

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

Mødested: Ejerforeningens selskabslokaler
Mødedato: 23. maj 2024, kl. 19:00
Fremmødte: Der var repræsenteret 143 af foreningens 220 lejligheder, repræsenterende 12.525 af ejendommens i alt stemmeberettigede 19.376 fordelingstal. Ud af ovennævnte var restejer repræsenteret med 76 efter antal og 6.132 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 Peter Westerdahl 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 dagsordens 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 efterlyste status på yderligere p-pladser.

Et medlem efterlyste anvendelse af energimærkets anbefalinger til energibesparende foranstaltninger.

Et medlem undrede sig over hvorfor et grønt areal ved nummer 18-19 først var istandsat efter et halvt år. Bestyrelsen oplyste græs nu var sået. Arbejdet var udsat grundet store vandmængder.

Et medlem tilkendegav at flisebelægningen "svømmer" flere steder. Dette kunne bestyrelsen ikke genkende men ville se på forholdet.

Et medlem spurgte ind til de vandskader, der havde været i kælderen. Bestyrelsen oplyste at være på sagen. Membran er udskiftet og der arbejdes fortsat på en løsning. Fremdriften har desværre været påvirket af, at kloakmesteren, der var hyret ind, havde meldt afbud flere gange grundet stress.

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 2023. Regnskabet viste et positivt resultat på 66.345,00 kroner. Følgende resultatdisponering blev foreslået:

RESULTATDISPONERING

Hensættelse skotrender	0
Hensættelse flisebelægning	-400.000
Hensættelse energioptimering m.v.	0
Hensættelse vedligeh/renov. facader m.m.	-250.000
Hensættelse diverse renoveringer	-150.000
Hensættelse varmecentral	100.000
Hensættelse tag	600.000
Hensættelse facader	166.000
Overført resultat (egenkapital)	345

DISPONERET I ALT

66.345

Det som følge heraf tilbageværende overskud på 345,00 kroner blev foreslået overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2023 udgør 479.588,00 kroner.

Et medlem mente, at ejerforeningens midler var dårligt forrentet. Bestyrelsen har imidlertid ingen andre muligheder end at indgå aftale med ejerforeningens bank om binding af en del af ejerforeningens midler i en kortere periode. Forrentningen har været 2,8% i 2023. I henhold til ejerforeningens vedtægt er det ikke muligt at anvende andre finansielle virksomheder.

Dirigenten kunne herefter konstatere at **årsregnskabet var godkendt** med overvældende flertal – to ejere stemte nej.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Bestyrelsesmedlem Kim Torrild fremlagde bestyrelsens vedligeholdelsesplan med særlig fokus på de arbejder, der er planlagt i 2024 herunder særligt behovet for udskiftning af udtjente vinduer og tilhørende fuger, der har 35 år på bagen. Bestyrelsen har koblet et rådgivende ingeniørfirma på sagen, da projektet skal i udbud hos flere leverandører/håndværkere. Ruder udskiftes til 3 lags termoruder ligesom ventilationsåbninger vil indgå i vinduesrammen.

Udover de større planlagte vedligeholdelsesarbejder samt hensættelse til varmecentralen, vil bestyrelsen i 2024 anvende en forventet ramme på 1.140.000,00 kroner på udskiftning af taget i nummer 1 og og dele i nummer 2 grundet flere vandskader. Bestyrelsen er pligtig at igangsætte arbejderne.

Maling af altanerne er ejerne fortsat velkomne til selv at udføres. Et medlem påpegede at den på ejerforeningens hjemmeside angivne farvekode er forkert/gammel. Bestyrelsen tog det til efterretning.

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

5. Forslag efter § 10.

Medlemsforslag om ny placering af ét af de tre borde-bænke-sæt:

Forslagsstillers bisidder (søn) motiverede forslaget. Den nuværende placering af de tre borde-bænke-sæt vanskeliggør eller umuliggør det at få fornøjelse heraf for de beboere, der er dårligt gående. Et af de tre sæt ønskes derfor genplaceret på græsarealet mellem Mikkelsborg Park 28 og Rungsted Strandvej, der i øvrigt har været praksis i en længere årrække frem til 2023.

Dirigenten oplyste forlagsstiller samt forsamlingen, at beslutning om placering hører under bestyrelsens mandat/beføjelser og derfor ikke giver mening at sætte til afstemning. Formanden supplerede med

oplysning om, at sættet var flyttet grundet modtagne klager fra beboere, der følte sig generet af højrøstede og festglade brugere.

Forslaget blev **trukket**.

Medlemsforslag om etablering af ladestandere:

To medlemmer fra samme husstand havde stillet forslag om, at pålægge bestyrelsen senest ved generalforsamlingen i 2025, at fremsætte forslag om etablering 8 ladestandere til elbiler.

Da formanden og et medlem af ejerforeningen allerede på årets generalforsamling var fremkommet med forslag om samme, trak forslagsstillerne deres forslag.

Forslag fra formanden og et medlem af ejerforeningen om etablering af 8 ladestandere:

Forslagsstillerne motiverede kort deres forslag, der var underbygget af en beboerundersøgelse.

Forslaget var formuleret således:

”Etablering af 8 ladestandere i Mikkelsborg Park.

I forbindelse med den nylig afsluttede undersøgelse viste det sig, at der er et behov for ladestandere i Mikkelsborg Park.

Det påtænkes at bruger finansiere investeringen på dkk. 90.000,- samt hensættelse til fremtidige ladeløsninger, med parkeringsladetilladelser til kr. 100,-/mdr.”

Med forslaget lægges der op til at ejerforeningen ”låner” 90.000,00 kroner ud til projektet, der løbende over tid med indtægten fra parkeringstilladelse tilbagebetales af brugerne. Forventet placering vil være ved nummer 7 og 8. Pladserne vil ikke være med særskilt brugsret til ejere af elbiler men fortsat være til fri afbenyttelse men naturligvis med forventning om, at ejere af benzin- og dieseldrevne køretøjer respekterer, at pladsen er forbeholdt elbiler med behov for at lade op. Ved endt opladning skal brugerne flytte deres køretøj.

Et medlem tilkendegav et behov for, at bilister skal parkere inden for de afmærkede felter for ikke at spærre for en parkeringsplads.

Et medlem tilkendegav, at der er mange opladningsmuligheder i kommunen generelt. Så hvorfor skal ejerforeningen imødekomme et mindre antal ejeres behov for at lade elbiler op.

Et medlem bakkede forslaget op, da elladestandere til elbiler er et vigtigt parameter i forbindelse med salg af ejerlejlighed. Efterspørgslen er eksisterende hos mange købere på dagens boligmarked.

Et medlem frygtede at mange ”fremmede” elbilsejere vil benytte ladepladserne. Dette afviste forslagsstillerne. For det første på grund af deres placering samt at standerne ikke vil fremgå som tilgængelig via eksempelvis Clevers apps for offentligheden.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning, der opnåede følgende antal stemmer:

Stemmer for forslaget:	39 efter antal svarende til 3.829 efter fordelingstal
Stemmer imod forslaget:	26 efter antal svarende til 2.394 efter fordelingstal
Stemmer hverken for eller imod:	2 efter antal og svarende til 180 efter fordelingstal.

Restejere ønskede ikke anvende sin ret til at afgive stemmer. (76 efter antal svarende til 6.132 efter fordelingstal)

Dirigenten konstaterede at forslaget var **vedtaget** med overvældende flertal for.

6. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Henrik Fardrup fra DEAS A/S fremlagde budget for 2024. Det indeholdt en lettere stigning i fællesudgifterne fra 7.839.760,00 til 8.608.056,00 kroner. Stigningen opkræves med tilbagevirkende kraft pr. 1. juli 2024.

Der fremkom spørgsmål til stigning i udgift til renovation. Bestyrelsen oplyste, at dette højere bidrag vil være aktuelt i hele 2024 og ind i 2025, hvor Norfors gældforpligtelse skulle være nedbragt som et krav i forbindelse med den pålagte konkurrenceudsættelse inden for afbrænding af restaffald.

Et medlem efterlyste en tidsplan for hvornår bestyrelsen agter at igangsætte arbejder, der hensættes beløb til. Det være sig især energioptimering og renovering af varmecentralen. Formanden oplyste, at alle planlagte optimeringsarbejder allerede var udført.

Herefter blev budget 2024 **godkendt** som nedenstående:

BUDGET	NOTE	2024
INDTÆGTER		
Aconto E/F-bidrag		8.608.056
Øvrige indtægter	1	245.500
Renteindtægter	2	30.000
INDTÆGTER I ALT		8.883.556
UDGIFTER		
Forbrugsafgifter	3	2.500.000
Forsikringer og abonnementer	4	661.500
Ejendomsdrift	5	1.919.500
Administrationshonorar, DEAS A/S		300.000
Øvrige administrationsomkostninger	6	346.000
Løbende vedligeholdelse		1.075.000
Større vedligeholdelsesarbejder	7	2.075.000
Hensættelser		0
Renteudgifter	8	0
UDGIFTER I ALT		8.877.000
DRIFTSRESULTAT		6.556

NOTER TIL BUDGET

2024

1 Øvrige indtægter

Erhvervsleje	63.000
Kælderleje	105.000
Tomgang, anden leje	-7.000
Vaskeriindtægter	75.000
Andre indtægter	1.500
Leje af fælleslokaler	8.000
Øvrige indtægter i alt	245.500

2 Renteindtægter

Renteindtægter, bank	30.000
Renteindtægter, aftalekonti	0
Renteindtægter i alt	30.000

3 Forbrugsafgifter

El	350.000
Vand	1.050.000
Renovation	1.100.000
Forbrugsafgifter i alt	2.500.000

4 Forsikringer og abonnementer

Ejendomsforsikring	474.000
Arbejdsskadeforsikring	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	661.500
5 Ejendomsdrift	
Lønudgift	702.000
ATP - foreningens andel	6.000
Mer-/overarbejde	6.000
Barselsfond	2.500
Regulering af feriepengeforpligtelse	5.000
Indeksering, indefrosne feriepenge	1.000
Lønsumsafgift	47.000
Telefon - ISDN	5.500
Telefon - vicevært	8.500
Telefon - vaskeri	6.000
Vinduespolering	35.000
Trappevask	315.000
Ekstra rengøring	20.000
Container	40.000
Snerydning/vejsalt	10.000
Skadedyrsbekæmpelse	15.000
Arbejdstøj	12.500
Navneskilt	2.500
Materialeudgifter og anskaffelser	40.000
Drift af maskiner	115.000
Drift af fællesarealer	425.000
Park Udvalg	0
Drift af fælleslokaler	20.000
Drift af viceværtkontor	5.000
Drift af vaskeri	75.000
Ejendomsdrift i alt	1.919.500
6 Øvrige administrationsomkostninger	
Godtgørelse til bestyrelse	24.000
Revisor	20.000
Advokat, juridisk bistand	10.000
Ingeniør, teknisk bistand	10.000
Anden konsulent	10.000
Forbrugsregnskaber	200.000
Gebyrer mv.	25.000
Kontorartikler	7.000
Porto	7.500
Øvrige kontorudgifter/foreningsudgifter	7.500
Mødeudgifter	2.500

Bestyrelsesudgift	0
Foreningsarrangementer	20.000
Gaver og repræsentation	2.500
Øvrige administrationsomkostninger i alt	346.000

7 Større vedligeholdelsesarbejder

Maling af opgange	0
Energioptimering - konsulentbehov	0
Flisebelægnings	0
Beplantning	0
Vedligeholdelse/renovering af facader	0
Diverse renoveringer	2.075.000
Hensættelse til tag	0
Hensættelse til varmecentral	0
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	2.075.000

8 Renteudgifter

Renteudgifter, andet	0
Renteudgifter i alt	0

7. Valg af 3-5 medlemmer til bestyrelsen.

På valg var Henrik Laugaard, Stefan Weck og Kim Torrild.

Kim Torrild ønskede at genopstille.

Herudover ønskede Inge-Lise Knuthsen, John Jørgensen samt Kirsten Havgaard at stille op til bestyrelsen.

Alle tre præsenterede sig selv over for forsamlingen.

Antallet af kandidater udløste et "kampvalg", der der kun var tre ledige poster men fire medlemmer, der ønskedes at udfylde dem.

Ved skriftlig afstemning opnåede kandidaterne følgende stemmer:

Kim Torrild	9.847 stemmer efter fordelingstal
John Jørgensen	11.633 stemmer efter fordelingstal
Kirsten Havgaard	8.093 stemmer efter fordelingstal
Inge-Lise Knuthsen	2.737 stemmer efter fordelingstal

Kim, John og Kirsten blev alle henholdsvis genvalgt og nyvalgt med applaus.

Inge-Lise Knuthsen takkede for hendes tid i bestyrelsen samt for behageligt arbejde i Park-udvalget.

Inge-Lise modtog applaus fra forsamlingen.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Thomas Flandrup,	ejer af Mikkelpark 17, 1.th.,	(formand i 2025)
Erik Schmidt,	ejer af Mikkelpark 14, 2.tv.,	(på valg i 2025)
Kim Torild,	Repræsentant for restejere	(på valg i 2026)
John Jørgensen	ejer af Mikkelpark 14, 1.tv.	(på valg i 2026)
Kirsten Havgaard	ejer af Mikkelpark 13, st.th.	(på valg i 2026)

8. Valg af 1 suppleant til bestyrelsen.

Palle Stæckmann ønskede at stille op som suppleant til bestyrelsen.

Palle blev enstemmigt valgt med applaus.

Palle Stæckmann ejer af Mikkelpark 12, 2.th., (på valg i 2025)

9. Valg af administrator

Der var genvalg af DEAS A/S.

10. Valg af revisor.

Statsautoriserede revisionspartnerselskab Grant Thornton blev genvalgt.

11. Eventuelt.

Et medlem tilkendegav sin frustration en skadevolder er gået til angreb på bevoksningerne i Mikkelpark. Vedkommende har brutalt afklippet en del buske og der er anvendt kemikalier eller gift hele vejen på det flotte syrenhegn som mange har været glade for se på. Beplantningen er hvert andet år vedligeholdet og nedskåret til ca. 1 m højde, men nu dør det hele. Hvad værre er, at vi nu står med et stykke areal som er forurenet og jord, der indeholder en eller anden form for gift. Bier og biodiversitet er en saga blot. Giften vil brede sig ved nedrivning efterhånden som vi får regnvejr. Hvilken gift eller kemikalie, der er anvendt må analyseres. Jord bør opgraves, køres til rensning og erstattes af ny jord og ny beplantning. Det bliver ikke en billig affære. Det vil være en hjælp, hvis skadevolder vil lægge en seddel i formandens postkasse, med oplysninger om, hvilken gift der er anvendt. Det vil billiggøre dyre analyser og undersøgelse af jordbundsforhold. I øjeblikket bør legende børn og hunde ikke komme for tæt på stedet af hensyn til fare for evt. ætsning og giftig lugt. Når giften fordamper, vil den ved østenvind blive blæst ind over fællesarealet og mod lejlighederne overfor. Det er en skandale det kan finde sted i Mikkelpark. Så derfor kære skadevolder: Meld dig selv eller afgiv i det mindste oplysninger om anvendt gift/kemikalier.

Bestyrelsen bakkede op om indlægget og oplyste, at forholdet var politianmeldt og vil blive forfulgt.

Et medlem efterlyste generelt bedre løbende information fra bestyrelsen.

Et medlem påpegede at hastigheden på området er for høj. De tilladte 20 km/t brydes konstant. Bestyrelsen tilsluttede sig holdningen og foreslog, at lade et bump indsætte ved nummer 21 ud for affaldspladsen.

Et medlem tilkendegav at en overdækning af affaldspladserne med røde tegl som belægning ville være en forskønnelse.

Et medlem tilkendegav at have udfordringer med afkalkning. Brugs vandet indeholder store mængder af kalk til gene for husholdningen. Bestyrelsen oplyste at den tidligere har drøftet mulighederne for etablering af et vandbehandlingsanlæg, men grundet prisen herfor er ideen blevet forkastet.

Enkelte medlemmer efterlyste politiets journalnummer i forbindelse med det anmeldte hærværk. Bestyrelsen opfordrede ejerne til at henvende sig til bestyrelsen med oplysninger til sagen, der herefter vil blive viderebragt.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21:07.

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."

Peter Westerdahl

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: f4f18858-2b35-4750-bbcc-f06c99ce5606

IP: 217.195.xxx.xxx

2024-06-06 07:00:51 UTC



Thomas Kasimir Flandrup

Formand

På vegne af: E/F Mikkeborg Park

Serienummer: ba9c1f20-831b-41e2-a505-ef3059bbc2af

IP: 188.177.xxx.xxx

2024-06-06 08:53:51 UTC



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 tidsstempelt 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/validator>**