

REFERAT**E/F Mikkelsborg Park – ordinær generalforsamling**

Mødested: Ejerforeningens selskabslokaler
Mødedato: 13. maj 2025, kl. 19:00
Fremmødte: Der var repræsenteret 142 af foreningens 220 lejligheder, repræsenterende 12.307 af ejendommens i alt stemmeberettigede 19.376 fordelingstal. Ud af ovennævnte var restejer repræsenteret med 72 efter antal og 5.686 efter 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 vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag efter § 10.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af 3-5 medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af 1 suppleant til bestyrelsen.
9. Valg af administrator
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog kundedirektør Mathias Stenderup fra DEAS A/S som dirigent og Henrik Fardrup fra DEAS A/S som referent. Begge blev enstemmigt valgt. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt varslet og afholdt i henhold til særvedtægtens § 9 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.

Formanden supplerede ikke beretningen med yderligere kommentarer.

Et medlem kommenterede på træbeskæringer med mere. Kirsten fra bestyrelsen svarede at der sker beskæring på bedst mulig måde.

Da forsamlingen ikke fremkom med yderligere spørgsmål eller bemærkninger kunne dirigenten konstatere, at beretningen var taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Henrik Fardrup fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2024. Regnskabet viste et positivt resultat på 68.674,00 kroner. Følgende disponeringer i årsregnskabet indgik:

Hensættelse til tag anvendt til reparation af taget over indgang 1 og 2	kr.	-1.050.000
Hensættelse til grønne områder	kr.	80.000
Hensættelse til renovering af terrassefacader mv.	kr.	150.000
Hensættelse til varmecentral	kr.	200.000
Hensættelse til Vinduesudskiftning	kr.	812.500

De samlede hensættelser fremgår af side 9

Årets overskud blev foreslået overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2024 udgør 548.262,00 kroner.

Formanden pointerede, at det er de ledige surf pladser, der har givet en tomgang ikke kælderrum.

Et medlem spurgte ind til konsulentbistand. Kim fra bestyrelsen oplyste, at udgiften var afledt af vinduesprojektet.

Et medlem efterlyste at flere vedligeholdelsesarbejder igangsættes herunder i varmecentralen. Kim fra bestyrelsen besvarede medlemmets bemærkning om varmecentralen. Kedlerne kan udskiftes men det vil være en bekostelig affære. Hensættelserne dækker kun vedligeholdelse og ikke udskiftning.

Energioptimering blev bragt op igen. Formanden Thomas Flandrup svarede at længe før energikrisen indtraf i forbindelse med krigen i Ukraine, var der indhentet tilbud på ny varmecentral, der androg ca. 8 mio. kroner. Bestyrelsen håber, at blot kedlerne kan skiftes på sigt. Bestyrelsen afventer for nuværende og vil tage varmecentralen op til revurdering, når det vides, hvilke eventuelle alternativer, der er til gas.

Dirigenten kunne herefter konstatere at **årsregnskabet var godkendt – en enkelt ejer kunne ikke godkende årsregnskabet.**

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Bestyrelsesmedlem Kim Torrild fremlagde bestyrelsens vedligeholdelsesplan med særlig fokus på de arbejder, der er planlagt i 2025 herunder hensættelser.

Flisebelægninger der ligger skævt er i fokus.

Vinduesudskiftningen er i gang og finansieres med træk på hensættelser og forsætter fremadrettet.

Vinduesmodel blev fremvist fysisk på mødet.

Et medlem fremkom med to spørgsmål henholdsvis til vinduesprojektet og tagene – langtidsplan indikerer, at der ikke skal ske noget med taget.

Kim fra bestyrelsen oplyste, at vinduer udskiftes løbende for ikke at skulle optage lån som finansiering, hvilket restejer i øvrigt ikke er interesseret i.

Kim fra bestyrelsen oplyste, at der er sket en delvis udskiftning af taget, hvor det var nødvendigt samt reparationer hvor det var tiltrængt. Skotrender er i øvrigt udskiftet og andre nødvendige arbejder tages løbende.

Dirigenten kunne herefter konstatere at **vedligeholdelsesplanen var godkendt** med overvældende flertal.

5. Forslag efter § 10.

Medlemsforslag om parkeringsforhold:

Forslagsstiller motiverede forslaget.

Forslaget var todelt.

Forslag 1:

Fældning af træ over for nr. 7.

Fjernelse af en containerplads/gult markeret område så det kan omdannes til en parkeringsplads.

Restejer var imod forslaget.

Forslaget blev **nedstemt** ved håndsoprækning.

Forslag 2:

Nedlæggelse af gult markeret området ud for nummer 6, så det omdannes til en parkeringsplads.

Forslag blev **nedstemt** ved håndsoprækning.

Bestyrelsens forslag om nedlæggelse af parkudvalg:

Formand Thomas Flandrup motiverede bestyrelsen forslag, der tog udgangspunkt i en oplevelse af øget selvtægt i parkudvalget. Tjørnetræer var blevet fjernet uden tilladelse/accept.

Tidligere formand for parkudvalget Erik Schmidt kommenterede på arbejderne. Ingen havde haft ondt i sinde. På dagen var det imidlertid svært at holde styr på alle arbejder og dagens deltagere. Til trods herfor bakkede parkudvalgets formand op om bestyrelsens forslag om en nedlæggelse af parkudvalget så det i stedet erstattes af månedlige havedage gående fra april til oktober måneder.

Formand Thomas Flandrup tilkendegav at ikke alle arbejder var udført hensigtsmæssigt.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning.

Forslaget blev **vedtaget** ved håndsoprækning.

Medlemsforslag om bedre udnyttelse af parkeringspladser:

Forslagsstiller motiverede sit forslag og præsenterede kort sig selv. Parkeringspladser er en torn i øjet. Vedkommende havde set på mulighederne for at optimere udnyttelsen. Bilerne er blevet bredere – der er for nuværende 237 pladser. I slutningen af februar måned målte forslagsstiller arealerne op. Arealet må kunne deles op på en mere hensigtsmæssig måde. Lodrette p-pladser skønnes at være en bedre løsning. – hjælp fra en arkitekt var indhentet.

Forslaget var opdelt i 4 løsningsmuligheder med udgangspunkt i følgende:

Tegning 1 – forslag 1 – 68.000,- kroner

Tegning 2 – forslag 2 – 51.400 kroner

Tegning 3 – forslag 3 – 77.900 kroner.

Tegning 4 – forslag 4 – 88.500 kroner

Alle under et – forslag 5 – 285.800,- kroner.

Særskilt tilbud på opmaling af båse er modtaget andragende i alt 50.000,- kroner. Det var ej en del af det udsendte forslag.

Forslagsstiller var bekendt med at en udvidelse af bredde fra 2,1 meter til 2,4 meter ikke er mulig alle steder.

Forslagsstiller lagde op til en finansiering baseret på 1.200,00 kroner pr. lejlighed som en engangsbetaling alternativt efter fordelingstal.

Dirigenten tog ordet og anmodede forsamlingen at byde ind.

Et medlem pointerede at der skulle være to parkeringspladser pr. lejlighed. Formand Thomas Flandrup oplyste, at der i henhold til lokalplanen er afsat 1,5 plads pr. lejlighed.

Et medlem synes godt om forslaget, da det er en udfordring at finde plads.

Et medlem tilkendegav, at det bør behandles af et nedsat udvalg, så alle muligheder afdækkes.

Et medlem takkede for forslaget, da den nuværende parkeringsafgrænsning er svær at se.

Et medlem henstillede til at de enkelte beboere tilser at parkering sker inden for båsene.

Et medlem spurgte om restejer havde forholdt sig til forslaget. Bestyrelsen oplyste at restejer forholdt sig passiv dertil.

Kim fra bestyrelsen havde været på tur rundt i området talt tomme pladser – ca. 10 blev fundet. Efter Kims vurdering mangler der ikke pladser.

Et medlem bragte erhvervsbiler på banen, der optager pladser. Er der ikke mulighed for at lade dem parkere andetsteds. Formanden kommenterede herpå at løsningen er svær.

Et medlem mente det er en dyr løsning.

Et medlem takkede for det fornemme forslag, men var ikke helt enig i alle punkter herunder at ejerforeningen skal anvende 50.000,- kroner på blot én ekstra plads.

Tegning/forslag 1 og 3 kan bruges. Resten bør bestyrelsen behandle som en kommende arbejdsopgave. Af denne årsag fremkom medlemmet følgende **ændringsforslag**. Forslag 2 og 4 skrotes og forslag 1 og 3 godkendes under ét.

Da det fremkomne ændringsforslag var mere vidtgående, blev dette behandlet som det første og omhandlede beslutning om følgende:

Godkendelse af tegning/delforslag 1 samt 3 – andragende en udgift på henholdsvis 68.000,- kroner og 77.900,- kroner svarende til i alt 145.900,- kroner, der finansieres via driftsbudgettet i 2026 efter fordelingstal.

Dirigenten oplyste at ændringsforslaget ville blive sat til skriftlig afstemning samt at stemmeseddel nummer 1 skulle anvendes.

Ved skriftlig afstemning opnåede ændringsforslaget følgende antal stemmer:

Stemmer for forslaget:	33 efter antal svarende til 3.171 efter fordelingstal
Stemmer imod forslaget:	107 efter antal svarende til 8.948 efter fordelingstal

Forslaget blev **nedstemt**.

Forslagsstillers tegning/delforslag 1 blev sat til afstemning og blev **nedstemt** ved håndsoprækning.

Forslagsstillers tegning/delforslag 2 blev sat til afstemning og blev **nedstemt** ved håndsoprækning.

Forslagsstillers tegning/delforslag 3 blev sat til afstemning og blev **nedstemt** ved håndsoprækning.

Forslagsstillers tegning/delforslag 4 blev sat til afstemning og blev **nedstemt** ved håndsoprækning.

Forslag om opmaling af eksisterende båse 50.000,- kroner blev sat til afstemning – forslagsstiller fik lov til at kommenteret på hvilken type optegning, der ikke kan være en anden end prikker. **Forslaget blev nedstemt.**

6. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Henrik Fardrup fra DEAS A/S fremlagde budget for 2025. Det indeholdt en lettere stigning i fællesudgifterne fra 8.608.056,00 kroner til 9.095.0000,00. Stigningen opkræves med tilbagevirkende kraft pr. 1. juli 2025.

Herefter blev budget 2025 **godkendt** som nedenstående:

BUDGET	NOTE	BUDGET 2025
INDTÆGTER		
Aconto E/F-bidrag		9.095.000
Øvrige indtægter	1	240.000
Renteindtægter	2	20.000
INDTÆGTER I ALT		<u>9.355.000</u>
UDGIFTER		
Forbrugsafgifter	3	2.600.000
Forsikringer og abonnementer	4	662.500
Ejendomsdrift	5	1.974.000
Administrationshonorar, DEAS A/S		310.000
Øvrige administrationsomkostninger	6	184.500
Løbende vedligeholdelse		1.075.000
Større vedligeholdelsesarbejder	7	4.080.000
Hensættelser	8	-1.558.500
UDGIFTER I ALT		<u>9.327.500</u>
DRIFTSRESULTAT		<u>27.500</u>

NOTER TIL BUDGET

BUDGET
2025

1	Øvrige indtægter	
	Erhvervsleje	63.000
	Kælderleje	100.000
	Tomgang, anden leje	-8.000
	Vaskeriindtægter	80.000
	Andre indtægter	5.000
	Øvrige indtægter i alt	240.000
2	Renteindtægter	
	Renteindtægter, aftale- konti	20.000
	Renteindtægter i alt	20.000
3	Forbrugsafgifter	
	El	400.000
	Vand	1.250.000
	Renovation	950.000
	Forbrugsafgifter i alt	2.600.000
4	Forsikringer og abonnementer	
	Ejendomsforsikring	475.000
	Arbejdsskade-forsikring	1.000
	Ansvarsforsikring	3.000
	Motorkøretøjsforsikring	7.000
	Service - Falck	5.000
	Service - elektrolyse	21.000
	Service - varmeanlæg	16.000
	Service - ventilation	40.000
	Service - alarm m.v. elevator	7.500
	Service - skadedyr	65.000
	Energistyring	18.000
	Øvrige abonnementer	4.000
	Forsikringer og abonnementer i alt	662.500

5	Ejendomsdrift	
	Lønudgift	900.000
	Kørselsgodtgørelse	0
	ATP - foreningens andel	6.000
	Mer-/overarbejde	5.000
	Barsels- fond	7.000
	Regulering af feriepengeforpligtelse	10.000
	Indeksering, indefrosne feriepenge	1.000
	Lønsumsafgift	50.000
	Telefon - ISDN	5.000
	Telefon - vicevært	9.000
	Telefon - vaskeri	6.000
	Annoncer, ejendomsfunktionærer	0
	Vinduespolering	40.000
	Trappevask	375.000
	Ekstra rengøring	35.000
	Container	40.000
	Snerydning/vejsalt	25.000
	Skadedyrsbekæmpelse	10.000
	Arbejdstøj	15.000
	Navneskilt	0
	Materialeudgifter og anskaffelser	35.000
	Drift af maskiner	75.000
	Drift af fællesarealer	225.000
	Park Ud- valg	10.000
	Drift af fælleslokaler	50.000
	Drift af viceværtkontor	5.000
	Drift af vaskeri	35.000
	Ejendomsdrift i alt	<u>1.974.000</u>

6	Øvrige administrationsomkostninger	
	Godtgørelse til besty- relse	25.000
	Revisor	20.000
	Advokat, juridisk bistand	10.000
	Ingeniør, teknisk bistand	10.000
	Anden konsulent	0
	Forbrugsregnskaber	65.000
	Gebyrer mv.	25.000
	Kontorartikler	10.000
	Porto	0

	Øvrige kontorudgifter/foreningsudgifter	0
	Mødeudgifter	1.000
	Bestyrelsesudgift	1.000
	Foreningsarrangementer	15.000
	Gaver og repræsentation	2.500
	Øvrige administrationsomkostninger i alt	184.500
7	Større vedligeholdelsesarbejder	
	Reparation af tag	0
	Maling af opgange	130.000
	Asfaltarbejder og flisebelægninger	450.000
	Renovering af grønne områder	300.000
	Terrassefacader m.v.	300.000
	Hensættelse til tag	400.000
	Hensættelse til varmecentral	200.000
	Vinduesudskiftning	2.300.000
	Større vedligeholdelsesarbejder i alt	4.080.000
8	Hensættelser	
	Anvendt hensættelse til tag	0
	Anvendt hensættelse vinduer	-812.500
	Anvendt hensættelse energi optimering	-150.000
	Anvendt hensættelse facader	-316.000
	Anvendt hensættelse beplantning	-280.000
	Hensættelser i alt	-1.558.500

7. Valg af 3-5 medlemmer til bestyrelsen.

På valg var Thomas Flandrup og Erik Schmidt.

Thomas Flandrup ønskede at genopstille.

Bestyrelsen indstillede Susanne Heering som nyt medlem af bestyrelsen. Susanne præsenterede kort sig selv.

Begge blev henholdsvis genvalgt/nyvalgt med applaus.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Thomas Flandrup,	ejer af Mikkelsborg Park 17, 1.th.,	(på valg i 2027) (formand)
Susanne Heering,	ejer af Mikkelsborg Park 14, 2.tv.,	(på valg i 2027)
Kim Torrild,	Repræsentant for restejer	(på valg i 2026)
Palle Stæckmann	ejer af Mikkelsborg Park 12, 2.th.	(på valg i 2026)
Kirsten Havgaard	ejer af Mikkelsborg Park 13, st.th.	(på valg i 2026)

Et medlem kommenterede på nyhedsbreve, der burde være sket noget før.

Kim fra bestyrelsen roste Kirsten som tovholder på havearbejde.

Palle Stæckmann var indtrådt i bestyrelsen efter John Jørgensen udtrædende.

Ib Christensen ønskede at stille op som suppleant til bestyrelsen.

Ib præsenterede sig selv over for forsamlingen og tilkendegav, at han går op i det grønne og vil lægge vægt på at budgetrammer og realiserede udgifter balancerer.

Ib blev nyvalgt med applaus.

Ib Christensen ejer af Mikkelborg Park 10, 2.tv., (på valg i 2026)

Der var genvalg af DEAS A/S med applaus til daglig administrator Henrik Fardrup.

Statsautoriserede revisionspartnerselskab Grant Thornton blev genvalgt.

Et medlem havde to spørgsmål. Det ene gik på kalk i vandet og det andet vedrørende opvarmning. Kan der gøres noget ved kalken, der hårdt for installationer og hårde hvidevarer. Er der mulighed for at have varme på om sommeren og hvad vil det koste. Formanden mente det ville koste ca. 200-300.000 kroner mere at holde fyret kørende hele året rundt. Som et alternativ er det muligt for de enkelte ejer at indkøbe el-radiatorer. Formanden kommenterede på udfordring med kalk i vandet og tilkendegav at en løsning vil være bekostelig.

Et medlem spurgte til forekomsten af træstammer i et hjørne på fællesarealet. Bestyrelsen oplyste at disse er bevaret for at skåne en rosenbusk.

Et medlem ønskede at takke bestyrelsen samt andre for deres frivillige arbejde. Vedkommende nyder det månedlige nyhedsbrev. Men den dejlige udsigt over området skæmmes af affaldsgården ud for opgangen. Et tag med sedum-belægning var ønskelig. Medlemmet opfordrede i øvrigt bestyrelsen til at se på bedre parkeringsmuligheder.

Formanden kommenterede på tagløsningen og vil se nærmere herpå. Bestyrelsen vil også gerne se på om parkeringsarealet kan optimeres. Lokalplanen skal dog tages med i arbejdet, da grønne områder ikke må inddrages. Ejerforeningen råder over det areal, der er og ikke andet.

Et medlem spurgte ind til et sikringsområde i kælderen. Hvad skal det bruges til. Formanden kommenterede på at kommunen havde henvendt sig herom. Pile på gulvet i kælderen henviser til sikringsrummet/flugtrummet. Der er tale om et flugtrum ikke et beskyttelsesrum.

Et medlem kommenterede på at lejligheden var ganske kold om morgenen. Formanden oplyste at det kunne hænge sammen med at varmeanlægget først starter op når temperaturen uden for er under 10 grader.

Et medlem spurgte ind til elbiler – skal der købes medlemskab pr. lejlighed eller pr. bil. Palle fra bestyrelsen oplyste, at der skal betales pr. bil.

Et medlem spurgte ind til hjertestartere – virker de. Erik fra bestyrelsen oplyste, at de er tjekket og fungerer.

Et medlem spurgte ind korttidsudlejning – lovligheden heraf. Administrator kommenterede på det og henviste til § 30 i særvedtægten samt normalvedtægten. Udlejning og korttidsudlejning er tilladt.

Et medlem bragte foreningens vvs-firma på banen, der virker meget dyrt og ikke er til at forhandle med.

Et medlem spurgte ind til om der er nogen hjerteløbere. Der er tre hjertestartere men det vides ikke hvem hjerteløberne er. Der har været afholdt kurser heri.

Formanden informerede om at det er en fornøjelse at sidde på posten samt at modtage den ros der løbende indkommer.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.30.

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.”

Henrik Fardrup

DEAS A/S CVR: 20283416

Referent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: d27259e1-f32a-40e9-8de9-b26e2a8f76a7

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-05-21 02:59:12 UTC



Mathias Stenderup

Dirigent

På vegne af: Deas A/S

Serienummer: c5456f8c-3b5d-4883-83e6-d80127fcc1ce

IP: 89.150.xxx.xxx

2025-05-21 06:28:09 UTC



Formand Thomas Flandrup

Formand

På vegne af: E/F Mikkeborg Park



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.