

A scenic landscape photograph featuring a vibrant rainbow arching across a cloudy sky. In the foreground, a lush green lawn is partially obscured by dense, leafy bushes. To the left, a white, two-story house with a dark roof and multiple windows is visible. The background is filled with a variety of trees, some with green foliage and others with autumnal brown and orange leaves. In the distance, a body of water, likely the sea, stretches towards the horizon under the rainbow's glow.

Velkommen til Beboermøde 30.03.2022

Dagsorden til ordinært beboermøde i Mikkelborg Park

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Fremlæggelse af beretning for perioden siden seneste møde.
- 3) Arbejdsopgaver for Beboerrepræsentationen det kommende år.
- 4) Fremlæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2021 med tilhørende revisionsberetning.
- 5) Forelæggelse og godkendelse af budget og kontingent for det kommende år.
- 6) Ejerforeningen arbejder på at ændre ordensreglementet. Alle er velkomne til at komme med forslag til ændringer, som drøftes på mødet.
- 7) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
- 8) Valg af medlemmer, suppleanter og revisor.
- 9) Eventuelt.

Beboermøde

Årsberetning for 2022

Antal lejelejligheder

- Vi ser, at de fleste lejligheder, der bliver fraflyttet, bliver sat til salg og solgt.
- Da Bloch Administration overtog Mikkelsborg Park i april 2020 var der 103 lejelejligheder.
- Idag er der 88 lejelejligheder tilbage, og der er nu 7 lejligheder, der er ledige. Heraf er de 2 sat til salg.
- Vi må indse, at der bliver færre lejere over tid.
- Vi som lejere kan ikke siges op, såfremt udlejer ville ønske at sælge vores lejligheder. Vi er beskyttet af lejeloven.

Varme udgifter

- Vi har nok alle hørt eller læst om gaspriserne, der stiger og stiger.
- Gasudgiften i Mikkelsborg Park forventes at blive dobbelt så dyr som tidligere år.
- Da udgiften til gas er steget voldsomt, kan der forventes en ekstra varme regning omkring september.
- For at imødegå store efterregninger det kommende varmeregningsår kan det forventes, at varmebidrag hæves til det dobbelte fra 1/6.
- Der har været henvendelser til Ejerforeningen fra andre ejerforeninger i området, så vi over for Hørsholm Kommune/Norfors ønsker at finde ud af, hvorvidt der kan lægges fjernvarme ud i vort område. Dette arbejdes der videre på.
- De priser, som Norfors tager for at levere fjernvarme, er meget højere end det, vi betaler for gas, selv om det er steget. En lejlighed på 75m² koster for fjernvarme ca. 15-16.000 kr. pr. år.

Huslejeforhøjelse 1. januar 2022

- Bloch varslede huslejestigning på 1 kr. pr. m². Samtidig varslede Bloch yderligere opkrævning af forudbetalt leje og depositum, så det svarede til den nuværende leje.
- Dette har betydet efterbetaling af forudbetalt leje og depositum for en del lejere.
- Vi har undersøgt, om det var lovligt. Som vi tidligere har skrevet ud til jer alle, kunne vi ikke gøre indsigelse mod, at Bloch opkrævede forudbetalt leje og depositum svarende til den nuværende leje.

Næste huslejeforhøjelse 2022?

- Vi kan forvente en yderligere huslejestigning i år.
- Hvor stor huslejestigningen bliver, og hvornår den varsles eller træder i kraft, ved vi ikke.
- Det, som vi i BR gør, når vi modtager varsling af lejeforhøjelse, er følgende :
 - Sender information til alle lejere.
 - Gennemgår lejeforhøjelsen og de bilag, der er medsendt.
 - Stiller evt. spørgsmål til Bloch for yderligere information.
 - Når vi har modtaget alle informationer, tager vi stilling til, hvorvidt der skal ske indsigelse mod lejeforhøjelsen.
 - Hvis Bloch ikke tager vores indsigelse til efterretning, beder vi om, at sagen bliver sendt videre til Huslejenævnet.
 - Vi vil i forløbet informere alle lejerne, når vi mener, der er nyt i sagen.

Huslejenævnsager

- Vi er fra Bloch blevet informeret om, at der er 4 sager, der har været behandlet i Huslejenævnet.
- De 4 sager omhandler flytteafregning
 - I den ene sag fik den fraflyttede lejer nedsat sin flytteregning med 8.025 kr.
 - I den anden sag fik den fraflyttede lejer nedsat sin flytteregning med 46.918,75 kr.
 - Den tredje sag omhandler, at lejer selv havde udført malerarbejdet. Men det mente Bloch ikke var udført godt nok. Lejer må derved betale yderlige 58.000 kr. Det skal dog bemærkes, at Bloch havde reduceret malerregningen fra 75.000 kr. til de 58.000 kr. for det malerarbejde, som lejer selv havde udført.
 - Den fjerde sag omhandler, at Bloch ikke havde udført istandgørelsen efter fra- flytning, men solgt lejligheden og givet et afslag i salgsprisen svarende til det, istandgørelsen kostede. Fraflytter fik en ekstraregning udover depositummet.
- Lejere, der fraflytter, kan selv gøre lejligheden istand inden flyttesyn.
- Hvis udlejeren udfører istandsættelsen, kan lejer gøre indsigelse mod regning og evt. sende sagen til Huslejenævnet.
- BR deltager gerne i flyttesyn. Lejer skal selv anmode os om at deltage.

Ny lejelov fra den 01. juli 2022

- Vedrørende den nye lejelov: Der er grundlæggende tale om en teknisk sammenskrivning med marginale materielle ændringer, så de nye love (lov om leje + lov om boligforhold) ikke vil betyde nogen ændringer for os som lejere. Dog vil det pr. 1. juli være sådan, at lejerne alene behøver at kigge i lejeloven for at få klarhed over deres retsstilling [mod tidligere lejelov og boligreguleringsloven].
- Det er i første omgang derfor mest udlejerne, der skal ændre deres paradigmer og vænne sig til nye paragraffer (samt visse sproglige tilpasninger).
- Når man fremover kigger i sin lejekontrakt, der henviser til de gamle lovparagraffer, er de nye ikke de samme som tidligere. Man kan se efter, hvad overskriften på emnet er og derefter finde det samme emne i den nye lejelov.

Affaldssortering

- Hørsholm Kommune har meddelt, at vi nu skal til at sortere mad og drikkekartonger fra restaffaldet. Disse skal fremover lægges i plast-affaldsbeholderen.
- Efter sommer kommer der nye affaldsbeholdere til bio- og madaffald. Yderligere information følger, når det indføres.
- De nuværende affaldsøer ændres ikke, da vi ikke kender behovet for antal af affaldsbeholdere og mængden af affald.
- På de 3 affaldsstationer må kun afleveres de affaldstyper, der står på affaldsbeholderne. Andre affaldstyper afleveres som på næste side.

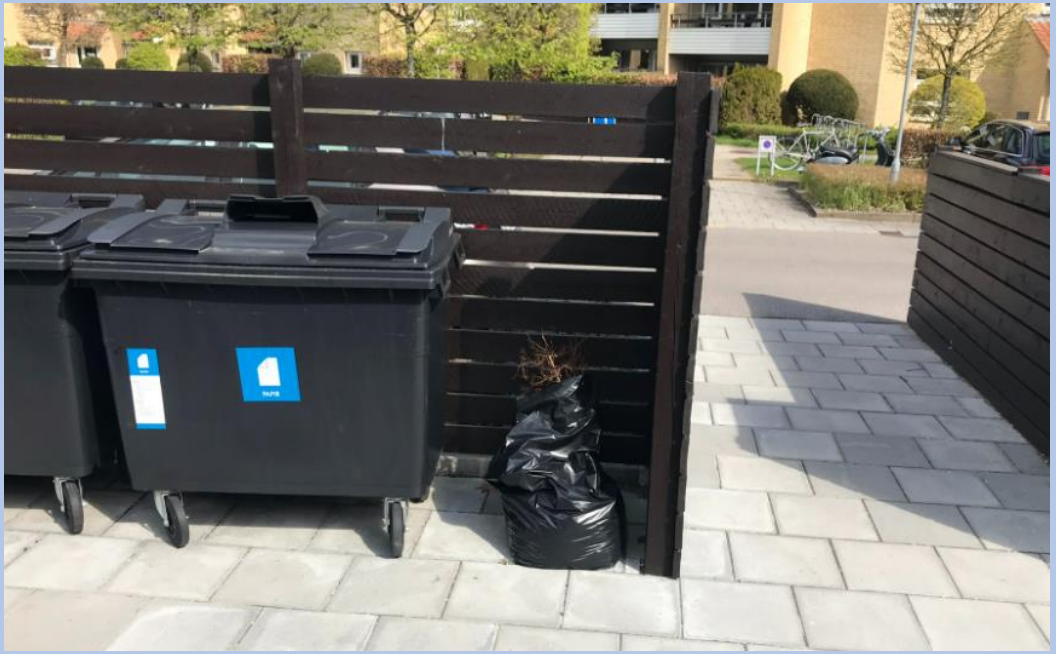


Blå container i aflukke til småt brændbart, restaffald, herunder snavset papir/pap, flamingo, porcelæn, blomsterpoter af porcelæn eller ler, mindre møbler, mindre tæpper mm.



I gården til venstre for garagen afleveres møbler og andet indbo, større tæpper, stort metal, elektronik, hårde hvidevarer og farligt affald i form af lyspærer/rør samt batterier. Følg skiltningen i gården.





Samarbejde med Ejerforeningen samt budget

- Følgende emner har været behandlet i EF's bestyrelse:
- I samarbejde udsender EF og BR nyhedsbreve.
- Opdatering af Mikkelsborg Parks hjemmeside.
- Vedligeholdelse af de grønne områder mv./Parkdag.
- Juletræstænding.
- Vedligeholdelsesopgaver såsom maling af opgange, rensning af tagrender, facader m.v.
- Gennemgang af facader for fejl og mangler for lejer.
- Taget over nr. 13 ved skorstenen skal skiftes, og 4 skotrender mod vandet i den sydlige fløj skal skiftes.

Samarbejde med Ejerforeningen vedr. udvendig vedligeholdelse

- I forbindelse med udvendig vedligeholdelse af alt træværk og andre udvendige ting er det aftalt, at der er 2 kontaktpersoner, I kan henvende jer til:
 - For lejernes vedkommende: Kim Torrild.
 - For ejernes vedkommende: Erik Smith.
- Henvendelserne vil blive vurderet, hvorefter de fornødne forespørgsler bliver sendt videre til EF, som kan bevilge de ting, der skal udføres.
- Lejere, der har ønsker om at få udbedret facader, døre, vinduer og udskiftning af tætningslister er velkomne til at kontakte Kim Torrild.

Parkdage

- Såfremt I har specifikke tanker om, hvad I ønsker udført på parkdagen, er I velkomne til at oplyse om det.
- Eventuelle ønsker om fældning eller beskæring af træer vil ikke blive udført på parkdagen men behandles i Ejerbestyrelsen.
- Forslag sendes til Erik Smith, der er formand for Parkudvalget.
- Mail til Erik Smith: erik@dejemco.dk
- Den bedste måde, hvor I hver især får indflydelse på arbejdet, der udføres på parkdagene, er ved selv at deltage.
- Alle opfordres til at deltage med de muligheder, man har.
- Parkdagene foregår i 2 weekender årligt, én om foråret og én om efteråret.

Afslutning og tak.

- Tak til Kirsten Torrild der har hjulpet mig med at rette de skrivelser, der sendes ud.
- Tak til Mette for at udarbejde regnskabet.
- Tak for samarbejdet i BR.
- Tak for samarbejdet med Ejerforeningen.
- Tak til Freddy Petersen for revision af regnskab.



Arbejdsopgaver for Beboerrepræsentationen i det kommende år

- Henvendelser fra lejere om fraflytningssyn m.v.
- Opdatering af vedligeholdelsesplan for MP.
- Samarbejdet med Bloch.
- Huslejestigninger mv.
- Samarbejdet med Ejerforeningen.
- Grønne områder/ parkdage.
- Juletræstænding.
- Mv.



Regnskab for Beboerrepræsentationen Mikkeltborg Park

1. januar 2021 - 31. december 2021

<i>DATO</i>	<i>UDGIFTER</i>	<i>DKR</i>
31.03.2021	GEBYR BANK	400,00
30.06.2021	GEBYR BANK	400,00
30.09.2021	GEBYR BANK	400,00
21.12.2021	ÆNDRING AF FULDMAGT BANK	250,00
30.12.2021	GEBYR BANK	400,00
<i>I ALT</i>		1.850,00
01.01.2021	INDESTÅENDE NYKREDIT BANK	81.369,78
31.12.2021	INDESTÅENDE NYKREDIT BANK	79.519,78
 <i>GODKENDT AF REVISOR</i>		
DATO	UNDERSKRIFT	
<u>21.03.22</u>	 FREDDY PETERSEN	



Budget for Beboerrepræsentationen Mikkeltorg Park

Regnskabsåret 2022

Budget for Beboerrepræsentationen i Mikkeltorg Park	
Budget for 2022	
UDGIFTER	
Beboermøde/Parkdag	3.500,00
Bestyrelsesmøder	1.000,00
Juletræsarrangement	3.000,00
Bank gebyr	1.000,00
Kopiering m.m.	750,00
Ekstern bistand	7.500,00
TOTAL	16.750,00
Ingen INDTÆGTER 2022	0
Forventet årsresultat 2022	
Indestående Nykredit Bank 01.01.2022	79.516,78
Forventet indestående Nykredit Bank 31.12.22	62.766,78



Ordensreglementet

- Da Ejerforeningens vedtægter er ændret fra den 1.januar 2022, skal ordensreglementet tilpasses.
- Os, der er lejere, kan komme med input til Ejerforeningen. Det er der lejlighed til nu.
- Der er ikke indkommet nogen forslag til ændring af det nuværende ordensreglement.
- Jeg vil gerne høre, om der er nogen, der har forslag til ændringer.



Indkomne forslag

- Forslag 1

- Tørrerum i vaskekælderen kan man ikke komme ind i mellem kl. 22:00 og kl. 07:00. Forslags stiller ønsker der bliver mulighed for at dette ændres så der bliver adgang hele døgnet. MP-8-3-th

- Forslag 2

- Det er rengøring af trapperne. Overfladen holdes og rengøres fint, men fundamentet på begge sider er under al kritik. De er ikke rengjort i mange år. Måske burde vi selv - ejere som lejere - gøre dem rene ??! MP-9-2-th



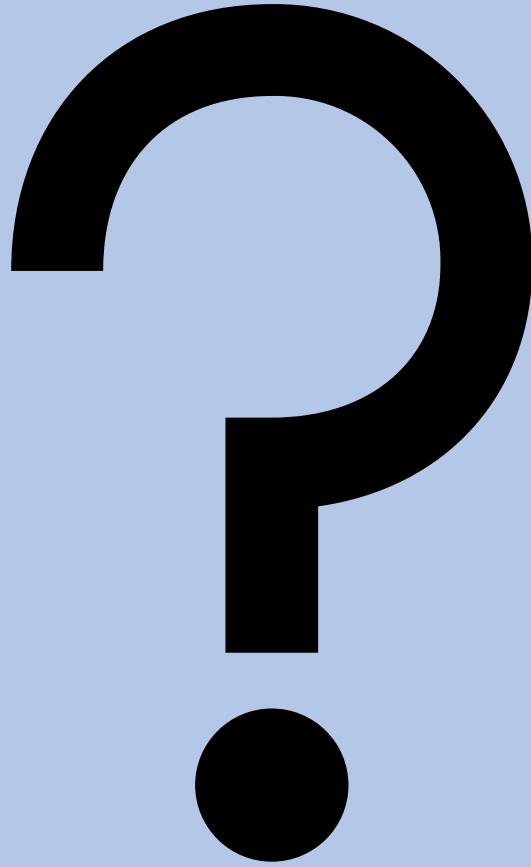
Valg af medlemmer til BR

Da alle i BR blev valgt på mødet tilbage i efteråret 2021, er det BR's forslag, at alle i BR fortsætter og er på valg igen til næste år. Dette gælder også vor revisor.

Kan forsamlingen gå ind for dette forslag ?



Eventuell:



Tak for i aften

