

# Referat fra ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Søbyen 16-20

År 2026, den 7. maj, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Søbyen 16-20 i FLOK, det store mødelokale 1.1. – Dyrehaven 10E, 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.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
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 13 ud af 28 ejere, heraf 2 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 473/1.000.

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

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

- Maling står i teknikrum.
- Årshjul vedr. sociale arrangementer bliver hængt op i opgang.
- Udrykningstid på elevatorstop blev drøftet. Hertil svarede bestyrelsen, at hvis nogen sidder fast i elevatoren, skal firmaet være der inden for en time.
- Udskiftning af altanglas blev drøftet. Bestyrelsen vurderer efter bedste evne, hvilke glas der trænger mest.

Beretningen blev taget til efterretning.

## Punkt 3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

Dirigenten gennemgik årsrapport for året 2025, som viste at årets resultat blev et underskud på -98.433 kr. De samlede aktiver udgør 353.905 kr. og egenkapitalen ultimo udgør 347.299 kr. inkl. opsparing på grundfonden på 240.238 kr.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

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

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

- Dørtelefonsystemet er udskiftet til et nyt trådløst system, hvilket kostede 80.000 kr.
- Altanglas skiftet til ca. 35.000 kr. Der bliver skiftet 10 glas pr. år.
- Bestyrelsen vil undersøge muligheden for at få en bygningskonsulent ud, så ejendommen kan gennemgås for vedligeholdelsesarbejder.
- Der kommer en post på fugebånd inden for de næste par år.
- Afkalkningsanlæg blev drøftet. Anlæggets hårdhedsgrad står på det niveau der er anbefalet

Vedligeholdelsesplan blev herefter godkendt.

## **Punkt 5. Forslag jf. punkt 6**

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

Der var stillet forslag med følgende ordlyd: Bestyrelsen foreslår, at der ikke udskiftes altanglas i 2026, men at udskiftningen genoptages i 2027 og fortsætter i årene fremover.

Bestyrelsen motiverede forslaget, som herefter blev drøftet.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 13 stemmer for, svarende til i fordelingstal 473.

### **Punkt 5.B – Bestyrelsen stiller forslag vedr. finansiering af det nye dørlåsesystem**

Der var stillet forslag med følgende ordlyd: Bestyrelsen foreslår at tage ca. 80.000 kr. fra grundfonden.

Bestyrelsen motiverede forslaget, som herefter blev drøftet.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 13 stemmer for, svarende til i fordelingstal 473.

### **Punkt 5.c – Bestyrelsen stiller forslag om hævnning af ejerforeningsbidrag pr. 1. juli 2026**

Der var stillet forslag med følgende ordlyd: Bestyrelsen forslår at ejerforeningsbidraget yderligere hæves fra 1.7.2026 med 200 kr. pr. måned pr ejerbolig i gennemsnit (der er lidt forskel på beløbet for de forskellige boliger pga. af fordelingstallene).

Bestyrelsen motiverede forslaget, som herefter blev drøftet.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 13 stemmer for, svarende til i fordelingstal 473.

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

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2026, som indebar en stigning på 33.600 kr. i 2026 pr. 1. juli 2026. Der henvises til forslag 5.C.

Budgettet blev herefter godkendt.

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

På valg som formand var Erik Reinholt for to år. Erik Reinholt 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 2028 |
| Bestyrelsesmedlem Trine Schierff      | på valg 2028 |
| Bestyrelsesmedlem Lisbeth Hyldegaard  | på valg 2028 |
| Bestyrelsesmedlem Jørgen Dan Ulriksen | på valg 2027 |
| Bestyrelsesmedlem Erik Kjær Hansen    | på valg 2027 |

Som suppleant blev Lis Breiner Fryd 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:

- Opfordring/orientering: Der skal være plads til el scooter i cykelskuret.
- Arrangement vedr. fælles kaffe ved bænken blev drøftet.
- Parkering ved opgang 18. Tag venligst hensyn. Nabo er nødsaget til at parkere ved nødpareringen. Der var enighed om, at handicappladsen er forbeholdt Susanne.
- Nødparkering ved indgang. Det blev drøftet, om dette er en brandvej. Bestyrelsen følger op på dette.
- Efter strømafbrydelser, går brandalarm i gang i lejlighed. Ejer opfordres til at skifte batteriet, da det bør hjælpe.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 20.05 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.

- Nye beboere  
Søbyen 16, 1. tv: Kirsten og Finn Burgsø er flyttet ind, hvor Hanne Øst boede.  
Søbyen 18, 1. th: Lis Bülow og Peter Fugl er flyttet ind, hvor Ellen boede.  
Velkommen til jer alle.
- Altanglas/glasværn  
I 2025 fik vi udskiftet 11 altanglas, hvor det ene var blevet skadet i en storm. Det kunne ikke betale sig at få forsikringen ind over pga. selvriskoen.  
Desuden er der blevet udskiftet en punkteret rude.
- Blødgøringsanlægget  
Det hele kører rigtig fint. Alex står fortsat på allerbedste måde for den daglige drift - 1000 tak for det. Vi forsætter med 25 kg saltsække da det er en del billigere og Alex synes at det fungerer fint.
- Malerarbejde  
Vi har i 2 år droppet at vores maler Dueholm skulle komme og pletmaler i vores opgange. Vi vil vurdere om det skal ske i 2026. Der er noget maling i kælderen, så hvis der er nogen der selv ønsker at pletmale lidt er det en mulighed.
- Rengøringskælderen og Måtteleverandør (MåtteXpressen)  
Trine har kontakten til Rengøringskælderen og det går generelt fint. Dog med lidt "kontrol" bøv l en gang imellem.
- Dørautomatik  
Desværre viste det sig at tilbuddet på dørautomatik fra Bonnes blev meget højere end først antaget. Det opdaterede tilbud blev på ca. 180.000 kr. Dørlåsene skulle alligevel skiftes + Bonne havde glemt at medtage pris på overvågning af sikkerhedssensorer.  
Bestyrelsen har ikke kunnet finde alternative muligheder, der ville kunne gøre det nemmere at komme ind/ud af dørene.  
Bestyrelsen har besluttet at sætte dørautomatik på pause indtil videre.
- Dørlåsesystemet (Erik K. er ansvarlig)  
Som alle nok har erfaret, så har der i de sidste par år været mange problemer med vores dørtelefonanlæg, hvilket har medført store udgifter (70.000 kr fra 2020 – 2025).  
Vi ville gerne have drøftet beslutningen på en kommende generalforsamling, men de akutte problemer i opgang 18 og 20 mener vi krævede hurtig handling. Bestyrelsen besluttede at det var nødvendigt at handle hurtigt og accepterede et tilbud fra Bonne på 80.000 kr. Det var ikke en farbar vej at blive ved med at reparere på det gamle anlæg, da der ville komme mange flere store udgifter de kommende år. Fx koster en ny dørtelefon

over 7.000 kr og der var flere der allerede var ved at fejle.

Der er løbende blevet orienteret om Dørlåsesystemet i Nyhedsbreve og der har været afholdt et orienteringsmøde.

- Elevatorer (Jørgen er ansvarlig)

Der er generelt store udgifter forbundet med service og vedligeholdelse af vores elevatorer.

Derfor har Jørgen undersøgt muligheder for et leverandørskifte og han har modtaget et tilbud fra en alternativ leverandør H-elevator.

Bestyrelsen har vurderede, at det ikke var økonomisk ansvarligt at skifte leverandør, bl.a. fordi et skifte ville medføre en ekstraudgift på ca. 30.000 kr til udskiftning og omkodning af alarmmodulerne, samt at service og timepriser fra H-elevator ikke var tilstrækkeligt lavere end OTIS.

Jørgen har efterfølgende haft en dialog med vores nuværende leverandør Otis og det er lykkedes at få en prisreduktion på ca. 8.000 kr om året i service, samt en reduktion af timeprisen med 10%.

Virkeligt godt gået af Jørgen.

- Økonomi

Vi kommer nærmere ind på økonomien under punktet regnskab 2025 og budget 2026.

- Dronebilleder og rensning af tagene.

Der er taget dronebilleder af Perter Ib i god kvalitet og meget billig - 750 kr.

Der skulle bruges en lift ifm. udskiftning af den punkterede rude. Vi benyttede efterfølgende liften til selv at stå for rensning af tagene og dermed sparrede vi mange penge.

- Ristene omkring bygningen er blevet rensset på en arbejdsdag i 2025. Det gik nemt og hurtigt. Tak for god tilslutning til arbejdet.

- Afrensning af algevækst på facadelister og -plader er sket i 2025 via Rengøringskældereren.

- Utætheder i teknikrum.

Alle beboere bedes jævnlig tjekke om der utætheder i deres teknikrum. Der har været 3 tilfælde af nedsivning af vand, bla. fra et teknikrum i en stuelejlighed og ned i det fælles teknikrum i kældereren og dette kan medføre kortslutninger og andre problemer.

- Sociale udvalg (Lis, Alex og Lisbeth)

Igen i 2025 har vi haft fælles hygge og mad i Flok, julegløgg og æbleskiver, samt nytårskommen. Tak til arrangørerne.

- Samarbejde med de andre ejerforeninger

- Dronetjek af vore tage blev foretaget sammen med EF 10-14.
  - Vi holder øje med om der er noget vi med fordel kan samarbejde om.
- 
- Til slut vil jeg gerne takke alle beboerne. Jeg synes der er en god stemning og et godt sammenhold på trods af udfordringer med bl.a. elevatorer og dørtelefonsystemet. Det understøttes også af at der generelt er stor opbakning til vores sociale arrangementer. Desuden en tak til 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 til slut også gerne takke Anne for et godt samarbejde, der fungerer rigtig godt.

## Vedligeholdelsesplan for Ejerforeningen Søbyen 16 - 20

| Tekst                                                                                        | 2026    | 2027   | 2028   | 2029   | 2030   | 2031   | 2032   | 2033   | 2034   | 2035    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| Inspektion af tagene hvert 3. år med Drone overflyvning, aftales med de andre Ejerforeninger |         |        | 5.000  |        |        | 5.000  |        |        | 5.000  |         |
| Rensning af tagrender, aftales med de andre Ejerforeninger                                   |         |        | 10.000 |        |        | 10.000 |        |        | 10.000 |         |
| Rensning af røgbrønde fra kælder                                                             |         |        |        |        |        |        |        |        |        |         |
| Udskiftning af Altanglas                                                                     |         | 35.000 | 35.000 | 35.000 | 35.000 | 35.000 | 35.000 | 35.000 | 35.000 | 35.000  |
| Udskiftning af ILMO-fugebånd ved vinduespartier (holdbarhed 10-15 år)                        |         |        | ?      | ?      | ?      | ?      | ?      | ?      | ?      | ?       |
| Opdatering af elektronisk låsesystem/dørtelefoner                                            | 80.000  |        |        |        |        |        |        |        |        |         |
| Eftersyn af solpaneler på taget?                                                             |         |        |        |        |        |        |        |        |        |         |
| Facade afrensning                                                                            |         | ?      |        |        |        |        |        |        |        |         |
| Vinduer (punkterede ruder)                                                                   |         |        |        |        |        |        |        |        |        |         |
| Tag/tagrender                                                                                |         |        |        |        |        |        |        |        |        |         |
| Elektronik (pumper og styring osv. i kælderen)                                               |         |        |        |        |        |        |        |        |        |         |
| Blødgøringsanlæg                                                                             |         |        |        |        |        |        |        |        |        |         |
| Fornyelse af energimærkning                                                                  |         |        |        |        |        |        |        |        |        | 12.000  |
|                                                                                              |         |        |        |        |        |        |        |        |        |         |
| <b>Udgifter der allerede er inkluderet i budgettet</b>                                       |         |        |        |        |        |        |        |        |        |         |
| Drift af elevatorer                                                                          | 30.000  | 30.000 | 30.000 | 30.000 | 30.000 | 30.000 | 30.000 | 30.000 | 30.000 | 30.000  |
| Faldtest hvert 3. år af elevatorerne                                                         | 15.000  |        |        | 15.000 |        |        | 15.000 |        |        | 15.000  |
| Årligt eftersyn af røglekke i opgangene                                                      | 3.500   | 3.500  | 3.500  | 3.500  | 3.500  | 3.500  | 3.500  | 3.500  | 3.500  | 3.500   |
| Maling af vægge og lofte i opgangene                                                         | 8.000   |        | 8.000  |        | 8.000  |        | 8.000  |        | 8.000  |         |
| Abonnement for support, opdateringer, 4G abonnement (491,25 mdr)                             | 4.913   | 5.895  | 5.895  | 5.895  | 5.895  | 5.895  | 5.895  | 5.895  | 5.895  | 5.895   |
|                                                                                              |         |        |        |        |        |        |        |        |        |         |
|                                                                                              |         |        |        |        |        |        |        |        |        |         |
|                                                                                              |         |        |        |        |        |        |        |        |        |         |
| <b>Sum pr år</b>                                                                             | 141.413 | 74.395 | 97.395 | 89.395 | 82.395 | 89.395 | 97.395 | 74.395 | 97.395 | 101.395 |

## Bestyrelsens forslag til generalforsamlingen 2026

- Udskiftning af altanglas
  - Bestyrelsen foreslår, at der ikke udskiftes altanglas i 2026, men at udskiftningen genoptages i 2027 og fortsætter i årene fremover
  - Baggrunden for forslaget er, at vi havde ekstraordinære store udgifter i 2025 til elevatorer og dørlåsesystem på 107.000 kr. samt vi har en engangsudgift på ca. 80.000 kr. til det nye dørlåsesystem i 2026
- Finansiering af det nye dørlåsesystem
  - Bestyrelsen foreslår at tage de ca. 80.000 kr. fra grundfonden. Årsagen til dette forslag er, at undgå at vi kan komme i en situation, hvor en ekstra indbetaling vil være krævet i tilfælde af en større uforudset udgift i løbet af 2026
- Hævning af ejerforeningsbidrag
  - Bestyrelsen foreslår at ejerforeningsbidraget yderligere hæves fra 1.7.2026 med 200 kr pr måned pr ejerbolig i gennemsnit (der er lidt forskel på beløbet for de forskellige boliger pga. af fordelingstallene)
  - Baggrunden for forslaget er dels at grundfonden reduceres til ca. 160.000 kr. når det nye dørlåsesystem er betalt og dels fordi at vores grundfond bør tilstræbes at være på niveau med det årlige bidrag, så vi er rustet til at klare større kommende udgifter uden at skulle opkræve ekstraordinære indbetalinger fra ejerne.

## Fordeling af ejerbidrag 1. og 2. halvår af 2026 samt 2027

| Bidrag 1. halvår af 2026 |                       |                   |                 |                |                     |                 |
|--------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------|----------------|---------------------|-----------------|
| Lejlighed                | Bidrag 1. halvår 2026 | Bidrag pr kvartal | Bidrag pr måned | Stigning pr år | Stigning pr kvartal | Stigning pr mdr |
| Gennemsnit               | 5957                  | 2979              | 993             | 1200           | 300                 | 100             |
| 18 st tv                 | 5338                  | 2669              | 890             | 1075           | 269                 | 90              |
| 16 st th                 | 5504                  | 2752              | 917             | 1109           | 277                 | 92              |
| 20 st tv                 | 5504                  | 2752              | 917             | 1109           | 277                 | 92              |
| 16 4 th                  | 7339                  | 3670              | 1223            | 1478           | 370                 | 123             |
| 18 4 tv                  | 7339                  | 3670              | 1223            | 1478           | 370                 | 123             |
| 20 3 tv                  | 7339                  | 3670              | 1223            | 1478           | 370                 | 123             |
| resten                   | 5838                  | 2919              | 973             | 1176           | 294                 | 98              |
| Total                    | 166800                | 83400             | 27800           | 33600          | 8400                | 2800            |

| Fordelingstal pr lejlighed |               |                   |
|----------------------------|---------------|-------------------|
| Lejlighed                  | Fordelingstal | Fordelingstal i % |
| 18 st tv                   | 32            | 3,2%              |
| 16 st th                   | 33            | 3,3%              |
| 20 st tv                   | 33            | 3,3%              |
| 16 4 th                    | 44            | 4,4%              |
| 18 4 tv                    | 44            | 4,4%              |
| 20 3 tv                    | 44            | 4,4%              |
| resten                     | 35            | 3,5%              |

| Bidrag 2. halvår af 2026 |                       |                   |                 |                |                     |                 |
|--------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------|----------------|---------------------|-----------------|
| Lejlighed                | Bidrag 2. halvår 2026 | Bidrag pr kvartal | Bidrag pr måned | Stigning pr år | Stigning pr kvartal | Stigning pr mdr |
| Gennemsnit               | 7157                  | 3579              | 1193            | 2400           | 600                 | 200             |
| 18 st tv                 | 6413                  | 3206              | 1069            | 2150           | 538                 | 179             |
| 16 st th                 | 6613                  | 3307              | 1102            | 2218           | 554                 | 185             |
| 20 st tv                 | 6613                  | 3307              | 1102            | 2218           | 554                 | 185             |
| 16 4 th                  | 8818                  | 4409              | 1470            | 2957           | 739                 | 246             |
| 18 4 tv                  | 8818                  | 4409              | 1470            | 2957           | 739                 | 246             |
| 20 3 tv                  | 8818                  | 4409              | 1470            | 2957           | 739                 | 246             |
| resten                   | 7014                  | 3507              | 1169            | 2352           | 588                 | 196             |
| Sum                      | 200400                | 100200            | 33400           | 67200          | 16800               | 5600            |

| Bidrag 2027 |              |                   |                 |
|-------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Lejlighed   | Bidrag pr år | Bidrag pr kvartal | Bidrag pr måned |
| Gennemsnit  | 14314        | 3579              | 1193            |
| 18 st tv    | 12826        | 3206              | 1069            |
| 16 st th    | 13226        | 3307              | 1102            |
| 20 st tv    | 13226        | 3307              | 1102            |
| 16 4 th     | 17635        | 4409              | 1470            |
| 18 4 tv     | 17635        | 4409              | 1470            |
| 20 3 tv     | 17635        | 4409              | 1470            |
| resten      | 14028        | 3507              | 1169            |
| Sum         | 400800       | 100200            | 33400           |

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

### Anne Holde Andersen

Navn returneret af MitID: Anne Holde Andersen

Dirigent

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

IP-adresse: 217.74.155.1:50513:50513

Dato for underskrift: 22-05-2026 10:29:21 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitID Erhverv



### Erik Reinholdt

Navn returneret af MitID: Erik Reinholdt

Formand

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

IP-adresse: 62.243.89.169:64261:64261

Dato for underskrift: 24-05-2026 09:08:44 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](http://www.esignatur.dk).