

Referat

Grundejerforeningen Søbyen, ordinær generalforsamling 2025

21. maj 2025 kl. 19:00 på Lille Capri, Dyrehaven 7, Skanderborg

1. Valg af dirigent og referent

- Bestyrelsen peger på Michael Christensen som dirigent. Dette vedtages. Michael konstaterer at generalforsamlingen er indkaldt jf. vedtægterne.
- Bestyrelsen peger på Ann-Kathrine Brigsted som referent. Dette vedtages.

2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.

- Forperson Birgit Werge fremlægger bestyrelsens beretning. Det er bestyrelsens formål at sikre at reglerne i Søbyen er lovlige og tilgodeser beboerne. Desuden prioriteres et højt informationsniveau. Grundejerforeningen har siden sidste generalforsamling meldt sig ind i Parcelhusejernes Landsforening. Herigennem blev bestyrelsen bekendtgjort med, at forhold vedr. parkering skulle ske gennem Skanderborg Kommune. Søbyen har status som "privat fællesvej" hvilket ikke kan ændres. En sådan status er underlagt færdselsloven og Skanderborg Kommune, hvilket medfører at grundejerforeningen ikke kan lave egne parkeringsregler. Der er i fællesskab med kommune og politi etableret skiltning. Grundet disse forhold er der brug for ændringer i vedtægterne, da den nuværende formulering omkring brugsret er forkert jf. færdselsloven. Da vedtægtsændringer er omkostningstunge, har bestyrelsen gennemgået alle vedtægterne for påkrævede justeringer for at gøre dette på én gang.
- I efteråret 2024 blev der opsat ladestandere, og der er nu 47 medlemmer af Ladelavet. Alle nødvendige tilladelser ved Skanderborg Kommune er indhentet. I forhold til p-pladsen, der giver adgang til ladestanderne, sætter man i bestyrelsen sin lid til et godt naboskab i og med at p-pladserne ikke kan tildeles beboerne.
- OT gjorde opmærksom på at reetableringen af græsset efter etableringen af ladestanderne ikke var tilstrækkelig. Clever sikrede efterfølgende, at det blev udført.
- Ombygning af affaldscontainere fra 3 greb til 2 greb blev påbegyndt i 2024. Der har været et godt samarbejde med RenoSyd omkring det nye affaldssystem. To beboere i Søbyen har stillet sig til rådighed for at holde øje med eventuelle tilstopninger i containerne. For at sikre at containerne bliver tømt ordentligt har bestyrelsen rekvireret tømmetal. Det viser sig at de hyppigt overfyldte containere skyldes dårlig tømning. RenoSyd ønsker ikke at klappe med lågerne, da det slider på materiellet hvorfor containerne ikke tømmes ordentligt. Der er nu et samarbejde med leverandøren PWS om en løsning på problemet. Plast Containeren ved affaldsøen ud for nummer 16 er blevet drejet tilbage, da det løse affald havde tendens til at flyve væk. Beboere har rekvireret nye grønne bioposer. Vi har fået skabe til farligt affald. Der må kun lægges affald i, som kan være i de røde kasser. Alt udenfor de røde kasser hentes ikke af RenoSyd, men efterlades. Søbyens beboere bedes selv aflevere elektronik- samt større farligt affald på Værdicentralen.
- Omgivelserne omkring bord-bænkesættet er blevet beplantet.
- Området mod øst ved Vestergade blev udvidet med flere bøgeplanter for at hindre gennemgang. Der er fortsat folk der bruger hækken som gennemgang, hvilket kan danne præcedens og ødelægger hækplanterne. Hækken mod Vestergade blev for høj og hæmmede udsyn ved udkørsler. Får ekstra klipning i juni.
- For at spare på elregningen er der etableret et system, et ASTRO-ur til styring af tænd- og sluk-tidspunkter, der er baseret på lys-niveau.
- Græsarmeringen er blevet fejlet mv. Yderligere rengøring af græsarmeringen vil koste kr. 6.500 pr. gang.
- Bestyrelsen har besluttet en ny optegning af parkeringspladserne langs gårdhavehusene for at undgå at bilerne stikker ud over parkeringspladserne. Desuden vil handicap aftegningerne blive tegnet op.
- I forsommeren 2024 var der arbejdsdag. Generelt er der for få, og ofte de samme personer, der møder op til arbejdsdagene. Formålet med arbejdsdagene er at sikre, at de opgaver som ikke udføres af OT gøres lokalt. I den kommende sæson er der lagt op til 2 x 2 timer. Bestyrelsen opfordrer til at så mange som muligt møder op, så udgifterne til OT kan holdes på det nuværende niveau. Desuden opfordrer bestyrelsen til, at beboere kan "adoptere" særlige områder af udearealet, hvor beboerne er ansvarlige for ukrudt, mv. Et firma har ønsket at give tilbud på at

BW
M

holde udendørsområderne. Dette vil blive brugt som benchmark mod den nuværende aftale med OT.

- Skadedyrsfirmaet Snowa har opsat 10 elektroniske rottefælder, og der er fanget 5 rotter og 5 mus mellem december og februar.
- Grundejerforeningen har fået ny leverandør til vintertjeneste, som man er godt tilfreds med. Man ønsker at fortsætte samarbejdet.
- Grundejerforening har hjertestarter med 24/7 overvågning. Der er tre hjerteløbere i Søbyen. Der er tilbudt kurser i hjertestart og 40 beboerne har deltaget.
- Der har ikke været tilstrækkelig is på Lillesø til at man har kunnet nedskære opvækst. Pga. travlhed med nye motorvejsplaner har kommunen fortsat ikke svaret på om bestyrelsen må trække opvækst op af Lillesø. Brug af "bæltelift" og mand med teleskopsav kan være en mulighed. Det vil koste 15-20.000 kr. at skære opvæksten ned.
- Der er intet nyt om marken langs længehusene og der forventes ikke nyt før 2026.
- Der vil blive udleveret 2 p-tilladelser pr. bolig til festivalerne. Der appelleres til at disse kun bruges til egen husstand. Der vil være p-vagter ved Sølundfestivalen. Der henstilles til at Sølunds p-vagter behandles med omsorg og respekt. Bestyrelsen vil efter årets festivaler indsende en ansøgning om zoneparkering under SmukFest. Beboerne i Søbyen anbefales at sende fotos og beskrivelser til bestyrelsen ved problemer i forbindelse med festivalen.
- Bestyrelsen sender en stor tak til alle de beboere der giver en hånd med på vejen, samt medlemmerne af bestyrelsen.
- *Bestyrelsens beretning er godkendt.*

3. Orientering om muligheden for aftale med privat parkeringsselskab

- Erik Kjær Hansen fra bestyrelsen orienterer:
- Der er mulighed for at lave en aftale med et privat parkeringsselskab omkring parkering i Søbyen.
- I første omgang er aftalen gratis, da udbyderen forventer at tjene penge på ordningen.
- Ordningen vil kræve at man ved brug af en app registrerer faste beboere og gæster.
- Køretøjer med et CVR-nummer skal ikke registreres.
- Selskabet vil desuden udskrive bøder hvis der ikke parkeres lovligt, dvs. ovenpå parkeringsstriberne.
- Hvis ordningen er begrænset til festivalperioden, vil aftalen koste penge.
- Bestyrelsen har ikke forfulgt denne løsning, men vil blot gøre opmærksom på at muligheden findes i fald parkeringssituationen forværres.

4. Regnskab for 2024 underskrevet af revisor og bestyrelsen.

- Inger Sørensen fra bestyrelsen orienterer jf. det vedhæftede regnskab for 2024.
- Årets resultat var et underskud på kr. 117.477, mod et underskud på kr. 103.012 i 2023.
- Renovation er den store omkostningspost med kr. 523.000, hvilket er en fordobling i forhold til 2023, primært grundet ombygningen af affaldscontainerne, men også grundet øgede udgifter til tømning. Udgiften til ombygning af affaldscontainerne var kr. 250.000, hvoraf halvdelen blev finansieret gennem en ekstra-indbetaling fra beboerne, mens den anden halvdel blev taget fra Grundejerforeningens beholdning. Dette retfærdiggør også underskuddet.
- Snerydning var billigere end 2023 grundet den milde vinter.
- Gartnararbejdet er øget i forhold til 2023 grundet genbeplantning og færdiggørelse omkring borde og bænke.
- Kontingent dækker medlemskabet af Parcelhusejernes Landsforening.
- Advokatomkostningen dækker gebyret for formøder, assistance, samt dirigentposten fra sidste års generalforsamling. En mindre del af beløbet dækkede drøftelser omkring ladestandere. Dette er efterfølgende betalt af ladelavets medlemmer.
- *Regnskabet for 2024 er godkendt.*

5. Rettidigt indkomne forslag fra bestyrelse og medlemmer.

- Der er 38 stemmeberettigede til stede, samt 15 fuldmagter, i alt 53. Der skulle have været 75 stemmeberettigede til stede for at vedtage ændringerne. Der kan dog stemmes om hvorvidt de 8 forslag skal til en ekstraordinær generalforsamling. Herefter skal vedtægtsændringerne godkendes af kommunen.
- Parkeringsparagrafferne er i strid med loven, og skal derfor justeres.

BW
all

- I 2022 kom der en ny standardvedtægt, som Søbyen ville have været underlagt hvis området var bygget efter 2022. Det foreslås at disse inkorporeres i vedtægterne.
1. Forslag 1, ændring vedr. vedtægtens §2.4 (tilpasning til faktuelle forhold)
 - Den første vedtægt blev lavet i forbindelse med etape 1 hvor man var i tvivl om hvor mange boenheder Søbyen endeligt ville bestå af.
 - Ændringen er faktisk med en specificering af antallet af ejerlejligheder og parcelhuse.
 - *Der er 51 ud af 53 stemmer for forslaget.*
 2. Forslag 2, ændring vedr. vedtægtens §3.3 og §3.4 (tilpasning til faktuelle forhold)
 - Da alle fællesarealer er færdiggjort og overdraget, er det overflødigt at dette er beskrevet i vedtægterne.
 - *Der er 52 ud af 53 stemmer for forslaget.*
 3. Forslag 3, ændring vedr. vedtægtens §4 (parkering)
 - Der er ingen krav om tinglysning, men kun eksisterende beboere er bundet af vedtægten. Det modsatte vil være gældende for nye beboere. Derfor foreslår bestyrelsen tinglysning.
 - Vedtægten er i strid med loven da ejere af ejerlejligheder ikke kan have brugsret til mindst én parkeringsplads jf. lovgivningen. Desuden at Grundejerforeningen ikke har ret til at træffe beslutninger om anvendelsen af parkeringspladser.
 - I forslaget tildeles hver beboer én bestemt plads. Da dette ikke kan håndhæves jf. lovgivningen, skal reglen håndhæves gennem hensynsfuld adfærd.
 - *17 ud af 52 stemmer for at forslaget skal vedtages i sin eksisterende form.*
- i. Stemningen på generalforsamlingen er, at de der har en ladestander anvises en dedikeret parkeringsplads, mens de resterende parkeringspladser er åbne.
- ii. Da den nuværende formulering er i strid med loven, foreslår bestyrelsen en ny formulering der har mindre indgriben end det oprindelige forslag.
- iii. Dét bestyrelsen er kommet frem til, er at ændringsforslaget som man gerne vil fremføre til afstemning nummer to, er identisk med det første forslag med den ændring at paragraf 4.1 helt slettes. Paragraf 4.2 der omhandler henstillinger bibeholdes.
- iv. *Der er 49 ud af 53 stemmer for det reviderede forslag.*
4. Forslag 4, ændring vedr. vedtægtens §7.1.4 (medlemsforpligtelser)
 - Ordet "lovlige" er tilføjet i vedtægtens §7.1.4 Medlemsforpligtelser. Bestyrelsen kan i forvejen ikke fremstille ulovlige krav.
 - Dette afspejler standardvedtægten af 2022.
 - *Der er 52 ud af 53 stemmer for forslaget.*
 5. Forslag 5, ændring vedr. vedtægtens §10.1 (ekstraordinære generalforsamlinger)
 - Tilbagerulning af tidligere forslag om revisors ret til at anmode om en ekstraordinær generalforsamling.
 - *Der er 51 ud af 53 stemmer for forslaget.*
 6. Forslag 6, ændring vedr. vedtægtens §11.3 (brug af fuldmagter)
 - Det kan kun gives én stemme pr. forslag via fuldmagt, da fuldmagtsgiver ikke modtager alle nuancer ved ikke at møde op til generalforsamlingen.
 - Selskaber skal være fysisk repræsenteret for at kunne stemme.
 - *Der er 52 ud af 53 stemmer for forslaget.*
 7. Forslag 7, ændring vedr. vedtægtens §14.7 (retssager)
 - Ekstraparagraf om at man ikke må indlede retssager uden forudgående afstemning på generalforsamling med 2/3 flertal blandt de fremmødte.
 - *Der er 53 ud af 53 stemmer for forslaget.*
 8. Forslag 8, ændring vedr. vedtægtens §14.8 (kommunikation med medlemmerne)
 - Ny vedtægt vedr. bestyrelsens kommunikation med ejerne.
 - Den nye formulering er 1:1 med den nye 2022 vedtægt.
 - Den nye paragraf giver ejerne pligt til at aflevere en mailadresse til bestyrelsen for at sikre informationsstrømmen. Pt. informeres 90% af Søbyens beboere.
 - Den nye paragraf indeholder også en ordlyd om at man kan blive fritaget for e-mail kommunikations-kravet hvis man er fritaget for digital post fra det offentlige.
 - *Der er 53 ud af 53 stemmer for forslaget.*
6. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud.

BW


- Bestyrelsen lægger op til at det kvartalsvise bidrag øges med kr. 125 fra 1. juli 2025, så bidraget stiger til kr. 1.800 pr. år. Dette vil stabilisere økonomien og give luft til tiltag fremadrettet.
 - For renovation budgetteres med kr. 300.000, da opgraderingen af containerne er en éngangsinvestering.
 - Snerydning er en usikker faktor, da omkostningens størrelse afhænger af vejret.
 - Vedligeholdelse til diverse anlæg, der udgør kr. 36.000 i 2. kvartal skyldes et krav om vedligehold og køb af rengøring af containere.
 - Der budgetteres med et overskud på kr. 13.400 for 2025.
 - *Budgettet er godkendt af generalforsamlingen.*
7. Valg af bestyrelse og suppleanter
- Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer
- i. På valg for 2 år er:
1. Inger Sørensen – modtager genvalg
 2. Lone Buhl – ønsker *ikke* genvalg
 3. Erik Kjær Hansen – ønsker *ikke* genvalg
- ii. Følgende er valgt til bestyrelsen for de kommende to år:
1. Inger Sørensen
 2. Henrik Naundrup (Søbyen 31)
 3. Ole Milther Madsen
- Valg af 2 suppleanter (for 1 år)
- iii. På valg er
1. Erik Reinholdt
- iv. Følgende er valgt
1. Erik Kjær Hansen
 2. Karin Langpap (Søbyen 6)
- *Bestyrelsen og suppleanter af valgt af generalforsamlingen.*
8. Valg af revisor og revisorsuppleant
- På valg for 1 år
- i. På valg er
1. Elin Skau – modtager genvalg
- *Elin er valgt som revisor på generalforsamlingen. Der vælges ikke en revisorsuppleant.*
9. Eventuel
- Der henstilles til at plasticaffald afleveres i containeren i poser, samt at mælkekartoner foldes sammen.
 - Bestyrelsen udsender nyhedsbrev omkring håndtering af plasticaffald når en ekspert er konsulteret.
 - Der stilles spørgsmål om der er overvejet alternativer til OT til havetjeneste. Bestyrelsen undersøger det alternative tilbud, der er modtaget.
 - Tak til de beboere der tilbyder en håndsækning i Grundejerforeningen.
 - Den ekstraordinære generalforsamling afholdes i Beboerhuset på Vestergade d. 12. juni kl. 19.00.

Dirigent

Michael Christensen

Forperson

Birgit Werge

BW
ell