

REFERAT

Mødested: Mikkeltborg Park's fælleslokaler
Mødedato: 25. maj 2016, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 44 af foreningens 220 lejligheder, repræsenterende 12.992 af ejendommens i alt stemmeberettigede 19.376 fordelingstal.

Ifølge lovebekendtgørelse af 25. juli 1995, § 2, stk. 4 kan en ejer af flere ejerlejligheder i en ejerforening ikke deltage i afstemninger med fordelings-
tal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979.

Pr. generalforsamlingsdagen ejer restejer 105 lejligheder med et samlet fordelingstal på 8.661, heraf er der fradrag for genudlejede lejligheder på 8.169, hvorved restejer har stemmeret med i alt 492 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 suppleanter for bestyrelsen.
7. Valg af revisor.
8. Valg af administrator.
9. Indkomne forslag.
10. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Formanden Thomas Flandrup bød velkommen, præsenterede bestyrelsen og foreslog afdelingsdirektør Per Holm og ejendomsadministrator Peter Westerdahl fra DEAS A/S som henholdsvis dirigent og referent. Da der ikke var andre forslag, blev Per Holm og Peter Westerdahl valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenes punkter.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Beretningen gengives her:

Ved sidste Generalforsamling fremlagde bestyrelsen et forslag om, at undersøge hvilke muligheder der var med hensyn til udskiftning af de gamle kedler med kondenserende kedler / brændere.

Bestyrelsen fik Generalforsamlingens mandat til, at fortsætte med dette arbejde. Dog blev man enig om, at det ligeledes skulle undersøges om der var mulighed for, at skifte til fjernvarme.

Bestyrelsen undersøgte sagen men det har vist sig, at Hørsholm kommune er inddelt i områder hvor Hørsholm fjernvarme og DONG har retten til at levere varme / gas. Området omkring Mikkelpark er underlagt DONG.

Anden etape af tag udskiftningen forløb uden problemer. Bestyrelsen havde ved kontrakt indgåelse påpeget, at stilladser med mere skulle være nedtaget senest 14 dage efter arbejdets afslutning. Sporerne fra første etape, hvor stilladset stod i en måned efter renoveringen, skræmte. Entreprisen blev, som sidste gang, en anelse billigere end budgetteret.

Bestyrelsen har i det forgangne år, arbejdet med Energi rapporten og rapporten fra COWI. Der bliver løbende skiftet ud i varmecentralen og i sommeren 2015, skiftede bestyrelsen samtlige 24/7 lys armaturer til LED rør. Allerede efter et halvt år, var besparelsen på el, mærkbar.

Øvrige lyskilder vil blive udskiftet i indeværende år.

Mange af de punkter der er nævnt i COWI rapporten fra 2005, er bragt i orden. Tag renovering skrider planlagt og der bliver malet 2 opgange pr. år.

Træværk, lister og andet bliver skiftet efter behov.

Vores vandforbrug er stadig lidt højt. Bestyrelsen har løbende foretaget kontrolmålinger. Vandtilgangen fra måler og til ejendommen er ikke utæt. Bestyrelsen har ligeledes tilset ca. 40 toiletter og har hér, afhjulpet en del løbende cisterner.

Vores vedligeholdelses plan for de grønne områder bliver langsomt men sikkert, udført. Der hvor der fældes, bliver nyt plantet.

December stormen væltede et enkelt træ ud over strandvejen. En del grene knækkede og det ene kastanjetræ havde mærkbare skader på stammen. Sidstnævnte træ blev vurderet til, at udgøre en risiko ved en eventuelt ny storm / orkan.

Da træet var fældet viste det sig, at stammen var angrebet af svampe og at kernen var "tørsket og blød"

Da træet var bevaringsværdigt blev Hørsholm kommune adviseret og bestyrelsen fremsendte efterfølgende en rapport om det passerede. Et nyt træ er plantet som erstatning.

Der har igen været en række indbrud. Trods henvendelser fra berørte beboere mener bestyrelsen ikke, at det kan være ejerforeningen der skal bidrage med, at sikre beboernes ejendom.

Juletræs arrangementet fik igen i år mange til at møde op. 96 benyttede sig af tilbuddet om gratis hot-dogs. Bestyrelsen skønner, at mere end 100 personer var troppet op for at overvære træets tænding.

Park udvalget var atter i år på pletten med 2 arbejdsweekender. Bestyrelsen vil gerne rette en stor tak til de fremmødte og til park udvalget for deres fantastiske indsats.

Bestyrelsen ønsker alle en rigtig dejlig sommer.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen omhandlende:

Varmeplan og bestyrelsens holdning til fremtidig løsning. Bestyrelsen vil gerne se om der er andre muligheder end naturgas.

Græsslåning, der nu forestås af viceværterne.

Udførelse af gartnerarbejde, idet det blev påpeget at bunddækket ikke er pænt at se på. Bestyrelsen svarede hertil, at den tidligere græsklipning blev ikke pænt udført og at, bunddækket beskæres og klippes til efteråret.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Administrator gennemgik regnskabet, og fremhævede en række positioner, herunder revisors påtegning, årets resultat på 532.292 kr. samt egenkapitalens størrelse på 471.345 kr. ud af en samlet aktivmasse på 1.537.230 kr.

Herefter efterlyste dirigenten bemærkninger til regnskabet.

Der blev stillet et par enkelte opklarende spørgsmål til regnskabet.

Da ingen ønskede ordet konstaterede dirigenten at regnskabet var godkendt.

4. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Peter Westerdahl fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2016 herunder bestyrelsens forslag om uændrede fællesudgifter.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen, omhandlende

Indkøb af plæneklipper. Beslutningen er taget efter fremsendelse af budgettet.

Maling af indgangspartier. Opgaven iværksættes nu.

Der var kommentarer til tagudskiftning. Der fokuseres på etape 2 og det forventes, at være helt færdig i 2019.

Det fremlagte budget for 2016 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

	BUDGET 2016
Indtægter:	
Aconto E/F-bidrag.....	5.776.000
Vaskeriindtægter.....	90.000
Leje af fælleslokaler.....	7.000
Andre indtægter.....	85.000
Indtægter i alt.....	5.958.000
Udgifter:	
El.....	400.000
Vand.....	1.000.000
Renovation.....	460.000
Forsikringer.....	197.000
Abonnementer.....	113.000
Vicevært.....	758.000
Ejendomsservice, trappevask mm.....	378.005
Snerydning/vejsalt.....	6.000
Materialeudgifter og anskaffelser.....	4.000
Drift af fælleslokale.....	2.000
Drift af maskiner.....	90.000
Drift af fællesarealer.....	310.000
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	280.000
Godtgørelse til bestyrelse.....	19.000
Revisor.....	18.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	135.000
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	10.000
Porto.....	1.000
Diverse	30.000
Løbende vedligeholdelse.....	715.000
Maling af opgange.....	76.000
Hensættelse til reparation af tag.....	850.000
Samlede udgifter i alt.....	5.852.005
Årets resultat.....	105.995

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Der var genvalg til følgende Vilhelm Boas, Stefan Weck og Jørgen Grundtvig

6. Valg af suppleanter for bestyrelsen.

Der var genvalg af Bent Kiefer

Bestyrelsen er herefter således sammensat:

Thomas Flandrup	ejer af Mikkelsborg Park 17, 1. th.	(på valg i 2017)
Vilhelm Boas	Mikkelsborg Park, Hørsholm ApS (restejer)	(på valg i 2018)
Stefan Weck	ejer af Mikkelsborg Park 1, 1. tv.	(på valg i 2018)
Jørgen Grundtvig	ejer af Mikkelsborg Park 3, 1. th.	(på valg i 2018)
Flemming Voss	ejer af Mikkelsborg Park 22, 1. th.	(på valg i 2017)
Bent Kiefer (Suppleant)	ejer af Mikkelsborg Park 10, 1. tv.	(på valg i 2017)

7. Valg af revisor.

Der var genvalg af Grant Thornton Statsautoriserede Revisionspartnerselskab

8. Valg af administrator.

Der var genvalg af DEAS A/S

9. Indkomne forslag.

Forslag fra bestyrelsen:

Bestyrelsen stillede forslag om følgende tilføjelser til ejerforeningens ordensreglement:

Altaner, terrasser, facader og lignende.

Der tilføjes " Beplantningen må ikke være højere end til underkanten af 1.sals altaner. Beplantningen må ligeledes ikke genere øvrige beboere".

Generelt.

Der tilføjes " Navneskilte og andet på postkasser, dør telefoner og hoveddør skal følge den af ejendommens udstukne retningslinjer".

Forslagets indhold var udsendt som et supplement til indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages såfremt det opnår almindeligt flertal.

Bestyrelsen motiverede sine forslag.

Dirigenten efterlyste kommentarer til de fremsatte forslag.

Da ikke flere ønskede ordet blev forslagene hver for sig sat til afstemning med følgende resultat:

Begge forslag blev énstemmigt vedtaget.

Fra Konggaard nr. 2, 2. tv. var stillet følgende forslag

"Den lille sø i skoven overfor MP 2, 3 og 4

Den lille sø i skoven er i ret trist forfatning, og den er ikke særlig pæn at kigge på.

Vandstanden i søen er i den tørre periode meget lav - nogle gange så den næsten er helt tør, og søen er altid ret fyldt med grene, blade, grønt andemad mv.

Vi foreslår derfor, at det via en fagmand undersøges hvilke løsningsmuligheder, der findes, og at de mest hensigtsmæssige tiltag iværksættes. Det kunne f.eks. være at der burde gennemføres en total engangsoprensning, løbende oprensninger, iltning, tætning af membranen eller andet."

Målet bør være at få en sø, som er pæn at kigge på.

Forslagsstilleren motiverede sit forslag.

Dirigenten efterlyste kommentarer til det fremsatte forslag.

Der var en kort debat om søens funktion, herunder at den er en aflastning af regnafvandingssystemet, hvorfor der skal være forskellig vandstand. Ligeledes bør det undersøges om membranen er tæt.

Bestyrelsens holdning er at lytte til generalforsamlingen holdning til det fremsatte forslag.

Overvældende flertal for at bestyrelsen ser på hvilke muligheder der er.

Da ikke flere ønskede ordet bad dirigenten om en tilkendegivelse og konstaterede derefter, at der var et overvældende flertal **for**, at bestyrelsen ser på hvilke muligheder der er.

10. Eventuelt.

Følgende emner blev drøftet.

Der ligger uemballeret affald, bleer, madaffald etc. i affaldsskakterne. Der skal strammes op, eller bliver de berørte skakte lukket.

Fodtøj på trappegangen.

Løse hunde på græsplænerne.

Indsamlere i opgangene.

Terrassernes størrelse. Vær opmærksom på ved vanding på altaner, så der ikke løber vand ned til underboen.

Der savnes rækværk ved de sidste trin på trappen til Strandvejen.

Der var spørgsmål til brug af tørrerum.

Der savnes retningslinier om, at der ikke bruges forskellige hegn i haverne ved opgangene.

Spørgsmål til rensning af altanværn for alger. Det er foreningens opgave, men jo mere arbejde ejerne selv foretager, jo større besparelser for fællesskabet. Foreningen betaler materialer.

Generelle spørgsmål om algefjerning.

Spørgsmål om markiser. Ønske om ensfarvede markiser. Bestyrelsen vil se på leverandører og markiserens udtryk.

Rensning af tagrender sker én gang årligt.

Parkeringspladser. Ønske om flere pladser. Pris herfor er ikke afklaret.

Der er som anført i lokalplanen anlagt 1½ p-plads pr. lejlighed, hvilket dog ikke er det samme som at hver lejlighed kan gøre krav på at råde over 1½ p-plads.

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20.15.

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

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Thomas Kasimir Flandrup

formand

På vegne af: Ejerforeningen Mikkeltorg Park

Serienummer: PID:9208-2002-2-818483842081

IP: 83.88.157.249

30-05-2016 kl. 19:59:58 UTC

NEM ID 

Per Holm

dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:54438861

IP: 194.255.14.130

31-05-2016 kl. 05:45:57 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>