

REFERAT

E/F Mikkelsborg Park – ordinær generalforsamling

Mødested: Ejerforeningens selskabslokaler
Mødedato: 27. oktober 2020, kl. 19:00
Fremmødte: Der var repræsenteret 160 af foreningens 220 lejligheder, repræsenterende 14.038 af ejendommens i alt stemmeberettigede 19.376 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 suppleant til bestyrelsen.
7. Valg af revisor.
8. Valg af administrator.
9. Behandling af indkomne forslag.
10. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Henrik Fardrup fra DEAS A/S som dirigent og referent. Henrik Fardrup blev enstemmigt valgt. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt varslet og afholdt i henhold til vedtægternes § 6 og 7 samt, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Formand Thomas Flandrup fremhævede kort de hovedtemaerne bestyrelsen havde beskæftiget sig med. Der fremkom nogle bemærkninger til beretningen, der blev besvaret af bestyrelsen samt ejerforeningens advokat Henrik Høpner. Beretningen blev herefter taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Henrik Fardrup fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2019. Regnskabet viste et positivt resultat på 393.465,00 kroner. Følgende resultatdisponering blev foreslået. 93.465,00 kroner overføres til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2019 udgør 437.453,00 kroner og 300.000,00 kroner hensættes til udskiftning af skotrender.

Et medlem spurgte ind til hvorfor posten løbende vedligeholdelse var så stor samt hvilke udgifter, det dækkede over. Henrik Fardrup fra DEAS A/S besvarede spørgsmålet med henvisning til medbragte finanskonto, der dokumenterede de enkelte posteringer.

Et medlem spurgte ind til udgiften stor 38.750,00 kroner posteret under juridisk bistand. Udgiften vedrørte en inkassosag andragende 8.750,00 kroner samt 30.000,00 kroner afsat til advokatudgifter i forbindelse med to stævninger.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Henrik Fardrup fra DEAS A/S fremlagde budget for 2020. Det indeholdt en lettere stigning i fællesudgifterne fra 6.513.000,00 kroner til 6.764.000,00 kroner. Stigningen opkræves med tilbagevirkende kraft pr. 1. december 2020. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål. Herefter blev budget 2020 enstemmigt godkendt som nedenstående.

BUDGET 2020	NOTE	2020
INDTÆGTER		
Aconto E/F-bidrag		6.764.000
Øvrige indtægter	1	242.000
Renteindtægter		0
INDTÆGTER I ALT		7.006.000
UDGIFTER		
Forbrugsafgifter	2	2.065.000
Forsikringer og abonnementer	3	527.000
Ejendomsdrift	4	1.593.000
Administrationshonorar, DEAS A/S		303.000
Øvrige administrationsomkostninger	5	313.000
Løbende vedligeholdelse		580.000
Større vedligeholdelsesarbejder	6	1.930.000
Hensættelser	7	150.000
Renteudgifter	8	15.000
UDGIFTER I ALT		7.476.000
DRIFTSRESULTAT		-470.000

NOTER TIL BUDGET 2020

2020

1 Øvrige indtægter

Erhvervsleje	42.000
Kælderleje	100.000
Tomgang, anden leje	-10.000
Vaskeriindtægter	100.000
Leje af fælleslokaler	10.000

Øvrige indtægter i alt	242.000
Renteindtægter, andet	0
Renteindtægter i alt	0
2 Forbrugsafgifter	
El	410.000
Vand	1.075.000
Renovation	580.000
Forbrugsafgifter i alt	2.065.000
3 Forsikringer og abonnementer	
Ejendomsforsikring	365.000
Arbejdsskedeforsikring	1.000
Ansvarsforsikring	4.000
Motorkøretøjsforsikring	4.000
Service - Falck	5.000
Service - elektrolyse	19.000
Service - varmeanlæg	14.000
Service - ventilation	40.000
Service - alarm m.v. elevator	6.000
Service - skadedyr	47.000
Energistyring	18.000
Øvrige abonnementer	4.000
Forsikringer og abonnementer i alt	527.000
4 Ejendomsdrift	
Lønudgift	750.000
ATP - foreningens andel	8.000
AER bidrag	6.000
Mer-/overarbejde	5.000
Regulering af feriepengeforpligtelse	3.000
Feriefond, overgangsordning	0
Lønsumsafgift	47.000
Telefon - ISDN	5.000
Telefon - vicevært	8.000
Telefon - vaskeri	7.000
Rengøringsartikler	15.000
Vinduespolering	18.000
Trappevask	290.000
Ekstra rengøring	20.000

Container	45.000
Snerydning/vejsalt	6.000
Arbejdstøj	10.000
Navneskilt	10.000
Materialeudgifter og anskaffelser	30.000
Drift af maskiner	60.000
Drift af fællesarealer	200.000
Drift af fælleslokaler	5.000
Drift af viceværtkontor	5.000
Drift af vaskeri	40.000
Ejendomsdrift i alt	<u>1.593.000</u>
5 Øvrige administrationsomkostninger	
Andre adm.honorarer DEAS A/S	10.000
Godtgørelse til bestyrelse	20.000
Revisor	20.000
Advokat, juridisk bistand	30.000
Ingeniør, teknisk bistand	10.000
Anden konsulent	10.000
Forbrugsregnskaber	155.000
Gebyrer mv.	15.000
Kontorartikler	7.000
Porto	5.000
Diverse	15.000
Øvrige kontorudgifter/foreningsudgifter	10.000
Mødeudgifter	5.000
Gaver og repræsentation	1.000
Øvrige administrationsomkostninger i alt	<u>313.000</u>
6 Større vedligeholdelsesarbejder	
Reparation af tag	2.400.000
Anvendt henlæggelse til tag	-1.650.000
Maling af opgange	100.000
Nye skorstene	0
Ventilationsrensning	100.000
Renovering og maling af facader	500.000
Veje og stier	0
Etablering af containerplads	200.000
Anvendt henlæggelse til containerplads	-200.000
Utætte tage og skotrender	400.000

Forundersøgelse af tag	<u>80.000</u>
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	<u>1.930.000</u>
7 Hensættelser	
Henlæggelse til tag	0
Henlæggelse til varmecentral	<u>150.000</u>
Hensættelser i alt	<u>150.000</u>
8 Renteudgifter	
Renteudgifter, bank	<u>15.000</u>
Renteudgifter i alt	<u>15.000</u>

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Henrik Laugaard, Stefan Weck og Ib Work Christensen var alle tre på valg og ønskede at genopstille. Erik Schmidt og Christian Joensen ønskede at stille op som modkandidater.

Efter skriftlig afstemning blev Henrik Laugaard, Stefan Weck og Ib Work Christensen genvalgt.

Stemmer efter fordeling fordelte sig således på enkelte kandidater:

Henrik Laugaard:	10.582 stemmer efter fordelingstal
Stefan Weck	12.244 stemmer efter fordelingstal
Ib Work Christensen	11.398 stemmer efter fordelingstal
Erik Schmidt	4.096 stemmer efter fordelingstal
Christian Joensen	2.777 stemmer efter fordelingstal

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Thomas Flandrup,	ejer af Mikkeltborg Park 17, 1.th., (formand) (på valg i 2021)
Frank Meier,	ejer af Mikkeltborg Park 4, 2.tv., (på valg i 2021)
Henrik Laugaard	ejer af Mikkeltborg Park 16, 2.tv., (på valg i 2022)
Stefan Weck,	ejer af Mikkeltborg Park 1, 1.tv., (på valg i 2022)
Ib Work Christensen,	ejer af Mikkeltborg Park 10, 2.tv., (på valg i 2022)

6. Valg af suppleant til bestyrelsen.

Erik Schmidt ønskede at stille op som suppleant.

Erik Schmidt, ejer af Mikkeltborg Park 14, 2.tv., blev enstemmigt valgt med applaus (på valg i 2021).

7. Valg af revisor.

Statsautoriserede revisionspartnerselskab Grant Thornton blev genvalgt.

8. Valg af administrator.

Der var genvalg af DEAS A/S.

9. Behandling af indkomne forslag.

Der var indkommet følgende forslag fra bestyrelsen og ejerforeningens medlemmer:

Forslag 1 om anlæggelse af en retssag (bestyrelsens forslag).

Forslag 2 om forundersøgelse af tagets tilstand på sydfløjen (bestyrelsens forslag).

Forslag 3 om røgmeldere.

Forslag 4 om at indhente tilbud fra mindst to anerkendt ejendomsservicefirmaer.

Forslag 5 om at afsætte 50.000,00 til gennemførelse af en vedligeholdelses- og renoveringsplan i 2020 samt gennemførelse heraf.

Forslag 6 om ændring af husorden.

Forslag 7 om vedtægtsændring § 21.2 om ordensregler.

Forslag 8 om ændring af vedtægter vedrørende skiltning.

Forslag 9 om konsekvens for en bestyrelse/formand for uretmæssigt at indlede retssag mod beboer.

Forslag 10 om nedsættelse af udvalg, der kan arbejde videre med smukke simple afskærmningsløsninger.

Forslag 11 om vedligeholdelse af Mikkelpark.

Forslag 12 om at reducere/beskære træer.

Forslag 13 om nedsættelse af et udvalg.

Forslag 14 om intensiveret Covid-19 rengøring.

Forslag 1 - anlæggelse af en retssag (bestyrelsens forslag).

Bestyrelsen motiverede kort sit forslag, der var stillet, da bestyrelsen af en tidligere generalforsamling var blevet pålagt at drage omsorg for at vedtægternes § 20 stk. 8 overholdes.

Ejerne af Mikkelpark 17, st.th., og 12, st.th., var af flere omgange blevet anmodet om at fjerne opsatte hegn, der ikke var godkendt af bestyrelsen. Ejerne havde afslået at ville fjerne hegnene.

Bestyrelsen anmodede derfor om generalforsamlingens bemyndigelse til at kunne anlægge en retssag mod ejerne af ovennævnte ejerlejligheder med krav om at fjerne de opsatte hegn.

Repræsentanten for ejer af restejlerlejligheder stemte for forslaget efter fordelingstal med 8.181 stemmer ud af i alt 14.038.

Dirigenten kunne derfor konstatere, at forslaget var vedtaget efter simpelt stemmeflertal med stort flertal.

Forslag 2 - forundersøgelse af tagets tilstand på sydfløjen (bestyrelsens forslag).

Bestyrelsen motiverede kort sit forslag. Bestyrelsen fandt behov og omfang for udskiftning af nødvendige dele af taget eller den samlede belægning. I lighed med det allerede udførte arbejde på nordfløjen ønskede bestyrelsen bemyndigelse til at indhente en tilstandserklæring omkring tagets tilstand på den sydlige fløj. Tilstandserklæringen skal danne grundlag for en ny beslutning på generalforsamlingen i 2021. Budgetrammen herfor andrager 80.000,00 kroner.

Repræsentanten for ejer af restejlerlejligheder stemte for forslaget efter fordelingstal med 8.181 stemmer ud af i alt 14.038.

Dirigenten kunne derfor konstatere, at forslaget var vedtaget efter simpelt stemmeflertal med stort flertal.

Forslag 3 – opsætning af røgmeldere i alle opgange mv.

Forslagsstiller motiverede kort sit forslag. Der var delte meninger om behovet herfor. Flere tilkendegav at behov for røgmeldere var langt vigtigere inde i ejerlejlighederne.

Da kun ganske få medlemmer efter håndsoprækning stemte for forslaget kunne dirigenten konstatere, **at forslaget var nedstemt efter simpelt stemmeflertal.**

Forslagsstiller ønskede i øvrigt at vide hvordan bestyrelsen kunne tillade sig, at sætte kæder på vinduerne i vaskekælderen og desuden blokere dørerne fra tørrerummet og ud til gangen.

Formanden svarede, at kæderne var blevet sat på vinduerne af Sampension i 1989 fordi der havde været en række indbrud i vaskekælderen. Dengang var vaskeriet et betalingsvaskeri. Dørene havde aldrig været påmonteret vridere fordi den tidligere ejer (Sampension) ikke ønskede at gøre det nemt for ubudne gæster at få adgang til kælderen og opgangene fra nr. 16 til nr. 31. Hvis GF ønskede, at kæderne blev fjernet og dørene påsat vridere, ville bestyrelsen selvfølgelig gøre dette.

Forslag 4 – indhentning af tilbud fra mindst to anerkendt ejendomsservicefirmaer.

Forslagsstiller motiverede kort sit forslag. Efter en mindre debat for og imod, blev forslaget sat til afstemning.

Repræsentanten for ejer af restejlerlejligheder stemte for forslaget efter fordelingstal med 8.181 stemmer ud af i alt 14.038.

Dirigenten kunne derfor konstatere, at forslaget var vedtaget efter simpelt stemmeflertal med stort flertal.

Forslag 5 - at afsætte 50.000,00 til gennemførelse af en vedligeholdelses- og renoveringsplan i 2020 samt gennemførelse heraf.

Forslagsstiller motiverede kort sit forslag. Efter en lidt længere dialog blev forslaget sat til skriftlig afstemning.

For stemte: 2.624 fordelingstal.
Imod stemte: 2.799 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte: 8.615 fordelingstal.

Forslaget blev nedstemt efter simpelt stemmeflertal og derfor ikke vedtaget.

Forslag 6 - ændring af husorden.

Forslagsstiller ønskede en tidligere formulering genindsat i ejerforeningens husorden omkring kælderrum og kældergange:

“Der må ikke luftes husdyr i kælderen” ønskes genindsat i stedet for de nuværende:

“Der må IKKE medtages HUNDE og andre dyr i kælderen”.

Repræsentanten for ejer af restejlerlejligheder stemte imod forslaget efter fordelingstal med 8.181 stemmer ud af i alt 14.038.

Dirigenten kunne derfor konstatere, at forslaget var nedstemt efter simpelt stemmeflertal.

Forslag 7 – ændring af vedtægternes § 21.2 om ordensregler.

Dirigenten oplyste, at forslag om ændring af vedtægter ikke kunne sættes til afstemning, da forslaget ikke var økonomisk underbygget. **Forslaget bortfaldt.**

Forslag 8 - ændring af vedtægter vedrørende skiltning.

Da bestyrelsen var imødekommen overfor at se nærmere på en godkendelse af klistermærker f.eks. “nabohjælp” på enten døren, postkassen eller navneskiltet, trak forslagsstiller sit forslag.

Forslag 9 - konsekvens for en bestyrelse/formand for uretmæssigt at indlede retssag mod beboer:

Forslagsstiller trak sit forslag tilbage.

Forslag 10 - nedsættelse af udvalg, der kan arbejde videre med smukke simple afskærmningsløsninger.

Forslagsstiller motiverede kort sit forslag. Ønsker var at generalforsamlingen skulle træffe beslutning om behovet for at nedsætte et udvalg, der kunne arbejde videre med et forslag til smukke simple løsninger, som alle der ønsker afskærmning kan bruge. Udvalget forslag kan af et medlem eller flere fremsættes til endelig behandling på en ordinær generalforsamling. Forslaget vil dog med meget stor sandsynlighed kræve en vedtægtsændring. Følgende medlemmer gav udtryk for at ville deltage i udvalget:

Christian Joensen, Charlotte Nilsson, Ulla Herlevsen, Erik Schmidt, Janne Jacobsen samt Kim Torild der meldte sig til udvalget på opfordring fra restejer.

Hvis andre er interesseret i af deltage i arbejdet kan man henvende sig til Christian Joensen MP 17 st.tv..

Forslag 11 - vedligeholdelse af Mikkelpark.

Forslagsstiller var ikke fremmødt.

Dirigenten kunne konstatere at forslaget ikke var konkret nok til at kunne sættes til afstemning. **Forslaget bortfaldt.**

Forslag 12 - at reducere/beskære træer.

Forslagsstiller var ikke fremmødt.

Forslaget indeholdt et ønske om at få reduceret/beskåret ejerforeningens træer dog under hensyntagen til den fredningsklausul mange af træerne er underlagt. **Forslaget blev ved håndsoprækning vedtaget med stort flertal efter simpelt stemmeflertal efter fordelingstal.** Bestyrelsen blev derved pålagt til at arbejde videre med opgaven.

Forslag 13 - nedsættelse af et udvalg.

Forslagsstiller trak sit forslag, da der allerede var truffet beslutning om et enslydende forslag.

Forslag 14 - intensiveret Covid-19 rengøring.

Da forslaget ikke var økonomisk underbygget kunne forslaget ikke sættes til afstemning. Forslaget bortfaldt.

10. Eventuelt.

Et medlem ønskede bedre information herunder omkring affaldssorteringen.

Et medlem gav udtryk for manglende malerbehandling af træværk på de øverste altaner.

Et medlem gav udtryk for, at ejerforeningen kunne have behov for en ekstra container til plast eller oftere tømning.

Et medlem gav udtryk for at muligheden for opsætning af ladestandere til el-biler burde undersøges nærmere.

Et medlem roste bestyrelsen for dens store arbejde.

Bestyrelsen anmodede beboere på de øverste altaner om at henvende sig omkring evt. maling og udbedring af evt. nedbrudt træbeklædning. Andre facadeproblemer skal selvfølgelig også tilgå bestyrelsen.

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 22:15.

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

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.