



Beboerrepræsentationen Mikkelborg Park

## Beboermøde for lejerne i Mikkelborg Park

Tirsdag d. 25. marts 2014

### Beboerrepræsentationens årsberetning

1. Beboerrepræsentationen (BR)
2. Ejerforeningen og samarbejdet
3. Blue Vision
4. Vedligeholdelse af træværket på altanværn
5. Varmemåler
6. Indbrud/ tyveri
7. Grønne områder
8. Tag
9. Fraflytningssager
10. Øvrige sager

#### **1. Beboerrepræsentation**

Efter det ekstraordinære beboermøde 1.10.2013 konstituerede vi os således:

Kim Torrild, kontakt person

Klaus Andersen, sekretær

Susanne Kristensen, kasserer

Inge Correll, revisor

Bente Hollerup, suppleant



**Beboerrepræsentationen Mikkelborg Park**

## **2. Ejerforeningen og samarbejdet**

Kim Torrild har som kontaktperson deltaget i bestyrelsesmøder sammen med ejerforeningen. Bl.a. har ejendommens drift og vedligeholdelse været drøftet. Herunder, hvad der skulle udføres på de fælles arbejdsweekender (parkdagene) forår og efterår.

Ejerforeningens økonomi har i 2013 været anstrengt grundet uforudsete udgifter til vedligeholdelse. Tagsten har under stormene revet sig løs, i varmecentralen har der været udskiftning af pumper, varmeveksler mv. Dette har betydet, at EF har overskredet deres budget med ca. 250.000 kr. EF vil derfor i 2014 sætte bidraget op med 2,5 %, og vi kan forvente, at noget af denne forhøjelse vil blive lagt på vores husleje. Hverken Blue Vision eller Datea har dog endnu varslet lejeforhøjelse.

Vi vil følge op på dette, når/hvis der kommer varsling af lejeforhøjelse.

Mulighed for flere p-pladser har været drøftet, dog uden at vi har fundet en løsning. P-pladsbåsene bliver malet op i løbet af året.

## **3. Blue Vision**

Blue Vision har solgt alle deres ejendomme med undtagelse af MP. Casper Slumstrup er fratrukket Blue Vision, og Vilhelm Boas har overtaget Caspers funktioner i ejerforeningen.

BV har valgt at sætte en lejlighed, MP 10, 3.tv., til salg. BV overvejer, hvorvidt de vil sætte flere lejligheder til salg.

På sidste års beboermøde blev der spurgt ind til, om BV ville skifte køkkener ud mod, at lejer fik lejeforhøjelse. Dette blev afvist sidste år. Jeg har spurgt ind til dette igen i år. BV overvejer, men har endnu ikke taget stilling.



**Beboerrepræsentationen Mikkelborg Park**

#### **4. Vedligeholdelse af træværket på altanværn**

Kim Torrild har igen i år på flere møder med ejerforeningens bestyrelse fremført den manglende vedligeholdelse.

På dette punkt kan der i ejerforeningen ikke opnås enighed mellem Blue Vision og de øvrige medlemmer. Ejerforeningen mener, det er Blue Vision, der skal betale for dette, og Blue Vision henholder sig til, at udvendig vedligeholdelse i henhold til ejerforeningens vedtægter påhviler ejerforeningen. Sagen er stadig uafklaret

#### **5. Varmemåler**

Varmemålere er ved sidste års aflæsning udskiftet i alle lejligheder.

De nye varmemålere er af en type, hvor aflæsningen ikke længere foregår i den enkelte lejlighed, men kan, via en pc, foretages udefra.

EF er ved at indhente tilbud på, at vi via en hjemmeside eller app kan aflæse vort varmeforbrug løbende. Hvis EF accepterer tilbuddet, vil information følge.

#### **6. Indbrud/tyveri**

Inden for det sidste år har der igen været indbrud i enkelte lejligheder og kældre. Bl.a. skete der indbrud i kælderen 2. juledag.

Omkring kl. 22 holdt der en stor, hvid kassevogn ved garagen uden firmanavn eller nummerplade. I kælderen er 4-5 personer, der alle taler et slavisk sprog sammen, ved at bære nogle ting op af kælderen. Da de ser mig får de meget travlt med at få pakket sammen og køre væk. Flere ting, de har stående bl.a. på en sækkevogn, bliver efterladt. Jeg opfordrer dem til at standse bilen, dog



**Beboerrepræsentationen Mikkelborg Park**

uden held, hvorefter jeg kontakter politiet.

Politiet vil ikke komme, men vil efterlyse bilen. Vi har ikke fået tilbagemelding.

Jeg kontakter derefter Thomas Flandrup som kommer, og vi går kælderens igennem og konstaterer, at der har været indbrud i 8 kælderrum.

Vores viceværter bliver tilkaldt, og de kommer og hjælper med at aflåse de opbrudte kælderrum samt tage de ting ned i kælderen, som tyvene kørte fra. Kælder døren ved garagen var brudt op og kunne ikke låses igen, så Thomas Flandrup satte en vagt på resten af natten.

Alle, der har fået brudt kælderrum op, har fået en seddel i deres postkasse. En ubehagelig oplevelse, men vi kan ikke gøre meget ved sådanne indbrud, udover at være opmærksomme på, hvem der kommer i vor bebyggelse. Ved undren bør Thomas Flandrup, Kim Torrild eller politiet kontaktes.

BR har sammen med ejerforeningens bestyrelse drøftet, hvad vi skulle gøre for at forhindre indbrud. Der er sat lys op på facaden ved garagen, som tænder, når man går forbi. Yderligere foranstaltninger vil ikke blive udført på nuværende tidspunkt, da omkostningerne ikke vil stå mål med det, vi får ud af sikring af MP.

Hvis man vil sikre sin lejlighed yderligere, må man selv tage kontakt til et sikringsfirma eller låsesmed.

## **7. Grønne områder**

Arbejdet med de grønne områder udføres i samarbejdet mellem EF og det grønne udvalg.

Den næste arbejdsweekend er planlagt til den 26. og 27. april. Vi opfordrer så mange som muligt til at deltage, både ejere og lejere.

Den plan, som arkitekt Jens Bertelsen udarbejdede for nogle år siden, er sendt til Hørsholm kommune.



**Beboerrepræsentationen Mikkelborg Park**

Ud fra denne plan har Hørsholm kommune givet os lov til at udføre det, vi finder nødvendigt. Dog må der ikke fældes nogle af de træer, der er fredet, uden særlig godkendelse.

Gennem det sidste år er der blevet arbejdet på at få ryddet op på skrænterne mod Øresund, der er ryddet en del på "Grandalléen" og tyndet ud i hegnet mod golfbanen.

Fra flere beboere i stuelejlighederne har der været ønske om, at hækken ud mod fælles arealet blev klippet ned til 180 cm.

Dette har været drøftet i EF bestyrelse og godkendt af os og EF bestyrelse. Arbejdet er udført nu, så hækken kan nå at blive pæn og ensartet grøn i år.

## **8. Tag**

Tagudskiftningen er påbegyndt og udført tilfredsstillende.

Budgettet for denne del er overholdt, og tidsplanen er overholdt lige bort set fra, at stilladset ikke blev taget ned til tiden. Dette vil der blive strammet op om ved næste gang.

Udgifter til tag afholdes af EF og er indregnet i deres budget. Det betyder, at vi som lejere ikke direkte får lejeforhøjelse grundet nyt tag.

## **9. Fraflytningssager**

BR har deltaget i en del fraflytningssyn sammen med lejer, når denne ønskede vor tilstedeværelse. Dette er forløbet tilfredsstillende.

Jeg vil nævne en sag som har været i huslejenævnet.

En lejer fik ved fraflytningen en regning, han syntes var for høj.

Lejer sendte sagen til huslejenævnet, og den endelige afgørelse betød, at lejer fik nedsat regningen med ca. 8.000 kr.



**Beboerrepræsentationen Mikkelborg Park**

Det drejede sig om gulvtæpper på hemsens og et blandings batteri, der ikke skulle betales for, da det blev anset som almindelig slitage. Udlejer måtte således selv afholde denne udgift.

Huslejenævnet har henvist til lejeloven § 98.

§ 98: Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12 på fraflytningdagen. Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre.

Vi har brugt denne § i andre fraflytningssager med et godt resultat.

## **10.Øvrige sager**

BR ønsker at få et sæt vedtægter, som er gældende for BR's arbejde. Disse kommer vi nærmere ind på under forslag.

Der er et lovforsalg, L 129, under behandling i Folketinget. Denne lov omhandler udlejers mulighed for at iværksætte energi forbedrings arbejder, som derved kan føre til lejeforhøjelse.

Vi vil følge denne lov og se, om den bliver vedtaget.

Datea har skiftet administrator fra Mette Bjørn til Niels Mortensen.

BR har kontaktet en lokal politiker for at få ejeren af Strandvejen 307 til at holde grunden vedlige ud mod Strandvejen, da der hænger grene ud over fortovet. Der er problemer med at komme forbi til/fra busstoppestedet.

BR har haft et år med udfordringer. Specielt gennem det sidste halve år har vi modtaget mange positive tilkendegivelser, som vi er meget glade for.

BR ser frem til endnu et godt og spændende år. I et punkt senere på aftenen vil vi komme ind på, hvad vi i BR ønsker at arbejde videre med.

Kim Torrild, talsmand