

Referat fra ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Søbyen 16-20

År 2025, den 7. maj, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Søbyen 16-20 i Kulturhuset, Store Mødelokale, 8660 Skanderborg.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag jf. punkt 6.

Bestyrelsen stiller forslag vedr. udskiftning af altanglas – se bilag.

Bestyrelsen stiller forslag vedr. hævnning af ejerforeningsbidrag i 2026 – se bilag

6. Forelæggelse af budget til godkendelse.

7. Valg af formand for bestyrelsen i lige år.

8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlem Erik Kjær Hansen er på valg i 2025

Bestyrelsesmedlem Ann-Kathrine Pedersen er på valg i 2025

9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

10. Vedtagelse og fastsættelse af bestyrelsens ansvarsforsikring og evt. andre forsikringer.

11. Valg af revisor.

12. Eventuelt.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene et ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Erik Reinholdt bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent og referent blev valgt: Anne Holde Andersen fra Newsec.

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

Der var repræsenteret 11 ud af 28 ejere. I fordelingstal var repræsenteret 394/1.000.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Formanden Erik Reinholdt fremlagde bestyrelsens beretning, som vedlægges nærværende referat.

Rengøringskælderer: Bestyrelsesmedlem Trine Schierff berettede, at der har været problemer med vinduespudsning. Trine har været i dialog med Rengøringskælderer, så der fremadrettet er styr på vinduespudsning. Hertil kunne Inger Sørensen tilføje, at hun får sms'er, når rengøringskælderer har været på ejendommen. Fremadrettet sender hun disse videre til Trine.

Vinduespudsning af vinduer mod Sølund: Der blev spurgt ind til, om disse også bliver pudset. Hertil svarede bestyrelsen, at det gør de. Lejl. 18, 1. tv gjorde opmærksom på, at hendes ikke bliver pudset. Trine tager det videre til rengøringskælderer.

Alger ved altan: Der blev gjort opmærksom på, at der er mange alger ved altan i lejl. 18, 1. tv. Bestyrelsen følger op på dette.

Drone: Erik Reinholdt efterspurgte, om nogen i foreningen kender nogen, der kan hjælpe med dronebilleder. Inger Sørensen kender til en, så hun undersøger det nærmere, og vender retur til bestyrelsen.

Udskiftning af altanglas: Det blev nævnt, at altanglas i lejl. 20, 3. tv trænger til at blive skiftet. Bestyrelsen tager det til efterretning. Ydermere oplyste bestyrelsen, at de tager udskiftning af altanglas, efter hvilke der trænger mest.

Beretningen blev taget til efterretning.

Punkt 3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

Dirigenten gennemgik årsrapport for året 2024, som viste årets resultat blev et overskud på 19.883 kr. De samlede aktiver udgør 424.760 kr. og egenkapitalen ultimo udgør 415.731 kr. inkl. opsparing på grundfonden på 210.238 kr.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

Punkt 4. Forlæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Bestyrelsen gennemgik og motiverede vedligeholdelsesplanen. Denne vedhæftes i nærværende referat.

- Der er ikke tilføjet nye punkter til vedligeholdelsesplan i 2025.
- Udskiftning af altanglas er sat op til 35.000 kr.

Vedligeholdelsesplan blev herefter godkendt.

Punkt 5. Forslag jf. punkt 6

Punkt 5.A – Bestyrelsen stiller forslag vedr. udskiftning af altanglas

Bestyrelsen motiverede forslaget, som herefter blev drøftet.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 11 stemmer for, svarende til i fordelingstal 394.

Punkt 5.B – Bestyrelsen stiller forslag vedr. hævnning af ejerforeningsbidrag i 2026

Bestyrelsen motiverede forslaget, som herefter blev drøftet.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 11 stemmer for, svarende til i fordelingstal 394.

Bilag til forslaget vedlægges nærværende referat.

Punkt 6. Forelæggelse af budget til godkendelse

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2025, som indebar uændrede fællesudgifter.

Budgettet blev herefter godkendt.

Punkt 6-9. Valg til bestyrelsen

Formanden var ikke på valg. Som bestyrelsesmedlemmer var Erik Kjær Hansen og Ann-Kathrine Pedersen på valg for to år. Erik var villig til genvalg. Ann-Kathrine Pedersen var ikke villig til genvalg. Som bestyrelsesmedlem stillede Jørgen Dan Ulriksen op. Erik Kjær Hansen og Jørgen Dan Ulriksen blev valgt ved fredsvalg.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Erik Reinholt	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem Trine Schierff	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem Lisbeth Hyldegaard	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem Jørgen Dan Ulriksen	på valg 2027
Bestyrelsesmedlem Erik Kjær Hansen	på valg 2027

Som suppleant blev valgt Susanne Bruun som 1. suppleant og Lis Breiner Fryd som 2. suppleant. Begge blev valgt for et år.

Punkt 10. Vedtagelse og fastsættelse af bestyrelsens ansvarsforsikring og evt. andre forsikringer

Det blev oplyst, at der er aftale med Alm. Brand om bygningsforsikring, TopDanmark om bestyrelsesansvarsforsikring og Anticimex om skadesdyrsforsikring.

Punkt 11. Valg af revisor

Inger Sørensen blev genvalgt som intern revisor.

Punkt 12. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Tak til bestyrelsen for deres arbejde i foreningen.
- Tak til Alex Schierff for hans arbejde med at fylde salt på blødgøringsanlægget.
- Der blev drøftet kalk i vandet, som ses på fliser og kogekedel. Hertil blev det nævnt, at der stadig vil være en smule kalk i vandet, selvom foreningen har et blødgøringsaflæg, men det burde være nemt af fjerne.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 20.00 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af formanden og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Beretning for det forløbne år 2024-2025.

- Nye ejere/fracflytninger
15.09.2024: Søbyen 16, st. tv
Lise-Lotte Van Wittendorff er flyttet ind, hvor Anne og Thomas boede.
Søbyen 16, 1. tv til salg, hvor Hanne Øst boede. Stadig til salg.
Kathrine, Daniel og Bjørk nye lejere i 20, st.tv.
- Altanglas/glasværn
Vi synes at vi har fundet frem til en god løsning for udskiftning af vore altanglas.
Firmaet Gjerulff kan levere 10 mm (lidt tykkere end de nuværende) hærdet lamineret glas med Saflexfolie, hvor der ydes 5 års garanti mod delaminering. Vi udvalgte 10 af de værste glas ud i 2024.
Senere på dagsordenen fremlægger vi en plan for fremtidig udskiftning af glassene.
- Blødgøringsanlægget
Det hele kører rigtig fint. Alex står fortsat på allerbedste måde for den daglige drift. 1000 tak for det.
- Vand i teknikrummet
Det er langt om længe lykkes at få Ole Sommer til at fuge rundt om rørene således at vandproblemet undgås i fremtiden. Vi er meget tilfredse med at det kun kostede godt 2000 kr for at få udført tætningen.
- Vedligeholdelse
Vi havde budgetteret med at vores maler Dueholm skulle komme og pletmaler i vores opgange i 2024, Vi mener godt at det kan vente til 2026.
- Eftersyn af brandventilation
Det årlige eftersyn blev igen udført af VELUX i 2024. vi må forvente en lidt større udgit i 2025, idet der skal udskiftes nogle dele der skal sørge for at tagvinduerne åbner ved røg/brand.
- Rengøringskælderer
Trine har kontakten til Rengøringskælderer og det går generelt fint.
- Måtteleverandør (MåtteXpressen)
Ser ud til at virke fint.
- Energimærke
Vi har fået fornyet energimærket (lovpligtig) og dette gælder i 10 år.
- Dørautomatik
På generalforsamlingen i 2024 blev det vedtaget at gå videre med at få installeret dørautomatik i vore 3 opgange. Det har desværre vist sig at prisen for at få installeret dørautomatikken vil blive op til 60.000 kr dyrere end oprindeligt planlagt.
Årsagen hertil er at tilbuddet var baseret på at man kunne genbruge dørenes låsemekanisme, men det er desværre ikke tilfældet. I etape 2 havde de en låseautomatik, som kunne genbruges og derfor den lavere pris.
Bestyrelsen vil i løbet af 2025 undersøge om der er alternative muligheder, der ville kunne

gøre det nemmere at komme ind/ud af dørene.

Dørlåsen i nr. 16 er blevet udskiftet efter længere problemer med at låsen.

Udskiftning af dørtelefon i nr. 18. Vi må forvente at vi kommer til at udskifte flere dørtelefoner de kommende år. Det basale system skulle ifølge Bonne fungere udmærket og står ikke til udskiftning.

- Elevatorer

Det er fortsat store udgifter til elevatorerne. I 2024 fik vi udskiftet det sidste alarmmodul.

Vi har haft 2 ekstra service kald pga. problemer med lukkemekanismen i nr 20.

Det koster 4000 kr hver gang der skal komme en fra Otis og se på et sådant problem.

- Ristene omkring bygningen trænger til at blive rensset. Vi planlægger en arbejdsdag i 2025 og forventer at der vil være god tilslutning til arbejdet.

- Der er noget algevækst på facadelister og -plader. Afrensning vil ske i 2025.

- Sociale udvalg (Lis, Alex og Lisbeth)

Vi havde en rigtig hyggelig 10 års jubilæumsfest i Flok i Oktober 2024. Tak til arrangørerne.

- Samarbejde med de andre ejerforeninger

- Vi forventer at gå sammen med de andre ejerforeninger når der skal laves Dronetjek af vore tage og skotrender og regner også med at gå sammen, når taget og skotrenderne skal renses.

De andre ejerforeninger mener ikke at de pt skal have udskiftet altanglas.

- Til slut vil jeg gerne takke bestyrelsen samt vores revisor og suppleanterne for et godt samarbejde og en rigtig god stemning hver gang vi har møder og i øvrigt når vi kommunikerer sammen.

Jeg vil også gerne takke Eva og Anne for et godt samarbejde, der fungerer rigtig godt.

Vedligeholdelsesplan for Ejerforeningen Søbyen 16 - 20

	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Sum
	Inspektion af tagene 1 gang årligt med Drone overflyvning, aftales med de andre Ejerforeninger	5.000		5.000		5.000		5.000	20.000
	Rensning af tagrender, aftales med de andre Ejerforeninger	10.000		10.000		10.000		10.000	40.000
	Rensning af røgbrønde fra kælder								-
	Udskiftning af Altanglas	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	245.000
	Udskiftning af ILMO-fugebånd ved vinduespartier (holdbarhed 10-15 år)	?	?	?	?	?	?		-
	Opdatering af elektronisk låsesystem (teknisk forældelse)(15 år?)	?	?	?	?	?	?		-
	Eftersyn af solpaneler på taget (hvert 5 år?)	?							-
	Vinduer (punkterede ruder)								-
	Tag/tagrender								-
	Elektronik (pumper og styring osv. I kælderen)								-
	Blødgøringsanlæg								-
	Udgifter der allerede er inkluderet i budgettet								-
	Drift af elevatorer	29.200	29.200	29.200	29.200	29.200	29.200	29.200	204.400
	Faldtest hvert 3. år af elevatorerne		15.000			15.000			30.000
	Årligt eftersyn af røglekke i opgangene	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	24.500
	Maling af vægge og lofte i opgangene		8.000		8.000		8.000		24.000
									-
									-
									-
									-
	Sum pr år	82.700	90.700	82.700	75.700	97.700	75.700	82.700	587.900

Bestyrelsens forslag til generalforsamlingen 2025

- Udskiftning af altanglas
 - Bestyrelsen foreslår, at der hvert år udskiftes 10 altanglas og udvælgelsen foregår som i 2024 efter visuel udpegning af de mest angrebne og for ejerne "grimme" glas.
Bestyrelsen foreslår at udgiften i 2025 tages af grundfonden.
- Hævning af ejerforeningsbidrag
 - Bestyrelsen foreslår at ejerforeningsbidraget hæves fra 2026 med 8,4 kr. pr. kvartal pr. fordelingstal (se tabel).
 - Bestyrelsens begrundelse er at udgiften til udskiftning af altanglas skal finansieres af budgettet og ikke fremadrettet tages fra grundfonden.

Fordelingstal pr lejlighed					
Lejlighed	Fordelingstal	Fordelingstal i %	Stigning pr kvartal	Stigning pr år	Stigning pr mdr
18 st tv	32	3,2%	269	1075	90
16 st th	33	3,3%	277	1109	92
20 st tv	33	3,3%	277	1109	92
16 4 th	44	4,4%	370	1478	123
18 4 tv	44	4,4%	370	1478	123
20 3 tv	44	4,4%	370	1478	123
resten	35	3,5%	294	1176	98

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Erik Reinholdt

Navn returneret af MitId: Erik Reinholdt

Formand

ID: 94b8503e-01f2-4b32-91ed-f7cb0c68d3e4

IP-adresse: 62.243.89.169:40671

Dato for underskrift: 08-05-2025 13:58:26 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Anne Holde Andersen

Navn returneret af MitId: Anne Holde Andersen

Dirigent

ID: f2d904f5-e31a-4409-89ac-c3aea1a7e7d1

IP-adresse: 217.74.155.1:23926

Dato for underskrift: 08-05-2025 13:58:08 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.