



Beboerrepræsentationen, Mikkelborg Park

Hørsholm, den 15. april 2017

Notat fra det ordinære beboermøde i Mikkelborg Park

Afholdt onsdag den 29. marts 2017

kl. 19:00 i beboerlokalet

1) Valg af dirigent og referent.

Ib Work Christensen blev valgt som dirigent, og Klaus Andersen blev valgt som referent.

Ib konstaterede, at mødet var rettidigt indkaldt, de medtagne forslag var rettidigt indkommet og at forsamlingen var beslutningsdygtig.

Der var 25 ud af 105 husstande repræsenteret, der forelå 1 fuldmagt og 1 brevstemme (i alt 27 mulige stemmer).

2) Repræsentant fra LLO fremlægger, hvilke ydelser de kan tilbyde os.

Niels Christensen, jurist fra LLO i Birkerød, fortalte om, hvilke ydelser LLO kan tilbyde beboerforeningen mod betaling af årligt kontingent på ca. kr. 21.000,- (svarende til kr. 200,- pr. husstand).

Individuelt medlemskab koster kr. 900,- pr. år. + indmeldelsesgebyr på kr. 500,-.

Der blev stillet uddybende spørgsmål om advokatbistand – Niels Christensen svarede, at advokatbistand vil være en tillægsydelse, som ikke dækkes af LLO.

Der var efterfølgende ikke yderligere spørgsmål.

3) Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.

Kim Torrild fremlagde og gennemgik beretning, herunder:

- At vi igen har fået ny ejer (et andet selskab har købt det selskab, som ejer det selskab, som er ejer af ”vores” restejendom)
- At der er 2 ledige lejemål, og vi ikke ved, hvad den nye ejer vil gøre med disse (salg eller udlejning).
- At Huslejenævnssagen vedr. huslejeforhøjelse (det lejedes værdi) fortsat kører.
- At der har været et par fraflytninger, hvor BR har deltaget i flyttesyn og støttet lejeren.
- At BR overvejer at starte en Huslejenævnssag (om slid og ælde af boligen gennem 30-35 år), hvor BR støtter lejeren.
- At vores samarbejde med Ejerforeningen fungerer upåklageligt.

Kim besvarede uddybende spørgsmål undervejs.

Beretningen er vedlagt dette notat.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

.....

Spørgsmål 3.2 blev taget op under dette punkt – bemærkninger om dette er taget med i nedennævnte notat under pkt.7.

4) Arbejdsopgaver for Beboerrepræsentationen det kommende år.

Kim fortalte om BR’s kommende arbejdsopgaver.

Oplistning heraf er vedlagt dette notat.

5) Fremlæggelse og godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning.

Rasmus fremlagde og gennemgik årsregnskabet.

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt.

Årsregnskabet et vedlagt dette notat.

6) Forelæggelse og godkendelse af budget og kontingent for det kommende år.

Inden fremlæggelse af budget og kontingent blev spørgsmålet om medlemskab af LLO taget op til drøftelse og afstemning.

Der var kommentarer fra Rasmus og fra Klaus. Herefter blev der foretaget afstemning.

Der var i alt 3 stemmer (ud af 27 mulige) **for** indmeldelse i LLO.
De resterende stemmer var **imod** indmeldelse.
Således blev det endnu engang besluttet, at vi ikke ønsker medlemskab af LLO.

.....

Herefter gennemgik Rasmus budget og kontingent for det kommende år.

Budget og kontingent blev enstemmigt vedtaget.
Budget med kontingent er vedlagt dette notat.

7) Behandling af eventuelt indkomne forslag.

Alle indkomne forslag/ spørgsmål blev drøftet (listen er vedlagt nærværende notat). Resultatet heraf blev følgende:

Forslag 1:
Flere bænke og borde. Blev forkastet enstemmigt.

Forslag 2:
Tydeligere afmærkning af p-pladserne.
God idé, det blev vedtaget at videregive det til Ejerforeningen.

Forslag 3.1:
Opfordring til at parkere mere hensynsfuldt.
God idé, det blev vedtaget at videregive det til Ejerforeningen.

Forslag 3.2:
Spørgsmål om brugen af invalidepladser.
Rasmus gennemgik reglerne herfor og Klaus kom med supplerende bemærkninger. Generelt følges de almindelige ”offentlig gældende” regler herfor.
Der var ingen spørgsmål hertil.

Forslag 3.3:
Var en meningstilkendegivelse om træer på skrænten.
Kim redegjorde for det sidste gode tiltag.
Der var ingen spørgsmål hertil.

Forslag 4:
Borde og bænke får ”faste” pladser, og de skal stilles tilbage hertil efter eventuelt at være brugt et andet sted.
En god idé, som vil blive videregivet til Ejerforeningen.

Forslag 5:
Opfordring til medlemskab af LLO.
Forslaget blev forkastet – se under pkt. 6).

Forslag 6:

Kontingent foreslås nedsat til kr. 0,-.
Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

8) Valg af medlemmer, suppleanter og revisor.

Medlemmer:

Kim og Klaus var ikke på valg.
Kim og Klaus fortsætter.
Rasmus var på valg og modtager genvalg.
Ingen andre kandidater blev foreslået.
Rasmus fortsætte.

Suppleanter:

Inge og Kirsten var på valg og modtager begge genvalg.
Ingen andre kandidater blev foreslået.
Inge og Kirsten fortsætter.

Revisor:

Freddy var på valg.
Ingen andre kandidater blev foreslået.
Freddy fortsætter.

9) Eventuelt.

Badebroen blev drøftet.
Den vil ikke blive forlænget, da den i sin nuværende længde når ud til "fin sandbund".

Cykelstativer.
Der vil blive sat bøjler på cykelstativerne, således at biler bliver beskyttet mod væltende cykler.

Trappevask.
Rengøring af trapper kritiseres, specielt påpeges, at der findes meget snavs i opgange med mange hunde.
Kritikken vil blive forelagt Ejerforeningen.

SLUT

Ordstyreren takkede for god ro og orden
og Talsmanden lukkede mødet kl. ca. 21:00

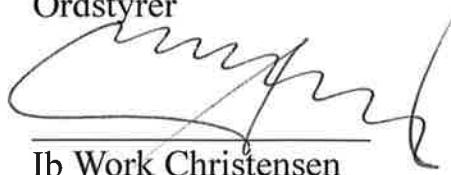
ref. Klaus Andersen

Talsmand



Kim Torrild

Ordstyrer



Ib Work Christensen

Velkommen til Beboermøde 2017



Bebøermøde
Årsberetning for 2017

Ny ejer

- Seaside Holding har solgt Mikkelsborg Park Holding ApS og Mikkelborg Park ApS til en svensk kapital fond.
- Den nye ejer overtog 1. august, og Datea blev udskiftet med DEAS den 1. september 2016.
- Information generelt er ikke foretaget fra såvel gammel som ny ejer. Ejerforeningen og BR fik informationen på et bestyrelsesmøde i Ejerforeningen den 5. september. Dagen efter sendte DEAS informationen til samtlige lejere.
- Den nye ejer lader sig repræsentere i Ejerforeningen af DEAS.
- Den nye ejer har sat en lejlighed, der blev ledig, til salg.
- Der er nu 2 ledige lejligheder, som står tomme, de øvrige ledige lejligheder er genudlejet.
- Der er stor interesse for at leje lejligheder i MP. En af de fraflyttede lejere havde 16 personer på én dag til fremvisning af lejligheden.

DEAS' opdeling mellem ejer og lejer

Ejer

Lejer

- **Ejers repræsentant fra DEAS i ejerbestyrelsen**

- Louise Quaade (forventes at blive valgt på ejernes generalforsamling i maj 2017)

- **Ejendomsadministrator:**

- Litha Nielsen

- **Projektleder:**

- Birgitte Petersen

- **Vicevært for lejer :**

- Helle Scharla

- DEAS' Service Center (Vicevært)
Tlf: 7030 2020 mellem 08:00 og 16:00
- DEAS har 6 flyver-viceværtter, der servicerer lejerne (ingen fast vicevært)

Huslejenævns-sagen vedr. huslejeforhøjelsen

• Sagens forløb

- Den 20. sep. 2016 modtog BR skrivelse fra DEAS om huslejestigning.
- 27. sep. sendte DEAS varslingsbrev til samtlige lejere.
- 8. okt. gjorde BR indsigelse om huslejeforhøjelse til DEAS.
- 27. okt. svarer DEAS på BRs indsigelser, men vil ikke imødekomme disse.
- 10. nov. Sender BR svar til DEAS om indbringelse af sagen for Huslejenævnet.
- 1. dec. forhører BR sig hos DEAS om hvorvidt sagen er indbragt for Huslejenævnet. Samme dag oplyser DEAS, at de vil indbringe sagen inden den 13. december.
- 13. dec. indbringer DEAS sagen for Huslejenævnet.
- 20. dec. bekräfter Huslejenævnet pr. mail, at de har modtaget DEAS' mail á 13. dec.

Huslejenævns-sagen vedr. huslejeforhøjelsen

- 11.jan. 2017 sender Huslejenævnet mail til DEAS med spørgsmål.
 - 13. marts rykker BR Huslejenævnet med forespørgsel om, hvornår sagen er færdigbehandlet.
 - 23.marts svarer Huslejenævnet, at sagen tidligst vil blive behandlet den 20.april 2016.
- Samtidig oplyser Huslejenævnet, at DEAS har sendt bemærkninger til sagen den 25. jan., og BR fejlagtigt ikke har modtaget kopi. Huslejenævnet beklager.
- 26. marts sender BR bemærkninger til Huslejenævnet.

BR's indsigtsspunkter vedr. lejeforhøjelsen.

- BR gjorde indsigelser om det lejedes værdi samt afkastningsberegning og hensættelse til vedligeholdelse.

Husk følgende:

- Hvis DEAS får ret i deres huslejeforhøjelse, vil lejen blive reguleret tilbage til 1.jan. 2017 fratrukket det á konto beløb på 15 kr. pr. m², som er opkrævet siden den 1. jan. 2017.
- Dette fremgår af brev fra DEAS á den 16.jan. 2017 til samtlige lejer.

Fraflytning og løbende vedligeholdelse af lejligheder.

Ved fraflytning afholdes der flyttesyn. Vi har medvirket i 3 flyttesyn.

DEAS fastholder punkterne i de enkelte lejekontrakter vedrørende
vedligeholdelse.

Når nuværende lejere påpeger inventar, der er nedslidt, er det
udelukkende punkterne i lejekontrakten, DEAS fastholder.

Det kan lyde urimeligt, at inventar i lejligheden, der er nedslidt efter
mange års dagligt brug, skal betales af lejer selv i tilfælde af udskiftning.

Vi i BR undersøger mulighed for at gøre indsigelse mod dette og evt.
indbringe en sag for Huslejenævnet. (Sag fra 2013)

Tagrenovering.

- I samarbejde med Ejerforeningen vil der i år blive gennemført endnu en etape af tagrenovering.
- Næste etape vil blive gennemført i år, fra opgang 20 til og med 23.
- Der vil blive stillet stillads op i ugen før påske. Det forventes, at arbejdet er færdigt i slutningen af juni.
- Den sidste etape vil efter planen blive gennemført i 2019.

Ejer og lejer.

- Jeg er ofte blevet spurgt om, hvor stor indflydelse vi som lejere har vedr. de beslutninger, der tages i MP.
- Restejer betaler ca. 45 % af Ejerforeningens udgifter, men de har kun stemmeret for de lejligheder, der har de samme lejere fra før eller til og med 2005, hvor ejendommen blev udstykket i ejerlejligheder.
- Den indflydelse som lejer har er gennem samarbejdet med Ejerforeningsbestyrelsen. BR har en god dialog med Ejerforeningens bestyrelse vedrørende lejernes ønsker.

Samarbejde med Ejerforeningen samt regnskab.

- Ejerforeningens foreløbige regnskab på næste side

Følgende emner har været behandlet i EFs bestyrelse:

- I samarbejde udsender EF og BR nyhedsbreve
- Vedligeholdelse af de grønne områder mv.
- Cykler i området
- Parkering
- Dækskiftedag
- Parkdag
- Juletræstænding
- Udskiftning af gasfyr og renovering af varmecentral
- Maling udvendig af alle indgangspartier
- Maling af opgange. Der blev i 2016 malet 7 opgange.
- Øvrige vedligeholdelses-opgaver m.v.

Regnskab for Ejerforeningen Mikkelsborg Park 2016.

Indtægter (Ejér bidrag, Erhvervs leje, Vaskeri, Kælderrums leje)	Kr. 5.960.389,-
Forbrugs afgifter (El, Vand, Renovation)	Kr. -1.644.328,-
Forsikring og abonnementer (Ejendom, Elevator, Falck, Ventilation, Varme, Skadedyrl etc.)	Kr. -303.331,-
Løbende vedligehold (Vaskeri, El, VVS, Bygningsdele, Selvrisiko etc.)	Kr. -893.215,-
Tag samt opgange (Tag renovering, malning af opgange.)	Kr. -1.821.925,-
Hensættelse til Tag (Hensættelse til 2017)	Kr. 850.000,-
Ejendoms pasning (Drift af maskiner, Trapper, Vaskeri, Materialer, Container, Fælles arealer etc.)	Kr. -1.463.501,-
Administration (DEAS, Varmeregnskab, Revisor, Attester etc.)	Kr. -532.083,-
Udgifter i alt	Kr. 6.658.383,-

Kassebeholdning pr. 31. december 2016: **152.006,00**

Indkomne spørgsmål:

- 3.2 Et spørgsmål hvor længe man have og optage en invalide plads,når ens bevægelsesfunktion ser ud til, at være ok. Det er også lidt pli over for ens naboer.
- BRs svar:
 - Invalidepladser må kun benyttes af personer/biller der har invalide kort. Man kan ikke få fornyet et invalidekort hvis ens bevægelsesfunktion er blevet ok. Behovet bliver fastlagt ved en lægelig bedømmelse og ikke ved at en eller anden synes at det ser ud til at være ok. Husk også at pli gælder begge veje.

Indkomne spørgsmål:

- 3.3 Træer plantet på skråningen. Set med mine briller er det ubetænksom, at planter træer der fremadrettet vokser og skal beskæreres . Det kan hurtigt blive til gene først for beboer i stueetagenSamt den ekstra udgift til beskæring.Havde man plantet en lavere beplantning, havde det været både smukkere og uden større udgift fremadrettet.
- BRs svar:
Der valgt at planter hvidtjørnstræer, der er langsomt-voksende og kun sjældent skal klippes.

Afslutning og tak.

- Vi har fået en del mailadresser i løbet af året, men vi mangler fortsat ca. 40. Nogen af disse lejere har dog ingen mail.
- BR udsender pr. mail information til alle de lejere, der har oplyst deres mailadresse. De øvrige lejere får informationerne som kopi i deres postkasse.
- Tak for samarbejdet i BR og med Ejeforeningen.
- Tak til Freddy Petersen for revision af regnskab.

Arbejdsopgaver for Beboerrepræsentationen i det kommende år.

- Henvendelser fra lejere om fraflytningssyn m.v.
- Vedligeholdelsesplan for MP. Ejerforeningen har udarbejdet en sådan for de næste 5 år.
- Samarbejdet med DEAS.
- Samarbejdet med Ejerforeningen.
- Dækskiftedage.
- Grønne områder.
- Tagrenovering.
- Juletræstænding.
- De beslutninger, der tages på mødet i aften.

Regnskab for Beboerrepræsentationen Mikkelsborg Park

1. januar 2016 - 31. december 2016

UDGIFTER	2015	2016	Note
Godtgørelse for tryk	kr. 780,00	kr. 423,50	
Beboermøde/Parkdag	kr. 2.103,45	kr. 1.796,45	1
Loppemarked	kr. 700,00	kr. -	
Juletræsarrangement	kr. 3.000,00	kr. 985,70	
Gebyrer	kr. 225,00	kr. 15,00	
Bestyrelsесgodtgørelse	kr. -	kr. -	
Total	kr. 6.808,45	kr. 3.220,65	

INDTÆGTER	2015	2016	Note
Kontingenter	kr. 12.605,00	kr. 12.360,00	2
Total	kr. 12.605,00	kr. 12.360,00	

Årsresultat kr. 5.796,55 kr. 9.139,35

Kontoindstående 01.01.2016 kr. 107.973,54 3
Kontoindstående 01.01.2017 kr. 117.112,89 4

Noter:

- 1) 13.03.2016 (kr. 1.582,25) + 01.11.2016 (kr. 214,20)
- 2) Datea (kr. 6.205,00), DEAS (kr. 6.100,00)
- 3) Kontoindstående periodiseret efter regnskabsåret, bl.a. indgik Dateas overførsel for 2. halvår 2015 først 24.02.2016
- 4) Kontoindstående periodiseret efter regnskabsåret, bl.a. indgik DEAS' overførsel for 3. kvartal 2016 først 16.01.2017

07-04-2017

Regnskabet for 2016 er revideret og godkendt.

Budget for Beboerrepræsentationen Mikkellborg Park

Regnskabsåret 2017

UDGIFTER	Budget 2017	Regnskab 2016	Budget 2016
Godtgørelse for tryk	kr. 750,00	kr. 423,50	kr. 1.000,00
Beboermøde/Parkdag	kr. 2.500,00	kr. 1.796,45	kr. 3.000,00
Loppemarked	kr. -	kr. -	kr. 750,00
Juletræssarrangement	kr. 1.500,00	kr. 985,70	kr. 2.500,00
Gebryrer	kr. 15,00	kr. 15,00	kr. 50,00
Bestyrelsесgodtgørelse	kr. -	kr. -	kr. -
Total	kr. 4.765,00	kr. 3.220,65	kr. 7.300,00

INDTÆGTER	Budget 2017	Regnskab 2016	Budget 2016
Kontingenter (DEAS/Dathea)	kr. 4.000,00	kr. 12.360,00	kr. 12.500,00
Total	kr. 4.000,00	kr. 12.360,00	kr. 12.500,00

Forventet årsresultat 2017

Periodiseret kontoindestående
Budgetteret kontoindestående

kr.	-765,00
kr.	117.112,89
kr.	116.347,89

Kontingentindtægter for 2017 er beregnet ud fra, at der alene opkræves kontingent for månederne januar 2017 til og med april 2017, hvorefter det sættes til kr. 0,-

Placering af bord og bænke

