

Andelsboligforeningen Centerparken  
Ishøj Østergade 30, etage 0  
2635 Ishøj

## Referat af ordinær generalforsamling 7. maj 2024

Tirsdag den 7. maj 2024 blev der i Kulturium, Ishøj Østergade 28, 2635 Ishøj afholdt ordinær generalforsamling 2024 i Andelsboligforeningen Centerparken, CVR nr. 77 72 12 15.

Til generalforsamlingen forelå jf. vedtægterne følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning
2. Fremlæggelse af årsrapport 2023
3. Fremlæggelse af budget 2024/2025
4. Indkomne forslag
5. Valg af revisor
6. Valg til bestyrelse: 1 formand for 2 år  
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 er 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 15. april 2024, altså mere end 14 dage før generalforsamlingen, og konstaterede at 48 +1 fuldmagt af 136 husstande er fremmødt, svarende til 36% af andelshaverne. **Forsamlingen er både lovlig indvarslet 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 Centerparkens ordinære generalforsamling 2024.

Ifølge vedtægterne er det første punkt på forsamlingens 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 ledelse.

Centerparken er en såkaldt selvadministrerende andelsboligforening. Det betyder bl.a. at vi kun har andelshavere som beboere, og at vi ikke er underlagt noget eksternt administrations- eller boligselskab.

Centerparken ledes af en bestyrelse med 5 medlemmer. Undertegnede – Jan Erik Kjær - er valgt som bestyrelsens formand. Derudover sidder Jørgen Mortensen, Kim Rasmussen, John Jeppesen og Annie Fabricius i foreningens bestyrelse. Bestyrelsen har konstitueret sig med Jørgen Mortensen som næstformand.

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

Til at passe bogholderi, kassefunktion og beboeradministration har bestyrelsen ansat revisor Karen Tranekær, et job hun har passet siden 2010, og som hun efter bestyrelsens mening stadig passer 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 ejendomsfunktionærer 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.

Varetagelse af samarbejdet med myndigheder, konsulenter, Ishøj Bycenters ledelse, eksterne leverandører 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 nye projekter som presser sig på.

Men man kan dog godt mærke, at vores byggeri nærmer sig 40 år. Selv om vi løbende får bygningsdele og installationer vedligeholdt, oplever vi stadig større problemer med at skaffe reservedele. Det gælder specielt elevatorer, men også porttelefoner, ventiler på VVS-installationerne m.m. Vedrørende VVS-systemerne har vi i budgettet for både i år og næste år indarbejdet godt 200.000 kr. til at udskifte diverse ventiler i varmesystemet. Vedrørende elevatorer vil vi her gerne sende en bøn fra elevatorfirmaet videre: Pas på gummilisterne på de ydre elevatordøre. F.eks. skyldtes halvdelen af udkaldene til elevatoren i opgang 14 det sidste år påkørte gummilister. Det ville være rart at slippe for sådanne unødvendige driftsstop.

Som tidligere nævnt har ejerforeningen IBCs konsulenter Cowi konstateret problemer med membranen under terrassen på etage 2. Det er en sag som har verseret i 4 – 5 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 3 – 4 mio. kr. Hvilken løsning der i praksis skal vælges og hvad man har råd til, har man endnu ikke besluttet i ejerforeningens regi, så der forventes tidligst større udgifter fra denne sag i 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, så man ikke styrer ind i en håbløs sag som ejerforeningens renovering af parkeringsdæk øst.

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. Det planlægges udført med folk der klatrer på facaden og med støtte fra droner. Opsætning af hængestilladser er meget dyrt.

### **3. Centerparken - Ishøj Bycenter**

Som det er vores gamle medlemmer bekendt, er Ishøj Bycenter etableret som en stor ejerlejlighedsforening. Boligblokken, som AB Centerparken ligger i, er én ud af 15 ejerlejligheder. Derfor er centerets drift og vores samarbejde med de øvrige ejere i Ishøj Bycenter vigtig for vores drift og økonomi. Centerparken udgør knapt 20 % af Ishøj Bycenter, og betaler derfor en betydelig del af den fælles vedligeholdelse og drift. I 2023 betalte vi 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 udenomsarealer.

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 at der også var plads til borgerrettede værdier. Efter borgmesterskiftet forrige år trådte den nye borgmester ind i ejerforeningen som bestyrelsesformand, og det har i nogen grad ændret ejerforeningens måde at operere på. Desværre ikke til det bedre for os.

Ejerforeningen har stadig ikke fået løst alle problemerne med renoveringen af parkeringsdæk øst, og alle de parkeringsproblemer det medfører for centerets beboere og gæster. Det er dog håbet, at den nye termin på august 2024 skulle kunne holde.

Som drøftet på bl.a. generalforsamlingen sidste år har Centerparken stævnet ejerforeningen, for at få råderetten til vores indgangspartier og facader tilbage. Vi har 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 de sortmalede "bedemandsdøre" lidt tid endnu, selv om det ikke er med bestyrelsens gode vilje.

Som nævnt tidligere i beretningen har ejerforeningens rådgivende ingeniører fundet ud af, at membranen m.v. under vores flisearealer og plantekummer på etage 2 er utæt, og bør udskiftes helt eller delvist. Efter en tinglyst aftale skal sådanne arbejder gennemføres efter aftale de involverede ejere imellem, og udgifterne skal fordeles på en speciel måde. En del af ejerkredsen så gerne terrassearealet begrænset, og forsynet med en ny overflade som er billigere og nemmere at fjerne ved evt. problemer. Vi har stillet os positivt over for at drøfte mulige forandringer, forudsat den røde tråd i projektet bliver brugervenlighed for Centerparkens beboere. Det skal ikke være et spareprojekt for at de øvrige ejere kan slippe over hvor gærdet er lavest. Den kommende tid vil vise, hvordan dette spænder af. Vores egne vedligeholdelsesopgaver for terrassen er delvist sat i bero, indtil vi mere konkret ved hvilke løsninger ejerforeningen vil vælge. I det først fremlagte overslag fra rådgiverne blev projektet vurderet til i alt at koste omkring 15 mio. kr., og det synes de øvrige ejere er lidt i overkanten for vores terrasse.

#### **4. Centerparkens økonomi**

Vedrørende foreningens økonomi har vi indledningsvist en lidt trist nyhed. Beboerne er generelt blevet opkrævet for lidt for varmen i året 2022. Udgifterne til opvarmning fra leverandøren er blevet opkrævet hos andelshaverne uden tillæg af 25% moms. Der er derfor betalt i alt 124.080 kr. for lidt i varme for 2022. Årsagen hertil er, at ejerforeningen var meget forsinkede med årsregnskab og generalforsamling sidste år. Vi gennemførte derfor indberetningen til ISTA på grundlag af de foreløbige tal, vi fik fra ejerforeningens administration. Der var man imidlertid ikke opmærksom på, at Centerparken ikke er momsregistreret. Det er en både ærgerlig og beklagelig fejl, som vi er nødt til at rette op på nu. Det er vores plan at gennemføre en supplerende opkrævning af moms i 2 rater via boligafgiften i henholdsvis juli og september måned i år. Der vil blive udsendt er opgørelse.

Efter dette triste budskab er det næste punkt meget mere positivt. Det er foreningens regnskab for kalenderåret 2023 – Årsrapporten. Vi kan allerede her i beretningen konstatere, at driften i 2023 er gennemført bedre end planlagt, og giver et positivt resultat på 2,8 mio. kr. En væsentlig grund til gode resultat er dog et betydeligt mindre forbrug på

planlagt vedligehold; især den uafklarede situation omkring vedligeholdelsen af terrassen på etage 2 driller i alt planlægning. Vi skubber en del vedligeholdelse foran os.

På tidligere generalforsamlinger er det konsekvent 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, overskuddet til trods. Bestyrelsen vurderer derfor, at der på nuværende tidspunkt ikke bør ske ændring af boligafgifterne. Vores budgetforslag lægger op til at køre videre med en boligafgift på det eksisterende niveau også i 2024 / 2025. Dette gælder dog ikke nødvendigvis a conto varmebidraget; dér vil vi være nødt til løbende at følge evt. ændringer fra fjernvarmeleverandøren. Der er dog intet varslet endnu.

Overordnet set har vores økonomiske politik gjort, at Centerparken har en god og solid økonomi. Centerparkens samlede gæld er ca. 35,7 mio. kr. i den ejendom, som ved valuarvurderingen pr. 1. januar 2024 blev vurderet til en kontantværdi på 231,4 mio. kr. Det svarer til en friværdi på ca. 196 mio. kr. Men inden nogen får gode idéer til øget forbrug så husk lige, at man ikke kan spise mursten. Øget forbrug medfører stigende boligafgifter og/eller faldende andelsværdi.

## **5. Husorden og renholdelse**

Beretningens sidste del plejer at være et indlæg om vores overholdelse af husorden og regler for 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, selv om nogen fra tid til anden føler at bestyrelsen griber ind i deres hverdag.

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

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 en 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 f.eks. firmaet Skraldebilen, som kan tilbyde afhentning og bortkørsel mod kolde kontanter.

Vores cykelkælder er godt fyldt. Har man cykler, som ikke længere benyttes, ville det være hensynsfuldt overfor de øvrige beboere, at man får dem fjernet fra vores cykelkælder, så den 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

Bemærk venligst, at vores affaldsordning er kommunal. Er man i tvivl om kommunens affalds-sortering og -håndtering må vi derfor henvise til Vestforbrændings hjemmeside. Det er Vestforbrænding, der håndterer affald på kommunens vegne, og som kan informere løbende om regler og yde hjælp til affaldshåndtering.

## **6. 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 uddybende spørgsmål til beretningen.

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

## **Ad dagsordenens punkt 2: Årsrapport 2023**

### **DIRIGENTEN**

Alle boliger har fået regnskabet i deres brevkasser den 16. april 2024. Dirigenten gennemgik ganske kort årsrapporten, og spurgte forsamlingen, om der var bemærkninger.

22082 Bjarne Steensen spurgte, hvornår varmeregnskabet kommer ud til beboerne

Formanden svarede, at materialet fra varmelieferandøren (Ejerforeningen Ishøj Bycenter) blev godkendt den 17/4, og indsendt til Ista til udarbejdelse af regnskab for de enkelte beboere. Det forventes færdigt primo juni måned.

30061 Bent Laursen spurgte til regnskabet side 23, hvad forpligtelsen på godt 43 mill. Udgør.

Formanden svarede, at det er det tilskud foreningen har modtaget fra Staten ved foreningens opstart, og som skal tilbagebetales, hvis foreningen nedlægges.

22082 Bjarne Steensen spurgte hvorfor el-udgiften er faldet så meget.

Formanden svarede, at taksten for køb af el er faldet, mens forbruget er forblevet konstant.

DIRIGENTEN

Bemærkede, at man ved godkendelse af Årsrapporten også godkender Andelskronen. Uden yderligere bemærkninger fra forsamlingen konstateres Årsrapporten for 2023 for enstemmigt godkendt af forsamlingen, og bestyrelsen meddelt decharge som kutymen for andelsboligforeningen er, ligesom fastsættelsen af andelsværdi/andelskrone som forslået i regnskabet godkendes.

### **Ad dagsordenens punkt 3: Fremlæggelse af budget 2024/2025**

DIRIGENTEN

Alle boliger har fået budgettet i deres brevkasse. Jeg giver ordet til formanden.

Formanden påpegede 2 forhold i budgettet. Dels den fastholdte boligafgift, dels at de planlagte vedligeholdelsesarbejder er blevet dyrere, især på VVS-området.

DIRIGENTEN

Er der noget i budgettet der giver anledning til spørgsmål?

DIRIGENTEN

Uden yderligere spørgsmål fra forsamlingen blev det reviderede budget 2024 / budget 2025 herefter konstateret enstemmigt godkendt.

### **Ad dagsordenens punkt 4: Indkomne forslag**

DIRIGENTEN

Der er af bestyrelsen oplyst, at der er indkommet 4 forslag. De er udsendt via opslag til beboerne den 30/4.

1. 30032 Kjærgaard m.fl. stiller forslag om ”elektronisk låse og åbnesystem til parkeringsindhegningen

30102 Helena Gregersen motiverede forslaget og oplyste, at forslaget trækkes. Man vil genfremsættes det til næste år, gerne med en oplysning om finansiering, så man kan vurdere hvad det koster pr. beboer pr. måned

2. 22053 Hansen m.fl. stiller forslag om ”opsætning af bæk på læsserampen etage 0”

22053 Hansen motiverede forslaget med at det er besværligt at stå op, når man venter på Flex-trafik.

Formanden oplyste, at læsserampen på etage 0 er ejerforeningens areal, så det er ejerforeningen, der evt. skal godkende / opsætte en ønsket bæk. Formanden tager forslaget med til ejerforeningens bestyrelse.

Forslagsstiller er tilfreds med, at forslaget tages med til ejerforeningen.

3. 18081 Hornstrup/Petersson stiller forslag om "info fra bestyrelsen opklæbes på spejl i elevatorerne. Evt etablering af intranet til info"

18081 motiverede forslaget med den begrundelse, at ikke alle kommer forbi opslagstavlen i etage 1.

Formanden svarede, at det ikke er særlig kønt at se på opklæb på spejlene, så det vil bestyrelsen helst undgå. Beboersammensætningen er efterhånden klar til at benytte IT til informationer, så bestyrelsen vil gerne forsøge at etablere en enkelt form for Intranet.

Forslagsstiller ønsker ikke afstemning, hvis bestyrelsen vil arbejde videre med etablering af en form for Intranet.

4 18081 Hornstrup/Petersson stiller atter forslag om "etablering af 1 klapstol i hver elevatorstol"

18081 motiverede forslaget med den begrundelse, at elevatorerne tit går i stykker, så det vil være rart at kunne sidde ned, mens man venter på hjælp i situationer, hvor man er spærret inde i en elevator.

Formanden oplyste, at det vil koste i omegnen af 100.000 kr. at gennemføre forslaget. For at vurdere behovet har vi fra elevatorstyringen fået trukket en log for perioden 01/08 23 til 30/04 24. Der har i denne periode været 4 stop med personer i kupeen. I opgang 18 har elevatoren været stoppet 2 gange i henholdsvis 30 og 36 min, og i opgang 14 har der været 2 fastkørsler på 32 og 33 minutter.

I de øvrige opgange har der i perioden ikke været fastkørsler. På den baggrund vurderer bestyrelsen det ikke rimeligt at bruge 100.000 kr. på stole.

30011 Jytte Fust oplyste at være kørt fast d.d., altså uden for opgørelsesperioden.

18073 Lis Leifelt Olsen mener, at TK (elevatorleverandøren) ikke oplyser de rigtige tider, men fremfører ingen støtte for påstanden.

Dirigenten besluttede og forestod en skriftlige afstemning om forslaget, med hjælp af 18052 Astrid Gawron og 18092 Jette Rose som stemmetællere. Resultatet blev, at 22 stemte JA, 26 stemte Nej og 2 stemte blankt. Dirigenten konstaterede herefter, at forslaget atter var blevet forkastet af forsamlingen.

## **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 ny formand for 2 år. På valg er Jan Erik Kjær, som modtager genvalg. Herudover skal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år. På valg er Jørgen Mortensen og Kim Rasmussen, (modtager begge genvalg). Dirigenten spørger forsamlingen, om der er der andre kandidater til bestyrelsesposterne? Der var ingen forslag fra forsamlingen.

DIRIGENTEN konstaterer herefter uden indsigelse,

at Jan Erik Kjær blev genvalgt som bestyrelsens formand for 2 år, og

at Jørgen Mortensen og Kim Rasmussen er genvalgt til bestyrelsen for 2 år.

DIRIGENTEN oplyser, at der skal vælges 2 suppleanter for 1 år. Bestyrelsen indstiller Lise Andersen og Emma Sørensen genvalgt.

Uden indsigelse konstaterer dirigenten, at Lise Andersen og Emma Sørensen er genvalgt.

**AB Centerparkens bestyrelse består herefter af:**

**Jan Erik Kjær (formand), Jørgen Mortensen, Kim Rasmussen, John Jeppesen og Annie Fabricius**

## **Ad dagsordenens punkt 7: Eventuelt**

### **DIRIGENTEN**

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

30091 Nielsen spurgte om det er muligt at få døren til vaskeriet til at gå lidt nemmere?

Formanden svarede, at det er en sag for viceværtsservice. Han vil bede viceværten se på sagen, som evt. kan skyldes lidt grus i dørfalsen. Det er ofte set.

18092 Jette Rose mener ikke, problemet kan skyldes grus.

30102. Gregersen ønsker opsat skilt på elevatordørene om at undgå påkørsel af gummilister.

Formanden svarede, at det kan blive en skilteskov og støtter ikke forslaget. Der opfordres generelt til at passe godt på elevatordørene.

30061 Laursen Er de installerede røgalarmer elektriske, så de virker, hvis strømmen forsvinder?

Formanden svarede, at røgalarmerne er integreret i Ista's radiobaserede målesystem i ejendommen. De kører på batteri, og sender meddelelse til Ista, hvis der er funktionsproblemer. De giver ikke alarm udenfor boligen.

### **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 takkede dirigenten for god mødeledelse og oplyste, at der efter mødet ville blive udskænket drikkevarer fra Kulturiums bar i etage 1 og i foyeren, men at baren skal forlades senest kl. 21.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 20.08

Således foregik  
Ishøj, den 7. maj 2024

Som dirigent

Kristian Strandberg Dreyer  
Advokat (H)

Som bestyrelsesformand

Jan Erik Kjær  
Rådgivende ingeniør