



Ejerforeningen Søbyen 10-14

Referat af generalforsamling den 8. marts 2022
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. Jan Eriksen
 - b. Ole Milther Madsen (ønsker ikke genvalg)
9. Valg af formand til bestyrelsen (2 år)
 - a. Hans Høyrup Petersen
10. Valg af suppleanter til bestyrelsen (1 år)
 - a. Margrethe Mikkelsen (genvalg)
 - b. Knud Schou (genvalg)
11. Valg af revisor
 - a. Elin Skau (modtager genvalg)
12. Eventuelt

1. Velkomst

Bestyrelsesformand Hans Høyrup Petersen bød velkommen til de i alt 23 fremmødte. Af de 21 ejerlejligheder var 13 lejligheder repræsenterede. Bestyrelsen havde fået fuldmagt fra 3 ejere, og 3 havde meldt afbud pga Corona.

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. Det reviderede årsregnskab for 2021 blev fremlagt og gennemgået på mødet.

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

Bestyrelsens beretning

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 bygnings-skader. Vi har 28 lejligheder, hvoraf 1 står tom, og der er 7 lejligheder, der er udlejede. Der er ikke kommet nye tilflyttere, men Kathrine Møller har købt lejligheden af sin far.

Det er ikke mere end et halvt år siden, vi havde sidste generalforsamling, men nu er vi forhåbentlig tilbage på sporet, så vi fremover kan følge den oprindelige plan.

Sidste generalforsamling blev afholdt her på Vestermølle. Det er vores indtryk, at de hyggelige lokaler, som vi har lånt af jagtforeningen, fungerer fint.

Bestyrelsen har i år udsendt en revideret husorden. Denne husorden er tænkt som et dynamisk dokument, der på demokratisk vis skal hjælpe os alle, således at vi alle har et dejligt sted at bo.

Det er bestyrelsens ønske, at vi i etape 2 kommer hinanden ved, er hjælpsomme, og hvis der er et problem, så få det frem, så det kan blive løst. På vores hjemmeside er bestyrelsens telefonnumre og e-mailadresser nævnt. Vi er altid modtagelige for gode ideer, der kan gøre det endnu bedre at bo i Søbyen 10-14.

Året 2022

Den ordinære generalforsamling blev afholdt den 21. september 2021.

På generalforsamlingen fik vi et nyt bestyrelsesmedlem: Rita og en ny suppleant: Knud. Efterfølgende blev Jan valgt som næstformand.

På generalforsamlingen fremkom nogle ønsker om at fjerne støjen fra kælderdøre og hoveddøre, om fælles indkøb af filtre og LED-pærer og om stikkontakter i kælderen. Endvidere et ønske om at få vores forsikrings-betingelser gennemgået.

Derudover har vi arbejdet med opfølgningen af 5-års gennemgangen, så der har været nok at se til siden sidste generalforsamling.

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.

Vi havde jo et forsøg på indbrud i november, men det er jo umuligt at dirke vores hoveddøre op.

Fælles arbejdsdag

Vi har ikke haft nogen fælles arbejdsdag i 2021, fordi der ikke har været noget behov, men sådan bliver det ikke i 2022, hvor vi vil lave nogle fælles oprydningsdage i kælderen, så vi selv kan male i vores kælderrum. Også cykelskuret er det nødvendigt at få ryddet op i.

Vedligeholdelse

Serviceaftale for elevatorer

4 gange i løbet af året har vi vedligeholdelse af elevatorerne. Der har de sidste år været ret store omkostninger ud over den vedligeholdelseskontrakt, vi har indgået. Derfor er det vigtigt, at al henvendelse omkring elevatorerne rettes til bestyrelsen. Også i år har vi måttet have ekstra service og fået udskiftet 2 batterier. Skulle der være nogen, der sidder fast i elevatoren og ringer på nødtelefonen, så skal vi i



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

bestyrelsen have besked umiddelbart bagefter. Vi har her i december haft en uvildig ekspert til at se på wirerne inde i elevatorskakten. Det medførte, at vi endelig fik Bravida ud og se på wirerne. Det blev konstateret, at wirerne til elevatorerne i opgang 10 og 12 skal udskiftes - en omkostning på 25.000 kr. pr. opgang, som vi i øjeblikket fortsat kæmper med, idet vi mener, at Micky skal betale, da vi havde det med på 5-års gennemgangen.

Serviceaftale for afsaltningsanlæg.

Vi har den årlige vedligeholdelse i oktober, samtidig med etape 3. I år har der været ekstra omkostninger, da vi har fået skiftet nogle pakninger, men ellers kører anlægget fint. I år fik vi presset saltleverandøren til at give 25% rabat, og så købte vi saltet i 25-kg poser, hvilket er en del sværere at håndtere, men heldigvis havde vi hjælp af en stærk mand, Knud, til at få det slæbt ned i kælderen. Vi havde fundet noget billigere salt, men turde ikke skifte.

Serviceaftale for røgspjæld

Vi har den årlige lovpligtige vedligeholdelse i januar. Vi har fået lavet en fælles vedligeholdelse med etape 1 og 3, så vi kan optimere omkostningerne.

Serviceaftale for brandboks

Som noget nyt skal vi nu også betale 500 kr. om året for at have en brandboks. Boksen indeholder en A-nøgle.

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.

Vores solcellepaneler er ligeledes forbundet til fælleslyset og modregnes øjeblikkeligt.

Den indregulering, som vi foretog i februar 2021, har givet en besparelse på 25% på strømforbruget. I 2020 var forbruget 6505 kWh, og i 2021 faldt forbruget til 4877 kWh. Desværre er prisen på strøm steget fra 1,95 til 2,50 kr./kWh. Solcellerne har leveret 3549 kWh, men det får vi ikke betaling for, da det ikke kan modregnes i det øjeblikkelige forbrug.

Spritdispensere

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

Rengøring

En af de store poster i budgettet/regnskabet er rengøring og vinduespudsning. I september 2022 får vi en ny måtteleverandør, som er bedre og lidt billigere. Vi får vasket altanglas 6 gange, hvor etape 1 kun får det gjort 4 gange.

Daglig vedligeholdelse

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, så derfor har vi nu indkøbt den nye type til alle døre. Den nye type vil blive installeret fremover.

Forsikringsager

Der har i 2021 ikke været nogle forsikringsager.

Jan har forsøgt at få en forsikringsmand til at stille op, men det ville man ikke. Jan har fået at vide, at alle skjulte rør og kabler er dækket. Vores forsikringsbetingelser findes på hjemmesiden, og evt. spørgsmål kan sendes til bestyrelsen, som vil indhente svar fra Alm. Brand.

Støj fra hoveddøre

Efter sidste generalforsamling har vi haft kontakt til fabrikanten af de 5-punkts motorlåse, som vi har i hoveddørene. Vi fik oplyst, at låsene godt kan holde, hvis de blot får en spænding. Derefter fik vi at vide,



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

hvordan dørtelefonen og brikanlægget skulle omprogrammeres. Det gav nogle hovedbrud for Per og mig, men det lykkedes, så låsen først smækker efter ca. 14 sekunder.

Kælderdørene blev bare forsynet med en skrue, der forhindrer dem i at smække.

Hensættelser

Vi har i bestyrelsen set på de vedligeholdelsesomkostninger, vi kan risikere at løbe ind i. Vi har undersøgt, hvad der er normalt i et tilsvarende byggeri. Samtidig har Ole nu udarbejdet et skema med forventede vedligeholdelsesomkostninger over en 10-årig periode. Et skema, som vi vil udbygge i takt med, at vi får kendskab til problemer. Vi har i budgettet taget højde for forventede og ikke-forventede vedligeholdelsesomkostninger. Skemaet blev gennemgået af Jan.

5-års gennemgang

Alle fejl og mangler er blevet noteret af Micky, og han arbejder nu med sine underleverandører.

Vi afventer fortsat en status fra Micky.

Vi mener, at det kun er male- og fugearbejder, der er færdiggjort.

Det er lykkedes at få repareret revnerne i kældergulvet, som vi nu skal have malet. Vi har fået indhentet flere tilbud.

Hvis der stadig er noget, der ikke er ordnet i de enkelte lejligheder, vil jeg anbefale, at hver især skriver til Micky med kopi til bestyrelsen.

Generelt må det siges, at det kun er mindre fejl, og at vi bor i en god og solid bygning.

Etablering af fælles værksted

Knud og Leif har nu fået lavet et værksted i rummet ved opgang 10. Der er lagt gulv og sat et arbejdsbord op, og der er doneret en støvsuger og andet værktøj til fælles brug. Værkstedet udbygges fortsat, og er der nogen, der har noget værktøj, de gerne vil donere, kan man bare lægge det i rummet. Rummet må gerne tages i brug.

Stikkontakter i kælderen

Per har indhentet flere tilbud. Mariendal El har givet et tilbud på kr. 4.450 + moms = kr. 5562,50 (minus 10% ved 15 eller flere). El-firmaet Ulf har givet en pris på kr. 3.500 pr. stikkontakt ved 28 lejligheder = kr. 98.000 + kr. 5.000 til en brandalarm. I tilfælde af et mindre antal interesserede lejligheder skal vi regne med ca. + 25%. Der var ikke tilslutning til en fælles investering i projektet, så hvis der er nogen, der ønsker en kontakt installeret, så mail jeres ønske til efsoebyen1014@gmail.com.

Vedligeholdelse i lejlighederne

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

Genvex-anlæg

Ligeledes anbefales det at rense og udskifte filtre i Genvex-anlægget samt at hælde vand på anlægget en gang om året.

Det er en god ide at støvsuge indsugningen i badeværelset.

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



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

Fællesindkøb

I december foretog bestyrelsen fællesindkøb af Genvex-filtre og LED-pærer.

Vi fik forhandlet nogle gode indkøbsaftaler og købte 50 pærer og 14 filtre. Det har givet et overskud på 11 pærer og 363 kr. Vi vil gentage indkøbene sidst på året. For overskuddet har vi indkøbt et Dartspil, der nu sættes op på den flotte trævæg, Knud har etableret.

Gode idéer

Bestyrelsen er altid interesseret i at modtage gode forslag og idéer, der kan gøre det bedre for os alle. Vi synes, det er vigtigt, at vi holder det hele pænt, både opgangene og haverne og fællesarealerne.

Det er vigtigt, at alle deltager, og gerne gennem bestyrelsesarbejdet, hvor man lærer hinanden at kende og er med til at gøre Søbyen til et godt sted at være. Derfor vil jeg opfordre jer til at melde jer, når vi kommer til valg til bestyrelsesposterne. Suppleanterne deltager også i alle bestyrelsesmøderne.

Kommentarer ifm beretning:

Lars Møller: Opfordrede til, at man bruger brikken, når hoveddøren forlades = mindre støj. Foreslog rensning af rør fra Genvex-anlægget i hele bygningen. Støvsug filteret hver 3. måned. Det er vigtigt at holde øje med fugerne på badeværelset.

4. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

Årsregnskabet blev gennemgået af Jan Eriksen og godkendt.

Kommentar fra Lars Møller: Sørg for at få alt lavet efter 5-års gennemgangen.

Kommentar fra Hans Høyrup Petersen: Jeg rykker konstant for status. Vi var lovet 10 års garanti, men bygherren har stoppet sit firma. Micky har ingen forpligtelser over for os, men hans firma er medejer i byggefirmaet.

5. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Vedligeholdelsesplanen blev gennemgået af Jan Eriksen og godkendt.

Da planen dækker en 10-årig periode, kan der naturligvis kun være tale om estimater. Generelt regnes der med, at der hensættes ca. 40 kr. pr. kvm til vedligehold om året.

6. Indkomne forslag til generalforsamlingen

Der var indkommet et forslag fra bestyrelsen vedrørende maling af gangarealerne i kælderen på i alt 130 m² – nødvendiggjort af reparationen af revnerne i gulvene. Det blev drøftet, om der skal bruges Epoxy eller PU-maling, og om frivillige fra hver opgang eller et professionelt firma skulle udføre arbejdet. Da lovgivningen – herunder Arbejdstilsynets Bekendtgørelse 1793 (som omtalt af Hans Kristian Nielsen) – selvfølgelig skal overholdes, blev det vedtaget med 14 stemmer at bede et professionelt malerfirma om at udføre opgaven. Dette vil ske snarest muligt, men omfatter ikke selve rummene.

Bestyrelsen foreslog at lave fællesindkøb af PU-maling til rummene, men det var der ingen interesse for.

7. Forelæggelse af budget til godkendelse

Det fremsendte budget blev gennemgået af Jan Eriksen og godkendt.

Bemærk: Efter ønske fra deltagerne skal det i 1. kvartal forhøjede foreningsbidrag på kr. 118.113,00 fortsætte i de resterende kvartaler i stedet for det oprindelige beløb på kr. 111.000,00. Det blev vedtaget med 12 stemmer.



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

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen (2 år)

Jan Eriksen blev genvalgt.

Kai Lauge Just valgt som nyt medlem.

Hans Høyrup Petersen takkede Ole Milther Madsen for hans indsats i bestyrelsen. Efterfølgende har Ole modtaget 3 flasker vin for sin tid i bestyrelsen.

9. Valg af formand til bestyrelsen (2 år)

Hans Høyrup Petersen blev genvalgt.

10. Valg af suppleanter til bestyrelsen (1 år)

Margrethe Mikkelsen blev genvalgt.

Knud Schou blev genvalgt.

11. Valg af revisor

Elin Skau blev genvalgt.

12. Eventuelt

Lars Møller: Forslag om udvendige postkasser til ugeaviser og reklamer, så der ikke kommer så mange fremmede ind i opgangene. Sådanne postkasser er opstillet ved Ovenvande.

Det blev aftalt at anskaffe en måtte til at ligge under dartspillet for at skåne pilene, hvis de skulle falde på gulvet.

Efter det gode arrangement den 21. november 2021 og nytårskomsammen om formiddagen den 31. december 2021 ventes der spændt på nyt fra Festudvalget.

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