

## Ejerforeningen Søbyen Etape 2

Generalforsamling onsdag d. 12.08.2020 – kl. 19.00 i Medborgerhuset, Skanderborg.

Deltagere: 17 ud af 28 lejligheder var repræsenteret. 11 lejligheder var ikke repræsenteret – heraf 7 lejligheder som er udlejet af samme ejer.

### Referat

#### 1) Velkomst.

Bestyrelsesformand Ole Bøje bød velkommen, hvorefter der blev gået direkte til punkt 2, valg af dirigent og referent.

#### 2) Valg af dirigent og referent.

- Ole Bøje (bestyrelsesformand i bestyrelsen) blev valgt som dirigent.
- Jan Eriksen (bestyrelsesmedlem) blev valgt som referent.

#### 3) Bestyrelsens beretning for det seneste år.

Bestyrelsesformand Ole Bøje aflagde beretning og indledte med, at det på flere områder havde været et usædvanligt år. I december 2019 var der indbrud i flere lejligheder i ejerforeningen og der blev i den forbindelse efterfølgende afholdt ekstraordinær generalforsamling m.h.p. gennemførelse af særskilt indbrudssikring. Foranlediget af indbruddene er der sat yderligere focus på det gode naboskab. Bestyrelsen har ligeledes i året haft særskilt møde med elevatorfirmaet Schindler m.h.p. detaljeret gennemgang af vores serviceaftale og forklaring på særskilte fakturaer som primært er foranlediget af, at der har været forhold/fejl på elevatorerne som har skullet udbedres. I løbet af året har vi tillige fået etableret serviceaftale på ejerforeningens afkalkningsanlæg – varetaget af Hans Høyrup. Der er tillige blevet igangsat epoxybehandling af arealer ud for elevatorerne i stueplan og kælderniveau. Dette uden beregning for ejerforeningen. Der er blevet etableret supplerende serviceaftale omkring rengøring som er varetaget af Charlotte Ladefoged fra bestyrelsen. Der er tillige sket udskiftning af lamper, planter i opgangene og udbedret kortvarigt problem med vand i kælderrum. Ejerforeningens drift er i god gænge og der er vedligeholdelsesplan for de kommende år. Dette er bl.a. sikret ved forslag om vedtægtsændring som giver mulighed for yderligere hensættelse til kommende forbedringer – svarende til op til 20% af ejerforeningens årlige ordinære fællesbidrag. Ole Bøje takkede tillige afslutningsvist de afgåede bestyrelsesmedlemmer Betina Bollerup og Lars Møller for deres flerårige betydelige indsats i bestyrelsen og pointerede, at der er tale om ulønnet arbejde, og at det er vigtigt for ejerforeningens samlede succes, at alle bidrager til det løbende arbejde/tiltag.

#### 4) Fremlæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Regnskabet for 2019 revideret af ejerforeningens revisor Elin Skau og udvisende et overskud på 18.327 kr. efter henlæggelse til vedligehold på 37.240 kr. blev kort gennemgået og efterfølgende godkendt uden yderligere bemærkninger. Foreningens egenkapital udgør således 63.641 kr. tillige med hensættelse til vedligehold på 74.480 kr. pr. 31.12.2019.

#### 5) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Bestyrelsesmedlem Jan Eriksen gennemgik bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan for ejendommen som i hovedtræk indeholder følgende:

I indeværende år (2020) henlægges op til 37.242 kr. til vedligeholdelse. Efterfølgende er det planen at der de kommende 5 år (2021, 2022, 2023, 2024 og 2025) hensættes op til 75.000 kr. til vedligeholdelse pr. år. Dette vil alt andet lige betyde, at der i 2021 kommer en mindre forhøjelse af det ordinære bidrag til ejerforeningen pr. lejlighed på gennemsnitligt ca. 113 kr./mnd. Forhøjelsen

vurderes nødvendig, idet der på længere sigt vil kunne opstå ikke ubetydelige omkostninger i.f.m. reparation/udskiftning af bl.a. elevatorerne i ejerforeningen, vinduespartier, altanglas m.v.

#### **6) Indkomne forslag.**

Der var indkommet 3 forslag:

- 1) Forslag om ændring af vedtægternes § 14.1 – som giver mulighed for at øge den årlige hensættelse til vedligehold, så det kan udgøre op til 20% af det årlige fællesbidrag i ejerforeningen. Forslaget er motiveret af, at der på længere sigt vil kunne opstå ikke ubetydelige omkostninger i.f.m. reparation/udskiftning af bl.a. elevatorerne i ejerforeningen, vinduespartier, altanglas mv. Den aktuelle hensættelse til vedligehold på 37.240 kr. vurderes i den henseende for lav på sigt, jf. også ovenfor under pkt. 5. Vedtægtsændringen vil ikke skulle tinglyses, men ejerforeningens administrator vil fremadrettet ved ejerskifte af lejligheder skulle udlevere en kopi af generalforsamlingens vedtagelse af ændringen. Henset til at generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig p.g.a. for lavt fremmøde blev forslaget ikke vedtaget.
- 2) Forslag om etablering af stikkontakter i kælderrum mod egenbetaling. Ved forslagens fremsættelse er der ikke foretaget undersøgelser af de tekniske muligheder for gennemførelse af forslaget – ligesom der udestår undersøgelser af eventuelle forsikrings-, sikkerheds- og støjmæssige konsekvenser af forslaget. Vedtages forslaget vil bestyrelsen skulle afklare om det er teknisk muligt og hensigtsmæssigt at gennemføre forslaget. Henset til at generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig p.g.a. for lavt fremmøde blev forslaget ikke vedtaget. Det blev dog aftalt, at arbejde videre med forslaget og undersøge tingene nærmere med henblik på evt. genfremsættelse af forslaget.
- 3) Forslag om udvidelse af cykelskur. Ved forslagens fremsættelse er der ikke foretaget undersøgelser af de tekniske og juridiske muligheder for gennemførelse af forslaget – ligesom der udestår undersøgelser af de økonomiske konsekvenser af forslaget. Vedtages forslaget vil bestyrelsen skulle afklare om det er teknisk muligt og hensigtsmæssigt at gennemføre forslaget. Henset til at generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig p.g.a. for lavt fremmøde blev forslaget ikke vedtaget. Det blev dog aftalt, at arbejde videre med forslaget og undersøge tingene nærmere med henblik på evt. genfremsættelse af forslaget.

#### **7) Forelæggelse af budget 2020 til godkendelse.**

Der blev gennemgået budget for 2020 som bl.a. tager højde for reservation af beløb til fremtidig vedligeholdelse og omkostninger til supplerende indbrudssikring. Budgettet blev godkendt uden yderligere kommentarer.

#### **8) Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

- a. Hans Høyrup blev nyvalgt til formand for bestyrelsen.
- b. Jan Eriksen (modtager genvalg) – blev genvalgt til bestyrelsen.
- c. Ole Milther Madsen blev nyvalgt til bestyrelsen.

#### **9) Valg af suppleanter til bestyrelsen.**

Følgende blev valgt som suppleanter:

- Margrethe Mikkelsen
- Hans Christian Nielsen

Den samlede bestyrelse (incl. suppleanter) består herefter af følgende:

Hans Høyrup (Formand), Jan Eriksen, Per Jensen, Charlotte Ladefoged Hansen, Ole Milther Madsen, Margrethe Mikkelsen og Hans Christian Nielsen.

## 10) Valg af revisor.

Ejerforeningens nuværende revisor, Elin Skau, blev genvalgt.

## 11) Evt.

Under punktet eventuelt blev drøftet flere forhold:

- Sprøjtning for edderkopper bliver udskudt til maj måned 2021. Charlotte Ladefoged følger op herpå.
- Hans Høyrup nævnte, at såfremt der måtte være beboere som har problemer med afskallede køkkenlåger eller vandhaneproblemer – er det nu der skal ske henvendelse til køkkenleverandøren Svanekøkkenet med henblik på evt. udskiftning uden omkostninger.
- Check tillige løbende genvex-anlæg og få udskiftet filter.
- Der arbejdes mod malerbesøg i uge 35 m.h.p. reparation af skader i.f.m. udskiftning af låseblik.
- Der bliver skiftet dørroset torsdag i uge 35 – alternativt torsdag i uge 36.
- Hans Høyrup vil gerne modtage aktuelle mailadresser fra beboerne i ejerforeningen.
- Der skal nedsættes evt. festudvalg i ejerforeningen.
- Der vil fremadrettet blive tilstræbt øget mailkorrespondance med beboerne i ejerforeningen.
- Husorden udleveres til nye lejere i de 7 lejligheder i ejerforeningen som udlejes af samme ejer.
- Der skal tages kontakt til Micky hos entreprenøren KOM m.h.p. færdiggørelse af det sidste epoxy i opgang 12 og 14.
- Lars Møller ligger fortsat inde med ekstra elevatørpærer.

---

Jan Eriksen - referent

---

Ole Bøje - dirigent