

## Referat, Grundejerforeningen Søbyen, ordinær generalforsamling 2026

6. maj 2026 kl. 19:00 på Lille Capri, Dyrehaven 7, Skanderborg

### 1. Valg af dirigent og referent

- Bestyrelsen peger på Michael Christensen som dirigent. Dette vedtages.
- Bestyrelsen peger på Ann-Kathrine Brigsted som referent. Dette vedtages.
- Michael konstaterer at generalforsamlingen er indkaldt jf. vedtægterne.
- Der er i år fremmødt 55 stemmeberettigede ud af 112 mulige.

### 2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år

- Grundejerforeningens formand Birgit Werge fremlægger bestyrelsens beretning.
- Vedtægtsændringer: På generalforsamlingen i 2025 blev der fremlagt 8 vedtægtsændringer, der blev godkendt enstemmigt til den ekstraordinære generalforsamling i juni. Tinglysningen kunne imidlertid ikke godkendes pga. et manglende referat fra den ekstraordinære generalforsamling. Heller ikke ved den efterfølgende tinglysning i marts kunne vedtægtsændringerne godkendes; denne gang pga. fejl i de oprindelige vedtægter. Da vedtægtsændringerne kræver 2/3 flertal, vil det være nødvendigt med yderligere én ekstraordinær generalforsamling.
- Renovation: Containerne rengøres nu én gang årligt. Desuden er der blevet byttet om på plast- og restaffald som et forsøg for at sikre brug af det etablerede træksystem fra 2024 (bedre udnyttelse. Endeligt er der blevet ændret træksystem). Bestyrelsens konklusion er at løsninger har hjulpet på ophobning af plast. Plast er en udfordring da containerne kun tømmes hver tredje uge og da platen hober sig op i containerne. Det foreslås desuden at komprimere blødt plast i poser. Det henstilles desuden til at stort plast og/eller pap køres på genbrugsstationen eller klippes i små stykker.
- Gartneraftalen: Bestyrelsen har modtaget tilbud fra tre leverandører på gartnerarbejde. Udgangspunktet er fortsat gartnerarbejde på "parkniveau". Den nuværende aftale er gennemgået og specificeret. Bestyrelsen er blevet enig med OT Anlæg om fortsat gartnerarbejde med en reduktion af prisen på 14.000 kr. per år. Aftalen gælder de næste 2 år.
- Robotplæneklippere: Tilbuddene på gartnerarbejde var både med og uden græsslåning på baggrund af forespørgsler om brug af robotplæneklippere. Der vil her skulle bruges 3-4 robotter, der vil kræve lange ledninger eller alternativt en synlig antenne. Tilbagebetalingsperioden varierer fra 4-8 år. Desuden vil det kræve beboere, der skal passe robotterne. På den baggrund har bestyrelsen valgt ikke at gå videre med robotplæneklipperne.

- Vintertjeneste: Fortovene vil ikke blive ryddet ved megen sne da der ikke er aflæsningsplads ved siden af fortovene .
- Skadedyrsbekæmpelse: Der er en aftale med Snowa omkring alle adresser. Der har været 23 besøg i 2025. Der er 10 elektroniske rottefælder på matriklen.
- Pumper: Vi har en årlig serviceaftale på pumper for overfladevand. Ved den seneste gennemgang blev det konstateret, at to pumper skulle skiftes. Dette vil koste 70.000 kr. ved næste eftersyn. De nye pumper vil ikke kræve yderligere indbetalinger fra beboerne.
- Terrænlys: 2 af de lave lamper ved søen har været i stykker. Der har været eftersyn af elektriker på alle lamper langs stien og indmaden er skiftet på de 2. De nedgravede forsyningsledninger er ikke i bedste stand og medfører ekstra belastning på elforsyningen på disse lamper. Der kan være brug for udskiftning af ledninger til pullerterne.
- Parkering: Den private fællesvej betyder, at vi ikke kan lave egne parkeringsregler. Bestyrelsen har derfor lavet en parkeringspjece med henblik på at sikre hensynsfuld parkering i Søbyen. Der er desuden givet tilladelse til et skilt ved indkørslen, der begrænser indkørsel til folk med ærinder.
- Velkommen til Søbyen: Alle nye beboere modtager en pjece Velkommen til Søbyen med gennemgang af alle vigtige emner.
- Ladelavet: Der er etableret 58 ladestandere i Søbyen.
- Opmaling: Bestyrelsen har indhentet tilbud på opmaling af parkeringspladser men måtte afbryde samarbejdet med maleren pga. skader på belægningen. Da ingen i Søbyen har meldt sig til frivilligt at tage opgaven, engageres et nyt firma til opmalingen. Opgaven med at lave en aftale videregives til den nye bestyrelse.
- Nedskæring af beplantning: Der har været stor forskel i pris og metode til nedskæring af beplantning i Lillesø. Det billigste inkluderede at man gik ud i Lillesø og savede beplantningen ned. Det blev udført i efteråret.
- Festivaler: Parkering under festivalerne er en bekymring. Bestyrelsen har ikke ønsket zoneparkering, da dette begrænser parkering af egne biler, og man derfor ikke har mulighed for at have gæster. Ligeledes er private parkeringsfirmaer en dyr løsning, hvor beboerne også risikerer bøde hvis man ikke har registreret sin parkering korrekt.
- Hjertestarter: Vi har hjertestarter i Søbyen, og der er flere aktive hjerteløbere i Søbyen.
- Arbejdsdag: Der har tidligere været afholdt en årlig havedag, og der er beboere, der løbende holder bedene omkring længehusene for at opgradere fra ”parkniveau”. Det er oftest de samme beboere, der møder op. Bestyrelsen har

adspurgt, om nogen har ønsket at stå for arbejdsdagen, men da der ikke har været frivillige, har bestyrelsen valgt ikke at tage initiativ til havedagen.

- Marken: Der er ikke yderligere nyt omkring marken. Erik Kjær er fortsat Søbyens kontakt omkring marken.
- Tak til de frivillige der giver en hånd med omkring Søbyen.

### 3. Aflæggelse af regnskab, underskrevet af bestyrelsen og revisor

- Erik Kjær Hansen fra bestyrelsen orienterer jf. det vedhæftede regnskab for 2025.
- Årets resultat var et overskud på 101tDKK mod et budget på 13tDKK pga. lavere end forventede omkostninger.
- Renovation er den store omkostningspost med 290tDKK. De +500tDKK i 2024 skyldtes primært ombygningen af affaldscontainerne på 250.000 DKK.
- Snerydning har kostet ca. 55tDKK og er altid svær at budgettere.
- Gartnararbejdet er reduceret i forhold til 2024, primært drevet af besparelsen på nedskæring i Lillesø.
- Administratorhonoraret udgør den største udgift i administrationsomkostningerne på 24tDKK.
- Den likvide beholdning er på 465tDKK, hvilket bestyrelsen vurderer er et fornuftigt niveau. Dette svarer til ca. 60% af de årlige udgifter. Der kan tilståde yderligere omkostninger, særligt til pumper og kabler til lamperne ved søen.
- *Regnskabet for 2025 er godkendt.*

### 4. Forslag fra bestyrelsen

- Bestyrelsen har ingen forslag til behandling på denne generalforsamling.

### 5. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne

- Erik Kjær Hansen fremlægger forslag om professionel support til bestyrelsen. Her foreslås det at skifte administrator og i stedet får en ordning med mere hjælp til bestyrelsen. Forslaget er drevet af at der kan være behov for en model hvor bestyrelsesarbejdet er mere overkommeligt med færre opgaver og adgang til faglig rådgivning.  
Cirkaprisen er 50tDKK. Der betales i øjeblikket 24tDKK for vores nuværende aftale, men også 17tDKK for medlemskabet i Parcelhusejernes Landsforening, der tilbyder overlappende services. Sidstnævnte medlemskab kan man overveje at opsiges.
- Forslaget vil koste 75DKK per boligenhed/kvartal i ekstra omkostning til grundejerforeningen.
- *Med 49 stemmer for, er forslaget vedtaget.*

## 6. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud

- 80tDKK fastholdes for vintertjenesten da store udsving kan forekomme.
- Gartnerarbejdet er reduceret med 10tDKK jf. den nye aftale med OT Anlæg.
- De 35tDKK til fællesarealer dækker optegning af parkeringspladser.
- Vedligeholdelse af andre anlæg er pumpehusene, der har kørt siden 2014 og vedligeholdelse af containerne. Her budgetteres med 105tDKK.
- De øgede udgifter til budgetpunktet Advokat skyldes udgifter til tinglysning af vedtægtsændringer.
- *Budgettet for 2026 er godkendt.*

## 7. Valg af bestyrelse og suppleanter

*Det fremgår af vedtægterne, at bestyrelsesmedlemmerne vælges for 2 år ad gangen, således at 2 vælges i lige år, henholdsvis 3 i ulige år. Suppleanter vælges hvert år. Genvalg kan finde sted. I 2026 er bestyrelsesmedlemmerne Birgit Werge og Lilly Buhl samt suppleanterne Erik Kjær Hansen og Karin Langpap på valg.*

### Bestyrelsesmedlemmer

- Birgit Werge genopstiller ikke, mens Lilly Buhl genopstiller.
- Ekstraordinært skal der findes yderligere to bestyrelsesmedlemmer til ét år da Henrik Naundrup og Ole Milther udtræder af bestyrelsen før tid.
- *Lilly Buhl er genvalgt.*
- *Jørgen Ulriksen fra Søbyen 18, 3. tv. er valgt for en toårig periode.*
- *Lise-Lotte Wittendorff, 16, st. tv. er valgt for en etårig periode.*
- *Vicky Madsen, Søbyen 1 er valgt for en etårig periode.*

### Suppleanter

- Erik Kjær Hansen genopstiller ikke, mens Karin Langpap genopstiller.
- *Karin Langpap er genvalgt*
- *Bodil Jensen, Søbyen 33, er valgt.*

## 8. Valg af revisor og revisorsuppleant

*Det fremgår af vedtægterne, at generalforsamlingen vælger en revisor og en revisorsuppleant. Genvalg kan finde sted. På valg som revisor er Elin Skau. I 2025 blev der ikke valgt en revisorsuppleant.*

- Elin Skau modtager genvalg

- *Elin Skau er genvalgt*
- Der vælges ikke en suppleant.

#### 9. Statusorientering fra Ladelavet.

- Ladelavet blev vedtaget i 2024
- Alle 58 pladser er nu solgt. Der er 38 el-biler på pladserne.
- Pladserne fordeles efter nærhedsprincippet, hvilket også har medført flytninger af pladser.
- Bestemmelserne i Ladelavet siger, at hvis der kommer en beboer med elbil, så skal en beboer med plads og uden elbil udlåne eller sælge til beboeren med elbil. Fordelingen sker ved hjælp af lodtrækning i den streng – med pladser uden elbiler – der ligger nærmest den nye beboer.

#### 10. Eventuelt

- Der blev udtrykt bekymring for kapaciteten af parkeringspladser i takt med at flere og flere pladser optages af Ladelavet og opmalingen, der har medført færre parkeringspladser på længeparkeringerne.
- Vedtægtsændringerne kræver én ekstraordinær generalforsamling. Hvis der ikke er fremmøde af minimum 2/3 af de stemmeberettigede, kræver vedtægtsændringerne endnu en ekstraordinær generalforsamling (hvor resultatet udgøres af 2/3 af de fremmødte). Hvert medlem må kun medbringe én fuldmagt.
- Birgit Werge takker af som formand og modtager stor applaus for sin indsats.

Bestyrelsesformand



---

Birgit Werge

Dirigent



---

Michael Christensen