

Referat fra ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Søbyen 16-20 afholdt den 13. september 2021 kl. 19.

i Sløngelsalen, Skanderborg Kulturhus, 8660 Skanderborg

Der var følgende **DAGSORDEN**:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab og med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag jf. vedtægtens §6.
 - a. Forslag om anskaffelse af blødgøringsanlæg jf. vedlagte bilag.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10. Vedtagelse og fastsættelse af bestyrelsens ansvarsforsikring og evt. andre forsikringer.
11. Valg af revisor.
12. Eventuelt.

Der var repræsenteret 15 (deraf 4 ved fuldmagt) ud af 28 ejere med et samlet fordelingstal på 543 ud af 1000, svarende til 54,3 %.

Endvidere deltog Eva Brandt fra Newsec A/S.

Ad. 1 – Valg af dirigent og referent.

Som dirigent og referent blev Eva Brandt valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser. Dog blev generalforsamlingen afholdt for sent i forhold til vedtægtens bestemmelser herom, grundet Covid19, men da der ingen indvendinger var mod dette, fortsatte man generalforsamlingen.

Generalforsamlingen var dog ikke beslutningsdygtig for så vidt angår punkt 5a, om anskaffelse af blødgøringsanlæg, da det krævede kvalificeret flertal.

Nærværende referat er et beslutningsreferat, der alene gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad. 2 – Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Formand Steen Guldmann aflagde bestyrelsens beretning, som er vedlagt nærværende referat.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad. 3 – Forelæggelse af årsregnskab og med revisors påtegning til godkendelse.

Eva Brandt kommenterede og gennemgik den med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2020.

Årsrapporten viste et overskud på 26.132 kr., der blev overført til egenkapitalen. Med årets hensættelser på 25.560 kr. og det overførte overskud udgør egenkapitalen herefter 158.159 kr., hvoraf 121.800 kr. er hensat til fremtidig vedligeholdelse.

Årsrapporten blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad. 4 – Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Bestyrelsen uddelte på generalforsamlingen en foreløbig vedligeholdelsesplan. Planen er et værktøj til bestyrelsen og til information til ejerne om, hvilke arbejder der forventes at blive udført i de pågældende år. Planen er vedlagt nærværende referat.

Det blev oplyst, at der i kælderens står maling til at pletmale sorte streger mv.

Der er i 2021 ikke planlagt større vedligeholdelsesarbejder, da bestyrelsen har fokus på blødgøringsanlæg, samt afslutning af sagen med bygherre om glasværnene.

Ad. 5a – Forslag om anskaffelse af blødgøringsanlæg jf. bilag.

Erik Reinholdt præsenterede forslaget på vegne af bestyrelsen.

Jan Jensen fra Guldager deltog og præsenterede de tekniske detaljer, samt besvarede spørgsmål fra ejerne. Ole Jacobsen, formand for naboejendommen i Etape 3, som har installeret blødgøringsanlæg for nogle år siden, deltog og besvarede spørgsmål som bruger af et anlæg.

Bestyrelsen havde foreslået to forskellige finansieringsmetoder, som blev fremlagt. Der var størst opbakning til finansiering ved engangsopkrævning ved ejerne.

Forslaget krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 i fordelingstal af samtlige mulige stemmer i ejerforeningen. Da der ikke var repræsenteret 2/3 i fordelingstal af samtlige mulige stemmer på generalforsamlingen, kunne forslaget kun foreløbigt vedtages med kvalificeret flertal, svarende til 362 i fordelingstal af de repræsenterede stemmer. Forslaget blev foreløbigt vedtaget med fordelingstallene 543 for og 0 imod. Forslaget kan således endeligt vedtages på en ekstraordinær generalforsamling med kvalificeret flertal svarende til 2/3 i fordelingstal af de tilstedeværende, uanset antallet af repræsenterede stemmer jf. vedtægtens bestemmelser herom.

Ad. 6 – Forelæggelse af budget til godkendelse.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021, som indebar uændret opkrævning af fællesudgifter.

Dirigenten gennemgik desuden den økonomiske status og opfølgning af budgettet for perioden 1. januar til 31. august 2021, hvor det blev konstateret at budgettet stemmer overens med de udgifter, der har været og forventes i løbet af året. Desuden at det budgetterede til vedligeholdelse var væsentlig højere end det pr. 31. august realiserede, hvorfor der er stor sandsynlighed for overskud i 2021 regnskabet.

Budgettet blev vedtaget.

Ad. 7 – Valg af formand for bestyrelsen i lige år.

Punktet udgik, da formand Steen Guldmann først er på valg på den ordinære generalforsamling i 2022.

Ad. 8 – Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Erik Kjær Hansen og Erik Reinholdt var på valg. Begge var villige til genvalg. Begge blev genvalgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Steen Guldmann	Søbyen 16, 3. tv.	På valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Susanne Bruun	Søbyen 18, 2. th.	På valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Ann-Kathrine Pedersen	Søbyen 18, 4. th	På valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Erik Kjær Hansen	Søbyen 18, 2. tv.	På valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Erik Reinholt	Søbyen 16, 4. th.	På valg i 2023

Ad. 9 – Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Kirsten Møller (20, 2. th) blev valgt som 1. suppleant, og Anne-Lise Gaard Sørensen (20, 1.th) blev valgt som 2. suppleant.

Ad. 10 – Vedtagelse og fastsættelse af bestyrelsens ansvarsforsikring og evt. andre forsikringer.

Det blev oplyst, at der er aftale med Danske Forsikring.

Ad. 11 – Valg af revisor.

Ulla Sørensen blev valgt som intern revisor.

Ad. 12 – Eventuelt.

Punktet gav anledning til drøftelser angående foreningen og området.

- Lys ved cykelstativer. Bestyrelsen er i gang.
- Der var ønske om generel oprydning på ejendommens fællesarealer.
- El-ladestandere. Aura vil gerne opsætte offentlige ladestandere i området. Eventuelle ladestandere vil blive opsat på Grundejerforeningens område, hvorfor sagen ligger ved dem. Grundejerforeningen har endnu ikke taget stilling til, hvorvidt de er interesseret heri.
- Grundejerforeningen holder generalforsamling den 4. oktober kl. 19 i Kulturhuset, hvor forslag om fælles borde- og bænkesæt vil blive behandlet.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 21.10.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af formanden og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Søbyen Generalforsamling 13.09.2021

Velkommen til generalforsamlingen nr. 6

Beretning:

Først vil jeg sige velkommen til nye beboer som har købt lejlighed i vores etape, Anne og Thomas i nr. 16 st. tv, og Lisbeth og Preben i nr. 18 st. th og til sidst (som dog endnu ikke er flyttet ind) Helle og Harding i nr. 16 2 th. jeg håber at i føler godt tilpas her.

Igen i år har det været nødvendigt at flytte generalforsamlingen pga. Corona , vi må håbe at det er over så vi fremad kan afholde vores generalforsamling i foråret.

Hvad har vi i bestyrelsen så gået og lavet siden sidste generalforsamling

Nøgler og brik

Vi har fået udskiftet låsene i indgangsdørene, hvor det kun er bestyrelsesmedlemmerne der har nøgle til, ellers har alle fået brik.

Grunden til dette har været de indbrud som vi har haft for 2 - 3 år siden, hvor vi den gang også kunne få isat en ekstra lås i vores døre. Da der nu er kommet nye beboer som måske ikke har 2 låse og der kan nogen af jer andre som også ønske en ekstra lås, så vil jeg gerne stå for, at indhente et tilbud fra Bonne (pris sidste gang var ca. 2.400 kr.)

Dørtelefon

Vi har i bestyrelsen besluttet, at dørtelefonerne er en del af ejerforenings. Så hvis der er udfordringer med systemet, skal i kontakte en fra bestyrelsen som derefter tager sig af sagen.

Cykelskur og opgangene

I vores cykelskur står der en del cykler som måske ikke bruges mere, vores observation er at der flere som ikke luft i hjulene og der har sidste år været en fuglerede i en af dem, det kunne være rart at der blev ryddet op i dem

I opgangene under trappen i stueetagen har vi i vores husorden, at barne- eller klapvogne godt må parkeres, men hvis de ikke bruges, skal de flyttes, da det ikke er et ekstra op bevarelses rum. Det gælder også for andre ting som er hensat under trapperne

I september 2019 havde vi 5 årsgennemgang,

De mangler som fremkom af dette, er nu bleven udført. Undtagen et punkt som omhandler vores Glasværn på Altanerne

Erik Kjær Hansen, gav en status på hvor vi er i forbindelse med glasværnene på altanerne.vi afventer en tilbagemelding fra vores advokat, om hvornår der skal ske et syn og skøn gennemgang af glasværnene

Til sidst vil jeg gerne takke de andre medlemmer i bestyrelse for deres indsats.

Bestyrelsen i Ejerforeningen Søbyen 16-20 foreslog anskaffelse af et blødgøringsanlæg på generalforsamlingen den 1. September 2020.

Forslaget om at arbejde videre med etablering af blødgøringsanlæg ved finansiering fra hensættelser blev på generalforsamlingen tiltrådt med mere end 2/3 flertal, såvel efter fordelingstal, som efter antal blandt de fremmødte.

Forslaget er endnu ikke endeligt vedtaget, og derfor er forslaget om anskaffelse af et blødgøringsanlæg igen på dagsordenen til generalforsamlingen den 13. september 2021.

Blødgøringsanlægget er af samme type som de allerede har fået etableret i Søbyen 2-8. Hvis forslaget endeligt vedtages, vil Ejerforeningen anskaffe afkalkningsanlægget til installation i kælderen i teknikrummet i nr. 18, idet det er her, stikledningen (forbrugsvandet) kommer ind i byggeriet.

Vi har indtil videre kun hørt meget positive tilkendegivelser fra beboerne i både Søbyen 2-8 og Søbyen 10-14.

Vi har inviteret leverandøren af blødgøringsanlægget samt en af initiativtagerne fra Søbyen 2-8 til vores generalforsamling, så vi kan få bevaret spørgsmål og få mere information om anlægget samt høre om erfaringerne efter etableringen, inden vi stemmer om forslaget.

Vandets hårdhed i Skanderborg er på ca. 16 dH og det beteges som "temmelig hårdt". Ved indførelse af afkalkningsanlægget vil det være muligt at opnå den ønskede reduktion af vandets hårdhed til 6 dH.

Bestyrelsen vurderer at etablering af et afkalkningsanlæg kan sikre foreningens beboere store besparelser på vedligeholdelse af husholdningsmaskiner m.m. i de kommende år, og omkostningerne ved et anlæg burde kunne tjenes ind i løbet af få år.

Anskaffelsen inkl. installation og 1. års saltforbrug vil beløbe sig til max. 100.000 kr. inkl. moms svarende til ca. 3.500 kr pr lejlighed. Der vil være et årligt forbrug på ca. 1.000 kg salt til en pris på ca. kr. 4.500 pr. år svarende til ca. 160 kr. pr. lejlighed. Dertil kommer en mindre årligt beløb til servicering af anlægget og til vandforbrug.

Bestyrelsen har to forslag til finansieringsmetoder, som generalforsamlingen skal tage stilling til, hvis det beslutes at anskaffe anlægget:

1. Engangsbeløb på ca. 3500 kr. pr lejlighed.
2. Hele beløbet finansieres fra hensættelser, samtidig med at det kvartalsvise bidrag til ejerforeningen hæves med ca. 400 kr. i 2 år til udligning af anskaffessummen.

Udgifter til salt og service indarbejdes i ejerforeningens driftsbudget med ca. 4.500 kr. årligt.

Hvis forslaget vedtages, men der ikke er tilstrækkeligt fremmøde på den ordinære generalforsamling, skal en evt. endelig vedtagelse af forslaget ske på en ekstraordinær generalforsamling senest 8 uger senere.

Nedenfor vises billedet af det foreslåede anlæg som Søbyen 2-8 har anskaffet. Dimensionen af "drypbakken" som anlæggene står på er: 127 cm * 63 cm



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Eva Brandt Sørensen

Dirigent
RID: 78292499
Tidspunkt for underskrift: 16-09-2021 kl.: 13:46:39
Underskrevet med NemID

NEM ID

Steen Guldmann

Bestyrelsesformand
PID: 9208-2002-2-999600232390
Tidspunkt for underskrift: 16-09-2021 kl.: 13:52:03
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 2fc208a9Nkx243259449

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.