Referat ordinær generalforsamling 2026 etape 3

Generalforsamlingen blev afholdt tirsdag den 13. maj i den store sal i FLOK.

Deltagere: 18 lejligheder – heraf 0 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 Jesper Ohm og Ejvind Jensen som referent. Begge blev valgt.

Dirigenten fastslog at generalforsamlingen var lovligt indvarslet pr. mail den 7. april 2026 med foreløbig dagsorden. Endelig dagsorden med regnskab og budget og eventuelt indsendte forslag blev udsendt den 27. april 2026.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsesmøder:
Vi har i årets løb afholdt i alt 5 bestyrelsesmøder, hvor der især har været drøftet forhold i forbindelse med afslutningen af 5-års gennemgangen samt vedligeholdelse i øvrigt.
Referat af møderne kan altid ses på ejerforeningens hjemmeside.

Økonomi/budget:
Sidste år på generalforsamlingen blev det vedtaget, at kontingent til Grundejerforeningen skulle fordeles med lige store beløb uanset fordelingstal. Dette betyder, at de største lejligheder får en mindre udgift medens de øvrige får en mindre stigning.

Cykelskur:
Efter oprydning i skuret med fjernelse af gamle ubrugte og efterladte cykler, skønner bestyrelsen, at der ikke er problemer med pladsen.

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

Elevatorer/blødgøring:

Elevatordrift og blødgøring er de største og mest uforudsigelige poster i vores budget. Driftsstop har i 2025/26 været relativ få, og drift af elevatorerne generelt er nu på et rimeligt niveau. Næste lovpligtige eftersyn er i 2027.

Der har været lidt problemer med blødgøringsanlægget i nr. 6-8, hvor det kniber med at holde hårdhedsgraden nede på de ønskede 5-7 enheder. Det har medført et øget saltforbrug, men elles har anlæggene fungeret tilfredsstillende.

Vedligeholdelse:
I de seneste år har vi afholdt flere udgifter til bygningsvedligeholdelse. Det skyldes især afslutningen af vores 5-års gennemgang, hvor bygherren ikke bidrog med så meget som ventet.

Vi har i årets løb fået renset tag/tagrender, renset facaden, epoxybehandlet kældergulvet i trappeopgangen i 6-8. Vi har fået justeret/smurt døre vinduer i lejlighederne af tømrer, og disse opgaver vil fremad blive udført efter behov.
I kælderrummene står der stadig olie, som kan bruges til smøring af døre og vinduer i lejlighederne.

Solcellekonverteren i nr. 6-8 virker ikke. Da udgiften til reparation formentlig overstiger den fremtidige indtægt, udskydes udbedringen af fejlen til vi ved lejlighed har en tekniker i huset.

Beboerne i stuelejlighederne skal ifølge gældende husorden sørge for vedligeholdelse af hæk og bed ud mod vejen, og hækkens højde skal være 80 cm.

Vandudslip:
Flere lejligheder har på det seneste haft vandudslip dels fra defekt kødben i teknikrummet og fra læk under køkkenvasken. Tjek altid, om der er fugt i teknikrummet, når plastickkappen er fjernet for aflæsning af fjernvarme og brugsvand.
Tjek også for fugt/vand under køkkenvask, da udsivet vand trænger ned til underboen og giver skader der.
Vi undersøger i øjeblikket muligheden for en vand/fugtighedsmåler kan placeres i bunden af teknikrummet og andre steder. Når vi har et brugbart produkt vender vi tilbage med en pris, som den enkelte så kan overveje om det er løsning.
Det kan anbefales at tilmelde sig serviceordningen med VVS-eksperten i Brædstrup med genvex-anlæget, hvor man samtidig tjekker kødbenet.

Strømafbrydelse:
I år har vi flere gange været udsat for kortvarige strømafbrydelser, som påvirker vores dørautomatik ved hoveddøren som sættes ud af funktion.
Indefra bruges det lille håndtag øverst for at komme ud, og udefra bruges vores nøgle i det nederste nøglehul.

Altaner:
Byggeriet er nu over 8 år, og altanværnet trænger nogle steder til at blive efterspændt i siderne. Vi planlægger inden længe at komme rundt for at efterspænde altanværnet.

Afslutning: -
Til slut takkede formanden alle i Søbyen 2-8 for rigtig godt naboskab. Tak til alle deltagere i årets havefest og til dem, der har været med til arbejdet omkring dette.
Årets havefest er indtil videre planlagt til at finde sted den 14. 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. 11.299 og en egenkapital kr. 479.816. Saldoen på grundfonden var kr. 308.153.
Godkendt.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
Keld gennemgik vedligeholdelsesplanen for 2026, og nævnte i den forbindelse de områder som varetages af eksterne aktører. Det drejer sig om elevatorer, røglemme, blødgøringsanlæg samt låsesystemet i yderdørene.
Derudover efterser/kontrollerer vi selv røgbrønde, drænbrønde, afløbsriste og aflæsning af diverse målere. Har beboerne bemærkninger til noget hører vi gerne om det.
Godkendt.

5. Indkomne forslag:
Ingen

6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
Formanden gennemgik budgettet, som med et samlet ejerforeningsbidrag på kr. 380.972 og med samlede udgifter på kr. 380.972 giver det et resultat på kr. 0.
Som følge af beslutningen sidste år er bidraget til grundejerforeningen (GF) ikke med i ejerforeningens budget.
Vi opkræver dog stadig bidraget til GF, men det tillægges med ens beløb uanset lejlighedernes fordelingstal.

Det medfører en stigning/fald på kvartalsbidraget inclusive GF-bidrag på kr. 142, kr. -72 og kr. -553 afhængig af fordelingstal.
Godkendt.

7. Valg af formand for bestyrelsen:
På valg er Ole R Jacobsen (villig til genvalg).

8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen:
På valg er Ejvind Jensen og Jesper Ohm Pedersen (begge er villig til genvalg)

Der var ingen andre forslag så Ole, Ejvind og Jesper blev valgt.

9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
På valg er Keld Andersen og Morten Lundkvist Søndergård (begge er villig til genvalg).

Der var ingen andre forslag så Keld og Morten 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. Policen kan ses på hjemmesiden.
På spørgsmålet om forsikringen dækker skader fra vand fra kødben og utæthed i skab under køkkenvask, blev der svaret, at da udsivningen skete fra ikke skjulte rør i egen lejlighed dækkede den fælles forsikring ikke.
Godkendt.

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

12. Eventuelt.
Der blev spurgt om bestyrelsen havde overvejet, om der var behov for at indrette ladepladser og eventuel skur/halvtag til handikapkøretøjer? Da formanden svarede benægtende opfordrede spørgeren til at bestyrelsen tog det op.

Afslutningsvis takkede formanden de fremmødte for god ro og orden.
Tak til Jesper Ohm Pedersen for indsatsen som dirigent.

Referent Ejvind Jensen | Formand: Ole R. Jacobsen | Dirigent: Jesper Ohm Pedersen