

E/F Tyreengen  
Ejd.nr.: 2-341  
Dato: 21. marts 2017

## **Referat af ordinær generalforsamling**

År 2017, 20. 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. Kim Sørensen foreslår opsætning af automatisk åbner/lukker på hoveddør.
5. Godkendelse af indeværende års driftsbudget til brug for bestyrelsens fastsættelse af de i § 5 omhandlede årsydelser 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 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 1. marts 2017 samt beslutningsdygtig på alle punkter.

41 ejere var repræsenteret med et samlet fordelingstal på 3.222/24.120. Desuden var Sven Westergaard tilstede sammen med ejendomsadministrator Maibrit Osther.

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

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Årsberetningen er her indsat i sin helhed:

*"Ejerlejlighedsforeningen Tyreengen  
Årsberetning 2017  
for 2016-2017*

Parkeringspladsen ved blok 7, 8 og 9 blev i forbindelse med renoveringsarbejdet i Norbrinken brugt af både håndværkere og beboere fra Norbrinken. Vores beboere havde derfor svært ved at finde en parkeringsplads når de kom hjem fra arbejde. Renoveringsarbejdet er heldigvis afsluttet, så Tyreengens beboere igen kan parkere.

Vi har igen i år malet i flere opgange. Vi håber, at alle vil være med til at passe rigtig godt på dem, så de kan fremstå pæne i lang tid.

For at skåne soklerne ved blokkene er der nu lagt fliser langs med soklerne på indgangssiden. Der blev allerede for nogle år siden lagt fliser langs med soklerne på både havesiden og ved gavlene.

Ventilationsanlæggene i blok 1 og 4 er blevet renset. I blok 1 er ventilatoren blevet udskiftet til en ny, som bruger mindre strøm.

I vores fællesvaskerier er der blevet ryddet ud i de gamle vandrør og elkabler, og der er blevet malet igen. I de tomme rum er der opsat flere tørresnore. I alle 3 vaskerier er der også blevet opsat sensorer til at tænde og slukke lyset automatisk.

Ejendomsfunktionær Bent Petersen har valgt at gå på efterløn. Hans ansættelse ophørte ved udgangen af juli måned 2016. Stefan Andersen er herefter blevet ansat som ny ejendomsfunktionær.

For at undgå vandskader, som er meget generende og ødelæggende for dine underboer, anbefaler vi, at du jævnligt ser efter, om der er løbet vand ned ad radiatorer eller rør. Det er også vigtigt, at du vedligeholder cisternen til toilettet, 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. Dem vil du i så fald selv skulle betale.

I det forløbne år har vi anmeldt følgende skader til ejerforeningens bygningsforsikring: 13 skader i forbindelse med vand og varmerør, 1 glas og kumme-skade, 1 hærværksskade og en skade på en molok ved nr. 4.

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 2016 er vist i skemaet herunder:

64 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	110 m <sup>3</sup>	112 m <sup>2</sup>
706,00	861,00	883,00	1.214,00	1.236,00

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

### **Ejerforeningen Tyreengen 2-56 – Vedtægtsændring vedtaget i 2016**

På ordinær generalforsamling afholdt den 14. marts 2016 og ekstraordinær generalforsamling afholdt den 11. april 2016 vedtog forsamlingen at ændre ejerforeningens vedtægt § 9, stk. 4, således at det blev lettere for foreningens medlemmer at leje deres lejligheder ud.

Vi har forsøgt at tinglyse vedtægtsændringen, men Tinglysningsretten har afvist at lyse den på grund af, at retten vurderer at vedtægtsændringen kræver 100 % enighed blandt foreningens medlemmer, på trods af at vedtægtsændringen er vedtaget efter reglerne i foreningens vedtægter.

**Derfor må bestyrelsen oplyse, at vedtægtsændringen af § 9, stk. 4 vedtaget i 2016 anses som bortfaldet.**

Vedtægtens § 9, stk. 4 lyder derfor fortsat fremover således:

*”En ejerlejlighed må kun benyttes til beboelse for ejeren og dennes husstand. 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.*

*Udlejning af en lejlighed, helt eller delvis, kan kun finde sted med bestyrelsens forudgående skriftlige samtykke, der skal gives, før udlejning finder sted, og lejeren flytter ind. Samtykke kan kun gives, hvor der efter bestyrelsens skøn ikke er væsentlige hensyn til bebyggelsens helhedspræg som ejerlejlighedsboliger og til de øvrige beboere, som taler imod en tilladelse.*

*- Tilladelse kan gives til en ejerlejlighedsejer som midlertidig vil være fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lignende, dog kun i indtil 2 år. Ejerlejlighedsejeren skal efter 2 års udlejning, enten flytte ind igen eller lade lejligheden bortsælge.*

*- Tilladelse til udlejning kan endvidere gives til en livsarving i direkte op eller nedstigende linje, uden tidsbegrænsning.*

*Bestyrelsen kan fastsætte særlige vilkår for udlejningen. Ved udlejning må antallet af personer i lejligheden aldrig overstige antallet af beboelsesrum. Tilladelse til udlejning kan til enhver tid tilbagekaldes af bestyrelsen med 3 måneders forudgående varsel, hvis lejeforholdet giver anledning til gene for andre beboere.”*

*Det betyder at foreningens medlemmer fortsat kun må udleje én lejlighed, og kun med bestyrelsens tilladelse og det vil fortsat ikke være tilladt for selskaber at købe lejligheder til udlejning.*

*Bestyrelsen”*

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

Der var spørgsmål til den bortfaldne vedtægtsændring og dirigenten forklarede, at det ikke var muligt at lyse vedtægtsændringen i den vedtagne form og at man derfor blev nød til at se bort fra vedtægtsændringen.

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 2016, som udviste et overskud på kr. 283.621 som blev foreslået overført til næste år.

Dirigenten spurgte, om der var spørgsmål til regnskabet.

Der var spørgsmål til størrelsen på restancer og hertil forklarede Jørgen Hansen, at der i øjeblikket var en del dødsboer som ikke var afsluttede og to verserende inkassosager. Jørgen Hansen oplyste desuden, at restancerne til foreningen, efter hans mening, var små i forhold til størrelsen på

foreningen, at der var få der var i restance og at foreningen i langt de fleste tilfælde fik restancerne betalt.

**Regnskabet blev herefter godkendt enstemmigt.**

#### **Ad pkt. 4. Indkomne forslag fra medlemmerne**

Der var indkommet et forslag fra Kim Sørensen om opsætning af automatiske dør åbnere og lukkere. Kim Sørensen var ikke til stede og forslaget blev forkastet.

Et medlem havde indhentet tilbud og tilbuddene blev videregivet til bestyrelsen.

#### **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 2017, som viste en uændret opkrævning af fællesbidrag på 240,46 kr. pr. fordelingstal (m<sup>2</sup>) pr. år.

Dirigenten spurgte, om der var spørgsmål til budgettet.

Der var spørgsmål til, hvad abonnementer dækkede over og Jørgen Hansen kunne oplyse, at det blandt andet var til rensning af varmekedler og internet.

Der var desuden spørgsmål til hensættelserne, hvor der nu var hensat kr. 500.000. Hensættelserne blev brugt til løbende udskiftning af varmekedler.

Til slut var der spørgsmål til størrelsen af løn til viceværter og her kunne bestyrelsen oplyse, at der var 3 ejendomsfunktionærer ansat.

Der var ingen yderligere spørgsmål og **budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.**

#### **Ad pkt. 6. Valg af formand for bestyrelsen**

Rune Ram-Pedersen var på valg og genopstillede.

**Rune Ram-Pedersen blev valgt som formand med akklamation.**

#### **Ad pkt. 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen**

**Boy Christensen og Frands Larsen var på valg og begge blev valgt med akklamation.**

#### **Ad pkt. 8. Valg af suppleanter**

**Jimmi Jørgensen blev valgt som 1. suppleant og Jens Ole Sørensen blev valgt som 2. suppleant med akklamation.**

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	2018
Leif Nymann	Tyreengen 26, 2. tv.	medlem	2018
Thom Høyer Petersen	Tyreengen 44, st. tv.	medlem	2018
Boy Christensen	Tyreengen 34, 3. th.	medlem	2019
Frands Larsen	Tyreengen 56, 3. mf.	medlem	2019
Jimmi Jørgensen	Tyreengen 42, 2. tv.	1. suppleant	2018
Jens Ole Sørensen	Tyreengen 40, st. mf.	2. suppleant	2018

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

**Revisionsfirmaet Albjerg blev genvalgt.**

### **Ad pkt. 10. Eventuelt**

Et medlem foreslog, at der blev monteret dørtelefoner. Hun havde modtaget tilbud og videregav tilbuddet til bestyrelsen. Bestyrelsen modtog tilbuddet og meddelte at de ville behandle det på et bestyrelsesmøde. Bestyrelsen oplyste, at man tidligere havde indhentet tilbud og at det dengang blev vurderet at det var meget dyrt samt at der ikke var et stort behov for dørtelefoner.

Jørgen Hansen oplyste, at hoveddørene nogle gange blev efterladt åbne med vilje, og så ville det ikke hjælpe med dørtelefoner. Ejendomsfunktionærerne var desuden nu begyndt at udskifte den nuværende mekaniske til at holde døren åben, til en krog, så døren ikke blev stående åben ved et tilfælde, men kun i de situationer hvor man aktivt ønskede at lade den stå åben.

-

Et medlem ønskede at vide om bestyrelsesmøderne var lukkede for foreningens medlemmer. Formanden oplyste, at man altid kunne henvende sig på kontoret eller sende en mail og hvis man havde brug for at forklare sig mundtligt til bestyrelsen, så kunne man også møde op til et bestyrelsesmøde.

-

Et medlem spurgte, om der blev sat sensorer op i kældrene, så lyset tændte automatisk. Hertil svarede Jørgen Hansen at der løbende blev sat sensorer op i kældrene, men at det kun skete, når der var noget som alligevel skulle repareres.

Der var også et sted, hvor lyset slukkede for hurtigt og det ville ejendomsfunktionærerne få ændret.

-

Et medlem fortalte om, at han havde sat et varmtvandsfilter op og at det fangede meget snavs. Jørgen Hansen fortalte, at foreningen løbende udskiftede varmekedlerne og at det ville afhjælpe snavset i vandet. Foreningen sparede op til udskiftning af varmekedlerne, da det var en ret stor udskrivning.

-

Der blev spurgt til, om bestyrelsen overvejede at isolere på lofterne. Hertil svarede formanden, at bestyrelsen i løbet af det kommende år ville se på varmerapporten og undersøge, om der kunne gennemføres forbedringer, herunder var også isolering af loftet en mulighed. Rapporten kunne ses på foreningens hjemmeside.

-

Et medlem mindede om, at det var vigtigt at lukke dørene i kældrene efter sig, så der ikke kom ubudne gæster i kældrene.

-

Dirigenten spurgte herefter, om der var flere der ønskede ordet, og da der ikke var det, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 19.35.

Formanden takkede derefter for god ro og orden.

København, den 20. marts 2016.

Som dirigent:

For bestyrelsen:

---

Advokat Sven Westergaard

---

Rune Ram-Pedersen

Som referent:

---

Maibrit Othser