# Bestyrelsens beretning 2025 – G/F Mikkelborg Vænge

## 1. Forårets Hold-naturen-ren-dag og efterårets Ukrudtsdag

Som vanlig inviterede bestyrelsen beboerne til at deltage, i et par timer, en dag i foråret og en i efteråret, hvor vi hver især kunne medvirke til at fjerne affald og ukrudt på vores vendepladser og langs Mikkelborg Alle. Arrangementerne afsluttedes med en lille forfriskning og god snak blandt de fremmødte.

De to årlige dage, med mulighed for de fremmødte til at give et par timer til forskønnelse af vores område, giver, udover det synlige resultat, også mulighed for nytilkomne beboere at møde de mere etablerede beboere.

Som foreløbig information, og med mulighed for at sætte kryds i kalenderen, vil Bestyrelsen også i det nye år invitere til en Hold-naturen-ren-dag i foråret, som giver området et veltrængt løft efter en lang vinter. Arrangementet afholdes søndag den 12. april 2026 kl. 10 til 12, med en efterfølgende lille servering. Mere herom vil tilgå jer sammen med referatet fra generalforsamlingen.

## 2. Nabohjælp skilt opsat

Iht. beslutning på generalforsamlingen i 2025 opsatte bestyrelsen i juli måned Nabohjælp skilt ved indkørslen til Mikkelborg Alle. Bestyrelsen har efterfølgende konstateret at det tilsyneladende ikke er alle der er opmærksomme på skiltet, som er tiltænkt at have en forebyggende virkning ifm. tyverier.

## 3. Indbrud i bebyggelsen

På trods af det opsatte Nabohjælp skilt ved indkørslen til Mikkelborg Alle, oplevede vi, igen i 2025, et antal indbrud i de mørke måneder, nu også via vinduer på førstesalen. Ligesom i 2024 har det fået en del af foreningens beboere til at tænke i præventive tiltag som alarmer, kameraer, censorstyret lys m.m., og antal tilmeldte blandt beboere på Nabohjælp App'en er nu steget til ca. 47 tilmeldte. Bestyrelsen besluttede på den kedelige baggrund at søge professionel rådgivning, og orienteringen om Nabohjælp, som fandt sted umiddelbart inden denne generalforsamling, var resultatet heraf.

## 4. Rensning af regnvandsbrønde

Rensning af regnvandsbrønde på Mikkelborg Alle og vores stikveje, som er privat fællesvej, blev udført i juli 2025 - et arbejde som kommunen tidligere foretog, men som nu er de vejberettigedes (evt. grundejerforeningens) forpligtelse. Ud fra firmaets tilbagemelding om omfanget af materiale som blev suget op, vurderer bestyrelsen at det er en opgave som skal udføres regelmæssigt, med ca. 5-8 års mellemrum.

## 5. Fælles tagrensning

I efteråret havde bestyrelsen faciliteret fælles tagrensning, for de beboere som ønskede at deltage, og tagrensningen blev udført i løbet af oktober måned med stor tilslutning.

## 6. Den overordnede grundejerforening

Der har igen i 2025 været nogle ekstraordinære udgifter, som i henhold til foreningsvedtægterne for G/F Mikkelborg fordeles forholdsmæssigt mellem de tre involverede grundejerforeninger. Det

drejer sig om rydning af træer og krat på skrænten ned imod Strandvejen 307 og naboejendommen, Strandvejen 303.

Som oplyst på sidste års generalforsamling blev det i løbet af 2024 konstateret, at tidligere ejere af Rungsted Strandvej 307 har inddraget en del af det matrikulerede fællesareal til egne legeredskaber mv. G/F Mikkelborg fik derfor en landinspektør til at markere skellet, hvilket skete i november 2024.

Bestyrelsen i den overordnede forening enedes i 2025 om at inddrage en advokat i udarbejdelsen af den planlagte skrivelse til ejerne, og advokaten har den 6. marts 2026 sendt et brev til ejerne, som opfordrer ejerne til at indskrænke deres have til kun at dække det matrikulerede areal. Advokaten afslutter med at præcisere at der i øvrigt er domspraksis for, at man ikke kan vinde hævd over et stykke jord, som man inddrager i sin have, og som man er vidende om åbenbart tilhører naboen.

## 7. Nedlæggelse af coax/kabel tv-nettet

Som bekendt blev coax/kabel tv-nettet nedlagt med udgangen af december 2025, og som konsekvens heraf skal den enkelte husstand derfor selv indgå aftaler med leverandørerne om internet og TV-kanaler via det etablerede fibernet, idet der blandt foreningens beboere ikke var stemning for at indgå i en foreningsaftale med YouSee. En anden konsekvens af nedlæggelsen er en markant nedsættelse af medlemskontingentet, hvilket fremgår af budgettet for 2026.

## 8. Tilstandsrapport over stikveje og stisystemer

Henset til stikvejenes beskaffenhed, har bestyrelsen besluttet at få udarbejdet en tilstandsvurdering af vores stikveje. Seneste tilstandsvurdering blev foretaget i 2010. Tilsvarende har G/F Mikkelborg (den overordnede forening) besluttet at få udarbejdet en tilstandsvurdering af fællesområdets stisystemer. Stierne som forbinder vores stikveje med den gennemgående fællessti fra Strandvejen til P.M. Daells Alle vil indgå i de nævnte rapporter.

Rapporterne forventes at være bestyrelsen i hænde i løbet af kort tid, hvorefter bestyrelsen pba. en gennemgang vil fremkomme med oplæg til potentielle tiltag og økonomien forbundet dermed.

## 9. Grundskyld af fællesarealer

I henhold til ejendomsvurderingsloven skal Grundejerforeninger fra og med 2025 betale grundskyld af deres fællesarealer, som Vurderingsstyrelsen har værdiansat til 1/10 af kvadratmeterprisen for parcelhus- og rækkehusgrunde. Betalingen af grundskyld af fællesarealerne skal ske på basis af den endelige 2023-vurdering fra Vurderingsstyrelsen, som dog først forventes udsendt i løbet af 2026 eller 2027. Bestyrelsen har derfor i budgetforslaget for 2026, afsat et beløb som, ud fra et worst case scenarie, omfatter den forventede betaling for grundskyld i årene 2025 og 2026.

## 10. Projekt fælles gavlmaling i 2026

Som foreløbig information, og ligesom det var tilfældet i 2018, er bestyrelsen bekendt med at to af bestyrelsens medlemmer har faciliteret projekt fælles gavlmaling, påtænkt udført i forår/forsommer 2026, for de beboere som ønsker at få det foretaget. Mere herom vil tilgå jer sammen med referatet fra generalforsamlingen.

Sluttelig skal der lyde en tak til alle beboere for godt naboskab – og ikke mindst for jeres tillid til det arbejde som udføres i bestyrelsen!