

Dan-Ejendomme as

Referat af ordinær generalforsamling

E/F Mikkelborg Park 1-31 afholdt den 18. maj 2010, kl. 19.00 i ejendommens festlokale, Mikkelborg Park

I alt 179 lejligheder med et fordelingstal på 12.938, herunder restejendommen med et fordelingstal på 6.310, af i alt 220 lejligheder med et samlet fordelingstal på 19.376, var repræsenteret på generalforsamlingen.

Desuden var mødt afdelingsdirektør Per Holm og administrator Camilla Scharff fra Dan-Ejendomme as.

For generalforsamlingen var fastsat følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Fremlæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
4. Fremlæggelse af godkendt driftsbudget for 2010.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
6. Valg af suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Valg af administrator.
9. Forslag.
10. Eventuelt.

Ad 1 Valg af dirigent

Formand Thomas Flandrup bød velkommen til de fremmødte og foreslog herefter Per Holm som dirigent.

Generalforsamlingen blev herefter erklæret for lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægtens bestemmelse.

*Ejendommens fordelingstal på 19.376 fordeler sig således:
110 solgte lejligheder med stemmetal på 10.248
Restejendommens 110 lejligheder med et stemmetal på 6.310
Døde andele udgør 2.818*

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var sendt ud sammen med indkaldelsen, således at der var mulighed for at stille spørgsmål til beretningen.

Der var ingen spørgsmål til beretningen, og denne blev herefter taget til efterretning.

Ad 3 Fremlæggelse af årsregnskab 2009 til godkendelse

Camilla Scharff gennemgik årsregnskabet i hovedtal, herunder at årets resultat udgjorde et underskud på kr. 4.119 mod det budgetterede underskud på kr. 257.000. Afvigelsen skyldtes hovedsagligt at der var brugt mindre på større vedligeholdelsesarbejder, herunder maling af opgang og beskæring mv. på de grønne områder.

Foreningens egenkapital udgjorde pr. 31. december 2009 ca. 400.000 kr.

En ejer spurgte til udgifterne til telefon/ISDN. Det dyre ISDN-abonnement hos TDC er opsagt, men en del af udgiften til dette er indeholdt i årsregnskabet for 2009.

Efter yderligere et par opklarende spørgsmål blev årsregnskabet enstemmigt godkendt.

Ad 4 Fremlæggelse af budget 2010 til godkendelse

Ole Tange gennemgik bestyrelsens plan for vedligeholdelse for 2010-2014 (vedlagt). Af denne fremgik, at bestyrelsen havde valgt at budgettere med løbende vedligeholdelse på 240.000 kr., svarende til 10 kr. pr. m², og i alt kr. 620.000 til større vedligeholdelse, som i 2010 blandt andet omfattede følgende:

- Udskiftning af gamle cylindre (låse) i fælles adgangsveje.
- Maling af 3 trappeopgange (nr. 16, 17 og 18).
- Renovering af ventilationsanlæg, 1. etape (2. etape forventes udført i foråret 2011).

Det blev påpeget, at vedligeholdelsesplanen/-budgettet skulle opfattes som værende vejledende, da nogle opgaver eventuelt senere måtte rykkes til andre år, alt efter om mere presserende vedligeholdelsesopgaver blev aktuelle.

Der spurgtes til det afsatte beløb vedrørende tagrenovering, og det blev oplyst at der var kigget på tagene de steder, hvor det var værst, og at prisen var givet ud fra denne besigtigelse. Der spurgtes til tagets vedligeholdelsesstand, da denne har været diskuteret flere år. Vurderingen ved seneste besigtigelse var, at taget kunne vente et år eller to, hvorfor det ikke er sat på vedligeholdelsesplanen før år 2011 og fremefter.

Per Holm gennemgik herefter driftsbudgettet og oplyste, at bestyrelsen foreslog en stigning på ca. 6% i fællesudgifter, hvorefter der budgetteredes med et driftsunderskud på kr. 190.000.

En ejer foreslog en ændring af budgettet, således at der blev budgetteret med kr. 0 i under-/overskud, svarende til en stigning i fællesudgifterne på ca. 10,5%.

Budgettet blev herefter sat til afstemning.
For en stigning på ca. 6% stemte i alt 584.
For en stigning på ca. 10,5% stemte i alt 6.044 (vedtaget).
Blanke stemmer udgjorde 6.310.

Det vedtagne budget for 2010:

	BUDGET 2009	RÆGNSKAB 2009	BUDGET 2010
Udgifter:			
Reparation og vedligeholdelse ordinært	240.000	214.949	240.000
Større vedligeholdelses arbejder.....	475.000	266.466	620.000
Elektricitet.....	600.000	588.624	600.000
Vand- og kloakafgift.....	1.020.000	1.007.549	1.100.000
Renovation.....	300.000	277.903	300.000
Forsikringer.....	208.000	206.946	210.000
Abonnementer.....	61.000	63.595	65.000
Administrationshonorar.....	260.000	239.000	225.000
Revisor.....	25.000	15.688	25.000
Varmeregnskab.....	120.000	115.950	120.000
Vicevært/renholdelse.....	1.305.000	1.308.062	1.260.000
Bestyrelseshonorar.....	15.000	16.000	16.000

Diverse	9.000	33.569	24.000
Samlede udgifter i alt.....	4.638.000	4.354.301	4.805.000
Øvrige indtægter:			
Vaskeriindtægt.....	70.000	78.879	80.000
Andre indtægter.....	91.000	64.130	75.000
Renteindtægter.....	20.000	7.239	10.000
Resultat før indbetaling fra ejerne.	4.457.000	4.204.053	4.640.000
Indbetalt af ejerne ordinært.....	4.200.000	4.199.934	4.640.000
Årets underskud.....	-257.000	-4.119	0

Ad 5 Valg af medlemmer til bestyrelsen

Christian Rømer og Peter Fischer var på valg og modtog ikke genvalg.
Ole Tange var på valg og modtog genvalg. Som nye bestyrelsesmedlemmer opstillede Jørgen Grundtvig og Stefan Weck. Alle blev enstemmigt valgt.

Ad 6 Valg af suppleanter

Som suppleant opstillede Flemming Voss og Jette Boesen.
Efter skriftlig afstemning valgtes Flemming Voss.

Bestyrelsen bestod herefter af:

Thomas Flandrup	Mikkelborg Park 17, 1. th.	På valg i 2011
Lise Kure	Mikkelborg Park 16, 1. tv.	På valg i 2011
Ole Tange	Property Group, restejendommen	På valg i 2012
Stefan Weck	Mikkelborg Park 1, 1. tv.	På valg i 2012
Jørgen Grundtvig	Mikkelborg Park 3, 1. th.	På valg i 2012
Suppleant Flemming Voss	Mikkelborg Park 22, 1. th.	På valg i 2011

Ad 7 Valg af revisor

PriceWaterhouseCoopers blev enstemmigt genvalgt.

Ad 8 Valg af administrator

Dan-Ejendomme as blev enstemmigt genvalgt.

Ad 9 Forslag

Forslag om brugerbetaling eller alternativt nedlæggelse af bilvaskeplads:

Jette Boesen begrundede forslaget.

Thomas Flandrup oplyste, at bestyrelsen havde overvejet at sætte en aflåst boks på hanen, således at de som ønskede at benytte vaskepladsen, skulle have en nøgle af viceværtten.

Årsagen til det var, at det i så fald kun var ejendommens beboere, der kunne benytte vaskepladsen og for at få overblik over hvor mange, der benyttede den. Bestyrelsen kunne arbejde videre med denne løsning, hvis det fandtes hensigtsmæssigt.

Forslaget om nedlægges blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning, som viste flertal imod. Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag om adgang til containerrum via viceværtten:

Lise Kure oplyste hertil, at bestyrelsen allerede har besluttet, at der kun kan stilles effekter til storskrald den 1. tirsdag i hver måned. Opslag vil blive opsat umiddelbart efter generalforsamlingen. Forslaget blev ikke sat til afstemning.

Forslag om forhøjelse af tinglyst pant:

Jette Boesen motiverede forslaget.

Per Holm orienterede om, at størrelsen af pant fremgik af vedtægten, hvor det i givet fald skulle ændres. Da forslaget ikke var stillet som et konkret vedtægtsændringsforslag kunne det ikke behandles på generalforsamlingen.

Forslag om afholdelse af fælles beboermøder 1-2 gange årligt:

Marianne Weck begrundede forslaget, som blandt andet skulle have til formål at beboerne - ejere som lejere - lærte hinanden bedre at kende.

Thomas Flandrup bemærkede, at der tidligere år har været afholdt flere fælles arrangementer, herunder Sankt Hans Aften og lignende. Hvis nogle ønskede at stå for arrangement af fx en sommerfest/Sankt Hans Aften, var det et velkomment initiativ. Flere tilkendegav interesse for et sådant arrangement.

Forslaget blev ikke sat til afstemning.

Forslag om opsætning af vandmålere:

Thomas Flandrup oplyste, at det var dyrt at få opsat målere samt at få udarbejdet vandregnskab mv., et overslag lyder på ca. 1 mio. kr. for opsætning og første års regnskab.

Bestyrelsen opfordrede i øvrigt til, at beboerne fik installeret vandbesparende toiletter.

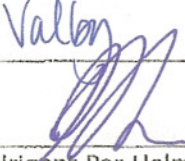
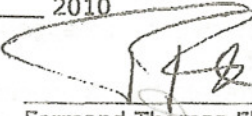
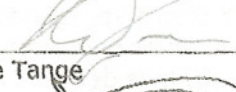

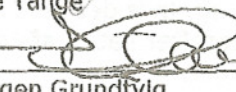
Da forslaget ikke indeholdt beregninger af udgiften kunne det ikke behandles.

Ad 10 Eventuelt

Under punktet eventuelt blev følgende emner behandlet:

- Fjernelse af svalereeder. Disse findes flere steder.
- Foreningens hjemmeside kunne benyttes til at lægge referater, regnskaber mv. på, samt eventuelt en nyhedsside, hvor diverse opslag kunne lægges.
- Husorden burde omdeles igen (vedlagt dette referat).
- Alger på altaner bør fjernes. Beboere, herunder lejere, gives besked om dette.
- Plaskeværn, optryk af tidligere vejledning i opsætning mangler. Thomas Flandrup oplyste, at der er lavet forsøg med et plaskeværn i aluminium. Henvendelse kan ske til Tom Rytkjær, Mikkelborg Park 4, 2. tv., som kan samle bestillinger til senere fælles-bestilling.
- Haveplan er forelagt kommunen, men der er forsinkelse på godkendelse af denne, da der er kommet ny kontaktperson hos kommunen.
- Vandstanden i branddammen ved legepladsen har været så høj, at vandet har stået på den udvendige side af hegnet.
- Trådløst internet - kan undersøges.

Da der ikke var flere emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 21.15.

 _____ Dirigent Per Holm	, den 6. juli 2010	 _____ Formand Thomas Flandrup
 _____ Lise Kure		 _____ Ole Tange
 _____ Stefan Weck		 _____ Jørgen Grundtvig