



ANDELSBOLIGFORENINGEN SYRENLUNDEN · SKOVLUNDGÅRDSVEJ 106-168 · 8260 VIBY J
V/ OLE WESSEL - SKOVLUNDGÅRDSVEJ 110 - 8260 VIBY J 19.02.2012

Indkaldelse til generalforsamling i A/B Syrenlunden

Tirsdag, den 20.3.2012, kl. 19.00 i Cafeen på Bøgeskovhus

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse/godkendelse af årsregnskab 2011
 - a. Andelsboligforeningens regnskab (herunder fastlæggelse af andelskronens værdi)
 - b. Den kritiske revisors kommentarer til 2011 regnskabet
4. Forelæggelse/godkendelse af driftsbudget for 2012 (herunder fastlæggelse af uændret vedligeholdelsesbidrag til 121 kr. pr. kvm. iht. den vedtagne vedligeholdelsesplan)
5. Indkomne forslag:
 - a. Bestyrelsens forslag (vedlagt)
 - Forslag 1: Huslejestigninger fra 1.4.12.
 - Forslag 2: Aconto varme forhøjelse fra 1.4.12
 - Forslag 3: Beslutning om indledende undersøgelser af Velux vindues udskiftning i 2013 iht. den vedtagne vedligeholdelsesplan.
 - b. Evt. andre forslag fra andelshaverne
6. Valg til bestyrelsen
 - a. Valg af formand for 2 år (Ole Wessel 110 - genopstiller)
 - b. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 2 år (Pernille Pedersen 126 - genopstiller)
 - c. Valg af 2 bestyrelses-suppleanter for hhv. 1 og 2 år - Dennis B. Nielsen 162 og Kirsten B. Sørensen 146 - begge genopstiller ikke.
 - d. Valg af kritisk revisor for 2 år (Helge Rasmussen 136 - genopstiller)
7. Orientering fra Grundejerforeningen Skovlundgårdsvej (herunder valg af repræsentant til Grundejerforeningen)
8. Eventuelt - herunder en orientering om øvrige aktiviteter i foreningen.

I forlængelse af generalforsamlingen inviteres andelshaverne til et traktament.

Forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen skal være formanden (Ole Wessel, nr. 110) i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

Vel mødt - med venlig hilsen
Bestyrelsen

Budget Syrenlunden år 2012				HENLÆGGELSER 360.000				
	Budg.11	Regn. 11	Budg.12		Type A	Type B	Type C	Ialt
INDTÆGTER		Ca.		eks varme	62 kvm	89 kvm	109 kvm	
Boligaftgifter	1.108.032	1.108.032	1.173.480	Husl. / md.	1.936	2.812	3.411	
Handelssalærer	8.000	4.000	8.000	Husl./ år	23.232	33.744	40.932	
Renteindtægter	2.000	908	13.000					
Sommervedl.	1.000	900	1.000	Antal	4	16	12	32
Ekstraordinær indtægt				Indt. pr. år	92.928	539.904	491.184	1.124.016
IALT	1.119.032	1.113.840	1.195.480					
UDGIFTER		Ca.		Indskud	84.000	122.000	148.000	
Prioritetsydelse afdrag	216.961	216.960	371.670	Total	336.000	1.952.000	1.776.000	4.064.000
Prioritetsydelse rente	215.851	215.850	163.115	% fordel.	8,27%	48,03%	43,70%	100,00%
Rente-buffer					6,82	572.880	832.040	1.009.360
Ejendomsskat	205.993	205.993	214.849	Indsæt ønsket provenu boligaftg.:				1.190.000
Renovation	63.000	57.336	63.000	1.resultat				
El	3.400	3.398	3.400	Ny huslej.	2.050	2.977	3.611	
Forsikring	23.000	23.826	23.000	Ny årlig	24.596	35.723	43.337	
Kontingent ABF	5.700	6.019	5.700	Ny årtotal	98.386	571.575	520.039	1.190.000
Grundejerforening	22.400	28.800	28.800	Oplæg: indsæt forslag for A, B og C				
Låneomkostninger	500	0	500	Ny huslej.	2.050	2.977	3.611	
Snerydning	10.000	11.538	10.000	Stigning	114	165	200	5,87%
Omkostningsgodtg. best.	10.000	10.000	10.000	Ny årlig	24.600	35.724	43.332	
Hensættelser til vedl.	300.000	324.776	300.000	Ny årtotal	98.400	571.584	519.984	1.189.968
Forbrugt hensættelser	60.000	35.224	60.000	Første år med 3 mdr. gl. og 9 mdr. ny husleje				
Revision	18.000	11.875	13.000	Årstotal	97.032	563.664	512.784	1.173.480
Kontorartikler	2.000	578	2.000	Huslejeændring:				
ABF-kurser					114	165	200	pr.1.4.12
Opkrævningssystem	5.000	4.919	5.000		A	B	C	
Aktivitet for andelshavere	8.000	6.989	8.000	a/c Varme	420	600	720	kr.
Generalforsamlings arr.	3.000	2.336	3.000	Stigning	70	100	120	
Gaver & blomster	500	0	500	a/c Vand	150	220	270	kr.
Boxleje	400	0	400	Stigning uændret		uændret	uændret	
IALT	1.173.705	1.166.417	1.285.934	TV-signal	Lille	Basis	Stor	
RESULTAT	-54.673	-52.577	-90.454	pr.år	1.124	2.772	4.320	kr.
Realkredit lån				Ny pris 1/1	1.200	3.000	4.560	kr.
Nykredit nedspar. udløb 2033	3.406.000	3.406.000	3.268.257	Kvartårlig opkrævning (jan/apr/jun/okt)				
Nykredit badevær. udløb 2035	6.381.039	6.381.040	6.147.114	pr. kvartal	300	750	1.140	
I alt gæld ultimo	9.787.039	9.787.040	9.415.371					
Hensat til vedligeholdelse		1.064.244	1.364.244					



ANDELSBOLIGFORENINGEN SYRENLUNDEN · SKOVLUNDGÅRDSVEJ 106-168 · 8260 VIBY J
V/ OLE WESSEL - SKOVLUNDGÅRDSVEJ 110 - 8260 VIBY J

22.02.2012

FORSLAG 1:

Bestyrelsens forslag

Huslejestigninger fra 1. april 2012

Bestyrelsen foreslår at huslejerne stiger, som vi også forudsagde ifm. Stigningen sidste år.

Stigningen skal bruges til at imødekomme:

- Generelle prisstigninger, bla. Ejendomsskat
- Vi afdrager nu på både badeværelseslån og nedsparingslån
- Beslutningen om at hensætte 360.000 årligt til vedligeholdelse

Vi vil gradvis bringe balance i driftbudgettet, og ved at lade huslejerne stige ca. 6% hvert år de kommende år regner bestyrelsen med at kunne lave en blød overgang.

Bestyrelsen foreslår følgende huslejestigninger pr. 1.4.2012:

A-huse stiger 114 kr. pr. md. – til 2050 kr.

B-huse stiger 165 kr. pr. md. – til 2977 kr.

C-huse stiger 200 kr. pr. md. – til 3611 kr.



ANDELSBOLIGFORENINGEN SYRENLUNDEN · SKOVLUNDGÅRDSVEJ 106-168 · 8260 VIBY J
V/ OLE WESSEL - SKOVLUNDGÅRDSVEJ 110 - 8260 VIBY J 21.02.2012

FORSLAG 2:

Bestyrelsens forslag

Forhøjelse af den månedlige aconto varme opkrævning

Bestyrelsen foreslår, at varme aconto bidraget forhøjes med 20 %

A-huse med 70 kr. pr. måned til 420 kr.

B-huse med 100 kr. pr. måned til 600 kr.

C-huse med 120 kr. pr. måned til 720 kr.

Forhøjelsen skal ses på baggrund af, at Syrenlunden i løbet af det kommende varmeår vil opleve at den lave Mwh-pris - som vi i 2 år har nydt godt af pga. at Aarhus kommune opkrævede for meget i en periode - er udløbet pr. 31.12.2011 - dermed stiger varmeprisen for os med næsten 12 % fra 1.1.2012.

Ved et normalt varmeår viser beregninger, at hvis vi ikke gennemfører aconto-stigningen vil vi samlet mangle aconto-indbetalinger for små 40.000 kr.

Ændringen sker med huslejen pr. 1.4.2012.

FORSLAG 3:

Bestyrelsens forslag

Beslutning om indledende undersøgelser af Velux vindues udskiftning i 2013 iht. den vedtagne vedligeholdelsesplan

Iht. den vedtagne vedligeholdelsesplan skal Veluxvinduerne udskiftes i 2013. Der er råddannelser i bunden af vinduerne i flere af vores boliger og især utætheder og manglende isolering giver stigende problemer.

Bestyrelsen foreslår, at der i løbet af 2012 igangsætter indledende undersøgelser og fremstilling af udbudmateriale mhp. udskiftning af Veluxvinduer i 2013. Bestyrelsen skal således til generalforsamlingen 2013 fremlægge beslutningsforslag til igangsætning af udskiftningen.

I opgaven indgår undersøgelse af mulighederne for at indhente energi- eller andre former for - tilskud til arbejdet.

Til undersøgelserne inddrages nødvendige professionelle rådgivere - bestyrelsen foreslår det rådgivende ingeniørfirma TriConsult, som også assisterede ifm. badeværelses-renoveringen.



Generalforsamling i Andelsboligforeningen Syrenlunden Tirsdag den 20. marts 2012 i Cafeen på Bøgeskovhus

1. Valg af dirigent:

Helge Rasmussen blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt.

På generalforsamlingen var 24 andelshavere repræsenteret ved fremmøde, 1 var repræsenteret ved fuldmagt og 7 var fraværende.

2. Bestyrelsens beretning for 2011:

"

Ud- og indflytninger:

Lars Johansen har pr. 15.1.2012 overdraget sin andel - nr. 158 - til Max Jensen. Held og lykke fremover til Lars, Maria og Ella. Velkommen til Max.

Generelt:

Boligmarkedet er stadig ikke stabiliseret her ved udgangen af 2011 – vi er dog i Syrenlunden heldige at have boliger, som stadig er attraktive og til at betale uden at andelshavere behøver at gå alt for meget på kompromis mht. salgspris og vilkår.

Foreningens værdier:

- Andelsboligforeningen anvender Den offentlige Vurdering som grundlag for fastlæggelse af andelskronens værdi.
- Sidste år valgte vi at undlade en lille opskrivning i andelskronen fra 7,18 til 7,27 - fordi vi vidste at ejendomsvurderingen ville falde med 2 mill. året efter. Det er så resultatet af en vurdering for vores ejendom på 37,5 mill. Kr. der nu gør at andelskronens værdi i det regnskab som nu fremlægges er 6,82.
- Det betyder et fald i andelskronens værdi på 5 % fra sidste år til i år.
- Der skal i alt for 2012 betales 214.849 kr. i ejendomsskat - en stigning på 4,3 % på et år. Det har altså ikke ændret sig med en ny regering.
- Bestyrelsen startede i 2007 et samarbejde med Rafn & søn om at få reguleret ejendomsskatten ned. Det handler om, at de forbedringer, som oprindeligt er gjort på grunden kan fratrækkes inden ejendomsskatten beregnes. Kommunens reflekt-agtige afvisning blev i 2008 anket til Vurderingsankenævnet. Efter mere end 3 år har Vurderingsankenævnet i en kendelse kun delvist givet os ret. Rafn og Søn har anbefalet at klage videre til Landsskatteretten, hvilket bestyrelsen har besluttet at bakke op. Heller ikke denne forlængelse af processen kommer til at koste os noget. Rafn og Søn anvender firmaet Adduco til denne opgave pga. deres ekspertise i beskatning af fast ejendom.
- Foreningen skylder iflg. regnskab omkring 10 Mill. kr. på vores kreditforeningslån
- Det er pt. bestyrelsens holdning, at de to lån fortsat skal være F1 lån med variabel rente. Det har givet ca. 300.000 kr. mere i foreningens kasse i 2011. Men bestyrelsen vil gerne have forsamlingens tilkendegivelse til denne holdning, da der kan tales for og imod. Beslutning om at forny F1 lånene sker i november måned.
- Vi har efterhånden en del likviditet og placeret på løbende konto. Alt over 750.000 kr. har vi nu placeret på en "højrente konto" hos Nordea til en rente på 1,65 %.
- Likviderne nedbringes efter planen i 2013, når vi skal betale Velux udskiftningen, som vi således forventer at kunne finansiere fra vores hensættelser til vedligehold - altså uden at skulle låne til det.
- Vores vedligeholdelsesplan fra 2010 betyder, at vi fremover lægger 121 kr./kvm. fra til løbende og langsigtet vedligeholdelse af vores byggeri

Regnskab

- Thomas vil senere på denne generalforsamling orientere om hvordan ABF og lovgiverne gerne vil gøre andelsboligforeningernes regnskaber mere overskuelige, for de som skal anskaffe andelsbolig. Bestyrelsen vil fra næste regnskabsår bede revisor benytte disse principper.

Husleje:

- Stigende omkostninger betyder, at vi igen i år beder om en husleje forhøjelse – Bestyrelsen foreslår ved denne generalforsamling at huslejen - igen - stiger med 6 % for at følge med prisudviklingen – se nærmere om baggrund i forslaget.
- Foreningens bankforretninger og opkrævningsservice overfor andelshaverne kører via Internettet og fungerer fint og gør opgaverne nemmere. De giver en god sikkerhed for at der er flere øjne på vores økonomiske transaktioner. Da vi samtidig har en kritisk revisor til at gennemgå vore bilag, er vi efter bestyrelsens opfattelse dækket godt ind.
- Tak til Helge for indsatsen som kritisk revisor



Hushandler:

- Der har kun været en enkelt handel i det forgangne år - og det med overtagelse i januar 2012.
- Hus nr. 116 - er efter flere år på "til-salg-listen" nu ikke længere i udbud. Elin har besluttet at blive boende i Syrenlunden
- Der er således nu nr. 162 som er til salg i bebyggelsen. Dennis har udbudt boligen gennem mæglerkæden Home efter at ingen fra ventelisten viste sig interesseret.
- Vi hjælper i foreningen de, der ønsker at sælge - bla. via hjemmesiden www.andelsbolig.dk/syrenlunden.
- Bestyrelsen vil gerne præcisere, at det er bestyrelsen, der sidder "for bordenden" ved handler i Syrenlunden - og at det ofte skaber mere forvirring end klarhed, når ejendomsmæglerne deltager på den ene eller anden side af bordet. De kører nemlig ofte efter nogle procedurer, som knytter sig til ejerboligmarkedet
- Som sælger skal man i øvrigt være opmærksom på, at en arkitekt-vurdering af huset tilstand kun holder op til 6 måneder. Herefter skal den fornyes.
- Ventelisten er blevet meget kort til alle vore hustyper - og den enkelte andelshaver har et stort arbejde foran sig med at få annonceret og gjort opmærksom på at andelen er til salg.

Vedligeholdelsesaktiviteter:

- Vores badeværelser passerede 5 års fødselsdagen - og vi har været i kontakt med TriConsult om opfølgning i den anledning. Vi udsendte en meddelelse til andelshaverne omkring evt. problemer og en håndfuld andelshavere reagerede. Der kikkedes på udbedringstiltag i øjeblikket. Generelt er badeværelserne i fin stand og investeringen har været fornuftig.
- Bestyrelsen har i år fremstillet en beskrivelse af, hvad der er foreningens ansvar og hvad der er den enkeltes. Materialet er blevet uddelt til alle andelshavere.
- Vores forsikring dækkede i 2011 bl.a. et revnet glaskeramisk komfur
- Vi fik i 2011 repareret nogle sokler hvor der var frostsprængninger
- En del fliser og sten i bebyggelsen blev skiftet af en række andelshavere - tak for det.
- Bestyrelsen skal iht. vedligeholdelsesplanen udskifte Velux vinduer i 2013. Derfor foreslår vi at påbegynde forberedelserne, idet det vurderes, at der er en del at hente ved at udbyde sagen i licitation. (Der fremlægges et forslag om igangsætning på denne generalforsamling)
- Mindre reparation på omkring 10 vinduer samt diverse pletmaling. Vinduer er først på planen til udskiftning i 2020 - vi må følge udvikling for at se om det måske skal fremskyndes. Indtil videre tror vi stadig på, at mindre reparationer kan klare det. Helst undgå at få skiftet for mange vinduer idet i gerne vil have at alle vinduer indgår ved udskiftning. Vores naboer i Bøgelunden er netop påbegyndt et større projekt med udskiftning af alle vinduer.
- Der er foretaget reparation af under-tage 2-3 steder i løbet af året
- Endelig er stolperne rundt om sandkassen delvist udskiftet og der er repareret på legehuset mm. (Tak til bla. Jørn og andre handymen i bebyggelsen).
- I randområderne er der udtynnet og udskiftet en del buske

Fælles sommervedligeholdelse:

- I Syrenlunden tager andelshaverne sig af græsslåning - og det fungerer godt.
- Der er 2 græsslånings ture pr. sæson for den enkelte andelshaver
- Husk at kontakte formanden for nærmere aftale, hvis man ikke mener græsslåning er nødvendig, når det er ens tur.
- 3 andelshavere var officielt frameldt i 2011 - det koster et gebyr til foreningens kasse på 300 kr.
- Lars som har holdt øje med græsslåmaskinen er flyttet, så vi mangler en ny ansvarlig for græsslåmaskinen - nogen frivillige ?
- Græsslåmaskinen blev repareret i 2011 (skæret skiftet), da vi vurderede den stadig har et par år i sig - og den skulle nu fungere fint igen
- Der har været afholdt 2 arbejdsdage - 16.4. og 8.10. - Hyggelige arrangementer med mange deltagere - i år vi fik tyndet godt ud i randbeplantningen blandt andet.

Vintervedligeholdelse

- Bestyrelsen har også for 2010 været tilknyttet Århus kommunes snerydning. - i det store og hele fungerer ordningen godt
- Det er ikke muligt for andelshavere at framelde sig vintervedligeholdelsesopgaverne foran eget hus. Man må her arrangere sig med hjælpsomme naboer, hvis man ikke selv magter den opgave.
- Tak til de andelshavere som også hjælper med at rydde foran skraldeskurene og andre steder i bebyggelsen, hvor der er brug for det.

Parkering

- Ifm. vintervedligeholdelsen er det vigtigt at folk respekterer vores parkeringsregler. Biler parkeret udenfor p-pladserne forhindrer ordentlig snerydning - p-pladser kan kendes ved, at de består af græsarmeringssten.



- Der er mange biler om få p-pladser.
- Der er ingen, som har ret til bestemte pladser
- Vendepladserne oppe i gårdene er ikke p-pladser

Skrald:

- Skralde-containerne tømmes hver onsdag
- Vi ved at skraldemændene ikke ville tømme containerne i pga. manglende grusning. Derfor er det vigtigt at alle tager ansvar for at fliserne omkring skurene fri for sne og is.
- Undgå overfyldning og kør større ting til nærgenbrugscentret
- Beboerne i begge gårde har på skift klaret rengørings-opgaven med affaldscontainerne. Der er ikke problemer med denne praksis – husk at få sendt cirkulationssedlen videre, når det har været din tur
- Skrald afleveres med omtanke (knode på posen) og lad være med at henstille affald ved skralde-øerne.

Varme

- Til og med udgangen af 2011 har andelshaverne haft gavn af den beslutning vi tog for 2 år siden, da vi valgte at lade de for-meget-opkrævede-varmeafgifter udmønte i en lavere varmepris i 2010 og 2011. Det er desværre slut nu. Mwh-prisen stiger således fra 496,25 kr. pr. Mwh. (545 kr. uden takstnedsættelse) til 555 kr. pr. Mwh.
- Det samlede varmekonsum i Syrenlunden fra 1.5.11 frem til 1.2.12 er ift. samme periode sidste år faldet med 18 % (på Mwh). Sidste år havde vi også det højeste forbrug de år, vi har registreret varmekonsumet. Graddagetallet for Århus er i perioden hele 9,5 % lavere end normalåret.
- Bestyrelsen har i år valgt at foreslå, at vi lader aconto opkrævningen stige, således vi opnår bedre overensstemmelse mellem hvad der løbende opkræves og så den endelige opgørelse. Næsten 12 % stigning i Mwh-prisen samt det faktum at flere nu efterbetaler gør, at vi foreslår at regulere den månedlige aconto op med 20 %. Sidste gang aconto-varmen steg var 1.2.1999, hvor den steg med samme kronebeløb.
- Vi skal i al det negative med prisstigninger huske, at vores huse trods alt er relativt billige at opvarme ift. mange andre.
- I alt er der 19 huse som har moderne gennemstrøms-vandvarmere. Vi skal måske overveje en udskiftning af de sidste på en gang, idet det er muligt at få 1500 kr. tilskud fra Aarhus Kommune ved udskiftning af gamle vekslere (Det gælder hele 2012 - indtil puljen er opbrugt, men først-til-mølle-princip gælder)
- I 2012 skæres varmeåret pr. 1.4. Aflæsning sker 10.4.2012. Brunata har lovet at smide en seddel i postkassen nogle dage før.
- Tak til Benny (nr. 166) for den ugentlige aflæsning af foreningens målere – tallene bruges til at holde styr på vores forbrug

Vand og el:

- Vandforbruget er i ft. de seneste år meget stabilt - i år 1956 m³
- Vandpriserne er stadig stigende - sidste år 8 % - i år er stigningen i vandprisen på 4,5 % (47,57 kr./m³ pr. februar 2011 => 49,75 kr./m³ pr. februar 2012)
- Måske skal vi også snart kikke på aconto beløbet for vand...
- Det fælles el-forbrug (til lys i gårdene) er stort set uændret i ft. sidste år (1,7 % større)
- Viby Net A/S vil i løbet af de kommende 2 år udskifte elmålerne både andelshavernes og den fælles-elmåler ved varmeskuret med nye fjern-aflæsbare elektroniske målere

KabelTV:

- Der er 31 der modtager signaler: 10 stor pakke, 11 mellem pakke og 10 grundpakke.
- Prisen for pakkerne er steget igen – de er nu hhv. 4560, 3000 og 1200 kr. pr. år

Grundejerforeningen:

- Der vil være en kort redegørelse efter beretningen om Grundejerforeningens aktiviteter. Jytte Berthelsen (156) har repræsenteret Syrenlunden - tak for det.

Aktiviteter for andelshaverne:

- Også i 2011 arrangerede vi Skt. Hans Grill fest. Godt fremmøde - og bål i "gryden"/"Krokodillehullet". Igen vejret var med os.
- Foreningens telt kan lånes – også til private fester. Aase (142) fører en kalender med udlejning, hvor man kan lade sig skrive op, hvis man selv ønsker at låne teltet til en fest
- En fastelavnsfest blev også arrangeret i 2011 - tak til Pernille for det. Dog ingen i 2012 da der efterhånden er mange store børn i bebyggelsen.
- Et bowlingarrangement som Birthe (112) tog sig af 21.3.11 – tak for initiativet Birthe
- Sommerfest afholdtes 20.8. - som sædvanlig med god lejlighed til at feste med og få talt med naboerne - denne gang med konkurrencer for børn og barnlige sjæle om eftermiddagen



- Til kalenderen: Sommerfesten er 3. lørdag i august og generalforsamlingen er altid 3. tirsdag i marts. Derudover er der fast en forårs- og en efterårs-arbejdsdag - her i foråret er dato fastlagt til lørdag til den 21.4.

Tak:

Tak til alle som har hjulpet foreningen i årets løb - tak til Jytte (i nr. 114) som sørger for at alle, som ønsker en bestemt dag markeret, kan få hejst flaget. I kan blive skrevet i kalenderen ved at kontakte Jytte

Bestyrelsen:

Der har i løbet af 2011 været afholdt 7 ordinære bestyrelsesmøder og et antal mere uformelle møder om konkrete sager – bl.a. vedligeholdelsesopgaver, salg af boliger.

Bestyrelsen har i det forgangne år bestået af undertegnede som formand, Thomas Abraham (148) som kasserer, Jytte Bertelsen (156) som næstformand, Aase Kaasgaard (142) som referent – og Pernille Pedersen (126) som bestyrelsesmedlem.

Dennis B. Nielsen (162) har været 1. suppleant

Kirsten Birch Andersen (146) har været 2. suppleant.

Helge Rasmussen (136) har været kritisk revisor, Kirsten Neve (150) har været suppleant for den kritiske revisor. – Tak til alle for indsatsen.

Hermed overgives beretningen til generalforsamlingen.

På bestyrelsens vegne

Ole Wessel, Viby, den 10. marts 2012

"

Beretningen blev godkendt uden kommentar.

3. Forlæggelse/godkendelse af årsregnskabet 2011:

a. Kasserer Thomas Abraham gennemgik regnskabet.

Der var spørgsmål fra bestyrelsen til forsamlingen om andelshaveren stadigvæk er interesseret i F1 lån. Alternativet vil være et 20-30 årigt fast forrentet lån på 4-5%. Diskussionen gik på, at det nok var det oplagte valg at bibeholde F1 lånet for nuværende pga. den store årlige besparelse - ca. 10.000 kr. pr andel i 2011. Thomas gennemgik ligeledes, hvordan drifts-underskudet kom frem og bestyrelsens løsning på at få det fjernet.

Thomas viste et eksempel på en ny og bedre måde at opsætte regnskabet fremadrettet, som ABF anbefaler anvendes. Der blev diskuteret og kommentarerne var: Bedre overblik med det nye, hvis man evt. skal sælge sin bolig – opstillingen ligner mere et almindeligt virksomhedsregnskab, som lettere kan forstås af udefrakommende. Så konklusionen blev, at Syrenlunden fra næste år vil få regnskabet udført på den nye måde.

Thomas orienterede omkring at Syrenlundens revisionsfirma nu var blevet opkøbt af BRANDT revisions & rådgivning - derfor var der nyt navn på regnskabet, men det er stadig de samme kontaktpersoner vi har.

Regnskabet blev godkendt. Andelskronesværdi blev også godkendt.

b. Den kritiske revisors (Helge Rasmussen 136) kommentar til regnskabet var kun positivt. Konkluderede, at det var et flot stykke arbejde Thomas havde udført.

4. Forelæggelse/godkendelse af driftsbudget for 2012 (herunder fastlæggelse af uændret vedligeholdelsesbidrag til kr. 121,00 pr. kvm. iht. den vedtagne vedligeholdelsesplan):

Driftsbudgettet blev godkendt.

Vedligeholdelsesbidrag blev godkendt.

5. Indkomne forslag:

a. Bestyrelsens forslag (vedlagt)

- Forslag 1: Huslejstigninger fra 1.4.12. Blev godkendt.



- Forslag 2: Aconto varme forhøjelser fra 1.4 12 (Det er 13 år siden det har været nødvendigt at lade aconto varmen stige). Blev godkendt.
- Forslag 3: Beslutning om indledende undersøgelser af Velux vindues udskiftning i 2013 iht. den vedtagne vedligeholdelsesplan. Der var debat omkring hvilke materiale – hvor mange vinduer der skal udskiftes – mulighed for at søge staten/kommunen om midler til denne opgave. Bestyrelsen fik mandat til at gå videre med at kontakte TriConsult for at hjælpe med at udskiftningen. Blev godkendt.

6. Valg til bestyrelsen:

- Valg af formand for 2 år. Ole Wessel 110 genopstiller - og blev genvalgt.
- Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 2 år. Pernille Pedersen 126 genopstiller - og blev genvalgt.
- Valg af 2 bestyrelssuppleanter for hhv. 1 og 2 år – Dennis B. Nielsen 162 og Kirsten B. Sørensen 146 - ingen af disse genopstiller.
Bente Holk Jensen 130 blev valgt til 1. suppleant (for 1 år) – Bodil Blom 122 blev valgt til 2. suppleant (for 2 år)
- Valg af kritisk revisor for 2 år. Helge Rasmussen 136 genopstiller - og blev genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand: Ole Wessel (110), Kasserer: Thomas Abraham (148), Næstformand: Jytte Bertelsen (156), Referent: Aase Kaasgaard (142), Bestyrelsesmedlem: Pernille Pedersen (126).

1. suppleant: Bente Holk Jensen (130), 2. suppleant: Bodil Blom (122), Kritisk revisor: Helge Rasmussen (136) og suppleant for kritisk revisor: Kirsten Neve (150)

7. Orientering fra Grundejerforeningen Skovlundgårdsvej (herunder valg af repræsentant til Grundejerforeningen).

Jytte Bertelsen 156 orienterede fra Grundejerforeningen: Der er ikke blevet afholdt så mange møder.

Hundeskiltene udskiftes i området. I Grundejerforeningen er der gået en del tid på møderne med at diskutere, hvor vidt der er behov for at beplante området ved græsarealet ved plejehjemmet – ned til det store fællesareal, så der ikke er mulighed for, at folk "udefra" kan komme i deres bil og lufte hunde på det grønne fællesareal.

Flere af de fremmødte kunne ikke se, at problemet kunne være så stort som det var gjort til – for hvor mange "hunde" drejede det sig om. Der kom jo også frem om det overhovedet var muligt at beplante i forhold til lokalplanen - og om beplantning er det rigtige måde at møde det omtalte problem på.

Ligeledes har diskussionen også handlet om at plante flere træer mod motorvejen. Der var bred enighed om at det er Aarhus Kommune/Vejdirektoratet, som skal kontaktes i denne problematik – da det jo er dem som har området ved motorvejen med træerne.

En anden problematik, som har optaget de sidste møder i grundejerforeningen, er oprydning af og træerne i området mellem busholdepladsen og Bøgelunden. Generalforsamlingen mente, at det var Bøgelunden der skulle holde området rent da de havde fået brugsretten over det omtalte område. Flere mente at Syrenlunden på et par timers arbejdslørdag hurtig kunne rydde op mellem træerne bare for at få den debat lukket. Træerne vil Bøgelunden gerne have beskåret af en gartner. Der var ikke stemning for at fjerne de høje træer som giver området ved bussen karakter (og som har stået der før vores - og Bøgelundens - huse kom).

Jytte ville tage tilbagemeldingen med til Grundejerforeningen.

Jytte Bertelsen nr. 156 genopstiller til grundejerforeningen – og blev genvalgt.

8. Eventuelt herunder en orientering om øvrige aktiviteter i foreningen:

Der var en livlig debat omkring parkeringsproblemer. Der var ikke så meget nyt i hvordan vi kan løse dette problem. Vokser det yderligere må vi tage andre løsninger i betragtning - f.eks. at biler fra den ene gård parkerer i den anden. Alternativt udnytte Bøgeskovhus p-pladsen eller græsarealerne nord for bebyggelsen. Birthe Laxby nr. 114 opfordrede sin kæreste Arne til at vedligeholde græsslåmaskinen - det sagde han selvfølgelig "ja tak" til. Efter at Lars i nr. 158 er rejst mangler vi en "handyman".

Vi havde som altid en hyggelig afslutning på vores generalforsamling – hvor der blev serveret god mad og drikke - og hvor stemningen som sædvanlig var i top.

Referent: Ole Wessel / Aase Kaasgaard