



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

Ejerforeningen Søbyen 10-14

Referat af Generalforsamling 21. september 2021 for Ejerforeningen Søbyen 10 – 14

Dagsorden som følger:

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. Indkommende forslag til generalforsamlingen
7. Forelæggelse af budget til godkendelse
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen (2 år)
 - i. Per Ladefoged Jensen (modtager genvalg)
 - ii. Charlotte L. Hansen (modtager ikke genvalg)
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen (1 år)
 - i. Margrethe Mikkelsen (modtager genvalg)
 - ii. Hans Kristian Nielsen (modtager ikke genvalg)
10. Valg af revisor
 - i. Elin Skau (modtager genvalg)
11. Eventuelt

Ad 2:

Dirigent: Lars Møller, referent: Charlotte L. Hansen. Lars Møller kunne bekræfte at generalforsamlingen var lovlig og diverse dokumenter udsendt rettidigt.

Ad 3:

Trods tekniske udfordringer som gjorde at den forberedte præsentation ikke kunne vises lykkedes det vores formand, Hans Høyrup Petersen, via noter og sin gode hukommelse at gennemgå dette punkt. Nedenfor den forberedte beretning i sin helhed:

Ejerforeningen Søbyen Etape 2

Vores lille 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 bygningskader. Vi har 28 lejligheder, hvoraf 1 står tom og der er 7 lejligheder der er udlejet. I foråret flyttede 2 nye ejere ind. Det er Rita & Leif Olesen i nr. 10 og Lilly Buhl i nr. 14. Vi ønsker dem velkommen.

I bestyrelsen ville vi gerne have afholdt en generalforsamling på Vestermølle allerede i april måned. Vi havde bestilt lokale, men pga. Corona, besluttede vi at udsætte generalforsamlingen.

Vi har også nedsat et festudvalg bestående af Charlotte, Margrethe og Kai, for at fremme for det gode naboskab.

Det er bestyrelsens ønske, at vi i etape 2 kommer hinanden ved, er hjælpsomme og at 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 2020 et specielt år

Ud over at vi alle blev ramt af Corona pandemien, så vi ikke kunne afholde generalforsamling, så havde vi også haft mange indbrud i Søbyen. Det var for mange kommet som et chok, idet vi slet ikke havde forventet



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

at nogen kunne bryde ind, og slet ikke på forskellige etager. Det var baggrunden for at der blev indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling fredag den 6/3 2020.

Det eneste punkt på dagsordenen var at få skabt tryghed og lavet tyverisikring. På mødet blev det vedtaget at sikre hoveddøren, installere sikkerhedsblik til lejlighederne og sikre vinduerne i stuelejlighederne.

Anskaffelsen blev skønnet til 175.000 kr.

Finansiering skulle ske ved at forhøje vores ejerforeningsbidrag over 4 gange.

Den ordinære generalforsamling blev afholdt 12/8 2020.

På generalforsamlingen blev der skiftet ud i bestyrelsen. Idet 3 nye bestyrelsesmedlemmer og 2 nye suppleanter blev valgt ind.

Bestyrelsen havde foreslået en forhøjelse af ejerforeningsbidragene, så hensættelserne kunne imødegå de forventede større vedligeholdelse omkostninger til elevatorer samt flere andre ting.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget af de fremmødte, men generalforsamlingen var ikke beslutningsdygtig.

Forslag om stikkontakter i kælderen undersøges af bestyrelsen.

Forslag at udvidelse af cykelskuret blev ikke vedtaget.

Den nuværende bestyrelse har med den baggrund haft et travlt år med følgende:

Tyverisikring

Da finansieringen var sikret kunne bestyrelsen gå i gang med at finde egnede leverandører og komme i gang med at etablere tyverisikringen.

Vi fik sikret hoveddøren med motorlås, samt et elektronisk brikanlæg sammenkoblet med vores telefonanlæg. Loven kræver dog stadig at skal være muligt at åbne hoveddøren med en nøgle, i tilfælde af strømafbrydelse.

Alle vinduer i stueetagen blev sikret.

Sikkerhedsblikket til lejlighederne blev udskiftet og vi har fået malet og spartlet.

Spritdispensere

En af de første opgaver vi fik gennemført var at opsætte spritdispensere i alle 3 opgange. De har været benyttet flittigt.

Nøgler

Vi blev klar over at der var mange nøgler i omløb, som kunne åbne de eksisterende låse. Vi fik fat i en låseplan og kunne se at ud over A og B nøgler, så kunne P og P1 nøgler også åbne hoveddørene. Disse P nøgler var udleveret til forskellige underleverandører. Per har lavet et stort arbejde med at opspore disse nøgler, hvilket også er lykkedes i stort omfang. Vi ved hvor mange nøgler, der er udleveret til hver ejer, men vi kan ikke vide hvor mange af disse, der er blevet væk.

Derfor har vi besluttet også at udskifte låsene på hoveddørene og cykelskuret. Dog således at masternøglen A som Brandvæsenet har, stadig kan låse dørene op. Bestyrelsen har også 3 nøgler der kan bruges til fordøren. Cykelskuret kan stadig låses op af vores lejligheds nøgler, men nu kan P og P1 nøgler ikke bruges mere.

I etape 3 har der været indbrud i cykelskuret, og derfor har vi nu fjernet vrideren på indersiden af låsen.

Logo og brevpapir

Vi har haft kontakt med alle leverandører. Vi syntes, at det var godt at have et brevpapir med vores adresse og CVR. nr.. Erik Kjær fra etape 1 har været så venlig at tegne et logo, som vi har valgt.

Fælles Arbejdsdag

8.novembet blev der afholdt en fælles arbejdsdag, hvor vi gik ryddet op i cykelskuret og fjernet nogle stativer. Risten hele vejen rundt om vores bygning blev rensed op. Det var meget tiltrængt og vi må opfordre beboerne i stueetagen til fremover at vedligeholde risten. Vi fik også båret 1 ton salt ned til



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

blødgøringsanlægget. Arbejdsdagen blev afsluttet med øl, kaffe og hjemmebagt kage. Det var en god dag selv om den pga. Coronarestriktioner skulle følge specielle regler.

Vedligeholdelse

Service aftale 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 har vi i bedt Ole om at se har set nærmere på det. Derfor er det vigtigt at al henvendelse omkring elevatorerne rettes til bestyrelsen eller Ole direkte. Skulle der være nogen der sidder fast i elevatoren og ringer på nødtelefonen, så skal vi i bestyrelsen have besked umiddelbar bagefter.

Service aftale for afsaltningsanlæg.

Vi har den årlige vedligeholdelse i november, samtidig med etape 3. I år har der været ekstra omkostninger, da vi har fået skiftet nogle pakninger, men ellers kører anlægget fint. Det betyder, at vandets hårdhed er på 6 dh og ikke 18 dh som tidligere.

Service aftale 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.

Service aftale 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.

Maling

I forbindelse med at vi fik lejlighedsdørene malet, fik vi også opgangene plettet. Bestyrelsen har maling til dørkarmene og til opgangen. Malingen til opgangen er den samme, som vi også har i lejlighederne, så har nogen mindre skader i lejlighederne kan de benytte den maling.

Gulvmaling foran elevatorerne i opgang 12 og 14 er nu blevet lavet færdigt. Det var noget den gamle bestyrelse havde fået betalt af Micky pga. de mange revner, der er i kældergulvet.

Rengøring

En af de store poster i budgettet / regnskabet er rengøring og vinduespudsning. Aftalen bliver løbende gennemgået og er siden sidst blevet opdateret: Elevatorerne bliver nu en gang om året behandlet med 3M stårens og metalpolish, herudover er frekvensen på støvsugning af kældre øget idet det tidligere niveau ikke blev set som værende nok. Der er i samarbejde med de rengøringsansvarlige i etape 1 og 3 indhentet tilbud fra tre alternative rengøringssselskaber men ingen af disse har været i stand til at matche de nuværende aftaler etaperne hver især har med Rengøringskælderens. Enten var tilbagemeldingerne useriøse og uklare i.f.t., hvad der var dækket eller også var de væsentligt dyrere end nuværende. Udover rengøringsaftalen er det undersøgt om Rengøringskælderens vil kunne håndtere algefjerning på facader. To forsøg er foretaget, men det lykkes ikke = hvis dette skal gøres skal anden løsning findes.

Daglig vedligeholdelse

Der er blevet udskiftes 2 dørstoppere, der er opsat stikkontakter i kælderens i tavlerum, så vi kan få opladet løvsugeren og busktrimmeren. Ole har lavet reoler og hylder i tavlerummet ved opgang 14, så vi nu har et sted til opbevaring af reservedele og maling.

Der er blevet ryddet op i cykelskuret og der er blevet opsat en lampe over døren til cykelskuret, så vi nu har en mulighed for at finde nøglehullet.



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

Også vores stuebirk er blevet klippet og studset.

Der er blevet indkøbt 2 nye skærme til et kælderlysarmatur, der var gået i stykker og ekstra lysrør.

Lyset i kælderen og opgangene er blevet indreguleret.

Forsikringsager

I 2019 år havde vi indbrud og vores forsikring dækkede både vinduer og lejlighedsdøre. Det kostede kun foreningen selvrisikoen. I 2020 havde vi en vandskade, hvor vores forsikring dækkede reparationen, og selvrisikoen bliver dækket af skadevolders ansvarsforsikring. Det er Jan der har med vores forsikringer at gøre. Han kan fortælle om hvad forsikringen dækker, og hvad man selv bør have af forsikringer.

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 vedligeholdelses omkostninger. Et skema som vi vil udbygge i takt med at vi får kendskab til problemer. Der kan komme store omkostninger til elevatorerne efter 10 år, eller til utætheder, som vi så ved etape 3, hvor gavlbeklædningen blev afmonteret og der stod et stillads i over et halvt år.

Vi ser i øjeblikket at etape 1 kæmper med at glasset på altanværnet. Glasset bliver hvidt og skal udskiftes. I den forbindelse har vi og etape 3 afholdt flere møder. Vi får sikkert samme problem. Det er så endt op med at det er grundejerforeningen, der er gået ind i sagen.

Da vi havde maler, mente han at vi om 5 år var nødt til at få malet hele opgangen.

Som alle kan se på vores nymalede gulve foran elevatorerne, så kommer der meget støv fra kælderen, fordi den ikke er behandlet. Vi har i bestyrelsen valgt ikke at gøre noget ved kældergulvene før efter vores 5 års gennemgang. Det er en af de forbedringer vi påtænker at lave i år.

I tavlerummet under opgang 10 er i dag et rodet rum med nogle efterladningsmaterialer fra byggeriet. Her vil vi lave et lille fælles rum, som kan bruges til et værksted, dog uden at det vil genere nogen beboer.

Projektet er blevet til et vinterprojekt.

Det er også blevet aftalt med etape 1 og 3, at vi skal have vores tag og tagrender kontrolleret hvert år vha. en drone, og er der så noget at se, skal vi have fat i en lift og rensede tagrenderne.

5 års gennemgang

Her i marts startede vores 5 års garantigennemgang. Bestyrelsen har taget sig af det udvendige og fællesarealerne. Der er set på altanerne, vinduerne, dørene samt kælderen. Bestyrelsen var også med rundt i alle lejligheder.

Bestyrelsen har også lavet en aftale med Kurt Kamp, som også deltog ved 1. års gennemgangen. Ligeledes har vi også haft et Dronefirma til at kontrollere tagrender samt fugerne omkring vinduerne.

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

Vi afventer en status fra Micky.

Vedligeholdelse i lejlighederne

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

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

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

Såfremt der er stemning for at bestyrelsen indkøber et antal filtre til Genvex anlægget og ligger dem i kælderen, så beboeren kan hente og betale et filter, når han skal bruge det.

På samme måde kan vi også have de rigtige pærer til belysningen på badeværelser og i entreen liggende. Disse pære vil sikkert snart begynde at gå i stykker.



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

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 til at melde jer når vi kommer til valg til bestyrelsesposterne. Suppleanterne deltager også i møderne.

Kommentarer i.f.m. beretning:

Kai Just: Først skeptisk m.h.t. epoxy løsning, men ser godt ud. Meget at se til for bestyrelsen så ros til den gamle og nye.

Lars Møller: Godt informationsniveau. Har pærer, hvis behov for udskiftning af pærer i elevatorerne. Hvis der er behov for at kælderør holdes midlertidig åben er der en snor bagved døren der kan sættes på, -kiler og lignende må ikke bruges. Husk at lukke døren efterfølgende da det er en branddør.

Per Ladefoged Jensen: Vigtigt at de rigtige pærer bruges når disse skal skiftes (ikke relateret til elevatorer), henvendelse omkring pærer til Hans Høyrup Petersen.

Elin Skau: Tak til bestyrelsen for at repræsentanter herfra deltog i 5 års gennemgangen af de enkelte lejligheder.

Ad 4:

Årsregnskabet blev gennemgået af Jan Eriksen og godkendt.

Kommentar fra Elin Skau: Forskel i varme/vandforbrug i.f.t. tidligere år afledt af, hvornår vi får regninger, d.v.s. forskydning i.f.t. regnskabsperiode.

Kommentar/opfølgning i.f.t. forsikring: Ejerforeningens forsikring, brandforsikring m.v. dækker fællesarealer og er lovpligtig. Police er tilgængelig på ejerforeningens hjemmeside. En bestyrelsesansvarsforsikring er også tegnet.

Opfølgningspunkt til bestyrelsen: 1) Vandskade etape 3, hvem dækker denne? Er en sådan skade dækket af ejerforeningens forsikring eller den enkelte ejers? 2) Skjulte slanger, rør i vægge, er disse dækket af ejerforeningens forsikring?

Ad 5:

Vedligeholdelsesplan godkendt.

Jan Eriksen gennemgik forslag til vedligeholdelsesplan, som omfatter områder, der de næste 10 år skal dækkes heraf. Generelt regnes der med at ca. 30 kr. pr. kvm hensættes til vedligehold, hvilket den fremlagte plan understøtter i.e. hensættelse fremadrettet på ca. 100.000 kr. pr. år. Hidtil er der hensat ca. 37.000 kr. pr. år, hvilket svarer til de op til 10% af ejerforeningsbidraget, som der jf. nuværende vedtægter må hensættes. Det højere kvartalsvise ejerforeningsbidrag vil være ca. +500 – 600 kr. pr. kvartal i.f.t. det oprindelige. Yderligere information omkring dette på næste generalforsamling, som forventes afholdt i februar 2022.

Ad 6:

To forslag:

1. Forslag til ændring af ejerforeningsbidrag fra bestyrelsen. Forslag godkendt via godkendelse af budget for 2021. M.h.t. bidrag for 2022 håndteres det på kommende generalforsamling februar 2022.
2. Forslag om etablering af stikkontakter i kælderrum mod egenbetaling. Forslag om at bestyrelsen arbejder videre med dette og udarbejder retningslinjer herfor godkendt.



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

Ad 7:

Det fremsendte budget blev gennemgået af Jan Eriksen. Budgettet blev godkendt og ligeledes forhøjelse af ejerforeningsbidraget for 4. kvartal 2021 og 1. kvartal 2022.

Opfølgningspunkt til bestyrelsen: kan det nås at få stigningen indeholdt i opkrævning for 4. kvartal?

Ad 8:

Medlemmer til bestyrelsen:

Per Ladefoged Jensen blev genvalgt

Rita Olesen valgt som nyt medlem

Ad 9:

Suppleanter:

Margrethe Mikkelsen genvalgt

Knud Schou valgt som ny suppleant

Ad 10:

Revisor:

Elin Skau genvalgt

Ad 11: Eventuelt

P-pladser:

Hvis der sent om aftenen ingen ledige p-pladser er, må handicap p plads benyttes.

Hvis vi er væk længere tid af gangen opfordres der til at flytte bil(er) til den store p plads for enden af etape 1.

Parkering må kun ske i og indenfor afmærkede båse.

Genvex anlæg:

YouTube video vedr. information omkring anlæg deles af Hans Høyrup Petersen (er delt pr. mail 22. september).

VVS Experten har hidtil tilbudt årlig service af anlæg, nogle har selv stået for det, andre har benyttet sig af dette. Charlotte L. Hansen forventer at få foretaget service af VVS Experten i år. **Opfølgning i den**

forbindelse: Kan anlægget "sommerindstilles"?

Tip: Hvis køkkenrullestykke sættes for emhætte => dobbelt udsugning i bad.

Kørestole i opgangen, må de stå i indgangsparti?:

Hvis permanent behov opfordres til at de stilles under trappe ved kælder. Gælder ligeledes for barnevogne.

Husorden:

Der opfordres til at Husorden kigges igennem i.f.t. fx afholdelse af fest.

Festudvalg:

Første arrangement (information omdelt i alle postkasser) 21. november, gåtur, gløgg og æbleskiver. Håber der er opbakning hertil.

Kommende arrangementer: Vi ønsker hinanden godt nytår 31. december om formiddagen (udenfor), august '22 sommerfest.

Som udgangspunkt finansieres arrangementer ved egen betaling. Bestyrelsen vil overveje om der kan øges tilskud hertil.