

Referat af ordinær generalforsamling 2. juni 2026

Tirsdag den 2. juni 2026 blev der i Kulturium, Ishøj Østergade 28, 2635 Ishøj afholdt ordinær generalforsamling 2025 i Andelsboligforeningen Centerparken, CVR nr. 77 72 12 15.

Til generalforsamlingen forelå jf. vedtægterne følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning
2. Fremlæggelse af årsrapport 2025
3. Fremlæggelse af budget 2026/2027
4. Indkomne forslag
5. Valg af revisor
6. Valg til bestyrelse: 1 Formand for 2 år (Jan Erik Kjær modtager genvalg)
2 medlemmer for 2 år
(Jørgen Mortensen og Lise Andersen er på valg. Jørgen modtager genvalg, og Johnny Andersen modtager valg)
2 suppleanter for 1 år
(Finn Hornstrup og Bent Pedersen modtager valg)
7. Eventuelt

FORMANDEN (Jan Erik Kjær) bød velkommen til Centerparkens ordinære 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 9. maj 2026, altså mere end 14 dage før generalforsamlingen, og konstaterede at 93 af 136 andele er fremmødt, heraf 17 ved fuldmagt. Det forhold, at generalforsamlingen blev afholdt for sent gjorde ikke, at den ikke skulle gennemføres. Årsagen til den sene afholdelse var, at der var modtaget protest over den første indkaldelses gyldighed, og man havde for en sikkerheds skyld valgt at indkalde på ny, og dermed også med en mindre forsinkelse. Antallet af fremmødte svarede til ca. 68% af andelshaverne. **Forsamlingen blev erklæret både lovligt 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:

Indledningsvist skal jeg beklage, at generalforsamlingen har måttet udsættes fra den 12. maj. Generalforsamlingen blev indvarslet som sædvanligt den 21. april med opslag på alle opslagstavler og udsendelse af Årsrapport og Budgetforslag, som vi har gjort det de seneste 30 år. Men tirsdag den 5. maj rejste en andelshaver skriftlig indsigelse om forsamlings lovlige indvarsling. Vedkommende mener at vedtægtens udtryk ”skriftlig indkaldelse” skal forstås som et brev i alle andelshaveres brevkasser.

Fremfor at gå ind i en diskussion om argumentets holdbarhed, valgte bestyrelsen at holde fokus på en god konstruktiv generalforsamling, og lytte til indsigelsen. Det blev besluttet at udskyde generalforsamlingen, med ny indvarsling og brev til alle andelshavere. Grundet Pinsen og de praktiske forhold omkring ændret lokaleleje, trykning af papirer m.v. kunne afholdelsen først blive i dag den 2. juni – desværre 2 dage over vedtægtens frist for afholdelse af ordinær generalforsamling. Det beklages.

Herefter vil vi gå over til det første punkt på bestyrelsens beretning om foreningens drift i året der er gået, siden sidste generalforsamling i maj måned 2025.

1. Centerparkens bestyrelse og administration

Med den store udskiftning af medlemmer vi har oplevet de sidste par år, vil jeg gerne indledningsvist opdatere andelshaverne om foreningens ledelse og administration.

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, valgt blandt foreningens andelshavere. Undertegnede – Jan Erik Kjær - er valgt som bestyrelsens formand. Derudover sidder Jørgen Mortensen, John Jeppesen, Lise Andersen og Annie Fabricius i foreningens bestyrelse. Bestyrelsen har konstitueret sig med Jørgen Mortensen som næstformand.

Til bestyrelsen er desuden valgt 2 suppleanter, Johnny 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. Desværre har Karen varslet, at hun gerne snart vil nedtrappe, så bestyrelsen arbejder på at finde afløsning, gerne med virkning fra 1. januar 2027. Karen bliver ikke let at erstatte, men bestyrelsen fører forhandlinger med Vest Administration A/S ved advokat Timmy Lund om overtagelse af opgaven.

Til løsning af foreningens rengørings-, renovations- og driftsopgaver anvender vi firmaet Anders Andersen Rengøring, med hvem vi har en aftale om såkaldt viceværtsservice.

Det er bestyrelsens vurdering, at denne viceværtsservice skal udvides, så den bliver mere i retning af en facility management aftale, hvori også leverandørstyring og håndværkerhåndtering indgår. Det vil aflaste bestyrelsen betydeligt, og sikre bedre udnyttelse af ressourcerne. Det er bestyrelsens plan at Servicefirmaet ApS skal afløse Anders Andersen Rengøring pr. 1. juli her i sommer. Beboerne vil blive informeret herom i løbet af juni måned.

Opgaven med varetagelse af samarbejdet med myndigheder, rådgivere, Ishøj Bycenters ledelse m.v. løses af bestyrelsens formand, udover det almindelige bestyrelsesarbejde. Derudover er formanden faktisk også foreningens forretningsfører. Denne koncentration af mange vitale opgaver hos 1 person er et af foreningens problemer, og gør os sårbare. Bestyrelsen prøver at håndtere denne konstruktion gennem valget af nye leverandører til ejendomsadministration og ejendomsservice. Det er desværre en dyrere løsning, end den vi har anvendt de sidste mange år. En merudgift på ½ til ¾ mio. kr. om året vil næppe være urealistisk, men det vil den kommende tids forhandlinger bringe klarhed over. Til gengæld kan man så nedsætte formandens honorar.

2. Ejendommens vedligeholdelse og tilstand

Det har i den forløbne periode ikke været nødvendigt at udføre større ekstraordinær vedligeholdelse på ejendommen.

Men man kan dog godt mærke, at vores byggeri har passeret de 40 år. Selv om vi løbende får bygningsdele og installationer fornyet og vedligeholdt, oplever vi tit problemer med at skaffe reservedele til elevatorer, porttelefoner, ventiler på VVS-installationerne m.m.

Vedrørende elevatorerne har vi påbegyndt en modernisering. Opgangene 18 og 30 er færdige, og til september udføres opgang 26. Dermed er de 3 mest hastende bragt i orden. Der er endnu ikke lagt planer for de 2 sidste elevatorer (14 og 22), da vi stadig kan få reservedele til den pågældende type elevator.

Vi regner også med at modernisere vores varmecentral i 2026. Det nuværende anlæg kan ikke afkøle varmforsyningens vand tilstrækkeligt, og det vil fremover medføre, at man pålægges en straffeafgift for at returnere for varmt vand. Straffeafgiften vurderes at blive så stor, så det kan betale de ca. 150.000 kr. til ombygningen i løbet af et par år. Ombygningen vil kun medføre mindre afbrydelser i varmforsyningen.

Vi har tidligere oplyst om problemer med membranen under fliseterrassen på etage 2. Den tilhører Ejerforeningen Ishøj Bymidte. Ejerforeningen har besluttet foreløbigt at sætte alle større projekter omkring membranen i bero, og kun bruge ressourcer på at afhjælpe konstaterede fejl, som giver anledning til vandnedtrængning til etage 1. På grund af den usikkerhed der hersker med membransagen, har vi besluttet indtil videre at være meget tilbageholdende med at iværksætte vores egne vedligeholdelsesarbejder i terrasseområdet og nedenunder, herunder specielt beboerlokalerne.

3. Centerparken - og vores forhold til Ishøj Bymidte

Som det er vores gamle medlemmer bekendt, er hele Ishøj Bymidte etableret som én 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 Bymidte vigtig for vores

drift og økonomi. Centerparken udgør knapt 20 % af Ishøj Bymidte, og vi betaler derfor en betydelig del af den fælles vedligeholdelse og drift. I 2025 betalte vi godt 900.000 kr. til centerets fællesudgifter og drift, svarende til godt 6.600 kr. pr. andel årligt.

Ejerforeningen ledes af en bestyrelse, hvor kommunens borgmester er bestyrelsesformand. Det har gennem årene skabt en god balance, så de kommercielle interesser i Ishøj Bymidte ikke fik overtaget, men at der også var plads til borgerrettede værdier. Centerparkens formand er bestyrelsesmedlem i ejerforeningen.

4. Centerparkens økonomi

Vi skal lidt senere i aften behandle og godkende foreningens årsregnskab for kalenderåret 2025 - Årsrapporten, men vi kan allerede her i beretningen konstatere, at driften i 2025 er gennemført bedre end planlagt, og giver et positivt resultat på knapt 2,4 mio. kr. En væsentlig grund til det flotte resultat er dog et betydeligt mindre forbrug på planlagt vedligehold. Især den uafklarede situation omkring vedligeholdelsen af terrassen på etage 2 driller i al planlægning. Vi skubber noget 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, men bestyrelsen vurderer sammenfattende, 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 2026. Dette gælder dog ikke nødvendigvis a conto varmebidraget; dér vil vi være nødt til løbende at følge evt. ændringer fra fjernvarmeleverandøren.

Overordnet set har vores økonomiske politik gennem årene gjort, at Centerparken har en god og solid økonomi. Centerparkens samlede gæld er ca. 36,7 mio. kr. i den ejendom, som ved valuarvurderingen pr. 1. januar 2026 blev vurderet til en kontantværdi på 248,5 mio. kr. Det svarer til en friværdi på godt 210 mio. kr. Men inden nogen får gode idéer til øget forbrug så husk lige, 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 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 derved griber ind i deres hverdag.

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, i kældergange 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 et firma som f.eks. 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 skal rumme 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 det 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 affaldssortering 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 spørgsmål til beretningen.

Uden markeringer fra forsamlingen konstaterede dirigenten herefter, at beretningen var kunne anses for **aflagt og tiltrådt af generalforsamlingen.**

Ad dagsordenens punkt 2: Årsrapport 2025

DIRIGENTEN

Alle boliger har fået regnskabet i deres brevkasser den 21. april 2026. Dirigenten gennemgik ganske kort årsrapporten og oplyste resultat og andelskrone, og spurgte forsamlingen, om der var bemærkninger eller spørgsmål. Det var ikke tilfældet.

DIRIGENTEN

Uden yderligere bemærkninger fra forsamlingen konstateres Årsrapporten for 2025 for **enstemmigt godkendt**, 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 2026/2027

DIRIGENTEN

Alle boliger har fået budgettet i deres brevkasse.

Er der noget i budgettet der giver anledning til spørgsmål?

30082 Steen Skovhus spurgte til fordeling af bestyrelsens honorar?

De menige bestyrelsesmedlemmer modtager skattefrie godtgørelser efter statens takster. Formanden modtager et honorar, som svarer til taksten for efterløn.

Steen Skovhus spurgte til formandens honorar og opsigelse – vil gerne se ansættelseskontrakten.

30082 Steen Skovhus Larsen spurgte til viceværtfunktionen, hvorfor den bliver dyrere?

Formanden gjorde rede for de fremtidige planer for administrationen, herunder at viceværtskiftet ikke bliver væsentlig dyrere, men derimod giver mere værdi for pengene.

DIRIGENTEN

Uden yderligere spørgsmål fra forsamlingen blev revideret budget 2026 / budget 2027 herefter konstateret **enstemmigt godkendt**.

Ad dagsordenens punkt 4: Indkomne forslag

DIRIGENTEN

Der er af bestyrelsen oplyst, at der er indkommet 1 forslag, fra bestyrelsen selv:

Forslag til behandling på generalforsamlingen 12/5 punkt 4, Indkomne forslag

Bestyrelsen rejser forslag om bemyndigelse at undersøge muligt salg af foreningens ejendom, ejerlejlighed nr. 8 i Ishøj Bymidte.

Ordlyd:

Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at undersøge og arbejde med mulighederne for at likvidere andelsboligforeningen, og sælge foreningens ejendom til en kapital investor, Derved frigøres andelshavernes friværdier til udbetaling. Bestyrelsen kan anvende nødvendige konsulenter for op til foreløbigt 65.000 kr. eksklusive moms til formålet.

Formanden bad om ordet til punktet, og oplyste følgende:

Bestyrelsen har under punkt 4 ”indkomne forslag” rejst et forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til undersøge de muligheder, man som andelsboligforening har, for at blive omdannet til almindelig udlejningsejendom. Det er et fænomen man ser hos stadig flere andelsboligforeninger, med det formål at frigøre andelshavernes friværdi i ejendommen, og alligevel sikre sig et uopsigeligt lejemål, til en fastlåst boligafgift.

Forslaget er af en del beboere opfattet som et forsøg på at sælge ejendommen hen over hovedet på andelshaverne, men det har ingen hold i virkeligheden. Et sådant salg afspejles ingen steder i det godkendte Budget for 2026/2027, og ville minimum kræve at 67% af andelshaverne stemte for på

en generalforsamling. Bestyrelsens forslag tager alene sigte på at undersøge vores muligheder bedre, og på at lodde stemningen blandt andelshaverne.

Med den respons vi har hørt og set fra andelshaverne allerede nu, er vi overbevist om, at der blandt andelshaverne ikke er interesse i at undersøge sagen yderligere på nuværende tidspunkt.

Bestyrelsen trak derfor sit forslag tilbage.

DIRIGENTEN spurgte, om der var spørgsmål, hvilket ikke var tilfældet. Dagsordenspunktet blev herefter anset for behandlet.

Ad dagsordenens punkt 5: Valg af revisor

DIRIGENTEN

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

Ingen har andre forslag.

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

Ad dagsordenens punkt 6: Valg til bestyrelse

DIRIGENTEN

Der skal vælges ny formand for 2 år

Dirigenten spurgte om andre end den siddende formand ønsker at opstille

30082 Steen Skovhus ønsker at opstille og 26101 Jan Erik Kjær ønsker at genopstille.

30082 Steen Skovhus begrundede sit kandidatur med, at beboerne ikke inddrages i den daglige drift Bl.a. er der ikke informeret om skift i viceværtsfunktionen, og farvevalg i indgangspartierne. Han ønsker ikke at modtage honorar, og det skal bestyrelsen heller ikke. Han ønsker et større socialt fællesskab og kritiserer, at forslaget om salg af foreningens ejendom ikke er taget op på et beboermøde.

26101 Jan Erik Kjær oplyste, at det fremsatte forslag ikke var gennemarbejdet til et beboermøde endnu. Det var jo det man ville spørge beboerne om man skulle i dag. Hvis et salg skulle gennemføres, skulle det besluttes på en generalforsamling og ikke på et beboermøde.

Bestyrelsen har i min tid som formand prioriteret god sagsbehandling, og ansvarlig, solid økonomi. Derfor er foreningen i dag veladministreret og godt økonomisk rustet.

Én andelshaver ønskede skriftlig afstemning, og denne førte til 87 stemmer til Steen Skovhus og 17 til Jan Erik Kjær.

Steen Skovhus er dermed valgt som formand.

Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år. På valg er Jørgen Mortensen og Lise Andersen. Jørgen Mortensen modtager ikke genvalg og Lise Andersen modtager ikke genvalg. John Jeppesen og Annie Fabricius er ikke på valg, men trækker sig fra bestyrelsen. Dirigenten spørger forsamlingen, om der er kandidater til de 2 ekstra ledige bestyrelsesposter.

30093 Mette Jensen, 32021 Linett Gramkov, 18093 Jona Midjord og 30102 Helena Gregersen opstiller.

30093 Mette Jensen begrundede sit kandidatur. Er tilflyttet for 2 mdr. siden og er blevet taget godt imod. Hun går ind i bestyrelsesarbejdet for at bibeholde sammenholdet i foreningen.

32021 Linett Gramkov var ikke til stede, men havde givet Steen Skovhus fuldmagt til at acceptere valg til bestyrelse for hende.

30093 Mette Jensen, 32021 Linett Gramkov, 18093 Jona Midjord og 30102 Helena Gregersen blev valgt.

Der skal vælges 2 suppleanter for 1 år.

18092 Jette Rose og 14053 Sune Hundebøll opstiller, og blev **valgt uden modkandidater**.

Opsummerende består bestyrelsen derfor af:

- ❖ **Steen Skovhus (formand)**
- ❖ **Mette Jensen**
- ❖ **Linett Gramkov**
- ❖ **Jona Midjord**
- ❖ **Helena Gregersen**

hvortil kommer de to suppleanter.

Ad dagsordenens punkt 7: Eventuelt

DIRIGENTEN

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

DRIGENTEN

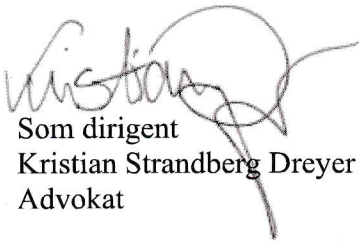
Steen Skovgaard takkede for valget og opfordrede til en lempelig overgang fra tidligere formand og administrator. Herefter takkede han den tidligere bestyrelse

FORMANDEN


Generalforsamlingen blev hævet kl.20.20 og formanden håber, at overgangen til den nye bestyrelse kommer til at gå godt

Således foregået.

Ishøj, den 2. juni 2026



Som dirigent
Kristian Strandberg Dreyer
Advokat



Som bestyrelsesformand
Jan Erik Kjær
Rådgivende ingeniør