

Dan-Ejendomme as

Referat af GF 300507

Dato: 30. maj 2007

Referat af ordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen matr. nr. 1 k Mikkelsborg, Hørsholm, afholdt den 30. maj 2007 kl. 19.00

Til stede var ejerne af følgende ejerlejligheder:

1, 2, 4, 9, 12, 16, 33, 37, 42, 44, 55, 62, 66, 69, 71, 74, 75, 76, 77, 78, 86, 89, 91, 94, 100, 105, 107, 109, 110, 113, 115, 117, 125, 128, 130, 135, 140, 143, 144, 146, 149, 151, 155, 168, 176, 177, 179, 180, 187, 211, 212, 216, 220.

To ejerlejligheder: 11 og 134 var repræsenteret ved fuldmagt.

I alt var 5.367 fordelingstal repræsenteret. Ejeren af de udlejede lejligheder var repræsenteret med et fordelingstal på 9.387.

Det samlede fordelingstal er 19.376.

Ejeren af de usolgte lejligheder, Sampension, var repræsenteret ved Ib Louring.

Dan-Ejendomme as var repræsenteret ved Per Holm, Kristine M. Hansen og Jørgen Christensen.

Dagsorden var følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af beretning.
3. Bestyrelsens forelæggelse og godkendelse af årsrapport og status.
4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
6. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
7. Valg af revisor.
8. Valg af administrator.
9. Behandling af forslag.
 - Der var i alt stillet 10 forslag jvf. indkaldelsen og de eftersendte forslag.
10. Eventuelt.

1. Valg af dirigent

Ib Louring bød de tilstedeværende velkommen, præsenterede bestyrelsen og repræsentanterne fra Dan-Ejendomme as.

Herefter foreslog Ib Louring, at Per Holm blev valgt til dirigent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Per Holm takkede for valget og konstaterede med de tilstedeværendes tilslutning, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og derfor beslutningsdygtig i forhold til punkterne på dagsordenen.

For at sikre en hensigtsmæssig afvikling af generalforsamlingen, der havde mange punkter på dagsorden, anmodede Per Holm om, at indlæg mv. blev holdt så kort som muligt, således at alle punkter kunne få en ordentlig og fair behandling. Herudover kunne dagsordens punkt 9 have konsekvenser for det fremlagte budgetforslag, hvorfor Per Holm anbefalede, at punktet blev behandlet mellem punkt 3 og punkt 4. Dette tilsluttede forsamlingen sig

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Beretningen var udfærdiget skriftligt og vedlægges dette referat.

Ib Louring fremhævede specielt, at fugtindtrængningen i fælleslokalet er standset og at det er ved at være klar til reparation og maling. Dette vil ske snarest muligt.

Ib Louring fremhævede, at den nuværende bestyrelses udgangspunkt for serviceniveau og vedligeholdelse af fællesarealer er, som det har været de seneste par år. Hvis der er yderligere ønsker må disse fremsættes, f.eks. på generalforsamlingerne og der må herefter tages stilling til eventuelle budgetmæssige konsekvenser.

Der blev herefter rejst spørgsmål om det ikke var muligt for bestyrelsen at gøre noget ved dem, der kørte for stærkt på vej – og parkeringsområdet.

Bestyrelsen fremhævede, at dette var omtalt i husorden og man opfordrede til almindelig omtanke og agtpågivenhed.

Omkring bestyrelsens beretning blev der henstillet til, at den skriftlige del fremsendes sammen med indkaldelsen.

Med disse bemærkninger blev årsberetningen taget til efterretning.

3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsrapport og status med påtegning.

Per Holm gennemgik kort årsrapporten og fremhævede specielt, at årets resultat udviste et overskud på kr. 225.047. Dette overskud foreslår bestyrelsen overført til næste år.

En væsentlig årsag til overskuddet er, at udgifterne til vedligeholdelse er blevet mindre end forventet.

Herudover oplyste Per Holm, at de likvide midler pr. 31.12.06 udgjorde kr. 563.594 og at egenkapitalen udgjorde kr. 552.086 efter indarbejdelse af det foreslåede resultat.

Da der i det originalt fremsendte regnskab var medsendt en misvisende note 7, blev der udleveret en ny note, der udviste den rette specifikation af vedligeholdelsesudgifterne. Per Holm gennemgik noten og forklarede herunder posterne benævnt "Generelt".

Omkring forrentningen af de indestående likvide midler blev der spurgt til forrentningen heraf.

Det kan efterfølgende oplyses, at forretningen p.t. udgør ca. 4% p.a. på særlige vilkår efter aftale mellem Dan-Ejendomme as og Nordea

Årsrapporten blev herefter godkendt med det af bestyrelsen foreslåede omkring overførsel af resultatet til nyt år.

Herefter følger den ændrede rækkefølge af dagsorden:

9. Behandling af fremsatte forslag.

Der var indkommet 10 forslag.

a) Bestyrelsens forslag om maling af trapper.

Ib Louring gennemgik forslaget, der medførte en maling af alle trapper med undtagelse af dørene. Der udspandt sig herefter nogen diskussion om det var nødvendigt at male alle trapper, da trapperne i nr. 1 – 15 var blevet malet for få år siden; om hvorfor dørene ikke også blev malet mv.

Da der samtidig var fremsat besparelsesforslag jf. FORCE rapporten og for at sikre at tingene blev udført i den rigtige rækkefølge blev det besluttet at gennemgå de øvrige punkter før der skulle tages beslutning om dette forslag.

b) Thomas Flandrups forslag om udskiftning af inventar i fælleslokalet.

Forslagsstiller begrundede forslaget. Der udspandt sig herefter diskussion, om det var nødvendigt at udskifte alt inventaret. Efter nogen diskussion blev det besluttet, at der skulle hensættes – inden for den nuværende egenkapital – kr. 50.000 til udskiftning af bestik, porcelæn, glas, køleskab og komfur.

c) Forslag om etablering af fibernet.

Thomas Flandrup, 17, 1.th., gennemgik det medsendte oplæg og gjorde opmærksom på, at DONG havde tilbudt – gratis – at grave fibernettet ind og føre det frem til stikdåse i de enkelte lejligheder. Selve etableringen vil være gratis og det vil være helt frivilligt om man ønsker at bruge det indlagte stik.

På spørgsmål om kabelfremførslen til lejlighederne ikke vil betyde større, ødelæggende arbejder, kunne Thomas Flandrup oplyse, at der var kabelskakt fra kælderen op til de respektive køkkener. Kablerne vil i givet fald blive fremført den vej.

Herefter blev forslaget vedtaget.

d) Forslag i.f.m. FORCE Rapporten.

Ib Louring gennemgik det fremsendte materiale, idet han understregede, at rapporten var blevet modtaget så sent, at bestyrelsen ikke havde fået lejlighed til nærmere at gennemgå denne. Der var herefter diskussion om forslaget. Herunder, at det var vigtigt at den unikke arkitektur i byggeriet blev respekteret blandt andet omkring etablering af belysning i opgangene. Ib Louring meddelte, at han gerne så, at bestyrelsen fik lejlighed til nærmere at drøfte rapporten med Force. Han mente, at der var behov for en yderligere præcisering af rapporten og dens konklusioner.

Flere ejere ønskede, at der blev taget fat omkring fællesvaskeriet, idet man syntes, at der var behov for at få dette sat i stand.

Diskussionen mandede ud i, at Kirsten Havgaard, 13. st.th., vil sørge for, at der bliver gennemført en analyse af omfanget af brugen af vaskeriet, især brugen af tørretumblere, idet der p.t. kun er en virksom tumbler.

Samtidig blev det understreget, at ventilationen i vaskerummet larmer og flere anførte, at dette kunne skyldes, at motoren var underdimensioneret. Bestyrelsen lovede at se nærmere herpå, idet det kan anføres, at der er etableret et tænd/sluk ur, der kører i vaskeriets åbningstid mellem kl. 08.00 og 20.00

Det blev herefter godkendt, at bestyrelsen arbejder videre med rapporten.

e) Forslag fra Jes P. Sørensen, 18, 2. th. om (re) etablering af plaskeværn.

Forslagsstiller gennemgik og begrundede forslaget, idet Jes P. Sørensen fremhævede, at plaskeværnet var en god beskyttelse mod indtrængende regnvand

Der udspandt sig herefter diskussion herom, idet Ib Louring understregede, at han ikke havde noget at indvende imod, at ejerforeningen foranlediger plaskeværnene genopsat.

Hertil indvendte flere af de tilstedeværende, at Sampension på et tidspunkt havde foranlediget de opsatte plaskeværn fjernet, i flere tilfælde mod ejernes ønske. En enkelt ejer påpegede, at hans købsaftale anførte, at lejligheden var købt som beset med mur og nagelfast – herunder plaskeværnet. Han fremførte, at Sampension således havde omgået den underskrevne købsaftale. Ib Louring fastholdt, at det – efter hans opfattelse – udelukkende var et forhold, der vedrørte de respektive ejere og Sampension. Der blev herefter diskuteret frem og tilbage og det var opfattelsen, at hvis ejere, der havde fået plaskeværn fjernet, ønskede at Sampension skulle betale herfor, så vil det være et anliggende mellem den enkelte ejer og Sampension.

En enkelt ejer fremførte, at hvis man selv ville lave et plaskeværn, så var materialeomkostningerne ikke særligt høje. Selvfølgelig skal der afses arbejdstid til at lave plaskeværnet. Thomas Flandrup anførte, at tidligere tilbud har vist, at et firma skal have i omegnen af kr. 5 – 8.000 ex. moms for at opsætte plaskeværn.

Det blev herefter besluttet, at der arbejdes videre med forslaget.

f) Forslag fra S.M. Lassen, 25, 2. tv., om højnelse af informationerne fra bestyrelsen.

Forslagsstiller gennemgik og begrundede sine forslag nærmere, idet det var hans hensigt, at ejerne skulle modtage aktuelle informationer fra bestyrelsen om ting af interesse vedr. foreningen og dens virke.

Efter diskussion af forslaget blev det understreget, at bestyrelsen ved passende lejligheder fremsender informationer og at vurderingen heraf overlades til bestyrelsen.

Herefter gennemgås de fremsendte forslag 1 – 4.

1) Forslag fra Jørgen Fleron, 15, 2. th., om fremlæggelse af årlig vedligeholdelsesplan.

Forslagsstiller gennemgik og begrundede forslaget, idet han ønskede, at ejerne skulle have mulighed for at fremsætte ønsker til vedligeholdelsen.

Ib Louring fremførte, at det ville være umuligt at arbejde med en vedligeholdelsesplan, der – i værste fald – ville indeholde individuelle ønsker / krav fra alle ejerne. Han understregede, at det var bestyrelsens opgave at stå for dette arbejde og opfordrede i den forbindelse interesserede til at stille op til dette arbejde.

Der udspandt sig herefter nogen diskussion om punktet. Diskussionen mundede ud i et forslag fra Jørn Hecht – Hansen, 31, st. th., om at elever fra Arkitektskolen, som et projekt, skulle udarbejde et forslag til en helhedsplan for området. Forslagsstiller har selv kontakt med Arkitektskolen og mente, med forbehold for skolens godkendelse, at et sådant projekt var muligt.

Dette forslag vandt – med akklamation – tilslutning fra forsamlingen.

2) og 3) Da disse forslag også vedrører vedligeholdelsen blev det besluttet – med forslagsstilleres accept – at de medtages i den ovenfor anførte helhedsplan.

4) Forslaget bortfaldt, da det viste sig, at det var fremsendt af en lejer.

Herefter vendte man tilbage til forslag a) om maling af opgange og det blev besluttet, at man ville afvente den nærmere præcisering af COWI / Force rapport og at man ville sikre at arbejderne blev gennemført i den rigtige rækkefølge.

4. Forelæggelse af driftsbudget.

Per Holm gennemgik kort budgettet og kom her især ind på de budgetterede vedligeholdelsesudgifter. Budgettet opererer med uændret fællesbidrag for 2007.

Budgettet blev herefter godkendt.

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Følgende medlemmer var på valg – alle for 2 år:

Formand Ib Louring, Sampension A/S, Tuborg Havnevej 14, 2900 Hellerup, tlf. 77331877.

Niels Hesseldahl, Sampension A/S, Tuborg Boulevard 14, 2900 Hellerup, tlf. 77331877.

Thomas Flandrup, Mikkelsborg Park 17, 1. th., 2970 Hørsholm, tlf. 22446619.

Lise Kure, Mikkelsborg Park 16, 1. tv., 2970 Hørsholm, tlf. 45 866873.

Alle de nævnte blev genvalgt for en periode på 2 år.

Da Sampension A/S som restejer ikke længere råder over 50% af fordelingstillene, meddelte Ib Louring, at det tidligere bestyrelsesmedlem, Henrik Kolind, udtræder af bestyrelsen. Ejerforeningen skal således vælge et yderligere medlem.

Herefter blev Kirsten Havgaard, Mikkelsborg Park 13, st.tv. nyvalgt for en periode på 2 år.

6. Valg af suppleanter for bestyrelsen

Som suppleant nyvalgtes for et år Jes Peter Sørensen, Mikkelsborg Park 18, 2. th.

7. Valg af revisor

Price Waterhouse Coopers blev genvalgt som revisor.

8. Valg af administrator

Administrator var ikke på valg. Er først på valg efter den 31. december 2007.

10. Eventuelt.

Følgende forhold blev bragt op:

- Problemer med rågekolonier. Der vil blive søgt en løsning så hurtig som muligt.
- Kirsten Madsen foreslog, at der blev afholdt fælles arbejdsweekender. Bestyrelsen vil Arbejde videre hermed.
- Takstræerne ved nr. 1 er ikke gået ud. De er stadig lidt brune på enkelte grene. Dette vil være væk om ca. 1 måned ifølge Gartner Frandsen.
- Støj i.f.m. udsugning i vaskekælderen. Birgitte Petersen, Dan-Ejendomme, er ved at undersøge dette nærmere.
- Omkring gummibelægningen i opgangene, så er vicevært Niels Grandahl i gang med at reparere denne.

Kirstine M. Hansen gennemgik afslutningsvis begrundelsen for, at husorden var medsendt indkaldelsen, især hensynet til de resterende lejere.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og generalforsamlingen sluttede kl. 21.40

Dato:

27/8-07

Som dirigent:



Per Holm

Dato:

3/8-07

Som formand:



Ib Louring