Dan-Ejendomme as

Referat af ordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen matr. nr. 1 k Mikkelborg, Hørsholm den 27. april 2006.

Til stede var ejerne af følgende ejerlejligheder:

2, 3, 11, 12, 16, 25, 32, 33, 35, 40, 42, 44, 46, 62, 66, 69, 76, 86, 89, 91, 94, 100, 105, 107, 109, 110, 115, 117, 124, 125, 128, 130, 134, 135, 143, 144, 146, 148, 149, 150, 151, 159, 161, 168, 177, 180, 211, 212, 213, 216, og 220.

I alt var 4.963 fordelingstal repræsenteret. Ejeren af de udlejede lejligheder var repræsenteret med et fordelingstal på 9.973.
Det samlede fordelingstal er 19.376.

Ejeren af de usolgte lejligheder Kommunernes Pensionsforsikring var repræsenteret ved Ib Louring.

Dan-Ejendomme as var repræsenteret ved Birthe Andersen og Birthe Clement.

Dagsorden var i henhold til vedtægterne.

Valg af dirigent
Ib Louring bød de tilstedeværende velkommen og foreslog Birthe Clement valgt som dirigent, hvilket blev vedtaget.

Birthe Clement konstaterede med de tilstedeværendes tilslutning, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og derfor beslutningsdygtig i forhold til alle punkter på dagsordenen.

1. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
Beretning var udfærdiget skriftligt og vedlægges dette referat.

Efter beretningen blev der stillet en del spørgsmål.
Til punktet om ændring af viceværtfunktionen blev der spurgt, hvordan bestyrelsen har tænkt sig at viceværtfunktionen skal fungerer med ny besætning.
Hertil blev svaret, at det er Niels der forsætter men som ansat i Dan-Ejendommes vicevært-servicefirma, ligesom Ib Louruing kunne oplyse, at Kommunernes Pensionsforsikring vil lave en selvstændig aftale til anden side om udførelse af de opgaver der er overfor lejerne, ud over de opgaver, der ligger i ejerforeningen.

Der var en del medlemmer der ønskede den nuværende ordning opretholdt.
Der blev svaret hertil, at opretholdelse af den nuværende ordning ikke er mulig i ejerforeningsregi. Den omfatter mere end ejerforeningen har brug for og er derfor alt for dyr.
Hvis den ny ordning ikke er tilfredsstillende vil ejerforeningen kunne ændre den, idet den ny aftale blot kan opsiges, da den er indgået med et firma.

Hovedkontor: Tuborg Boulevard 12 / DK-2900 Hellerup / Tlf. +45 39 46 60 00 / Fax +45 39 46 60 01
Regionskontor: Saralyst Allé 53 / DK-8270 Højbjerg / Tlf. +45 87 36 16 00 / Fax +45 87 36 16 01
info@dan-ejendomme.dk / cvr-nr. 20 28 34 16 / www.dan-ejendomme.dk

Det har yderligere været Kommunernes Pensionsforsikrings ønske, at ejerforeningen skal overtage en viceværtfunktion uden at skulle overtage de meget lange opsigelsesvarsler, som de nuværende viceværter har.

Der var samtidig en del medlemmer der var glade for, at der nu var taget skridt til at få en anden ordning.

Der blev stillet spørgsmål til, hvornår legepladsen bliver installeret, og hertil blev svaret, at det bliver den så snart de nødvendige tilladelser fra kommunen er på plads. Der er søgt om godkendelse den 1.12.2005 og rykket flere gange.

Der blev spurgt om evt. tilslutning til fjernvarme. Der blev efterlyst en orientering til ejerne.
Der blev svaret, at bestyrelsen har fået en opfordring fra kommunen, og at man hertil har svaret at man var interesseret, men gerne ville have yderligere oplysninger før der kan træffes en beslutning.
Der træffes ikke beslutning om konvertering uden tilslutning fra ejerne.

Mangelgennemgang af altanerne blev efterlyst.
Plaskeværnene er ikke genopsat, og nogle ejere udtrykte utilfredshed med det. Nogle mener at det var en del af lejligheden, da de købte den.
Der er Ib Lourings opfattelse, at plaskeværnene ikke er en del af altanerne. De er heller ikke sat op på alle altaner.
Der blev spurgt om det var vurderet af en tekniker, at plaskeværnene ikke er nødvendige, og om Kommunernes Pensionsforsikring vil dække eventuelle skader op stået på grund af de manglende plaskeværn.
Det sidste svarede Ib Louring nej til, men lovede samtidig at bestyrelsen vil få Dan-Ejendomme teknikere til at se på det.
En beboer ville vide hvornår plantekasserne skulle males/renoveres da dette var et af punkterne i COWI rapporten. Til dette svarede Ib Louring, at det var det ikke.
En beboer ville ligeledes vide hvornår hegnet på strandvejen ville blive repareret. Birthe Clement svarede at sagen lå hos forsikringsselskabet og at arbejdet snarest ville blive iværksat
Der sendes orientering ud om kælderrummene og mulighed for at leje dem så snart den er klar, formentlig i maj måned.

Der er fældet nogle træer, og der blev spurgt om kommunen havde giver tilladelse til det.
Det er bestyrelsens opfattelse, at de træer der er fældet, ikke er omfattet af fredningen. Kommunen har været med på en havevandring og har anvist, hvilke områder ejerforeningen selv må fælde i. Det undersøges , om fredningen er overtrådt.

Nogle buske foran stuelejlighederne er skåret for langt ned. De er skåret længere ned end bestyrelsen havde bestilt.
Der blev at ejeren i nr. 24 st. tv. stillet krav om at der genplantes buske af samme størrelse, og hvis gartneren har lavet fejl, må han gøre det om.

På spørgsmål kunne det oplyses at den gældende husorden er vedtaget på den stiftende generalforsamling.
Det er vedtaget i bestyrelsen at man vil forsøge at lave en revision af husordenen, der kan vedtages på næste generalforsamling.

Med disse bemærkninger blev årsberetningen godkendt.

2. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsrapport og status med påtegning.
Årsrapporten blev kort gennemgået af Birthe Clement.
Resultatet for 2005 er et overskud på kr. 327.042.
Der blev spurgt om overskuddet skyldes at der er vedligeholdelsesarbejder der ikke er sat i gang i 2005, men som ifølge COWIs rapport skulle være sat i gang. Birthe Clement kunne oplyse, at maling af opgange, der er afsat med kr. 100.000,- om året ikke er påbegyndt i 2005. Det er planlagt iværksat i 2006. Ellers er der ikke udskudt noget.

Bestyrelsen foreslår overskuddet overført til egenkapitalen.

Regnskabet med overførslen af overskuddet blev enstemmig godkendt.

3. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår
Budgetforslaget for 2006 blev forelagt af Birthe Clement.

Det blev oplyst, at planlagte vedligeholdelsesarbejder for 2006 er: undersøgelse af fugtproblemer i fundamentet kr. 15.000,- udskiftning af dørpumper kr. 10.000,- maling af indgangspartier kr. 10.000, udskiftning af låsesystem kr. 20.000,-, maling af trappeopgange kr. 100.000,-, eftersyn af el-anlæg kr. 30.000,-, maling af containerrum kr. 15.000,-, opretning af flisebelægning kr. 15.000,-, opretning af 4 terrasser kr. 30.000,- samt gartner-beskæring kr. 70.000,-.
Restbeløbet kr. 300.000,- er afsat til uspecificeret vedligeholdelse.

Fællesudgifter opkræves med uændrede beløb.

Budgettet blev herefter godkendt med samlede udgifter på kr. 3.910.000.

En af ejerne gjorde opmærksom på at der tidligere er sparet på renovationen ved at samle sammen i færre containere Dette er der ikke taget højde for i budgettet. Renovationsudgiften burde derfor være sat højere.

4. Valg af medlemmer til bestyrelsen
Bestyrelsen er valgt for 2 år, og er ikke på valg i år.

Bestyrelsen består derfor fortsat af

Ib Louring (formand), Sampension A/S, Tuborg Havnevej 14, 2900 Hellerup, tlf. 7733 1877
Henrik Kolind, Sampension A/S, Tubrog Havnevej 14, 2900 Hellerup, telefon 7733 1877
Niels Hesseldahl, Sampension A/S, Tuborg Havnevej 14, 2900 Hellerup, telefon 7733 1877
Thomas Flandrup, Mikkelborg Park 17, 1.th., 2970 Hørsholm, tlf. 2244 6619
Lise Kure, Mikkelborg Park 16, 1.tv., 2970 Hørsholm, tlf. 4586 6873

5. Valg af suppleanter for bestyrelsen
Kirsten Havgaard, Mikkelborg Park 13, st. tv. valgtes som suppleant.

6. Valg af revisor
Price Waterhouse valgtes som revisor

7. Valg af administrator
Administrator var ikke på valg.

8. Behandling af indkomne forslag
Thomas Flandrup havde stillet forslag om betaling af et mindre vederlag til de bestyrelsesmedlemmer og suppleanten, der deltager i bestyrelsesarbejdet og som ikke er professionelle.

Beløbet skal delvist dække omkostninger forbundet med arbejdet.

Der var stor tilslutning blandt de fremmødte til forslaget, som efter en længere debat blev vedtaget.

Bent Jürgensen havde ønsket en drøftelse af serviceniveauet på ejendommen. Da dette var blevet drøftet tidligere på generalforsamling, frafaldt han yderligere redegørelse

9 Eventuelt
Der blev stillet forslag om at forskellige tiltag med henblik på at nedsætte vandforbruge, blev iværksat.

Toiletterne løber mange steder.

Det blev foreslået at p-båsene males op og gøres større.

Svalerederne ønskes fjernet.

Varmen fungerer ikke hensigtsmæssigt.

Der var et ønske om, at vaskekælderen kunne have åbent længere end til kl. 20.
Det kan ikke lade sig gøre af hensyn til overboerne, der kan høre når der centrifugeres.

Der køres ofte for hurtigt på området, op til 50 km i timen. Det efterlyses at der laves forhindringer på en eller anden måde.

Det efterlyses at der laves et visionsprogram for ejendommen.

Et nyt vaskeri efterlyses, alternativt en hovedreparation. Bestyrelsen lovede at arbejde med et forslag der kan lægges frem på næste generalforsamling.

Bestyrelsen opfordres til at arbejde på besparelse af el forbruget.

Bestyrelsen lovede at se på alle punkter.

-----ooo0ooo-----

Dato: 10.5.06
Som dirigent:

Birthe Clement

Dato: 17/5-06
Som formand:

Ib Louring