

## **Referat fra ordinær generalforsamling**

### **i Ejerforeningen Søbyen 16-20**

**Afholdt den 4. april 2017 kl. 19.00**

i Medborgerhuset i Skanderborg, Vestergade 14A, 8660 Skanderborg

Der var følgende **DAGSORDEN**:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab og med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag, jf. vedtægtens § 6.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10. Vedtagelse og fastsættelse af bestyrelsens ansvarsforsikring og evt. andre forsikringer.
11. Valg af revisor.
12. Eventuelt.

Der var repræsenteret 14 (deraf 2 ved fuldmagt) ud af 28 ejere med et samlet fordelingstal på 517 ud af 1.000, svarende til 51,7 %. En ejer har fem lejligheder, som på det foreliggende grundlag alle er gendulejet efter udgangen af 1979, hvorved stemmer efter disses fordelingstal er "døde" (ejerlejlighedsloven § 2 stk. 4.), dvs. i alt 168 døde fordelingstal. Derefter var der stemmeberettigede efter fordelingstal på 517 ud af 832, svarende til 62,14 %.

Endvidere deltog Pia Kristiansen fra DATEA AS.

#### **Ad. 1 – Valg af dirigent og referent**

Som dirigent og referent blev Pia Kristiansen valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser og dagsorden.

Nærværende referat er et beslutningsreferat, der alene gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

#### **Ad. 2 – Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.**

Formand Steen Guldmann aflagde bestyrelsens beretning, som er vedlagt nærværende referat.

Efter uddybning og afklaring af enkelte spørgsmål til beretningen, blev denne efterfølgende taget til efterretning.

#### **Ad. 3 – Forelæggelse af årsregnskab og med revisors påtegning til godkendelse.**

Pia Kristiansen kommenterede og gennemgik den med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2016. Det blev bemærket, at årsrapporten er udarbejdet af tidligere administrator Boliq.

Årsrapporten viser indtægter til både ejerforening og grundejerforeningen, hvilket ikke er i overensstemmelse med vedtægten (§19), idet indbetalinger til grundejerforeningen er ejerforeningen uvedkommende. Det ændrer dog ikke på resultatet for ejerforeningen, idet indbetalingerne og overførsel til grundejerforeningen er samme beløb.

Der har været indbetalt kr. 219.520 i ejerforeningsbidrag og 148.400 i bidrag til grundejerforeningen, totalt kr. 367.920.

Der er i årsrapporten ikke indarbejdet hensættelse til vedligeholdelse kr. 24.000, som det blev besluttet på tidligere generalforsamling. Dette vil blive korrigeret, således at der hensættes kr. 24.000 af egenkapitalen, som er angivet til kr. 75.553.

Der var pr. 31. december 2016 en likvid beholdning på kr. 49.564.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål, blev årsrapporten sat til afstemning og enstemmigt godkendt med ovenstående korrektioner, som vil blive indarbejdet i årsrapporten 2017.

#### **Ad. 4 - Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.**

Bestyrelsen fremlagde, at der har været fokus på gennemgang og altanerne. Der er derudover ikke er planlagte vedligeholdelsesopgaver i 2017.

Efter kortere drøftelser blev planen enstemmigt godkendt.

#### **Ad. 5 - Forslag, jf. vedtægtens § 6.**

Der var ingen indkomne forslag til behandling.

#### **Ad 6 – Forelæggelse af budget til godkendelse.**

Pia Kristiansen gennemgik og kommenterede budgettet for 2017.

Det blev herunder fremlagt, at der tidligere er opkrævet og indbetalt fra ejerne til både ejerforening og grundejerforening, hvilket er i uoverensstemmelse med vedtægterne. Dertil har der været indbetalt ligeligt, hvilket er korrekt ift. grundejerforeningen, men ikke i forhold til ejerforeningen, hvortil der skal betales efter fordelingstal. Tidligere administrator er meddelt dette.

Der korrigeres i opkrævningerne, således at der fra 1. januar 2017 kun opkræves til ejerforeningen og efter fordelingstal.

Der er i budgettet indarbejdet en stigning i ejerforeningsbidraget til samlet kr. 240.800, svarende til kr. 240,80 pr. fordelingstal. Derudover opkræves der 10 %, svarende til 24,08 pr. fordelingstal og i alt kr. 24.080 årligt til fremtidig vedligeholdelse, således som det blev besluttet på tidligere generalforsamling.

Der er i årets løb afsat kr. 71.200 til løbende vedligeholdelse og forbedringer, og kr. 70.000 til konsulenthonorarer, herunder teknisk og juridisk bistand til sag omkring altanerne.

Efter en kort drøftelse blev budgettet for 2017 enstemmigt godkendt med et budgetteret årets resultat på minus 46.200 kr., som trækkes fra egenkapitalen, der derefter forventeligt udgør kr. 3.364 ved årets udløb.

Det blev oplyst, at ændringen af ejerforeningsbidrag og opkrævning til vedligeholdelse sker med virkning fra 1. januar 2017 og efterregulering sker med opkrævning for juli kvartal.

#### **Ad. 7 - Valg af formand for bestyrelsen i lige år.**

Formand Steen Guldmann var ikke på valg.

#### **Ad. 8 - Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.**

Erik Kjær Hansen var på valg og ønskede ikke genvalg. Ulla Sørensen var på valg, og blev genvalgt. Søren Lund blev valgt, som nyt medlem til bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Steen Guldmann	Søbyen 16, 3 tv.	på valg i 2018
---------	----------------	------------------	----------------

Bestyrelsesmedlem	Susanne Bruun	Søbyen 18, 2. th	på valg i 2018
Bestyrelsesmedlem	Inger Sørensen	Søbyen 16, 1. tv.	på valg i 2018
Bestyrelsesmedlem	Ulla Sørensen	Søbyen 20, 3. tv.	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Søren Lund	Søbyen 18, 4. tv.	på valg i 2019

#### **Ad. 9 - Valg af suppleanter til bestyrelsen.**

Som suppleanter blev valgt: Alex Schierff (16, 3 th.) og Lissie Holm ( 16, 2. tv).

#### **Ad. 10 – Vedtagelse og fastsættelse af bestyrelsens ansvarsforsikring og evt. andre forsikringer.**

Det blev fremlagt, at ejendommens forsikringer er bundet frem til udgangen af september 2017, og at der i forbindelse med udløb ses på alternativer. Bestyrelsen bemyndiges til at indhente tilbud, og tiltræde tilbud med den samlet set bedste løsning for foreningen. DATEA vil via samarbejdspartner forsikringsmægler Willis sørge for indhentelse af tilbud via deres rammeaftale.

#### **Ad. 11 - Valg af revisor.**

Klaus Møller var ikke til stede og blev genvalgt som revisor, såfremt han modtager genvalg. Erik Kjær Hansen, blev valgt som revisorsuppleant.

#### **Ad 12 – Eventuelt.**

Dette punkt gav anledning til almindelige drøftelser vedrørende foreningen og ejendommen.

En ejer fremlagde muligheden for etablering af et elektronisk anlæg, som kan anvendes mod kalk i vandet. Prisen er stimeret til ca. 19.000 kr. Bestyrelsen vil se nærmere på mulighederne og arbejde videre med det.

Der var længere drøftelser angående grundejerforeningen, herunder etablering af bro ved søen. Der er flere forhold, der gør sig gældende angående krav til naturen, men også indlæg fra handicap-forening der kan trække i flere retninger i forhold til dels naturlighed, så der ikke må være bæk, rækværk eller for bredt – omvendt bør der være handicap-venlighed, så der er bredde nok til at vende en kørestol, og sikkerhed på broen. Der er 99.9 % sikkerhed på at der kommer en bro, men det bliver tidligst efter 1. oktober, da der ikke må arbejdes før.

En ejer spurgte til mulighederne for at have en kajak ved søen. Det blev oplyst, at der er en lokalplan for området, hvorefter der ikke må være oplag af både. Grundejerforeningen arbejder på

at etablere bådskure, men der skal tages højde for sø-beskyttelseslinjen. Det blev drøftet, at der evt. kan etableres bøjler på siderne af cykelskurene til ophæng af kajaker.

En ejer oplyste, at nogle husejere ”fælder” beplantningen ved søen, hvilket egentlig er i strid med naturpleje-aftalen.

Det blev drøftet, at der skal ske en udvidelse af stien, som skal være der hele vejen rundt, jf. kommuneplanen. Stien skal føres videre forbi de to huse, men det er de to ejere, der selv skal betale.

En ejer bemærkede, at de planter der er i opgangene er fine, men der bør sættes beskyttelse under, så de ikke ødelægger underlaget.

En ejer oplyste, at de er en del plaget af edderkopper. Der kan sprøjtes med gift, og der er indhentet tilbud på kr. 8.500 + moms. Priserne er 290 kr. + moms for lejlighederne på 1.-4. sal og 175 kr. + moms for lejligheder i stueplan. Dertil kan indgangspartierne sprøjtes for kr. 1.000 + moms. Der var flere ejere, der ikke ønsker at få sprøjtet med gift og hellere vil have edderkopper end andre insekter. Edderkopperne laver sorte pletter flere steder, og særligt indgangspartierne er ramt. Der var enighed om, at foreningen kan sørge for, at indgangspartierne sprøjtes, og så vil bestyrelsen undersøge om tilbuddet gælder, hvis kun enkelte lejligheder vælger selv at tiltræde tilbuddet, herunder hvis der aftales en fast dato for alle, og således at der faktureres til den enkelte ejer/beboer.

En ejer spurgte til muligheden for opsætning af markise. Det blev oplyst, at det ikke er tilladt i henhold til husorden. Hvis der ønskes ændring, så vil der skulle stilles konkret forslag derom til behandling på en kommende generalforsamling.

En ejer spurgte til genvex-aftale – og flere har en individuel serviceaftale. Nogle synes prisen er høj for de relativt korte besøg.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20.30.

Dirigent  
Pia Kristiansen

Formand  
Steen Guldmann