Dan-Ejendomme as

Referat af ekstraordinær generalforsamling
i
E/F Mikkelborg Park 1-31
afholdt den 1. december 2009, kl. 19.00
i ejendommens festlokale, Mikkelborg Park

I alt 196 lejligheder med et fordelingstal på 14.846, herunder restejendommen med et fordelingstal på 6.665, heraf 24 ved fuldmagt, 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. Iht. vedtægternes § 16, stk. 2 foreslår bestyrelsen, at der med virkning fra den 1. januar 2010 opkræves 28 kr. årligt pr. fordelingstal til dækning af fremtidige udgifter til
   - Renovering og maling af opgang.
   - Renovering af taget.
   - Rensning og optimering af ventilation.
   - Langsigtet arkitekt-plan for det grønne område.

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.

En ejer spurgte, om beslutningen skulle træffes ved kvalificeret eller simpelt flertal. Dirigenten oplyste, at beslutning om igangsættelse af visse af arbejderne muligvis ville kræve kvalificeret flertal, men at beslutning om indbetaling til hensættelser kunne vedtages med simpelt flertal.

Ejendommens fordelingstal på 19.376 fordeler sig således:
110 solgte lejligheder med stemmetal på 10.248
Restejendommens 110 lejligheder med et stemmetal på 6.665
Døde andele udgør 2.463

Ad 2 Forslag om indbetaling til hensættelser til diverse arbejder
Thomas Flandrup, Lise Kure, Christian Rømer og Peter Fischer fremlagde forslaget om indbetaling af kr. 28 pr. år til de fremtidige udgifter til renovering af opgange, renovering af tag, rensning og optimering af ventilation samt langsigtet plan for det grønne område.

Det blev herunder oplyst, at der var hentet pris på renovering af opgangene 16-31, som endnu ikke var blevet renoveret og som nu desuden havde fået en del sætningsskader mv., der skulle repareres. Tilbudet lød på kr. 700.000 i 2009, tilsvarende tilbud indhentet i 2006 var på kr. 2,2 mio.

Taget var blevet repareret de områder, hvor der ikke kunne ventes på beslutning om renovering. Der har været besigtigelse af taget og der var fundet flere steder, hvor tagets stand var så dårlig, at der skulle ske renovering snarest. En overslagspris for hele taget lød på

Ventilationssystemet har været diskuteret på generalforsamlinger flere år i træk, og som følge af dette var der igangsat tests de steder, hvor der havde været flest klager over ventilationssystemet. Der ville efterfølgende blive udarbejdet en rapport om systemet, men et estimat på at få fornyet ventilationssystemet lød på kr. 500.000.

De grønne områder var der ikke hentet priser på endnu, da arkitekt og kommune fortsat er i gang med at finde en fælles løsning for området, hvor visse dele er fredede. Have-udvalget havde udført meget arbejde selv og havde mange ideer til ændringer i det grønne område. Desuden var der en del arbejder som skulle udføres den kommende tid, herunder fjernelse af rådne træer, der ellers risikerer at vælte.

Flere ejere påpegede, at forslaget manglede oplysninger om priser mv. for at godtgøre, at der var valgt præcis det beløb til indbetaling. Thomas Flandrup oplyste, at beløbet var valgt ud fra at det ville give en hensættelse på ca. 500.000 pr. år, hvilket var vurderet som værende et rimeligt udgangspunkt under hensyntagen til, hvilke udgifter der ventede forude.

Der efterlystes desuden oplysninger om, hvilke arbejder der var mest presserende og hvor store udgifter disse måtte forventes at medføre, herunder en mere overordnet plan for fremtidig vedligeholdelse på ejendommen. Lise Kure oplyste, at arbejderne endnu ikke var prioriterede, men at de nævnte arbejder var dem, som bestyrelsen var bekendt med som værende presserende.

Der anmodedes om udfærdigelse af en vedligeholdelsesplan for de kommende 5-10 år, hvor de forskellige arbejder blev prioriteret. Bestyrelsesmedlem Ole Tange, Property Group, oplyste, at restejeren var klar over, at der var vedligeholdelsesopgaver, der skulle udføres på ejendommen, men at der manglede beslutningsgrundlag til brug for vedtagelse af arbejderne. Bestyrelsen ville tage dette til efterretning til den kommende ordinære generalforsamling.

Der spurgtes til kassekreditten, som det på den ordinære generalforsamling blev vedtaget kunne etableres, såfremt det var nødvendigt i forbindelse med den daglige drift. Det blev understreget, at en eventuel kassekredit ikke ville kunne benyttes til finansiering af planlagte vedligeholdelsesopgaver, men udelukkende til dækning af udgifter i den daglige drift i det omfang, der manglede likviditet i en kort periode.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, med følgende fordeling af stemmer:
Imod: 7.611, for: 7.025, hverken for eller imod: 132 – forslaget blev ikke vedtaget.

Da der ikke var flere emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20.20.

Herstedvester, den 17/12 2009

Dirigent Per Holm

Formand Thomas Flandrup