommercielle interesser ikke fik overtaget, men der også var plads til "bløde værdier". Efter borgmestertskiftet sidste år trådte den nye borgmester ind i ejerforeningen som bestyrelsesformand, og det har i nogen grad ændret ejerforeningens måde at operere på. Der bruges nu masser af energi på ting, vi andre har svært ved at se nytten i. Til gengæld svigter man flere af de vitale ting.

F.eks. er det os næsten ubegribeligt, at ejerforeningen ikke tager mere alvorligt fat i problemerne med reoveringen af parkeringsdæk øst, og alle de parkeringsproblemer det medfører for centerets beboere og gæster. Der laves tidsplaner og projekter som løbende

ændres, ofte uden at brugerne informeres. F.eks. fjernede man belægningen over vores parkeringskælder, så vores brugere fik 1 døgn's varsel til at fjerne deres biler, før vand og betonstøv væltede ned. Men ingen information om, hvor skulle bilerne køres hen? Der er virkelig plads til forbedring.

Et andet eksempel på det dårlige samarbejde i ejerforeningen Ishøj Bycenter er vores sortmalede indgangspartier. Ved ejerforeningens foranstaltning blev de malet sorte trods vores protester. Vi afholdt beboermøde d. 13. september, hvor bestyrelsen informerede andelshaverne nærmere om denne sag, og om hvorfor vi mener den strider mod ejerforeningens vedtægter. Vi skal derfor ikke her bruge tiden på at gentage alle disse detaljer. Fortsættelse af sagen blev, som bestyrelsen oplyste på beboermødet, at Centerparken nu har stævnet ejerforeningen, og nedlagt påstand om at indgangspartierne stadig tilhører Centerparken, som derfor kan/skal disponere over dem, herunder beslutte hvilke farver de skal males med. Det skal de øvrige 14 ejere ikke blande sig i. Sagen er optaget af Retten i Glostrup til hovedforhandling den 8. januar 2025, så vi må desværre leve med disse "bedemandsdøre" et par år endnu, men ikke med bestyrelsens gode vilje.

Senest har ejerforeningen opgivet at holde sin ordinære generalforsamling i april måned, som det er fastsat i ejerforeningens vedtægter. Administratoren - Danske Shopping Centre - har ikke kunnet samle sig sammen til at færdiggøre årsregnskabet på de afsatte 4 måneder. Generalforsamlingen er derfor foreløbigt udsat til juni måned, så vi har i vores planlægning måttet basere vores tal for ejerforeningsrelaterede udgifter på sidste års budgettal, samt de foreløbige tal vi har kunnet få fra ejerforeningens bogholder. Det er ikke særligt seriøst for en forening med årsomsætning på over 15 mio. kr., og med kommunens borgmester som formand.

Nå, men ikke mere om ejerforeningen i denne omgang, men til noget mere positivt.

4. Centerparkens økonomi

Bestyrelsen får ofte spørgsmål til belåningen af vores ejendom, specielt spørgsmål til, "om vi også har disse risikobehæftede lån man læser om i pressen". Det korte svar er: "Nej, det har vi ikke".

Vores belåning udgøres af obligationslån med fast rente på 1,5 %, og består dels af et almindeligt 30-årigt annuitetslån på ca. 25 mio. kr., dels af et obligationslån på godt 13 mio. kr. og med afdragsfrihed i 10 år. Vi har en glimrende finansiering, som passer til den måde vi har valgt at køre vores forening på.

Vi skal som næste punkt på dagsordenen behandle foreningens regnskab for kalenderåret 2022 – Årsrapporten -, men vi kan da allerede her konstatere, at driften i 2022 er gennemført bedre end planlagt, og giver et positivt resultat på 2,66 mio. kr. En væsentlig grund til gode resultat er et betydeligt mindre forbrug på planlagt vedligehold, specielt VVS-arbejde.

På tidligere generalforsamlinger er det besluttet, at foreningen løbende skal sikre at holde økonomisk balance på driften. Der skal derfor løbende skaffes dækning for stigende udgifter til vand, afløb og renovation, og udefrakommende udgifter som for eksempel fællesudgifter i Ishøj Bycenter. Den beslutning vil bestyrelsen anbefale at man fastholder, men sammenfattende vurderer bestyrelsen dog, at der på nuværende tidspunkt ikke er behov for at regulere boligafgifterne. Vores budgetforslag lægger derfor op til at køre videre med en boligafgift på det eksisterende niveau i 2023 / 2024. Dette gælder dog ikke a conto varmebidraget; dér er vi nødt til løbende at følge evt. ændringer fra fjernvarmeleverandøren.

Overordnet set har vores økonomiske politik gjort, at Centerparken har en god og solid økonomi. Centerparkens samlede gæld er ca. 36 mio. kr. i den ejendom, som ved seneste valuarvurdering pr. 1. januar 2023 blev vurderet til en kontantværdi på 233 mio. kr. Det svarer til en friværdi på ca. 197 mio. kr. Men inden nogen får gode idéer til øget forbrug så husk lige, at man ikke kan spise mursten.

6. Husorden og renholdelse

Beretningens sidste del plejer at være et indlæg om husorden og renholdelse.

Overordnet set går det faktisk godt med at holde ejendommen pæn og ryddelig, og bestyrelsen bestræber sig på at det løbende bliver fulgt op.

Der er god grund til at være stolt af den måde, andelshaverne har taget affaldssorteringen til sig på. Centerparken er en af de bebyggelser i kommunen hvor indsamlingsprocenten er højest, selv om vores beboere har en høj gennemsnitsalder.

Et af de problemområder vi stadig slås med, er storskrald. Har man større emner, som skal kasseres, såsom TV-apparater, printere, pc-er, køleskabe, møbler m.m. skal man ifølge kommunens miljø- og renholdningsplan selv sørge for bortkørsel til genbrugsplads. Disse ting må ikke blot henstilles i miljørum eller på vores læsserampe i etage 0. Det kan ofte være en god idé at aftale bortkørsel med den leverandør, som leverer det nye udstyr man køber, eller kontakte firmaet Skraldebilen, som kan tilbyde afhentning og bortkørsel mod kolde kontanter.

Og har man cykler, som ikke længere benyttes, ville det være hensynsfuldt overfor de øvrige beboere, at man får dem fjernet fra vores cykelkælder, så cykelkælderen kun rummer de cykler, der faktisk er i brug. Selv om der er 120 pladser i vores cykelparkering, er der ikke for meget plads i rummet, og med de mange nye el-scootere og el-cykler bliver det ikke lettere; de fylder meget.

Bemærk også venligst, at henstilling af cykler, indkøbsvogne, barnevogne, el-scootere og lignende genstande oppe på vores reposer selvfølgelig ikke er tilladt. Dels er ikke særligt

pænt, dels er det forbudt ifølge brandregulativet og vores husorden i øvrigt. Reposerne indgår som en vigtig del i vores redningsberedskab. I nødsituationer, hvor der kan være røg eller lyset er gået ud, er det urimeligt at redningsfolk skal falde over sådanne genstande. Derfor: Reposerne skal holdes ryddet. Ellers bliver tingene kørt bort på den enkelte ejers regning uden yderligere varsel.

Generelt er der fin vejledning om orden m.v. at hente i vores husorden, men allerbedst i vores Brugervejledning; den kan bestyrelsen løbende opdatere, uden at det skal over en generalforsamling. Man kan altid læse den nyeste version på foreningens hjemmeside. Der kan man i øvrigt også finde vedtægter, regnskaber, generalforsamlingsreferat og anden interessant information om foreningen i opdateret form

Vores affaldsordning er kommunal. Er man i tvivl om kommunens affalds-sortering og -håndtering må vi derfor henvise til Vestforbrændings hjemmeside. Der informeres løbende om regler og hjælp til affaldshåndtering.

7. Afslutning.

Dette var ordene for dette års beretning. Som afslutning skal bestyrelsen anmode generalforsamlingen om godkendelse af beretningen.

DIRIGENTEN

Spurgte om nogen ønskede ordet for kommentering eller spørgsmål til beretningen.

30.06.2 Elsebeth Hansen undrer sig over alt det vand, der kommer ned indvendig på østsiden? Det løber ned i gangen

FORMANDEN svarede, at i sådanne tilfælde skal viceværten kontaktes. Der var helt usædvanligt vejr den 6. januar, og der var trængt vand ind flere steder.

18.08.1 Finn Hornstrup har haft vandskade i januar og har haft håndværkere på besøg. Hvornår sker der noget i den sag?

FORMANDEN svarede som ovenstående, at problemet må tilskrives det usædvanligt vejr den 6. januar. Håndværkerne kan ikke finde fejl, men almindelig vedligeholdelse og smøring af gummilister hjælper lidt.

30.06.1 Bent Laursen spurgte til hvornår de revnede fugerne over vinduerne i 30.1 bliver repareret?

FORMANDEN svarede, at det forventes gennemført i maj-juli måned, afhængigt af vejret.

Uden yderligere markeringer fra forsamlingen konstaterede dirigenten herefter, at generalforsamlingen uden afstemning godkendte bestyrelsens beretning.

Ad dagsordenens punkt 2: Årsrapport 2022

DIRIGENTEN: Alle boliger har fået kopi af årsrapporten i deres brevkasser i uge 16, mere end 14 dage før generalforsamlingen. Dirigenten gennemgik ganske kort årsrapporten, og spurgte forsamlingen, om der var bemærkninger.

FORMANDEN orienterede om bestyrelsens overvejelser vedr. andelskronen. Bestyrelsens indstilling medfører at andelskronen stiger lidt i 2023, selv om det øger risikoen for at andelskronen kan falde igen, hvis man kommer ind i tider med væsentlig lavere rente og/eller at vigende boligmarked.

26.05.1 Liss Eriksen har bemærket, at der i note 16 på side 24 tilsyneladende er en fejl. Efter nogen diskussion fandt man ud af, at der var en renskrivningsfejl under "Fordeling på andele", men at regnskabet som sådan ellers var korrekt. Der udsendes en revideret kopi af årsrapporten til andelshaverne snarest, hvor skrivefejlen er rettet. En godkendelse vil være betinget af, at revisor ser på det og retter fejlen.

DIRIGENTEN: Uden yderligere bemærkninger fra forsamlingen konstateres Årsrapporten for 2022 for enstemmigt godkendt, og bestyrelsen meddelt decharge, som kutymen for andelsboligforeningen er. Fastsættelsen af andelsværdi/andelskrone godkendes som forslået i regnskabet.

Ad dagsordenens punkt 3: Fremlæggelse af budget 2023/2024

DIRIGENTEN: Alle boliger har fået kopi af budgettet i deres brevkasser i uge 16, mere end 14 dage før generalforsamlingen. Bestyrelsen har kommenteret budgettet under beretningen. Er der noget i budgettet der giver anledning til spørgsmål?

22.08.2 Bjarne Steensen spurgte til ændringer i vedligeholdelse ved maler og VVS-udgifter , som er væsentlige.

FORMANDEN svarede, ved at nævne specifikationer til budgettet på de pågældende områder.

DIRIGENTEN: Uden yderligere spørgsmål fra forsamlingen betragtes det reviderede budget 2023 / budget 2024 herefter enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 4: Indkomne forslag

DIRIGENTEN Det er af bestyrelsen oplyst, at der rettidigt er indkommet 3 forslag fra andelshaverne til behandling.

Forslag 1: 22061 Larsen har stillet forslag om udskiftning af komfur i beboerlokalerne.

Forslaget blev godkendt uden bemærkninger.

Forslag 2: 18081 Hornstrup/Petersson stiller forslag om etablering af 1 klapstol i hver elevatorstol. Bestyrelsen vurderer den evt. udgift til kr. 90.000, og kan derfor ikke anbefale.

Forslagsstillerne motiverede opslaget.

22.08.1 Lean Jørgensen mente ikke ambulancefolk kan være i elevatoren, hvis der opsættes klapstol.

En vejledende håndsoprækning viste uafgjort for og imod, så dirigenten besluttede at foretage skriftlig afstemning:

27 stemte for forslaget, 30 stemte imod og 2 stemmesedler var blanke. Forslaget falder hermed.

Forslag 3: 26051 Eriksen stiller forslag om vedtægtsændring § 26 stk. 1.

DIRIGENTEN opridsede de gældende regler for ændring af foreningens vedtægter, og konstaterede herunder, at der ikke var mødt nok andelshavere, til at gennemføre en vedtægtsændring.

DIRIGENTEN bad forslagsstiller om at motivere forslaget, og der kom flere kommentarer fra salen.

DIRIGENTEN spurgte til slut, om der var andre, der ønskede at kommentere på forslaget? Der var ikke yderligere markeringer. Derefter bad DIRIGENTEN mødedeltagerne om ved håndsoprækning at markere, om man kunne tilslutte sig forslaget, hvis det kunne vedtages. Håndsoprækningen viste, at kun 11 andelshavere ville støtte det,

Ad dagsordenens punkt 5: Valg af revisor

DIRIGENTEN

Bestyrelsen indstiller, at forsamlingen genvælger revisor Helle Ebsen fra firmaet Møller & Madsen i Slagelse som foreningens revisor. Er der andre forslag til revisor?

Ingen har andre forslag.

DIRIGENTEN konstaterer herefter, at forsamlingen énstemmigt genvælger Helle Ebsen som foreningens revisor.

Ad dagsordenens punkt 6: Valg til bestyrelse

DIRIGENTEN Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år. På valg er Emma Sørensen 18053 (modtager ikke genvalg) og John Jeppesen 22041 (modtager genvalg). Bestyrelsen indstiller, at Annie Fabricius 14103 vælges som afløser for Emma Sørensen. Dirigenten spørger forsamlingen, om der er der andre kandidater til bestyrelsesposterne? Der var ingen forslag fra forsamlingen, hvorefter dirigenten konstaterer, at John Jeppesen og Annie Fabricius er valgt.

DIRIGENTEN Der skal vælges 2 suppleanter for 1 år. Bestyrelsen indstiller Lise Andersen 14041 og Emmy Sørensen 18053 valgt. Dirigenten spørger forsamlingen, om der er der andre kandidater til suppleantposterne? Der var ingen forslag fra forsamlingen, hvorefter dirigenten konstaterer, at forsamlingen uden afstemning godkendte bestyrelsens indstilling.

AB Centerparkens bestyrelse består herefter af:

Jan Erik Kjær 26101 (bestyrelsesformand), Jørgen Mortensen 22102, Kim Rasmussen 14022, John Jeppesen 22041 og Annie Fabricius 14103.

Ad dagsordenens punkt 7: Eventuelt

DIRIGENTEN Ønsker nogen ordet til punktet eventuelt? Under punktet kan alt i foreningens interesse drøftes, men intet forpligtende besluttet.

18.04.1 Mogens Kelsen Hvorfor er der uoverensstemmelse mellem navn og nr. på cykelmærkater?

Kim Rasmussen, bestyrelsesmedlem, redegjorde for cykelmærkeadministrationen.

30.08.2 Kirsten spurgte til prisen på tørretumbling. Når el-priserne falder, kan prisen vel også falde.

FORMANDEN svarede, at vaskeriet skal være omkostningsneutralt og hvis prisen på drift falder, vil der blive set på afregningsprisen.

18.08.1 Susanne Petersson Kan dagsorden uddeles til de enkelte beboere?

FORMANDEN synes det vil være resursepild. Dagsordenen står i vedtægten. Evt. forslag kommer på opslagstavlerne senest 5 dage før generalforsamlingen jf. vedtægten.

30.06.2 Elsebeth Hansen Problemer med meget støv, fra luftkanaler og på altanen.

FORMANDEN svarede, at der holdes øje med hovedstammerne i ventilationsanlægget. Hvis man har problemer ellers, er henvendelse til viceværtsservice en mulighed.

22.02.2 Anette Andersen Min egen vaskemaskine vil ikke centrifugere eller lukke vand ud. Hvem skal man kontakte?

FORMANDEN opfordrede til at henvende sig til viceværtsservice, for at få oplyst navn og tlf.nr. på foreningens håndværkere

18.07.1 Tove Hansen Skal man afmelde cyklen, når man fjerner den helt fra cykelparkeringen?

FORMANDEN svarede, at det ville være praktisk at afmelde mærkatnummeret.

DIRIGENTEN

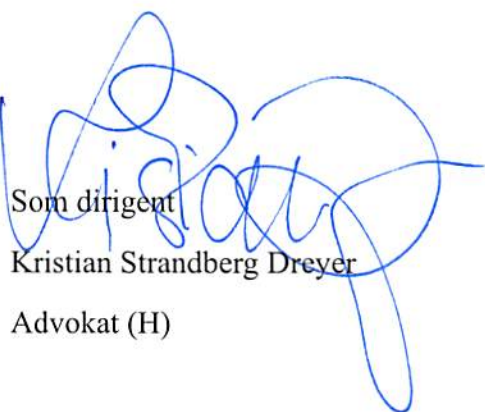
Hvis der ikke er flere kommentarer til punktet, er dagsordenen udtømt. Jeg vil gerne sige tak til deltagerne for god ro og orden, og for et godt møde.

FORMANDEN oplyste, at der efter mødet ville blive udskænket drikkevarer fra Kulturiums bar i etage 1, men at baren allerede lukker kl. 21:30.

Generalforsamlingen blev hævet kl.20:30

Således foregik

Ishøj, den 9. maj 2023


Som dirigent
Kristian Strandberg Dreyer
Advokat (H)


Som bestyrelsesformand
Jan Erik Kjær
Rådgivende ingeniør