

## Indkaldelse til Generalforsamling I Søbyen Grundejerforening.

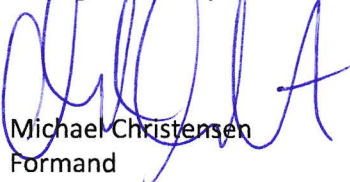
9 april 2018

I forlængelse af tidligere adviseringer om Generalforsamlingen, kommer vi hermed med de sidste nødvendige detaljer og agenda

- 1) Tid og sted : Torsdag den 3 maj kl 19:30 I Sølunds fest lokaler (ved køkken og svømmehallen)
- 2) Agenda
- 3) Regnskab for 2017 og budget for 2018
- 4) Formandens beretning – som vil blive uddybet ved mødet
- 5) Tegning / skitse til Legeområdet + motiveringen
- 6) Opdateret skitse over Søbyen
- 7) Forslag om ændringer i vedtægterne i GF
- 8) Fuldmagts bilag til afstemning

Vi vil opfordre til sikre at man har korrekt stemmefuldmagt med på dagen og overdrage ens stemme til en deltager i generalforsamlingen, hvis man er forhindret i at deltage

På vegne af bestyrelsen

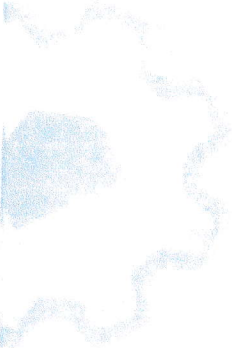


Michael Christensen  
Formand  
Søbyen 43

Bilag

## AGENDA

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Bestyrelsens beretning om det forgangne år
- 3) Aflæggelse af regnskab
- 4) Valg af bestyrelse og suppleanter
- 5) Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag
- 6) Valg af revisor og revisor suppleant
- 7) Afstemning om indkommende forslag
- 8) Eventuelt



Grundejerforeningen Søbyen, Skanderborg

ÅRSRAPPORT for året 2017

## Foreningsoplysninger

<b>Foreningen</b>		Grundejerforeningen Søbyen
<b>Beliggenhed</b>		Søbyen 8660 Skanderborg
<b>Bestyrelse</b>	Formand	Michael Møller Christensen Kai Just Alex Schierff Pia Møller Hans Høyrup Petersen
<b>Administrator</b>		BOLIQ Ejendomsadministration ApS Voldbjergvej 14A, 2.sal 8240 Risskov <a href="http://www.boliq.dk">www.boliq.dk</a>
<b>Revisor</b>		Inger Sørensen
<b>Bankforbindelse</b>		Sydbank
<b>CVR-nr:</b>		35 98 30 07

## Administrator og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 2017 for Grundejerforeningen Søbyen. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret .

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

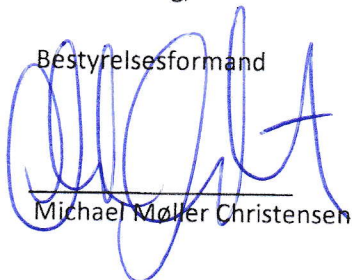
Risskov, den 31. januar 2018

Administrator

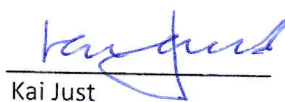
  
Lene Korfitz Nielsen

Skanderborg, den 6/3-2018

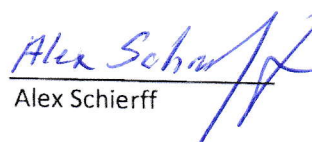
Bestyrelsesformand

  
Michael Møller Christensen

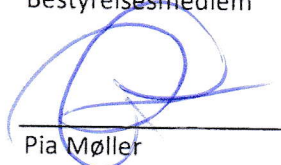
Bestyrelsesmedlem

  
Kai Just

Bestyrelsesmedlem

  
Alex Schierff

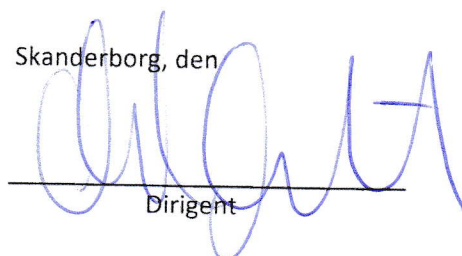
Bestyrelsesmedlem

  
Pia Møller

Bestyrelsesmedlem

  
Hans Høyrup Petersen

Skanderborg, den

  
Dirigent

## Revisionspåtegning

Jeg har revideret årsregnskabet for Grundejerforeningen Søbyen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, omfattende resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold

Skanderborg, den

18.3.2018

Revisor

Inger Sørensen

## Resultatopgørelse for 2017

		2017	2016
	Note	DDK	DDK
Foreningsbidrag	1	394.417	342.102
<b>Indtægter i alt</b>		<b>394.417</b>	<b>342.102</b>
Forsikringer	2	1.970	2.015
Renholdelse	3	303.424	160.654
Forbrugsafgifter	4	8.065	7.892
Administration & honorar	5	25.195	14.088
Vedligeholdelse	6	16.662	53.361
Kontorhold	7	-	285
EDB-udgifter	8	525	-
Mødeudgifter	9	10.500	6.099
Porto og gebyr	10	1.613	770
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>367.953</b>	<b>245.163</b>
<b>Finansielle poster</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>26.463</b>	<b>96.939</b>

## Balance pr. 31.12.2017

		2017	2016
<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>DDK</b>	<b>DDK</b>
Restancer	11	100	0
Andre tilgodehavender	12	0	26.019
Periodeafgrænsningsposter		0	480
<b>Tilgodehavende</b>		<b>100</b>	<b>26.499</b>
<b>Likvide beholdning</b>	<b>13</b>	<b>244.204</b>	<b>196.980</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>244.304</b>	<b>223.480</b>
<b>Passiver</b>			
Egenkapital	14	183.945	157.481
<b>Egenkapital</b>		<b>183.945</b>	<b>157.481</b>
Kreditorer	15	23.159	48.242
Restancer	11	0	100
Skyldige omkostninger	16	37.200	17.657
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>60.359</b>	<b>65.999</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>244.304</b>	<b>223.480</b>



## Noter for 2017

Note	2017	2016
<b>1 Foreningsbidrag</b>		
Ejerforeningsbidrag	396.617	317.102
Diverse indtægt	-2.200	25.000
<b>Foreningsbidrag i alt</b>	<b>394.417</b>	<b>342.102</b>
<b>2 Forsikringer</b>		
Ejendomsforsikringer	1.970	0
Diverse forsikringer	0	2.015
<b>Forsikringer i alt</b>	<b>1.970</b>	<b>2.015</b>
<b>3 Renholdelse</b>		
Dagrenovation	195.552	85.609
Snerydning	33.906	18.638
Gartnerarbejde	73.062	54.375
Låse, nøgler, navneskilte	903	2.033
<b>Renholdelse i alt</b>	<b>303.424</b>	<b>160.654</b>
<b>4 Forbrugsafgifter</b>		
Elforbrug	7.178	5.330
Vandforbrug	887	2.562
<b>Forbrugsafgifter i alt</b>	<b>8.065</b>	<b>7.892</b>

## Noter for 2017

Note	2017	2016
<b>5 Administration og honorar</b>		
Ejendomsadministration	18.366	14.088
Konsulenthonorar	6.829	0
<b>Administration og honorar i alt</b>	<b>25.195</b>	<b>14.088</b>
<b>6 Vedligeholdelse</b>		
Småanskaffelser	6.756	585
Bygning udvendig, diverse	7.906	31.188
Afløb, faldstammer & kloak	2.000	0
Haveanlæg	0	21.588
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>16.662</b>	<b>53.361</b>
<b>7 Kontorhold</b>		
Internet	0	285
<b>Kontorhold i alt</b>	<b>0</b>	<b>285</b>
<b>8 EDB-udgifter</b>		
Hjemmeside	525	0
<b>EDB-udgifter i alt</b>	<b>525</b>	<b>0</b>
<b>9 Mødeudgifter</b>		
Mødeudgifter	10.500	6.099
<b>Mødeudgifter i alt</b>	<b>10.500</b>	<b>6.099</b>

## Noter for 2017

Note	2017	2016
<b>10 Porto og gebyr</b>		
Porto	394	207
Bankomkostninger	247	156
PBS gebyr/ danløn	973	406
Diverse	-1	0
<b>Porto og gebyr i alt</b>	<b>1.613</b>	<b>770</b>
<b>11 Restancer</b>		
Huslejedebitorer	100	-100
<b>Restancer i alt</b>	<b>100</b>	<b>-100</b>
<b>12 Andre tilgodehavender</b>		
Diverse	0	26.019
Sydbank 7110 1948140	244.204	196.980
<b>Likvide beholdning i alt</b>	<b>244.204</b>	<b>196.980</b>
<b>14 Egenkapital</b>		
Overført tidligere års resultat	157.481	60.542
Årets resultat	26.463	96.939
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>183.945</b>	<b>157.481</b>
<b>15 Kreditorer</b>		
Kreditorer	23.159	48.242
<b>Kreditorer i alt</b>	<b>23.159</b>	<b>48.242</b>
<b>16 Skyldige omkostninger</b>		
Skyldige omkostninger	37.200	17.657
<b>Skyldige omkostninger i alt</b>	<b>37.200</b>	<b>17.657</b>

## Budget for 2018

	2018	2017
	DDK	DDK
Foreningsbidrag	519.000	394.417
<b>Indtægter i alt</b>	<b>519.000</b>	<b>394.417</b>
Forsikringer	3.000	1.970
Renholdelse	382.000	303.424
Forbrugsafgifter	11.000	8.065
Administration & honorar	30.000	25.195
Vedligeholdelse	14.000	16.662
EDB-udgifter	1.000	525
Mødeudgifter	12.000	10.500
Porto og gebyr	1.000	1.613
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>454.000</b>	<b>367.953</b>
<b>Finansielle poster</b>	-	-
<b>Årets resultat</b>	<b>65.000</b>	<b>26.463</b>

### Aconto fællesudgifter pr. kvartal efter fordelingstal:

	2018	2017
Pr. enhed	1.325	1.325
	1.325	1.325

## Formanden beretning

Siden sidste generalforsamling har den nye bestyrelse arbejdet på følgende:

**“Badebroen”** - her blev godkendelsen fra kommunen desværre indklaget af både Naturfredningsforeningen og Ornitologforeningen. Derfor er klagen gået til det nye Klagernes hus i Viborg, som skriver tilbage at de vil gøre deres bedste for at bringe behandlingstiden til imod 12 måneder. I skrivende stund har vi stadig intet hørt og det skal bemærkes, at går dommen os imod er der ingen yderligere klagemuligheder.

**“Skov udbredningen på søsiden over imod Sølundbroen”** - Efter lange og mange mail skrivelser med både Kommunen og Sølund-institutionen om, hvem der skulle foretage den stærkt tiltrængte udtynding og fældning, kan man nu se, at arbejdet er gennemført og udsigt til søen igen er etableret.

**“Informations flow”** - Vi har, via 8 stk. “Nyhedsbreve” udsendt både via Brick-Site og vores egen Facebook gruppe forsøgt at øge informationsmængden - eksempelvis omkring SMUKFEST / parkering, Byggeplads Etape 3 m.v. Denne information er også tilsendt alle de nye Søbyensere i Etape 3. Hvis generalforsamlingen er enig, vil vi opretholde informationsflowet fremover.

### **“Betaling til Søbyen GF fra ejerforeningerne”**

På trods af at der i vedtægterne fra ejerforeningerne 1 & 2 står, at det er de enkelte ejere, som er medlem af Søbyen GF og ikke selve foreningen - og dermed også de enkelte ejere som skal opkræves af Søbyen GF, er der opnået en aftale imellem formændene om, at ejerforeningernes administration opkræver GF kontingentet, og denne betaler videre til GF administratoren.

Når Etape 3's bestyrelsen har konstitueret sig, vil formanden blive indbudt til den lille uformelle “formandsamling”, som hidtil har virket i mellem Ejerforening 1, 2 og GF.

Det er gruppens opfattelse, at der konstant skal være fokus på tiltag som enten kan gøres tingene mere enkle eller økonomisk fordelagtige

**“TEKNISKE installationer”** Bestyrelsen har sammen med Grundfos fået lavet en aftale om service og vedligehold af vores 2 store (dyre) grundvandspumper. Desuden har denne vinter vist, hvor lidt ekstra vintervejr / snerydning der skal til, før vi reelt får underskud på budget for “Snerydning”.

Vi skal være glade for det minimale vintervejr vi reelt fik i 2014 – 2016, men måske forberede os på mere vinter, som vi har set i 2017/2018, fremover...

**“SMUKFEST 2017”** Efter dialog med SMUKFEST organisationen fik vi i 2017 sat en låge i hegnet med en hængelås i. En lidt for enkel kode betød desværre, at det lykkedes flere at komme igennem. Derfor har vi undersøgt med Politi og Smukfest om nogen vil sætte en bum op ved indkørslen til Søbyen til den kommende 2018 SMUKFEST. Desværre vil ingen deltage, og derfor kommer der senere en afstemning om 3 forslag til metode for det kommende år (se bilag).

Som info kan det siges at Indgangen til SMUKFEST 2018 ved Sølundbroen vil blive annulleret og Sølundstien derfor udelukkende vil være en Gennemgangs vej på linje med selve Sølundvejen.

**“Færdiggørelsen af Søbyen Etape 3”** Arbejdet med Etape 3 har haft gode vilkår, og specielt bør den relative gode trafikafvikling i hele perioden have ros.

Søbyen A/S forventer, at hele området er afleveret i september måned, og GF dermed har overtaget og godkendt hele området med belægninger mv.

Bestyrelsen har fokus på belægningssten, som grundet brug af tungt materiel skal omlægges mv.

Søbyen GF får efterfølgende overdraget WEB siden [“Søbyen.dk”](http://Søbyen.dk) - som vil blive vores nye hjemmeside for området. De relevante informationer, som ligger på begge hjemmesider, vil blive kørt sammen, og vil derfor kunne bruges som vores Historiebog og samlingssted de næste 100 år.

**“Afstemning om Legeområdet”** Det har været rart at se den store deltagelse og idérigdom, som mange har deltaget med omkring “Hvad skal det lille ekstra område imellem nr. 5 og 11 bruges til, når Søbyen afleverer det i efteråret 2018?”

Der har været mange forslag - mere præcist 8 forslag, som spænder over græsområde krydret med flagstang, fodboldmål, Grill område, bænke, Petanque bane, et direkte aktivitets hus til en regulær legeplads.

I bestyrelsen har vi besluttet, at i stedet for vælge imellem 8 - og måske reelt 15 kombinationsmuligheder vil vi sende 2 muligheder til afstemning.

Dette skyldes at – specielt hvis der er nødvendigt flertal for en regulær legeplads, skal man af lovgivnings- og forsikringsmæssige grunde etablere området med faldsand - hvorimod et grønt område kan startes mere enkelt.

Det er vigtigt at pointere, at de mange forslag til udnyttelse af området **ikke** er spildt eller afvist - men blot udsat, da vi vurderer, at en afklaring af ”overordnet tema” vil være bedst for hele området. Alle forslagsstillerens er underrettet om dette på forkant.

Det skal bemærkes, at det “grønne område” kan laves og klares for økonomiske midler, som allerede findes i GF - hvorimod en fuldt udbygget og lovlig Legeplads, som tegningerne viser, vil koste minimum 250.000 kr. eller en ekstra indbetaling fra hver af de 113 enheder i Søbyen på ca. 2.000–2.500 kroner.

**“Parkering”** Igennem alle årene har dette emne været berørt, og bestyrelsen står stadig bagved beslutningen fra 2014 om at nummerering / opdeling ikke er en løsning vi ser muligt (Se nyhedsbrev fra marts 2018). Emnet vil blive vist på skærmen og gennemgået kort til mødet.

**“Justering af vedtægterne i Søbyen GF”** Den oprindelige vedtægt indeholder nogle uhensigtsmæssigheder omkring indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling, og ikke mindst krav til tilslutningsprocenten til et forslag og udskiftningsproceduren for bestyrelsen i GF, som vi mener er uhensigtsmæssige. Vi vil derfor foreslå generalforsamling at ændre (se bilag).

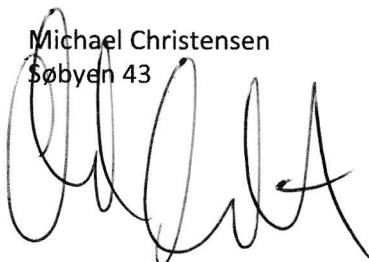
Skulle bestyrelsen blive genvalgt til en sidste periode vil vi arbejde på at få lavet en så god og korrekt overdragelse fra Søbyen A/S til Søbyen GF som overholder muligt, og gøre vort bedste for at tjene fællesskabet og helheden i Søbyen

**“Forårsrengøring i Rørskoven”**. Bestyrelsen er meget glad for den store opbakning, som beboerne gav til “forårsrengøringen” i Rørskoven den 4. marts. Det vil selvfølgelig blive gentaget næste gang frosten har gjort det sikkert at gå ud på isen, så vi undgår, at rørskoven gror til i piletræer m.v.

Den store bunke af grene og pilestykker, som vi fik samlet sammen viser desværre, at vi må forberede os på at dette skal gøre hvert år – hvis frosten tillader det.

Formanden

Michael Christensen  
Søbyen 43



## Michael Christensen

---

**Fra:** Martin Skov Jakobsen <martinskov@hotmail.com>  
**Sendt:** 2. februar 2018 11:00  
**Til:** Michael Christensen  
**Emne:** Salgstale for legepladsen

Hej Michael,

Christian og jeg har formuleret et par ord, som I kan bruge;

Vi har stillet forslag om legeplads på området, da arealet er som skabt til en legeplads – det har den rette størrelse til en passende legeplads og en fin placering. Vi har indhentet 3 flotte tilbud på at få lavet en legeplads, som kan gøres for meget rimelige penge og med et minimalt vedligehold. Alle tilbuddene er udført med henblik på at fastholde samme stilart som Søbyen og i lav højde, så det ikke bliver dominerende.

En legeplads vil både øge livsglæden for beboerne i Søbyen, deres børn, børnebørn og gæster - samtidig som vi også ser det som noget der gør området mere attraktivt for at lokke nye beboere til.

Mvh Martin

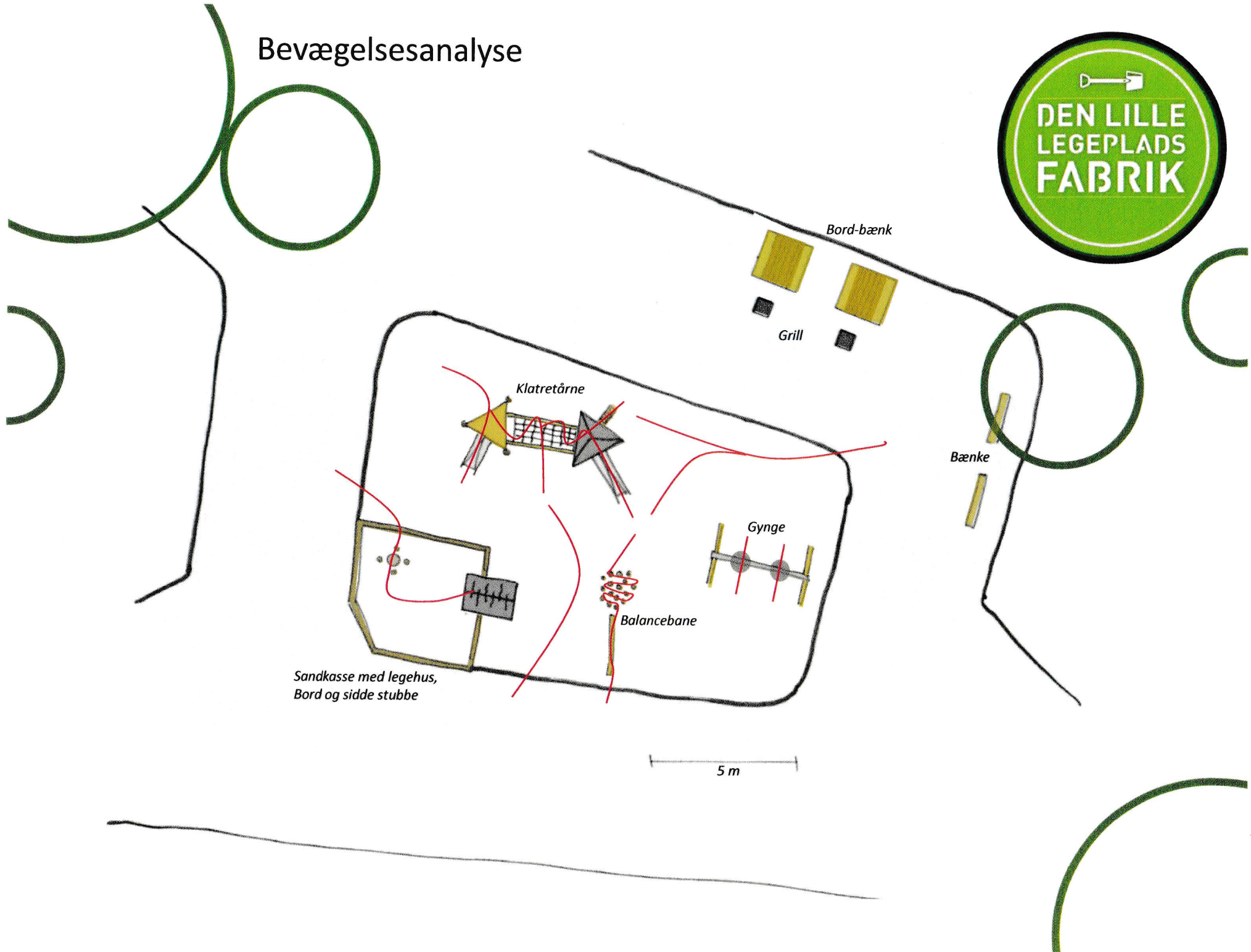
Hent [Outlook til Android](#)







# Bevægelsesanalyse



Bord-bænk

Grill

Klatretårne

Bænke

Gynge

Balancebane

Sandkasse med legehus,  
Bord og sidde stubbe

5 m



# Klatreredskab



## Forslag til vedtægtsændringer – Grundejerforeningen

### 10.1

#### Nuv. Tekst:

Ekstraordinær generalforsamling afholdes – ud over det i punkt 12.4. anførte - når:

- bestyrelsen finder anledning hertil
- efter skriftlig anmodning fra grundejerforeningens revisor
- det begæres af et medlem
- en tidligere generalforsamling har besluttet det
- et medlem kræver en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen i henhold til vedtægterne

#### Ny tekst:

Ekstraordinær generalforsamling afholdes

- når bestyrelsen finder anledning dertil
- når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst  $\frac{1}{4}$  af grundejerforeningens medlemmer
- eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

### 12.4. + 12.5.

#### Nuv. Tekst:

Til beslutning om ændring af disse vedtægter samt andre væsentlige beslutninger, fx salg af fælles bestanddele og anvendelse af, kræves dog, at mindst 9/10 af stemmerne efter antal er repræsenteret på generalforsamlingen, samt at mindst 9/10 af de afgivne stemmer efter antal stemmer for forslaget.

Hvis forslaget uden at være vedtaget har opnået tilslutning fra mindst 9/10 af de afgivne stemmer, er bestyrelsen forpligtet til at indkalde til ny generalforsamling, der skal afholdes inden 6 uger, og hvor forslaget kan vedtages af 9/10 af de afgivne stemmer uanset antallet af fremmødte stemmeberettigede medlemmer

#### Ny tekst:

Til beslutning om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

## **13.2.**

### **Nuv. Tekst:**

Bestyrelsesmedlemmerne og suppleanterne vælges for 2 år ad gangen

### **Ny tekst:**

Bestyrelsesmedlemmerne vælges for 2 år ad gangen, således at 2 vælges i lige år hhv 3 i ulige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvvalg kan finde sted.

## FULDMAGT

Undertegnede ejer/e af Søbyen \_\_\_\_\_, 8660 Skanderborg, meddeler herved fuldmagt til bestyrelsen i grundejerforeningen til på vores vegne at stemme for de foreslåede vedtægtsændringer på generalforsamlingen i Grundejerforeningen Søbyen torsdag den 3. maj 2018.

Skanderborg, den

## FULDMAGT

Undertegnede ejer/e af Søbyen \_\_\_\_\_, 8660 Skanderborg, meddeler herved fuldmagt til bestyrelsen i grundejerforeningen til på vores vegne at stemme for de foreslåede vedtægtsændringer på generalforsamlingen i Grundejerforeningen Søbyen torsdag den 3. maj 2018.

Vi meddeler samtidigt fuldmagt til bestyrelsen til at stemme på vores vegne i afstemningen om, hvorvidt fællesarealet i etape 3 skal fremover skal være legeplads eller grønt område.

Skanderborg, den