

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
St. Kongensgade 24B  
1264 København K

E/F Tyreengen 2 - 56  
Ejd.nr.: 2 - 341

**REFERAT**  
**FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING**  
**i Ejerlejlighedsforeningen Tyreengen 2-56, 4220 Korsør**

År 2024, mandag den 18. marts, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Tyreengen 2-56, 4220 Korsør.

Indkaldelsen til generalforsamlingen, der blev afholdt i Gildesalen, Tyreengen 34, kld., var udsendt via E-Boks den 26. februar 2024 samt den 28. februar 2024, og havde i henhold til foreningens vedtægter følgende:

**Dagsorden:**

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsen aflægger årsberetning for 2023.
3. Årsregnskabet 2023 samt 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 årsydelser fra medlemmerne.
6. Valg af formand for bestyrelsen.
7. Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af 2 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.*

**Vedrørende pkt. 1. Valg af dirigent**

Formanden bød velkommen og foreslog Michael Tarding som dirigent. En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig dette. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet samt beslutningsdygtig på alle punkter.

47 ejere var repræsenteret med et samlet fordelingstal på 3.632/24.120.

Tilstede var ligeledes foreningens daglige ejendomsadministrator Tina Hald.

## **Vedrørende pkt. 2. Aflæggelse af årsberetning for de senest forløbne år**

Årsberetningen er her indsat i sin helhed:

### ***Ejerlejlighedsforeningen Tyreengen*** **Årsberetning 2024** for 2023-2024

**Igennem år 2023 kunne man se at økonomien stille og roligt komme ned på et naturligt niveau igen. Men vi kan se store stigningerne på varer og tjenesteydelser. Efter sommerferien besluttede vi at gå i gang med vores vedligeholdelsesplan igen.**

På bestyrelsesmødet i december, besluttede Bestyrelsen at fællesudgifterne kun skulle stige de 2,3% som Generalforsamlingen besluttede i 2019. Stigningen på 2,3% giver ca. 152.000 kr. ekstra i kassen, men vi har fået en stigning grundet den nye affaldsplan/renovation på 93.000 kr. Forsikringerne er steget med 33.000 kr.

#### **Indsatsområde for år 2023/2024**

- Hybenbedene ved blok 1+5+6 omlægges med ny beplantning
- Anlæggelse af områder med vilde blomster.
- Opstrengning af p-pladser (startet med p-pladsen ved blok 7+8+9.)
- Opstart af projekt for udskiftning af vores stigestrenge/vandrør i alle blokkene. (se forslag)

#### **Overholdelse af vedtægter/husorden**

*I år har der været et meget lavt antal af overtrædelser af vores vedtægter og husorden. (F.eks. parkering/dyrehold støj/opbevaring på trapper/ samt under trapperne /fordring af fugle. /løse hunde)*  
*Vi har i løbet af år 2023, fået solgt 28 lejligheder (svarer til 8,8% i udskiftning)*

#### **Vedligeholdelsesarbejde**

Udskiftning af dørene til vaskerierne. (60.000 kr.)

#### **Affaldsordning.**

Den nye affaldsordning, hvor vi nu skal til at sortere i 10 fraktioner, den træder i kraft den 1. maj 2024. Vi skal derfor indkøbe 6 nye molokker, til en samlet værdi på 150.000 kr.

#### **Lade standere**

Projektet bliver startet op igen.  
Vi vil undersøge markedet for leverandører til lade standere.

#### **Altanlukning.**

Her er et udsnit af mailen fra den Brandsagkyndige:

”Hej Rune

Selv tak, som aftalt får du lidt information til videresendelse.

Årsag:

Generelt når man lukker en altan, tilføjes der m2 boligenheden, dette medfører krav om en byggetilladelse, hvortil der skal tilknyttes en certificeret brandrådgiver som står for myndighedsbehandling af denne del. Således vil det også medføre en ansøgning om byggetilladelse samt færdigmelding til at få ibrugtagningstilladelse.

Forudsete krav til udførelsen (der kan forekomme yderligere ved nærmere projektering):

1. Brandadskillende konstruktioner til naboer (oppe/nede/til siden), dette er ofte implicit udført med eksisterende betolvæg/dæk, åbninger må ej heller forekomme, dette kunne f.eks. være en spalte mellem altan og ydervæg, eller et hul fra et tidligere gulvafløb.
2. Der vil være nogle krav til selve altanlukningen, dette har den gængse leverandør normalt styr på, og i øvrigt også ofte pkt.1
3. Røgalarmnæg i boligenheden, tilknyttet den faste strømforsyning og med batteribackup, dette koster typisk 2-3.000 hos autoriseret installatør og er minimumskrav for alle nye bygninger hvor personer skal overnatte.

Pris:

4. Hvis en forening eller leverandør står for håndtering og administration, kan man samle 4 stk.+ adgangen for 3.750,00 inkl. moms pr. altan, dog med et engangsbeløb af 50.000,00 inkl. moms for at få udarbejdet en større rapport til genanvendelse.
5. Hvis der vil være en forventning om at der kommer flere, men at de individuelt kontakter mig og indgår aftale, vil prisen være 25.000,00 inkl. moms
6. Hvis at jeg bliver kontaktet individuelt uden tilknytning og/eller uden førhen værende sag på ejendommen, vil prisen være 30.000,00 inkl. moms

Obs. i alle tilfælde er det en forudsætning, at jeg der bliver leveret tegninger af eksisterende godkendte forhold.

7. Hvis der ønskes hjælp udover brandrådgivning til selve byggeansøgningen, kan dette gøres for 7.500,00 inkl. moms

Mvh Anders Finne”

### **Vand- og Forsikringskader**

Der er en selvrisiko på 12.500 kr. på forsikringskader.

I 2023 har vi betalt ca. 32.600 kr. i selvrisiko. Dertil skal lægges ca. 40-50.000 kr. på mindre skader (dem under 12.500 kr.)

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 på toilettet, så den ikke løber over.

Hvis du ikke sørger for at vedligeholde dine installationer, så risikerer du, at forsikringen ikke dækker eventuelle bygningsskader hos dine underboer. Dem vil du i så fald selv skulle betale.

## **Renter**

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 kan ses på hjemmesiden [www.tyreengen.dk](http://www.tyreengen.dk) for 2023 er vist i skemaet herunder:

64 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>
470,17	573,02	587,71	808,11	822,80

Rentefradrag på fælleslån 2023 (vand og varmemålere)

Formanden tilføjede at der efterfølgende var modtaget en del klager over diverse gener heraf overtrædelser af husordenen, og bad ejerne om som udgangspunkt selv at indgå dialog med de/den klagerne vedrørte og såfremt dette var nytteløst, herefter kontakte bestyrelsen skriftligt.

Det blev ligeledes anført at bestyrelsen ville overveje at stille forslag om en yderligere stigning i fællesafgifterne på næste års generalforsamling, grundet stigende udgifter til varer/tjenesteydelser.

En ejer efterspurgte årsagen til at man havde prioriteret beplantning/omlægning af hybenbede i stedet for at spare op til kommende projekter. Formanden oplyste at udgiften til beplantning/hybenbede var meget lille ift. hvad der var af udgifter i forbindelse med udskiftning af stigestreng og bestyrelsen havde vurderet at alle små projekter ikke skulle gå i stå.

Der er indkøbt 6 nye molokker grundet krav om yderligere opdeling og der kommer nye skilte som anviser de forskellige sorteringsmuligheder.

Der sættes opslag op i opgangene med informationer om hvor man kan tilmelde sig, såfremt man ønsker at være flere om at søge lukning af altan.

Da der ikke var yderligere bemærkninger/spørgsmål til beretningen, blev den herefter taget til efterretning.

## **Vedrørende pkt. 3. Årsregnskabet og status med påtegning af revisor, forelægges til godkendelse**

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2023, som udviste et overskud på kr. 1.541.456, som blev foreslået disponeret således: kr. 1.421.456. hensat til vedligeholdelse og kr. 120.000 hensat til udskiftning af vand- og varmemålere.

**Årsregnskabet for 2023 blev herefter godkendt enstemmigt.**

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

Forslag 1.

#### **Opstart af projekt for udskiftning af stigstreng i alle blokke.**

Baggrund: I dag har vi problemer med manglende vandtryk fordi rørene er tilkalket. Vores rør er begyndt at ruste igennem. Vi bruger cirka 100.000 kr. om året på reparation af Vores vandrør i foreningen.

I dag reparerer vi løbende med de gener som det giver.

Vi har indhentet et prisoverslag på at udskifte alle vandrør i de 9 blokke.

**Dette er kun et prisoverslag** da VVS'eren kan ikke give et tilbud.

VVS	6.500.000 kr.
Tømrer/Murer	1.300.000 kr.
Leje af toilet/bad vogn/rengøring	80.000 kr.
Udfør anset 10%	788.000 kr.
<b>I alt.</b>	<b>8.668.000 kr.</b>

Bestyrelsen stiller forslag om:

At vi tager opgang nr. 2 som forsøg for at få testet prisoverslaget.

Bevilling: 350.000 kr.

Bestyrelsen vil derefter enten indkalde til ekstraordinær generalforsamling eller afvente den ordinære Generalforsamling i marts 2025 i forhold til det videre forløb.

Det er bestyrelsens opgave og forpligtelse at informere generalforsamlingen om vores bygningers tilstand.

Formanden motiverede forslaget, og oplyste at man ville forsøge at belyse alle problemstillinger og få udarbejdet udbudsmateriale ved at teste projektet i opgang 2 først.

Herefter vil der blive indhentet flere tilbud, baseret på erfaringerne med opgang 2.

Isolering af rør er medregnet i testprojektet.

Bevillingen på kr. 350.000, - er indeholdt i vedligeholdelsesbudgettet for 2024.

Testprojektet vil blive opstartet før eller lige efter sommeren 2024, for at forårsage mindst mulig gene, ligesom der vil blive opstillet bad- og toiletvogne. Beboerne i opgang 2 vil blive indkaldt til et infomøde.

**Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.**

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

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024, som betød en forhøjelse af opkrævningen af fællesbidrag til 281,03 kr. pr. fordelingstal pr. år. Forhøjelsen blev vedtaget på ordinær generalforsamling d. 18. marts 2019, med en årlig stigning på 2,3 % i 7 år, fra 01.01.2020.

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

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

Rune Ram-Pedersen var på valg og genopstillede.

Rune Ram-Pedersen blev genvalgt som formand med akklamation.

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

Bestyrelsen skal bestå af 2-4 bestyrelsesmedlemmer foruden formanden samt 2 suppleanter.

Bestyrelsesmedlem Leif Nymann og Kim Sørensen var på valg og modtog begge genvalg.

Begge blev genvalgt til bestyrelsen med akklamation.

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

2 suppleanter:

Bo Jørgensen og Zoe Erlandsen blev valgt som suppleanter med akklamation

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Rune Ram-Pedersen	Formand	2025
Hans-Erik Bomholt	Bestyrelsesmedlem	2025
Jakob S. Andersen	Bestyrelsesmedlem	2025
Leif Nymann	Bestyrelsesmedlem	2026
Kim Sørensen	Bestyrelsesmedlem	2026
Bo Jørgensen	Suppleant	2025
Zoe Erlandsen	Suppleant	2025

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

Revisionsfirmaet Albjerg blev genvalgt.

### **Vedrørende pkt. 10. Eventuelt**

Generalforsamlingen havde følgende spørgsmål/kommentarer;

- Lade standere; Ønsket opsætning, på den ubebyggede grund, tæt på transformatorstationen. Bestyrelsen vil kontakte flere leverandører, med henblik på at der ikke er nogen omkostninger for foreningen. Ideelt, såfremt lade standeren kun kan anvendes af foreningens beboere, men det forventes ikke muligt, da det vil medføre for få brugere.
- Ved op stregning af parkeringsbåse, medfører det at der bliver færre pladser.
- Endegavle mangler fuger og ejendomsfunktionærerne er på sagen.
- En ejer tilbød at afholde en informationsaften for de ejere der oplevede gener grundet stråling fra mikrobølger. Formanden opfordrede ejeren til at kontakte ejendomsfunktionærerne, med henblik på at stille Gildesalen til rådighed.

Da der ikke var yderligere bemærkninger/spørgsmål til eventuelt, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20.20.

Referat underskrives digitalt af dirigent samt formand.

# 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.”

## Michael Tarding

### Dirigent

På vegne af: SWE

Serienummer: 1f6d8b3f-ecf1-415c-b65c-8567abfa02b5

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-04 15:48:37 UTC



## Rune Robert Ram-Pedersen

### Bestyrelsesformand

Serienummer: e321f6de-f1a6-4126-a471-0286a2d9b6e1

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-04-05 04:37:16 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**