

## REFERAT

### E/F Mikkelsborg Park – ordinær generalforsamling

Mødested: Ejerforeningens selskabslokaler  
Mødedato: 17. juni 2021, kl. 19:00  
Fremmødte: Der var repræsenteret 154 af foreningens 220 lejligheder, repræsenterende 13.497 af ejendommens i alt stemmeberettigede 19.376 fordelingstal. Ud af ovennævnte var restejer repræsenteret med 95 efter antal og 7.817 efter fordelingstal.

#### Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af budget til godkendelse.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
6. Valg af suppleant til bestyrelsen.
7. Valg af revisor.
8. Valg af administrator.
9. Behandling af indkomne forslag.
10. Eventuelt.

#### 1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog jurist Lene Tell fra DEAS A/S som dirigent og Henrik Fardrup fra DEAS A/S som referent. Begge blev enstemmigt valgt. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt varslet og afholdt i henhold til vedtægternes § 6 og 7 samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter. Lene Tell anmodede om forsamlings godkendelse af at ændre på rækkefølgen af dagsordenens punkter således at punkt 9 blev behandlet først og i øvrigt under hendes ledelse.

**Dirigenten konstaterede at mere end 2/3 af ejerforeningens samtlige stemmer såvel efter antal som fordelingstal var repræsenteret på generalforsamlingen.**

Lene Tell blev kl. 22:30 afsat som dirigent og afløst af et medlem fra forsamlingen Morten Hertz i samarbejde med bestyrelsen, der ledede generalforsamlingen igennem punkterne 2-8 samt 10.

#### 2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Beretningen blev herefter taget til efterretning.

#### 3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Henrik Fardrup fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2020. Regnskabet viste et positivt resultat på 463.400 kroner. Følgende resultatdisponering blev foreslået. 13.400,00 kroner overføres til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2020 udgør 450.853,00 kroner. 250.000,00 kroner hensættes til flisebelægning og 200.000,00 kroner hensættes til beplantning.

## Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

### 4. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Henrik Fardrup fra DEAS A/S fremlagde budget for 2021. Det indeholdt en lettere stigning i fællesudgifterne fra 6.764.000,00 kroner til 6.933.000,00 kroner. Stigningen opkræves med tilbagevirkende kraft pr. 1. august 2021. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål. Herefter blev budget 2021 enstemmigt godkendt som nedenstående.

<b>BUDGET 2021</b>	<b>NOTE</b>	<b>2021</b>
<b>INDTÆGTER</b>		
Aconto E/F-bidrag		6.933.000
Øvrige indtægter	1	<u>242.000</u>
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>7.175.000</b>
Bidragsbetalingen foreslås forhøjet med ca. 2,5 %, som skyldes almindelige prisstigninger og budgetjusteringer.		
<b>UDGIFTER</b>		
Forbrugsafgifter	2	2.235.000
Forsikringer og abonnementer	3	543.000
Ejendomsdrift	4	1.627.000
Administrationshonorar, DEAS A/S		305.000
Øvrige administrationsomkostninger	5	362.000
Løbende vedligeholdelse		710.000
Større vedligeholdelsesarbejder	6	1.130.000
Hensættelser	7	420.000
Renteudgifter	8	<u>15.000</u>
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>7.347.000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b><u><u>-172.000</u></u></b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>		
Hensættelse flisebelægning		0
Hensættelse beplantning		0
Overført resultat (egenkapital)		<u>-172.000</u>
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b><u><u>-172.000</u></u></b>

---

<b>1 Øvrige indtægter</b>	
Erhvervsleje	42.000
Kælderleje	100.000
Tomgang, anden leje	-10.000
Vaskeriindtægter	100.000
Leje af fælleslokaler	10.000
<b>Øvrige indtægter i alt</b>	<b>242.000</b>
<b>2 Forbrugsafgifter</b>	
El	410.000
Vand	1.200.000
Renovation	625.000
<b>Forbrugsafgifter i alt</b>	<b>2.235.000</b>
<b>3 Forsikringer og abonnementer</b>	
Ejendomsforsikring	375.000
Arbejdsskadeforsikring	1.000
Ansvarsforsikring	4.000
Motorkøretøjsforsikring	12.000
Service - Falck	5.000
Service - elektrolyse	19.000
Service - varmeanlæg	14.000
Service - ventilation	40.000
Service - alarm m.v. elevator	6.000
Service - skadedyr	47.000
Energistyring	16.000
Øvrige abonnementer	4.000
<b>Forsikringer og abonnementer i alt</b>	<b>543.000</b>
<b>4 Ejendomsdrift</b>	
Lønudgift	760.000
ATP - foreningens andel	8.000
AER bidrag	0
Mer-/overarbejde	5.000
Barselsfond	6.000
Regulering af feriepengeforpligtelse	3.000
Feriefond, overgangsordning	0

Lønsumsafgift	47.000
Telefon - ISDN	5.000
Telefon - vicevært	8.000
Telefon - vaskeri	7.000
Rengøringsartikler	15.000
Vinduespolering	32.000
Trappevask	300.000
Ekstra rengøring	20.000
Container	45.000
Snerydning/vejsalt	6.000
Anden renholdelse	0
Skadedyrsbekæmpelse	0
Arbejdstøj	10.000
Navneskilt	10.000
Materialeudgifter og anskaffelser	30.000
Drift af maskiner	60.000
Drift af fællesarealer	200.000
Drift af fælleslokaler	5.000
Drift af viceværtkontor	5.000
Drift af vaskeri	40.000
<b>Ejendomsdrift i alt</b>	<b><u>1.627.000</u></b>

## 5 Øvrige administrationsomkostninger

Andre adm.honorarer DEAS A/S	10.000
Godtgørelse til bestyrelse	24.000
Revisor	20.000
Advokat, juridisk bistand	65.000
Ingeniør, teknisk bistand	10.000
Anden konsulent	10.000
Forbrugsregnskaber	155.000
Gebyrer mv.	15.000
Kontorartikler	7.000
Porto	5.000
Diverse	15.000
Øvrige kontorudgifter/foreningsudgifter	10.000
Mødeudgifter	5.000
Bestyrelsesudgift	0
Foreningsarrangementer	10.000
Gaver og repræsentation	1.000
<b>Øvrige administrationsomkostninger i alt</b>	<b><u>362.000</u></b>

## 6 Større vedligeholdelsesarbejder

Reparation af tag	0
Maling af opgange	100.000
Nye skorstene	0
Ventilationsrensning	0
Renovering og maling af facader	500.000
Veje og stier	450.000
Etablering af containerplads	0
Utætte tage og skotrender	0
Forundersøgelse af tag	80.000
<b>Større vedligeholdelsesarbejder i alt</b>	<b>1.130.000</b>

## 7 Hensættelser

Henlæggelse til tag	800.000
Anvendt henlæggelse til tag	-80.000
Henlæggelse til varmecentral	150.000
Anvendt henlæggelse til containerplads	0
Anvendt henlæggelse til flisebelægning	-250.000
Anvendt henlæggelse til grønne områder	-200.000
<b>Hensættelser i alt</b>	<b>420.000</b>

## 8 Renteudgifter

Renteudgifter, bank	15.000
<b>Renteudgifter i alt</b>	<b>15.000</b>

## 5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Thomas Flandrup var på valg og ønskede at genopstille.

Frank Meier var på valg og ønskede ikke at genopstille.

Erik Schmidt og Christian Joensen ønskede at stille op som kandidater.

Efter skriftlig afstemning blev Thomas Flandrup genvalgt og Erik Schmidt valgt.

Stemmer efter fordelingstal fordelte sig således på de enkelte kandidater:

Thomas Flandrup:	11.456 stemmer efter fordelingstal
Erik Schmidt:	10.225 stemmer efter fordelingstal
Christian Joensen:	2.377 stemmer efter fordelingstal

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Thomas Flandrup,	ejer af Mikkelpark 17, 1.th., <b>(formand i 2023)</b>
Erik Schmidt,	ejer af Mikkelpark 14, 2.tv., (på valg i 2023)
Henrik Laugaard,	ejer af Mikkelpark 16, 2.tv., (på valg i 2022)
Stefan Weck,	ejer af Mikkelpark 1, 1.tv., (på valg i 2022)
Ib Work Christensen,	ejer af Mikkelpark 10, 2.tv., (på valg i 2022)

## **6. Valg af suppleant til bestyrelsen.**

Christian Joensen blev foreslået som suppleant og valgt. (på valg i 2022)

## **7. Valg af revisor.**

Statsautoriserede revisionspartnerselskab Grant Thornton blev genvalgt.

## **8. Valg af administrator.**

Der var genvalg af DEAS A/S.

## **9. Behandling af indkomne forslag.**

Der var indkommet følgende forslag fra bestyrelsen og ejerforeningens medlemmer:

- (A) Bestyrelsens forslag til nye vedtægter.

Medlemmernes ændringsforslag til nye vedtægter fremlagt af bestyrelsen:

- (B) Ændringsforslag til § 4 stk. 1.
- (C) Ændringsforslag til § 9 stk. 2.
- (D) Ændringsforslag til § 11.
- (E) Ændringsforslag til § 14 stk. 1.
- (F) Ændringsforslag til § 14 stk. 6.
- (G) Ændringsforslag til § 15 stk. 5.
- (H) Spørgsmål til bestyrelsens § 27.
- (I) Ændringsforslag til § 27 stk. 3 – pkt. 4-10.
- (J) Ændringsforslag til § 27 stk. 3 og 4 samt at stk. 5 og 6 ændres til 4 og 5.
- (K) Ændringsforslag til § 29 stk. 5.
- (L) Ændringsforslag til § 31.
- (M) Ændringsforslag til § 34 stk. 2
- (N) Ændringsforslag til § 34 stk. 2
  
- (O) Bestyrelsens forslag om stillingtagen til A: Fortsat bemanning med to egne ansatte personer som hidtil eller B: Ny løsning med et servicefirma inklusive en fast person dagligt og tilkald til øvrige opgaver.
- (P) Bestyrelsens forslag om hensættelse til renovering af tag med 800.000,00 kroner hertil.
- (Q) Bestyrelsens forslag om etablering af ladestander til elbiler med en budgetramme på 100.000,00 kroner for to standere med i alt 4 oplademuligheder.
- (R) Medlemsforslag om udvidelse af p-areal.
- (S) Medlemsforslag om at pålægge bestyrelsen at fremlægge udkast til vedligeholdelsesplan.

**A:** Jurist Lene Tell fremlagde bestyrelsens forslag til nye vedtægter. Motivationen var tillige udsendt skriftligt til medlemmerne. Bestyrelsens forslag til nye vedtægter blev sat til afstemning under ét med de indkomne ændringsforslag (B-N).

### **B: Ændringsforslag til § 4 stk. 1:**

Det foreslås, at der som supplement til § 4 stk. 1, efter sidste punkt indsættes følgende:

#### ***“5). Ejerforeningens optagelse af lån.”***

For stemte: 145 efter antal og 12.588 efter fordelingstal.  
Imod stemte: 7 efter antal og 739 fordelingstal.  
Hverken for eller imod stemte: 2 efter antal og 170 efter fordelingstal.

Forslaget blev **vedtaget** med mere end 2/3 dele af repræsenterede stemmer såvel efter antal som efter fordelingstal.

**C: Ændringsforslag til 9 stk. 2 – sidste punkt:**

Det foreslås, at § 9 stk. 2, sidste punkt ændres så bestemmelsen lyder således:

***“Årsregnskab og budget gøres tilgængelige sammen med indkaldelsen.”***

For stemte: 153 efter antal og 13.420 efter fordelingstal.  
Imod stemte: 1 efter antal og 77 fordelingstal.  
Hverken for eller imod stemte: 0 efter antal og 0 efter fordelingstal.

Forslaget blev **vedtaget** med mere end 2/3 dele af repræsenterede stemmer såvel efter antal som efter fordelingstal.

**D: Ændringsforslag til § 11 – nyt stk. 5:**

Det foreslås, at § 11 tilføjes et nyt 5 således, at følgende bestemmelse indsættes:

***“Når administrator forlanger dette.***

For stemte: 34 efter antal og 3.185 efter fordelingstal.  
Imod stemte: 116 efter antal og 9.870 fordelingstal.  
Hverken for eller imod stemte: 4 efter antal og 442 efter fordelingstal.

Forslaget blev **nedstemt** da det ikke opnåede tilslutning fra mere end 2/3 dele af repræsenterede stemmer såvel efter antal som efter fordelingstal.

**E: Ændringsforslag til § 14:**

Det foreslås, at § 14 stk. 1 tilføjes nyt punkt 4 og 5:

***Punkt 4 “Dog kan en ejer, der er en juridisk person, give fuldmagt til en fysisk person, der som repræsentant for ejeren kan vælges til bestyrelsen.”***

***Punkt 5 “Når en sådan fuldmagt tilbagekaldes, indtræder suppleanten i vedkommendes sted dog med de begrænsninger, der følger af stk. 3.”***

***Samtidig bliver det oprindeligt foreslåede 4. punkt til punkt 6.***

***Endvidere foreslås det, at de foreslåede vedtægters § 14 stk. 4 udgår, hvormed de foreslåede vedtægters § 14 stk. 5 bliver til § 14 stk. 4.***

For stemte: 141 efter antal og 12.183 efter fordelingstal.  
Imod stemte: 10 efter antal og 984 fordelingstal.  
Hverken for eller imod stemte: 3 efter antal og 330 efter fordelingstal.

Forslaget blev **vedtaget** med mere end 2/3 dele af repræsenterede stemmer såvel efter antal som efter fordelingstal.

**F: Ændringsforslag til § 14:**

Det foreslås, at § 14 tilføjes et nyt stk. 6:

***“Alle bestyrelsesmedlemmer kan maksimalt sidde i 6 år i 3 valgperioder”***

For stemte: 29 efter antal og 2.709 efter fordelingstal.  
Imod stemte: 124 efter antal og 10.671 fordelingstal.  
Hverken for eller imod stemte: 1 efter antal og 117 efter fordelingstal.

Forslaget blev **nedstemt** da det ikke opnåede tilslutning fra mere end 2/3 dele af repræsenterede stemmer såvel efter antal som efter fordelingstal.

**G: Ændringsforslag til § 15:**

Det foreslås, at § 15 tilføjes et nyt stk. 5:

***”Bestyrelsen informerer i referat/månedsbrev om alle beslutninger og særtilladelser, der gives på bestyrelsesmøder og hvad hvert enkelt bestyrelsesmedlem stemte i forhold til særtilladelsen. Således at alle for samme mulighed.***

For stemte: 10 efter antal og 953 efter fordelingstal.  
Imod stemte: 139 efter antal og 12.047 fordelingstal.  
Hverken for eller imod stemte: 5 efter antal og 497 efter fordelingstal.

Forslaget blev **nedstemt** da det ikke opnåede tilslutning fra mere end 2/3 dele af repræsenterede stemmer såvel efter antal som efter fordelingstal.

**H: Spørgsmål til bestyrelsens § 27:**

Et medlem havde anmodet om bestyrelsens svar på dennes fortolkning af § 27.

**Bestyrelsen valgte ikke at kommenterer på forespørgslen.**

**I: Ændringsforslag til § 27 stk. 3, punkt 4-10:**

Det foreslås, at § 27 stk. 3, 4.-10. pkt. udgår og erstattes med følgende bestemmelse:

***”Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler for beplantning, opstilling af plantekrukker, opsætning af markiser og øvrige ændringer i foreningens ydre, samt vilkår for samtykke til ændringer nævnt i dennes bestemmelse 2. pkt.”***

For stemte: 144 efter antal og 12.494 efter fordelingstal.  
Imod stemte: 4 efter antal og 409 fordelingstal.  
Hverken for eller imod stemte: 6 efter antal og 594 efter fordelingstal.

Forslaget blev **vedtaget** med mere end 2/3 dele af repræsenterede stemmer såvel efter antal som efter fordelingstal.

**J: Ændringsforslag til § 27 stk. 3 og 4 samt at stk. 5 og 6 ændres til 4 og 5:**

Medlemmet trak sit forslag.

**K: Ændringsforslag til § 29 stk. 5:**

Medlemmet trak sit forslag.

**L: Ændringsforslag til § 31:**

Det foreslås, at § 31 ændres således, at sikkerhed til ejerforeningen forhøjes med 25.000,000 kroner til i alt 50.000,00 i forbindelse med et førstkommende salg af de enkelte ejerlejligheder, hvor sælger pålægges at betale herfor.

For stemte: 6 efter antal og 651 efter fordelingstal.  
Imod stemte: 145 efter antal og 12.586 fordelingstal.  
Hverken for eller imod stemte: 3 efter antal og 260 efter fordelingstal.

Forslaget blev **nedstemt** da det ikke opnåede tilslutning fra mere end 2/3 dele af repræsenterede stemmer såvel efter antal som efter fordelingstal.



**M: Ændringsforslag til § 34 stk. 2:**

Det foreslås, at § 34 stk. 2 tilføjes følgende formulering som sidste punkt:

***”Bestemmelser om husdyrhold kan kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død. Et medlem er dog altid berettiget til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.”***

For stemte: 135 efter antal og 11.716 efter fordelingstal.  
Imod stemte: 12 efter antal og 1.076 fordelingstal.  
Hverken for eller imod stemte: 7 efter antal og 705 efter fordelingstal.

Forslaget blev **vedtaget** med mere end 2/3 dele af repræsenterede stemmer såvel efter antal som efter fordelingstal.

**N: Ændringsforslag til § 34 stk. 2.:**

Medlemmet trak sit forslag.

**Det kunne herefter konstateres at bestyrelsens forslag om nye vedtægter, med ovennævnte vedtagne ændringsforslag, var vedtaget med kvalificeret flertal if. gældende vedtægters §9.**

**O: Bestyrelsens forslag om stillingtagen til:**

A: Fortsat bemanning med to egne ansatte personer som hidtil.

B: Ny løsning med et servicefirma inklusive en fast person dagligt og tilkald til øvrige opgaver.

**A:**

For stemte: 122 efter antal og 10.355 efter fordelingstal.

Forslaget blev **vedtaget** efter simpelt stemmeflertal.

**B:**

For stemte: 23 efter antal og 2.280 efter fordelingstal.

Forslaget blev **nedstemt** efter simpelt stemmeflertal.

**P: Bestyrelsens forslag om hensættelse til renovering af tag med 800.00,00 kroner hertil.**

Forslaget blev **vedtaget** efter simpelt stemmeflertal.

**Q: Bestyrelsens forslag om etablering af ladestandere til elbiler med en budgetramme på 100.00,00 kroner for to standere med i alt 4 oplademuligheder.**

Bestyrelsen foreslår, at der nedsættes et el-laug, der ser på en nærmere placering, etableringsomkostninger, den fremtidige drift herunder løbende vedligeholdelse og abonnementsordninger samt regler for benyttelse af pladserne til opladning, parkering med mere.

Bestyrelsen pointerede at udgifter forbundet med forslaget vedtagelse udelukkende skulle pålægges de medlemmer, der ønsker at deltage i "el-laug".

Forslaget blev **vedtaget** efter simpelt stemmeflertal.

**R: Medlemsforslag om udvidelse af p-areal.**

Forslaget blev **nedstemt** efter simpelt stemmeflertal.

**S: Medlemsforslag om at pålægge bestyrelsen at fremlægge udkast til vedligeholdelsesplan.**

Forslaget blev **nedstemt** efter simpelt stemmeflertal.

**10. Eventuelt.**

Et medlem bragte parkudvalgets arbejdsdage på banen. Medlemmet udtrykte utilfredshed med deltagerens udførelse af arbejdsopgaver herunder især deres arbejder med beskæring af træer. Sådanne arbejder bør udelukkende udføres af professionelle, der har ekspertise inden for det pågældende område. Formanden oplyste medlemmet at parkudvalgets formål fremgik af ejerforeningens hjemmeside. Parkudvalget var nedsat for at holde udgiften til drift af fællesarealer nede samt for at styrke sammenholdet blandt beboerne.

Et medlem udtrykte ønske om et bedre lydanlæg. Det nuværende satte ud under generalforsamlingen op til flere gange.

Et medlem udtrykte utilfredshed med at medlemmernes modforslag til vedtægterne ikke kunne debatteres i større grad end muligt var under aftenens generalforsamling.

Et medlem udtrykte utilfredshed med at generalforsamlingerne varighed blev længere og længere fra år til år.

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 23:15.

-----

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.