



**Referat fra
Generalforsamling i Andelsboligforeningen Syrenlunden
Tirsdag den 18. marts 2025 kl. 18 i Cafeen på Bøgeskovhus**

1. Valg af dirigent:

Marianne B. (138) blev valgt. Alle 32 andele var repræsenteret – heraf de 30 ved fremmøde og 2 ved fuldmagt.

2. Bestyrelsens beretning (tekstdel):

Formand Ole Wessel (110) præsenterede bestyrelsens beretning. En faktadel var uddelt til alle andelshavere sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Nedenfor ses tekstdelen til bestyrelsens beretning, som blev læst op på mødet.

”

Bestyrelsens beretning for året 2024 (tekstdel)

Velkommen

til generalforsamling i Syrenlunden. I år har vi igen valgt at lægge starten en time tidligere, for at vi forhåbentlig også kan slutte lidt tidligere, end vi plejer.

Vi kan byde velkommen til en ny andelshaver, idet Christina pr. 1.2.25 er flyttet ind i nr. 164 med sine to sønner Jakob (16 år) og William (10 år). Det betyder, at Johnny og Mette – og pigerne Emily og Freja er flyttet herfra - efter at have boet her i mere end 10 år. Allerede på seneste generalforsamling hilste vi på Annie, som flyttede ind i nr. 130 pr. 1.4.2024.

Der er ifm. indkaldelsen uddelt et par sider med fakta om foreningens status og udvikling. Sammen med den tekstdel, som fremlægges her, udgør det bestyrelsens beretning for 2024. Beretningen indeholder som sædvanligt hændelser i foreningen fra det forgangne år og opgaver, som ligger foran os i det kommende år.

Året der gik

*Projekt **tagudskiftning** har fyldt rigtig meget hos os alle. Efter en tumultarisk start med Bytømreren og deres litauisk underleverandør, fik vi nyt tag i 2024. De første 2 hold håndværkere havde ikke rigtig forstand på tag, og først halvt inde i projektet kom der endeligt et 3. sjak af litauere til at afslutte de sidste 3-4 blokke. Dette skifte skete dog først efter, at der var blevet talt med tilpas store bogstaver overfor Bytømreren. Resultatet er heldigvis blevet fint. Men bestyrelse og TriConsult har de facto stået for det meste af byggestyringen og kvalitetskontrol. Andelshaverne – specielt i de første blokke - har måttet vente længere og været udsat for større gener end vi havde forestillet os. Vi har så til gengæld sparet tæt på 2 Mill. kr. på projektet ift. hvad vi ellers skulle have betalt. Men set med de moralske briller er det økonomisk gået ud over nogle litauiske håndværkere, som både har været lavt lønnet og måske blevet snydt for dele af deres*



betaling på grund af en firmakonkurs og opstart af nyt firma – opstartet af den samme litauiske ejer bosat i Danmark.

TriConsult har ifm. afregning af deres indsats givet en rabat til Syrenlunden pga. projektets uskønne forløb, ligesom vi har mærket en goodwill i form af ekstra ydelser i andre sammenhænge. Vi har heller ikke haft problemer med at få Bytømreren til at foretage eller betale for nødvendige opretninger af fejl og mangler – selvom vi indimellem har måttet være insisterende.

Der er i slutningen af 2024 foretaget en **valuarvurdering** med baggrund i det nye tag, som vi har fået etableret. Det er stadig Paul Mühl fra Nordicals som vi har brugt. Vi har fået reduceret prisen efter, at vi har sammenholdt med, hvad et andet firma har kunnet tilbyde. 13.125 kr. inkl. Moms er nu prisen. Ejendommen skal vurderes, som hvis en investor købte hele bebyggelsen og ville udleje boligerne. Da udlejningsmarkedet er rimelig påvirkeligt vil prisen gå en del op og ned over årene. Derfor skal valuaren være konservativ i værdiansættelse. Alligevel er vurderingen steget med ca. 2 mill. kr., hvilket er medvirkende til, at bestyrelsen idag foreslår andelskronens værdi opskrevet til 9,87. Med mindre der sker væsentlige ændringer i og omkring Syrenlunden, forventer vi, at næste valuarvurdering først skal foretages i slutningen af 2027.

Bestyrelsen har ved tidligere lejligheder omtalt, at vi har nogle buffere i vores budget. Beløb som er passiviseret.

En af disse buffere er tænkt til at imødekomme evt. fald i andelskronen.

Andelshaverne har tidligere besluttet, at vi ville afsætte 2 Mill. kr. til den såkaldt **konjunkturbuffer**.

Bufferen har været anvendt sidste år – og bestyrelsen har – fordi det har været et økonomisk godt år i 2024 – besluttet at fylde bufferen op igen til de 2 Mill. kr.

Den praksis håber vi andelshaverne er indforstået med?!

Derudover har bestyrelsen – efter afslutningen af tagprojekt - igangsat et arbejde med TriConsult for at få opdateret vedligeholdelsesplanen, som er fra 2021. Planen løb oprindeligt frem til 2030, men mange vedligeholdelses-opgaver er blevet udskudt og andre er blevet fremskyndet, hvilket gør behovet for opdatering nødvendigt.

Når opdateringen er afsluttet, vil vores vedligeholdelses-omkostninger på den længere bane kunne hjælpe med at klarlægge om **vedligeholdelses-bufferen**, som vi har til fremtidig vedligeholdelse i foreningen – på 5,2 Mill. kr. - er en anelse for stor. Det vil bestyrelsen fremlægge et oplæg til ved næstkommende ordinære generalforsamling.

Hushandler sker stadig til prisen, og handlerne har indtil videre kunnet foregå uden indblanding af ejendomsmægler.

Selvom nogle handler sker, uden at nogen fra ventelisten vælger at købe, er der dog en god interesse for vores boliger blandt køberne på de sociale medier, som ofte anvendes til formidling. Det betyder en god sikkerhed for andelshaverne mht. at kunne komme af med deres boliger.

Som indledning på Skt. Hans fejringen blev der 23.6.24 afholdt en ekstraordinær generalforsamling for at give bestyrelsen mandat til at etablere en **elbillade-stander** med



2 udtag i begge gårde. Værdien af anlægget er fordelt ligeligt på de 32 andele og ved salg vil fraflytter få 4.700 kr. med sig. Mens nytilkomne betaler samme beløb for den andel – på linje med fællesantenne-anlægget.

Dette uanset om man har brugt - eller kommer til - at bruge elbil-lade-anlægget. Driften af anlægget påhviler brugerne med bestyrelsen som administrator.

I 2024 har vi haft anlægsgartner Peter Hansen og hans folk til at gennemgå vores randområder med **beskæring og udskiftning af beplantning**. Derudover har de udskiftet eller rettet fliser op på fællesarealerne.

Arbejdet blev lagt i forlængelse af tagprojekt, idet anlægsgartnerne også blev hyret af Bytømreren til at rette op på de skader, de havde forvoldt på vores udenomsarealer.

Vi har siden seneste generalforsamling gået over til at udsende **digital post** til andelshaverne. Da alle andelshavere har mulighed for at modtage digitalt, har vi kunnet slippe for en masse papir og tryksvæerte – det sparer tid for bestyrelsen, giver mulighed for flere udsendelser og samtidigt er det godt for miljøet. Vi vil gerne høre hvad andelshavernes erfaringer er med den digitale kommunikation?

Støjudfordringerne fra Viby motorvejen er desværre ikke kommet tættere på en løsning. Vores område er dog blandt de 2 højst prioriterede områder i Aarhus kommune mht. støjafhjælpning, hvis vi ellers skal tro Støjhandlingsplanen. Formanden har på grundejerforeningens vegne været i TV2 Østjylland for at give vores områdes synspunkter tilkende.

Hvad angår **affaldssystem** har vi i løbet af året fået leveret en rød kasse til miljøfarligt affald til hver gård.

Det er indtrykket, at den ordning fungerer fint.

Et par store sten ved indkørslen til den lille gård har fredet vores græsabat og vejskilt for påkørsler – indtil videre.

De nye **tænd-sluk lamper** i de to skraldeskure er i løbet af året blevet koblet på elnettet, hvilket er en bedre og mere miljørigtig løsning end batterier.

Husk at det stadig er vigtigt at sortere korrekt. Brug den guide du har modtaget, eller som findes på nettet (www.kredslob.dk/sorteringsguiden)

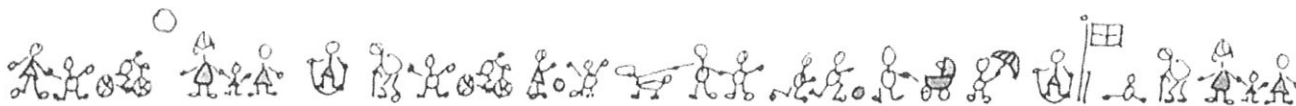
Vandforbruget ligger fortsat meget ens fra år til år i foreningen. Vi har tilsluttet os Aarhus Vands digitale løsning på målerovervågning – WaterBeat, hedder den. Det har betydet, at fælles-måleren i varmeskuret er skiftet, og at vi nu kan følge forbruget fra dag til dag. Derudover er systemet opsat til at give en alarm til bestyrelsen, hvis der er mistanke om læk i vandledninger – eller et løbende toilet hos en andelshaver.

Den nye løsning betyder, at Margit og Benny (166) nu slipper for den ugentlig fysiske aflæsning af vandmåleren. Det har de gjort i rigtig mange år. Tusind tak for den store indsats.

Hvad angår **varmeomkostningerne** så vi sidste år en stor stigning – heldigvis er der ikke sket stigning af Kwh-prisen fra 2024 til 2025.

Vedligeholdelses aktiviteter det seneste år

- Udskiftning eller reparation af gennemstrømstrøms vandvarmer



- Udskiftning af parktræ
- Reparation af plæneklipper

Året, der ligger foran os

Vi er i et **jubilæumsår**. Syrenlunden fylder 40 år den 20. august 2025, idet der på samme dato 40 år tidligere afholdt stiftende generalforsamling. Der er en håndfuld andelshavere der har været med siden dengang.

Vi fejrer os selv på vores sædvanlige sommerfest-dato nemlig 3. lørdag i august – 16. august 2025.

Mærkedagen skal fejres med en fest, hvor der lige skrues lidt op for det hele – og Cafeen på Bøgeskovhus er derfor reserveret - og Aktivitetsudvalget har lovet at hjælpe med at arrangere.

Husk at notere datoen.

I anledning af jubilæet – og som følge af behovet for flere reparationer/udskiftninger på **legepladsen** - vil bestyrelsen igangsætte en gennemgribende renovering af legepladsen på Store Torv.

Ud over legeplads – med fald-underlag og nyt inventar - vil bestyrelsen gerne have, at pladsen kan overdækkes ved vores fælles arrangementer. Vi forestiller os en løsning med en teltdug der kan sættes op og fjernes forholdsvis enkelt. Løsningen skal kunne give ly for regn, dug og sol og kunne rumme 40-50 personer.

Vi har allerede haft et enkelt møde med børnefamilierne om ønsker til legepladsen.

Derudover har vi kontakt med studerende fra arkitektskolen. Vi håber de kan give os noget inspiration til pladsen. Vi ved, at inventar og faldunderlag er dyrt – men det er vigtigt at sikkerhed er i højsædet – og lovreguleret. Vi ønsker med den nye plads at signalere, at vi gerne vil have, at unge familier skal kunne se sig selv i Syrenlunden.

Endelig er der jo de to årlige **arbejdslørdage** – den første er lagt fast til den 26.4. med start kl. 9.30. Tilmelding er på vej ud.

Den løftede pegefinger - HUSK

- at vaske skraldespande – nu 2 stk. (mad- og rest-affald), der skal vaskes i hver gård efter tømning onsdag
- at bruge storskrald/genbrugsstationen for større ting
- at pakke affald godt ind
- at parkere på de græsarmede sten
- at spørge bestyrelsen inden du laver ændringer i og omkring din bolig
- at holde god dialog med din nabo...

Vi har opdateret hjemmeside (www.ab-syrenlunden.dk) med alle væsentlige data om Syrenlunden bla. Referater fra bestyrelsesmøder – og så findes der en Facebook gruppe for Syrenlunden.

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

*På bestyrelsens vegne
Ole Wessel, Viby, den 18. marts 2025*

”

Beretningen blev herefter debatteret:

Der var enighed om, at den digitale kommunikation (referater og anden info til andelshaverne) er en god ting, men at vigtige informationer, som kræver hurtig reaktion hos andelshaverne, med fordel kan suppleres med en standard SMS til alle andelshavere om at checke deres emails.

Der var en kort drøftelse af overvejelserne om renovering af legepladsen samt etablering af overdækningsmulighed på ”store torv”. Der er både hensynet til de børn som bor her – eller de børn som besøger familie i Syrenlunden. Endelig - og ikke mindst - er en god legeplads også en attraktion for potentielle børnefamilier, som vi gerne vil tiltrække flere af.

Der blev foreslået, at man kunne søge støtte hos fonde.

Forsamlingen tilkendegav en støtte til planerne. Der vil blive søgt design assistance hos arkitektskolens studerende.

I forbindelse med Brunatas etablering af digitale vandmålere i vores boliger for et par år siden, blev der – flere steder - også etableret nogle nye haner til at lukke for vandet på hver sin side af vandmåleren. Bestyrelsen finder det ikke hensigtsmæssigt at udskifte disse allerede nu. De nye ”haner” kan – ligesom de gamle røde haner – være svære at lukke. Spørg evt. efter hjælp hos din nabo, hvis du har problemer.

De tænd-sluk lamper, der er etableret i skraldeskurene, lovede Henning (138) at justere, så sensorerne ikke dækker uhensigtsmæssige store områder.

Beretningen blev herefter godkendt enstemmigt.

Orientering fra Grundejerforeningen

Jytte N. B. (156) fremlagde nogle emner, som bestyrelsen for Grundejerforening Skovlundgårdsvej havde arbejdet med i 2024. Jytte har også i det forgangne år repræsenteret Syrenlunden i grundejerforeningen.

”

Det største projekt var opretning af fliser på nederste stykke af stien fra Syrenlunden ned mod asfaltstien.

Der blev brændt græskanter af på stisystemet. På grund af misforståelse skete det kun én gang. Det fortsætter to gange i 2025.

En ekstra gadelampe på stien ved de Hvide huse kan åbenbart ikke lade sig gøre.

Henvendelse til Aarhus kommune angående de væltede træer på græsarealet ned mod slugten. Grundejerforeningen vil gerne vide om kommunen har tænkt sig at gøre noget ved det. Ikke fordi vi vil have dem fjernet, alt vil dæmpe lyden, mere at vi får besked. Vi har endnu ikke fået noget svar.



Der er rettet henvendelse til Kredsløb/Affald angående de ødelagte græsrbatter. Udover det så efterlades der med mellemrum glasskår efter tømning af containere.

Stierne er blevet gennemgået for revner og slitage med henblik på eventuel reparation.

Der er Delegeretmøde den 9. april kl. 19 – alle er velkomne. Tilmelding senest 7. april.

Herefter var der spørgsmål og kommentarer til Grundejerforeningens arbejde.

Der blev efterspurgt et digitalt referat fra grundejerforeningens møder.

Der blev efterspurgt, hvor skellet går mellem Grundejerforeningen Skovlundgårdsvej og "De Hvide". (Red.: Skellet går på den anden side af stien – således asfalteret stien mellem de to foreninger tilhører vores grundejerforening.)

Orienteringen fra Grundejerforeningen blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse/godkendelse af årsregnskab/årsrapport 2024

Foreningens kasserer Thomas A. fremlagde regnskabet – som var uddelt/udsendt ifm. indkaldelsen - ved at fremhæve poster, hvor der var nogle ændringer eller specielle forhold, der krævede uddybning.

Kommentarer til regnskab 2024:

- Husleje uændret
- Øvrige indtægter er 1 hushandel kr. 4.000 + framelding sommervedligeholdelse kr. 800
- Ejendomsskat og forsikringer er ejendomsskat 193.000. Forsikring 51.460
- Forbrugsafgifter er. Renovation 78.473. El 5.047. Renovation er steget 21.000 kr.
- Snerydning: 5.506
- Vedligeholdelse: Bytømreren 4.006.231 + ekstra 47.125. TriConsult 127.250. Entrepriseforsikring 10.000. Bygherregaranti: 6.000. Tagprojekt i alt: 4.195.712.
- Derudover reparation af varmevekslere, og lamper ved skraldeskure 37.273
- Administration: revisor 16.875, valuar 13.125, PBS/gebyrer 14.511, kontorhold 5.273 (Regnskabsprogram, hjemmeside, papir og blæk)
- Foreningsomkostninger: 48.703 (godtgørelse kasserer/formand 7.900. Generalforsamling / aktiviteter 13.659, ABF 7.944, Grundejerforening 19.200)
- Finansielle indtægter Renteindtægter 14.196.
- Finansielle udgifter Renteudgifter (Byggecredit) 31.297. Realkredit renter/bidrag 151.211, Låneomkostninger 34.425
- Årets overskud er: 166.093 (omkostningerne til tagprojektet er taget af hensættelserne)
- Betalte afdrag er: 238.368
- Hensat vedligeholdelse 200.928. Forbrugt -4.422.715. Rest herefter 5.295.269
- Hensat til evt. fald i valuarvurdering: 119.000. Rest herefter 2.000.000
- Hensat kursudsving realkreditlån: 1.027.747 (Hensættelser i alt 8.322.000)
- Indestående i bank: 140.112. Byggecredit: -2.314.342 Realkredit: -7.142.955
- Ny valuarvurdering: 56.800.000 = ny andelskroneværdi: 9,87 (2024 var den 9,27)



Den kritiske revisor Anette M. (144) har revideret regnskabet. Hun kunne meddele forsamlingen, at der ingen anledning er til kritiske kommentarer til kassererens arbejde.

Det blev foreslået, at bestyrelsen spørger revisor om regnskabet kan opstilles, så der er en større tydelighed i driftsresultat og finansielle poster. Lovgivningskrav har formentlig gjort revisorens regnskabsopstilling ret uoverskuelig for de fleste andelshavere.

Regnskabet – og andelskronens værdi 9,87 for 2025 - blev godkendt uden stemmer imod

4. Forelæggelse /godkendelse af driftsbudget for 2025

Kassereren gennemgik de steder i budgettet, hvor der er større ændringer – eller behov for at knytte en kommentar.

- De fleste poster ligner budgettallene fra 2024
- Husleje uændret
- Ejendomsskat fortsat 193.095 kr. Vi kender ikke helt perspektivet i det de skriver, at det er en midlertidig vurdering.
- Renovation er sat op til 80.000 kr. (Steg 21.000 kr. i 2024)
- Vedligeholdelse 50.000 + 300.000 kr. Vi forventer at skulle bruge nogle penge på fornyelse af legeplads / sejl, fuger i gavle, og på lidt længere sigt eternitplader. Vi hensætter kun 200.000 kr. om året pt. Men vi har en stor buffer på 5 mill. kr., som vi kan tære på mange år endnu.
- Revisionsomkostningen stiger også lidt
- Der er afsat 60.000 kr. til aktiviteter for andelshavere. Jubilæumsfest.
- Renteudgifter er der afsat 65.000 kr. til. Det er i tilfælde af, at vi først får optaget kreditforeningslån til juni. Omkostningen er der under alle omstændigheder, men flyttes evt. til rente realkredit
- Nyt realkreditlån vil, alt efter hvornår det optages, betyde højere renter og bidrag. Forventes på årsbasis at blive + 100.000 kr. i rente/bidrag og afdrag 45.000 kr.
- Vi forventer en stigning i andelskronen på 0,2 %

Budgettet blev vedtaget alle stemmer for og ingen imod.

5. Indkomne forslag

a. Bestyrelsens forslag

1. Opdatering af AB Syrenlundens vedtægter efter ABF's oplæg

Søren (146) fra bestyrelsen gennemgik de nye vedtægter ved at sammenligne dem med de eksisterende vedtægter.

De nye vedtægter og ABF's kommentarer til deres oplæg var udsendt til andelshaverne.



Bestyrelsen blev gjort opmærksom på, at "førerhund" – som der står i de nye vedtægter - ikke er omfattende nok iht. lovgivningen, - "servicehund" er mere dækkende.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

2. Optagelse af realkreditlån til afløsning af byggekredit i AL Bank

Kassereren fremlagde bestyrelsens forslag til optagelse af kreditforeningslån til afløsning af byggekredit i banken.

Banken havde anmodet om at få en beslutning via et forslag på generalforsamlingen.

Dette på trods af tidligere vedtagelse af tagprojektet.

Efter en kort fremlæggelse blev forslaget sat til afstemning uden yderligere debat.

Lånet tænkes at blive et 30-årigt fastforrentet lån – formentlig 4%.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

6. Valg til bestyrelsen

- a. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Thomas A. (148) og Jytte N.B. (156) – blev enstemmigt valgt uden modkandidater
- b. Valg af 1. bestyrelses-suppleant for 2 år: Henning (138) – blev genvalgt uden modkandidat
- c. Valg af kritisk revisorsuppleant: Kirsten N. (152) – blev genvalgt uden modkandidat
- d. Valg af repræsentant til Grundejerforeningens bestyrelse for 1 år: Jytte N. B. (156) – genvalgt uden modkandidat.

7. Eventuelt

Under punktet eventuelt fortalte Kirsten K. (132) lidt om Aktivitetsudvalgets arbejde.

Bente, Jytte, Marianne, Charlotte, Kirsten er med i udvalget.

I det forløbende år har der været følgende aktiviteter:

Plantebytte

Tur til Norsminde Fiskehus med frokost og efterfølgende kaffe i Lola og Oles sommerhus

Frokosttur til Gartnergården i Skødstrup

Byttemarked

Førstehjælpskursus

Tur til Moesgaard Museum med rundvisning

Nytårskur

Vinsmagning hos Lola og Ole

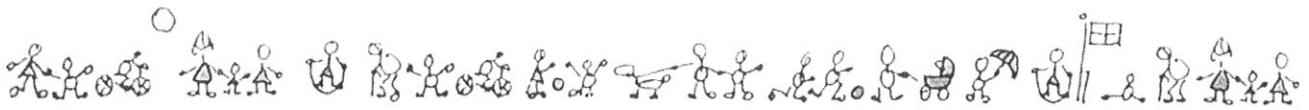
Første onsdag i måneden er der håndarbejds- og hyggekomssammen

Højskolesangaftner i Ravnsbjergkirken

Af kommende aktiviteter er der indtil videre:

Tur til ARoS med rundvisning

Frokosttur til Gartnergården ved Rønde



ANDELSBOLIGFORENINGEN SYRENLUNDEN · SKOVLUNDGÅRDSVEJ 106-168 · 8260 VIBY J

*Bowling i december med julebuffet
Nytårskur (cafeen er reserveret til 4. januar 2026)*

*Alle er meget velkomne til at komme med ønsker til aktiviteter.
Man kan holde sig orienteret på foreningens FaceBook. Vi bestræber os på at orientere alle, også de der ikke er på FB. Aktiviteterne bliver også omtalt i referater fra bestyrelsen.*

Der blev gjort opmærksom på, at der cirkulerer en affald-seddel med forkerte tømningdatoer i Den store Gård, mens sedlen er forsvundet i Den lille Gård.

(Red.: revideret seddel er sat i omløb i begge gårde)

Elin (116) henledte opmærksomheden på at RoundUp ukrudtsmiddel er blevet forbudt allerede sidste år.

Dirigenten tilkendegav ønske om en vejledning for dirigent arbejde.

Herefter sluttede generalforsamlingen kl. ca. 21.30 – og efterfulgtes af hyggeligt samvær med lidt mad og drikke.

Referat: Ole Wessel / Bestyrelsen

Underskrifter:

Marianne B. Hansen, dirigent

Ole Wessel, formand

Thomas Abraham, bestyrelsesmedlem

Jytte Nordtorp Berthelsen, bestyrelsesmedlem

Søren Dybro, bestyrelsesmedlem

Bente Holk Jensen, bestyrelsesmedlem