

Ejerforeningen Mikkelborg Park.

Bestyrelsens beretning

Oktober 2020

På grund af Covid-19 har bestyrelsen valgt, at aflægge beretning for regnskabsåret 2019 samt de første 10 måneder af 2020.

Den særlige situation vi i øjeblikket befinder os i, har betydet, at hverken regnskab eller budget har, kunne fremlægges i foråret 2020.

På Generalforsamlingen i maj 2019 blev en række forslag vedtaget og bestyrelsen har løbende arbejdet på disse.

I juni 2019 blev der indkøbt og opsat en hjertestarter i opgang 19. Der blev efterfølgende afholdt 1 kursus i hjertemassage. Planen var, at der skulle afholdes flere med interne instruktører men igen har Covid 19 udsat disse.

Ligeledes blev det på Generalforsamlingen vedtaget, at der skulle opsættes røgmeldere i alle opgange. Bestyrelsen tog kontakt til forskellige udbydere og den billigste leverandør på marked var Falck. Prisen for 75 stk. meldere uden montering i opgangene, beløb sig til kr. 9.850,- (Afsat beløb på GF kr. 6000,-)

Bestyrelsen valgte derfor ikke at iværksætte dette arbejde.

På Generalforsamlingen 2019 blev der rejst spørgsmål om hvorvidt det er tilladt, at opsætte hegn på terrasser. Af de tinglyste vedtægter § 20.8 fremgår følgende:

Da ejendommens ydre skal fremtræde som et harmonisk hele, er det ikke tilladt det enkelte medlem, at foretage ændringer af ejerlejlighedens ydre, herunder vinduer, facader, hegn og gulvpartier eller lade opsætte skilte, reklamer, markiser m.v, uden bestyrelsens skriftlige godkendelse. Værn på altaner må ikke monteres med altankasser eller lignende. Eventuel beplantning skal ske i krukker opstillet på altanens gulvflader.

Bestyrelsen blev derfor bedt om, at foranledige at vedtægterne blev overholdt. På daværende tidspunkt havde 6 beboere opsat hegn på deres terrasser. Bestyrelsen anmodede herefter de pågældende om, at fjerne deres hegn. 3 beboere efterlevede henstillingen. På trods af gentagne påtaler blev de sidste 3 hegn ikke fjernet. Bestyrelsen bad derfor advokat Henrik Høpner om, at kontakte disse beboere. Efterfølgende bad en beboer om hjælp til fjernelse af sit hegn.

De sidste 2 beboere i opgang 17 og opgang 12 ønskede ikke, at fjerne deres ulovlige opsatte hegn. Bestyrelsen valgte derfor, at stævne de pågældende.

De sagsøgte nedlagde påstand om, at bestyrelsen ikke, uden Generalforsamlingens tilladelse, kunne stævne dem.

Sagen blev den 28. august 2020 afgjort i Helsingør byret hvor dommeren fastslog, at en bestyrelse, på trods af tinglyste vedtægter, ikke uden en GF beslutning, kunne rejse sager mod enkelte beboere. Bestyrelsen har derfor fremsat et forslag til behandling på dette års GF.

Lade stationer blev ligeledes diskuteret. Bestyrelsen arbejder forsat med dette men covid 19 har bremset lidt af arbejdet, ligesom udmeldinger fra regeringen synes uklare. Vi er pt. i dialog med et par udbydere og bestyrelsen har for nuværende udpeget mulige placeringer af disse.

Anlæggelse af affalds områder er nu afsluttet men folketinget har vedtaget udvidede regler for sortering så vi forventer, at vi i løbet af 2022-2023 måske bliver nødt til, at udvide de eksisterende 3 affalds øer.

Sidste etape af tag renoveringen i den nordlige fløj er nu færdig. Desværre har bestyrelsen set sig nødsaget til, at skifte et stykke tag ved opgave 5, da undertaget ikke kunne holde tæt. Bestyrelsen ønsker, at foretage en komplet gennemgang af det resterende tag i den sydlige del af Mikkelborg Park.

Vi har malet 2 opgange og 10 vindfang samt 5 lofts lemme. Arbejdet med maling af opgange fortsætter i samme takt som de øvrige år.

Bestyrelsen er så småt begyndt, at se på alternative opvarmnings muligheder. Vi må jo nok forvente, at ejendomme som vores i fremtiden, ikke længere må anvende gas/olie som brændsel. Vi har pt. set på muligheden for et jordvarme anlæg men har måtte konstatere, at det ikke er muligt i vores ejendom. Vi håber at kunne fremlægge noget mere konkret i 2021.

Der blev udskiftet asfalt på den sydlige kørebane og p-pladserne blev markeret op med nye hvide markeringer.

Der er indkøbt fart chikaner som vi forventer bliver etableret ultimo 2020.

Den 1. juli 2020 vedtog Folketinget en ny ”Lov om ejerlejligheder” De væsentlige emner og dermed ændringer for Mikkelborg Park vedrører følgende:

Som en del af moderniseringen er reglen om *døde* stemmer i Ejl § 2, stk. 4, slettet. Det betyder, at ejerforeningen skal være opmærksom på, at når der afholdes Generalforsamlinger efter 1. juli 2020, så kan der være foreninger hvor *døde stemmer vågner op*, idet der ikke længere er en stemmebegrænsning for ejere der ejer flere lejligheder til udlejning.

Bestyrelsen har derfor taget kontakt til den nye restester i Mikkelborg Park med henblik på et konstruktivt samarbejde fremover.

I den nye lov, indføres en lettere adgang til tinglysning af vedtægter og vedtægtsændringer. Vores nuværende vedtægter skal moderniseres og tilrettes således, at de følger den nye lov. Det forventes, at ministeriet fremlægger en ny og opdateret forslag til normalvedtægt ultimo 2020.

Reglerne for husorden er blevet præciseret for at undgå, at Generalforsamlingen indfører bestemmelser i husorden som rettelig burde være anført i vedtægterne.

Da majoritetskravet til disse beslutninger er forskellige, har der været eksempler på ugyldige husordens bestemmelser der skaber uklarhed om retstilstanden i ejerforeningen.

Præciseringen af reglerne om husorden skulle gerne gøre det tydeligere, hvor grænserne for beslutninger går.

Den nuværende adgangsbestemmelse giver ofte anledning til tvister og konflikter i praksis. Adgangsbestemmelsen er derfor blevet gjort tydeligere, således at nogle af tvisterne forhåbentlig kan undgås.

I praksis forekommer der tilfælde hvor en ejer misligholder sine forpligtigelser overfor ejerforeningen uden at rette sig efter henstillinger og advarsler. Den nuværende mulighed for eksklusion af ejeren (§ 8) har været eneste mulighed for sanktion hvilket i nogle tilfælde har været for indgribende en sanktion i forhold til misligholdelsen og i andre tilfælde en sanktion der ikke kunne løse den gordiske knude som grov misligholdelse fra nogle ejerlejlighedsejere har medført.

Som en nyskabelse indføres muligheden for at pålægge en ejer en bod ved misligholdelse hvilket er tiltænkt de tilfælde hvor eksklusion er for indgribende en sanktion i forhold til misligholdelsen.

Bestyrelsen vil herefter foranledige vore vedtægter opdateret og fremlægge disse på Generalforsamlingen i 2021.

I august 2019, udtrådte Bent Kiefer af bestyrelsen af helbredsmæssige årsager. Suppleant Henrik Laugaard indtrådte derefter i bestyrelsen.

December 2019 afholdtes atter vores julearrangement. Igen med stor tilslutning. Vi håber på et lige så velbesøgt arrangement i 2020.

På bestyrelsens vegne

Thomas Flandrup
Formand