

Referat ordinær generalforsamling 2025 etape 3

Generalforsamlingen blev afholdt tirsdag den 13. maj i "Store mødesal" i Kulturhuset.

Deltagere: 23 lejligheder – heraf 3 med fuldmagt ud af 32 lejligheder var repræsenteret.
I alt deltog 26 personer.

Formand Ole R. Jacobsen bød velkommen – herunder især de nye ejere som er kommet til i årets løb - hvorefter vi indledte aftenens program.

1. Valg af dirigent og referent.

Formanden foreslog som dirigent advokat Paul Lorentzen og Ejvind Jensen som referent. Begge blev valgt.

Som stemmetællere blev foreslået Tom Buhl-Olsen og Paul Lorentzen, som begge blev valgt.

Dirigenten fastslog at generalforsamlingen var lovligt indvarslet pr. mail den 13. april 2025 med foreløbig dagsorden. Endelig dagsorden med regnskab og budget og eventuelt indsendte forslag blev udsendt den 3. maj 2025.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsesmøder:

Vi har i årets løb afholdt i alt 3 bestyrelsesmøder samt en del udvalgsmøder, som især har været om vedligeholdelse og 5-års gennemgang. På vores bestyrelsesmøder har vi behandlet de ønsker og spørgsmål, der er indkommet samt alle de opgaver, som vi har fundet naturlige og vigtige for vores ejerforening. Referat af disse bestyrelsesmøder kan altid ses på ejerforeningens hjemmeside.

Økonomi/budget:

I budgettet får fællesudgifterne en stigning på ca. 11%, især grundet stigning i udgifterne til vedligeholdelse (ca. tkr. 17) og til Grundejerforeningen grundet det nye affaldssystem (ca. tkr. 30). Stigningen er i forhold til det sidste årsregnskab.

Cykelskur:

I bestyrelsen skønner vi, at der ikke har været problemer med pladsen i cykelskuret i den forløbne periode.

Beboere - der i lang tid ikke har anvendt cyklerne og heller ikke regner med det fremover – opfordres til af få dem fjernet/solgt, så det giver mere plads til andre - men intet er sket.

De ubenyttede cykler blev markeret med gule strips i efteråret, men trods en ny opfordring til fjerne dem skete der intet!

De mærkede cykler står nu udenfor i stativet, og vil inden længe blive kørt på hittegodskontoret.

Vedligeholdelse/hækkklipping:

Der er afholdt væsentlig flere udgifter til bygningsvedligeholdelse i året end normalt. Det skyldes primært vores 5-års gennemgang, hvor det ikke lykkedes at få bygherren til at betale alle udgifterne hertil. Vi mangler nu en gennemgang af tage og rensning af tagrender, som blev udsat til en periode med plusgrader.

De frie gulve i kældrene er blevet forbedret, og gulvet i trappehalsen i nr. 6 og 8 er blevet epoxybehandlet. De lodrette fuger udvendigt i stueplan blev udskiftet.

Sidste år lavede vi en vejledning med en beskrivelse af ansvar og vedligeholdelse af vore vinduer, døre og altaner i lejlighederne. I år blev det suppleret med assistance fra en ekstern tømrer, der har gennemgået udvendige døre og vinduer. Døre og vinduer blev smurt og justeret og defekte dele udskiftet. Samlet udgift hertil ca. tkr. 20.

Vi skal opfordre de enkelte beboere til løbende at smøre døre og vinduer efter den vejledning, der er udleveret. Smøremidler står i kælderrummene i begge bygninger.

Solcellekonverteren i nr. 6-8 virker ikke, og vi har besluttet at tilkalde en tekniker. Udgiften til reparation vil sandsynligvis overstige fremtidige indtægter.

Af hensyn til nye ejere i stuelejlighederne henledes opmærksomheden på, at ejerne ifølge den gældende husorden har pligt til at sørge for vedligeholdelse af bed og hæk ud mod vejen.

Vi skal derfor indskærpe, at hækken klippes, når den tid kommer, således at max. hækhøjde udgør 80 cm, ligesom bedene holdes fri for ukrudt, da vi alle gerne vil have en præsentabel indgang til vore lejligheder.

Rengøring:

Det er bestyrelsens opfattelse, at vores trapperengøring og vinduesvask fungerer tilfredsstillende.

Elevatorer/blødgøring:

Elevatordrift er en af de største og mest uforudsigelige poster i vores budget. Driftsstop har i 2024/25 været relativ få, og drift af elevatorerne generelt er nu på et rimeligt niveau. I 2024 har vi haft det lovpligtige eftersyn, hvorfor omkostningerne i har været større end i 2023. Næste lovpligtige eftersyn er i 2027.

Der har været lidt problemer med blødgøringsanlægget i nr. 6-8, men ellers har anlæggene fungeret tilfredsstillende. Der skal blot påfyldes salt og fortages årlige eftersyn.

Afslutning:

Til slut takkede formanden alle i Søbyen 2-8 for rigtig godt naboskab. Tak til alle deltagere i årets havefest og til de, der har været med til arbejdet omkring dette. Dette års havefest er indtil videre planlagt til at finde sted den 15. august. Derudover tak til bestyrelsen for rigtig godt samarbejde.

Godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Formanden gennemgik regnskabet, som viste et underskud kr. 6.701 og en egenkapital kr. 428.629. Saldoen på grundfonden var kr.240.727.

Godkendt.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Jesper gennemgik vedligeholdelsesplanen for 2025 og nævnte i den forbindelse de områder som varetages af eksterne aktører. Det drejer sig om elevatorer, røglemler, blødgøringsanlæg samt låsesystemet i yderdørene. Derudover efterser/kontrollerer vi selv røgrør, drænrør, afløbsrør og aflæsning af diverse målere. Har beboerne bemærkninger til noget hører vi gerne om det.

Godkendt.

5. Indkomne forslag:

Forslag fra Susanne og Michael Simonsen nr. 6 4.tv vedr. betaling af udgift til Grundejerforeningen:

Fællesudgifter der vedrører Ejerforeningen Søbyen 3, opkræves og betales, som hidtil og efter fordelingstal.

Fællesudgifter, der vedrører Grundejerforeningen Søbyen, opkræves af Grundejerforeningen Søbyen (eller på anden vis) og betales 1:1 for alle enheder.

Dermed er der overensstemmelse mellem Ejerforeningen Søbyen 10-14, og Ejerforeningen Søbyen 16-20 for hvorledes fællesudgifterne til Grundejerforeningen Søbyen betales.

Susanne redegjorde kort for forslaget ud fra den holdning at når de andre ejerforeninger kunne opkræve kontingentet til Grundejerforeningen 1:1, burde det også kunne lade sig gøre i vores ejerforening.

På et spørgsmål svarede Susanne, at forslaget godt kunne forstås således, at det blev overladt til Grundejerforeningen af opkræve beløbet.

Formanden for Grundejerforeningen gjorde gældende at det ville være en økonomisk belastning for Grundejerforeningen at påtage sig at opkræve beløbet, og nævnte at det var ca. kr. 200 pr lejlighed.

Der var spørgsmål om betydningen af forslaget, og til dette svarede Ole, at det med udgangspunkt i 2025-tallene ville betyde en besparelse på ca. kr. 1.600 for lejlighederne med fordelingstal 44 og for de øvrige lejligheder en merudgift på ca. kr. 200 i gennemsnit.

Ole anførte at det ifølge både ejerforeningsloven og vore vedtægter skal ejerforeningens udgifter fordeles efter fordelingstal.

På generalforsamlingen den 13. juni 2018 overtog vi et budget hvor kontingentet til Grundejerforeningen indgik som udgift og blev fordelt efter fordelingstal.

På de efterfølgende generalforsamlinger er budgetter blevet godkendt på samme grundlag uden indsigelser.

Efterfølgende fremsatte Ole på vegne af bestyrelsen et modforslag:

Kontingentet til Grundejerforeningen fjernes fra Ejerforeningens budget, og opkræves med virkning fra 1. januar 2026 som udlæg, som fordeles 1:1 til lejlighederne.

Michael og Susanne tiltrådte modforslaget og trak deres forslag tilbage.

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning og blev vedtaget med 14 for, 8 imod og en undlod at stemme.

Dirigenten vurderede, at det også ville være flertal opgjort efter fordelingstal.

Godkendt.

6. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Formanden gennemgik budgettet, som med et samlet ejerforeningsbidrag på kr. 624.861 og med samlede udgifter på kr. 624.861 giver det et resultat på kr. 0.

Det medfører en stigning på kvartalsbidraget på kr. 437, kr. 493 og kr. 619 afhængig af fordelingstal.

Godkendt.

7. Valg af formand for bestyrelsen. Ikke på valg i år.

8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen. På valg er Hella Veiss-Pedersen (villig til genvalg) og Dorte Bluhme Mørkbak (ønsker ikke genvalg). Bestyrelsen foreslår nyvalg af Peder Hansen (nuværende suppleant).

Der var ingen andre forslag så Hella og Peder blev valgt.

9. Valg af suppleanter til bestyrelsen. På valg er Flemming Rasmussen (ønsker ikke genvalg) og Peder Hansen (villig til genvalg). Såfremt Peder Hansen vælges til bestyrelsen, foreslår bestyrelsen nyvalg af Morten Lundkvist Søndergård samt Keld Andersen.

Der var ingen andre forslag så Morten og Keld blev valgt.

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

Formanden omtalte kort forsikringsforholdene, som var uændrede i forhold til tidligere år. Formanden nævnte at i forsikringen indgik bestyrelsens ansvarsforsikring med dækning kr. 2.100.000.

Godkendt.

11. Valg af revisor. På valg er Tom Buhl-Olsen (modtager genvalg).

Tom Buhl-Olsen blev valgt.

12. Eventuelt.

Der blev spurgt, om glas og kummer var dækket af ejerforeningens forsikring?

Formanden bekræftede, at det var tilfældet.

Til spørgsmålet om glaspladen i komfuret var dækket blev der svaret, at alt inventar incl. genvex skulle dækkes af ejernes indboforsikring.

Formanden takkede de fratrådte bestyrelsesmedlemmer Dorte og Flemming for deres store og engagementsfyldte indsats.

Afslutningsvis takkede formanden de fremmødte for god ro og orden.

Tak til Paul Lorentzen for indsatsen som dirigent.



Referent Eivind Jensen



Formand: Ole R. Jacobsen



Dirigent: Paul Lorentzen