

E/F Tyreengen
Ejd.nr.: 2-341
Dato: 17. marts 2016

Referat af ordinær generalforsamling

År 2016, 14. 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.
 - A. Jørgen Hansen foreslår ændring af vedtægtens § 9, stk. 4. (Udlejningsregler)
 - B. Johnny Jensen foreslår Fibernet indlagt i ejerlejlighederne.
 - C. Anne-Kristina Hansen foreslår etablering af overnatningsrum.
 - D. Anne-Kristina Hansen foreslår terrasser foran stuelejlighederne med trapper fra altaner.
5. Godkendelse af indeværende års driftsbudget til brug for bestyrelsens fastsættelse af de i § 5 omhandlede årsydelse 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 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 indvarslet ved indkaldelse omdelt den 25. februar 2016 samt beslutningsdygtig på alle punkter.

Undtaget herfra er beslutning af forslag under punkt 4, idet disse kræver vedtagelse med 2/3 flertal blandt alle foreningens medlemmer. Forslagene kan vedtages foreløbigt med 2/3 flertal af de fremmødte medlemmer.

59 ejere samt ejeren af restejendommen var repræsenteret med et samlet fordelingstal på 5.388/24.120. Desuden var advokat Sven Westergaard tilstede sammen med ejendomsadministrator Maibrit Osher.

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

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Dirigenten oplæste beretningen og den gengives nedenfor i sin fulde ordlyd.

*"Ejerlejlighedsforeningen Tyreengen
Årsberetning 2016
For 2015-2016*

Der er blevet monteret en ekstra varmeveksler i blok 2, 4 og 8, så vi lige som i blok 9, opnår bedre afkøling og dermed mindre forbrug af fjernvarme til at opvarme det varme forbrugsvand. I alle fire blokke er der samtidig blevet etableret ny styring til både varmt brugsvand og til opvarmning.

Vi har malet i flere opgange, og vi håber, at alle vil passe rigtig godt på dem, så de kan være pæne i lang tid.

I starten af 2015 fik vi opsat nye bestillings- og betalingstavler i vaskerierne, og de gamle tørretumblere blev udskiftet. Det nye system har krævet både teknisk tilpasning og tilvænnning for beboerne. Restbeløb på vaskekort som var kobt til de gamle betalingstavler er blevet refunderet. Hvis der stadigvæk er gamle vaskekort, som ikke er refunderet, så er det ikke for sent, kom blot ned på ejendomskontoret og få restbeløbet tilbage.

Der er blevet fældet nogle store træer på fællesarealerne. Ved den store legeplads blev træerne fældet, fordi deres store rodder havde bredt sig til drænrørene som afvander Skovvejen. Det skabte problemer med at få vandet væk fra vejen, og samtidig fik vi selv oversvømmelse ved legepladsen. Træerne imellem blok 1 og 2 blev fældet, fordi de var blevet så store, at der var risiko for, at de kunne vælte ned over forbigående under et stormvejr. Til erstatning for de fældede træer er det plantet flere nye træer, end der blev fældet.

De hvide facader er med årene blevet grimme på grund af vind og vejr. Vi har derfor behandlet dem med algefjerner. Resultatet ses tydeligt, og det vil med tiden blive endnu bedre. Det var ikke let at udføre arbejdet, fordi det til tider blæste en del. Vi beklager meget de gener, det kan have givet beboerne, men vi håber, at det er en formildende omstændighed, at facaderne allerede er blevet synligt pænere.

Mellem blok 8 og 9, ud for nr. 42, er der plantet en bøgehæk på samme måde som mellem blok 7 og 8, ud for nr. 36. Vi håber, den kan skærme af, så der ikke lægger sig så meget sne på stien, og det vil samtidig være mere attraktivt, at bruge stien foran blokken som gennemgang, i stedet for at gå og cykle oppe på græsplænen.

Vores i forvejen meget brugte parkeringsplads ved blok 7, 8 og 9 blev i forbindelse med renoveringsarbejdet i Norbrinken brugt af både håndværkere og beboere fra Norbrinken. Det var ikke holdbart, da Tyreengens egne beboere ikke kunne finde plads til deres bil, når de kom hjem fra arbejde. I samarbejde med Bolig Korsør blev det henstillet, at håndværkere og beboere fra Norbrinken ikke benyttede Tyreengens parkeringspladser.

Ejendomsfunktionær Benny Hansen har på grund af sygdom valgt at indgå en aftale om aftrædelse med ejerforeningen. Hans ansættelsesforhold er derfor ophørt ved udgangen af oktober 2015 med 3 måneders aftrædelsesgodtgørelse. Bjarne Rasmussen, som var ansat som afløser under Bennys sygdom, er blevet fastansat som ejendomsfunktionær i ejerforeningen.

Ejerforeningens formand har i flere tilfælde påtalt over for hundeejere, at de skal holde deres hund i snor, samt at de skal samle deres hunds efterladenskaber op på Tyreengens område. Det er også blevet påtalt over for flere, at de kun må holde én hund i deres lejlighed. Måske er det disse eller helt andre hændelser, der er årsagen til, at formandens bil nu fire gange med fuldt overlæg er blevet ridset, når den holdt parkeret ved hans bopæl her i Tyreengen. Bestyrelsen, herunder også formanden, er valgt af generalforsamlingen, og som det står i foreningens vedtægter § 3, skal de bl.a. sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen, herunder påtale eventuelle overtrædelser. Ikke mange ønsker at bruge sin tid på frivilligt bestyrelsesarbejde, hvis man derved risikerer at blive udsat for chikane. For at undgå yderligere hærværk på formandens bil, besluttede bestyrelsen, uden formandens deltagelse, at han fremover kunne leje

sig ind i garagen ved nr. 24. Prisen for leje af garagen skulle svare til, hvad en garage generelt koster i Korsør. Lejen indgik således også som en lejeindtægt i ejerlejlighedens regnskab. Formanden har dog besluttet at opsigse lejemålet, som mildt sagt ikke er blevet opfattet lige positivt af alle beboere. Han har valgt ikke at genopstille som formand for ejerlejlighedsforeningen.

For at undgå vandskader, som er meget generende og ødelæggende for dine underboer, anbefaler vi, at du jævnligt ser efter, om der er lobet vand ned af radiatorer eller rør. Det er også vigtigt, at du vedligeholder cisternen til toiletet, så den ikke løber over. Hvis du ikke sørger for at vedligeholde dine installationer, så risikerer du, at forsikringen ikke dækker eventuelle bygningskader hos dine underboer.

I det forløbne år har vi anmeldt følgende skader til ejerforeningens bygningsforsikring: 5 skader på vand og varmerør, 1 vandskade og 1 skade på et loft i badeværelse.

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 2015 er vist i skemaet herunder:

64 m ²	78 m ²	80 m ²	110 m ²	112 m ²
749,00	913,00	937,00	1.288,00	1.312,00

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

Bestyrelsen "

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

Formanden oplyste, at han havde valgt ikke at opsigse lejemålet af garagen, da hans bil nu for 5 gang var blevet ridset.

Der var ikke yderligere bemærkninger og beretningen blev herefter taget til efterretning.

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

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2015, som udviste et overskud på kr. 20.029,00 som blev foreslået overført til næste år.

Dirigenten spurgte, om der var spørgsmål til regnskabet.

Der var ingen spørgsmål til regnskabet.

Regnskabet blev herefter godkendt enstemmigt.

Ad pkt. 4. Indkomne forslag fra medlemmerne

Dirigenten oplyste, at der ikke var medlemmer nok til stede til at vedtage forslagene endeligt idet 2/3 af alle medlemmer skulle stemme for forslagene for at de kunne vedtages.

Såfremt 2/3 af de fremmødte medlemmer stemmer for forslagene, så kan foreningen på en ekstraordinær generalforsamling vedtage forslagene endeligt med 2/3 flertal af de på den ekstraordinære generalforsamling fremmødte medlemmer.

I tilfælde af skriftlig afstemning bad dirigenten om at der blev oprettet stemmeudvalg. Maibrit Osther, Jørgen Hansen samt 2 medlemmer af ejerforeningen blev valgt til at udgøre stemmeudvalget.

Forslag A. Dirigenten læste forslaget op. Forslaget er her indsat i sin helhed:

"Forslag

*Til generalforsamlingen 2016
i Ejerlejlighedsforeningen Tyreengen 2-56*

Korsør den 20-10-2015

Forslag til ændring af vedtægtens § 9, stk. 4

Ny § 9, stk. 4:

"Stk. 4. En ejerlejlighed må kun benyttes til beboelse. Udnyttelse til andet end beboelse kan kun ske med bestyrelsens forudgående skriftlige samtykke, som alene kan gives i det omfang, sådan benyttelse i den pågældende lejlighed og i bebyggelsen som helhed ikke overstiger, hvad der efter bestyrelsens skøn må anses for passende. Et samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med et års varsel, dog med 3 måneders varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til gene for andre beboere.

Ejerlejligheder tilhørende restejendommen må udlejes indtil de er frasolgt restejendommen.

I øvrigt må en ejerlejlighedsejer højst udleje én ejerlejlighed ad gangen.

Såfremt ejeren kan opnå myndighedernes godkendelse, kan benyttelse, herunder udlejning, ske som flexbolig."

*Jørgen Hansen
Tyreengen 24, st.tv.
4220 Korsør*

Begrundelse for forslaget:

For at hjælpe ejere der er nødt til at sælge, men som har svært ved det lige nu og her.

For at gøre det lettere at sælge fremover.

For at forbedre salgspriserne.

Der er taget nødvendig højde for at undgå spekulation i at opkøbe flere lejligheder, kun med udlejning for øje."

Efter spørgsmål fra salen forklarer Jørgen Hansen, at det er ham som medlem der stiller forslaget og at han mener at det er bedst hvis bestyrelsen ikke skal godkende udlejninger.

Flere medlemmer gør opmærksom på, at forslaget vil det gøre det mere fleksibelt for medlemmerne i forbindelse med salg af deres lejligheder.

Et medlem opfordres til at komme med ændringsforslag, hvis man ønsker at bestyrelsen fortsat skal godkende udlejninger.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning og forslaget blev vedtaget foreløbigt.

Forslag B. Dirigenten læste forslaget op. Forslaget er her indsat i sin helhed:

Forslag om installation af hurtigt internet

Bolig:net:		Inkl. Moms
Installation og kabling, fra vej til bygninger		31.450
16 stk. Switche og installation		90.000
Basis serviceaftale årligt kr. 22.080		
El:Con:		
Kabelinstallation i og imellem blokkene		994.875
Gravearbejde imellem blokkene		90.625
		1.206.950
Hertil skal tillægges pris fra Internet udbyder:		

novomatrix		
Komplet.Net:		
Installationspris		0
Leje af netværk: 30 kr. pr. lejlighed pr. måned	Pr. år	146.250
Bindingsperiode på 3 år		
Hertil skal tillægges pris fra Internet udbyder:		
Køb af netværk: Samlet pris ved køb ca. 1.000.000 kr.		
afdrag minimum 50 kr. pr lejlighed pr. måned	Pr. år	236.250
Hertil skal tillægges pris fra internet udbyder:		

Korsør Antenneselskab
Mulighed for internet uden køb af TV pakker, forventes maj-juni måned 2016
Højhastigheds internet op imod 1000 Mbit, dato endnu ukendt.

Forslagsstiller:
 Johnny Jensen
 Tyreengen 46, 2.th.

Bestyrelsen oplyste at Korsør Antenneselskab allerede har indlagt kabler og at de i løbet af sommeren tilbyder mulighed for internet uden køb af TV pakker samt at der er mulighed for at købe mobilt bredbånd som er næsten lige så hurtigt som fibernet.

Bestyrelsen var mest tilhænger af at man fortsatte som hidtil med individuelle løsninger i form af mobilt bredbånd eller tilbud fra Korsør Antenneselskab.

Dirigenten spurgte om der var yderligere spørgsmål eller kommentarer til forslaget. Da der ikke var yderligere satte dirigenten forslaget til afstemning.

Ingen stemte for. **Forslaget var faldet.**

Forslag C. Dirigenten læste forslaget op. Forslaget er her indsat i sin helhed:

"Mulighed for at oprette et værelse eller lign. Som man kunne leje ifm. At man har overnattende gæster. Jeg ved ikke om der er nogen muligheder i eksisterende rum i komplekset? Så der evt. var et rum der kunne omdannes til overnatningsrum. Dette ville kunne oprettes forholdsvis billigt og der vil så tages lejepris pr. døgn for dette. (Alternativ oprettelse af en lille hytte evt. i skovområdet ved gildesalen.)"

Forslagsstilleren præciserede at hun indledningsvis ville høre om der var stemning for forslaget inden hun brugte tid på at indhente priser m.v., men at hun syntes at det var rart, hvis overnattende gæster ikke skulle ud og køre.

Bestyrelsen påpegede at der var mange eksisterende muligheder for overnatning i området, der fandtes både vandrerhjem og campingpladser.

Et medlem påpegede at kælderlokaler skulle være godkendte til beboelse for at man kunne benytte dem til overnattende gæster.

Da der ikke var flere kommentarer, satte dirigenten forslaget til afstemning. Kun få stemte for, så **forslaget var faldet.**

Forslagsstilleren blev opfordret til eventuelt at undersøge nærmere og stille et mere konkret forslag på næste generalforsamling.

Forslag D. Dirigenten læste forslaget op. Forslaget er her indsat i sin helhed:

"Mulighed for at etablere en trappe ned fra altanen i stueejlighederne, evt. mulighed for at anlægge en mindre have. Fast aftale om udformning så områderne bliver ens, f.eks. med hegn i samme farve og kun mulighed for fliser eller græs. Jeg har ikke udarbejdet noget prisoverslag for dette da jeg endnu ikke ved om det er muligt ift. lovgivning samt ift. andre beboere – da alle skal være enige om at gøre dette – for at sikre et ensartet udseende udefra. "

Forslagsstiller præciserede at hun i første omgang ønskede at høre forsamlingen om der var stemning for forslaget.

Nogle kommenterede at de rene linjer ville forsvinde samt at andre ejendomme med lignende haver, så meget farverige, forskellige og rodede ud.

Nogle altaner er desuden lukkede og skal i så tilfælde åbnes op.

Dirigenten satte forslaget til afstemning. Ingen stemte for, så forslaget var faldet.

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

Dirigenten gennemgik budgettet for 2016, som viste en opkrævning af fællesbidrag på 240,46 kr. pr. fordelingstal (m²) pr. år.

Dirigenten spurgte, om der var spørgsmål til budgettet. Der var ingen spørgsmål og budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 6. Valg af formand for bestyrelsen

Jørgen Hansen var på valg og genopstillede ikke.

Rune Ram-Pedersen, 30, 3. tv., blev opfordret til at stille op og erklærede sig villig til at være formand.

Rune Ram-Pedersen blev valgt som formand med akklamation.

Ad pkt. 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Leif Nymann og Thom Petersen var på valg og begge blev genvalgt med akklamation.

Ad pkt. 8. Valg af suppleanter

Bjarne Rasmussen genopstillede og blev genvalgt som 1. suppleant med akklamation, mens en suppleant var udtrådt. I stedet blev Jimmi Jørgensen, 42, 2. tv. valgt som 2. suppleant.

Bestyrelsen bestod herefter af følgende:

<i>Navn</i>	<i>Adresse</i>	<i>Post</i>	<i>På valg</i>
Rune Ram-Pedersen	Tyreengen 30, 3. tv.	formand	2017
Leif Nymann	Tyreengen 26, 2. tv.	medlem	2018
Thom Høyer Petersen	Tyreengen 44, st. tv.	medlem	2018
Boy Christensen	Tyreengen 34, 3. th.	medlem	2017
Frands Larsen	Tyreengen 56, 3. mf.	medlem	2017
Bjarne Rasmussen	Tyreengen 48, 1.th.	1. suppleant	2017
Jimmi Jørgensen	Tyreengen 42, 2. tv.	2. suppleant	2017

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

Revisionsfirmaet Albjerg blev genvalgt.

Ad pkt. 10. Eventuelt

Et medlem spurgte om man kunne ændre reglen om hundehold, så man havde mulighed for at have flere end 1 hund.

Bestyrelsen oplyste, at medlemmet kunne stille forslaget på næste generalforsamling og at forsamlingen så kunne tage stilling til forslaget.

Et medlem havde problemer med vandtrykket i køkkenet i nr. 36 og blev opfordret til at kontakte viceværten så problemet kunne blive løst. Det var et problem som ind i mellem opstod.

Bestyrelsen opfordrede til at man i det hele taget rettede flere forespørgsler til viceværten, så medlemmerne ikke gik med uløste problemer.

Bestyrelsen takkede den afgangende formand for 29 års arbejde. Og beklagede men forstod beslutningen.

Et medlem påpegede at der måtte sidde nogen med dårlig smag i munden. Tænk over, hvad I skriver på de sociale medier.

Den nyvalgte formand fortalte på opfordring, at han tidligere havde haft bestyrelsesarbejde, siddet i byrådet og været tillidsmand, samt at han havde boet i foreningen i 3 år.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 20.05.

Jørgen Hansen takkede for god ro og orden og sagde tak for alle årene.


København, den 17. marts 2016

Som dirigent:



Advokat Sven Westergaard

For bestyrelsen:



Rune Ram-Pedersen

Som referent:



Maibrit Osther