



ANDELSBOLIGFORENINGEN SYRENLUNDEN · SKOVLUNDGÅRDSVEJ 106-168 · 8260 VIBY J
V/ OLE WESSEL - SKOVLUNDGÅRDSVEJ 110 - 8260 VIBY J - TLF 86 28 10 80 - TLF 89 45 59 70

Generalforsamling i Andelsboligforeningen Syrenlunden Tirsdag, den 17. marts 2015, 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 23 andelshavere repræsenteret ved fremmøde, 6 var repræsenteret ved fuldmagt og 3 var fraværende. Dermed var mere end 2/3 repræsenteret, og forsamlingen beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning:

Bestyrelsens beretning blev præsenteret af næstformanden, Jytte Bertelsen.

Bestyrelsens beretning for året 2014 (tekst-del)

Beretningen er igen i år delt 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. Dette i et forsøg på at gøre beretningen kortere og målrettet drøftelse på generalforsamlingen.

Foreningens økonomi

Vores andelskroneværdi vokser igen - fra 6,41 i 2014 til 6,48 for 2015. Samtidig har vi allerede mere end 1 million kr. i reserver til vedligeholdelse selvom vi i 2013 brugte 1,2 million kr. på ovenlysvinduer. Huslejer stiger ikke for 2015 og fremover vil det nye fastforrentede lån betyde større sikkerhed for at huslejen kan holdes i ro.

Foreningen har i 2014 skiftet det gamle bogholderisystem ud med et nyere system fra samme firma (Visma).

Salg af andele

Ved sidste års generalforsamling præsenterede vi 4 nye beboere i Syrenlunden - idet Mette, Johnny, Emily og Freya flyttede ind i nr. 164 pr. 15.5.14

Senere på året - 22. juli - overtog Marie Louise Forum Johannesen nr. 106 fra Ingeborg og Peter Rosgaard, som begge flyttede på Bøgeskovhus. Velkommen til Marie Louise.

Hele året har nr. 162 og 138 været til salg - dog uden at andelshaverne har været voldsomt aktive på markedet - lad os se om de sælgende kan få gavn af det opsving, som boligmarkedet oplever lige nu - eller måske vælger at blive boende i vores fantastiske forening ;-).

Boligmarkedet

Det er bekymrende, at udviklingen går i retning af andelsboligerne mere og mere kommer til at ligne privatboliger, især fordi vi ikke kan anvende de billige kreditforeningslån, som de privat husejere kan nyde godt af.

Mens vi venter på bedre finansieringsmuligheder, bør man dog tale med sin bank, hvis man som andelsboligejer har et lån på mere end 4-5 % i sin bolig. Det er nemlig længe siden, at det har været så billigt at låne penge som nu, og bankerne står nærmest i kø for at underbyde hinanden.

Nyt fastforrentet lån

På den ekstraordinære generalforsamling 18.10.2014 besluttede en enstemmig forsamling at konvertere to F1 lån til et 30-årigt fast forrentet lån (2,5 %). Siden har renten bevæget sig yderligere ned, men vi er nu glade for både rente og den høje kurs det blev hjemtaget til. I praksis betyder



ANDELSBOLIGFORENINGEN SYRENLUNDEN · SKOVLUNDGÅRDSVEJ 106-168 · 8260 VIBY J
V/ OLE WESSEL - SKOVLUNDGÅRDSVEJ 110 - 8260 VIBY J - TLF 86 28 10 80 - TLF 89 45 59 70
hjemtagningen uforandret ydelse - og omkring ½ million kr. ekstra til fremskyndelse af
vinduesudskiftning.

Ejendoms-skattesagen

Denne sag er ikke afsluttet endnu. Set fra skattemyndighedernes side er disse sager een blandt rigtig mange og det kan være en af grundene til at fremdriften i behandlingen er meget lille. Der kom ingen afgørelse i 2014 og vi har ingen indikationer om snarlig afslutning.

1 års gennemgang på de nye ovenlys-vinduer

Vi er rigtig glade for vores ovenlysvinduer, som blev etableret i 2013. Det blev derfor også et udramatisk 1 års syn, vi gennemførte midt på året. 5 huse havde meldt nogle problemer af forskellig karakter. Heldigvis kunne KH-Tømrer klare disse med nogle få dages arbejde i bebyggelsen - og som vi kender dem, klarede de det på professionel vis.

Energi-investerings-rapport

Kuben Management gennemførte i 2014 en energianalyse på vores boliger. Finansieret af Aarhus kommune var Syrenlunden blandt de 10 udvalgte boligforeninger, som gratis fik gennemført en energianalyse. Rapporten sammenholdt investeringerne i energiforbedringer med de lavere driftsomkostninger, som disse investeringer ville kaste af sig.

Der var ingen store overraskelser i rapporten. 3 år var den korteste tilbagebetalingstid på en energi-investering - og den omhandlede nye termostatventiler til alle radiatorer (se næste afsnit).

Rapporten siger: "Udskiftningen af vinduer foreslås udført indenfor de næste fem år, og som et samlet projekt." Det skyldes mere reparationsomkostningerne, som vil vokse de kommende år - idet selve energibesparelsen først er tilbagebetalt efter 33 år. - Udskiftningen af vinduer (og døre) er i foreningens investeringsplan ansat til 2020 - bestyrelsens forventninger er at vores opsparing til det er klaret i løbet af de kommende 2-4 år.

Til andelshaverne havde rapporten et budskab om at skifte hårde hvidevarer til A-mærkede enheder - nyt ville være tjent hjem på 4-6 år alt efter alder og kvalitet af de eksisterende.

Udskiftning af termostat ventiler

En udskiftning af termostatventiler er den hurtigst indtjente energiinvestering i Syrenlunden. Det vil koste omkring 100.000 kr. Bestyrelsen vil i løbet af 2015 undersøge mulighederne og indhente tilbud. Finansiering kan ske fra de hensatte vedligeholdelses midler. Andelshaverne inddrages i beslutning om igangsætning.

Vedligeholdelses aktiviteter

- Vi fik i løbet af året fæstnet eternitpladerne på vores altaner. Risiko for at de kunne falde ned, betød at vi var nødt til at få foretaget en bedre befæstelse
- Taglægte (og et enkelt undertag) på gårdsiden i blokken nr. 118-124 blev eftersat og repareret
- Enkelte vindues-reparationer er foretaget
- De sidste 10 gamle gennemstrøms-vandvarmere blev udskiftet til nye energieffektive
- Derudover fik vi med en stor indsats af enkelte andelshavere fjernet mos fra græsplænerne i april, så en ny-såning er udsat på ubestemt tid.
- De fleste af vores parklamper giver efterhånden mindre og mindre lys. Det skyldes, at den mattede plastik-ring omkring energi-pærerne er blevet meget gule af ælde. I en enkelt parklampe (ved nr. 112) har vi i efteråret fjernet den mattede plastik ring for at se, om den



ANDELSBOLIGFORENINGEN SYRENLUNDEN · SKOVLUNDGÅRDSVEJ 106-168 · 8260 VIBY J
V/ OLE WESSEL - SKOVLUNDGÅRDSVEJ 110 - 8260 VIBY J - TLF 86 28 10 80 - TLF 89 45 59 70

kan undværes. Vi har brug for nogle tilkendegivelser mht. hvilken vej vi skal gå. Nye ringe er forholdsvis dyre i originalversion, måske kan uoriginale fremstilles relativt nemt.

- Snerydningen har været af vekslende kvalitet - nogle gange har sneen ligget et døgn før rydning og andre gange har der manglet saltning ved glatføre. En forespørgsel viser, at det er uklart, hvilke krav om fremmøde - aftalen mellem Grundejerforeningen og Aarhus kommune - indeholder. Bestyrelsen vil forfølge denne sag, så vi ved, om vi får det, der betales for. Pt. er Syrenlunden bidrag 16,5 % af omkostningerne til sne- og glatføre-bekæmpelse i Grundejerforeningen. Der betales pr. gang traktoren kommer.

Motorvejs-tilslutning

Bestyrelsen har opfordret Grundejerforeningen til indsigelse mod planerne om motorvejs udfletning mellem Viby-motorvejen og Ormslevvej. Syrenlunden har efterfølgende alene fremsendt en indsigelse mod planerne om anlægget af frygt for øget støj og bil-os.

Da det ser ud som om projektet allerede er på kommunens planer, er det nok mere et spørgsmål om at mindske generne, når udfletningen kommer.

Dele af skovområdet mellem os og motorvejen forsvinder. Vi vil derfor kæmpe videre for, at der kommer passende støjværn, men også at Grundejerforeningen overvejer træplantning allerede nu på vores fælles græsarealer over mod skoven. Jo før træerne plantes, jo bedre kan de skærme, når udfletningen kommer.

Husk - (den løftede pegefinger):

- at undlade framelding af græsslåning, hvis du fysisk set er i stand til det
- at vaske skralde-spands og græs-klipping, når det er din tur
- 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.

På bestyrelsens vegne

Ole Wessel, Viby, den 17. marts 2015

Kommentar til bestyrelsens beretningen:

Parklamperne: Der blev drøftet, hvordan vi får de gule plastringe omkring pærerne udskiftet, så der kommer mere lys fra lamperne uden at de blænder. Johnny i nr. 164 og Gert i nr. 114 kan hjælpe med ideer og hjælp til en løsning. Bestyrelsen arbejder videre med en udskiftning.

Tagrenderne: Gennem lang tid har der på dagsorden stået, at der er hul i tagrenderne i bolig nr. 110 og 158. Hvorfor bliver det ikke lavet, da det jo uden tvivl, må ødelægge murstenene - blev der spurgt. Bestyrelsen kunne fortælles at hullerne er så små, at man har ventet med at tilkalde en VVS-mand.

Vinduerne: I vedligeholdelsesplanen er udskiftningen fastlagt til 2020. Med hjemtagelse af det nye fastforrentede lån i stedet for F1 lånene, som havde givet ½ Mill. kroner mere i provenu end forventet, betyder det, at vindues-udskiftningen formentlig kan fremskyndes 1 eller 2 år.

Termostater: Investeringen på godt kr. 100.000 - som man forventer udskiftning til moderne termostatventiler betyder - vil kunne tjenes ind på ca. 3 år. Dette betinger, at den enkelte andelshaver selv skal kunne betjene indstilling af ventilerne, for at de virker optimalt - samt at der årligt introduceres en vedligeholdelsesomkostning ved batteriskift. Max i nr. 158 har erfaring med disse



ANDELSBOLIGFORENINGEN SYRENLUNDEN · SKOVLUNDGÅRDSVEJ 106-168 · 8260 VIBY J
V/ OLE WESSEL - SKOVLUNDGÅRDSVEJ 110 - 8260 VIBY J - TLF 86 28 10 80 - TLF 89 45 59 70
termostat-ventiler, idet han anskaffede dem, da han flyttede herud. Han mangler stadig bevis for gevinsten på varmeregningen - og anfører, at der er en udfordring med at indstille og vedligeholde termostatventilerne. Bestyrelsen lovede at andelshaverne inddrages i en evt. beslutning om investering.

Eternitten: Der var en drøftelse af om hvilke foranstaltninger der er nødvendige ved arbejde med vores asbest-plader. Det er ikke tilladt at bryde eternitten uden miljømæssige foranstaltninger - og man må ikke male eternitten - heller ikke det, som er skjult på altanerne - selvom eternitten mange steder er ved at være misfarvet.

Beretningen blev enstemmigt vedtaget.

Orientering fra Grundejerforeningen v/ Jytte Bertelsen:

Det største arbejde har været nyt asfalt på veje og stier, - dette er færdigt nu. Det er vigtigt, at de berørte parceller holder græs og ukrudt væk, ellers holder asfalten ikke.

Fældning af syge træer i slugten har taget tid, men nu er træerne fældet, der mangler genplantning af nye egetræer på 4 m højde. De vil blive plantet i løbet af foråret. Oprydning af slugten og planering af græsstykket er ikke helt tilfredsstillende. Der arbejdes på at få det udbedret. Grene, der dækker for parklamper, arbejdes der på at få fjernet, - oprindeligt var det ikke en del af træfældnings-aftalen.

Der er brugt tid på at finde en løsning på hundenes efterladenskaber, også folk der smider plastposer med efterladenskaber i slugten og på det store græsareal.

Vi er endnu ikke nået til en løsning, da den ender der, hvor spandene skal tømmes, om hvem vil det. Økonomien er god i Grundejerforeningen, en formue på 250.000kr. Da økonomien er god bliver projektet med de nye hundeskilte iværksat.

Der har været usikkerhed om kvaliteten i Kommunens saltning og snerydning. Grundejerforeningens aftale hører til kategori C, som betyder snerydning sker først ved 10 cm sne. Der bliver først saltet, når sneen er kørt sammen og blevet til is. Præventiv saltning ved isslag.

Der har været problemer med for store regninger for græsklipning, dette er rettet, en refusion skulle være på vej. Vi vil dog prøve at hente tilbud fra andre for at se om prisen kan reduceres.

Der har været forslag om plantning af træer foran skoven, for at forebygge åbenhed, hvis og når der skulle komme en tilkørselsvej til motorvejen. Dette er noget grundejerforeningen vil se på.

Kontingentet vil blive sat ned med kr. 100 pr. hus. Så er der stadig til en opsparing til større ting uden risiko for efterregning.

Kommentar til Grundejerforeningens orientering:

Enkelte af de fremmødte mente, at det er lidt for dårligt at Grundejerforeningen ikke bruger noget tid på at forhindre den evt. kommende motorvejs rampe.

Grundejerforeningen har også en opgave i at undersøge om mulighed for ny leverandør til græsslåning/ snerydning.

Ligeledes var der også en opfordring til at forhindre, at der blev opsat hegn mellem Bøgelunden og busløkken.

3. Forelæggelse/godkendelse af årsregnskab 2014 (regnskab vedlagt indkaldelsen)

a. Andelsboligforeningens regnskab (+ fastlæggelse af andelskronens værdi = 6,48)

Regnskabet var vedlagt indkaldelsen. Nøgleoplysningsskema bliver lavet efter nogle helt klare lovfæstede anvisninger. Tallene i skemaet bliver mere sammenlignelige på tværs af andelsboligforeninger.

Der har været store bevægelser i driftsregnskabet pga. vinduesudskiftningen, den likvide beholdning er vokset, og den er fordelt i 3 forskellige banker for en sikkerheds skyld. Dele af reserverne er blevet brugt til de nye ovenlysvinduer, nu spares der op igen, til der før 2020 skal udskiftes nye døre og vinduer i alle husene, som vil koste ca. 2-3 mill. kr. - Andelskronen vil med det nye regnskab stige.



ANDELSBOLIGFORENINGEN SYRENLUNDEN · SKOVLUNDGÅRDSVEJ 106-168 · 8260 VIBY J
V/ OLE WESSEL - SKOVLUNDGÅRDSVEJ 110 - 8260 VIBY J - TLF 86 28 10 80 - TLF 89 45 59 70
Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.

b. Den kritiske revisors kommentarer til 2014 regnskabet.
Helge Rasmussen - den kritiske revisor - havde ingen kommentar til regnskabet.

4. Forelæggelse/godkendelse af driftsbudget for 2015 (herunder fastlæggelse af uændret vedligeholdelsesbidrag til 121 kr. pr. kvm. iht. den vedtagne vedligeholdelsesplan)

Ole Wessel fremlagde budgettet på bestyrelsens vegne. Der kommer ikke huslejestigninger i 2015. Sidste del af budgettet var som forventet, at andelskronen stiger er og at vi sparer op i år. Vand og varme stiger ikke. TV- pakkerne stiger næste år.

Både budget og vedligeholdelsesbidrag blev vedtaget.

5. Indkomne forslag:

- a. Der var ingen forslag fra bestyrelsen.
- b. Forslag fra andelshaver var uddelt på forhånd. Ophængning af 2 udendørslamper på gavlene ved hus nr. 118 og hus nr. 160. Forslagsstillerne fra nr. 114 og formanden gennemgik projektet omkring udendørslamperne. Der var udbredt enighed om det fornuftige i etableringen af mere lys på området omkring legepladsen - arbejdet vurderes at koste omkring 20.000 kr. Forslaget blev vedtaget uden større diskussion.

6. Valg til bestyrelsen.

- a. Valg af formand - ikke på valg i år.
- b. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Thomas Abraham (148) – genopstiller, samt Jytte Nordtorp Bertelsen (156) – genopstiller.
- c. Valg af 1 bestyrelses-suppleant for 2 år: Bente Holk Jensen (130) er 1. suppleant - genopstiller.
- d. Valg af kritisk revisor suppleant for 2 år - Kirsten Neve (152) – genopstiller.
- e. Valg af repræsentant til Grundejerforeningens bestyrelse for 1 år: Jytte Nordtorp Bertelsen (156) – genopstiller.

De opstillede - punkterne 6.a til 6.e - blev alle genvalgt.

7. Eventuelt - herunder evt. en orientering om øvrige aktiviteter i foreningen.

Fastelavn blev igen i år aflyst pga. for få tilmeldte. Der kommer snarest en dato for arbejdslørdagen. **Nabohjælp** var oppe og vende. Aarhus Kommune arrangerer snart et nyt møde, så vi håber at mange andelshavere kan deltage.

Græstrimmeren er istandsat, den er hårdt belastet – det er meget vigtig, at den betjenes rigtig. Spørg evt. Arne i nr. 112.

Benzindunken er væk, Dennis skaffer en ny.

Skraldespandene kan gøres rent i klorin, som man finder i skuret. Så husk, når du tager det sidste, at få købt noget nyt, og aflever regningen til Thomas, som dækker udlæget.

Dirigenten afsluttede derefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.
I forlængelse af generalforsamlingen var der lidt mad og drikke - og hyggeligt samvær som altid.

.....
Dirigent Helge Rasmussen

.....
Formand Ole Wessel

.....
Næstformand Jytte Bertelsen

.....
Kasserer Thomas Abraham

.....
Sekretær Aase Kaasgaard

.....
Bestyrelsesmedlem Max Jensen