



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

Bestyrelsens beretning 2026

Ejerforeningen Søbyen, Etape 2

Jeg er glad for at kunne gentage, at vores ejerforening er en sund forening, med en sund økonomi. Vi har 28 lejligheder, hvoraf 1 står tom, 1 er til salg og der er 8 lejligheder der er udlejet.

Seneste generalforsamling blev afholdt på FLOK den 4. marts 2025. Der var et stort fremmøde og et godt møde, hvor vi fik boller, som var lavet på FLOK og vin som bestyrelsen havde sørget for.

Bestyrelsen har ikke revideret i husordenen. Der har ikke været klager af nogen art.

Bestyrelsen har i år bestået af følgende medlemmer: Kai, Rita, Per, Jan og Hans. Suppleanter Knud og Margrethe. Det har været de samme personer som året før.

Festudvalget har i år bestået af Dithe og Kirsten.

Året 2025

Automatiske døre

De automatisk døre i opgang 10, 12 og 14. åbner og lukker for hurtigt. Vi har nu skiftet leverandøren ud til en der var dygtigere, så nu er tiden indstillet til 7 sek. Det betyder, at vi så må holde øje med, at der ikke er nogen der smutter med ind. I tilfælde af strømsvigt er hoveddøren låst og man må derfor ringe til en i bygningen, der kan åbne døren indefra. Hoveddøren kan åbnes udefra med speciel nøgle.

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. Det er derfor vigtigt, at I noterer, hvem der har fået de enkelte brikker. Såfremt man har mistet en brik er det vigtigt at henvende sig til Per så den mistede brik kan blive spærret.

Husk, at bliver en brik væk, eller ønsker I at købe en ny brik, så skal I henvende jer til bestyrelsen.

Der har i løbet af året været flere der har mistet nøgler og brikker. Det har Per ordnet, og han har fortsat styr på hvor mangler nøgler og brikker der er udleveret til hver lejlighed.

Fælles arbejdsdag

Den foråret i 2025 foretog bestyrelsen rengøring og reparationer af væggene i trappeopgangene så vi ikke behøver at få malet. Der er foretaget hovedrengøring i opgange og kælder.

Vi har fået ny forsyning af salt, hvilket i år blev båret ned i kælderen af de unge beboere.

Forsikringssager

Der har i 2025 ikke været nogen forsikringssager.

Alm. Brands forsikringsbetingelser kan findes på vores hjemmeside.

Oprydning i Kælder

Det er vigtigt at vi alle hjælper med at holde vores kælder ryddet, samt sørger for at få udskiftet det der evt. går i stykker.

Ladestandere

Der har i hele 2024 og 2025 været arbejdet meget intens med at få etableret ladestandere. Det er Kai der formand. Ladeudvalget refererer til grundejerforeningen. Der er nu etableret 52 ladestandere til de 88 lejligheder.



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

Livredning og hjerterstarter kursus

I januar 2025 har Hjerterforeningen afholdt 2 kurser i vores kælder. Det er godt at få det opfrisket, så man kan hjælpe andre.

Prepping 72 timers nødstrøm

Indledende undersøgelser er startet, men de viser, at det i øjeblikket er for dyrt at sikre lys i kælder og trappeopgange. Vi må klare os med en pandelampe indtil videre. Per har deltaget i et Prepping kursus hos Falck, som han vil fortælle nærmere om på generalforsamlingsmødet.

Vedligeholdelse

Serviceaftale for elevatorer

Bravida der har vedligeholdelsen, har fået foretaget faldprøver. Det skal ske hvert 3. år og koster ekstra da det foretages af et uvildigt firma.

Husk at kontakte bestyrelsen, hvis I oplever problemer med elevatorerne.

Serviceaftale for afsaltningsanlæg

Anlægget fungerer fint, og hårdheden er fortsat 6 hd. Det er Guldager, der servicerer anlægget i november hvert år. Efter et service besøg i år oplevede vi periodiske fejl. Derfor har vi fået det meste af anlægget udskiftet, så nu holder de sikkert 10 år igen.

Serviceaftale for røgspjæld

Vi har den årlige lovpligtige vedligeholdelse i januar.

Serviceaftale for brandboks

Vi har kontaktet Brandvæsenet og fået at vide, at deres bokse er af højeste sikkerhed. Det er vigtigt at vide, at brandvæsenet i tilfælde af brand kan komme ind ad hoveddøre og lejlighedsdøre.

Solcelleanlæg

Solcellerne på taget producerede i 2023 for ca. 2.000 kr. i 2024 har vi kun fået ca. 800 kr. i 2025 hvor der har været 10% flere solskinstimer har vi kun fået ca. 690 kr.

Spritdispensere

Vi står selv for indkøb af batterier og sprit til alle spritdispensere.

Rengøring

Vi synes, rengøringen fungerer godt, og vi har heller ikke modtaget nogen klager.

Daglig vedligeholdelse/forbedringer

Per smører dørene og han har sat en dørstopper på døren til cykelskuret, så den bedre kan holde i blæsevej. Vi har haft et uheld hvor stormen rev et hængsel i stykker.

Fælles værksted

Det er Søbyens flotteste værksted. Alle i etape 2 er velkommen til at benytte værktøjet og materialerne.

Fællesindkøb

Igen i år har vi lavet fællesindkøb af filtre til lejlighedernes Genvex-anlæg. Overskuddet bruges til noget specielt til gavn for beboerne. Forslag modtages gerne.

Bordtennis og hyggerum

Det er dejligt at se, at sommerens komsammen på bænken på græsplænen nu fortsætter i kælderrummet under opgang 12. Det er hver torsdag fra 17-18, hvor man selv medbringer drikkevarer. Der spilles også bordtennis.



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

Forrentning af vores indestående

Jyske bank har nu i 2024 givet 2,5% i rente. Renten for 2025 er kun 0,8%, så vi har ikke bundet pengene. På generalforsamlingen i 2026 vil vi drøfte om vi kan anbringe nogle penge i en sikker obligationspulje, så vi undgår at inflationen udhuler vores formue.

Hensættelser til vedligeholdelse

Vi har i bestyrelsen set på de fremtidige vedligeholdelsesomkostninger. Indtil nu har vi været forskånet for større omkostninger. Vi har kun fået lavet forbedringer, såsom: Blødgøringsanlæg, tyverisikring af døre, brikanlæg til dørtelefoner samt epoxymaling af kældergulve og nu sidst automatiske døre.

Vi har fået kontrolleret og repareret fugerne ved de små vinduer. Leverandøren har endnu ikke fået fremsendt en faktura, selv om vi har rykket mange gange. Det samme gælder også for de fuger vi har fået lavet privat.

Det er ejerforeningen der har den udvendige vedligeholdelse. Det gælder vinduer og altandøre samt hoveddøren. I det forgangne år er der 2 håndtag på altdørene, der er blevet udskiftet.

Vedligeholdelse i lejlighederne

Alm. vedligeholdelse påhviler ejeren, dvs. hvis det for eksempel trækker ind ad døren, eller hvis noget i lejligheden går i stykker.

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

Varmeanlægget (under kassen i teknikskabet) er nu 9 år gammel, så beboerne bør holde øje med, at der ikke kommer utætheder. Det anbefales at lukke for vand og varmeanlægget, hvis man er bortrejst i længere tid - så får hanerne også motion, så de ikke gror fast.

Er der skader på altandøren, som ikke skyldes manglende vedligeholdelse, er det ejerforeningen, der tager sig af det. Der er indtil videre 2 altandørhåndtag, der er gået i stykker.

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. Hermed også en tak til dem, der luger i bedene og hjælper med at holde haverne pæne.

Det er dejligt at se, at kælderen bliver benyttet til bordtennis og dart samt til møder og hygge om torsdagen.

Festudvalget har også i år arrangeret sammenkomster, som alle har været en succes, tak for det.

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.

Under eventuelt bliver der også valg til festudvalget et meget vigtigt udvalg.



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