



Indkaldelse til generalforsamling i A/B Syrenlunden

Tirsdag, den 15.3.2016, kl. 19.00 i Cafeen på Bøgeskovhus

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning - (bilag med nøgletal om foreningen vedlagt indkaldelsen).
Efter bestyrelsens beretning vil der være en orientering fra Grundejerforeningen
3. Forelæggelse/godkendelse af årsregnskab 2015 (regnskab vedlagt indkaldelsen)
 - a. Andelsboligforeningens regnskab (+ fastlæggelse af andelskronens værdi = 6,64)
 - b. Den kritiske revisors kommentarer til 2015 regnskabet
4. Forelæggelse/godkendelse af driftsbudget for 2016 (herunder fastlæggelse af uændret vedligeholdelsesbidrag til 121 kr. pr. kvm. iht. den vedtagne vedligeholdelsesplan)
5. Indkomne forslag:
 - a. Bestyrelsens forslag
 1. Forslag til renovering af randområde iht. vedligeholdelsesplanen
 - b. Evt. andre forslag fra andelshaverne
6. Valg til bestyrelsen
 - a. Valg af formand - Ole Wessel (110) genopstiller
 - b. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Aase Kaasgaard (142) – genopstiller, samt Max Jensen (158) – genopstiller.
 - 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



Til generalforsamlingens punkt 5.A

Bestyrelsens forslag nr. 1:

Forslag til renovering af randområde iht. Vedligeholdelsesplanen

Bestyrelsen anbefaler at randområderne gennemgås af OK Nygaard for at forny og renovere de nuværende iht. Vedligeholdelsesplanen og Husorden/Husbogen side 22.

Den yderste meter af randbeplantningen mod haver behandles som følger:

Renoveringen omfatter tilbageskæring af ribes, syren, duftsnebolle, samt fjernelse og nyplantning efter behov. Således vil tjørn blive fældet, rodsrud blive fjernet og stød penslet så de ikke skyder mere.

Der plantes 50 ribes, 10 duftsnebolle og 20 surbær-buske.

Affald køres væk og de nye buske gødes.

Skråningerne mod nord-øst behandles som følger:

Rydning af græs, urtevegetation og diverse selvsåninger ryddes med minigraver. Fjernelse af diverse hyben og pensling af stød. Tilbageskæring af ribes og tilbage-blivende frugtbuske.

Udlægning af muld. Levering og plantning af 150 ribes, 20 syren, 15 solbær og 15 ribs. Nederste række mod græs vil så bestå af ribes, ribs og solbær.

Udlægning af vedflis i 10 cm., gødskning og bortskaffelse af affald.

Omkostningerne andrager: 21.200 kr. og 51.400 kr. = 72.600 kr. + moms. - I alt 90.750 kr.

Der er i vedligeholdelsesplanen afsat 200.000 kr. til opgaven i 2016.



ANDELSBOLIGFORENINGEN SYRENLUNDEN · SKOVLUNDGÅRDSVEJ 106-168 · 8260 VIBY J
V/ OLE WESSEL - SKOVLUNDGÅRDSVEJ 110 - 8260 VIBY J 08.03.2016

Til generalforsamlingens punkt 5.B

Viby den 19-02-2016

Forslag til ændring af fremleje

11.2. Alle skal kunne fremleje deres andelsbolig, uanset årsag, med bestyrelsesaccept.

Tidsrummet på max 2 år skal overholdes.

Mvh Birthe Laxby nr 112

Vedtægterne er i dag som følger:

§ 11 Fremleje

- 11.1 En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han/hun er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.
- 11.2 En andelshaver er, når han har beboet boligen i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje eller låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin bolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.
- 11.3 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse.

Bestyrelsens holdning til forslaget:

Bestyrelsen kan ikke anbefale ændringer af vedtægterne om fremleje, idet de svarer til ABF's anbefalede standardvedtægt og dermed også har udgangspunkt i lovgivningen på andelsboligområdet.

Samtidig mener vi, at det er fornuftigt at fastholde, at det kun er i specielle situationer, der gives tilladelse.

AB Syrenlunden - Fakta-ark 2015-2016

Bilag til bestyrelsens beretning

Emne	2014	2015	2016	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. Berthelsen(156)	Jytte N. Berthelsen(156)	Jytte N. Bethelsen(156)	ikke på valg
Bestyrelsen: Referent	Aase Kaasgaard (142)	Aase Kaasgaard (142)		På valg - genopstiller
Bestyrelsen: Medlem	Max Jensen (158)	Max Jensen (158)		På valg - genopstiller
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. Berthelsen(156)	Jytte N. Berthelsen(156)		På valg - genopstiller
Flagning på mærkedage	Jytte (114)	Jytte (114)	Ny (Alle: ideer til afløser??)	
Græsslåning: Plæneklipper ansvarlig	Arne (112)	Arne (112)	Arne (112)	
Udskiftning af pærer i parklamper	Gert (114)	Gert (114)/Brian (138)	Brian (138)	
Kontrol og aflæsning af div. målere	Benny (166)	Benny (166)	Benny (166)	
Revisions firma	Brandt	Brandt	Brandt	ingen planer om ændring
Andelskrone opgørelses princip	Ejendomsvurdering	Ejendomsvurdering	Ejendomsvurdering	ingen planer om ændring
Offentlig ejendomsvurdering	35,0 Mkr.	35,0 Mkr.	35,0 Mkr.	Ankesag pågår
Ejendomsskat (Dkr.)	219.890	233.965	249.406	6,5 % stigning
F1 lån contra fastlån	F1	2,5 % 30-årigt fast	2,5 % 30-årigt fast	
Henlæggelse til vedligeholdelses pr. kvm. (DKr.)	121	121	121	ingen planer om ændring
Husleje A-hus pr. mdr. (Dkr.)	2165	2165	2165	ingen planer om ændring
Husleje B-hus pr. mdr. (Dkr.)	3144	3144	3144	ingen planer om ændring
Husleje C-hus pr. mdr. (Dkr.)	3814	3814	3814	ingen planer om ændring
Varme aconto A-hus pr. mdr. (Dkr.)	500	500	500	ingen planer om ændring
Varme aconto B-hus pr. mdr. (Dkr.)	720	720	720	ingen planer om ændring
Varme aconto C-hus pr. mdr. (Dkr.)	870	870	870	ingen planer om ændring
Vand aconto A-hus pr. mdr. (Dkr.)	220	220	220	ingen planer om ændring
Vand aconto B-hus pr. mdr. (Dkr.)	330	330	330	ingen planer om ændring
Vand aconto C-hus pr. mdr. (Dkr.)	400	400	400	ingen planer om ændring
TV signal - lille pr. kvartal	339	366	393	7,4% stigning
TV signal - mellem pr. kvartal	900	958	987	3,0% stigning
TV signal - stor pr. kvartal	1257	1345	1404	4,4 % stigning

AB Syrenlunden - Fakta-ark 2015-2016

Bilag til bestyrelsens beretning

Emne	2014	2015	2016	Ændring
Hushandler (antal)	2	2	(pt. 1)	162 (1.6.) + 106 (1.11.15)
Venteliste (antal opskrevet)	6	10		
Græsslåning af fællesarealer - antal pr. andel	2	2	2	ingen planer om ændring
Græsslåning af fællesarealer - antal frameldte	4	3		
Arbejdslørdage - antal pr. år	2	2	2	ingen planer om ændring
Vintervedl. af gårdarealer via grundejerf. Aftale	Ja	Ja	Ja	ingen planer om ændring
Skraldecontainere	tømmes onsdag	tømmes onsdag	tømmes onsdag	
Rengøring af skraldecontainere	Andelsh. På skift	Andelsh. På skift	Andelsh. På skift	ingen planer om ændring
Varme priser pr. Mwh (DKr. Inkl moms)	567,5	555	565	Stigning på 2 %
Varme forbrug (Mwh) - i alt i bebyggelsen (1.5.-1.2.)	204	210		Stigning på 3 %
Graddage i Aarhus (1.9. - 1.2.) (norm=1584)	1528	1674		Stigning på 9 %
Vand priser - DKr. pr. kubikmeter inkl. moms	51,09	52,64	46,41	Fald på 12 %
Vandforbrug - for alle andele (1.2.-1.2.) (Kbm)	1954	1927		Fald på 1,4%
El priser pr. kwh i DKr. Inkl. Abonnement			2,54	
El forbrug - udendørs fælles (1.2. - 1.2.) (Kwh)	1594	1737		Stigning på 9 %
Kabel TV leverandør	YouSee	YouSee	YouSee	ingen planer om ændring
Antal tilsluttet med stor TV pakke	12	11		pr. årets udgang
Antal tilsluttet med mellem TV pakke	9	10		pr. årets udgang
Antal tilsluttet med lille TV pakke	10	10		pr. årets udgang
Arrangement Arbejdslørdag (forår og efterår)	3.5. & 18.10.14	25.4. & 3.10.15		Ikke fastlagt for 2016
Arrangement Sommerfest (3. lørdag i august)	16.8.14	15.8.15	20.8.16	ingen planer om ændring
Arrangement Skt. Hans aften (23.6.)	Mandag	Tirsdag	Torsdag	ingen planer om ændring
Arrangement Fastelavn	aflyst	aflyst	aflyst	ingen planer om ændring
Generalforsamling (3. tirsdag i marts) kl. 19	18.3.14	17.3.15	15.3.16	ingen planer om ændring
Deltagere ved generalforsamling (inkl. fuldmagter)	27	29		
Ordinære bestyrelsesmøder afholdt	8	9		

SYRENLUNDEN BUDGET 2016

	Budg. 15	Regn. 15	Budg. 16
Indtægter			
Boligafgifter	1.256.784	1.256.784	1.256.784
Handelssalærer	8.000	8.000	8.000
Sommervedl.	1.500	1.200	1.500
Indtægter i alt	1.266.284	1.265.984	1.266.284
Omkostninger			
Ejendomsskat	233.965	233.965	249.406
Forsikring	36.000	32.882	36.000
Ejendomsskatter og forsikring i alt	269.965	266.847	285.406
Renovation	40.000	38.700	40.000
El	3.600	5.362	5.000
Forbrugsafgifter i alt	43.600	44.062	45.000
Snerydning	10.000	3.995	10.000
Vedligeholdelse løbende	60.000	75.676	60.000
Vedligeholdelse fornyelse	-	-	100.000
Revision	13.000	13.750	14.000
Opkrævningssystem	7.000	5.825	7.000
Kontorartikler	3.000	640	3.000
Gaver & Blomster	500	3.463	3.500
ABF-Kurser	-	-	-
Boxleje	-	-	-
Administration i alt	23.500	23.678	27.500
Omkostningsgodtg. best.	10.000	7.400	7.400
Generalforsamlings arr.	4.000	3.032	4.000
Aktiviteter for andelshavere	8.000	5.365	8.000
Kontingent ABF	6.200	6.280	6.300
Grundejerforening	28.800	25.600	25.600
Øvrige foreningsomkostninger i alt	57.000	47.677	51.300
Omkostninger i alt	464.065	461.935	579.206
Resultat før finansielle poster	802.219	804.049	687.078
Renteindtægter	8.000	2.883	2.000
Renteudgifter			
Låneomkostninger			
Rente og bidrag realkredit	-289.136	-289.136	-281.029
Finansielle poster netto	-281.136	-286.253	-279.029
Årets resultat	521.083	517.796	408.049
Årets resultat disponeres således:			
Hensættelser til vedl. (Note A)	292.352	276.676	192.352
Priotetsydelse afdrag (Note B)	205.800	205.800	210.111
Låneomkostninger			
Overført over/underskud til reserver (Note C)	22.931	35.320	5.586
Disponeret i alt	521.083	517.796	408.049

Note A. Hensættelse til vedligeholdelse

Henlagt ved årets begyndelse	1.017.022	1.293.698
Årets vedligeholdelsesudgift	75.676	160.000
Rest til fremtidig vedligeholdelse	941.346	1.133.698
Årets hensættelse 2912m2 x 121	352.352	352.352
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	1.293.698	1.486.050

Note B. Realkreditlån

8.985.200 **8.775.089**

Note C. Reserver

Overført fra sidste år	12.334.658	12.575.778
Årets betalte afdrag	205.800	210.111
Låneomkostninger	-	-
Overført resultat	35.320	5.586
Reserver i alt	12.575.778	12.791.475

Indbetalt egenkapital

4.064.000 4.064.001

Egenkapital ekskl. Hensættelser

16.639.778 **16.855.476**

Opskrivning anskaffelsesværdi til off. Ejendomsvurdering

Off. Ejendomsvurdering (BEMÆRK 35 mill.) 35.000.000 35.000.000

Anskaffelsesværdi: 24.933.203 -24.933.203 -24.933.203

Priortetsgæld 8.985.200 8.775.089

Priortetsgæld kursværdi -8.712.123 -8.775.089

Regnskabsmæssig værdi 26.979.652 26.922.273

Andelskronens værdi

6,64 6,62

Andelsværdi A-hus 84.000 557.650 556.464

Andelsværdi B-hus 122.000 809.921 808.198

Andelsværdi C-hus 148.000 982.527 980.437

Husleje A-hus (4 stk.) 2.165 2.165

Husleje B-hus (16 stk.) 3.144 3.144

Husleje C-hus (12 stk.) 3.814 3.814

Varme aconto A-hus 500 500

Varme aconto B-hus 720 720

Varme aconto C-hus 870 870

Vand aconto A-hus 220 220

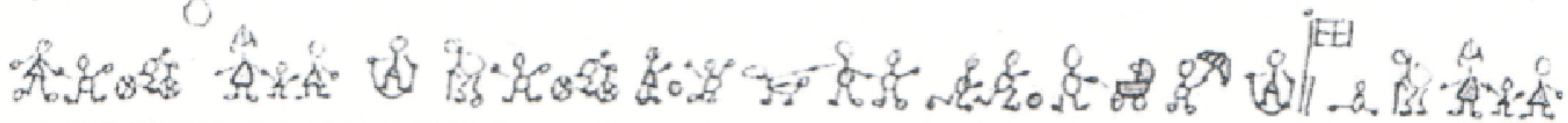
Vand aconto B-hus 330 330

Vand aconto C-hus 400 400

TV Grundpakke pr. kvartal 366 393

TV Mellempakke pr. kvartal 958 987

TV Fuldpakke pr. kvartal 1.345 1.404



ANDELSBOLIGFORENINGEN SYRENLUNDEN · SKOVLUNDGÅRDSVEJ 106-168 · 8260 VIBY J
V/ OLE WESSEL SKOVLUNDGÅRDSVEJ 110 8260 VIBY J TLF 86 28 10 80 MOB 40 17 49 70

Generalforsamling i Andelsboligforeningen Syrenlunden Tirsdag den 15. marts 2016 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 28 andelshavere repræsenteret ved fremmøde, 1 var repræsenteret ved fuldmagt og 3 var fraværende. Dermed var mere end 2/3 repræsenteret, og forsamlingen beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning:

Bestyrelsens beretning var som det foregående år opdelt i en fakta-del, som var udsendt inden generalforsamlingen, og en tekstdel, som formanden Ole Wessel fremlagde – den gengivet på de følgende sider:

”

Velkommen til den ordinære generalforsamling i AB Syrenlunden

Mindeord

Lilian Jakobsen – i nr. 150 - døde 10.12.2015.

Lilian var tæt på de 90 år - og altid været en frisk og aktiv andelshaver - helt frem til det sidste.

Hun nåede at bo næsten 25 år i vores forening, og vi som har kendt Lilian i alle de år, synes ligesom, at hun hører til i Syrenlunden. Det bliver underligt, at hun ikke er her mere.

Lad os holde et øjeblik stilhed til ære for Lilian.

Bestyrelsens beretning for året 2015 (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 6,48 for 2015 til 6,64 for 2016. Samtidig har vi allerede mere end 1 million kr. i reserver til vedligeholdelse selvom vi i 2013 brugte 1,2 million kr. på ovenlysvinduer.

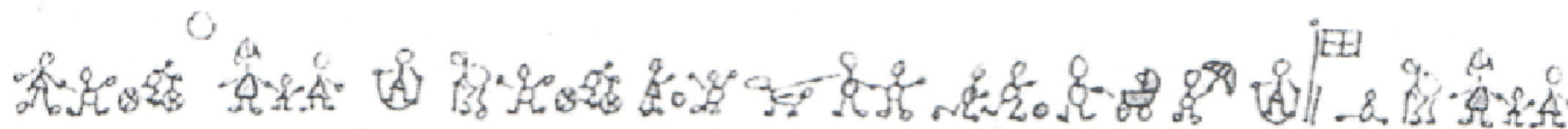
Vi opsparer til en kommende vindues udskiftning som kan være på tale indenfor de kommende par år.

Foreningen foreslår – iht. Vedligeholdelsesplanen at bruge små 100.000 kr. til en renovering af randområder.

Ligeledes vil vi også i år lægge op til en drøftelse af hvordan vi kommer i gang med renholdelse eller udskiftning af eternitten. På få år er eternitten blevet mere modtagelig for snavs og en rengøring eller udskiftning er som bekendt problematisk pga. asbesten. Bestyrelsen foreslår en analyse i løbet af 2016 på hvad vi kan gøre.

Husleje

Huslejerne stiger ikke for 2016 og det 30-årigt fast forrentet lån (2,5 %) betyder i al væsentlighed ro omkring husleje udviklingen uanset rentens bevægelser.



ANDELSBOLIGFORENINGEN SYRENLUNDEN · SKOVLUNDGÅRDSVEJ 106-168 · 8260 VIBY J
V/ OLE WESSEL SKOVLUNDGÅRDSVEJ 110 8260 VIBY J TLF 86 28 10 80 MOB 40 17 49 70

Huslejestigninger i 2017 i mindre omfang må imidlertid forventes da den anden halvdel af vores driftsomkostninger i foreningen vokser henover tid og kræver, at vi med års mellemrum må lade huslejen stige en lille smule.

Regnskab

Senest regnskab indeholdt en anmærkning fra revisor ang. beskatning af honorar til formand og kasserer. Honoraret har ikke været ændret i mere end 10 år og vi har aldrig tidligere haft anmærkning på det. Bestyrelsen har selvfølgelig taget denne anmærkning til efterretning og har i år opdelt udbetalingen efter de regler, som findes for tilskud til telefon, internet og kontorhold – og som betyder at omkostningsdækningen er friholdt fra beskatning. Den nye metode er fremsendt til og godkendt af Brandt (Statsautoriseret Revisionspartnerselskab). Der er således heller ikke anmærkning i dette års regnskab.

Boligmarkedet

Boligmarkedet ser ud som om de værste udfordringer ligger bag os. Renterne til lånene er fornuftige og optimismen har meldt sig på boligmarkedet. – også på andelsboligområdet.

Salg af andele

Vi har 2015 vinket farvel til flere andelshavere. Dennis og Karen Wessel Nielsen i nr. 162 – og pr. 1.11. til Marie-Louise Johannesen i nr. 106.

I nr. 162 er Tove Madsen flyttet ind med overtagelse 1.5.2015 og i nr. 106 er Mathias H. Bjerg flyttet ind med sin kæreste pr. 1.11.2015. Velkommen til jer.

Det meste af året har nr. 112 været til salg - dog uden den store aktivitet på markedet.

Nr. 150 som blev ledig pga. Lilian dødsfald i december 2015 blev allerede handlet med indflytning pr. 1.2.16. – så det er muligt at få hurtige handler.

Velkommen her til Dorte Elleby og hendes søn Oliver.

Ejendoms-skattesagen

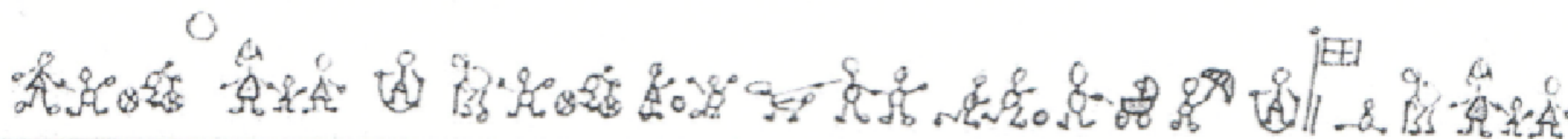
Denne sag er ikke afsluttet endnu. Det virker også som om at Skat har så mange udfordringer, at disse sager omkring forkerte vurderinger trækkes mest muligt i langdrag.

I år har vi således kæmpet med, at Skat har forlangt, at vi skal garantere for Rafn & Sønns underleverandører i tilfælde af, at Rafn & Søn går konkurs. Da vi som foreningen ikke ønskede at tage den risiko, har Rafn & Søn indvilget i at stille en bankgaranti på 40.000 kr. som vi kan betale underleverandører med i tilfælde af konkurs.

Det virker som chikane fra Skats side.

Der kom heller ingen afslutning i 2015 og vi har ingen indikationer om snarlig afslutning.

Bestyrelsen har på råd fra Rafn & Søn også anket opgørelserne af grundforbedrings fradrag for perioden før 2004. Også den sag har Skat afgjort til egen fordel. Den kommer nu til at blive forfulgt parallelt med den anden sag. Foreningen har heller ikke i denne sag nogen økonomisk risiko – blot skal vi dele med Rafn & søn, hvis de er i stand til at overbevise domstolene om Skats forkerte opgørelser.



ANDELSBOLIGFORENINGEN SYRENLUNDEN · SKOVLUNDGÅRDSVEJ 106-168 · 8260 VIBY J
V/ OLE WESSEL SKOVLUNDGÅRDSVEJ 110 8260 VIBY J TLF 86 28 10 80 MOB 40 17 49 70

Afprøvning af termostat-ventiler

En udskiftning af termostatventiler er den hurtigst indtjente energiinvestering i Syrenlunden. Det vil koste omkring 100.000 kr. Bestyrelsen lovede at ville undersøge denne sag – men det har ikke været gennemført i løbet af 2015.

Bestyrelsen har ved fornyet drøftelse og erfaringerne fra bestyrelsesmedlem Max Jensen, som har disse i sit hus, erkendt at vedligeholdelsen af de mere intelligente termostatventiler kræver en vis teknisk indsigt samt et årligt batteriskift. Det tror vi på nuværende tidspunkt ikke kan berettige investeringen. Vi foreslår derfor at lukke projektet.

Vedligeholdelses aktiviteter

- Der blev indkøbt en ny græstrimmer i 2015
- Reparation af undertag foretaget i nr. 108
- Enkelte vindues-reparationer er foretaget bl.a. nr. 152 og 136
- Reparation af sokkelpuds ved vores tilknyttede murer ved nr. 118 – Mureren fra Mårslet
- Diverse løftede tagsten er lagt på plads og de knækkede er skiftet
- Vi har fået repareret nogle huller i tagrenderne ved nr. 110 og 158
- En zinkinddækning mellem nr. 108 og nr. 110 er repareret pga. indtrængende vand
- Vi har skiftet ældre gennemstrøms-vandvarmere til nyere – ligesom der er skiftet ventiler, mm. (106, 126, 166)
- Der er etableret 2 nye parklamper i området omkring legepladsen. Det har givet en bedre belysning på pladsen – og større tryghed i den mørke tid.
- Vi har desuden fået skiftet de indvendige plastskærme i vores parklamper. Det har været forholdsvis dyrt, idet vi har været nødt til at anvende de originale reservedele til lamperne. De nye plastskærme giver et bedre lys i vores gårdmiljøer.
- Endelig er et elkabel til en parklampe ved nr. 138 blevet gravet længere ned i jorden
- Legehus og rutschebane repareret af dygtige andelshavere
- Legeplads check skal huskes hvert forår ifm. Arbejdslørdag for at forsikring dækker
- Snerydningen har ikke været så omfattende indtil nu – og vi forventer at fortsætte ordningen.

Skimmelsvamp undersøgelse

Der har ifm. en handel været kikket på, om der var skimmelsvamps angreb loftsrum. En sag som Rådgivende ingeniørfirmaet TriConsult har bidraget med at rådgive foreningen i. Den konkrete sag blev ikke vurderet til at være problematisk.

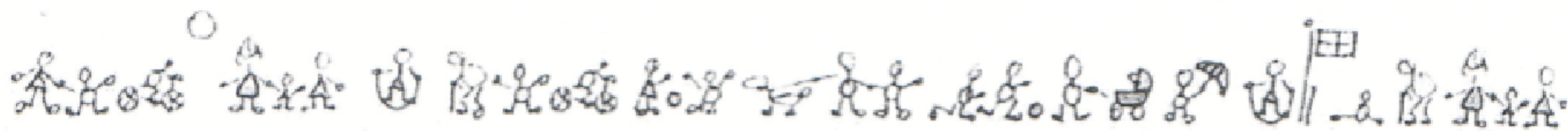
Bestyrelsen foreslår dog, at vi ifm. Næste arbejdslørdag udvælger nogle tilfældige loftsrum, hvor vi checker om der skulle være steder hvor evt. skimmelsvamp har angrebet træværket. Det vurderes fra TriConsult at lidt skimmelsvamp på undertags-dugen i loftsrummet ikke kan undgås - og heller ikke betyder noget, når man ikke opholder sig i rummet. Det kan fjernes fra undertaget ved at vaske det med en Rodalon-opløsning.

Forslag til mindre investeringer i 2016

Bestyrelsen foreslår at indkøbe 2 nye borde med bænke til erstatning for de 2, som vi har haft siden starten i 1985. (Skøn: 10.000 kr.)

Derudover vil indkøb af et nyt fest-telt også stå på opgavelisten for 2016. (Skøn: 5-8000 kr.)

Endelig foreslår bestyrelsen, at foreningen indkøber træbeskyttelses-maling - og lader andelshaverne male det grå træværk til sommer. Der vil som tidligere være en frist for at få malerarbejdet overstået.



ANDELSBOLIGFORENINGEN SYRENLUNDEN · SKOVLUNDGÅRDSVEJ 106-168 · 8260 VIBY J
V/ OLE WESSEL SKOVLUNDGÅRDSVEJ 110 8260 VIBY J TLF 86 28 10 80 MOB 40 17 49 70

Hvis andelshaverne ikke selv kan magte opgaven er der indhentet et tilbud fra Malermester Michael Jørgensen. Alternativt kan man måske få en nabo eller et familiemedlem til at hjælpe.

Motorvejs-tilslutning

Bestyrelsen har opfordret Grundejerforeningen til fælles indsigelse mod planerne om motorvejs udfletning mellem Viby-motorvejen og Ormslevvej pga. trafikstøjen.

Grundejerforeningen har ikke rigtig kunne finde enighed om at gå videre med sagen. Senest har andelsboligforeningen Bøgelunden så arbejdet på at få etableret et møde om både motorvejstilslutning og busbetjening i området.

Bestyrelsen vil sammen med Bøgelunden, "De hvide huse" samt Stautrup lokalråd forsøge at arrangere et møde med næstformand for teknisk udvalg Ango Winther.

Projektet er allerede 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.

Husk - (den løftede pegefinger):

- at vaske skraldespande og huske græs-klipning, når det er din tur
- at slå papkasser sammen - og pakke affald godt ind
- at parkere iht. Husorden
- at spørge inden du laver større ændringer i din andel
- at tale med din nabo...

Tusind tak

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

Dog vil vi lige gøre en undtagelse og give Jytte Stilling en lille gave for sin mange år som flagkvinde i foreningen.

Hermed overgives beretningen til generalforsamlingen.

På bestyrelsens vegne

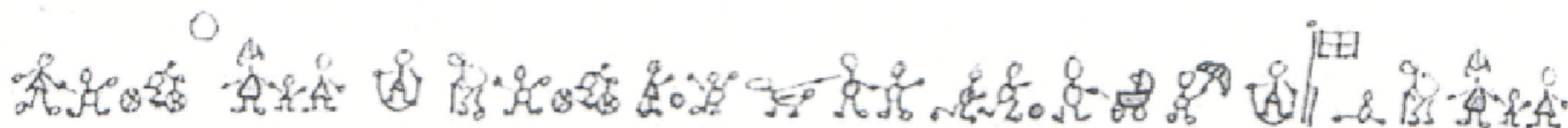
Ole Wessel, Viby, den 15. marts 2016

"

Kommentarer til beretningen:

Eternitten:

Diskussion var gevaldig omkring dette emne. Eternitten blev forsøgt rengjort for år tilbage, uden det ændrede på så meget, da processen stoppede af forskellig årsager. Udfordringen som Syrenlunden står overfor nu med hensyn til rengøringen af eternitten er, hvad kan vi gøre, og hvad vil den økonomiske udskrivning blive. En stor del af alt skidt kommer fra slitage fra tagstenene. Måske manglende zinkinddækning. Forslag om at alt Eternitten kunne tages ned kom på tale, men hvad kunne alternativet så være? Konklusionen blev, at bestyrelsen vil kontakte arkitekt Ole Dreyer med henblik på, om han kan komme med råd og vejledning på hvad der evt. kan gøres og som den nye bestyrelse kan arbejde videre med, til næste generalforsamling.



ANDELSBOLIGFORENINGEN SYRENLUNDEN · SKOVLUNDGÅRDSVEJ 106-168 · 8260 VIBY J
V/ OLE WESSEL SKOVLUNDGÅRDSVEJ 110 8260 VIBY J TLF 86 28 10 80 MOB 40 17 49 70

Maling af skure:

Bestyrelsen foreslog, at der blev malet – andelshaverne plejer normalt selv at stå for maling af de gråflader, men man havde indhentet et tilbud fra Malerfirmaet Michael Jørgensen. Afrensning og maling 2 gange ville – alt efter hustype – koste mellem 8.500 og 23.000 kr. inkl. moms. Mange af de fremmødte andelshavere mente det var dyrt, og snakken gik frem og tilbage, at det måtte da være muligt at hjælpe hinanden med at få malet. Bestyrelsen giver startskuddet til, hvornår man kan begynde.

Motorvejstilslutningen:

Formanden viste et kort med de forslag til motorvejs udfletning, som kommunen arbejder på. Alle var enige om, at det gav et godt overblik over omfanget / betydningen for vores nærområde – selvom vi ligger i udkanten af interesseområdet. Der var opbakning til bestyrelsen om stadigvæk at gøre indsigelser mod tilslutning, så længe der er mulighed for det. Ellers at kæmpe for at mindske evt. miljømæssige gener.

Græsslåning:

Der var snak frem og tilbage omkring, at det var vigtig, at alle andelshaver overholder deres turnus med græsslåning. Max Jensen (158) – fra bestyrelsen - giver den service i år, at han uddeler en seddel nogle dage før den enkelte andelshaver har græsslåningen. Konklusionen blev/er, at det stadigvæk kun er muligt at framelde sig ordningen, hvis det er pga. alder eller at helbredet svigter. Og man kan jo altid forsøge at lokke lidt med sin nabo til evt. at assistere.

Skimmelsvamp:

De fremmødte var alle enig om, at skimmelsvamp var noget, som skulle tages alvorligt, da det jo kan gå hen og blive sundhedsfarligt. Det er derfor noget vi alle skal være opmærksomme på i vores respektive huse. Vi er som andelshavere selv ansvarlige for at lufte ud og holde øje med om der sker forandringer i husene. På loftet siger sagkundskaben, at der godt må være skimmelsvamp på undertag-dugen. Men ikke på træværket.

Konklusionen blev, at der i løbet af foråret vil blive tilset nogle forskellige huse her i bebyggelsen, som bestyrelsen vil være ansvarlig for at få sat i værk.

Bord og bænke:

Der var enighed om, at det ville være en god idé at få indkøbt nye borde og bænke til legepladsen. Snakken gik lidt på om hvilke materiale det skulle være. Der var ønsker om noget lettere og mere flytbart. Bestyrelsen vil undersøge sagen, hvilke muligheder der er og som vil passe bedst ind i området ved legepladsen.

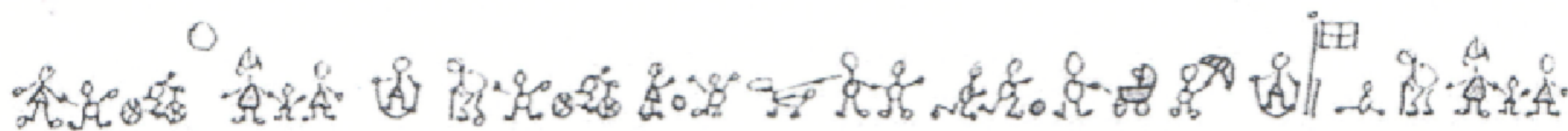
Beretningen blev herefter godkendt.

Orientering fra Grundejerforeningen (ved Jytte N. Berthelsen):

„
Grundejerforeningen har i 2015 arbejdet på at få det billigste tilbud på græsslåning og snerydning. Der er indhentet tilbud fra BK anlægsgartnere samt OK Nygård.

Det viser sig at standarten nok er lidt bedre end kommunens, men prisen er den dobbelte, af det kommunen forlanger. Grundejerforenings bestyrelse har besluttet at beholde nuværende udbyder.

Besigtigelse og reparation af fællesskur: Det skulle have været malet, men på grund af den våde eftersommer er det blevet udsat. Materialer er indkøbt, og det vil blive malet så snart det er tørt nok.



ANDELSBOLIGFORENINGEN SYRENLUNDEN · SKOVLUNDGÅRDSVEJ 106-168 · 8260 VIBY J
V/ OLE WESSEL SKOVLUNDGÅRDSVEJ 110 8260 VIBY J TLF 86 28 10 80 MOB 40 17 49 70

Nye hundeskilte er bestilt og vil blive opsat så snart de kommer.

Undersøgelse om beplantning af træer ved skoven: I lokalplanen er der en cykelsti i kanten af skoven, den er dog aldrig blevet etableret. Det vil sige, at man skal 10 meter ud fra skoven, inden der må plantes. Det vil ikke give den store mening, hvis det er tænkt som støjdemper. Desuden vil græsarealet blive betydeligt mindre.

Klage til Midttrafik, angående reduktion af busruter: Det er hver enkelt forening, der skal komme med indvendinger omkring dette, da det ikke er grundejerforenings anliggende.

Oprensning af slugten. Der er indhentet tilbud fra Nygård som lyder på 5.000. Bøgelunden undersøger hvad de kan byde ind med.

Angående snak om en tilkørsel til motorvejen. Det er ikke noget der hører ind under grundejerforeningen, så det bliver et arbejde med bestyrelserne i de respektive foreninger.

Kontingentet på kr. 800 fastholdes. Bestyrelsen i grundejerforening har prøvet at regne fremad så der ikke skulle komme nogen uforudsete udgifter.

Kommentarer til orientering fra Grundejerforeningen:

Snerydning / saltning:

Der var stor enighed om, at det bliver smidt for meget salt, der er ikke rigtig noget system i, hvornår der kommer snerydning og hvornår der er behov for saltning. Der efterlyses et kontaktnummer, hvis der ikke bliver ryddet og saltet.

Midttrafik:

Flere gav udtryk for, at der var for få afgang i dagtimerne. Men der blev også nævnt, at det jo må være blevet konstateret, at behovet ikke er der, da der nok også er for få passager med bussen efterhånden. Desværre en nedadgående spiral, som er selvforstærkende. Derfor er det vigtigt at påpege at flere afgang kan få flere til at benytte bussen.

Tilkørsel til motorvej:

Der kom en kommentar om, at et støjværn kunne være en mulighed der hvor der i tidernes morgen skulle have været en cykelsti. Forslag om det evt. skal med til næste møde i grundejerforeningen.

Forslag til bom ved sti ved busstationen:

Flere har oplevet, at der kommer biler kørende på gangstien, samt knallerter med stor hastighed. Der kom forslag om en løsning med en bom, som kunne tages af og på efter behov. Forslag om det evt. skal med til næste møde i grundejerforeningen.

3a. Forelæggelse/godkendelse af årsregnskab 2015 (regnskab vedlagt indkaldelsen)

Kasserer Thomas Abraham fremlagde årsregnskabet med disse kommentar:

Huslejerne er holdt i ro de sidste 4 år.

Posten "Øvrige indtægter" er handelsgebyrer og framelding sommervedligeholdelse.

Ejendomsskat er steget 11.000 kr.

Forbrugsafgifter = el og renovation. El er steget pga. nye lamper samt efterregning 2014

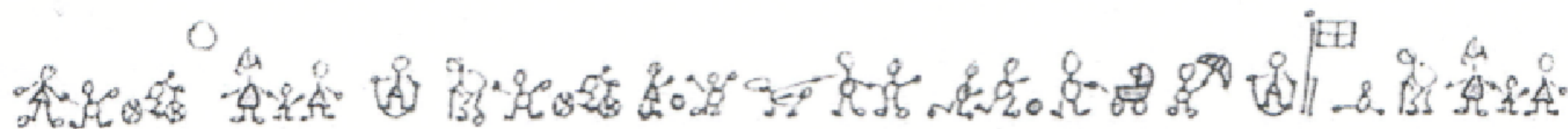
Snerydning har været billig (kr. 4000)

Vedligeholdelse. Nye væglamper og glas til parklamper. Tømmerarbejde bla. Vandskade 150

Vi har flyttet lidt rundt på bestyrelseshonorar til gaver – honoraret er uændret.

Grundejerforeningen er faldet 3000 kr.

Overskud på driften er 35.000 kr.



ANDELSBOLIGFORENINGEN SYRENLUNDEN · SKOVLUNDGÅRDSVEJ 106-168 · 8260 VIBY J
V/ OLE WESSEL SKOVLUNDGÅRDSVEJ 110 8260 VIBY J TLF 86 28 10 80 MOB 40 17 49 70

Likvide beholdning 2.100.000 kr.
Hensat til vedligeholdelse 1.300.000 (Likvid Buffer fra låneoptagelse sidste år)
Gæld Nykredit. 8.985 Mkr. - Kursværdi 8.712 Mkr.
Anden gæld – dækker over 13.000 kr. til Rafn & Søn
Ejendomsvurdering uændret
Nøgleoplysninger ligger også på hjemmeside.

Beregning af andelskronens værdi:
Ny værdi 6,64 => A-hus: 557.650 kr. B-hus: 809.921 kr. C-hus: 982.527 kr.

Andelsboligforeningens regnskab godkendt samt fastlæggelse af andelskronens værdi =6,64

b. Den kritiske revisors kommentarer til 2015 regnskabet.

Helge Rasmussen den kritiske revisor havde ingen kommentar til regnskabet.

4. Forelæggelse/godkendelse af driftsbudget for 2016 (herunder fastlæggelse af uændret vedligeholdelsesbidrag til 121 kr. pr. kvm. iht. den vedtagne vedligeholdelsesplan)

Kasserer Thomas Abraham fremlagde driftsbudget for 2016:

Thomas fremhævede at huslejen ikke stiger, aconto vand og varme forbliver også uændret.
Vedligeholdelse vil nok stige afhængig af hvor omfattende en løsning, der bliver på randområdet. De andre driftsudgifter er uændrede. Det viser, at vi er en sund andelsboligforening, som opsparer til vedligeholdelse. Huslejen skal dog formentlig stige lidt til næste år.

Driftsbudget blev enstemmigt vedtaget uden yderligere spørgsmål.

5. Indkomne forslag:

a. Forslag fra bestyrelsen var uddelt på forhånd: Renovering af randområder iht.vedligeholdelsesplanen.

Formanden fremlagde forslaget, som vedligeholdelsesplanen anfører skal ske i 2016 og relaterede det til vedtægterne om beplantning i husordenen og husbogens side 22, samt tilbuddet fra anlægsgartner Nygaard.

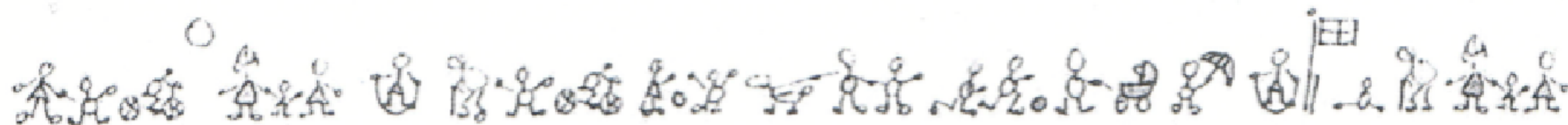
Det var et forslag, der medførte mange kommentarer og spørgsmål:

Hvor meget skal klippes ned – Er der mulighed for forskellighed – Skal det være den samme beplantning som fra start af – Kan det være en mulighed med en bøgehæk – Skal vi have bærbuske – Der bør tages hensyn til højde på buske og træer, da husene ligger forskelligt – Er det muligt at få taget billeder af hvornår og hvordan buskene og træer skal klippes og beskæres – Hvad skal andelshaveren selv sørge for at holde – Kun bærbuske på skrænten – m.m.

Konklusionen:

Der var mange holdninger - og et eller andet skal der ske med randområdet.
Flere talte for at anlægsgartneren kunne komme med en tegning hvordan det kommer til at se ud – og kunne man fremstille en slags etape plan for renoveringen, så der ikke pludseligt blev åbent til haverne?
F.eks. starte nu, der hvor det virkelig trænger til at blive plantet noget nyt.
Nordøst skråning kunne måske klares i én omgang.

Det er stadigvæk den enkelte andelshaver, som har til ansvar at renholde sit randområde/skråning.



ANDELSBOLIGFORENINGEN SYRENLUNDEN · SKOVLUNDGÅRDSVEJ 106-168 · 8260 VIBY J
V/ OLE WESSEL SKOVLUNDGÅRDSVEJ 110 8260 VIBY J TLF 86 28 10 80 MOB 40 17 49 70

Bestyrelsen valgte derfor – efter en lang debat i forsamlingen - i første omgang at tage forslag med tilbage til behandling - og prøve at tilpasse det, så de fleste kan blive tilfredse med løsningen. Om muligt kan et nyt forslag fremlægges på en ekstraordinær generalforsamling.

b. Forslag fra andelshaver var uddelt på forhånd: Ændring af fremleje i forhold til vedtægter.

Der var en debat om forslaget, som bunder i en konkret sag, hvor bestyrelsen har givet afslag på fremleje iht. Vedtægterne. Den nuværende passus i vedtægterne følger ABF's standardvedtægt. Efter en - til tider - hed debat skred dirigenten til afstemning om ændringsforslaget til fremleje vilkår. **2 stemte for det indsendte forslag og 26 stemte imod til forslaget, som dermed blev afvist.**

6. Valg til bestyrelsen.

- a. Valg af formand – Ole Wessel (110) blev genvalgt for 2 år
- b. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Aase Kaasgaard (142) blev genvalgt for 2 år – Max Jensen blev genvalgt for 2 år
- c. Valg af 1 bestyrelses-suppleant for 2 år: Bodil Blom (122) som 2. suppleant blev genvalgt
- d. Valg af kritisk revisor suppleant for 2 år: Helge Rasmussen (136) blev genvalgt for 2 år
- e. Valg af repræsentant til Grundejerforeningens bestyrelse for 1 år: Jytte Nordtorp Bertelsen (156) Genvalgt for 1 år

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

Jytte Stilling har valgt at stoppe som flagkvinde efter mange år, vi har alle været rigtig glade for alle de flag, som du har hejst for os. Peder (144) og Stoffer (140) er nu blevet de nye flagmænd. Så hvis I/du vil have flaget hejst på en mærkedag, bedes du kontakte én af dem.

Kattesnak:

Der er en del katte her i Syrenlunden. Flere nævnte at der er et problem med at nogle af kattene går ind af åbne døre ved naboer eller vil opholde sig i andre andelshaveres haver, det er problematisk, da husdyr iflg. Husorden ikke må være til gene for andre andelshaver.

I forlængelse af generalforsamlingen var der lidt mad og drikke, samt hyggeligt samvær som altid.

Referenter: Aase Kaasgaard/Ole Wessel

Dirigent: Helge Rasmussen

Bestyrelsen:

Ole Wessel
Jytte Nordtorp Bertelsen
Thomas Blom
Aase Kaasgaard