

**Referat af ordinær generalforsamling  
i E/F Mikkelborg Park 1-31  
afholdt den 21. maj 2014, kl. 19.00  
i ejendommens festlokale, Mikkelborg Park**

---

I alt 168 lejligheder med et fordelingstal på 7.015, herunder restejeendommen med et fordelingstal på 1.318, af i alt 220 lejligheder med et samlet fordelingstal på 19.376, var repræsenteret på generalforsamlingen. Restejer repræsenterer 110 lejligheder med et samlet fordelingstal på 9.128, heraf er 7.810 'døde' fordelingstal.

Desuden var mødt afdelingsdirektør Per Holm og administrator Camilla Scharff fra DEAS.

For generalforsamlingen var fastsat følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
  2. Bestyrelsens aflæggelse af beretning for det senest forløbne år.
  3. Fremlæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
  4. Fremlæggelse af godkendt driftsbudget for 2014.
  5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
  6. Valg af suppleanter.
  7. Valg af revisor.
  8. Valg af administrator.
  9. Behandling af indkomne forslag.
  10. Eventuelt.
- 

**Ad 1 Valg af dirigent**

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

Per Holm erklærede generalforsamlingen lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægtens bestemmelse, dog ikke i forhold til forslag om vedtægtsændring, som krævede fremmøde af 2/3 af medlemmerne efter såvel antal som fordelingstal.

**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 kommentarer til beretningen, som således blev taget til efterretning.

**Ad 3 Fremlæggelse af årsregnskab 2013 til godkendelse**

Camilla Scharff gennemgik årsregnskabet i hovedtal, herunder at årets resultat udgjorde et underskud på kr. 252.172 mod det budgetterede underskud på kr. 143.400. Afvigelsen skyldtes større lønudgift på grund af udbetalt overarbejde, større udgift til drift af maskiner (traktor) samt løbende vedligeholdelse.

Der spurgtes hvad beløbet på kr. 39.000 på posten 'Småmateriel' dækkede – det er indkøb af diverse værktøj, herunder hækkeklipper, motorsav og borehammer mv., samt øvrige mindre indkøb til maks. kr. 5.000. Der spurgtes desuden til udgiften 'Andet udstyr til fællesareal', som bl.a. indeholder maling af blomsterkasser for kr. 80.000.

Efter yderligere et par opklarende spørgsmål blev årsregnskabet enstemmigt godkendt.

**Ad 4 Fremlæggelse af budget 2014 til godkendelse**

Camilla Scharff gennemgik driftsbudgettet og nævnte herunder, at fællesudgifterne var budgetterede med en stigning på 2,5% til ikrafttræden pr. 1. juli 2014 med tilbagevirkende kraft til 1. januar 2014.

Det blev oplyst, at der i det fremsendte budget var en fejl, idet indtægt for vaskeri skulle have været sat til kr. 65.000, ligesom løbende vedligeholdelse skulle være kr. 627.000. Det samlede overskud skulle således udgøre kr. 205.450.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget således:

	BUDGET 2013	REGNSKAB 2013	BUDGET 2014
<b>Indtægter:</b>			
Aconto E/F-bidrag.....	5.634.600	5.634.612	5.775.000
Vaskeriindtægter.....	80.000	65.862	65.000
Andre indtægter.....	82.500	96.417	89.500
I alt.....	5.797.100	5.796.891	5.929.500
Renteindtægter.....	0	979	0
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>5.797.100</b>	<b>5.797.870</b>	<b>5.929.500</b>
<b>Udgifter:</b>			
<b>Fælleslokale</b>			
Udlejning fælleslokale.....	-7.000	-8.200	-7.000
<b>Forbrugsafgifter</b>			
El.....	520.000	518.309	525.000
Vand.....	1.100.000	1.078.280	1.150.000
Renovation.....	400.000	383.523	390.000
<b>Forsikringer og abonnemeter</b>			
Forsikringer.....	173.800	171.134	173.300
Abonnemeter.....	74.200	76.019	94.000
<b>Vicevært/renholdelse</b>			
Vicevært.....	716.000	733.619	740.000
Ejendomsservice, trappevask mm.....	375.000	408.862	403.000
Snerydning/vejsalt.....	10.000	5.985	10.000
Drift af maskiner.....	65.000	208.725	70.000
Drift af fællesarealer.....	200.000	233.085	255.000
<b>Administrationshonorar</b>			
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	300.000	281.250	268.750
<b>Øvrige administrationsomkostninger</b>			
Godtgørelse til bestyrelse.....	16.000	14.000	14.000
Revisor.....	22.000	19.625	20.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	130.000	131.972	135.000
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	10.000	8.971	10.000
Diverse .....	15.500	15.778	16.000
<b>Løbende vedligeholdelse</b>			
Løbende vedligeholdelse.....	535.000	664.345	627.000
<b>Større vedligeholdelses arbejder</b>			
Reparation af tag.....	1.830.000	1.729.760	0
Maling af opgange.....	80.000	0	80.000
<b>Hensættelser</b>			
Hensættelse til tag.....	-625.000	-625.000	750.000
<b>Samlede udgifter i alt.....</b>	<b>5.940.500</b>	<b>6.050.042</b>	<b>5.724.050</b>
<b>Årets resultat.....</b>	<b>-143.400</b>	<b>-252.172</b>	<b>205.450</b>



Under dette punkt behandlede desuden forslaget fra Bent Kiefer om hensættelse til køb af ny traktor. Bestyrelsen oplyste, at de var opmærksomme på, at der skulle købes ny traktor i slutningen af 2015, når leasingaftalen på den nuværende udløb. De forventede dog, at der kunne spares op til denne i løbet af 2014 og 2015, således at det ikke var nødvendigt med en stigning i fællesudgifterne på grund af dette. Forslaget blev ikke sat til afstemning.

#### **Ad 5 Valg af medlemmer til bestyrelsen**

På valg var Vilhelm Boas, Stefan Weck og Jørgen Grundtvig, som alle blev enstemmigt genvalgt.

#### **Ad 6 Valg af suppleanter**

Som suppleant opstillede Kirstine Elmer og Bent Kiefer. Efter skriftlig afstemning blev Bent Kiefer valgt ind som suppleant.

Bestyrelsen bestod herefter af:

Thomas Flandrup	Mikkelborg Park 17, 1. th.	På valg i 2015
Vilhelm Boas	Mikkelborg Park, Hørsholm ApS (restejer)	På valg i 2016
Stefan Weck	Mikkelborg Park 1, 1. tv.	På valg i 2016
Jørgen Grundtvig	Mikkelborg Park 3, 1. th.	På valg i 2016
Flemming Voss	Mikkelborg Park 22, 1. th.	På valg i 2015
Suppleant Bent Kiefer	Mikkelborg Park 10, 1. tv.	På valg i 2015

#### **Ad 7 Valg af revisor**

AP Statsautoriserede revisorer blev genvalgt.

#### **Ad 8 Valg af administrator**

DEAS blev genvalgt.

#### **Ad 9 Forslag**

a) *Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægten, ny § 7a. Kommunikation*  
Forslaget blev gennemgået og herefter enstemmigt vedtaget.

b) *Forslag om ændring af vedtægtens § 5 om hæftelsesforhold*  
Inge Grumstrup motiverede forslaget, som herefter blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten oplyste, at de to vedtægtsændringsforslag skulle endeligt vedtages på en ekstraordinær generalforsamling, da der ikke var mødt 2/3 af de stemmeberettigede efter såvel antal som fordelingstal.

c) *Forslag om maling af vindueskarme og afvaskning af altanfronter*  
Lisbeth Frank Hansen motiverede forslaget. Thomas Flandrup oplyste, at der tidligere var indhentet pris på arbejdet på i alt kr. 280.000, bestyrelsen havde valgt ikke at prioritere dette i vedligeholdelsesplanen, da der var andre arbejder, som var mere presserende. Forslaget blev ikke sat til afstemning.

d) *Forslag om tilladelse til brug af gasgrill på altaner og terrasser som prøveperiode frem til næste generalforsamling*  
Forslaget blev motiveret og herefter drøftet i forsamlingen. Der blev sat til skriftlig afstemning, hvorefter forslaget blev vedtaget med 3491 stemmer for, mod 3314 stemmer imod og 210 blanke stemmer.

(Det bemærkes, at der er en bekendtgørelse, som regulerer brug af grill på altaner mv., bekendtgørelsen hedder 'Bekendtgørelse om brug af åben ild og lys m.v.' og findes her: <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=127428>)

#### **Ad 10 Eventuelt**


Under punktet eventuelt blev følgende emner behandlet:

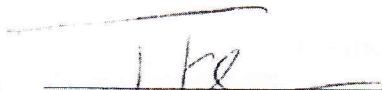
- Selvaflæsning af varmemålere? Ista har nogle foldere til beboere om varmemålerne, disse kan findes på Istas hjemmeside på [www.ista.dk](http://www.ista.dk).
- Fliser ved containere er skæve/løse. Stefan Weck oplyste, at bestyrelsen ville kigge på disse og forsøge at finde en løsning, som var holdbar.
- Fartbump eller lignende i 20 km/t-zonen, hvor der ofte blev kørt for stærkt? Bestyrelsen oplyste, at der ikke umiddelbart var planer om etablering af sådant, men at politiet eventuelt kunne revireres til at lave fartmåling på strækningen.

- Trapperengøring, der kommer sorte mærker i opgangene efter trappevaskerne. Bestyrelsen tager kontakt til disse.

Da der ikke var flere emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20.40.

Kjøbenhavn, den 16 juni 2014

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent Per Holm

  
\_\_\_\_\_  
Formand Thomas Flandrup

# Ejerforeningen Mikkelborg Park

## Formandens beretning

---

### Maj 2014

Ved sidste års generalforsamling var første etape af tagrenoveringen i fuld gang. Under hele forløbet deltog et medlem fra ejerforeningen og beboerrepræsentationen ved samtlige byggemøder. Selve tagrenoveringen forløb som planlagt og ved entreprisens afslutning kunne bestyrelsen konstatere, at budgettet var blevet overholdt med et plus på små kr. 100.000,- i foreningens favor.

På generalforsamlingen blev indkomne forslag debatteret. Bestyrelsen blev pålagt at arbejde videre med disse.

Ejendommens husorden er ikke blevet ændret siden sidste GF idet ændringsforslagene ikke kunne gennemføres med et demokratisk flertal. Bestyrelsen ønsker ikke, selvom det er muligt, at gennemtrumfe et reglement, der ikke er flertal for.

Der blev efterlyst en beboerinformation. Bestyrelsen har optimeret ejendommens hjemmeside således, at det nu skulle være muligt at finde næsten alle relevante informationer. Hjemmesiden opdateres løbende.

Et ændringsforslag til ejendommens vedtægter blev ligeledes rejst. Bestyrelsen har efterfølgende, og i samarbejde med administrator, DEAS, gennemgået vedtægterne med henblik på en samlet tinglysning. Bestyrelsen fremlægger i den forbindelse et forslag til vedtægtsændring.

Under punktet "*Eventuelt*" blev der henstillet til, at bestyrelsen ville se på andre alternative ejendoms entrepriser. Bestyrelsen har indhentet forskellige tilbud men har ikke fundet et bud der kunne matche de eksisterende aftaler inden for vores økonomiske rammer.

Ejendommen har igen i det forgangne år været ramt af en række indbrud. Primært er det gået ud over kælderrum. Da ejendommen har en selvrisiko på kr. 5.000,- har vi haft udgifter til reparation af opbrudte døre. Bestyrelsen har gennemgået en del sikkerhedsudstyr men alle løsninger har ligget langt over, hvad ejerforeningens budget kunne bærer.

Bestyrelsen fortsætter stadig med at optimere varmecentralen med energisparende foranstaltninger. Der er blevet skiftet cirkulationspumpe og hydrofor tank samt diverse ventiler. Vi forventer derfor stadig, at udgiften til gas og elektricitet falder.

Som noget nyt i bebyggelsen, afholdt beboerrepræsentationen og ejerforeningen et fælles julearrangement. Tilslutningen var så stor, at de to foreninger atter i år vil afholde et sådant.

Parkudvalget har afholdt 2 arbejdsweekender. Her blev blandt andet beplantningen mod golfbanen tyndet ud og "kig huller" etableret ved Gran alléen.

Der blev i efteråret indsendt ansøgning til Tryk fonden med henblik på at få installeret 2 til 3 Defibrillatorer i ejendommen. Bestyrelsen har endnu ikke modtaget svar fra fonden.

Vores administrator har på foreningens foranledning, sendt en manglende indbetaling af varmebidrag til vores advokat. Bestyrelsen afventer DEAS/advokatens tilbagemelding.

Med venlig hilsen  
Thomas Flandrup  
Formand