

Dan-Ejendomme as

**Referat af ordinær generalforsamling
i
E/F Mikkelsborg Park 1-31
afholdt den 6. maj 2008, kl. 19.00
I ejendommens festlokale, Mikkelsborg Park**

I alt 157 lejligheder med et fordelingstal på 13.682, herunder restejendommen, heraf 3 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. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Fremlæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
4. Fremlæggelse af godkendt driftsbudget for 2008.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
6. Valg af suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Valg af administrator.
9. Forslag.
10. Eventuelt.

Ad 1 Valg af dirigent

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

Generalforsamlingen blev herefter erklæret for lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægtens bestemmelse.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var sendt ud sammen med indkaldelsen, således at der var mulighed for at stille spørgsmål til beretningen.

Der blev stillet spørgsmål om de 881.000 kr., som foreningen har fået refunderet. Lise Kure oplyste, at refunderingen vedrørte arbejder, som var nævnt i Cowis rapport, der skulle udføres for den tidligere ejers regning, men som var blevet udført af ejerforeningen. Blandt andet var der refunderet kr. 500.000 til reparationer af tag.

En ejer spurgte, hvorfor bestyrelsen ønskede en ny vedligeholdelsesrapport. Thomas Flandrup orienterede om, at bestyrelsen på flere områder havde fundet Cowis rapport utilstrækkelig sammenholdt med udtalelser fra forskellige håndværkere og andre fagfolk, hvorfor bestyrelsen ønskede at få en ny rapport med en prioritering af de arbejder, som skulle udføres på ejendommen. Der var løbende opstået problemer med forskellige bygningsdele, som ikke fremgik af rapporten, hvorfor bestyrelsen ønskede en komplet gennemgang af ejendommen.

Der var blandt ejerne delte meninger om, hvorvidt en ny rapport var nødvendig.

En ejer spurgte, om de plaskeværn, som var blevet fjernet i forbindelse med maling af altanerne, ville blive opsat igen. Thomas Flandrup oplyste, at bestyrelsen havde besluttet ikke at føre sag mod SamPension på vegne af ca. 25-30 ejere for at få genopsat plaskeværnene. Der var indhentet tilbud på opsætning af plaskeværn til en fordelagtig pris, hvis ejerne ønskede at få opsat disse.

Flere ejere udtrykte tilfredshed med den ny gartner, som har ordnet det store grønne område, og der spurgtes til om området mellem golfbanen og foreningen hørte til foreningen, da det også kunne trænge til at blive ordnet.

Thomas Flandrup oplyste, at foreningen tidligere havde fået beplantningen kraftigt beskåret, hvilket medførte at foreningen blev politianmeldt af kommunen. Der kunne eventuelt rettes henvendelse til golfklubben angående beskæring mv.

Der spurgtes i denne forbindelse til, hvilke opgaver den ny gartner udførte; Lugning, beskæring af plantekasser, klipning af hæk og græsslåning var de primære opgaver. Lugning mv. mellem sten mv. tager viceværten.

Der blev til slut rettet en tak til bestyrelsen for det arbejde, de har udført.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 3 Fremlæggelse af årsregnskab 2007 til godkendelse

Per Holm gennemgik årsregnskabet i hovedtal, herunder at årets resultat på kr. 845.651 hovedsagligt skyldte, at foreningen havde fået refunderet kr. 881.000 som kompensation for manglende vedligeholdelse.

Det blev anført, at de høje vedligeholdelsesudgifter hovedsagligt skyldtes udgifter til pasning af de grønne områder, blandt andet trækroneløftningen, som var størstedelen af udgiften.

Foreningens egenkapital udgjorde pr. 31. december 2007 ca. 1,4 mio.

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad 4 Fremlæggelse af budget 2008 til godkendelse

Per Holm gennemgik budget, herunder det afsatte beløb på kr. 63.000 ikke var til advokat, men til ingeniør til udarbejdelse af vedligeholdelsesplan, samt at bestyrelsen foreslog en stigning i fællesudgifter på ca. 7%.

Vedligeholdelsesudgifterne var sat til kr. 769.000, hvilket skyldtes at der blandt andet skulle udføres følgende arbejder:

- Revner i murhjørner og frostsprængninger
- Omlægning af el i kælderen
- Rens af tagrender (halvdelen var udført)
- Ventilation, diverse timere skulle skiftes
- Istandsætning af festlokale (loft og maling)
- Skrænter (kratrydning og tilskæring mv.)

En ejer spurgte, om bestyrelsen havde taget sidste års forslag om frivilligt fællesarbejde i betragtning, eksempelvis med hensyn til ordningen af skrænter?

Thomas Flandrup nævnte, at kommunen havde givet påbud om, at der ikke måtte fjernes noget, hvorfor bestyrelsen havde vurderet, at det kunne være problematisk med fællesarbejde, da man i så fald kunne frygte at der blev fjernet for meget. Bestyrelsen havde imidlertid arrangeret en fælles arbejdsdag, hvor der skulle males plantekasser og p-pladser.

En ejer bemærkede, at vedligeholdelsesudgifterne lå ca. 17% over det, der fremgik af Cowis rapport. Thomas Flandrup oplyste hertil, at der var en del arbejder som ikke var udført, hvorfor der var et efterslæb.

Det blev herefter oplyst, at bestyrelsen havde besluttet at frafalde forslaget om stigning i fællesudgifter, men ville fastholde budgettet, der i så fald ville vise underskud. Ole Tange, Property Group, bemærkede hertil, at restejendommen ville stemme imod en stigning i fællesudgifter, blandt andet af den årsag, at det i vedtægterne fremgik at der ikke måtte ske opsparring. Ole Tange anførte desuden, at restejendommen støttede bestyrelsens forslag til budget, med det underskud, som det måtte medføre.

Det reviderede budgetforslag, med uændrede udgifter og fastholdelse af fællesudgifterne som for 2007, blev herefter sat til afstemning og godkendt.

Ad 5 Valg af medlemmer til bestyrelsen

Thomas Flandrup og Lise Kure genopstillede til bestyrelsen. Herudover opstillede Ole Tange og Gyrithe Saltorp, begge fra Property Group, samt Christian Rømer.

Alle blev enstemmigt valgt.

Ad 6 Valg af suppleanter

Som suppleant opstillede Flemming Voss, der blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsen bestod herefter af:

Thomas Flandrup	Mikkelborg Park 17, 1. th.
Lise Kure	Mikkelborg Park 16, 1. tv.
Ole Tange	Property Group, restejendommen
Gyrithe Saltorp	Property Group, restejendommen
Christian Rømer	Mikkelborg park 28, st. mf.
Suppleant Flemming Voss	Mikkelborg Park 22, 1. th.

Ad 7 Valg af revisor

PriceWaterhouseCoopers blev enstemmigt genvalgt.

Ad 8 Valg af administrator

Per Holm oplyste hertil, at det er aftalt, at Dan-Ejendomme as og foreningens bestyrelse skal genforhandle administrationsaftale, da foreningens behov har ændret sig væsentligt siden stiftelsen. Om der skal indhentes alternative tilbud på administration mv. vil i så fald være bestyrelsens beslutning.

Dan-Ejendomme as blev enstemmigt genvalgt.

Ad 9 Forslag

Forslag om grønne områder:

Forslagsstillerne begrundede forslaget og anførte, at der var nogle ejere, som kunne hjælpe med praktisk arbejde på de grønne områder, hvilket ville kunne spare foreningen for nogle udgifter til gartner. Det foreslåede omkring fjernelse af træer frafaldes, da kommunen har oplyst at de ikke accepterer, at der fjernes træer mv. Forslaget gik derfor på, om der kunne nedsættes et have-udvalg, som skulle kigge på hvilke arbejder, der skulle laves på de grønne områder.

En afstemning viste stort flertal for nedsættelse af et udvalg.

Forslag/debat om mobilantenner:

Jette Boesen uddybede at der ønskedes en debat om opsætningen af mobilantenneerne, og at hun derfor havde stillet spørgsmålene til bestyrelsen til drøftelse på generalforsamlingen.

Thomas Flandrup besvarede spørgsmålene således:

- Inden foreningen blev stiftet var der 4 antenner, og den ny kontrakt indebar opsætning af 3-4 yderligere.
- Kontrakterne er uopsigelige i 10 år, med mulighed for forlængelse.
- Lejeindtægten udgør kr. 77.500 pr. år.

Per Holm oplyste, at beslutning om opsættelse af mobilantener hørte under bestyrelsens ansvarsområde, og ikke var en beslutning, der skulle træffes på en generalforsamling.

Ad 10 Eventuelt

Have-udvalg:

Følgende medlemmer ønskede at deltage i et have-udvalg

Birgitte Meistrup	Mikkelborg Park 13, 1. mf.
Jette Boesen	Mikkelborg Park 2, 1. tv.
Marianne Weck	Mikkelborg Park 1, 1. tv.
Lone Fischer	Mikkelborg Park 9, 2. tv.
Peter Fischer	Mikkelborg Park 9, 2. tv.
Nora Mogensen	Mikkelborg Park 7, 1. th.
Pernille Blom	Mikkelborg Park 28, st. mf.
Ulla Herlevsen	Mikkelborg Park 11, 1. th.
Ole Hjort	Mikkelborg Park 20, 2. tv.

Ole Tange oplyste, at såfremt en eller flere af de boende lejere i restejendommen ønskede at deltage, så restejer gerne at disse blev inkluderet i udvalget.

Containerrum:

Døren står åben og containerrummet bruges derfor af andre end ejendommens beboere. Der skal sættes ny pumpe og evt. lås på.

Låsesystem:

Der spurgtes om låsesystemet kunne skiftes på en gang – det havde bestyrelsen fundet var for dyrt, derfor blev der skiftet låse/nøgler, når der var problemer med en opgangslås mv.

Vaskeri:

En liste med priser mv. blev efterlyst. Lise Kure orienterede om, at der ikke var prisændringer.

Da der ikke var flere emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 21.00.

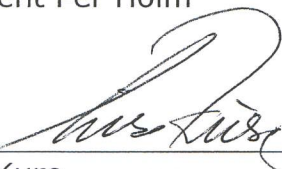
Hellerup, den 10. juni 2008



Dirigent Per Holm



Formand Thomas Flandrup



Lise Kure

Christian Rømer



Ole Tange

Gyrithe Saltorp