

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

Mødested: Ejerforeningens selskabslokaler
Mødedato: 27. maj 2026, kl. 19:00
Fremmødte: Der var repræsenteret 136 af foreningens 220 lejligheder, repræsenterende 11.772 af ejendommens i alt stemmeberettigede 19.376 fordelingstal. Ud af ovennævnte var restejer repræsenteret med 66 efter antal og 5.176 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 kundechef 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.

Bestyrelsen havde ikke supplerende bemærkninger.

Et medlem savnede oplysninger om ejerforeningens forsikringsforhold alias bygningsforsikringen. Formand Thomas Flandrup tilkendegav, at policen godt kan lægges på hjemmesiden, men det er fortsat bestyrelsens opgave at anmelde skader.

Et medlem spurgte ind til om ejerne selv skal betale selvrisikoen i forbindelse med anmeldte skader, der omfatter de respektive ejerlejligheder. Formand Thomas Flandrup svarede nej. Udgiften ligger hos ejerforeningen.

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 2025. Regnskabet viste et positivt resultat på 58.029,00 kroner. Årets overskud blev foreslået overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2025 udgør 606.290,00 kroner.

Der fremkom enkelte spørgsmål fra forsamlingen til blandt andet udlæg for ejere samt behovet for at hensætte til øremærkede vedligeholdelsesarbejder.

Administrator og bestyrelsen besvarede de enkelte spørgsmål og afviste i øvrigt, at ejerforeningens hensættelser skulle være inflationspåvirket især henset til at en stor del af ejerforeningens likvide midler løbende indsættes på en aftalekonto i ejerforeningens bank, hvor de er bundet en måned ad gangen til den højest opnåelige rente.

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 2026 herunder hensættelser.

Dirigenten kunne herefter konstatere at **vedligeholdelsesplanen var godkendt**

5. Forslag efter § 10.

Bestyrelsens forslag om vedtægtsændring – forslag 1.

Forslaget blev forkastet, da det ikke kunne opnå stemmer nok til at blive behandlet på en ny ekstraordinær generalforsamling såvel efter antal som efter fordelingstal. Restejers modstand var udslagsgivende.

Bestyrelsens forslag om Clever ladestandere – udvidelse etape 2 – forslag 2.

Bestyrelsesmedlem Palle Stæckmann motiverede bestyrelsen forslag.

Palle oplyste, at 45 ejere anvender ladestanderne for nuværende.

Et medlem udtrykte ønske om at kunne vælge anden eller andre leverandører end Clever.

Et medlem tilkendegav, at der sjældent holder nogen på elladepladserne og at dette i øvrigt reelt påvirker det samlede antal parkeringsmuligheder for fossildrevne køretøjer.

Et medlem spurgte ind til abonnementsprisen på sigt. Palle oplyste, at fremtiden med stor sandsynlighed kan bibringe øgede udgifter, men at den nye pris på 150,- kroner pr. måned forventes fastholdt.

Forslaget blev **nedstemt** ved håndsoprækning.

Medlemsforslag om petanquebane – forslag 3.

Forslagsstiller motiverede baggrunden for forslaget, der var del op i to. Etablering af flere baner (A) eller blot en enkelt (B).

Forslagsstiller oplyste, at en entreprenør vil stå for arbejderne samt at der var lidt usikkerhed om budgetrammerne ville holde.

Et medlem tilkendegav sin positivitet og tilslutning til blot én bane.

Et andet medlem tilkendegav, at blodbøgen er bevaringsværdig samt at dette forhold kan skabe udfordringer hvis banens placering vælges ved dennes lokation. En placering ved Kastanie Alléen/Strandvejen samme sted hvor en tidligere bane havde været i brug var et foretrække.

Forslaget blev **nedstemt** ved håndsoprækning.

Bestyrelsens forslag om indkøb af robotplæneklippere – forslag 4.

Bestyrelsesmedlem Palle Stæckmann motiverede bestyrelsen forslag.

En test af maskinerne blev udført sidste år med stor tilfredshed.

Et medlem bakkede forslaget op herunder med pointen om de er støjsvage.

Et medlem ønskede begrænsninger i køretiden og at natten ikke anvendes.

Et medlem var urolig for pindsvin der kommer frem ved mørkets frembrud.

Et medlem spurgte ind til hvad budgetrammen vil dække. Palle oplyste, at de 100.000, - kroner dækker over tre typer af maskiner, da fællesarealet er forskelligt. I forhold til dyrevildt, så tager maskinerne hensyn hertil.

Et medlem tilkendegav at lyden og støjen er væsentlig samt at robotplæneklipperne kun bør være i drift i dagstimerne og i øvrigt i henhold til gældende husorden om støj og gener i øvrigt. Palle oplyste, at de nye larme meget mindre.

Dirigenten oplyste, at der ville være behov for en skriftlig afstemning.

Forslaget opnåede følgende stemmer:

For:	10.762 stemmer efter fordelingstal
Blanke:	384 stemmer efter fordelingstal
Imod:	626 stemmer efter fordelingstal

Forslaget blev **vedtaget**.

Medlemsforslag om ændring af husorden – forslag 5.

Forslagsstiller motiverede baggrunden for forslaget.

Forslaget omhandlede følgende ændring fra en nuværende bestemmelse i afsnit 3 til en ny:

Nuværende afsnit 3.:

Brug af støjende værktøj må ikke finde sted mellem kl. 18:00 og kl. 08:00 på hverdage. I weekender og på helligdage dog ikke mellem kl. 15:00 og kl. 09:00. Der skal varsles mindst 7 dage før en ombygning der støjer, påbegyndes. Varsling skal ske til 2 opgange på hver side af adressen.

Nyt afsnit 3:

Brug af støjende værktøj må ikke finde sted mellem kl. 17:00 og kl. 08:00 på hverdage. I weekender og på helligdage er det ikke tilladt af renovere / ombygger eller på anden måde, anvende støjende værktøj. Det er dog tilladt i tidsrummet kl. 09:00 til kl. 15:00 at ophænge enkelte hylder eller anden udsmykning. Der skal varsles mindst 7 dage før en ombygning / renovering der støjer, påbegyndes. Varsling skal ske til 2 opgange på hver side af adressen og skal indeholde en estimeret dato for start og slut. Ved arbejde der indebærer fræsning i beton og som ikke kan afsluttes under 30 min skal tidspunkt og dato for dette arbejde, offentliggøres i de berørte opgange.

Motivationen / argumentet for ændringen er, at ejendommen er utrolig akustisk gennemsigtig og et enkelt slagbor, flere opgange væk, generere uhensigtsmæssig støj. I en etageejendom som vores vil der i fremtiden være brug for renovering og dét støjer. Det kan vi ikke slippe for men det skal være muligt, at have fred i weekenderne og kunne planlægge sin hverdag.

Der fremkom mange forskellige holdninger til behovet for at indskrænke ejernes muligheder. Nogle var positive og andre negative.

Efter en lidt længere debat blev forslaget sat til skriftlig afstemning og opnåede følgende antal stemmer:

For: 7.166 stemmer efter fordelingstal
Blanke: 646 stemmer efter fordelingstal
Imod: 3.960 stemmer efter fordelingstal

Forslaget blev **vedtaget** og skal efterleves af samtlige skønt uenighed herom.

Medlemsforslag to i ét om fyringssæson og rengøring af klimaskærm - forslag 6.

Forslagsstiller motiverede baggrunden for sine forslag.

Bestyrelsen tilkendegav, at den allerede tilser at fyringen startes op og lukkes ned efter behov.

I forhold til klimaskærmen tilkendegav bestyrelsen, at dette ansvar allerede ligger hos ejerforeningen samt at bestyrelsen har til opgave at drage omsorg herfor, Men man opfordredes til, at gøre det selv. Bestyrelsen ville dog gerne slå et slag for "egen rengøring".

Forslaget blev trukket af forslagsstiller.

6. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Henrik Fardrup fra DEAS A/S fremlagde budget for 2026. Det indeholdt en lettere stigning i fællesudgifterne fra 9.095.000,00 kroner til 9.384.000,00 kroner. Stigningen opkræves pr. 1. juli 2026 med tilbagevirkende kraft fra og med 1. januar 2026.

Herefter blev budget 2026 **godkendt** som nedenstående:

BUDGET	NOTE	2026
INDTÆGTER		
Aconto E/F-bidrag		9.384.000
Øvrige indtægter	1	245.000
Renteindtægter	2	10.000
INDTÆGTER I ALT		9.639.000
UDGIFTER		
Forbrugsafgifter	3	2.209.000
Forsikringer og abonnementer	4	665.000

Ejendomsdrift	5	2.425.000
Administrationshonorar, DEAS A/S		325.000
Øvrige administrationsomkostninger	6	205.000
Løbende vedligeholdelse		1.230.000
Større vedligeholdelsesarbejder	7	3.196.000
		0
Hensættelser	8	-616.000
UDGIFTER I ALT		9.639.000
DRIFTSRESULTAT		0

NOTER TIL BUDGET

2026

1 Øvrige indtægter	
Leje antenneplads	63.000
Kælderleje	100.000
Tomgang, anden leje	-8.000
Vaskeriindtægter	80.000
Andre indtægter	0
Leje af fælleslokaler	10.000
Øvrige indtægter i alt	245.000
2 Renteindtægter	
Renteindtægter, bank	0
Renteindtægter, aftalekonti	10.000
Renteindtægter i alt	10.000
3 Forbrugsafgifter	
El	250.000
Vand	1.394.000
Renovation	565.000
Forbrugsafgifter i alt	2.209.000

4 Forsikringer og abonnementer

Ejendomsforsikring	500.000
Arbejdsskadeforsikring	6.000
Ansvarsforsikring	3.000
Motorkøretøjsforsikring	8.000
Service - Falck	5.000
Service - elektrolyse	26.000
Service - varmeanlæg	16.000
Service - ventilation	40.000
Service - alarm m.v. elevator	10.000
Service - skadedyr	25.000
Energistyring	20.000
Øvrige abonnementer	6.000
Forsikringer og abonnementer i alt	665.000

5 Ejendomsdrift

Lønudgift	815.000
Kørselsgodtgørelse	0
ATP - foreningens andel	6.000
Mer-/overarbejde	5.000
Barselsfond	7.000
Regulering af feriepengeforpligtelse	10.000
Indeksering, indefrosne feriepenge	1.000
Lønsumsafgift	50.000
Telefon - ISDN	5.000
Telefon - vicevært	10.000
Telefon - vaskeri	6.000
Vinduespolering	40.000
Trappevask	410.000
Ekstra rengøring	35.000
Container	40.000
Snerydning/vejsalt	25.000
Anden renholdelse	0
Skadedyrsbekæmpelse	15.000
Arbejdstøj	15.000
Navneskilt	0
Materialeudgifter og anskaffelser	40.000
Drift af maskiner	225.000
Drift af fællesarealer	550.000
Haveudvalg og Mælkebøtterne	10.000
Drift af fælleslokaler	50.000

Drift af viceværtkontor	5.000
Drift af vaskeri	50.000
Ejendomsdrift i alt	2.425.000
6 Øvrige administrationsomkostninger	
Godtgørelse til bestyrelse	25.000
Revisor	25.000
Advokat, juridisk bistand	10.000
Ingeniør, teknisk bistand	10.000
Landinspektør	0
Forbrugsregnskaber	65.000
Gebyrer mv.	30.000
Kontorartikler	10.000
Mødeudgifter	1.000
Bestyrelsesudgift	1.000
Foreningsarrangementer	25.000
Gaver og repræsentation	3.000
Øvrige administrationsomkostninger i alt	205.000
7 Større vedligeholdelsesarbejder	
Maling af opgange	130.000
Asfaltarbejder og flisebelægninger	400.000
Renovering af grønne områder	0
Terrassefacader m.v.	466.000
Hensættelse til tag	400.000
Hensættelse til varmecentral	0
Vinduesudskiftning	1.800.000
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	3.196.000
8 Hensættelser	
Renteudgifter, bank	0
Anvendt hensættelse vinduer	0
Anvendt hensættelse energi optimering	-150.000
Anvendt hensættelse facader	-316.000
Anvendt hensættelse beplantning	-150.000
Hensættelser i alt	-616.000

7. Valg af 3-5 medlemmer til bestyrelsen.

På valg var Kim Torrild, Palle Stæckmann og Kirsten Havgaard, der ønskede genvalg.

Alle blev genvalgt 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 Torild,	Repræsentant for restejer	(på valg i 2028)
Palle Stæckmann	ejer af Mikkelsborg Park 12, 2.th.	(på valg i 2028)
Kirsten Havgaard	ejer af Mikkelsborg Park 13, st.th.	(på valg i 2028)

8. Valg af 1 suppleant til bestyrelsen.

Ib Christensen var på valg og ønskede genvalg som suppleant til bestyrelsen.

Ib blev genvalgt med applaus.

Ib Christensen ejer af Mikkelsborg Park 10, 2.tv., (på valg i 2027)

9. Valg af administrator

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

10. Valg af revisor.

Statsautoriserede revisionspartnerselskab Grant Thornton blev genvalgt.

11. Eventuelt.

Et medlem takkede bestyrelsen for dens kæmpe indsats for alle i foreningen.

Et medlem spurgte ind til konkurrenceudsættelse af vinduesentreprisen.

Kim henviste til et tidligere afholdt udbud. Peter Ikast var billigst. Rådgivere har kun teknisk rådgiveransvar. Kim er tovholder, hvilket giver foreningen en meget stor besparelse på udgiftssiden.

Et medlem tilkendegav at bænke trænger til rengøring. Formanden tilkendegav at det er på bestyrelsens to-do-liste.

Et medlem tilkendegav at være glad for opsparring i foreningen.

Et medlem tilkendegav at en bedre sortering er ønskværdig, så containerne tømmes.

Et medlem var overrasket over negativiteten fra et enkelt medlem, der blev anmodet om at forlade forsamlingen grundet uacceptabel opførelse.

Et medlem takkede bestyrelsen og haveudvalget. Det er et stort fællesskab og nogen bør tænke indad og opføre sig pænt.

Formanden afsluttede med bemærkning om en forglemmelse i beretningen. Hovedbelysningen er overtaget af foreningen grundet pålæg herom fra kommunen.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.27.

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: 2.106.xxx.xxx

2026-06-02 06:28:14 UTC



Mathias Stenderup

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

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

IP: 2.110.xxx.xxx

2026-06-02 07:57:26 UTC



Thomas Kasimir Flandrup

Formand

På vegne af: E/F Mikkeborg Park

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

IP: 188.177.xxx.xxx

2026-06-02 11:14:34 UTC



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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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