



Indkaldelse til generalforsamling i A/B Syrenlunden

Tirsdag, den 17.3.2020, 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 2019 (regnskab vedlagt indkaldelsen)
 - a. Andelsboligforeningens regnskab (+ fastlæggelse af andelskronens værdi = 6,63)
 - b. Den kritiske revisors kommentarer til regnskabet
4. Forelæggelse/godkendelse af driftsbudget for 2020 (herunder fastlæggelse af uændret vedligeholdelsesbidrag til 121 kr. pr. kvm. iht. vedligeholdelsesplan)
5. Indkomne forslag:
 - a. Bestyrelsens forslag
 1. Husordens afsnit om Parkering får en tilføjelse om last- og vare-vogne
 2. Husbogens side 22 skrives direkte ind i Husorden (ingen indholdsmæssige ændringer)
 - b. Evt. andre forslag fra andelshaverne
6. Valg til bestyrelsen
 - a. Formand - Ole Wessel (110) - er på valg i år - genopstiller
 - b. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Aase Kaasgaard (142) – genopstiller ikke, samt Max Jensen (158) – genopstiller.
 - c. 2 bestyrelses medlemmer: Thomas Abraham (148) og Jytte Nordtorp Berthelsen (156) - er ikke på valg i år
 - d. 1. bestyrelses-suppleant: Bente Holk Jensen (130) er ikke på valg i år
 - e. Valg af 2. bestyrelses-suppleant for 2 år: Henning Højgaard Kristensen (138) - genopstiller
 - f. Valg af Kritisk revisor for 2 år – Helge Rasmussen (136) – genopstiller ikke.
 - g. Kritisk revisorsuppleant: - Kirsten Neve (152) – er ikke på valg i år.
 - h. 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



FORSLAG 1:

Bestyrelsens forslag

Husordens afsnit om Parkering får en tilføjelse om last- og varevogne:

Nuværende udgave:

PARKERING må ikke finde sted udenfor de dertil indrettede arealer.
Vendepladser skal holdes frie, og i videst muligt omfang henvises biler til parkeringspladserne nordøst for boligblokkene.
Last- og varevogne, campingvogne og trailere må ikke henstilles indenfor det fælles område, heller ikke

Bibeholdes, men der tilføjes:

For andelshavere, som er afhængige af at kunne have en firmavarevogn (ikke lastvogn) med hjem, kan bestyrelsen give en dispensation fra ovennævnte, dog således, at der maksimalt er plads til 2 varevogne ialt.
Varebiler anvises plads i den af de 2 gårde, der pt. har mest ledig p-plads - og pladserne vil typisk være ved siden af skraldeskurene.



NB. Der er ingen ændringer til den nuværende tekst – den flyttes blot direkte ind i Husorden for at blive mere synlig for andelshaverne.

FORSLAG 2:

Bestyrelsens forslag:

Husbogens side 22 skrives direkte ind i Husorden i afsnittet om ”randbeplantning, grønne områder, haver og naboskel”:

1. Randbeplantningen rundt om bebyggelsen vil for den yderste ene meter skulle have et ensartet præg. Det sikres ved gennemførelse af en beplantningsplan, som er udarbejdet af en gartner. Beplantningen i 1-meter-bæltet skal fremover bestå af eksisterende buske: Syringa Vulgaris (evt. dværgsyren) og fjeldribs, samt 3 nye buske: Farvevisse, duftsnebolle, og surbær. Dette gælder dog ikke nordvest skråningen, hvor frugtbuskene (solbær og ribs) fortsat skal stå i 1-meter bæltet.

2. Der plantes bunddække: ”Vinca” hele vejen rundt i 1-meter bæltet – dog sættes bunddække overalt på nordvest skråningen.

3. Den enkelte andelshaver varetager fortsat vedligeholdelsen (lugning) af den del af randområdet som enten er beliggende lige ud for haven eller som er tildelt på nordvest skråningen.

Dog sikrer bestyrelsen at træer og buske i 1-meter bæltet udskiftes og beskæres på ensartet vis (også nordvest skråningen).

Det resterende stykke af randområdet (ca. 2 meter) har den enkelte andelshaver råderet over til udskiftning af planter efter eget valg og for egen regning – gælder dog ikke nordvest skråningen, hvor eksisterende beplantning bibeholdes (hyben og tjørn udskiftes dog med tiden iht. pkt. 1).

4. De eksisterende haveregler fastholdes:

- Levende hegn er den normale adskillelse mellem haver.
- Faste hegn kan opsættes i naboskel i samråd med naboen og kun i trykimprægneret træ. Maksimal højde: 150 cm.
- Ved skel ud til offentlig vej og mod fællesarealer må der kun opsættes faste hegn i samråd med bestyrelsen.

5. Haveregler udvides med:

- Max. højde på hæk mellem boligerne 1,50 meter
- Krav om klipning af hæk mindst 1 gang årligt
- Max. højde på træer/buske i haverne: 2,80 meter
- Evt. plankeværker skal fremstå som øvrigt træværk i bebyggelsen

Forslag til behandling på AB Syrenlundens generalforsamling tirsdag 23.6.2020

Under pkt. 5.b. 1

Til Syrenlundens bestyrelse, til afstemning på næste ordinære Generalforsamling
Må jeg som uvildig, ikke bilejer, komme med et forslag til, at løse P.problemer i Store gård?!
De 2 kassevogne, parkerer, efter vedtaget HUSORDEN på de 2 første pladser, ved
højresiden af skraldeskuret. Det kan de fleste finde ud af, men bl.a. besøgende, er nok ikke
klar over, at det er faste og eneste pladser for de 2 kassevogne?!
Man kunne opstille 2 skilte, hvorpå, der f.eks. stod RESERVERET, og i anden linie, Skrive
BIL NR eller implicerede andelshavere's (Johnny og Jeppe) husnumre?!
Udgifterne til skiltene, kan vores (heldigvis) velhavende forening, vel nok afholde, da vi jo
gerne vil have de 2 andelshavere og deres familie boende, her.
P-pladsen foran min bolig (nr. 140) stiller jeg gerne til rådighed, for alm. Parkering!
De bedste hilsner Stoffer/Peter nr. 140

Under pkt. 5. b. 2

Viby, d. 10.06.20.

Vedr. parkering af 2 arbejdesbiler på vores parkeringspladser i henhv. "Lille- og Store gaard" i A/B Syrenlund.

Vi foreslår at der bliver reserveret en parkeringsplads ved hvert skraldeskur i de respektive
gårde!
Hvis der bliver pladsmangel til personbiler kan de parkeres i begge gårde, hvor der findes
plads.

Kathrine Eriksen hus 156.

Marianne Bøgh Hansen og Henning Højgaard Kristensen hus 138

Under pkt. 5. b. 3

Til bestyrelsen for Syrenlund

Hermed forslag til vedtagelse på generalforsamlingen:
Da vi flyttede hertil for 3 år siden havde vi en trailer, som vi fik at vide ikke måtte stå parkeret
her i foreningen, og den har derfor siden stået parkeret et andet sted.
Nu har vi imidlertid fået en jolleplads og har derfor oftere end før brug for vores trailer, og det
er lidt upraktisk at den ikke står i nærheden. Hvis der nu skal ændres på parkeringsreglerne
foreslår jeg at vi får lov til at parkere vores trailer her i vores gård.

Med venlig hilsen

Henning Højgård
Nr. 138

AB Syrenlunden - Fakta-ark 2019-2020

Bilag til bestyrelsens beretning

Emne	2018	2019	2020	Ændring
Bestyrelsen: Formand	Ole Wessel (110)	Ole Wessel (110)		På valg - genopstiller
Bestyrelsen: Kasserer	Thomas Abraham(148)		Thomas Abraham(148)	ikke på valg
Bestyrelsen: Næstformand	Jytte N. Bethelsen(156)		Jytte N. Bethelsen(156)	ikke på valg
Bestyrelsen: Referent	Aase Kaasgaard (142)	Aase Kaasgaard (142)		På valg - genopstiller ikke
Bestyrelsen: Medlem	Max Jensen (158)	Max Jensen (158)		På valg - genopstiller
1. suppleant til bestyrelsen	Bente Holk Jensen(130)		Bente Holk Jensen(130)	ikke på valg
2. suppleant til bestyrelsen	Henning H. Kristensen(138)	Henning H. Kristensen(138)		På valg - genopstiller
Kritisk Intern Revisor	Helge Rasmussen(136)	Helge Rasmussen(136)		På valg - genopstiller ikke
Kritisk Intern Revisor-suppleant	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 ændring
Græsslåning: Plæneklipper ansvarlig	Jeppe (112)	Jeppe (112)	Jeppe (112)	ingen ændring
Udskiftning af pærer i parklamper	Henning (138)	Henning (138)	Henning (138)	ingen ændring
Kontrol og aflæsning af div. målere	Benny/Margit (166)	Benny/Margit (166)	Benny/Margit (166)	ingen ændring
Revisions firma	Brandt	Brandt	Brandt	ingen ændring
Andelskrone opgørelses princip	Ejendomsvurdering	Ejendomsvurdering	Ejendomsvurdering	ingen ændring
Offentlig ejendomsvurdering	35,0 Mkr.	35,0 Mkr.	35,0 Mkr.	Ny off. Vurdering i 2022
Ejendomsskat (Dkr.)	334.625	335.500	335.524	ingen planer om ændring
Fastlån	2,5 % 30-årigt fast	låneomlægning 1.7.19	1,65% 30 årigt fast	ændret på extra grf. 25.4.
Henlæggelse til vedligeholdelses pr. kvm. (DKr.)	121	121	121	afventer ny vedligeh. plan
Husleje A-hus pr. mdr. (Dkr.)	2338	2338	2338	ingen planer om ændring
Husleje B-hus pr. mdr. (Dkr.)	3396	3396	3396	ingen planer om ændring
Husleje C-hus pr. mdr. (Dkr.)	4119	4119	4119	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	447	520	520	ingen planer om ændring
TV signal - mellem pr. kvartal	1041	1096	1096	ingen planer om ændring
TV signal - stor pr. kvartal	1506	1577	1577	ingen planer om ændring

AB Syrenlunden - Fakta-ark 2019-2020

Bilag til bestyrelsens beretning

Emne	2018	2019	2020	Ændring
Hushandler (antal)	2 (nr. 160 og 128)	2 (nr. 106 og 160)	pt. Ingen	
Venteliste (antal opskrevet)	16	16		pr. årets udgang
Græsslåning af fællesarealer - antal pr. andel	2	2	2	ingen planer om ændring
Græsslåning af fællesarealer - antal frameldte	1	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 (pap og plast mm. / restaffald)	Hver 2. man./ hver tors.	Hver 2. man./ hver ons.	Hver 2. man./ hver ons.	
Rengøring af skraldecontainere	Andelsh. På skift	Andelsh. På skift	Andelsh. På skift	ingen planer om ændring
Varme priser pr. Mwh (DKr. Inkl moms)	545/318	580	565	Fald på 2,6 % 19/20
Varme forbrug (Mwh) - i alt i bebyggelsen (1.5.-1.2.)	202	220		Stigning på 8,9 %
Graddage i Aarhus (1.9. - 1.2.) (norm=1584)	1567	1445		Fald på 7,8 %
Vand priser - DKr. pr. kubikmeter inkl. moms	46,75	46,42	46,4	Uændret
Vandforbrug - for alle andele (1.2.-1.2.) (Kbm)	2050	2007		Fald på 2,1 %
El priser pr. kwh i DKr.	2,13	2,03	1,98	Fald på 2,5 %
El forbrug - udendørs fælles (1.2. - 1.2.) (Kwh)	1700	1678		Fald på 1,3%
Kabel TV leverandør	YouSee	YouSee	YouSee	ingen planer om ændring
Antal tilsluttet med stor TV pakke med bland selv		1		pr. årets udgang
Antal tilsluttet med stor TV pakke	6	5		pr. årets udgang
Antal tilsluttet med mellem TV pakke	8	8		pr. årets udgang
Antal tilsluttet med lille TV pakke	13	12		pr. årets udgang
Arrangement Arbejdslørdag (forår og efterår)	21.4. & 6.10.18	6.4.19 & 5.10.19	4/4 20 & ?	Efterårsdato udestår
Arrangement Sommerfest (3. lørdag i august)	18.8.18	17.8.19	15.8.20	ingen planer om ændring
Arrangement Skt. Hans aften (23.6.)	Lørdag	Søndag	Tirsdag	ingen planer om ændring
Arrangement Fastelavn	afholdes ikke	afholdes ikke	afholdes ikke	ingen planer om ændring
Generalforsamling (3. tirsdag i marts) kl. 19	20.3.18	19.3.19	17.3.20	ingen planer om ændring
Deltagere ved generalforsamling (inkl. fuldmagter)	23	28		ud af 32 andelshavere
Ordinære bestyrelsesmøder afholdt	6	5		på hele året



Referat fra
Generalforsamling i Andelsboligforeningen Syrenlunden
Tirsdag den 23. juni 2020 kl. 19
På foreningens græsplæne

1. Valg af dirigent:

Dorte Elleby (150) blev valgt

Der var 28 andelshaver fremmødt. 4 andelshaver var ikke tilstede. 1 fuldmagt registreret

2. Bestyrelsens beretning (tekstdel):

Formand Ole Wessel (110) præsenterede foreningens beretning:

”

Velkommen

Velkommen til generalforsamlingen – specielt til nye beboere som er kommet til siden sidst: Emilia Koudal og Christoffer Jepsen i nr. 160 pr. 1.10.19.

Der er ifm. indkaldelsen uddelt et par sider med fakta om foreningen. Sammen med den tekstdel, som nu forelægges mundtligt, udgør det bestyrelsens beretning for 2019.

Den mundtlige del vil indeholde emner fra det forgangne år og opgaver som ligger foran os i det kommende år. Vi håber på kommentarer og debat om foreningen.

En andelsforening fungerer bedst, når beboerne er engagerede, og det er dejligt at se alle jer der er mødt op på trods af Corona-virus virakken.

Foreningens økonomi

Andelskronens værdi er anført til 6,63 i regnskabet 2019. Det er stort set uændret ift. Forrige regnskab – og dækker over at vi stadig afventer ny ejendomsvurdering og at opsparing er passiveret i foreningen via opsparing til vindues-udskiftningen, som nu endelig skal foretages i år. Passivering af midlerne betyder, at udskiftningens store omkostning (ca. 3 Mill. Kr.) ikke vil have en negativ indflydelse på andelskronen.

Som bekendt kommer vi til at afregne investeringen uden lånoptagelse. Vi havde inden projektet startede opsparet så mange midler, at vi må have dem fordelt på 4 banker – kontiene her bliver i løbet af projektperioden tømt og vi har derefter kun indeståender i vores hovedbank. Det er siden seneste generalforsamling Arbejderens Landsbank.

På grund af det store projekt har vi valgt at udskyde en revision af vores lovpligtige energirapport, således den kan fremstilles, når de nye energivinduer og døre er isatte.

Bestyrelsen foreslår at vores vedligeholdelsesplan også gennemgås i samme omgang – derfor er beløbet pr. kvm. afsat til vedligeholdelse uændret (121 kr. kvm) for dette budgetår. Det beløb forventes at stige fra næste år.

På en ekstraordinær generalforsamling 25.4.19 besluttede andelshaverne at omlægge det eksisterende kreditforeningslån i foreningen til et nyt med lavere rente. Det betyder en besparelse på årsbasis på 88.000 kr. Vi skylder i alt omkring 8 Mill. Kr.



Ejendomsværdi

Ejendomsværdien på 35 Mill. kr. har ligget fast i mange år pga. at ejendoms-vurderingssystemet i Danmark desværre har været ubrugeligt i mange år. Politikerne har lovet et nyt vurderingssystem – dog er det endnu engang blev forsinket - for andelsboliger er det forventet at komme i gang fra 2022.

I sin enkelhed beregnes ejendomsværdien ved at anskue ejendommen som et investeringsobjekt med nogle faste (leje-)indtægter og (drifts-)udgifter.

Det forventes at give en højere vurdering og en højere andelskroneværdi. Vi kan i den forbindelse regne med at værdien alt andet lige vil stige noget.

På det seneste har der dog være tiltag som forventes at have en modsat rettet effekt – nemlig indgrebet fra lovgiver side overfor de voldsomme stigninger som spekulanter har presset andelsboligmarkedet ind i. Det er for tidligt at vurdere hvad det betyder for de andelsboligforeninger – som os – der ikke anvender valuar vurdering men den offentlige vurdering.

Boligmarkedet

Salget af de seneste andele viser, at opgaven har været forholdsvis enkel. Der er stadig en god omsætning i boligmarkedet og der handles til de udbudte priser.

Hushandler

En enkelt i løbet af 2019. TriConsult varetager nu husgennemgang og værdiansættelse ifm. handler og har været involveret i handlen i efteråret. Tilbagemeldingerne herfra har været gode.

Husleje

Bestyrelsen har besluttet at indstille, at huslejerne i 2020 forbliver uændrede.

Vindues- og døre-udskiftningsprojektet

På mandat fra seneste generalforsamling har bestyrelsen fået 4 tømrervirksomheder til at give bud på det store vindues- og døre-udskiftningsprojekt. Udbudsmaterialet er fremstillet af TriConsult – og tilbuddene var ikke langt fra hinanden. Bestyrelsen valgte Flexi Foldedøre Aps som med det billigste tilbud og et godt omdømme, vurderes at være den bedste løsning for os. Entrepriskontrakten er underskrevet på 2.733.155 kr. (inkl. moms). Dertil kommer mindre tillæg og fradrag samt TriConsults arbejde med styring af projekt og tilsyn. Det hidtidige samarbejde med Flexi om tillæg og fradrag samt drøftelser om tidsplanen har vist, at firmaet er til at tale med.

Skråvinduer – 5 års syn

2 boliger fik udført reparationsarbejde ifm. 5 års syn på skråvinduer.

Vedligeholdelses aktiviteter

- Tagsten og zink-arbejder gennemført
- Skadedyrs bekæmpelse omkring et enkelt hus i løbet af året – sagen er lukket.
- Let opfølgning på eternit rengøring ifm. arbejdslørdag



- Vi forsøgte os med Tømrermester Jan Rasmussen, som ny hus tømrer – men han var desværre ikke til at få til at dukke op på trods af mange rykkere, så i stedet har Flexi fået en række opgaver – som beklageligvis har ligget alt for længe
- Vandindtrængning – 122 samt 114, 150 og 166 – de sidste mangler maler arbejde
- Gennemgang af nordøst skråningen forsøges videreført – således de berørte andelshavere (160-168 og 106-116) starter arbejdslørdag lidt før de andre med at luge deres respektive lodder på skrænten.
- Sidste år gik Buus Anlægsgartner gennem vores randområde. Bestyrelsen lægger op til at lade et gartnerfirma om at gå den yderste del af randområdet i efteråret for at sikre et nogenlunde ensartet look.
- Vintervedligeholdelsen er håndteret via Grundejerforeningens aftale med Nygaard. Der har ikke været meget sne de senere år men grusning bliver lejlighedsvis brugt

Forsikringsskade

Fjernvarmerør utæt mellem 148 og 150 – forsikringsskade – bekymring om flere af den slags i fremtiden

Parkering

Der er til denne generalforsamling fremstillet et forslag på opfordring fra andelshaverne på seneste generalforsamling.

Orangeri/Drivhus

Der blev på arbejdslørdag i efteråret kort drøftet andelshavernes holdning til en ansøgning om orangeri fra nr. 142. Bestyrelsen skulle prøve at finde en model for tilladelse til det. Det har dog vist sig, at Syrenlunden allerede har en bebyggelsesprocent som er nogle kvm fra det maksimum på 35 % som lokalplan 129 anviser. Reglerne for placering ift. naboskel ville også betyde problemer med størrelse og placering. I det lys er forslaget skrinlagt og ansøger har trukket sin ansøgning. Sagen lukkes derfor.

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 bestyrelsen 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.

Emner til debat:

Gamle borde/bænke: Skal de beholdes

Undertag: ved tagrender bør gennemgås og repareres

Tusind tak ...

til ALLE der har hjulpet foreningen i årets løb - ingen nævnt, ingen glemt! – og dog vil jeg gerne have lov til at takke to der forlader deres poster:



1) Aase Kaasgaard for mange års godt bestyrelsesarbejde – siden 2003.

Aase har bl.a. sørget for, at der er kommet referater ud fra møder og så har hun bidraget med gode vinkler og engagement på de drøftelser bestyrelsen har haft, leveret mange frivillige timer for foreningen – enten ved at stå for flere af vores arrangementer eller få spontane sammenkomster op at stå sammen med nabo andelshavere.

Det sidste håber vi, at du stadig vil bruge kræfter på, ligesom dit smittende humør meget gerne må være med til at smitte af på Syrenlunden, som det har gjort i mange år.

2) Helge Rasmussen har valgt at stoppe efter 9 år som kritisk revisor. Tak for en kyndig og stabil indsats med at kontrollere bestyrelsen via bank og bilagskontrol.

Begge modtager en gave for det deres vigtige arbejde for Syrenlunden – Tak.

Hermed overgives beretningen til generalforsamlingen.

På bestyrelsens vegne

Ole Wessel, Viby, den 17. marts/23. juni 2020

”

Beretningen blev herefter debatteret:

Borde/bænke

Der var udbredt stemning for at beholde de gamle sorte bord-bænke sæt, men flere påpegede at de derudover ønskede at beholde et bord-bænkesæt hvor bænken har ryglæn som dem vi har i teak. Det trænger snart til udskiftning, og flere ønsker penge til at købe et nyt sæt, når det må kasseres.

Tag/Undertag

Flere andelshavere kommenterede at undertaget flere steder er meget dårligt. Det kunne være en god ide at få lukket under udhænget for at forhindre fugle i at bygge reder mellem tagsten og undertag, med mere skade til følge. Det er fornyligt aftalt, at Flexi, som arbejder hos os pt. med døre- vinduesudskiftning, afbøder de værste skader. Det er forventeligt at vi om 10-15 år skal skifte hele taget – løsningen tænkes vurderet ifm. kommende vedligeholdelsesplan.

Forventningen om at spare op til det, blev udfordret, idet en løsning også kunne være en låne finansiering til et nyt tag allerede nu.

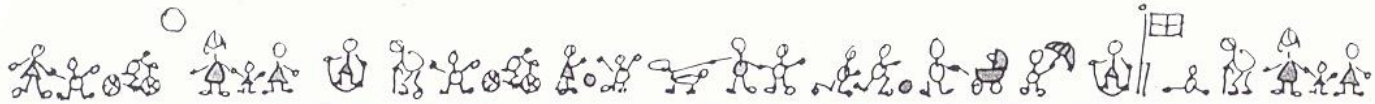
Bestyrelsen lovede at se på hvordan vi får en fornuftig løsning både på kort og lang sigte.

Energirapport og vedligeholdelsesplan

Efter døre- og vinduesprojektet skal der fremstilles den lovbefalede energirapport samt ske en opdatering af vores nuværende vedligeholdelsesplan. Det kommer til at ske via et firma med forstand på disse emner.

Rør og ledninger under jorden på vores storparcel

Der var spørgsmål til og bekymring om vores rør og ledninger som er ved at nå en høj alder. Den konkrete anledning er en forsikringskade på varmerør under fliserne ved nr. 148 og 152.



Selvom forsikringen betalte vil alderen efterhånden betyde at forsikringen dækker mindre og mindre af evt. kommede skader. Vurdering af evt. udskiftning eller løbende reparation på dette område vil indgå i den vedligeholdelsesplanen, som skal igangsættes i kommende periode.

Beretningen blev herefter godkendt enstemmigt.

Jytte Berthelsen (156) orienterede kort om arbejdet i Grundejerforeningen, hvor hun er AB Syrenlundens repræsentant. Der har været arbejdet med nye skilte, samt overvejelser om asfaltarbejde i mindre omfang.

3. Forelæggelse/godkendelse af årsregnskab 2019

Kasserer Thomas Abraham (148) fremlagde kommentarer til regnskabet.
Der var på året et resultat på 33.066 kr.

Vedligeholdelse 96.000 indeholder 62.000 til Honorar Triconsult (Vinduesudskiftning)
Finansielle indtægter er renter fra Færøsk Bank, næsten 16.000
Finansielle omkostninger 386.000 indeholder omkostninger til nyt lån på ca. 145.000

Renteudgifterne er faldet fra 266.000 til 240.000, og fremadrettet falder renteudgiften til 182.000 om året, altså en besparelse på ca. 80.000 om året. Låneomkostningerne er således tjent hjem indenfor 2 år. Herefter har vi et økonomisk råderum div. Stigende udgifter, og evt. henlæggelser, uden at huslejen skal hæves i nær fremtid.

Der er hensat til vedligeholdelse 352.352 standard + 103.981 ekstraordinært.

Der er ekstraordinært hensat 215.660 (2017) + 221.356 (2018) + 103.981 (2019)
I alt 541.000. Generalforsamlingsbeslutningen fra 2017 er herved effektueret, og fremtidige ekstraordinære hensættelser kræver ny beslutning.

Hensættelser i alt. Pr. 31/12-2019 = 2,9 mill
Likvid beholdning = 3,3 mill (Dog er der skyldige poster på ca. 125.000)

Andelskronen stiger lidt fra 6,61 til 6,63

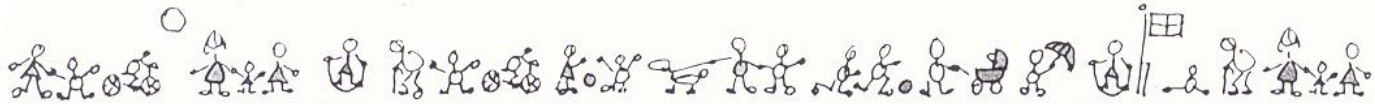
Forsamlingen kunne enstemmigt godkende regnskabet

Den kritiske revisor Helge Rasmussen (136) havde kun ros til overs for bogføringen og kassererens arbejde.

4. Forelæggelse /godkendelse af af driftsbudget for 2020:

Kassereren gennemgik budgettet. Selvom halvdelen af året er gået, er budgettet stadig nødvendigt som retningsgivende for foreningens pengeforbrug.

Der er ikke lagt op til de store ændringer iforhold til sidste år.



Der er budgetteret 3.000.000 til nye vinduer. Det forventer vi holder.
Flexi's tilbud er 2.733.000 + honorar Triconsult 162.000
Renteindtægter bortfalder, da vi bruger vores indestående på vinduer.

Hensættelser tilbage til normal 121 kr/m² = 352.352
Afdrag på realkreditlån = 223.000 og rente/bidrag = 182.000

Budgetteret overskud: 93.000 hvilket vi kan takke låneomlægningen for.
Budgetteret stigning i andelskronen fra 6,63 til 6,70
Der er ikke planer om huslejestigninger

5. Indkomne forslag

a. Bestyrelsen forslag

1. Husordens afsnit om Parkering får en tilføjelse om last- og vare-vogne.

Alle forslag om parkering blev drøftet under eet. Emnet er meget svært og følelsesladet. Da der er 12 pladser i den lille gård og 19 i den store gård. Der er pt. ca. 13 biler i hver gård. Det tal ændrer sig selvfølgelig henover tid – det taler for at der ikke skal være en fast formuleret fordeling men at det kan ændres hvis tallene forskydes væsentligt.

Bestyrelsen forslag blev vedtaget med 24 stemmer for, 2 imod og 2 undlod at stemme.

2. Husbogens side 22 skrives direkte ind i Husorden

Da der ingen ændringer var i indholdet – var beslutningen en ren formsag.
Forslaget blev enstemmigt godkendt

b. Andre forslag fra andelshaverne

1. Forslag om skiltning ved de 2 pladser som reserveres til varevogne

Forslaget skulle sikre, at det var tydeligt hvor de tilladte 2 varebiler skulle parkeres ved siden af skraldeskuret.

Der var 17 for forslaget, 4 imod og resten undlod at stemme.

2. Parkering af 2 arbejdsbiler på vores p-pladser i henv. Lille og Stor Gård

Forslaget gik ud på at dele varebilerne med én bil i hver gård.

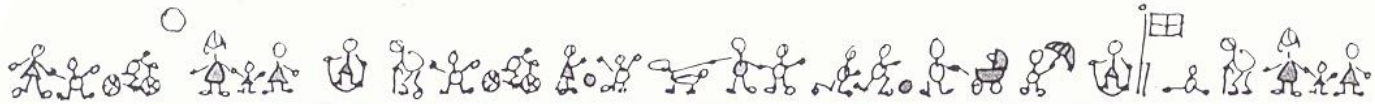
Forslaget blev ikke vedtaget, idet bestyrelsens forslag 5.a.1 blev vedtaget.

3. Parkering af trailer

Forslaget gik på at tillade trailer fra hus nr. 138 skulle tillades.

Forslaget blev forkastet idet 1 var for, 22 imod og øvrige undlod at stemme.

6. Valg til bestyrelsen



- a. Formand - Ole Wessel (110) - var på valg i år – blev valgt.
- b. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Aase Kaasgaard (142) – genopstiller ikke, Christoffer Jepsen blev nyvalgt. Max Jensen (158) – som genopstillede blev også valgt.
- c. 2 bestyrelses medlemmer: Thomas Abraham (148) og Jytte Nordtorp Berthelsen (156) - er ikke på valg i år
- d. 1. bestyrelses-suppleant: Bente Holk Jensen (130) er ikke på valg i år
- e. Valg af 2. bestyrelses-suppleant for 2 år: Henning Højgaard Kristensen (138) – genopstillede og blev genvalgt
- f. Valg af Kritisk revisor for 2 år – Helge Rasmussen (136) – genopstiller ikke. Mette Stisen (112) blev valgt – under forudsætning af, at hun måtte deltage i bestyrelsens julefrokost. !!
- g. Kritisk revisorsuppleant: - Kirsten Neve (152) – er ikke på valg i år.
- h. Valg af repræsentant til Grundejerforeningens bestyrelse for 1 år: Jytte Nordtorp Bertelsen (156) – genopstillede – og blev indstillet som bestyrelsens delegeret.

7. Eventuelt

Der var spørgsmål til de to røde ventiler i vores bryggers. Ventilerne vedrører brugsvandet og andelshaverne skal selv "motionere" disse ved at åbne/lukke engang imellem – ellers risikerer man at de kalker fast..

Imodsætning til varme anlægget er vand- og el-installationer - inden for husenes ydervægge - den enkelte andelshavers ansvar.

På nedenstående foto ses de to røde lukke-ventiler, på hver sin side af vanduret. Den måler viser husstandens forbrug af vand. Der lukkes for vandet ved at dreje en af ventilerne til lodret stilling.





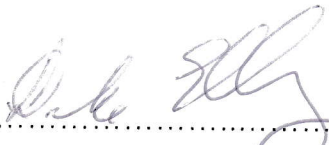
ANDELSBOLIGFORENINGEN SYRENLUNDEN · SKOVLUNDGÅRDSVEJ 106-168 · 8260 VIBY J

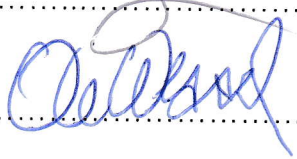
Kirsten Knudsen (132) foreslog at andelshaverne gik sammen om at få et samlet gardin tilbud. Interesserede bedes kontakte Kirsten.

Der var interesse for at skifte til en mørkere farve på de "ru" udvendige træværk. Bestyrelsen tager farvevalget med i sit arbejde og kommer med bud til næste års maling. I år er der kun maling til vandrette flader der mangler voldsomt.

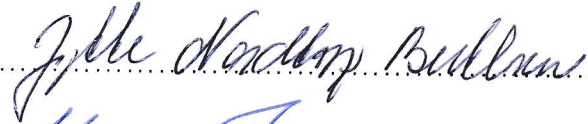
Referent: Bestyrelsen / Ole Wessel

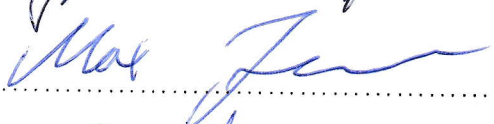
Underskrifter:

Dirigent Dorte Elleby: 

Formand Ole Wessel 

Bestyrelsesmedlem Thomas Abraham 

Bestyrelsesmedlem Jytte N. Berthelsen 

Bestyrelsesmedlem Max Jensen 

Bestyrelsesmedlem Christoffer Jepsen 