

E/F Tyreengen
Ejd.nr.: 2-341
Dato: 1. april 2014

Referat af ordinær generalforsamling

År 2014, 17. marts, kl. 19.00, i gildesalen, Tyreengen 34, kld., afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Tyreengen med følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsen aflægger årsberetning
3. Årsregnskabet og status med påtegning af revisor, forelægges til godkendelse
4. Indkomne forslag fra medlemmerne
5. Godkendelse af indeværende års driftsbudget til brug for bestyrelsens fastsættelse af de i § 5 omhandlede årsydelsers fra medlemmerne
6. Valg af formand for bestyrelsen
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af suppleanter
9. Valg af revisor og suppleant for denne
10. Eventuelt

Dette referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene et sammendrag, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad dagsordenens pkt. 1. Valg af dirigent

Formanden bød velkommen og foreslog advokat Sven Westergaard valgt som dirigent.

Sven Westergaard blev enstemmigt valgt til dirigent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet samt beslutningsdygtig.

Tilstede var repræsenteret ejere med et fordelingstal på 3.676/24.120. Desuden var advokat Sven Westergaard tilstede sammen med ejendomsadministrator Maibrit Othser.

Ad dagsordenens pkt. 2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Dirigenten spurgte, om forsamlingen ønskede årsberetningen oplæst. Det ønskede ingen.

Årsberetningen er her indsat i sin fulde ordlyd:

*"Ejerlejlighedsforeningen Tyreengen
Årsberetning 2014
for 2013-2014*

Vi har fået monteret låse på kælderdorene for at sikre kælderrummene imod indbrud. Vi fik udført arbejdet hen over årsskiftet 2012-2013, så udgiften kunne fordeles over de to regnskabsår. Det betød, at fællesudgifterne ikke behøvede at stige.

I blok 2 og 3 (nr. 12-22) har vi sat sensorer op, så lyset tænder automatisk, når man træder ind i kældergangen. Vi håber, det er en lettelse for beboerne, og at det i sidste ende også kan give en besparelse på elregningen. Der er tidligere sat sensorer op til lyset i andre blokke, og det er noget, vi vil arbejde videre på i de øvrige blokke over de kommende år.

Det er ikke længere tilladt at ryge inde i vores gildesal. Vi har derfor lavet en overdækning ved indgangen, så gildesalens gæster kan stå i tørvejrs og ryge.

I efteråret fik vi foretaget udvendig vedligeholdelse af facaderne på blok 1, 2 og 4 (nr. 2-16). Der blev udført en del tomrerarbejde, udskiftet tagrender og nogle nedløbsrør, og så blev det sorte træværk malet.

Stormen den 28. november 2013 gav en del skader i form af nedblæste tagplader, tagvinduer og udluftningshætter. Desværre gik det også ud over flere biler, der blev ramt af de nedfaldne tagplader. Vi kan heldigvis glæde os over, at der ikke skete nogen personskader i forbindelse med stormen. Vi fik repareret samtlige skader allerede inden jul, og vi fik dækket udgifterne på omkring 140.000 kr. af vores forsikringsselskab.

For at undgå vandskader, som kan være meget generende og odelæggende for underboerne, anbefaler bestyrelsen, at man jævnligt ser efter, om der er løbet vand ned ad radiatorer eller rør. Det kan ofte ses ved en rødbrun farve. Det er også en god ide at mærke efter med en finger, om der er fugtigt i bunden af radiatoren eller ned ad rørene. Vedligeholdes radiatorer og ventiler ikke, så risikerer man, at forsikringen ikke dækker vandskader hos underboerne. Man kan derfor komme til at hænge på en erstatning, der nemt løber op i flere tusinde kroner. Vi anbefaler også, at man bruger autoriserede håndværksfirmaer, når man skal have udført VVS-, el- og murerarbejde i lejligheden.

I det forløbne år er der anmeldt en del skader til ejerforeningens forsikringsselskab. Det drejer sig om 3 vandskader, 2 skader på postkasser, 6 skader på glas og kumme og stormskader 10 steder.

Hvis du deltager i fælleslånet til vand- og varmemålere, så kan du trække renterne fra i skat. Du skal selv skrive beløbet i rubrik 44 på din årsopgørelse.

Rentefradraget for 2013 er:

<i>64 m²</i>	<i>78 m²</i>	<i>80 m²</i>	<i>110 m³</i>	<i>112 m²</i>
<i>827,00</i>	<i>1.008,00</i>	<i>1.034,00</i>	<i>1.422,00</i>	<i>1.448,00</i>

På ejerforeningens hjemmeside tyreengen.dk kan du se rentefradraget i hele låneperioden.

Bestyrelsen"

Dirigenten spurgte, om der var spørgsmål eller bemærkninger til årsberetningen.

Der var ingen bemærkninger og beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad dagsordenens pkt. 3. Årsregnskabet og status med påtegning af revisor, forelægges til godkendelse

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2013. Årsregnskabet udviste et resultat på kr. 668.445,00 som blev foreslået overført til næste år.

Dirigenten spurgte, om der var spørgsmål til regnskabet.

Et medlem spurgte, hvor stort et beløb hensættelse til vedligehold udgjorde. Hertil svarede formanden, at det udgjorde 25.000 kr. Der blev i 2013 brugt ca. 900.000 kr. til vedligehold af blok 1, 2 og 4 (opgang 2-16).

Et medlem spurgte, hvad der var indeholdt i renholdelse og fællesarealer. Hertil svarede formanden, at det var trappevask og alt, hvad der blev lavet på de udendørs fællesarealer.

Formanden gjorde desuden opmærksom på, at foreningens hidtidige revisor Ernst & Young havde solgt deres foreningsdel til firmaet Albjerg, som havde udarbejdet årsregnskab 2013.

Der var ikke øvrige spørgsmål til regnskabet. **Regnskabet blev herefter godkendt enstemmigt.**

Ad dagsordenens pkt. 4. Indkomne forslag fra medlemmerne

Der var udsendt 3 forslag med indkaldelsen.

Forslag nr. 1: Facaderenovering/isolering af ejendommene.

Dirigenten oplyste, at forslaget var omfattet af vedtægternes § 10, stk. 5, da forslaget kunne vedrøre væsentlige forandringer af fælles bestanddele. 2/3 af alle stemmeberettigede skulle derfor stemme for, hvis forslaget skulle vedtages her. Da der ikke var mødt tilstrækkeligt op, til at det kunne lade sig gøre, krævedes det, at forslaget skulle vedtages foreløbigt af 2/3 af de fremmødte stemmer efter fordelingstal. Hvis det skete, kunne forslaget derefter vedtages endeligt på en ekstraordinær generalforsamling, hvis 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal på en sådan generalforsamling stemte for.

Forslagsstiller motiverede forslaget. Forslagsstiller ønskede at forbedre energimærkningen og udseendet på ejendommen.

Formanden oplyste, at det ikke var muligt at få tilskud fra det offentlige til renovering af ejendommen, samt at det var lovpligtigt at isolerer facaderne i forbindelse med en renovering.

I 1998 havde foreningen indhentet et tilbud på udelukkende udskiftning af facadeelementerne til en pris af ca. 48.000.000 kr. Dette tilbud var uden isolering.

Det betød i datidens priser, at en ejer med 64 m² ville stige over 1.000 kr. i fællesudgifter om måneden. En facaderenovering bliver højst sandsynligt mere end dobbelt så dyr på grund af lovkravet om isolering.

Bestyrelsen oplyste desuden, at der var blevet sprøjtet for alger på facaderne på blok 1, 2 og 4 (opgang 2-16), hvilket havde gjort dem synligt pænere.

Herefter gik man over til afstemning ved håndsoprækning. **Forslaget var faldet**, da der ikke var førnævnte flertal, som stemte for.

Forslag nr. 2: Opførsel af carporte på den store p-plads til udlejning evt. køb.

Dirigenten oplyste, at dette forslag også var omfattet af vedtægternes § 10, stk. 5, da forslaget kunne vedrøre væsentlige forandringer af fælles bestanddele. 2/3 af alle stemmeberettigede skulle derfor stemme for, hvis forslaget skulle vedtages her. Da der ikke var mødt tilstrækkeligt op, til at det kunne lade sig gøre, krævedes det, at forslaget skulle vedtages foreløbigt af 2/3 af de fremmødte stemmer efter fordelingstal. Hvis det skete, kunne forslaget derefter vedtages endeligt på en ekstraordinær generalforsamling, hvis 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal på en sådan generalforsamling stemte for.

Forslagsstiller motiverede forslaget. Den store parkeringsplads kunne blive udnyttet bedre, til fx carporte. Formanden oplyste, at forslaget var blevet stillet tidligere. Bestyrelsen havde indhentet både tilbud og tilladelser, men da det kom til stykket, var alt for få ejere interesserede i at stemme for forslaget.

Et medlem oplyste, at de nederste lejligheder så kun ville få udsigt lige ind i carportene.

Herefter gik man over til afstemning ved håndsoprækning. **Forslaget var faldet**, da der ikke var førnævnte flertal, der stemte for.

Forslag nr. 3: Undersøge mulighederne for etablering af solenergi.

Dirigenten oplyste, at dette forslag også var omfattet af vedtægternes § 10, stk. 5, da forslaget kunne vedrøre væsentlige forandringer af fælles bestanddele. 2/3 af alle stemmeberettigede skulle derfor stemme for, hvis forslaget skulle vedtages her. Da der ikke var mødt tilstrækkeligt op, til at det kunne lade sig gøre, krævedes det, at forslaget skulle vedtages foreløbigt af 2/3 af de fremmødte stemmer efter fordelingstal. Hvis det skete, kunne forslaget derefter vedtages endeligt på en ekstraordinær generalforsamling, hvis 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal på en sådan generalforsamling stemte for.

Forslagsstiller motiverede forslaget. Forslagsstiller håbede på en besparelse på el-forbruget og eventuelt tilskud fra det offentlige til etableringen.

Bestyrelsen oplyste, at der i øjeblikket ikke blev givet tilskud fra det offentlige, med mindre man som minimum havde et stort og meget gennearbejdet forslag til etablering af solceller. Desuden afregnede man i øjeblikket med el-selskaberne måned for måned og ikke som før årligt. Det betød sammenlagt, at man ikke kunne tjene det helt store på solceller.

Herefter gik man over til afstemning ved håndsoprækning. **Forslaget var faldet**, da der ikke var førnævnte flertal, der stemte for.

Ad dagsordenens pkt. 5. Godkendelse af indeværende års driftsbudget til brug for bestyrelsens fastsættelse af de i § 5 omhandlede årsydelser fra medlemmerne

Dirigenten gennemgik budgettet for 2014.

Der var budgetteret med indtægter i alt kr. 6.363.445 og tilsvarende udgifter.

Dirigenten spurgte, om der var spørgsmål til budgettet. Følgende blev herefter drøftet:

Et medlem spurgte om årsagen til at udgifter til fællesarealer steg. Bestyrelsen oplyste, at blandt andet en sti ved blok 1-4 skulle laves for små 100.000 kr. Der var desuden mange huller på parkeringspladserne og der var frostsprængninger på flere trapper, som skal laves.

Et medlem foreslog, at der kun blev vasket trapper hver 14. dag i sommerhalvåret i stedet for hver uge. Formanden mente ikke, at trappevask hver 14. dage ville være nok alle steder.

Prisen for renovation er faldet betydeligt. Vores tidligere affaldsselskab er blevet lagt sammen med et eller flere andre affaldsselskaber til det, der nu hedder affald+. Det nye selskab er formodentlig meget bedre til at forhandle priser.

Forbruget på fjernvarme falder formodentligt i det nye år, men bestyrelsen har valgt ikke at regulere opkrævningen for varme, da det er bedre at blive positivt overraskede end negativt.

Fordelingstallet pr. år 230,10 kr. ganget med det antal kvadratmeter din lejlighed er på, giver det beløb, du betaler i fællesudgifter pr. år.

Et medlem ønskede at vide, hvad kontorartikler for 80.000 kr. dækkede over. Administrator oplyste, at det var porto til blandt andet udsendelse af indkaldelser og referater samt kopier.

Efter generalforsamlingens afslutning havde administrator undersøgt nærmere, at der i regnskab for 2013 indgik bankgebyrer for 22.000 kr., denne post indgik også i kontorartikler i budget for 2014.

Flere medlemmer foreslog, at man undersøgte, om man kunne udsende indkaldelser mv. elektronisk. Bestyrelsen tog dette til efterretning.

Der var ingen yderligere spørgsmål.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Fællesudgifterne var uændrede og udgjorde for 2014 230,10 kr. pr. fordelingstal (pr. m²) pr. år.

Ad dagsordenens pkt. 6. Valg af formand for bestyrelsen

Jørgen Hansen var på valg og modtog genvalg. **Jørgen Hansen blev genvalgt med akklamation.**

Ad dagsordenens pkt. 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Leif Nymann og Anita Møller var på valg og begge modtog genvalg. **Begge blev genvalgt med akklamation.**

Ad dagsordenens pkt. 8. Valg af suppleanter

Thom Petersen og Leif Hansen stillede op. **Begge blev valgt som suppleanter med akklamation.** Thom Petersen blev valgt som 1. suppleant og Leif Hansen som 2. suppleant.

Bestyrelsen bestod herefter af følgende:

Formand	Jørgen Hansen, Tyreengen 24, st. tv.	1 år
Bestyrelsesmedlemmer	Leif Nymann, Tyreengen 26, 2. tv.	2 år
	Anita Møller, Tyreengen 28, 1. th.	2 år
	Boy Christensen, Tyreengen 34, 3. th.	1 år
	Frands Larsen, Tyreengen 56, 3. mf.	1 år
1. suppleant	Thom Høyer Petersen, Tyreengen 44, st. tv.	1 år
2. suppleant	Leif Hansen, Tyreengen 30, 1. th.	1 år

Ad dagsordenens pkt. 9. Valg af revisor og suppleant for denne

Revisor Albjerg blev valgt.

Ad dagsordenens pkt. 10. Eventuelt

Dirigenten oplyste, at ordet var frit, men at man under dette punkt ikke kunne træffe beslutninger.

Et medlem ønskede, at der blev genopsat sedler i opgangen angående rygeforbud i opgangen. Bestyrelsen sørgede for dette.

Et medlem ønskede, at referater af bestyrelsesmøder blev lagt ud på foreningens hjemmeside eller på anden måde offentliggjort, så medlemmerne kunne se hvem der sad i bestyrelsen og hvad der blev besluttet på møderne.

Bestyrelsen oplyste blandt andet, at den fremlagte årsberetning var et sammendrag af de ting, som bestyrelsen havde sørget for at få udført i årets løb, og at bestyrelsen i løbet af året arbejdede med det, der var vedtaget på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen var øverste myndighed og besluttede, hvem der skulle tage sig af foreningens drift i årets løb.

Der bliver udarbejdet en beslutningsprotokol over bestyrelsesmøderne. I protokollen fremgår der personfølsomme oplysninger, som bestyrelsen ikke kunne anbefale lagt ud offentligt. Det er fx restancer, nabotvister m.v. Protokollen er kun et arbejdsredskab for bestyrelsen, så der er klarhed over de trufne beslutninger på bestyrelsesmøderne.

Det krævede en vedtægtsændring hvis protokollen skulle lægges frem offentligt.

Man kunne stille forslag på næste års generalforsamling om, at protokollen skulle fremlægges eller om at der skulle udarbejdes egentlige referater. Man skulle blot overveje hvad, der skulle offentliggøres og hvem, der skulle afgøre, hvad der må komme frem.

Bestyrelsen anbefalede, at man valgte en bestyrelse, som man havde tillid til, så det ikke skulle være nødvendigt at se referater af bestyrelsesmøderne.

-

Et medlem spurgte, om opgangene blev malede på et tidspunkt og om det kunne blive i en anden farve.

Hertil svarede bestyrelsen, at man havde valgt at beholde farven, så viceværterne kunne male dem efter behov. På den måde havde foreningen kun udgifter til maling. Hvis man valgte at skifte farve, skulle man have en maler til at male opgangene. Ud over det, kunne det være svært at finde en farve, som alle kunne blive enige om.

Man kunne eventuelt stille et forslag på den kommende generalforsamling med prisforslag.

-

Vandmålere udskiftedes efter fast interval. Det var Brunata som oplyste, hvornår de skulle udskiftes. Det var en udgift for foreningen.

Da der ikke var yderligere til dette punkt, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

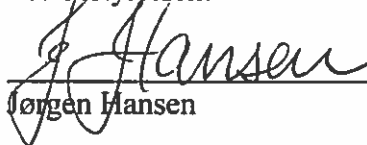
København, den 1. april 2014

Som dirigent:



Advokat Sven Westergaard

For bestyrelsen:



Jørgen Hansen

Som referent:



Maibrit Oster