



Indkaldelse til generalforsamling i A/B Syrenlunden

Tirsdag, den 18.3.2014, kl. 19.00 i Cafeen på Bøgeskovhus

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning - herunder en orientering fra Grundejerforeningen
3. Forelæggelse/godkendelse af årsregnskab 2013.
 - a. Andelsboligforeningens regnskab (+ fastlæggelse af andelskronens værdi = 6,41)
 - b. Den kritiske revisors kommentarer til 2013 regnskabet
4. Forelæggelse/godkendelse af driftsbudget for 2014 (herunder fastlæggelse af uændret vedligeholdelsesbidrag til 121 kr. pr. kvm. iht. den vedtagne vedligeholdelsesplan)
5. Indkomne forslag:
 - a. Bestyrelsens forslag (vedlagt)
 - Forslag 1: Forhøjelse af aconto varme og vand fra 1.4.14.
 - b. Evt. andre forslag fra andelshaverne
6. Valg til bestyrelsen
 - a. Valg af formand for 2 år – Ole Wessel (110) - genopstiller
 - b. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Aase Kaasgaard (142) – genopstiller, samt Pernille Pedersen (126) – genopstiller ikke.
 - c. Valg af 1 bestyrelses-suppleant for 2 år: Bodil Blom (122) er 2. suppleant - genopstiller
 - d. Valg af kritisk revisor for 2 år - Helge Rasmussen (136) - genopstiller.
 - e. Valg af repræsentant til Grundejerforeningens bestyrelse for 1 år: Jytte Nordtorp Bertelsen (156) - genopstiller
7. Eventuelt - herunder evt. en orientering om øvrige aktiviteter i foreningen.

I forlængelse af generalforsamlingen er der lidt at spise og drikke.

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

AB Syrenlunden - Fakta-ark 2012-2014

Bilag til bestyrelsens beretning

Emne	2012	2013	2014	Ændring
Bestyrelsen: Formand	Ole Wessel (110)	Ole Wessel (110)		På valg - genopstiller
Bestyrelsen: Kasserer	Thomas Abraham (148)	Thomas Abraham (148)	Thomas Abraham (148)	ikke på valg
Bestyrelsen: Næstformand	Jytte N. Bertelsen(156)	Jytte N. Bertelsen(156)	Jytte N. Bertelsen(156)	ikke på valg
Bestyrelsen: Referent	Aase Kaasgaard (142)	Aase Kaasgaard (142)		På valg - genopstiller
Bestyrelsen: Medlem	Pernille Pedersen (126)	Pernille Pedersen (126)		På valg - genopstiller ikke
1. suppleant til bestyrelsen	Bente Holk Jensen(130)	Bente Holk Jensen(130)	Bente Holk Jensen(130)	ikke på valg
2. suppleant til bestyrelsen	Bodil Blom (122)	Bodil Blom (122)		På valg - genopstiller
Kritisk Intern Revisor	Helge Rasmussen (136)	Helge Rasmussen (136)		På valg - genopstiller
Kritisk Intern Revisor-suppleant	Kirsten Neve (152)	Kirsten Neve (152)	Kirsten Neve (152)	ikke på valg
Repræsentant i Grundejerforeningen	Jytte N. Bertelsen	Jytte N. Bertelsen		På valg - genopstiller
Flagning på mærkedage	Jytte (114)	Jytte (114)	Jytte (114)?	ingen planer om
Græsslåning: Plæneklipper ansvarlig	Arne (112)	Arne (112)	Arne (112)?	ingen planer om
Udskiftning af pærer i parklamper	Benny (166)	Benny (166)	Gert (114)	
Kontrol og aflæsning af div. målere	Benny (166)	Benny (166)	Benny (166)	ingen planer om
Revisions firma	Brandt	Brandt	Brandt	ingen planer om
Andelskrone opgørelses princip	Ejendomsvurdering	Ejendomsvurdering	Ejendomsvurdering	ingen planer om
Offentlig ejendomsvurdering	37,5 Mkr.	35,0 Mkr.	35,0 Mkr.	Ankesag pågår
Ejendomsskat	214848	206857	219890	6 % stigning
F1 lån contra F5 (?)	F1	F1	?	Drøftes på generalf.
Henlæggelse til vedligeholdelses pr. kvm. (DKr.)	121	121	121?	ingen planer om
Husleje A-hus pr. mdr. (Dkr.)	2050	2165	2165	ingen planer om
Husleje B-hus pr. mdr. (Dkr.)	2977	3144	3144	ingen planer om
Husleje C-hus pr. mdr. (Dkr.)	3611	3814	3814	ingen planer om
Varme aconto A-hus pr. mdr. (Dkr.)	420	420	500	Forslag om ca.20% stigning
Varme aconto B-hus pr. mdr. (Dkr.)	600	600	720	Forslag om ca.20% stigning
Varme aconto C-hus pr. mdr. (Dkr.)	720	720	870	Forslag om ca.20% stigning
Vand aconto A-hus pr. mdr. (Dkr.)	150	180	220	Forslag om ca.20% stigning
Vand aconto B-hus pr. mdr. (Dkr.)	220	270	330	Forslag om ca.20% stigning
Vand aconto C-hus pr. mdr. (Dkr.)	270	330	400	Forslag om ca.20% stigning
TV signal - lille pr. kvartal	300	312	339	8,7% stigning
TV signal - mellem pr. kvartal	750	813	900	10,7% stigning
TV signal - stor pr. kvartal	1140	1200	1257	4,8 % stigning

AB Syrenlunden - Fakta-ark 2012-2014
Bilag til bestyrelsens beretning

Emne	2012	2013	2014	Ændring
Hushandler (antal)	2	0		
Venteliste (antal opskrevet)	5	5		
Græsslåning af fællesarealer - antal pr. andel	2	2	2	ingen planer om
Græsslåning af fællesarealer - antal frameldte	5	5		
Arbejdslørdage - antal pr. år	2	2	2	ingen planer om
Vintervedl. af gårdarealer via grundejerf. Aftale	Ja	Ja	Ja	ingen planer om
Skraldecontainere	tømmes onsdag	tømmes onsdag	tømmes onsdag	
Rengøring af skraldecontainere	andelsh. På skift	Andelsh. På skift	Andelsh. På skift	ingen planer om
Varme priser pr. Mwh (DKr. Inkl moms)	555	572	585	3 % stigning
Varme forbrug (Mwh) - i alt i bebyggelsen (1.5.-1.2.)	251	216		14% fald
Graddage i Aarhus (1.5. - 1.2.) (norm=1871)	1875	1558		17 % fald
Vand priser - DKr. pr. kubikmeter inkl. moms	49,75	50,04	51,09	0,6 og 2% stigning
Vandforbrug - for alle andele (1.1.-1.2.) (Kbm)	1996	1962		Fald på 2%
El priser pr. kwh i DKr.	1,34	1,44	1,47	7 og 2 % stigning
El forbrug - udendørs fælles (1.2. - 1.2.) (DKr.)	1393	1519		9% stigning
Kabel TV leverandør	YouSee	YouSee	YouSee	ingen planer om
Antal tilsluttet med stor TV pakke	11	11		
Antal tilsluttet med mellem TV pakke	8	9		
Antal tilsluttet med lille TV pakke	11	10		
Arrangement Arbejdslørdag (forår og efterår)	21.4. & 29.9.12	11.5. & 15.10.13	?	Ikke fastlagt for 2014
Arrangement Sommerfest (3. lørdag i august)	18.8.12	17.8.13	16.8.13	ingen planer om
Arrangement Skt. Hans aften (23.6.)	Lørdag	Søndag	Mandag	ingen planer om
Arrangement Fastelavn		Søndag 10.2.	Aflyst	
Generalforsamling (3. tirsdag i marts) kl. 19	20.3.12	19.3.13	18.3.14	
Deltagere ved generalforsamling (inkl. fuldmagter)	25	25		
Ordinære bestyrelsesmøder afholdt	7	8		

SYRENLUNDEN BUDGET 2014

	Budg.13	Regn. 13	Budg.14
<u>Indtægter</u>			
Boligafgifter	1.240.000	1.240.080	1.256.784
Handelssalærer	8.000	2.000	8.000
Sommervedl.	1.500	0	1.500
Ekstraordinær indtægt (Tilskud + ejendomsskat)		283.442	
Indtægter i alt	1.249.500	1.525.522	1.266.284
<u>Omkostninger</u>		Ca.	
Ejendomsskat	206.858	206.858	219.890
Forsikring	25.000	29.197	25.000
Ejendomsskatter og forsikringer i alt	231.858	236.055	244.890
Renovation	60.000	55.029	60.000
El	3.600	3.303	3.600
Forbrugsafgifter i alt	63.600	58.332	63.600
Snerydning	10.000	8.958	10.000
Vedligeholdelse løbende	60.000	63.638	60.000
Vedligeholdelse fornyelse (Velux)	1.220.000	1.154.986	0
Revision	13.000	12.625	13.000
Opkrævningssystem	5.000	5.470	5.000
Låneomkostninger	0	0	0
Kontorartikler	2.000	1.000	2.000
Gaver & blomster	500	185	500
ABF-kurser	0	0	0
Boxleje	400	0	400
Administration i alt	20.900	19.280	20.900
Omkostningsgodtg. best.	10.000	10.000	10.000
Generalforsamlings arr.	3.000	2.657	3.000
Aktivitet for andelshavere	8.000	5.684	8.000
Kontingent ABF	6.100	6.152	6.200
Grundejerforening	28.800	28.800	28.800
Øvrige foreningsomkostninger i alt	55.900	53.293	56.000
Omkostninger i alt	1.662.258	1.594.542	455.390
<u>Resultat før finansielle poster</u>	-412.758	-69.020	810.894
Renteindtægter	2.000	1.672	2.000
Rente og bidrag realkredit	98.468	98.468	84.822
<u>Finansielle poster netto</u>	96.468	96.796	82.822
<u>Årets resultat</u>	-509.226	-165.816	728.072
Årets resultat disponeres således:			
Hensættelser til vedl. (Note A)	-927.648	-610.272	292.352
Prioritetsydelse afdrag (Note B)	406.784	406.783	412.676
Overført over/underskud til reserver (Note C)	11.638	37.673	23.044
<u>Disponeret i alt</u>	-509.226	-165.816	728.072

		Regn. 13	Budg.14
Note A. Hensættelse til vedligeholdelse			
Henlagt ved årets begyndelse		1.354.510	744.238
Årets vedligeholdelsudgift		1.218.624	60.000
Rest til fremtidig vedligeholdelse		135.886	684.238
Årets hensættelse 2912m2 x 121 + tilskud 256.000		608.352	352.352
Hensat til fremtidig vedligeholdelse i alt		744.238	1.036.590
Note B. Realkreditlån			
		9.008.589	8.595.913
Note C. Reserver			
Overført fra sidste år		11.485.831	11.930.287
Årets betalte afdrag		406.783	412.676
Overført resultat		37.673	23.044
Reserver i alt		11.930.287	12.366.007
Indbetalt egenkapital		4.064.000	4.064.000
Egenkapital ekskl. hensættelser		15.994.287	16.430.007
Opskrivning anskaffelsværdi til off ejendomsvurdering			
Off.ejendomsvurdering (BEMÆRK 35 mill.)		35.000.000	35.000.000
anskaffelsværdi: 24.933.203		-24.933.203	-24.933.203
Regnskabsmæssig værdi		26.061.084	26.496.804
Andelskronens værdi		6,41 (2014)	6,52 (2015)
	Indskud		
Andelsværdi A-hus	84.000	538.440	547.680
Andelsværdi B-hus	122.000	782.020	795.440
Andelsværdi C-hus	148.000	948.680	964.960
Husleje A-hus (4 stk.)	4	2.165	2.165
Husleje B-hus (16 stk.)	16	3.144	3.144
Husleje C-hus (12 stk.)	12	3.814	3.814
			NY varme!
Varme aconto A-hus		420	500
Varme aconto B-hus		600	720
Varme aconto C-hus		720	870
			NY vand!
Vand aconto A-hus		180	220
Vand aconto B-hus		270	330
Vand aconto C-hus		330	400
			NY TV!
TV Grundpakke pr. kvartal		312	339
TV Mellempakke pr. kvartal		813	900
TV Fuldpakke pr. kvartal		1.200	1.257



ANDELSBOLIGFORENINGEN SYRENLUNDEN · SKOVLUNDGÅRDSVEJ 106-168 · 8260 VIBY J
V/ OLE WESSEL - SKOVLUNDGÅRDSVEJ 110 - 8260 VIBY J 22.02.2014

FORSLAG 1:

Bestyrelsens forslag

Forhøjelse af den månedlige aconto varme opkrævning

Bestyrelsen foreslår at acontobidraget forhøjes med ca. 20%

A-huse med 80 kr. pr. måned til 500 kr.

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

C-huse med 150 kr. pr. måned til 870 kr.

Sidste år opkrævede vi i gennemsnit 15% for lidt i aconto varme, og de fleste oplevede at skulle efterbetale for varmen, og det vil vi prøve at undgå ved at opkræve et acontobeløb der svarer bedre til forbruget og imødekomme stigende afregningspris.

Bestyrelsen foreslår denne forhøjelse i acontobetalingen pr. 1.4.2014

Forhøjelse af den månedlige aconto vand opkrævning

Bestyrelsen foreslår at acontobidraget forhøjes med ca. 20%

A-huse med 40 kr. pr. måned til 220 kr.

B-huse med 60 kr. pr. måned til 330 kr.

C-huse med 70 kr. pr. måned til 400 kr.

Sidste år opkrævede vi i gennemsnit 13% for lidt i aconto vand, og de fleste oplevede at skulle efterbetale for vand, og det vil vi prøve at undgå ved at opkræve et acontobeløb der svarer bedre til forbruget og imødekomme stigende afregningspris.

Bestyrelsen foreslår denne forhøjelse i acontobetalingen pr. 1.4.2014



**Referat fra
Generalforsamling i Andelsboligforeningen Syrenlunden
Tirsdag den 18. marts 2014, kl. 19 i Cafeen på Bøgeskovhus**

1. Valg af dirigent:

Bestyrelsens forslag var Helge Rasmussen, som blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt. På generalforsamlingen var 24 andelshavere repræsenteret ved fremmøde, 3 var repræsenteret ved fuldmagt og 5 var fraværende. Dermed var mere end 2/3 repræsenteret.

2. Bestyrelsens beretning:

Bestyrelsens beretning har denne gang undergået en forandring, idet den i år består af en fakta-del og en tekst-del. Nedenfor præsenteres tekstdelen, som formanden Ole Wessel fremlagde:

I år har bestyrelsen valgt at opdele beretningen i en fakta-del som er udsendt med indkaldelsen og så i en tekst-del. Den sidste er de områder som er specielt interessante at drøfte med andelshaverne og/eller aktuelle sager som udskiftes fra år til år. Nyskabelsen er et forsøg på at gøre beretningen kortere og mere interessant.

Salg af andele

Ingen handler i 2013. Nr. 164 har nu i mere end 1 år stået tom - men er nu solgt til Mette og Johnny Moosdorf og deres to piger Emily(8) og Freya(6) - pr. 15.5.14. Dejligt at vi får nye og yngre beboere ind. Bestyrelsen forsøger at understøtte handlerne ved at tilbyde os overfor sælger, køber og evt. ejendomsmæglere. Senest har vi etableret en hjemmeside med alle de informationer, man har brug for til en handel.

Låntype i foreningen

I november måned valgte bestyrelsen - som de seneste år - at fortsætte med F1 lån. Også i år var valget ret let, idet renten endnu en gang sat ny bundrekord.

Vi er som bekendt i en situation hvor forskellen mellem et renteflexlån og et fast forrentet lån er forholdsvis stor - mere end 10.000 kr. på årsbasis pr. andel. Dvs. huslejen skulle være næsten 1000 kr. dyrere pr. måned for os alle, hvis vi gik over til fastforrentede lån.

Vi har imidlertid de seneste år haft temaet oppe på generalforsamlingen for at høre andelshavernes holdning. Vi skal huske, at vi kun har lån for ca. 1/3 af husenes nuværende værdi - vi vil derfor aldrig komme i en alvor situation mht. sikkerhed og muligheden for at låne til vores gæld. Derudover afdrager vi jo mere end 400.000 kr. hvert år på de ca. 9 Mill. kr. vi har i lån.

Bestyrelsen vil også i kommende periode vælge F1 lånet, med mindre der i løbet af året dukker forhold op (rentestigning eller dårlige vilkår) som taler imod.

Ovenlys-vinduer

Vi gennemførte i 2013 en licitation og en efterfølgende stor udskiftning af 84 ovenlysvinduer og 40 lodrette under-vinduer.

Bygmester var KH Tømrer fra Auning. De vandt licitationen med et beløb på 1.065.150 kr. (inkl. moms) som var ca. 170.000 kr. under næstlaveste bud.

Vi havde TriConsult som hjælp til udformning af licitationsmateriale og byggetilsyn. Det gav vi 55.706,25 kr. for - de penge har været givet godt ud efter bestyrelsens opfattelse.

Vi bad andelshaverne om 1.132.200 kr.(+/- 10 %) til projektet - og samlet set blev det 1.142.536,17 kr. - men det beløb indeholder altså både rådgiverhonoraret, forsikringer - og nogle ekstraarbejder i form af taglægte udskiftninger, som ikke har med projektet at gøre.

Generelt har bestyrelsen været meget tilfreds med hele forløbet. Tidsplan og budget blev overholdt. Kvaliteten har været god - kun et par enkelte efterfølgende reklamationer. Kvaliteten roses også af udefrakommende med kendskab til håndværkerydelser.

Der er grund til specielt at takke Gert (114) som var koordinator mellem andelshaverne og håndværkerne i de uger, hvor ombygning blev foretaget. Vi har betænkt Gert med en vin-julegave i den forbindelse.

Efterfølgende har vi via Byggeskadefonden fået 256.000 kr. i tilskud til energi bevarende formål - således er omkostningerne blevet væsentlig mindre end forventet.



Flere store forsikringsskader i 2013

I løbet af året har vi oplevet 2 store vandskader. Dels i nr. 144 hvor et blandingsbatteri sprang læk i køkkenet og krævede nyt gulv – dels et utæt vandør i bryggerset i nr. 142. Begge skader har været dyre og er heldigvis afholdt af vores bygningsforsikring hos Alm. Brand.

Endelig har der – af 2 gange – været omfattende stormskader sidst på året. Med samlet set skader for mere end 30000 kr. på vores tagsten – også her har forsikringen betalt uden at vi pt. har oplevet forsikringsstigning.

Sne på lofter

Vi har henover vinteren haft både sne og storm – samtidigt – og det er en dårlig cocktail. Der kan komme fygesne på lofterne.

Kippen (det øverste af taget) blev ifm. det første år "løftet" en smule for at undgå at fugt på lofterne. Til gengæld gav løftet af kippen lidt mere plads til at sne kan komme ind ved uheldige vindretninger. Det er vores erfaring at nogle kan risikere at få meget sne ind og andre ingenting.

Vi har haft vores tømrer Mogens Rentse til at se på sagen, og han mener ikke det noget vi bør gøre noget med – ud over at andelshaverne må op og se efter på lofterne efter snestorm. Hvis der skal gøres noget, skal man "proppe noget op" i kip, som så – af hensyn til ventilationen – skal af igen når det bliver forår – og det er vi ikke interesseret i som en generel løsning.

Selv om der ligger 10 cm sne enkelte steder på et loft, så bliver det kun til 1 cm vand i smeltet tilstand.

Varmeveksler udskiftning

Vi har stadig nogle gennemstrømsvandvarmere som er de oprindelige fra 1985. Der er i 2013 været skiftet 2 således vi nu har 10 tilbage.

Der har i 2013 været offentlig støtte til at få skiftet disse vandvarmere. Det har vi søgt og fået bevilget.

En udskiftning koster samlet ca. 70.000 kr. når vi reducerer for tilskuddet.

Der er 2 tilbud og vi vælger det billigste og vil igangsætte i løbet af foråret med mindre andelshaverne er meget imod.

Den nye model hedder Danfoss Redan Akva Lux II. Fordelene er:

- Forberedt til lavtemperatur fjernvarme
- Fuldisoleret med markedets laveste varmetab
- KOLD veksler i tomgang – intet tomgangstab
- Rør og veksler i rustfrit stål, samlinger med EPDM
- Minimal risiko for tilkalkning.
- Samme studseafstand og rækkefølge som tidligere Redan vandvarmere.

Vedligeholdelses aktiviteter

I 2013 er der sket følgende:

AarhusVand og AffaldVarme har etableret nye målere til fjernlæsning af varme og vand i varmeskuret.

Viby Elværk har både skiftet elmålere ved andelshaverne samt den fælles-elmåler – således fjernaflæsning nu er mulig.

I løbet af året er el- og TV-skabe i begge gårde blevet hævet en smule, således adgangen til disse skabe er blevet enklere. Uden omkostninger for Syrenlunden.

På arbejdslørdagen har vi fået skiftet stolper til kolbøttestativet.

Derudover er flere sokler og noget murværk er blevet repareret.

Også undertag er blevet repareret ligesom hjørnestolper ved eternitten er blevet skiftet,

Ifølge vores vedligeholdelsesplan er der i 2014 ingen aktiviteter, mens der står udskiftning af enkelte træer og ny græsplæne på programmet i 2015. Først i 2020 forventes der nye vinduer.

For første gang siden bebyggelsen blev til i 1985 har vi måttet skifte en eternit plade pga. stormen. Vi kommer til at undersøge hvordan de mest udsatte plader sidder idet der kan være nogle af hæftelserne som er rustne.



Allerede nu ved, vi at der i 2014 skal ske mindre reparationer på taglægter på gårdsiden 118-124.

Husk - (den løftede pegefinger):

- at få afleveret vandre-sedler - dvs. sedler om skralde-spands-vask og græs-klipning,
- at slå papkasser sammen og pakke affald godt ind
- at parkere iht. husorden
- at tale med din nabo...

Tusind tak

til ALLE der har hjulpet foreningen i årets løb - ingen nævnt, ingen glemt !

Hermed overgives beretningen til generalforsamlingen.

Kommentarer til beretningen:

Varmeveksler: Der var enighed om, at det var den bedste løsning, hvis alle de resterende 10 varmeveksler blev udskiftet på en gang, således der blev opnået mængderabat. **F1-lån/fastforrentet lån:** Der var en god drøftelse omkring hvad der var mest hensigtsmæssigt i forhold til den låneform vi har i Syrenlunden. De sidste år har vi sparet en del op, da renten har været meget lav - og specielt på F1 lånene. Fordele og ulemper ved de forskellige lånetyper der er på marked blev drøftet. Konklusionen var enstemmigt: at F1-lån bibeholdes også næste år.

Forsikringsskader: Blev diskuteret, da vores forening har haft 4 større skader i 2013 og dermed fået et stort beløb udbetalt i erstatning. Forsikringsselskabet kan jo evt. vælge at lade præmien stige eller opsiges foreningens forsikring. Der er indtil videre ikke sket noget i den retning og der var enighed om, at der nok ingen grund var til bekymring.

Vedligeholdelseopgaver/vedligeholdelsesplan: I den store vedligeholdelsesplan er der kun planlagt mindre anlægsaktiviteter inden vinduerne skal skiftes i 2020. Af disse mindre ting var blandt andet træer, buske og græs indenfor de kommende år. Det blev drøftet, om der skulle anlægges ny græsplæne, som det står i vedligeholdelsesplanen i 2015 - eller vi skulle starte med at fjerne mos i græsplænen. Det blev foreslået at starte med mosset og se om det kunne redde den gamle græsplæne. Enkelte andelshaver gav udtryk for, at deres skur, som står op af jord, var ved at rådne for nede, det skal der selvfølgelig holdes øje med - og bestyrelsen bad om at de der havde et problem kontaktede bestyrelsen. Der er tidligere skiftet enkelte brædder, når de har været meget anløbne. **Husorden:** Der var bemærkninger til om, hvor vidt bestyrelsen var aktive nok omkring at kontakte andelshaver, hvis husorden ikke blev overholdt. Skulle husorden droppes helt af den grund - men konklusionen var, at vi jo skulle have en sådan - og ja, samtidig skal vi jo også være her alle sammen. Men selvfølgelig skal husordenen efterleves og det er bestyrelsens opgave at sikre det. **Eternitten:** Udskiftningen af plade i bolig nr. 150 gav anledning til en drøftelse af hvor vidt det var muligt at udskifte plade i bebyggelsen fra de forskellige boliger, hvis et sådan problem skulle opstå igen. Søm og skruer er nogle steder rustet - så der blev fra bestyrelsen side anført at en gennemgang af eternitten skal foretages her i foråret. **Træk ved døre og vinduer:** Der var flere andelshaver som gav udtryk for, at det var et stort problem med træk ved døre og vinduer. Men efter vedligeholdelsesplanen er det først i 2020 at der er sat økonomi af til udskiftning. Ole orienterede om, at han var blevet kontakte af Aarhus Kommune ifm. et energi/renoverings-projekt. Syrenlunden har foreløbigt meldt positivt tilbage og vi er nu på en brutto liste, hvorfra der skal udvælge nogle enkelte der skal indgå i et Renoveringsprojekt - så måske det ovennævnte kunne komme ind under det, hvis det bliver aktuelt. Bestyrelsen forklarede at den forsøge at undgå større investeringer, inden den store udskiftning, men at gener med træk selvfølgelig skal behandles og at dette sker via individuel henvendelse fra berørte andelshavere. Så kontakt evt. bestyrelsen.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse/godkendelse af årsregnskab 2013:

a. Andelsboligforeningens regnskab (+ fastlæggelse af andelskronens værdi = 6,41)

Thomas fremlagde regnskabet for 2013. Enkelte poster blev fremhævet. Et godt tilskud til ovenlysprojektet på 256.000 kr. luner godt. Et lille fald i ejendomsskatten skyldes vores "kørende" sag om for høj ejendomsskat. I 2013 har foreningen afdraget 406.783 kr. på gælden og har et overskud ved siden af på 37.672 kr. på driften. Samlet set er der (inkl. ovenlysprojektet) blevet hensat 745.000 kr. i 2013 til vedligeholdelse.

Thomas omtalte en række nøgletal, som regnskabet skal indeholde fremover iht. lovgivningen.

Stigning i andelskronen fra 6,30 til 6,41.

A- hus værdi er: 538,440 kr.; B- hus værdi er: 782.020 kr. og C- hus værdi er: 948.680 kr.



b. Den kritiske revisors kommentarer til 2013 regnskabet

Der var ingen kommentar til regnskabet fra den kritiske revisor, Helge, der kun havde positive kommentar til Thomas (kassereren) for det flotte stykke arbejde omkring regnskabet

Regnskabet blev enstemmigt godkendt - ligeledes blev andelskronen fastsat til 6,41 i det kommende år.

4. Forelæggelse/godkendelse af driftsbudget for 2014 (herunder fastlæggelse af uændret vedligeholdelsesbidrag til 121 kr. pr. kam. iht. den vedtagne vedligeholdelsesplan):

Kassererens kommentar til driftsbudgettet. Huslejen holdes i ro – ejendomsskatten stiger lidt fra 206.858 til 219.890. Der er ingen store vedligeholdelses opgaver på programmet i 2014. Renten på lån lidt lavere: før 98.468 kr. og nu 84.822 kr.

Hensættelser er uændret.

Driftsbudgettet blev enstemmigt godkendt.

5. Indkomne forslag:

a. Bestyrelsens forslag. Forslag 1: Forhøjelse af aconto varme og vand fra 1.4.14.

Forhøjelsen af den månedlig aconto varme og den månedlige aconto vand.

Forhøjelsen blev enstemmigt godkendt.

b. Evt. andre forslag fra andelshaverne

Der var ingen indkomne forslag fra andelshaverne.

6. Valg til bestyrelsen:

a. Valg af formand for 2 år – Ole Wessel (110) blev genvalgt.

b. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Aase Kaasgaard (142) blev genvalgt.

Pernille Pedersen (126) – genopstiller ikke. Nyt bestyrelsesmedlem blev Max Jensen (158)

c. Valg af 1 bestyrelses-suppleant for 2 år: Bodil Blom (122) er 2. suppleant – blev genvalgt

d. Valg af kritisk revisor for 2 år - Helge Rasmussen (136) – blev genvalgt.

e. Valg af repræsentant til Grundejerforeningens bestyrelse for 1 år: Jytte Nordtorp Bertelsen (156) blev genvalgt

Bestyrelsen består herefter af: Ole Wessel (formand - nr. 110), Thomas Abraham (nr. 148), Jytte Nordtorp Bertelsen (nr. 156), Aase Kaasgaard (nr. 142) og Max Jensen (nr. 158).

7. Orientering fra Grundejerforeningen:

Flere forskellige emner har været på dagsorden i grundejerforeningen - Jytte (156) orienterede om disse i sin egenskab som medlem af Grundejerforeningens bestyrelse. Ny asfalt på stikveje og stier – vil blive udført midt sommer, og den økonomiske ramme skulle holde. Træerne ved buslommen vil der blive fundet en fælles løsning på - omhandlende fældning af de syge træer. Hundeskilte vil blive indkøbt, når asfalten er på plads. Der undersøges om "høm-høm-stationer" kunne være en mulighed til alle de efterladte "poser". Til og fra kørsel til Vibymotorvejen (ved Ormslevvej) – er i Aarhus kommune ikke på tale før Marselis tunnellen er færdig – Jytte anførte at grundejerforeningen er OBS på "projektet". Problemet vedrørende saltning denne vinter skulle være løst. Så snerydning til næste år er forhåbentlig på plads.

8. Eventuelt - herunder evt. en orientering om øvrige aktiviteter i Syrenlunden:

Thomas orienterede omkring de nye muligheder for tilvalgspakker på YouSee. Men flere oplysninger kan findes på YouSee's hjemmeside. Arne orienterede om, at plæneklipperne nu er klar til en ny græsslåningssæson.

I forlængelse af generalforsamlingen var der en god og hyggelig stemning over dejlig oste / pølsebord med god vin – megen snak og hyggelig samvær.

Referent: Aase Kaasgaard/Ole Wessel (30.3.2014)

Aase Kaasgaard Ole Wessel (formand)
Jytte Nordtorp Bertelsen
(DIRIGENT)