

# Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Søbyen 16-20

År 2024, den 2. maj, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Søbyen 16-20 i Kulturhuset, 8660 Skanderborg.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsrapport med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.  
Herunder bemyndigelse til at udskifte altanglas efter behov, forventelig maksimal udgift i 2024 på 25.000 kr., som finansieres fra grundfonden.
5. Forslag jf. § 6.
  - a) Bestyrelsen foreslår installation af dørautomatik i de 3 opgange. Baseret på tilbud fra Etape 2, forventes omkostningen at være 90-100.000 kr., som finansieres fra grundfonden.
  - b) Bestyrelsen foreslår at ændring i husorden vedrørende husdyr.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af formand for bestyrelsen i lige år.  
Erik Reinholdt er på valg.
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.  
Trine Schierff og Lisbeth Hyldegaard er på valg.
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10. Vedtagelse af 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.

Eva Brandt, Newsec, blev valgt som dirigent og referent.

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

Der var repræsenteret 16 ejere. I fordelingstal var repræsenteret 622/1.000.

## **Punkt 2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.**

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

Beretningen blev taget til efterretning.

## **Punkt 3. Forelæggelse af årsrapport med revisors påtegning til godkendelse.**

Dirigenten gennemgik årsrapport for året 2023, som viste at årets resultat blev et overskud på 27.705 kr. De samlede aktiver udgør 420.877 og egenkapitalen ultimo udgør 397.411 kr. inkl. opsparring på grundfonden på 211.800 kr.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

## **Punkt 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.**

Herunder også beslutning om bemyndigelse til bestyrelsen til at udskifte altanglassene efter behov, forventelig maksimal udgift i 2024 på 25.000 kr. som finansieres fra grundfonden.

Bestyrelsen gennemgik og motiverede vedligeholdelsesplanen, samt ønsket om bemyndigelse til at påbegynde udskiftningen af altanglassene.

Forslaget blev drøftet. Herunder hvilken glastype der skal anvendes, i hvilken rækkefølge udskiftningen vil ske og hvilke kriterier bestyrelsen stiller for at et glas trænger til udskiftning.

Efter drøftelse var der enighed om, at bestyrelsen indhenter opdaterede priser på glastype, som forventes at være bedst egnet, og derefter stiller forslag om udskiftning af X antal glas og i hvilke lejligheder på en senere generalforsamling.

## **Punkt 5. Forslag jf. § 6.**

Der var indkommet nedenstående forslag til behandling.

### **Punkt 5.a – Bestyrelsen foreslår installation af dørautomatik i de 3 opgange. Baseret på tilbud fra Etape 2, forventes omkostningen at være 90-100.000 kr., som finansieres fra grundfonden.**

Bestyrelsen motiverede forslaget, som blev drøftet. Der blev blandt andet spurgt til fremtidige vedligeholdelsesomkostninger, og om der var undersøgt alternative muligheder med andre pumper eller døre, som ikke er lige så tunge.

Bestyrelsen havde ikke afklaring på, hvor meget de kommende vedligeholdelsesudgifter årligt vil beløbe sig i. Forslaget blev derfor sat til afstemning under forudsætning af, at omkostningerne til vedligeholdelse ikke er væsentlige.

Forslaget blev vedtaget ved håndsoprækning med 11 stemmer for og 5 stemmer imod.

Bestyrelsen undersøger de faktiske forventede årlige vedligeholdelsesomkostninger ved dørautomatikken. Hvis beløbet ikke er væsentligt, igangsættes installationen af dørautomatikken.

### **Punkt 5.b –Bestyrelsen foreslår at ændring i husorden vedrørende husdyr.**

Der var stillet forslag med følgende ordlyd:

Nuværende tekst:

*Det er tilladt af have almindelige husdyr som fx én mindre hund og/eller katte i lejlighederne, men ikke eksotiske dyr som fx slanger og edderkopper. For både nye og nuværende beboere gælder det, at der må være mere end én hund i lejligheden, men når en hund afgår ved døden, må der ikke senere anskaffes hunde, så der er mere end én hund i lejligheden. Hundeejere skal påse, at hundene ikke på generende vis støjer inde eller ude.*

Ny tekst:

*Det er tilladt at have almindelige husdyr i lejlighederne, men ikke eksotiske dyr som fx slanger og edderkopper.*

*Hundeejere skal påse, at hundene ikke på generende vis støjer inde eller ude, specielt i døgnets ydertimer.*

Forslaget blev drøftet. Herunder også gener fra nuværende husdyr. Efter drøftelse blev forslaget sat til afstemning, men fald med 8 stemmer imod, 7 stemmer for og 1 blank stemme.

## **Punkt 6. Forelæggelse af budget til godkendelse.**

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2024, som indebar uændrede fællesudgifter.

Budgettet blev herefter godkendt.

## **Punkt 7-9. Valg til bestyrelsen.**

På valg som formand var Erik Reinholdt for to år. Erik Reinholdt var villig til genvalg. Som bestyrelsesmedlemmer var Trine Schierff og Lisbeth Hyldegaard på valg for to år. Begge var villige til genvalg. Alle blev valgt ved fredsvalg.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Erik Reinholt	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem Erik Kjær Hansen	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Ann-Kathrine Pedersen	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Trine Schierff	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem Lisbeth Hyldegaard	på valg 2026

Susanne Bruun blev valgt 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 valgt som revisor.

## **Punkt 12. Eventuelt.**

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Tak til Alex Schierff for hans arbejde med at fylde salt på blødgøringsanlægget, og tak til Ulla Sørensen for at have varetaget opgaven som intern revisor.
- Sommerfest. Der blev foreslået at der i stedet for sommerfest afholdes 10-års jubilæum til oktober. Udvalget for sociale aktiviteter arbejder videre med forslaget.
- Ristene omkring bygningen trænger til at blive rensset. Dette kan eventuelt klares på en arbejdsdag.
- Der blev forespurgt om der kan skues ned for blødgøringsanlægget. Det nuværende niveau er efter teknikerens anbefaling og bestyrelsen er ikke interesseret i at ændre herpå.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 20.30 og takkede for god ro og orden.

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

## Beretning for det forløbne år 2023-2024.

- Nye ejere/fracflytninger  
01.09.2023: Søbyen 18, 1. tv  
Ingerlise Kruse Petersen er flyttet ind, hvor Grethe Kristensen boede.  
31.03.2023: Søbyen 18, 3. tv Jeanette Pilt Ulriksen og Jørgen Dan Ulriksen flytter ind, hvor Knud og Birthe Larsen boede.  
Lars Nyborg ny lejer i 20, st.tv. i 2023.
- Altanglas/glasværn  
Vi har budgetteret med løbende udskiftning af vore altanglas.  
Vi vil i løbet af året vurdere om udskiftningen skal påbegyndes i år.
- Blødgøringsanlægget  
Det hele kører rigtig fint. Alex står fortsat på allerbedste måde for den daglige drift. 1000 tak for det.  
Vi forventer at vi skal hæve budgettet, idet vandforbrug samt udgifter til salt og service var højere i 2023 end budgetteret.
- Vand i teknikrummet  
Pga. de store mængder af vand samt sne, der smeltede ret hurtigt fik vi pludselig en del vand i vores teknikrum i kælderen. Vandet kom ind igennem hullerne i betonvæggen, hvor brugsvandet og fjernvarmen er ført igennem. Det viser sig at disse huller i betonvæggen ligger så lavt at grundvandet nu står så højt at vi får vand ind.  
Planen er nu at Ole Sommer sørger for at få fuget rund om rørene således at problemet skulle undgås i fremtiden.  
En stor tak til Alex for dels at opfinde løsninger til at aflede vandet og sørge for tilsyn.
- Vedligeholdelse  
Vi har budgetteret med at vores maler Dueholm kommer og pletmaler i vores opgange i år, hvis vi vurderer at det er nødvendigt.  
I løbet af 2023 har en del af lejlighederne fået udskiftet dele i deres cisterner (for at undgå samme problem som Ellen havde i sommers) samt rengøring af Genvex anlæggene.  
Begge dele er betalt direkte af ejerne.
- Gamle cykler og cykelskur  
Erik K. har igen ryddet op i vores cykelskur og fået fjernet nogle gamle ubrugte cykler.
- Forsikring  
Vores bygningsforsikring hos Alm. Brand blev allerede benyttet i sommers pga. en vandskade hos Ellen. Vandskaden blev udbedret (også nedenunder hos Lisbeth) og da vores generelle selvrisko er på 0 kr mod tidligere 8.000 kr hos Topdanmark kom vi ikke til at betale selvrisko, idet skaden var at betragte som skjult installation. Så selvom prisen er på ca. 57.500 kr pr år, synes vi at vi beholder forsikringen hos Alm. Brand indtil videre.
- Skadedyrsforsikring  
Fortsættes i 2024.

- Eftersyn af brandventilation  
Det årlige eftersyn blev udført af VELUX (Januar 2023) og de konstaterede at 2 ud af de 3 printkort i kælderen havde fejl og er nu blevet skiftet.
- Rengøringskælderen  
Trine har kontakten til Rengøringskælderen og det går generelt fint. Det sker at trine er nødt til at ringe til dem, hvis de ikke er kommet eller hvis regningen ser mærkelig ud.
- Måtteleverandør (MåtteXpressen)  
Efter en lidt usikker start ser det ud til at virke fint nu.
- Småreparationer  
Erik K. har monteret sparkeplader på dørene i kælderen for at beskytte dørene.  
Der er lidt problemer med det elektroniske låsesystem ved opgang 16. Bonne har været ude og tjekke uden at have fundet et problem.
- Dørautomatik  
Bestyrelsen har fået en henvendelse om at se på at få installeret dørautomatik i de 3 opgange.  
Forslaget bliver præsenteret under punktet forslag fra bestyrelsen.
- Elevatorer  
Der er generelt større udgifter til elevatorerne end forventet og budgetteret.  
I 2023 fik vi udskiftet modem og talemodul m.m. Dette er en engangsudgift. Det viser sig nu at vi skal have skiftet det samme i de 2 andre opgange. Dvs. ca. 15.000 kr.  
I 2023 udførte OTIS faldprøver på alle 3 elevatorer. Dette er lovpligtig og skal igen udføre i 2026.
- Ulla er ved at undersøge om vi måske ved et bankskifte kan få en bedre forrentning af vores indestående i banken.
- Vi er fortsat ved at forsøge at få betaling for den overskuds el, der bliver produceret af solcellerne.
- Vi har valgt at skifte fra fast el til flex el for derved at reducere udgiften.
- Sociale udvalg (Lis, Alex og Lisbeth)  
Desværre blev sommerfesten (i August) aflyst. Bortset fra det er torsdagsarrangementet ret godt besøgt og vi er ved at få en tradition med at skåle nytåret ind i kælderen.  
Udvalget vil endnu engang se på om de vil planlægge en sommerfest i år før sommerferien.
- Samarbejde med de andre ejerforeninger
  - Vi benytter samme firma til Dronetjek af vore tage og skotrender og regner også med at gå sammen, når taget og skotrenderne skal renses.  
Vi forventer også samarbejde, når vi skal til at udskifte altanglassene. Dog forventer de 2 andre ejerforeninger ikke at dette er nødvendig hos dem lige pt. Så måske er vi nødt til at starte op selv.
- 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 for et godt samarbejde, der fungerer rigtig godt.

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Erik Reinholdt

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Erik Reinholdt

Bestyrelsesformand

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

Tidspunkt for underskrift: 25-05-2024 kl.: 09:41:37

Underskrevet med MitID



## Eva Brandt

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Eva Brandt Skærbæk

Dirigent

ID: ef852a03-164f-4a29-9d77-bb098aeed4c9

Tidspunkt for underskrift: 24-05-2024 kl.: 10:31:33

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: f6f268pqMPg251805993

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](http://www.esignatur.dk).