



Ejerforeningen Søbyen 10-14
Søbyen 12,2.tv
8660 Skanderborg
CVR nr.: 37610216
E-mail: efsoebyen1014@gmail.com
Hjemmeside: Søbyen.dk

Ejerforeningen Søbyen 10-14

Referat af generalforsamling den 1. marts 2023
i Jagtforeningens lokaler på Vestermølle, Oddervej 80, 8660 Skanderborg

Dagsorden for ordinær generalforsamling:

1. Velkomst
2. Valg af dirigent og referent
3. Bestyrelsens beretning for det seneste år
4. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse
5. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
6. Indkomne forslag til generalforsamlingen
7. Forelæggelse af budget til godkendelse
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen (2 år)
 - a. Rita Olesen
 - b. Per Ladefoged Jensen
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen (1 år)
 - a. Margrethe Mikkelsen
 - b. Knud Schou
10. Valg af revisor
 - a. Elin Skau (modtager genvalg)
11. Eventuelt

1. Velkomst

Bestyrelsesformand Hans Høyrup Petersen bød velkommen til de i alt 32 fremmødte. Af de 28 lejligheder var 17 ejerlejligheder repræsenterede. Ligeledes var 2 af de 7 udlejningslejligheder repræsenterede. Bestyrelsen havde fået fuldmagt fra 1 ejer, og 3 havde meldt afbud.

2. Valg af dirigent og referent

Dirigent: Knud Schou og referent: Rita Olesen. Knud Schou kunne bekræfte, at generalforsamlingen var lovlig, og diverse dokumenter udsendt rettidigt.

3. Bestyrelsens beretning for det seneste år



Ejerforeningen Søbyen 10-14
Søbyen 12,2.tv
8660 Skanderborg
CVR nr.: 37610216
E-mail: efsoebyen1014@gmail.com
Hjemmeside: Søbyen.dk

Ejerforeningen Søbyen Etape 2

Jeg er glad for at kunne gentage, at vores ejerforening er en sund forening, med en sund økonomi. Vi er flyttet ind i et byggeri med en fantastisk god beliggenhed, og vi har været forskånet for større bygningskader. Vi har 28 lejligheder, hvoraf 1 står tom efter Helgas bortgang, og der er 7 lejligheder til udlejning. Elsebeth og Lars Falbe-Hansen er flyttet ind i Troels' tidligere lejlighed.

Seneste generalforsamling blev afholdt her på Vestermølle den 8. marts 2022. Det var første gang, hvor vi fik en bid brød og lidt at drikke til.

Bestyrelsen har ikke revideret i husordenen. Der har ikke været klager af nogen art.

Bestyrelsen har i år bestået af følgende medlemmer: Kai, Rita, Per, Jan og Hans. Suppleanter: Knud og Margrethe.

Året 2022

På generalforsamlingen blev bestyrelsens forslag om at male kælderen med epoxy-maling godkendt. Det blev efterfølgende gjort af vores maler. Maleren måtte bruge dobbelt så meget maling som beregnet, da gulvet var meget porøst, men nu har vi et godt gulv, og det støver ikke. På rengøringsbudgettet har vi således sparet 4 årlige støvsugninger af kælderen.

Nøgler og brikker

Det er forsat vigtigt, at alle beboere sikrer sig, at de stadig har de 4 brikker, de fik udleveret. Desværre kan vi se, at numrene på selve brikken slides af. Derfor er det vigtigt, at I noterer, hvem der har fået de enkelte brikker.

Husk, at bliver en brik væk, eller ønsker I at købe en ny brik, så skal I henvende jer til bestyrelsen.

Fælles arbejdsdag

Vi har ikke haft nogen fælles arbejdsdag i 2022, fordi der ikke har været noget behov.

Forsikringssager

Der har i 2022 ikke været nogen forsikringssager.

Alm. Brands forsikring kan findes på vores hjemmeside.

Vedligeholdelse

Ny serviceaftale for elevatorer

Lige inden elevatorerne blev faldtestet i sommeren 2022, skiftede Bravida wirene i opgang 10 og 12. Det var uden omkostninger for ejerforeningen. Vi har skiftet leverandør af elevatorservice fra Schindler til Bravida. Bravida starter 1. juli i år.

Serviceaftale for afsaltningsanlæg.

Anlægget fungerer fint, og hårdheden er fortsat 6 dh. Der er blevet tilført en ny motor og nogle reservedele under det årlige servicebesøg.

Serviceaftale for røgspjæld

Vi har den årlige lovpligtige vedligeholdelse i januar. Her er nødbatterierne blevet skiftet i alle opgange. Batterierne blev sidst skiftet i 2019. Det er normalt, at de skiftes hvert 3. år.

Serviceaftale for brandboks

Vi har kontaktet Brandvæsenet og fået at vide, at deres bokse er af højeste sikkerhed.



Ejerforeningen Søbyen 10-14
Søbyen 12,2.tv
8660 Skanderborg
CVR nr.: 37610216
E-mail: efsoebyen1014@gmail.com
Hjemmeside: Søbyen.dk

Indregulering af trappelys

Kælderlyset er styret af bevægelser og har vist sig at være ret svært at indregulere. Lyset i trappeopgangen er styret af lydbølger, så går lyset ud, skal man bare lave en lyd, og det tænder igen.

De høje elpriser har bevirket, at vi nu har tilmeldt vores solcelleanlæg til Vindstød, så vi får penge for den overskydende strøm, vi producerer. Da det er kvartalsafregning, får vi første betaling en gang i marts måned.

Spritdispensere

Vi har indkøbt mere sprit til alle spritdispensere, og det er glædeligt, at de bliver benyttet.

Rengøring

Vi har ikke ændret rengøringen. Kai har forhandlet nye priser, blot er rengøringen af kælderen aflyst.

Daglig vedligeholdelse/forbedringer

Dørstopper ved opgang 14 er blevet udskiftet. Dørstopperne ved opgang 10 og 12 er tidligere blevet udskiftet. Den nye type, som vi har installeret ved opgang 14, ser mere solid ud. Per har sat en dørstopper på døren til cykelskuret.

Knud har opsat en trævæg bag dartspillet.

Værkstedet, som Leif og Knud har lavet i opgang 10, fungerer fint. Der er doneret/udlånt meget værktøj. Der er også søm og skruer, og alle er velkomne til at benytte det, blot man leverer det lånte værktøj tilbage.

Lys i cykelskuret.

Vi har fået lavet hele el-installationen til lyset og hjertestarteren om. Vi har fået sat en stikkontakt op bag skuret, som kan benyttes til opladning af el-scooter. Vi har også sat en lysmåler på, så lyser tænder, når man kommer i nærheden af cykelskuret.

I cykelskuret er der plads til ca. 28 cykler. Derfor er det vigtigt, at beboerne ikke henstiller cykler, som ikke bruges. Flere cykler har ikke haft luft i hjulene og har ikke været brugt i flere år. Disse bør fjernes fra cykelskuret.

Bestyrelsen er endelig blevet enige om en udvidelse af cykelskuret, som vi i den kommende tid vil prøve at tage priser hjem på. Grundejerforeningen har godkendt, at vi lægger fliser vest for det eksisterende cykelskur.

Salg af strøm

I år har vi fået betaling for den strøm, som hjertestarteren har brugt de sidste 5 år. Vi sælger også strøm til en el-scooter, der oplades. Herudover sælger vi strøm fra solcellerne, som vi tilmeldte Vindstød i november 2022. Vi har endnu ikke fået afregningen, men kan se, at vi i november producerede 27kWh, december 42, januar 66 og februar 126 kWh. Vi skal nu ikke forvente de store penge.

Fællesindkøb.

Vi har igen lavet fællesindkøb af pærer og filtre til lejlighedernes Genvex-anlæg. Overskuddet var sidste år så stort, at vi kunne indkøbe et dartspil. I 2022 solgte vi til hele Søbyen, og overskuddet blev til et bordtennisbord. Det er glædeligt, at det bliver flittigt benyttet.

Bordtennis og hyggerum

Det er dejligt at se, at sommerens komsammen på bænken på græsplænen nu fortsætter i kælderrummet under opgang 12. Det er hver torsdag fra 17-18, hvor man selv medbringer drikkevarer.



Ejerforeningen Søbyen 10-14
Søbyen 12,2.tv
8660 Skanderborg
CVR nr.: 37610216
E-mail: efsoebyen1014@gmail.com
Hjemmeside: Søbyen.dk

Hensættelser

Vi har i bestyrelsen set på de vedligeholdelsesomkostninger, vi kan risikere at løbe ind i. Skemaet viser de omkostninger, vi kan risikere at få i fremtiden. Indtil nu har vi været forskånet for større omkostninger. Vi har kun fået lavet forbedringer.

5-års gennemgang

Hvis der stadig er noget, der ikke er ordnet i de enkelte lejligheder, vil jeg anbefale, at hver især tager fat i Micky. Bestyrelsen vil gerne have en kopi. Desværre har bygherren likvideret firmaet, og vi kan ikke forvente hjælp fra den kant. Ejerforeningen er ansvarlig for det udvendige såsom døre, vinduer samt altanglassene. Desværre tabte vi i år det fælles sagsanlæg, vi havde mod bygherren angående de altanglas, som var blevet matte. Det er så noget, ejerforeningen selv må sørge for.

Almindelig vedligeholdelse påhviler ejeren, dvs. hvis det trækker ind ad døren, eller hvis noget i lejligheden går i stykker.

Vedligeholdelse i lejlighederne

Den enkelte beboer er ansvarlig for, at fugerne i badeværelset er tætte, så der ikke trænger vand ind under gulvet.

For udlejningslejlighederne er det sikkert udlejeren, der betaler for en Genvex-serviceordning.

Gode idéer

Vi synes, det er vigtigt, at vi holder det hele pænt, både opgangene, haverne og fællesarealerne.



4. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

Årsregnskabet blev gennemgået af næstformand Jan Eriksen og godkendt uden spørgsmål.

5. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Vedligeholdelsesplanen blev gennemgået af næstformand Jan Eriksen og godkendt.

Kommentar fra Hans Kristian Nielsen: Udskiftning af altanglas for kr. 2.000 er ikke muligt.

6. Indkomne forslag til generalforsamlingen

Bestyrelsen fremlagde 3 forslag:



Ejerforeningen Søbyen 10-14
Søbyen 12,2.tv
8660 Skanderborg
CVR nr.: 37610216
E-mail: efsoebyen1014@gmail.com
Hjemmeside: Søbyen.dk

- a) Fliser ved cykelskur
 - b) Udvidelse af cykelskur
 - c) Fælles liste med navn, adresse, tlf. og e-mail.
- a) Kommentar fra Lars Møller: Der skal være en kloak til afløb fra taget.
Efter afstemning blev det enstemmigt vedtaget at anlægge fliser for 17.000 kr. vest for cykelskuret.
- b) Kommentarer fra Lidy Jensen: Er der (i betragtning af alderssammensætningen blandt beboerne) et behov for en udvidelse? Hvis ja, så skal det se pænt ud.
Kommentarer fra Lars Møller: Ejerforeningen skal "have lov" af Grundejerforeningen. Hvad med forsikringen? Udvidelsen bør være af de samme materialer som det nuværende cykelskur.
Kommentar fra Charlotte Hansen: Der er forskellige løsninger i de 3 etaper.
Kommentar fra Hans Kristian Nielsen: Er imod udvidelsen.
Kommentar fra Inge Wittrup: Hvor mange cykler må der være pr. lejlighed? Formanden: Det er ikke angivet.
Kommentar fra Leif Olesen: Hvis cykelskuret bliver udvidet, hvor mange cykler kommer der så?

Formanden gav tilsagn om, at en sådan evt. udvidelse ville blive udført, så det ser pænt ud og falder i med det allerede eksisterende cykelskur. Formanden gav endvidere udtryk for, at det var tvivlsomt, om 40.000,- kr. ville være nok til den påtænkte udvidelse. I givet fald vil bestyrelsen indhente tilbud på arbejdet, og formanden slog fast, at såfremt udvidelsen overstiger ovennævnte beløbsramme, vil udvidelsen ikke blive gennemført, før det måtte blive endeligt besluttet på en ekstraordinær generalforsamling.

Udvidelsen til kr. 40.000,- blev vedtaget med stemmerne 10 for, 4 imod.

- c) Der var stor tilslutning til den foreslåede liste, som nu vil blive udsendt til alle beboere.

7. Forelæggelse af budget til godkendelse

Det fremsendte budget blev gennemgået af næstformand Jan Eriksen og godkendt.

Bemærk: Omkostninger til fliser og evt. udvidelse af cykelskuret er ikke medregnet i budgettet. De 57.000,- kr. kan evt. tages fra driftsoverskuddet. Revisor Elin Skau foreslog, at beløbet bliver taget fra foreningens egenkapital.

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen (2 år)

Rita Olesen blev genvalgt.

Per Ladefoged Jensen blev genvalgt.

9. Valg af suppleanter til bestyrelsen (1 år)

Margrethe Mikkelsen blev genvalgt.

Knud Schou blev genvalgt.

10. Valg af revisor

Elin Skau blev genvalgt.



Ejerforeningen Søbyen 10-14
Søbyen 12,2.tv
8660 Skanderborg
CVR nr.: 37610216
E-mail: efsoebyen1014@gmail.com
Hjemmeside: Søbyen.dk

11. Eventuelt

Kommentar fra Per Ladefoged Jensen: Er glad for, at vi nu har fået startet på udvidelsen af cykelskuret, som har været diskuteret på flere bestyrelsesmøder.

Kommentar fra Lilly Buhl: Hvad med parkering under festivalerne? Svar: Det hører under Grundejerforeningen.

Formanden takkede Knud Schou for indsatsen som dirigent.

Generalforsamlingen blev afsluttet med et par stykker smørrebrød, hvor der var rig lejlighed til at fortsætte det gode samvær deltagerne imellem.