



Indkaldelse til generalforsamling i A/B Syrenlunden

Tirsdag, den 20.3.2018, 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 2017 (regnskab vedlagt indkaldelsen)
 - a. Andelsboligforeningens regnskab (+ fastlæggelse af andelskronens værdi = 6,61)
 - b. Den kritiske revisors kommentarer til regnskabet
4. Forelæggelse/godkendelse af driftsbudget for 2018 (herunder fastlæggelse af uændret vedligeholdelsesbidrag til 121 kr. pr. kvm. iht. den vedtagne vedligeholdelsesplan)
5. Indkomne forslag:
 - a. Bestyrelsens forslag
 1. Beslutning om indledende undersøgelser af dør- og vindues-udskiftning i 2020
 2. Forslag om huslejestigninger
 - b. Evt. andre forslag fra andelshaverne
6. Valg til bestyrelsen
 - a. Formand - Ole Wessel (110) – på valg i år - genopstiller
 - b. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Aase Kaasgaard (142) – genopstiller, samt Max Jensen (158) – genopstiller.
 - c. Valg af 2. bestyrelses-suppleant for 2 år: Henning Højgård Kristensen (138) - genopstiller
 - d. Kritisk revisor på valg 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 2017-2018

Bilag til bestyrelsens beretning

Emne	2016	2017	2018	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. Bethelsen(156)	Jytte N. Bethelsen(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)	Henning H. Kristensen(138)		På valg - genopstiller
Kritisk Intern Revisor	Helge Rasmussen(136)	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	Peder(144)/Stoffer(140)	Peder(144)/Stoffer(140)	Peder(144)/Stoffer(140)	ingen planer om ændring
Græsslåning: Plæneklipper ansvarlig	Brian (138)	Jeppe (112)	Jeppe (112)	ingen planer om ændring
Udskiftning af pærer i parklamper	Brian/Henning (138)	Henning (138)	Henning (138)	ingen planer om ændring
Kontrol og aflæsning af div. målere	Benny/Margit (166)	Benny/Margit (166)	Benny/Margit (166)	ingen planer om ændring
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.	Ny off. Vurdering i 2020
Ejendomsskat (Dkr.)	249.406	263.789	334.625	Grundforbedr.fradrag væk
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	
Husleje A-hus pr. mdr. (Dkr.)	2165	2165	2338	Forslag om stigning 8%
Husleje B-hus pr. mdr. (Dkr.)	3144	3144	3396	Forslag om stigning 8%
Husleje C-hus pr. mdr. (Dkr.)	3814	3814	4119	Forslag om stigning 8%
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	393	423	447	5,7% stigning
TV signal - mellem pr. kvartal	987	1014	1041	2,7% stigning
TV signal - stor pr. kvartal	1404	1449	1506	4,1% stigning

AB Syrenlunden - Fakta-ark 2017-2018

Bilag til bestyrelsens beretning

Emne	2016	2017	2018	Ændring
Hushandler (antal)	5	pt. Ingen	pt. Ingen	
Venteliste (antal opskrevet)	14	16		
Græsslåning af fællesarealer - antal pr. andel	2	2	2	ingen planer om ændring
Græsslåning af fællesarealer - antal frameldte	2	1		
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	man. / tors.	Ny sortering pr. ult. 2017
Rengøring af skraldecontainere	Andelsh. På skift	Andelsh. På skift	Andelsh. På skift	ingen planer om ændring
Varme priser pr. Mwh (DKr. Inkl moms)	565/520	560	545	Fald på 2,7%
Varme forbrug (Mwh) - i alt i bebyggelsen (1.5.-1.2.)	207	224		Stigning 8,5% ift året før
Graddage i Aarhus (1.9. - 1.2.) (norm=1584)	1526	1607		Stigning 5,4% ift året før
Vand priser - DKr. pr. kubikmeter inkl. moms	46,41	47,01	46,75	Fald på 0,6%
Vandforbrug - for alle andele (1.2.-1.2.) (Kbm)	2037	2201		Stigning 9,3% ift året før
El priser pr. kwh i DKr.	2,06	2,06	2,13	(elpris + netpris inkl moms)
El forbrug - udendørs fælles (1.2. - 1.2.) (Kwh)	1791	1958		Stigning 8,1% ift året før
Kabel TV leverandør	YouSee	YouSee	YouSee	ingen planer om ændring
Antal tilsluttet med stor TV pakke	13	6		pr. årets udgang
Antal tilsluttet med mellem TV pakke	8	8		pr. årets udgang
Antal tilsluttet med lille TV pakke	7	14		pr. årets udgang
Arrangement Arbejdslørdag (forår og efterår)	30.4. & 24.9.	22.4. & 30.9.	21.4. 18 & ?	Efterårsdato udestår
Arrangement Sommerfest (3. lørdag i august)	20.8.16	19.8.17	18.8.18	ingen planer om ændring
Arrangement Skt. Hans aften (23.6.)	Torsdag	Fredag	Lørdag	ingen planer om ændring
Arrangement Fastelavn	afholdes ikke	afholdes ikke	afholdes ikke	ingen planer om ændring
Generalforsamling (3. tirsdag i marts) kl. 19	15.3.16	21.3.17	20.3.18	ingen planer om ændring
Deltagere ved generalforsamling (inkl. fuldmagter)	29	30		ud af 32 andelshavere
Ordinære bestyrelsesmøder afholdt	8	6		



FORSLAG 1:

Bestyrelsens forslag

Beslutning om indledende undersøgelser af dør- og vinduesudskiftning i 2020 iht. den vedtagne vedligeholdelsesplan

Iht. Syrenlundens vedligeholdelsesplan skal udvendige døre og vinduer udskiftes i 2020.

Vi har i de seneste år i stigende grad repareret de dårligste vinduer, nogle er nu punkteret og flere af vores yderdøre trænger også. Så behovet for udskiftning er der.

Heldigvis har vi målrettet lagt de nødvendige midler fra, således udskiftningen formentlig kan klares uden, at foreningen skal optage nye lån.

Bestyrelsen foreslår, at der i løbet af 2018 igangsættes indledende undersøgelser og fremstilling af udbudsmateriale mhp. et udbud i 2019 og selve udskiftning i løbet af sommerhalvåret 2020.

Bestyrelsen skal således i 2019 kunne fremlægge et beslutningsforslag til, hvordan udbudsmaterialet skal se ud.

I opgaven indgår undersøgelse af mulighederne for at indhente energi- eller andre former for tilskud til arbejdet. Desuden skal afgrænsning af opgaven bl.a. mht. indvendige efterreparationer også indgå.

Bestyrelsen foreslår det rådgivende ingeniørfirma TriConsult engageres til at rådgive foreningen og fremstille projektgrundlag samt efterfølgende styre udskiftningsprojektet.

TriConsult har – ud over en foreløbig køreplan for projektet, som bestyrelsen vil informere om på generalforsamlingen - givet os følgende tilbagemelding:

Rådgiverhonorar: 130.000,- ekskl. moms dkr. i overslag. (=162.500 kr. inkl. moms)

Indeholdt i ydelse er som følger:

Mødeaktivitet med bygherren.

Registrering og udarbejdelse af udbudsprojekt (hovedentreprise i underhåndsbud).

Udbud og kontrahering.

Tilsyn og byggeledelse – der er afsat 5 timer pr. uge i udførelsesfasen. (pt. 16 uger – kan dog ændres)

Nævnte er nok i den høje ende (5 timer pr. uge) – og derfor kan i betragte overslaget som et øvre loft ift. ing. honorar.

TriConsult har været en stor hjælp ifm. både Badeværelses-renoveringen (2006) og Veluxvindues-udskiftningen (2013).



FORSLAG 2:

Bestyrelsens forslag.

Huslejestigning pr. 1. april 2018

Ejendomsskatten for 2018 er steget meget. Fra 250.000 kr. til nu 334.000 kr. Stigningen skyldes, at fradraget for grundforbedringer er ophørt, efter 30 år. Alene af denne grund er vi nødsaget til at foreslå en stigning i huslejerne på 8% for at bringe balance i indtægter og udgifter.

A-huse stiger 173 kr. pr. md. – til 2338 kr.

B-huse stiger 252 kr. pr. md. – til 3396 kr.

C-huse stiger 305 kr. pr. md. – til 4119 kr.



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 20. marts 2018 i Cafeen på Bøgeskovhus

1. Valg af dirigent:

Bestyrelsens forslag var Dorte Elleby (150), som blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt. På generalforsamlingen var 20 andelshavere repræsenteret ved fremmøde, 3 var repræsenteret ved fuldmagt og 9 fraværende. Dermed var forsamlingen beslutningsdygtig, men desværre næsten 1/3 af andelshavere, som ikke deltog, hvilket er et sjældent, højt antal.

2. Bestyrelsens beretning:

Foreningens formand, Ole Wessel (110), fremlagde Bestyrelsens beretning for 2017:

Bestyrelsens beretning for året 2017 (tekstdel)

Beretningen er - som tidligere år - delt i en fakta-del, som er udsendt med indkaldelsen, og så i denne tekstdel. Den sidste omfatter de områder, som er specielt interessante at uddybe og drøfte med andelshaverne. Det kan også være aktuelle sager og overvejelser. Vi håber det giver en mere interessant beretning og mere målrettet debat efterfølgende.

Foreningens økonomi

En gennemgang af foreningens økonomi midt på året sammen Nykredit/Nykredit bank resulterede i, at de to konsulenter ikke havde umiddelbare forslag til forbedringer og konstaterede, at vi var en meget sund forening.

Vores andelskroneværdi stiger marginalt fra 6,60 for 2017 til 6,61 for 2018. Vi vedtog på seneste generalforsamling at passivisere de overskydende midler fra låneomlægning for 4 år siden. Den opgave er vi nu ved at gennemføre og det medfører at andelskronen står næsten stille. Passivering af midlerne betyder, at den dag vi skal skifte vinduer, vil der ikke være en negativ indflydelse på andelskronen, når vinduerne skal betales. Vi har nu opsparet så mange midler, at vi må have dem fordelt på 4 banker. Der står således op til 750.000 kr. i 4 banker (Danske Bank, Nordea, Nykredit Bank og Suduroyar Sparkassi på Færøerne). Det seneste – mere eksotiske bank-valg – skyldes at de giver renter for indeståendet, hvilket de andre banker ikke gør. Og så er banken omfattet af samme garantier som andre danske banker.

Ejendomsværdi

Ejendomsværdien på 35 Mill. kr. har ligget fast i mange år pga. at vurderingssystemet i DK har ligget underdrejet i mange år. I 2020 forventes nye vurderinger og da Syrenlunden ansætter andelskronens værdi efter den offentlige vurdering, er det spændende at se hvad der sker. Det er bestyrelsens opfattelse at det ikke er ønskeligt med store udsving i andelskronens værdi. Men samtidigt skal andelskronens værdi jo afspejle vore boligers reelle værdi. På samme måde som vi har forsøgt at vælge en fornuftig takt med at passivisere midler til døre- og vindues-udskiftning i en balanceakt med udviklingen i andelskronens værdi, tænker vi på samme måde at afsøge mulighederne, når der igen kommer nye vurderinger.

Husleje

Bestyrelsen indstiller via et forslag senere på dagsorden, at huslejerne stiger pr. 1.4.18. Den væsentligste årsag er, at grundforbedrings fradraget bortfalder og dermed stiger ejendomsskatten med omkring 70.000 kr. Det sker efter 30 år ifølge lovgivningen, vi har bare ikke været klar over dette



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

forhold før skattebilletten for 2018 dukkede op. Endelig skulle vi alligevel på et tidspunkt hæve huslejerne lidt pga. almindelige prisstigninger. Det bliver så nu. Vi advarede om den del allerede på sidste års generalforsamling.

Boligmarkedet

Boligmarkedet er stadig 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. Vi har ingen erfaringer fra 2017, idet ingen andele var til salg. I 2018 er nr. 160 blevet sat til salg og det bliver interessant at se om boligen holder pris.

Der er i øjeblikket et omfattende lovforslag om andelsboliger på vej gennem Folketinget. Der er hele 16 ændringer eller justering af andelsboligerne. Primært regler for opstart og finansiering. Derudover krav om vedligeholdelsesplaner og kvalitet i valuar vurderinger.

Ejendoms-skattesagen

Landsskatteretten har nu afgjort at vores anke over størrelsen på det grundforbedringsfradrag ikke er taget til efterretning. Vi tænker i bestyrelsen at vi nu lukker ned for denne sag.

Som bekendt har Rafn & Søn kørt sagen for os.

Det er ingen hemmelighed at bestyrelsen har fået et kedeligt indblik i et meget tungt og bureaukratisk system både hos retsinstanser og offentlige myndigheder.

Sagen har samlet givet os 182.917 kr. i gevinst.

Forsikring

Vi har gentegnet vores Bygnings-forsikring hos Alm. Brand for en ny 5-årig periode. Det betyder 15% rabat på præmien. Forsikringen indeholder meget andet end bygningsforsikring: Brand inkl. el-skade, bygningskasko, svampe og insekt, udvidet vandskade, udvidet rør skade, restværdi, glas og sanitet. Den omfatter også dækning for hus- og grundejerforsikring, stikledning, jordskade, bestyrelsesansvar inkl. underslæb. Desuden en arbejdsskadeforsikring. (i alt for begge 33.738 kr. pr. år)

Andre forsikringsselskaber som bl.a. Tryg og TopDanmark Forsikring har i årets løb givet os tilbud på de samme forsikringer. Vi kan dog konstatere, at vi har en meget fordelagtig pris, som ligger væsentligt under det de andre kan tilbyde.

En netbank forsikring er blevet tilføjet. Her har vi dog fundet de bedste vilkår hos Nykredit Bank. Forsikringen dækker også evt. tab ved digitalt indbrud i de øvrige banker vi anvender.

Mindre investeringer

Vi har tidligere indkøbt 2 borde med bænke. Der har været et par reklamationssager på dem og vi må erkende at de er alt for tunge at flytte på. Det overvejes om vi kan finde et andet og lettere materiale end træ – eller en lettere måde at flytte dem.

Der er i år udskiftet en del træ på legepladsen og der mangler et par udskiftninger for at den igen fremstår sikker og flot.

Derudover er der blevet sat punktum i sagen vedr. randområde renoveringer. De udeståender der var har det taget lang tid at få Buus Anlægsgartner til at udføre ligesom uenighed med dem om regningen, har trukket afslutningen unødigt langt.

Den fremtidige beskæring af randområdet – så den yderste ene meter bevares nogenlunde ensartet – skal vi have andre til at klare det end Buus. Mht. lugning har bestyrelsen overvejet om det kunne være en times arbejde ifm. arbejdslørdagen – hvad mener andelshaverne?

Der er igen blevet anskaffet et nyt fest-telt. Det nye vi købte forrige år gik til ifm. et voldsomt blæsevejr efter sommerfesten.



Vedligeholdelses aktiviteter

- 2 gavle har fået fuge-reparation
- Reparation af undertag og sikring af bedre udluftning i hus nr. 106
- Tagrende ved nr. 158
- Tagpap reparation på skure
- Tagsten på flere huse erstattet i løbet af året
- Udskiftning af enkelte hjørnestolper ved eternitten
- Parklampe repareret efter møde med flyvsk telt + tænd/sluk relæ til alle udelamper
- Udskiftet 2 døde parktræer
- Reparation af plæneklipper - kører godt men er den for tung at håndtere?

Eternit

I forlængelse af seneste generalforsamling har der været udført et kæmpe projekt med rengøring af foreningens eternit beklædte facader og gavle.

Efter grundige undersøgelser mht. anvendelse af produkter på eternit endte vi med at entrere med Michael Dahlgaard og Dahlgaard Håndværk i Hasselager og de SURFA produkter som hans firma anvender, når de assisterer bla. Aarhus Kommune med at rengøre facader. Først et forsøg lige inden seneste generalforsamling og siden blev mange andelshavere uddannet i at anvende de 3 forskellige produkter, som skal anvendes for at få en god effekt.

Over 5 intensive lørdage i sommerperioden hjalp andelshaverne hinanden med at løse opgaven.

Samlet set mere end 200 timer er lagt i opgaven. Omkostninger til materialer løb op i 24.228 kr - og skulle vi have haft professionelle til at hjælpe med den store opgave ville 200.000 kr. have været en realistisk pris. Det sparede vi - og nu ser bebyggelsen igen pæn og præsentabel ud.

Hvor længe holder det så - og hvilke følgevirkninger får behandlingen - det ved vi ikke, men vi har nok lettere ved at rengøre næste gang. Så må vi se hvornår eternit-udskiftning skal på vedligeholdelsesplanen.

5 års syn på skrå-vinduer

Det er i år 5 år siden vi fik nye skråvinduer. Det er bestyrelsens holdning at de har været til stor glæde for andelshaverne og vi ser tilbage på hele forløbet som et godt eksempel vi gerne vil have gentaget når vi skal i gang med de øvrige vinduer og udvendige døre.

Der står en garanti på 2 % af byggesummen, som skal frigøres i år, hvis der ingen reklamationer er her 5 år efter projektets afslutning. Vi vil gerne afslutte sagen - og frigive garantien - uden en egentlig gennemgang, da vi ikke har modtaget - eller har kendskab til - reklamation fra andelshaverne.

Nyt affalds-sortering-system

Vi har nu i ½ år haft et nyt affaldssorteringssystem hvor glas, plast og metal skal i selvstændig container. Bestyrelsen har på kommunens anbefaling accepteret at erstatte 1 papir-container i hver gård med en tilsvarende container til glas, plast og metal. Vi skal nu drøfte om det fungerer eller en anden fordeling af containere skal afprøves.

Varme penge retur

Aarhus kommune har vundet en sag omkring beskatning af varmemforsyningen. Det betyder at de i en periode har opkrævet for meget (i alt ca. 200 Mill.kr.) svarende til ca. 1700 kr. pr. bolig. Kommunen har på trods af påbud endnu ikke lagt sig fast på hvordan pengene skal komme forbrugerne til gode. Det forventes at blive via en takst nedsættelse og forhåbentlig snart.

Radon test – status

Som omtalte på seneste generalforsamling er der testet for Radon i hus nr. 142. Resultatet var en måling på 134 Bq/m³, hvilket er lidt over grænseværdien på 100 – Og dermed et niveau hvor man i nybyggeri vil igangsætte "enkle og billige forbedringer" (100 – 200 Bq/m³). En tidligere måling foretaget i nr. 136 viste under 100.



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

Bestyrelsen har valgt at lukke sagen der.

TV og bredbånd

AURA har gravet fiber ned omkring vores bebyggelse med ønske om at levere både bredbånd og TV. Vi vurderer dog at tilbuddene ikke er bedre end det vi kender.

Derudover har YouSee en opgradering af deres net hos os, således de vil kunne levere bredbåndshastigheder på op til 1000 Mbit pr. sekund og bland selv TV – noget som AURA ikke kan matche. Flere andelshavere har gratis fået skiftet stik i huset, således de er opgraderet til de nye muligheder. Nærmere følger formentlig senere i år.

Vi har gentegnet den eksisterende kontrakt med YouSee om signalforsyning indtil 2020.

Motorvejs-tilslutning – og busbetjening

På kommunalvalgsmøde 1. november 2017 på Bøgeskovhus deltog 6 kommunalpolitikere og ca. 80 beboere fra Syrenlunden og andre foreninger i området omkring Bøgeskovhus. Vores agenda var at få fokus på problemerne med motorvejstilslutning ved Ormslevvej og den forringede busbetjening i området.

Vi fik jo ikke nogen til at fjerne disse udfordringer – men der kom fokus på at vores område ofte bliver overset, fordi Viby Grundejerforening og Viby Fællesråd – ifølge politikerne – repræsenterer os. Det er vi nok ikke helt tjente med, da vi ikke er repræsenteret i nogle af disse organer. Foreningerne i området er efterfølgende opfordret til at vurdere muligheden for at gøre noget ved det at blive set og hørt.

Husk - (den løftede pegefinger):

- at vaske skraldespande og huske græs-klipping, 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...

Vi har en opdateret hjemmeside med alle væsentlige data om Syrenlunden – og så findes der en Facebook gruppe for os i Syrenlunden. Kik forbi siden og tilmeld dig.

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 20. marts 2018

Kommentarer til beretningen:

Bord og bænkesæt: Der er en udfordring omkring de nye bord- og bænksæt. Forskellig forslag kom i spil, som f.eks. hjul under, som kan være med affjedring, når det skal flyttes, et andet alternativ er at lægge fliser hvor bord og bænke skal stå, et tredje er udskiftning af træ til et lettere materiale på bænke. Det sidste er dog undersøgt uden at en god løsning er fundet. Konklusionen blev, at bestyrelsen tog forslagene med sig.

Skråningen: De sidste år har det været et problem for en del andelshavere at holde det område, som hører til deres forpligtigelse på skrånten – primært på nord-øst skrånten. Spørgsmålet var, hvad der kunne gøres for at afhjælpe den udfordring. Enten at vi alle andelshavere hjælper hinanden, eller at vi får et firma til at komme og ordne det, eller alternativt skulle der afsættes en time på de ordinære arbejdsdage til at løse denne opgave. Konklusionen blev, at der som et forsøg bliver indkaldt til en arbejdsdag til de andelshavere, som har til opgave at ordne nord-øst skrånten (106-116 og 160-168). Andre andelshavere er naturligvis også velkommen til en hyggelig dag med sine naboer.



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

Græsslåmaskinen: Flere andelshavere giver udtryk for, at der er behov for en ny græsslåmaskine. En af begrundelse var, den vi har nu, er for tung at køre rundt med, måske en mere simpel maskine, måske betale lidt mere for en ny maskine. Konklusionen blev, at en af de andelshavere, som synes problemet er stort, kommer med ud at købe / se på en ny græsslåmaskine.

Veluxvinduer: 5 års garantien på de skråvinduerne udløber her til efteråret. Bestyrelse har ikke hørt noget fra nogle andelshavere omkring evt. problemer vedr. vinduerne. Garantien vil derfor blive frigivet, hvis der ikke er kommet sager op inden 1.7.18.

Radon: Der var ikke noget usædvanlig at bemærke i bolig (nr.142) hvor der blev taget en måling af radon. Det bedste råd mod radon dampe i eksisterende byggeri er: God udluftning.

Nyt affaldssystem: Den nuværende fordeling af affaldscontainere ser umiddelbart ud til at være rigtig, da ingen havde forslag til bedre fordeling. Det er vigtigt at sortere affaldet korrekt, og **HUSK** der må ikke kommes plastikposer i den container, hvor der er metal, glas, og hård plastik.

Bestyrelsen vil kikke på Vedligeholdelsesplanen fra 2010 med henblik på en revision inden næste generalforsamling.

Beretningen blev herefter godkendt.

Orientering fra Grundejerforeningen: Ved Jytte Berthelsen (156), som er Syrenlundens repræsentant i Grundejerforeningen Skovlundgårdsvej.

Der har ikke været de store opgaver for grundejerforening i 2017. Der er blevet undersøgt om grundejerforeningens formue på kr. 288.000 kan investeres Det kan ikke lade sig gøre uden en stor risiko, så grundejerforeningen har valgt at lade dem stå på bankkontoen.

Affaldsdyngen ved busholdepladsen: Tilladelsen til at bruge pladsen til at lægge materiel på, var mens de gravede fibernet ned i grundejerforeningens område. Affaldsdyngen ligner nu en losseplads.

Grundejerforeningen tager fat i firmaet for at få det fjernet. Man er desuden i gang med at undersøge om det er kommunen eller grundejerforeningen selv, der skal betale for renovering af vejskilte og nummerering i området. Det årlige kontingent bliver sat ned fra kr. 800 til kr.700. Der er delegeretmøde på Bøgeskovhus den 10. april 2018 kl.19.00.

Danmarks Naturfredningsforening holder årlig indsamling af affald, søndag den. 22 april 2018. Rita Sand fra Bøgelunden er tovholder. Tilmelding kan ske til Jytte Berthelsen (156) til dem, som har lyst til at deltage denne dag senest den. 10. april 2018.

Kommentarer fra forsamlingen:

Bøgeskov Høvej: Flere andelshavere gav udtryk for en problematik omkring den vand/is, der er på vejen fra Grøfthøj, som er meget farlig at køre på. Jytte vil tage det med tilbage til Grundejerforeningen, så der kan tages kontakt til rette personer, så der måske kan findes en løsning på problemet.

Snerydning: Der er stadigvæk en del ustabilitet omkring hvornår og hvordan der bliver ryddet sne og saltet i Syrenlunden. Jytte Berthelsen (156) vil undersøge sagen, og finde ud af detaljerne omkring problematikken.

Viby Grundejerforening: Der kom forslag omkring det ikke kunne være en god idé fremadrettet at blive en del af den forening, så der var mere indflydelse fra vores del af byen, når foreningen høres i større sager om ændringer i Viby området.



3. Forelæggelse/godkendelse af årsregnskab 2017 (regnskab vedlagt indkaldelsen)

Kommentar til regnskabet fra kasserer Thomas Abraham (148)

Huslejer er holdt i ro siden 2013 - Ejendomsskat kr. 250.071 er på niveau med sidste år, og ca. kr.13.000 under budget. Det skyldes regeringens fastfrysning af grundskyld. Der er usikkerhed om hvad der sker i fremtiden. Forsikringer var kr. 34.173. Renovation på kr.34.560. El kr. 4.537 - en lille stigning. Snerydning har været billig - kr. 4.007.

Vedligeholdelse kr.141.289 kr: Bestående af bl.a. kr.71.240 beplantning/randområde. kr. 9.192 legeplads. Ca. kr. 24.000 eternitrengrøring. Og ca. kr.24.000 håndværkere tømrer, murer, VVS. Samt kr. 5.000 til nyt telt. Endelig kr. 6.000 til ny parklampe.

Administration: Revisor kr. 13.750. Danske Bank kr. 3.700. PBS kr. 3.100. Kontorartikler kr.1.007. Gaver kr.2.619. Honorar formand, kasserer kr. 7.500. Renteindtægter kr.1.152. Renter og bidrag til realkredit kr.274.334 (Fast rente).

Prioritetsafdrag er kr.215.660 - dette beløb er passiviseret ved at hensætte det til vedligeholdelse jf. tidligere generalforsamlings beslutning. Resultat kr. 439.889 før hensættelser og afdrag realkredit. Overskud kr. 13.166. Likvide beholdning kr.2.614.180. Ejendomsvurdering uændret indtil videre pga. problemerne hos Told & Skat.

Beregning af andelskrone. Uændret pga. passivisering af afdrag.

Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.

4. Forelæggelse/godkendelse af driftsbudget for 2018 (herunder fastlæggelse af uændret vedligeholdelsesbidrag til 121 kr. pr. kvm. iht. den vedtagne vedligeholdelsesplan.)

Thomas Abraham gav en kort gennemgang af driftsbudgettet, eneste større ændring i forhold til 2017 er ejendomsskatten.

Driftsbudgettet blev enstemmigt vedtaget.

5. Indkomne forslag:

a. Forslag fra bestyrelsen:

1. Beslutning om indledende undersøgelser af dør- vindues-udskiftning i 2020:

Forslaget blev gennemgået af Ole Wessel, følgende kommentar fra andelshaverne:

Der var spørgsmål til om det ikke kunne gennemføre et år før da det ikke bliver billigere, så hvorfor ikke komme i gang – og hvor mange håndværkere vi skal have tilbud fra.



Svaret er, at vi stadig skal spare op et par år og at den langstrakte proces er for at få ordentlig tid til at inddrage andelshaverne på forskellige tidspunkter undervejs. Det forventes, at vi udsender udbudsmateriale til 3 firmaer som med skråvinduerne. Men det – og meget andet – skal først drøftes med rådgiver TriConsult.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, så bestyrelsen kan gå videre med processen.

2. Forslag om huslejestigninger:

Thomas Abraham fremlagde forslaget. Stigningen skyldes primært at grundforbedringsfradraget forsvinder efter 30 år, således at ejendomsskatten på 1 år stiger fra 250.000 kr. til 334.000 kr.

A-huse stiger med 173 kr. til 2338 kr. pr. mdr.

B-huse stiger med 252 kr. til 3396 kr. pr. mdr.

C-huse stiger med 305 kr. til 4119 kr. pr. mdr.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

b. Evt. forslag fra andelshaverne

Der var ingen forslag kommet fra andelshaverne.

6. Valg til bestyrelsen:

- a. Formand Ole Wessel (110) genopstillede og blev genvalgt for 2 år.
- b. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Aase Kaasgaard (142) og Max Jensen (158) genopstillede og blev genvalgt begge to.
- c. Valg af 2. bestyrelses-suppleant for 2 år: Henning Højgård Kristensen (138) genopstillede og blev genvalgt
- d. Kritiske revisor Helge Rasmussen (136) var på valg for 2 år: genopstillede og blev genvalgt.
- e. Valg af repræsentant til Grundejerforeningens bestyrelse for 1 år: Jytte Bertelsen (156) genopstillede og blev genvalgt.

Bestyrelsen er herefter: Ole Wessel nr. 110, Aase Kaasgaard nr. 142, Thomas Abraham nr. 148, Jytte Nordtorp Berthelsen nr. 156, Max Jensen nr. 158 .

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

Marianne Bøgh Hansen (138) synes det kunne være en god idé at lave nogle aktiviteter sammen evt. i dagtimerne. Der var flere som var med på idéen. Konklusionen blev, at hvis aktiviteter bliver lagt på Facebook gruppen, er det vigtigt at give de andelshavere besked, som ikke er på Facebook, når en aktivitet bliver sat i værk.

Der blev snakket fibernet, bolig nr. (138) har fået det lagt ind på eget initiativ og uden omkostninger for foreningen. Bestyrelsen har ikke ønsket at blokere for denne mulighed – men opfordrer til, at vi fortsat bakker op om en fælles aftale med udbyderne af hensyn til, at vi får bedre rabatter, hvis vi står sammen om løsningerne. Lige nu er det YouSee, der leverer signaler til de, der ønsker – men det kan vi jo altid drøfte om vi skal ændre på, hvis andelshaverne ønsker noget andet. Der sker rigtig meget på bredbånd og TV i øjeblikket.

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

Referat:

Aase Kaasgaard (142) – Ole Wessel (110)

(Dirigent: Dorte Elleby)

Referat fra generalforsamlingen 2018

OW / 14-04-2018