

**Referat af ordinær generalforsamling
i E/F Mikkelsborg Park 1-31
afholdt den 19. maj 2015, kl. 19.00
i ejendommens festlokale, Mikkelsborg Park**

I alt 48 lejligheder med et fordelingstal på 5.499, herunder restejendommen med et fordelingstal på 1.318, af i alt 220 lejligheder med et samlet fordelingstal på 19.376, var repræsenteret på generalforsamlingen. Rester repræsenterer 110 lejligheder med et samlet fordelingstal på 9.006, heraf er 8.064 '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 2015.
 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.

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 2014 til godkendelse

Camilla Scharff gennemgik årsregnskabet i hovedtal, herunder at årets resultat udgjorde et overskud på kr. 143.811 mod det budgetterede overskud på kr. 205.450. Afvigelsen skyldtes større udgift til drift af fællesarealer (grønne områder) samt løbende vedligeholdelse.

Der spurgtes hvad beløbet på kr. 37.000 på posten 'Småmateriel' dækkede – det er indkøb af diverse værktøj, rengøringsartikler, affaldssække, olie til altanrækværk samt øvrige mindre indkøb til maks. kr. 4.000.

Der blev spurgt til beplantning på skrænter. Bestyrelsesmedlem Stefan Weck oplyste, at det på sigt var planen at plante nogle træer, så der blev lukket af. Planen ligger på hjemmesiden, og på nuværende tidspunkt er der ikke kendskab til højde mv.

Der blev desuden spurgt til vedligeholdelsesplan. Den tidligere udarbejdede vedligeholdelsesplan fra Cowi er ikke opdateret. Bestyrelsen blev opfordret til at få den opdateret.

Efter yderligere et par opklarende spørgsmål blev årsregnskabet enstemmigt godkendt.

Ad 4 Fremlæggelse af budget 2015 til godkendelse

Camilla Scharff gennemgik driftsbudgettet og nævnte herunder, at fællesudgifterne var budgetteret med uændrede fællesudgifter.

Der blev spurgt, om lukning/beplantning af lyskasser er med på budgettet. Bestyrelsen har drøftet det, og har vurderet, at det ikke var nødvendigt at gøre noget på nuværende tidspunkt. Bestyrelsen opfordredes til at genoverveje beslutningen.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget således:

	BUDGET 2014	REGNSKAB 2014	BUDGET 2015
Indtægter:			
Aconto E/F-bidrag.....	5.775.000	5.776.165	5.775.000
Vaskeriindtægter.....	65.000	91.674	80.000
Andre indtægter.....	89.500	90.036	90.200
I alt.....	5.929.500	5.957.875	5.945.200
Renteindtægter.....	0	2.836	0
Indtægter i alt.....	5.929.500	5.960.711	5.945.200
Udgifter:			
Fælleslokale			
Udlejning fælleslokale.....	-7.000	-8.600	-8.000
Forbrugsafgifter			
El.....	525.000	509.606	520.000
Vand.....	1.150.000	1.090.703	1.100.000
Renovation.....	390.000	394.484	445.000
Forsikringer og abonnementer			
Forsikringer.....	173.300	173.656	193.300
Abonnementer.....	94.000	107.227	103.200
Vicevært/renholdelse			
Vicevært.....	740.000	740.150	755.000
Ejendomsservice, trappevask mm.....	403.000	405.177	348.000
Snerydning/vejsalt.....	10.000	628	10.000
Drift af maskiner.....	70.000	64.074	70.000
Drift af fællesarealer.....	255.000	324.653	300.000
Administrationshonorar			
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	268.750	268.750	274.000
Øvrige administrationsomkostninger			
Andre adm.honorarer DEAS A/S.....	0	13.425	0
Godtgørelse til bestyrelse.....	14.000	14.800	14.800
Revisor.....	20.000	17.500	18.500
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	135.000	129.285	135.000
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	10.000	10.555	11.000
Diverse	16.000	16.358	16.000
Løbende vedligeholdelse			
Løbende vedligeholdelse.....	627.000	714.560	714.400
Større vedligeholdelses arbejder			
Reparation af tag.....	0	0	1.600.000
Maling af opgange.....	80.000	80.000	75.000
Hensættelser			
Hensættelse til tag.....	750.000	750.000	-750.000
Samlede udgifter i alt.....	5.724.050	5.816.991	5.945.200
Årets resultat.....	205.450	143.720	0

Ad 5 Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg var Thomas Flandrup og Flemming Voss, som begge blev enstemmigt genvalgt.

Ad 6 Valg af suppleanter

På valg var Bent Kiefer, som blev enstemmigt genvalgt.

Bestyrelsen bestod herefter af:

Thomas Flandrup	Mikkelborg Park 17, 1. th.	På valg i 2017
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 2017
Suppleant Bent Kiefer	Mikkelborg Park 10, 1. tv.	På valg i 2016

Ad 7 Valg af revisor

Grant Thornton revisorer blev genvalgt.

Ad 8 Valg af administrator

DEAS blev genvalgt.

Ad 9 Forslag

a) *Forslag fra bestyrelsen om at bestyrelsen gives tilladelse til at arbejde videre med nyt varmeanlæg*
Thomas Flandrup oplyste, at bestyrelsen havde erfaret, at det var sværere at skaffe reservedele mv., hvorfor bestyrelsen har undersøgt hvad det koster at skifte varmeanlæg til nyt naturgasanlæg.

Der blev fra forsamlingen spurgt, om installation af fjernvarme var med i overvejelserne. Bestyrelsen oplyste, at det tidligere var undersøgt, men at det på daværende tidspunkt var for dyrt.

En ejer oplyste, at forudsætningerne har ændret sig og der er bedre forsyninger mv. til fjernvarme på nuværende tidspunkt end da det blev undersøgt tidligere. Naturgas kan være en usikker kilde.

Der blev givet mandat til bestyrelsen til at arbejde videre med at undersøge mulighederne for at få etableret et nyt varmeanlæg, herunder fjernvarme.

b) *Forslag om tilladelse til brug af gasgrill på altaner og terrasser som permanent ordning*
Forslagsstillerne motiverede forslaget og det blev oplyst, at bestyrelsen ikke havde modtaget klager. Det blev på generalforsamlingen oplyst, at der var flere, som fortsat ønskede forbud og var generet af mados mv.

Forslaget blev sat til afstemning og blev vedtaget med 3.156 stemmer for og 2.343 imod.

c) *Forslag om at ændre adgangsforholdene til legepladsen samt opsætte en bæk og et bord eller lignende.*

Forslaget blev motiveret og efterfølgende drøftet. Stefan Weck oplyste, at der muligvis allerede er et bord-/bænksæt, som kan stilles ned på legepladsen. Der vil ikke blive etableret en sti, men græs mv. vil blive klippet, så adgangsforholdene bliver forbedrede.

Forslaget blev ikke sat til afstemning.

d) *Forslag om, at alle meddelelser til beboerne skal sendes pr. email.*

Ikke som vedtægtsændringsforslag, da det koster tinglysning mv. Forslaget blev motiveret og det blev blandt andet anført, at der var blevet omdelt et nyhedsbrev, som sædvanligvis bliver sendt pr. mail.

Flemming Voss oplyste, at der pr. automatik sendes mail ud, når hjemmesiden opdateres. Alle nyhedsbreve mv. lægges på hjemmesiden, og der gives derfor besked pr. mail til alle ejere, som har oplyst deres emailadresse. Det konkrete tilfælde var et engangstilfælde, som udelukkende skyldtes, at webmaster var på ferie, da nyhedsbrevet blev omdelt, og at der efterfølgende var sendt besked ud pr. mail.

Forslaget blev ikke sat til afstemning.

Ad 10 Eventuelt

Under punktet eventuelt blev følgende emner behandlet:

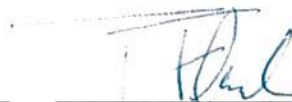
- Store biler kører over fliserne ved opgangen ved selskabslokalerne – eventuelt opsætte pullert, så fliserne ikke ødelægges.
- Badebro – kommunen havde meddelt, at de ville lave en badebro, men den er ikke opsat endnu. En ejer har fået besked om, at den skulle være opsat d.d.
- Fliser ved containergården bliver ødelagt af containerbilen mv., da belægningen ikke er egnet til kørsel. Bestyrelsen har hentet tilbud på udbedring af belægning.
- Husdyrhold – flere har to hunde, er der givet tilladelse? I lejekontrakter fremgår at der ikke må holdes husdyr, men at der kan søges. Der gives ikke tilladelse til mere end et husdyr.
- Handicappladser – bestyrelsen tildeler handicapparkeringspladser efter behov. Der er også nedlagt handicappladser, når det er konstateret, at behovet ikke er der længere.
- Hunde uden snor – hvis det vides hvem det er, send en besked til administrator.
- Udvidelse af vasketid fra 7-22, da det er mere støjsvage maskiner og der havde været ønske om udvidede vasketider.

Da der ikke var flere emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20.15.

Frederiksborg, den 28. maj 2015



Dirigent Per Holm



Formand Thomas Flændrup

Ejerforeningen Mikkelpark

Formandens beretning

Maj 2015

På sidste års General forsamling blev det med et snævert flertal besluttet, at man i en periode på 12 måneder, måtte anvende gas grill på altaner og terrasser. Bestyrelsen har ikke i denne periode modtaget henvendelser fra beboere der har følt sig generet af grillende naboer.

Bestyrelsen havde i efteråret 2013, søgt "Tryk fonden" om 3 hjerte startere. I april 2014 fik vi desværre afslag på ansøgningen. Vi prøver atter i 2015.

Umiddelbart efter den årlige General forsamling blev alle beboere, via et omdelt brev, bedt om, at gøre indsigelse mod bestyrelsen ansøgning hos kommunen om, at få tilladelse til at fælde de eksisterende kastanjetræer.

I skrivende stund har kommunen ikke truffet en endelig afgørelse.

Kirstine Elmer og Lene Wielje forsøgte at stable nogle fælles arrangementer på benene. Desværre lykkedes det kun, at tiltrække beboerne til det planlagte Loppe marked. Bestyrelsen takker for initiativet.

Den årlige juletræs tænding blev atter en succes. Ca. 80 beboere mødte op.

Ved årsskiftet indgik bestyrelsen kontrakt med Dansk Miljø Rengøring idet det daværende selskab ikke levede op til de standarder vi havde jævnfør kontrakten.

Ejendommen oplevede i 2014 en sand invasion af myrer. Bestyrelsen så sig derfor nødsaget til, at tegne et abonnement på bekæmpelse af disse. Mange steder havde myrerne undermineret vores fortøve således, at vi var nødsaget til, at omlægge en hel del kvadratmeter fliser. Vi har stadig et myre problem så aftalen med det pågældende firma, er forlænget til udgangen af 2015.

Der er enkelte steder i bebyggelsen hvor en renovering af belægningen har været en nødvendighed. Således blev der i efteråret repareret asfalt på Kastanje allé og lagt grus på flisearealet ved container pladsen. Sidstnævnte områder vil blive renoveret i løbet af indeværende regnskabsår.

I 2014 har vi haft 2 arbejdsskader. Begge er behandlet iht. arbejdsskadestyrelsen retningslinjer. I forbindelse med disse skader har bestyrelsen gennemgået ejendommens APVér og APBér og disse er fundet i orden.

Bestyrelsen har stadig brugt energi på, at optimere vores varmecentral. Ved at udskifte en enkelt pumpe har vi kunne reducere el-forbruget. Dette er stadig for nedgående. I indeværende år vil lyskilder i kældere og trapper blive udskiftet med LED armaturer.

Vi har stadig sager hos DEAS advokat. En enkelt omhandlende manglende betaling af ekstra regning for varme og en sag om opsigelse af ekstra kælderrum.

En del ejere har efterlyst lidt information om hvad der kræves for, at sidde i en bestyrelse af vores slags.

Arbejdet er frivilligt men man må påregne mindst 3-4 timers arbejde om ugen. Den nuværende bestyrelse har fordelt posterne mellem sig således, at hver især beskæftiger sig med emner man har et vis kendskab til i forvejen. Desuden er det en fordel, at have kendskab til bygnings konstruktioner, grønne områder, jura, arbejdsmiljø, EDB, budgetter og regnskaber, samt elektriske og øvrige tekniske installationer.

Bestyrelsen ønsker alle en rigtig dejlig sommer.

På bestyrelsens vegne

Thomas Flandrup
Formand