



Indkaldelse til generalforsamling i A/B Syrenlunden

Tirsdag, den 21.3.2017, kl. 19.00 i Cafeen på Bøgeskovhus

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning - (bilag med fakta om foreningen vedlagt indkaldelsen).
Efter bestyrelsens beretning vil der være en orientering fra Grundejerforeningen
3. Forelæggelse/godkendelse af årsregnskab 2016 (regnskab vedlagt indkaldelsen)
 - a. Andelsboligforeningens regnskab (+ fastlæggelse af andelskronens værdi = 6,60)
 - b. Den kritiske revisors kommentarer til regnskabet
4. Forelæggelse/godkendelse af driftsbudget for 2017 (herunder fastlæggelse af uændret vedligeholdelsesbidrag til 121 kr. pr. kvm. iht. den vedtagne vedligeholdelsesplan – se dog Bestyrelsens forslag 1 nedenfor)
5. Indkomne forslag:
 - a. Bestyrelsens forslag
 1. Ekstraordinær hensættelse til vedligeholdelse
 - b. Evt. andre forslag fra andelshaverne
6. Valg til bestyrelsen
 - a. Formand - Ole Wessel (110) – 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-suppleanter - Bente Holk Jensen - for 2 år - genopstiller – samt valg af 2. bestyrelses-suppleant for 1 år: Bodil Blom (tidl. 122) er flyttet – og genopstiller derfor ikke – ny skal vælges
 - d. Kritisk revisor - Helge Rasmussen (136) – ikke på valg i år. Kritisk revisor-suppleant for 2 år – Kirsten Neve - 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



Viby d. 28-02-2017

Forslag 1: Ekstraordinær hensættelse til vedligeholdelse

Da vi i 2014 omlagde vores realkreditlån lånte vi 550.000 ekstra med henblik på at anvende dem til vinduesudskiftningen, når vi har sparet nok op.

Hvis vi bruger disse midler uden at have hensat dem, vil det påvirke andelskronen negativt det pågældende regnskabsår.

Ved at hensætte et beløb svarende til afdrag, og kursudvikling på realkreditlånet opnår vi gradvis at øge hensættelserne, uden at andelskronen falder. Til gengæld stiger den heller ikke, som den ellers ville have gjort.

I 2017 afdrager vi realkreditlånet med 215.000, men der skal tages hensyn til kursværdien, da det er den der bruges i regnskabet.

Vi ved derfor først ved regnskabsopgørelsen, hvor meget vi kan hensætte for 2017.

I 2016 gjorde en uheldig kursudvikling, at afdraget blev "spist" og betød en lidt lavere andelskroneværdi end året før. Næste år kan en heldig kursudvikling betyde, at vi måske kan flytte 2-300.000 kr. til vedligeholdelse uden at andelskronen påvirkes. Det er bestyrelsens forventning, at de 550.000 kr. er overflyttet til vedligeholdelse i løbet af 2-3 år. Det er også indenfor den tidshorisont, at vi forventer, at de nye vinduer og døre skal etableres.

Bestyrelsen foreslår ekstraordinært at hensætte til vedligeholdelse med et årligt beløb svarende til udviklingen i realkreditlånets kursværdi, indtil alle 550.000 er hensat.

Mvh Bestyrelsen.

SYRENLUNDEN BUDGET 2017

	Budg. 16	Regn. 16	Budg. 17
Indtægter			
Boligafgifter	1.256.784	1.256.684	1.256.784
Handelssalærer	8.000	20.000	8.000
Sommervedl.	1.500	14.014	1.500
Indtægter i alt	1.266.284	1.290.698	1.266.284
Omkostninger			
Ejendomsskat	249.406	249.406	263.124
Forsikring	36.000	33.697	36.000
Ejendomsskatter og forsikring i alt	285.406	283.103	299.124
Renovation	40.000	38.071	40.000
El	5.000	4.174	5.000
Forbrugsafgifter i alt	45.000	42.245	45.000
Snerydning	10.000	7.797	10.000
Vedligeholdelse løbende	60.000	63.921	60.000
Vedligeholdelse fornyelse	100.000	-	100.000
Revision	14.000	13.750	14.000
Opkrævningssystem	7.000	6.810	7.000
Kontorartikler	3.000	2.582	3.000
Gaver & Blomster	3.500	2.986	3.500
ABF-Kurser	-	-	-
Boxleje	-	-	-
Administration i alt	27.500	26.128	27.500
Omkostningsgodtg. best.	7.400	7.500	7.400
Generalforsamlings arr.	4.000	3.512	4.000
Aktiviteter for andelshavere	8.000	5.353	8.000
Kontingent ABF	6.300	6.344	6.300
Grundejerforening	25.600	25.600	25.600
Øvrige foreningsomkostninger i alt	51.300	48.309	51.300
Omkostninger i alt	579.206	471.503	592.924
Resultat før finansielle poster	687.078	819.195	673.360
Renteindtægter	2.000	1.548	2.000
Renteudgifter			
Låneomkostninger			
Rente og bidrag realkredit	-281.029	-281.029	-274.334
Finansielle poster netto	-279.029	-279.481	-272.334
Årets resultat	408.049	539.714	401.026
Årets resultat disponeres således:			
Hensættelser til vedl. (Note A)	192.352	288.431	407.352
Priotetsydelse afdrag (Note B)	210.111	210.111	215.660
Låneomkostninger			
Overført over/underskud til reserver (Note C)	5.586	41.172	-221.986
Disponeret i alt	408.049	539.714	401.026

Note A. Hensættelse til vedligeholdelse

Henlagt ved årets begyndelse	1.293.700	1.582.131
Årets vedligeholdelsesudgift	63.921	160.000
Rest til fremtidig vedligeholdelse	1.229.779	1.422.131
Årets hensættelse 2912m2 x 121 + kr. 215.000 (Reguleres iht. Kursværdi lån)	352.352	567.352
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	1.582.131	1.989.483

Note B. Realkreditlån

8.775.089 **8.559.429**

Note C. Reserver

Overført fra sidste år	12.575.779	12.827.062
Årets betalte afdrag	210.111	215.660
Låneomkostninger	-	-
Overført resultat	41.172	-221.986
Reserver i alt	12.827.062	12.820.736

Indbetalt egenkapital

4.064.000 4.064.001

Egenkapital ekskl. Hensættelser

16.891.062 **16.884.737**

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

Priotetsgæld

8.775.089 8.559.429

Priotetsgæld kursværdi

-8.900.943 -8.559.429

Regnskabsmæssig værdi

26.832.005 26.951.534

Andelskronens værdi

6,60 6,63

Andelsværdi A-hus

84.000 554.599 557.069

Andelsværdi B-hus

122.000 805.488 809.076

Andelsværdi C-hus

148.000 977.150 981.502

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

393 423

TV Mellempakke pr. kvartal

987 1.014

TV Fuldpakke pr. kvartal

1.404 1.449

AB Syrenlunden - Fakta-ark 2016-2017
Bilag til bestyrelsens beretning

Emne	2015	2016	2017	Ændring
Bestyrelsen: Formand	Ole Wessel (110)	Ole Wessel (110)	Ole Wessel (110)	ikke på valg
Bestyrelsen: Kasserer	Thomas Abraham(148)	Thomas Abraham(148)		På valg - genopstiller
Bestyrelsen: Næstformand	Jytte N. Berthelsen(156)	Jytte N. Berthelsen(156)		På valg - genopstiller
Bestyrelsen: Referent	Aase Kaasgaard (142)	Aase Kaasgaard (142)	Aase Kaasgaard (142)	ikke på valg
Bestyrelsen: Medlem	Max Jensen (158)	Max Jensen (158)	Max Jensen (158)	ikke på valg
1. suppleant til bestyrelsen	Bente Holk Jensen(130)	Bente Holk Jensen(130)		På valg - genopstiller
2. suppleant til bestyrelsen	Bodil Blom (122)	Bodil Blom (122)		nyvalg for 1 år
Kritisk Intern Revisor	Helge Rasmussen(136)	Helge Rasmussen(136)	Helge Rasmussen(136)	ikke på valg
Kritisk Intern Revisor-suppleant	Kirsten Neve (152)	Kirsten Neve (152)		På valg - genopstiller
Repræsentant i Grundejerforeningen	Jytte N. Berthelsen(156)	Jytte N. Berthelsen(156)		På valg - genopstiller
Flagning på mærkedage	Jytte (114)	Peder(144)/Stoffer(140)	Peder(144)/Stoffer(140)	
Græsslåning: Plæneklipper ansvarlig	Arne (112)	Brian (138)	Jeppe (112)	
Udskiftning af pærer i parklamper	Gert (114)/Brian (138)	Brian/Henning (138)	Henning (138)	
Kontrol og aflæsning af div. målere	Benny (166)	Benny/Margit (166)	Benny/Margit (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.)	233.965	249.406	263.789	5,8 % stigning
F1 lån contra fastlån	2,5 % 30-årigt fast	2,5 % 30-årigt fast	2,5 % 30-årigt fast	
Henlæggelse til vedligeholdelses pr. kvm. (Dkr.)	121	121	121	Se dog forslag 1
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	366	393	423	7,1% stigning
TV signal - mellem pr. kvartal	958	987	1014	2,7% stigning
TV signal - stor pr. kvartal	1345	1404	1449	3,1% stigning

AB Syrenlunden - Fakta-ark 2016-2017
Bilag til bestyrelsens beretning

Emne	2015	2016	2017	Ændring
Hushandler (antal)	2	5	pt. Ingen	150, 112, 122, 134, 138
Venteliste (antal opskrevet)	10	14		
Græsslåning af fællesarealer - antal pr. andel	2	2	2	ingen planer om ændring
Græsslåning af fællesarealer - antal frameltdte	3	2		
Arbejdsdage - 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	Ny sorteringsordning på vej
Rengøring af skraldecontainere	Andelsh. På skift	Andelsh. På skift	Andelsh. På skift	ingen planer om ændring
Varmer priser pr. Mwh (DKr. Inkl moms)	555	565/520	560	Stigning på 3,2 %
Varmer forbrug (Mwh) - i alt i bebyggelsen (1.5.-1.2.)	210	207		Fald på 1,3%
Graddage i Aarhus (1.9. - 1.2.) (norm=1584)	1314	1526		Stigning på 16,1%
Vand priser - DKr. pr. kubikmeter inkl. moms	52,64	46,41	47,01	Stigning på 1,3%
Vandforbrug - for alle andele (1.2.-1.2.) (Kbm)	1927	2037		Stigning på 5,7%
El priser pr. kwh i DKr.	1,52	2,06	2,05	uændret
El forbrug - udendørs fælles (1.2. - 1.2.) (Kwh)	1737	1791		Stigning på 3,1%
Kabel TV leverandør	YouSee	YouSee	YouSee	ingen planer om ændring
Antal tilsluttet med stor TV pakke	11	13		pr. årets udgang
Antal tilsluttet med mellem TV pakke	10	8		pr. årets udgang
Antal tilsluttet med lille TV pakke	10	7		pr. årets udgang
Arrangement Arbejdsdørdag (forår og efterår)	25.4. & 3.10.15	30.4. & 24.9.	22.4. & ?	Efterårsdato udestår
Arrangement Sommerfest (3. lørdag i august)	15.8.15	20.8.16	19.8.17	ingen planer om ændring
Arrangement Skt. Hans aften (23.6.)	Tirsdag	Torsdag	Fredag	ingen planer om ændring
Arrangement Fastelavn	aflyst	afholdes ikke	afholdes ikke	ingen planer om ændring
Generalforsamling (3. tirsdag i marts) kl. 19	17.3.15	15.3.16	21.3.17	ingen planer om ændring
Deltagere ved generalforsamling (inkl. fuldmægter)	29	29		
Ordinære bestyrelsesmøder afholdt	9	8		



ANDELSBOLIGFORENINGEN SYRENLUNDEN · SKOVLUNDGÅRDSVEJ 106-168 · 8260 VIBY J
V/ OLE WESSEL □ SKOVLUNDGÅRDSVEJ 110 □ 8260 VIBY J □ 40174970 □ SYRENLUNDEN@GMAIL.COM

Generalforsamling i Andelsboligforeningen Syrenlunden Tirsdag den 21. marts 2017 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 29 andelshavere repræsenteret ved fremmøde, 1 var repræsenteret ved fuldmagt og 2 var fraværende. Dermed var mere end 2/3 repræsenteret, og generalforsamlingen var beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning:

Bestyrelsens beretning består af en fakta-del med nøgletal fra foreningen - og en tekstdel – som formanden fremlagde:
”

Bestyrelsens beretning for året 2016 (tekstdel)

Beretningen er igen i år delt i en fakta-del, som er udsendt med indkaldelsen, og så i en tekstdel. Den sidste omfatter de områder, som er specielt interessante at drøfte med andelshaverne - og/eller aktuelle sager - som udskiftes fra år til år. Vi håber det giver en mere interessant beretning og mere målrettet debat efterfølgende.

Foreningens økonomi

Vores andelskroneværdi falder marginal fra 6,64 for 2016 til 6,60 for 2017 pga. uheldig kursudvikling. Vi har nu opsparet så mange midler at vi må have dem fordelt på flere banker. Bestyrelsen vil kort redegøre for de økonomiske overvejelser om det kommende vindues udskiftningsprojekt ifm. fremlægning af forslag til passivisering af nogle af de mange likvide midler i foreningen.

Den planlagte renovering af randområderne pågår i øjeblikket og vil først blive afregnet i dette regnskabsår. Igangsætning blev besluttet på ekstraordinær generalforsamling 30.4.16. og firmaet BUUS anlægsgartner blev valgt i konkurrence med OK Nygaard.

Husleje

Bestyrelsen har besluttet at indstille, at huslejerne heller ikke stiger for 2017. Dette på trods af, at driftsomkostningerne får et lille hop op ad hvert år. En lille huslejestigning i 2018 må imidlertid forventes, da vi med års mellemrum må lade huslejen stige en lille smule.

Regnskab

Regnskabet giver i år ikke anledning til de store kommentarer. Kassereren vil gennemgå det under næste punkt. Der er i årets løb investeret i et ny og mere moderne bogholderisystem, som kan tilgås via nettet.

Boligmarkedet

Boligmarkedet er i en positiv udvikling og det er blevet lettere at afhænde sin bolig, ligesom de fleste kommer af med den uden at skulle foretage afslag. Fra flere kanter opfordres



ANDELSBOLIGFORENINGEN SYRENLUNDEN · SKOVLUNDGÅRDSVEJ 106-168 · 8260 VIBY J
V/ OLE WESSEL □ SKOVLUNDGÅRDSVEJ 110 □ 8260 VIBY J □ 40174970 □ SYRENLUNDEN@GMAIL.COM

andelsboligejerne til at spille bankerne ud mod hinanden for at få mere favorable renter på andelsboliglånet.

Der er indgået en aftale, som fremover sikrer, at overdragelsesaftaler ifm. handler kun findes i een version, som er godkendt af ejendomsmæglerne og ABF. Det vil gøre fremtidige handler lidt enklere at håndtere for alle – og give mindre forvirring for køber og sælger.

Overdragelse af andele

Vi har 2016 handlet følgende huse:

- Nr. 150 som Dorte Elleby og hendes søn Oliver flyttede ind i pr. 1.2.16.
- Nr. 122 – Ellen Noer overtager huset sammen med sine voksne børn Caroline og Frederik pr. 1.7.16 – og vi vinker farvel til Bodil Blom og Karla
- Mette Stisen og Jeppe Dall Juhl overtager nr. 112 pr. 1.8.16 – Birthe og Arne flytter.
- Pr. 15.10. overtager Tina Nygaard nr. 134 – Anni Haastrup flytter på Bøgeskovhus.
- Og endelig overtager Marianne B. Hansen og Henning Højgård Kristensen nr. 138 pr. 1.12.16 efter Mia & Brian Olsen, som flytter ned på Ormslevvej.

Velkommen til alle de nye. Der er pt. Ingen andele til salg.

Sag om ulovlig fremleje

Bestyrelsen har i årets løb været nødt til at køre en sag med involvering af ABF's juridiske afdeling, idet sælger i nr. 112 - på trods af overtrædelse af vedtægterne - ulovligt fremlejede sin bolig i nogle måneder inden hun flyttede.

Andelshaveren havde i en længere periode haft sin bolig til salg, hvilket er et afgørende element i afslag på fremleje – og heldigvis nåede foreningen ikke at få store omkostninger på sagen, inden hendes bolig blev solgt og fremlejer fraflyttede.

Generalforsamlingen sidste år afviste således - meget massivt – denne andelshavers forslag om at ændre på vedtægterne – for at lovgøre forholdet.

Reglerne i vedtægternes §11 er rimeligt klare. Fremleje er muligt - men kun i få specielle tilfælde – og aldrig uden bestyrelsens tilladelse. Overtrædelse kan i yderste konsekvens betyde eksklusion af foreningen - og tvangssalg.

Ejendoms-skattesagen

Der er stadig ikke kommet afgørelse i vores ejendomsskattesag, som Rafn & Søn kører for os. En skønsforretning vedr. ejendommens udstykningsmuligheder blev afholdt 3.5.16. – det er svært at forstå behovet for den skønsforretning – men det er endnu et element i en kæde er underlige aktiviteter som trækker sagen i langdrag.

Den lange sagsbehandlingstid er ikke værdig for et retssamfund.

Udover skattesagen – er der fra Rafn & Søn også sket en anke af grundforbedrings-fradrag for perioden før 2004. Den sag er også i proces.

Ingen af sagerne vil påføre foreningen omkostninger. Rafn & Søn får dog del i en evt. erstatning.

Mindre investeringer i 2016

Bestyrelsen har fået indkøbt 2 nye borde med bænke. Efter et par reklamationssager regner vi med, at vi nu har bænke de næste mange år.



ANDELSBOLIGFORENINGEN SYRENLUNDEN · SKOVLUNDGÅRDSVEJ 106-168 · 8260 VIBY J
V/ OLE WESSEL · SKOVLUNDGÅRDSVEJ 110 · 8260 VIBY J · 40174970 · SYRENLUNDEN@GMAIL.COM

Der er installeret strøm til opladning af græstrimmer, samt sensor-styret lys i have-skuret.

Der er også blevet anskaffet et nyt fest-telt. Det er allerede blevet afprøvet og er lidt mere stabilt end det gamle telt, som til gengæld er tjent hjem mange gange.

Så er der indkøbt en trillebør, som er placeret i grundejerforeningens skur.

Endelig har vi investeret i et nyt domænenavn www.ab-syrenlunden.dk og siden er opbygget og "host"es hos One.com. Hjemmesiden er for andelshavere og interesserede købere, ejendomsmæglere, banker mm.

Eternit

Vi drøftede på seneste generalforsamling, at eternit beklædningen flere steder ser meget grim ud. Bestyrelsen har derfor undersøgt mulighederne for at gøre noget ved det.

En indledende drøftelse med arkitekt Ole Dreyer betød, at spekteret af muligheder blev blotlagt. Det var fra ingenting at gøre til en total udskiftning med samtidig isolering af den bagvedliggende hulmur.

Det sidste er ikke pt. en option - med mindre vi vil ud og låne et millionbeløb.

Men Ole Dreyers bedste bud var, at den enkelte andelshaver – eller med gode naboers hjælp – selv vasker de værste aflejringer af.

Bestyrelsen valgte desuden at spørge to firmaer Revidan og DanskTagservice. Begge var ude og se på eternitten. Det ene firma ville ikke give et bud, og det andet gav et bud på 16.000 kr.

Senest har en kontakt til det Rådg. Ing. Firma TriConsult givet os en indikation på at det er tilladt at rengøre uden specielle anstalter – blot man bruger skånsomme midler og behandling. Maling af overfladen anbefales ingen steder – men en klar diffusionsåben overfladebehandling efter forsigtig vask - kan være en mulighed. Dahlgaard Haandværk har på gavlen ved nr. 160 netop foretaget et forsøg med anvendelse af blød børste, vand og et par produkter til rengøring og imprægnering. Bestyrelsen inviterer til en drøftelse.

Skimmelsvamp undersøgelse

Hvert 3. hus har i år – på anbefaling fra rådgivende ingeniørfirma TriConsult - fået undersøgt om der er skimmelsvamp-angreb i tagspær.

Heldigvis viser resultaterne, som primært Mogens Rentse har udført for os, at spærene har det godt.

Radon test

Vi har i efteråret modtaget information fra Aarhus kommune om risiko for Radon gasser i vores huse. Det er en generel kampagne, som kommunen støtter og Bestyrelsen har i første omgang valgt at lade Aase Kaasgaard få testet sit hus. Når testen er overstået - den 1.4.17 - vil vi modtage resultaterne nogle uger senere. Resultaterne vil Bestyrelsen udsende til andelshaverne med en anbefaling om, hvordan vi bør reagere, hvis niveauet er for højt. – Ellers har det kun kostet nogle få hundrede kroner.

Vedligeholdelses aktiviteter

- Maling af det udvendige – grå – træværk i bebyggelsen er foretaget i løbet af sommerhalvåret.
- Reparation af undertag i flere huse (108, 126)



ANDELSBOLIGFORENINGEN SYRENLUNDEN · SKOVLUNDGÅRDSVEJ 106-168 · 8260 VIBY J
V/ OLE WESSEL □ SKOVLUNDGÅRDSVEJ 110 □ 8260 VIBY J □ 40174970 □ SYRENLUNDEN@GMAIL.COM

- Tagrende ved nr. 106
- Metalrør fjernet og tagsten skiftet ved gamle udluftning i 6 ende rækkehus-boliger
- Stormramte tagsten på flere huse erstattet i løbet af året
- Reparation af sokkelpuds
- "Legende børn" skilte opsat
- Maling af legehus
- Udskiftning af hjørnestolper 124, 140 og 168
- Utæt tagrende 158

Nyt affalds-sortering-system

Glas, plast og metal skal fremover sorteres af borgerne i Aarhus kommune.

Bestyrelsen har på kommunens anbefaling accepteret at erstatte 1 papir-container i hver gård med en tilsvarende container til glas, plast og metal. Vi kan senere justere på antallet af forskellige typer containere.

Sorterings-ordningen starter 1.10.17 – mere information følger.

TV og bredbånd

AURA er aktive i vores område i øjeblikket, hvor de graver rør ned aht. Fiberforsyning.

Bestyrelsen har i første omgang valgt at takke nej til AURA's tilbud om TV og bredbånd. Dels fordi vurderingen har været, at TV og bredbåndspriserne ikke er specielt attraktive i ft. det vi har nu, dels at den ekstra båndbredde, som fiberen tilbyder, ikke har været efterspurgt, dels at vi ikke har taget en fælles beslutning om at skifte. Hvis AURA skulle ind og grave på Syrenlundens grund kræver det, at der er flere/mange interesserede.

Der sker derfor det, at de graver fiber ned udenom bebyggelsen – og at vi senere kan tilslutte os, hvis der kommer et pres for at skifte.

Vi har imidlertid vurderet, at det nuværende netværk kan bære behovene samt at en kommende opgradering af YouSee's net kunne være en løsning på højere hastigheder.

Her og nu har vi fra Bestyrelsens side imødekommet flere andelshaveres ønske om at gentegne den eksisterende kontrakt med YouSee om signalforsyning. På den måde kan man nemlig få en TV-boks til 30 kr. mdr. i stedet for 99 kr. Den nye aftale er dog uopsigelig i 3 år.

Motorvejs-tilslutning – og busbetjening

Et møde i området om planerne for motorvejs tilbud er desværre ikke kommet meget videre. Sagen bør holdes varm, idet der er kommunalvalg 21. november 2017.

Ved samme lejlighed kan den forringede busbetjening i området måske også drøftes med de kommende kommunalpolitikere.

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 og omkring din bolig
- 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.



ANDELSBOLIGFORENINGEN SYRENLUNDEN · SKOVLUNDGÅRDSVEJ 106-168 · 8260 VIBY J
V/ OLE WESSEL □ SKOVLUNDGÅRDSVEJ 110 □ 8260 VIBY J □ 40174970 □ SYRENLUNDEN@GMAIL.COM

På bestyrelsens vegne

Ole Wessel, Viby, den 21. marts 2017

”

Kommentar til beretningen:

Fremleje: Bestyrelse fik ros af enkelte andelshavere for håndteringen af denne sag.

Andelskronen: Ønske om at der på hjemmesiden stod lidt om vores holdning til stabil andelskrone udvikling og baggrund for valg af opgørelsesmetode for andelskronen.

Eternitten: Bestyrelsen viste et ca. 3 minutter diasshow med alle eternitflader i bebyggelsen. Det viste at eternitten flere steder trænger meget til at blive rengjort. Firmaet Dahlgaard Håndværk, har været ude og foretage en lille test rengøring på ende huset nr. 160 - med et flot resultat. Rådg. Ingeniørfirma TriConsult har været konsulteret og anvisninger på rengøring af asbestholdig eternit er tilladt, når det sker skånsomt.

Debatten gik i gang: Der var flere andelshaver, som have forskellige metoder til hvad de har gjort for at renholde eternitten. (Algerens, Rodalon, blød vandstråle, blød børste, vand og kost, vand og skurepulver m.m.). Desværre mange forskellige bud som ønskes samlet om 1 fælles måde at gøre det på.

Mange mente, at det er et stort problem, at eternitten ser sådan ud, som den gør. Flere andelshaver spurgte til en pris på professionel rengøring af bebyggelsens eternit. Bestyrelsen havde haft fat i 3 firmaer, hvor kun Firmaet Dahlgaard Håndværk blev vurderet seriøs nok. De har givet en pris på 2500 kr. hvis de skulle klare hele eternit-gavlen ved nr. 160. Diasshowet viste mange steder med eternit, der skal rengøres, og iflg. Bestyrelsen vil det skønsmæssigt betyde næsten 100.000 kr., hvis det skal klares af firmaet. Den metode, der er anvendt, er, at der først skånsomt renses for alger mm. med opløsning, det skal stå nogle dage, - derefter sker der en behandling med en diffusions-åben imprægnering.

Debatten gik så på, om det var mange penge at bruge på det, da der jo ingen garanti er for, hvor længe det holder. Behandlingen vil ikke få eternitpladerne til at se helt nye ud igen – men meget pænere end nu – og det skønnes at behandling kan være nødvendig igen om 4-6 år.

Debatten fik en ny drejning:

Hvad med om vi selv blev uddannet til det? Hvad med om Dahlgaard kom herud en dag og gav et kursus til andelshavere, som havde lyst til at give en hånd til projektet. Iflg. en hurtig beregning vil der samlet skulle bruges ca. 80-100 timer fra andelshaverne for at komme igennem opgaven. Hvis vi er mange nok, er det ikke så mange timer pr. andelshaver. – Og det nås ikke på en enkel dag. Der var enighed hos de fremmødte om, at det var en god måde at komme i gang på.

Hvordan kommer vi videre? Skulle vi vente 2 år, så vi kunne se resultatet på gavlen i nr. 160 til den tid? Flere mente, at det var lang tid at vente for de mest anløbne eternitplader.

Der blev spurgt om, hvor mange som kunne have lyst til at komme på kursus. 12 andelshaver gav udtryk for det. Flere bad om at få check'et produkterne (SURFA) – hvilket bestyrelsen lovede.

En ide kom op, om det var en mulighed evt. at udskifte de yderst-liggende tagsten, som flere steder er så gamle, at de afgiver røde aftegninger ned på eternitten. Bestyrelsen lovede at se nærmere på det.

Konklusion blev, at vi ønsker at starte i år og der var enighed om at kravet for at måtte behandle eternitten er, at man har taget uddannelsen, og at man anvender de anbefalinger og materialer, som foreningen beslutter. Det blev aftalt at afholde kursus snarest muligt og udsende tilmeldingsseddel. Resultaterne – og de videre planer - vil blive evalueret på kommende generalforsamling

Ny affaldssortering: Enighed om at det er en god ide, at beholde antallet af affaldsspande, så vi stadig kan have alle containerne indeni de to skraldeskure i de to gårde. Derfor skiftes 1 papircontainer til 1 glas-, plast- og metal-container i hver gård pr. 1.10.17 - som også kommunen anbefaler.



ANDELSBOLIGFORENINGEN SYRENLUNDEN · SKOVLUNDGÅRDSVEJ 106-168 · 8260 VIBY J
V/ OLE WESSEL □ SKOVLUNDGÅRDSVEJ 110 □ 8260 VIBY J □ 40174970 □ SYRENLUNDEN@GMAIL.COM

Motorvejsfletning: Gert i nr. 114 vil gerne hjælpe med undersøgelse m.m hvis det bliver aktuelt med møde med politikere. Vi er afventende omkring dette. Politikerne er "lidt" svære at få fat på. Ole har forsøgt op til flere gange at få fat på Ango Winther.

Busforbindelse: Der bliver dårligere busbetjening. Bestyrelsen vil prøve at tage dette op sammen med motorvejssagen ved et evt. valgmoder ifm. kommunevalget .

Rengøring af skraldespande: God ide, at der bliver indkøbt en gribetang, så det vil være muligt at få alt affaldet op inden rengøring. Bestyrelsen sørger for det.

TV-Boks: Der var kommentar til forskellige priser, som andelshaver havde fået oplyst hos YouSee. Men den nye kontrakt, som er indgået, sikrer lav pris på boksen (30 kr. pr. mdr. i stedet for 99).

Bestyrelsens beretning blev godkendt.

Orientering fra Grundejerforeningen:

AB Syrenlundens repræsentant i Grundejerforeningen Jytte Berthelsen fortalte, at der er afholdt 4 møder i 2016.

Der har ikke været de store projekter i grundejerforeningen i 2016. Fællesskuret er blevet malet.

Der er blevet sat hundeskilte op. Der bliver løbende holdt øje med asfalten i tilfælde af revner og andre skader. Grundejerforeningen beder de forskellige foreninger om at holde ukrudt nede i kanten. Martin Ejning er den der har kontakt til Århus vej og park, har flere gange været i kontakt ang. saltning og græsklipning.

Grundejerforeningens formue er på 235.000 kr. pr. 31/12, dog mangler en regning på kr. 9.000 på at blive betalt. Dette skyldes at regningen først er sendt ud i år.

Grundejerforeningen har set på mulighed for at investere pengene, men der er for stor risiko forbundet med det. Der afventes svar fra OK Nygård angående beskæring af træer i slugten samt det første trekantede stykke af stien. Poserne omkring træerne skal fjernes. De er lige til at lyne af og kan genbruges. Der er aftalt, at vi gør det selv

Kommentar fra forsamlingen:

Vintervedligeholdelse, hvor meget er der sparet? Det er ikke gjort op endnu, var tilbagemeldingen.

Græsslåning: Meget dårlig slåning, græsset nærmest ligger ned, når det lige er blevet slået - kan det ikke blive bedre? Det vil blive dobbelt så dyrt, desværre, var svaret hertil.

Hunde: Der blev nævnt, at der er rigtig mange af disses efterladenskaber - kan der ikke gøres noget? Konstatation er, at efter de nye hundeskilte er opsat, er det faktisk blevet bedre. Det henstilles at sige det til de pågældende hundeejere, hvis man ser nogle, som glemmer at opsamle deres hundes efterladenskaber.

3. Forelæggelse/godkendelse af årsregnskab 2016 (regnskab vedlagt indkaldelsen)

a. Kassereren gennemgik kort regnskabet, og fremhævede: Øvrige Indtægter kr. 34.014 skyldes at et hensat beløb til Rafn & Søn er indtægtsført. De kr. 100.000 der var budgetteret til randbeplantningen, er ikke brugt i 2016, men bruges i stedet i 2017. Der er afdraget kr. 210.111 på vores realkreditlån i 2016. Overskuddet var kr. 41.172

Kursværdien på vores realkreditlån er pr. 31/12-2016 kr. 8.900.943 mens den pr 31/12-2015 var kr. 8.712.123. Altså påvirker den højere kursværdien vores andelsværdi negativt med kr. 188.820.

Andelskronen blev fastsat til 6,60 hvilket er en anelse lavere end sidste år, hvilket skyldes førnævnte udvikling i kursværdien på realkreditlånet.

Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.



ANDELSBOLIGFORENINGEN SYRENLUNDEN · SKOVLUNDGÅRDSVEJ 106-168 · 8260 VIBY J
V/ OLE WESSEL □ SKOVLUNDGÅRDSVEJ 110 □ 8260 VIBY J □ 40174970 □ SYRENLUNDEN@GMAIL.COM

4. Forelæggelse/godkendelse af driftsbudget for 2017 (herunder fastlæggelse af uændret vedligeholdelsesbidrag til 121 kr. pr. kvm. iht. den vedtagne vedligeholdelsesplan, - se dog Bestyrelsens forslag 1 nedenfor)

Kassereren fremlagde kort budgettet for 2017. Huslejen holdes uændret. Ejendomsskat stiger 14.000 kr. Omkostningen til renoveringen af randbeplantningen afholdes i 2017. Der var et spørgsmål om renovation vil stige som konsekvens af sortering og nye skraldespande? Da vi udskifter 2 papircontainere med 2 plast/glas/metal containere vil det iflg. Kommunens informationsmateriale koste det samme.

Realkreditlån afdrages med 215.660. Det er dette afdrag + evt. ændring i kursværdi, der foreslås ekstraordinært hensat til vedligeholdelse. Hensættelser til vedligeholdelse på kr. 121 pr. m² foreslages uændret. (se dog forslag 1) Næste år overvejer bestyrelsen at hæve hensættelserne, for at følge med prisudviklingen.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

5. Indkomne forslag:

Bestyrelsens forslag 1 om "Ekstraordinær hensættelser til vedligehold"

Det udsendte forslag blev kort præsenteret – og efterfølgende enstemmigt vedtaget.

Der var ikke kommet andre forslag fra andelshaverne.

6 Valg til bestyrelsen:

- a. Formand Ole Wessel (nr.110) var ikke på valg i år
- b. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Thomas Abraham (nr.148) og Jytte Nordtorp Bertelsen (nr.148) blev genvalgt.
- c. Valg af 1. bestyrelses-suppleant for 2 år: Bente Holk Jensen (nr.130) blev genvalgt.
Valg af 2. bestyrelses-suppleant for 1 år: Henning Højgård Kristensen (nr.138) blev valgt.
- d. Kritiske revisor Helge Rasmussen (nr.136) var ikke på valg i år.
Kritiske revisor-suppleant for 2 år: Kirsten Neve (nr.152) blev genvalgt.
- e. Valg af repræsentant til Grundejerforeningens bestyrelse for 1 år: Jytte Nordtorp Bertelsen (nr.156) blev genvalgt.

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

Husorden: En nabo til en stor trampolin spurgte til lovligheden af denne – samt problem med støj og indsigt i haven. Bestyrelsen kan ikke finde hjemmel i husorden, som håndterer denne problematik. Men det er vigtigt, at der er plads til os alle, og at vi tager hensyn. Det er dog også vigtigt, at man starter med at tale med sin nabo, om de forhold man er generet af. Sagen er derfor også blevet håndteret ved, at de to naboer får aftalt nogle fælles regler for brugen af trampolinen.

Katte: Problem med katte, som er til gene for andelshavere blev nævnt – Hunde og katte er tilladt ifølge husorden - men hverken hunde eller katte må være til gene for andelshaverne. Ved gentagne overtrædelser kan bestyrelsen kræve dyrene fjernet.

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

Referent: Aase Kaasgaard – Ole Wessel

Thomas Abraham (kasser)
Ole Wessel (form.) Aase Kaasgaard
Jytte Nordtorp Bertelsen