**Ejerforeningen Søbyen Etape 2**

Generalforsamling torsdag d. 30.03.2017 – kl. 19.00 på Vester Mølle.

Deltagere: 16 ud af 28 lejligheder var repræsenteret – heraf 2 via fuldmagt. 12 lejligheder var ikke repræsenteret – heraf 7 lejligheder som er udlejet af samme ejer.

**Referat**

1. **Valg af dirigent og referent.**
* Lars Møller (næstformand i bestyrelsen) blev valgt som dirigent.
* Jan Eriksen (bestyrelsesmedlem) blev valgt som referent.
1. **Bestyrelsens beretning for det forløbne år.**

Bestyrelsesformand Ole Bøje aflagde beretning med følgende hovedelementer:

Der har i årets løb været et godt samarbejde i bestyrelsen, hvor der har været 7 bestyrelsesmøder og et koordineringsmøde med Grundejerforeningen. Bestyrelsen har udarbejdet en forretningsorden for sit arbejde, udkast til husorden for ejerforeningen og indhentet inspiration fra ejerforeningen i etape 1. Der er indhentet tilbud og efterfølgende etableret aftaler omkring måtter i opgangene, trappevask, vinduespolering, rengøring af elevatorer m.v. Der er opsat ensartede navne på dørtelefoner og dørskilte og opsat skobørster ved indgangspartierne. Der er sket skifte af ejerforeningens administrator med en besparelse på ca. 10.000 kr. Der er sket skifte af ejendomsforsikringsselskab med en besparelse på ca. 8.000 kr. og med en bedre dækning. Der oprettes PBS på betalingerne til ejerforeningen. Der vil ske gennemgang af ejerforeningens fællesarealer sammen med byggesagkyndig onsdag d. 19.04.2017 i tidsrummet kl. 8-12, hvor det vil blive nødvendigt, at der er adgang til altanerne i de enkelte lejligheder. Gennemgangen vil bl.a. omfatte haveanlæg, trappeanlæg, kælderrum og galvaniseringen på altanerne. I forbindelse med gennemgangen af fællesarealerne vil Jan Eriksen og Lars Møller fra bestyrelsen prøve at se, om det er muligt at få et tilbud fra den byggesagkyndige til alle på den indvendige 1 års gennemgang af de enkelte lejligheder som jo er den enkelte ejers egen forpligtelse at få gennemført og anmeldt overfor sælger (Ejendomsselskabet Søbyen A/S) inden d. 01.06.2017.

Der er opsat hjertestarter, hvor det er lykkedes Lars Møller fra bestyrelsen at få de enkelte leverandører til byggeriet af Søbyen til at sponsorere – således at der ikke har været en udgift for ejerforeningen. Der vil blive indhentet tilbud på ruderens, hvor de enkelte ejeres mailadresser sendes direkte til vinduespudser. Der opfordres til at benytte link på ejerforeningens hjemmesiden, så man automatisk får fremsendt mail, når der er nyheder. Opdages der generelt fejl eller problemer på fællesarealerne (lys, elevator, døre m.v.) – så kontakt bestyrelsen som vil drage omsorg for at de behørige leverandører m.v. kontaktes. Kopi af ejendomsforsikringspolice vil blive lagt på hjemmesiden.

1. **Fremlæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.**

Regnskabet for 2016 (7 mdr.) udvisende et overskud på 30 tkr. blev kort gennemgået og efterfølgende godkendt.

1. **Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.**

Det blev fra bestyrelsens side skitseret, at man ønsker at inddrage en byggesagkyndig i forbindelse med udarbejdelse af en 10-årig vedligeholdelsesplan for ejendommen. Dette vil blive iværksat i.f.m. den forestående 1 års gennemgang af fællesarealerne.

1. **Indkomne forslag.**

Der var indkommet 2 forslag:

1. Blomsterkummer i opgangene i lighed med opgangene i etape 1. Forslaget blev godkendt og der blev nedsat et indkøbsteam. Den fremadrettede vanding af blomsterkummerne vil blive foretaget af følgende: Opgang 10 – Margrethe, opgang 12 – Lidy og opgang 14 - René.
2. Forslag omkring kokusmåtter i indgangspartierne i stedet for de nuværende måtter. Forslaget blev ikke vedtaget.
3. **Forelæggelse af husorden til godkendelse.**

Bestyrelsen havde ikke nået at få fremlagt et forslag til husorden inden generalforsamlingen på hjemmesiden. Der blev oplæst et forslag til husorden af Ole Bøje. Husordenen kunne godkendes for så vidt angår de fleste punkter – dog var punktet omkring lamper på altanerne til drøftelse og der fremkom ikke nogen endelig konklusion herom – hvorefter bestyrelsen vil drøfte og undersøge dette punkt nærmere. Altanerne er en del af ejerforeningens fællesareal og der kan som udgangspunkt ikke ophænges lamper på altanerne. Imidlertid er der to lejligheder, hvor der er etableret lamper / h.h.v. trukket ledninger til lamper – dette uden af ejerne var klar over den skitserede problemstilling. Vi skal derfor have fundet fælles fodslag omkring evt. lampeetablering – og bestyrelsen vender som nævnt tilbage herom.

1. **Forelæggelse af budget 2017 til godkendelse.**

Der blev gennemgået budget for 2017 som bl.a. tager højde for reservation af beløb til fremtidig vedligeholdelse og tillige indeholder ansatte omkostninger til byggesagkyndig i.f.m. 1 års gennemgang af fællesarealerne tilhørende ejerforeningen. Budgettet blev godkendt.

1. **Valg af medlemmer til bestyrelsen.**
2. Ole Bøje (modtager genvalg) – blev genvalgt.
3. Betina Bollerup (modtager genvalg) – blev genvalgt.
4. Peder Jørgen Christensen (modtager ikke genvalg). Bestyrelsen takkede Peder for hans deltagelse i bestyrelsens arbejde i den forløbne periode. I stedet for Peder blev Charlotte Ladefoged indvalgt i bestyrelsen.
5. **Valg af suppleanter til bestyrelsen.**

Følgende blev valgt som suppleanter:

- Hans Høyrup Petersen

- Henrik Nissen

1. **Vedtagelse og fastsættelse af bestyrelsens ansvarsforsikring og evt. andre forsikringer.**

Ejerforeningens nuværende ejendomsforsikring dækker tillige bestyrelsesansvar, hvorfor der ikke blev fastlagt noget særskilt omkring dette punkt.

1. **Valg af revisor.**

Ejerforeningens nuværende revisor, Elin Skau, blev genvalgt.

1. **Evt.**

Under punktet eventuelt blev drøftet mange forhold:

* Evt. motorløsning til dørene i opgangene? Bestyrelsen vil drøfte det nærmere og evt. indhente tilbud.
* Oversigt over ejere/lejere i ejerforeningen vil blive lagt ud på hjemmesiden.
* Der blev foreslået og accepteret, at bestyrelsen skulle have en form for aflønning for deres arbejde. Bestyrelsen er egentlig af den opfattelse, at arbejdet er ulønnet, men takkede for forslaget og vil formentlig holde en uformel og mindre bestyrelsesfrokost ved passende lejlighed på ejerforeningens regning.
* Der blev meddelt fra bestyrelsen, at næste års generalforsamling formentlig vil blive afholdt i Medborgerhuset på Vestergade.
* Der blev drøftet afdækning af hulrum mellem altaner og husvæg. Lars Møller fra bestyrelsen vil forventeligt indkøbe 110 meter isolering (4-5 centimeter) som kan benyttes. Evt. interesserede kan melde tilbage overfor Lars. Der blev i samme forbindelse påpeget, at der ikke må etableres decideret fugning på altanerne.
* Der blev foreslået en evt. brikløsning ved dørene til opgangene i stedet for de nuværende nøgler. Bestyrelsen vil undersøge dette nærmere. Ligeledes blev der drøftet evt. dørstop til opgangsdørene. Dette vil bestyrelsen ligeledes undersøge nærmere.
* Lars Møller nævnte det hensigtsmæssige i, at folk bakker deres biler ind på parkeringspladserne. Dels er det nemmere at komme afsted igen - dels undgås, at forenderne af bilerne går ind og dækker næsten halvdelen af fortovet.
* Der blev nævnt fra Henrik Nissen, at han syntes at lysstyrken i trappeopgangene virkede skarp. Det var ikke noget som de øvrige beboere havde bemærket.
* Der blev foreslået, at væggene på trappeopgangene med fordel kunne få en ”make over”, da der er mange skrammer / sorte aftegninger og deciderede småhuller i væggene – nok primært fremkommet ved de respektive indflytninger. Bestyrelsen vil kigge nærmere på dette, og evt. undersøge hvad en ”plet-udbedring” vil koste.
* Der blev drøftet betongulvene i trappeopgangene som ikke er specielt kønne at se på. Det vil imidlertid være ret bekosteligt f.eks. at få epoxylakeret betongulvene. Punktet vil kunne medtages i den vedligeholdelsesplan som skal udarbejdes for ejendommen.
* Der blev foreslået at holde en sommerfest – Carl Elgaard fra nr. 10 fik stafetten.
* Der blev drøftet blade ved cykelskur – konklusionen var, at vi nok må flytte dem af egen drift og ved fælles hjælp.
* Der blev tillige nævnt omkring anvendelse af cykler, at folk evt. skulle overveje at placere deres cykel i de individuelle kælderrum, hvis cyklen ikke blev anvendt ret tit. Dette ud fra, at der pt. står mange cykler i cykelskuret – og at dem som benytter cyklen ofte har ret svært ved at komme til dem.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Jan Eriksen - referent

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Ole Bøje - formand

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Lars Møller - dirigent