



Indkaldelse til generalforsamling i A/B Syrenlunden

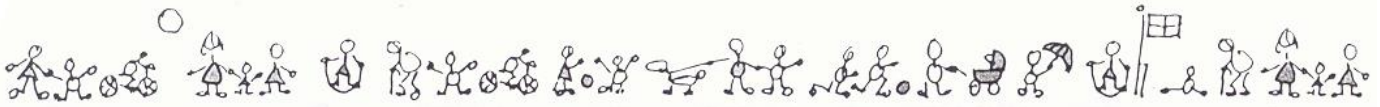
Tirsdag, den 19.3.2019, kl. 19.00 i Cafeen på Bøgeskovhus

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning - (bilag med fakta-ark om foreningen vedlagt indkaldelsen).
Efter bestyrelsens beretning vil der være en orientering fra Grundejerforeningen
3. Forelæggelse/godkendelse af årsregnskab 2018 (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 udbudsrunde om dør- og vindues-udskiftning i 2020
 2. Forslag om skift af hovedbank
 - b. Evt. andre forslag fra andelshaverne
6. Valg til bestyrelsen
 - a. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Thomas Abraham (148) – genopstiller, samt Jytte Nordtorp Bertelsen (156) – genopstiller.
 - b. Valg af 1. bestyrelses-suppleant for 2 år: Bente Holk Jensen (130) - genopstiller
 - c. Valg af kritisk revisor-suppleant for 2 år: - Kirsten Neve (152) – genopstiller.
 - d. 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

Beslutning om udskiftning af døre og vinduer.

Vinduerne i vores huse er efterhånden 35 år gamle, og mange er utætte og i dårlig stand. Ved at udskifte dem til moderne træ/alu vinduer med 3-lags glas forventer vi en besparelse i energiudgifterne, samt vedligeholdelse, og ikke mindst en komfort forbedring i boligerne med tætte vinduer.

På generalforsamlingen 2018 vedtog vi at engagere Triconsult til at rådgive, og udarbejde projektgrundlag samt efterfølgende styre udskiftningsprojektet. Bestyrelsen har haft et møde med Triconsult, og de har efterfølgende været ude og måle op og fotodokumentere.

De har udarbejdet et forslag til udbud, samt en overslagspris på vinduesudskiftningen. Bestyrelsen vil gennemgå hovedpunkterne i udbudsmaterialet på generalforsamlingen. Materialet fra Triconsult kan også ses via dette link på vores hjemmeside:

<http://ab-syrenlunden.dk/onewebmedia/Vinduesudskiftning.pdf>

Tidsplanen fremadrettet er at 2-3 tømrerfirmaer skal afgive tilbud i november. Tilbudene evalueres, og firma vælges efter nytår. Udskiftningen opstartes i april/maj måned, og forventes afsluttet før efterårsferien.

Overslagsprisen lyder på ca. 3,1 mill. I vedligeholdelsesplanen (2010 priser) har vi budgetteret med 2.15 mill + 15% for træ/alu. Så med alm. prisstigninger er det nogenlunde hvad vi forventede.

Der er ved udgangen af 2018 hensat 2,54 mill til vedligeholdelse og ved udgangen af 2019 forventer vi at have hensat 3,06 mill. Derudover hensættes der mindst 300.000 i løbet af 2020. Indestående i forskellige banker er ved udgangen af 2018 ca. 3,0 mill

I 2020 er der således hensat tilstrækkeligt, og der er tilstrækkelig likviditet til at finansiere vinduesudskiftningen, også selvom prisen bliver lidt højere.

Bestyrelsen foreslår at igangsætte vinduesudskiftningen, med start i foråret 2020, under forudsætning af at budgettet på 3,1 mill + en sikkerhedsmargen på 10% kan overholdes. Viser det sig, efter tilbudene er modtaget, at blive dyrere end 3,4 mill. Indkaldes der til en ekstraordinær generalforsamling.



FORSLAG 2:

Bestyrelsens forslag

Skift af foreningens hovedbank

Valg af bank hører typisk hjemme indenfor den kategori af beslutninger som bestyrelsen selv kan træffe.

Bestyrelsen vil dog gerne høre andelshaverne i denne sag, idet bestyrelsen for det første ikke er enige om skifte og for det andet fordi sagen har mere principiel og moralsk betydning.

Et lille flertal på 3 af 5 i bestyrelsen anbefaler, at foreningen skifter fra Danske Bank til en anden bank på baggrund af de ulovlige "hvidvask" aktiviteter, som Danske Bank har været involveret i.

Det er flertallets holdning, at hvis ikke man som borger og forbruger – og her andelsboligforening – klart tager afstand fra den slags ulovligheder, deltager man i nedbrydningen af det danske samfund.

Der må være konsekvens af de handlinger som store virksomheder foretager, og her er vores muligheder at forlade "butikken".

Det er forbundet med en vis ulejlighed at skifte bank, men her må de praktiske udfordringer vige for moral og samvittighed. Den nye bank skal selvfølgelig kunne tilbyde lignende services som den nuværende gør.

Et flertal i bestyrelsen beder derfor andelshaverne tilkendegive, at de støtter et bankskifte ved at stemme JA til dette forslag.

Kassererens bemærkninger til forslaget:

Vi har med Danske Bank et velfungerende og sikkert (2 godkendelser) netbank system, og efter min mening til en rimelig pris. Med erfaringerne med at placere indlån i forskellige banker, må vi konstatere at det er temmelig omstændigt at oprette et kundeforhold i en ny bank, og hvis vi skal skifte hovedbank hvor alle vores daglige transaktioner foretages, kan jeg frygte en masse bøvl. Jeg foretrækker derfor den eksisterende løsning, fremfor at være "moralens vogter"

AB Syrenlunden - Fakta-ark 2018-2019

Bilag til bestyrelsens beretning

Emne	2017	2018	2019	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. Bethelsen(156)	Jytte N. Bethelsen(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	Henning H. Kristensen(138)	Henning H. Kristensen(138)	Henning H. Kristensen(138)	ikke på valg
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
Flagnig 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 2020
Ejendomsskat (Dkr.)	263.789	334.625	335.500	
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	ingen planer om ændring
Husleje A-hus pr. mdr. (Dkr.)	2165	2338	2338	ingen planer om ændring
Husleje B-hus pr. mdr. (Dkr.)	3144	3396	3396	ingen planer om ændring
Husleje C-hus pr. mdr. (Dkr.)	3814	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	423	447	520	16,3% stigning
TV signal - mellem pr. kvartal	1014	1041	1096	5,3% stigning
TV signal - stor pr. kvartal	1449	1506	1577	4,7% stigning

AB Syrenlunden - Fakta-ark 2017-2018

Bilag til bestyrelsens beretning

Emne	2017	2018	2019	Ændring
Hushandler (antal)	Ingen	2 (nr. 160 og 128)	pt. 1 (nr. 106)	
Venteliste (antal opskrevet)	16	16		
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	Ændring af entreprenør
Skraldecontainere	tømmes onsdag	man. / tors.	man. / ons.	Ændring: Restaffald onsdag
Rengøring af skraldecontainere	Andelsh. På skift	Andelsh. På skift	Andelsh. På skift	ingen planer om ændring
Varme priser pr. Mwh (DKr. Inkl moms)	560	545/318	580	Stigning på ? %
Varme forbrug (Mwh) - i alt i bebyggelsen (1.5.-1.2.)	224	202		Fald på 9,8 %
Graddage i Aarhus (1.9. - 1.2.) (norm=1584)	1607	1567		Fald på 2,5 %
Vand priser - DKr. pr. kubikmeter inkl. moms	47,01	46,75	46,42	Fald på 0,7%
Vandforbrug - for alle andele (1.2.-1.2.) (Kbm)	2201	2050		Fald på 6,9 %
El priser pr. kwh i DKr.	2,06	2,13	2,03	Fald på 4,7%
El forbrug - udendørs fælles (1.2. - 1.2.) (Kwh)	1958	1700		Fald på 13,1%
Kabel TV leverandør	YouSee	YouSee	YouSee	ingen planer om ændring
Antal tilsluttet med stor TV pakke	6	6		pr. årets udgang
Antal tilsluttet med mellem TV pakke	8	8		pr. årets udgang
Antal tilsluttet med lille TV pakke	14	13		pr. årets udgang
Arrangement Arbejdslørdag (forår og efterår)	22.4. & 30.9.	21.4. & 6.10.18	6.4.19 & ?	Efterårsdato udestår
Arrangement Sommerfest (3. lørdag i august)	19.8.17	18.8.18	17.8.19	ingen planer om ændring
Arrangement Skt. Hans aften (23.6.)	Fredag	Lørdag	Søndag	ingen planer om ændring
Arrangement Fastelavn	afholdes ikke	afholdes ikke	afholdes ikke	ingen planer om ændring
Generalforsamling (3. tirsdag i marts) kl. 19	21.3.17	20.3.18	19.3.19	ingen planer om ændring
Deltagere ved generalforsamling (inkl. fuldmagter)	30	23		ud af 32 andelshavere
Ordinære bestyrelsesmøder afholdt	6	6		



Generalforsamling i Andelsboligforeningen Syrenlunden Tirsdag den 19. marts 2019 i Cafeen på Bøgeskovhus

1. Valg af dirigent:

Bestyrelsens forslag var Dorte Elleby, som blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt. På generalforsamlingen var 28 andelshavere repræsenteret ved fremmøde, 4 andelshavere var ikke tilstede. Dermed var mere end 2/3 repræsenteret, og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning blev fremlagt af formand Ole Wessel (110)

Bestyrelsens beretning var som tidligere år opdelt i en fakta-del, som var udsendt med indkaldelsen - og en tekstdel, som gengives her:

”

Bestyrelsens beretning for året 2018 (tekstdel)

Velkommen

Velkommen til generalforsamlingen – specielt til nye beboere som er kommet til siden sidst: Trine Huvendick Andresen i nr. 160 pr. 1.6.18, Susanne Hein i nr. 128 pr. 1.7.18 samt Denisa Novac & Radu Florea i nr. 106 pr. 1.2.19.

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. Og vi håber på den måde at få drøftet de vigtigste sager.

En andelsforening fungerer bedst, når beboerne er engagerede, og det er dejligt at se alle jer der er mødt op, men vi vil selvfølgelig opfordre alle til at komme til generalforsamlingen, og øvrige arrangementer i foreningen. Seneste generalforsamling var ”kun” 23 huse af 32 repræsenteret, og i dag er der 28 huse repræsenteret.

Foreningens økonomi

Andelskronens værdi er 6,61 for 2018 og vil have samme værdi i 2019. Vi har passiviseret de overskydende midler fra låneomlægning for 5 år siden. Den opgave er vi nu ved at gennemføre og det medfører at andelskronen står næsten stille. Passivering af midlerne betyder, at når vi næste år 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, Sparekassen Vendsyssel, Nykredit Bank og Suduroyar Sparkassi på Færøerne). I årets løb blev Nordea udskiftet med Sparekassen Vendsyssel, fordi omkostninger ved at have penge stående i Nordea blev for høje. Alle 4 banker er omfattet af statens garanti for indeståender under 750000 kr.

Vi vil senere på generalforsamlingen skulle stemme om et forslag om at flytte foreningens hovedbank væk fra Danske Bank.



Ejendomsværdi

Ejendomsværdien på 35 Mill. kr. har ligget fast i mange år pga. at vurderingssystemet i DK har ligget underdrejet i mange år. Der kommer nu et nyt vurderingssystem.

Oprindeligt var det meningen, at alle private boligejere skulle have deres vurderinger i løbet af 2019, mens vurderingerne af erhvervsejendommene, hvor andelsboligforeninger hører ind under, skulle udkomme i 2020.

Med den nye plan har Skatteministeriet besluttet, at udsendelsesperioden samlet set bliver forlænget. Det betyder, at der i 2019 alene vil blive udsendt vejledende vurderinger til de private boligejere, mens de juridisk bindende vurderinger udsendes til de private boligejere fra midten af 2020 og frem. Først herefter bliver der udsendt vurderinger af erhvervsejendomme.

Det er endnu ikke fastlagt præcis, hvornår de nye vurderinger af erhvervsejendomme udsendes til erhvervsjere, men det forventes først at ske i 2021. Med andre ord vil andelsboligforeninger tidligst i løbet af 2021 modtage vurderinger af deres andelsboligforenings ejendom.

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.

Boligmarkedet

Salget af de seneste 3 andele viser, at opgaven har været forholdsvis enkel. Der er stadig en god omsætning i boligmarkedet og der handles til de udbudte priser.

Hushandler

Der har i bestyrelsen været drøftet om gennemgang af boligerne ifm. handler skulle genovervejes. Foreningen har i årevis benyttet ark. Ole Dreyer til gennemgang af husene ved handel. Nogle synes han er for overfladisk. TriConsult har meldt sig interesseret og fremsendt materiale på hvordan de griber opgaven an.

Både arkitekt Ole Dreyer og TriConsult er formelt godkendte af ABF. TriConsult er en smule dyrere end Ole Dreyer. Det er den fraflyttende, der betaler regning for syn.

Bestyrelsen vil gerne høre forsamlingens holdning.

Husleje

Bestyrelsen har besluttet at indstille, at huslejerne i 2019 forbliver uændrede.

Større investeringer

Senere på mødet skal forsamlingen stemme om et stort døre- og vindues-udskiftningsprojekt i 2020.

Et tilsvarende udskiftningsprojekt fra 2014 er nu afsluttet med et 5 års syn og et par efterreparationer i 2 huse.

Bestyrelsen har udskudt revision af vedligeholdelsesplan til efter døre- og vindues-udskiftningsprojektet.

Mindre investeringer

Der er etableret en parklampe på muren ved nr. 152 – det giver et bedre lys ved passagen ind til nr. 148/150



Ny græsslåmaskine er anskaffet i årets løb. Det er en maskine, som gør det lettere at slå græsset.

Vi har tidligere indkøbt 2 borde med bænke. Bestyrelsen har ikke fundet den rigtige løsning og vil gerne have input fra andelshaverne. *Skal vi få lagt fliser under dem - Eller måske købe nogle lettere borde?*

Vi (dvs. Henning i nr.138) skifter lyskilder i masterne for den udvendige belysning efterhånden, som de holder op med at virke. De gamle lyskilder er kompaktør på 21 W, og de nye er Led-lyskilder på 13 W. Det vil sige vi sparer 38% i energi, og de nye giver endda flere lumen, så lumen pr. W på de nye lyskilder er meget bedre. Og levetiden for de gamle pærer var omkring 10.000 timer, hvor de nye har en estimeret levetid på 25.000 timer.

Vedligeholdelses aktiviteter

- Tagsten på flere huse erstattet i løbet af året
- Udskiftning af enkelte hjørnestolper ved eternitten
- 1 dødt parktræ – på garantien
- Sidste år gik Buus Anlægsgartner gennem vores randområde. Bestyrelsen vil høre – men andelshaverens accept bede et gartnerfirma om at gå den yderste del af randområdet i efteråret for at sikre et nogenlunde ensartet look.
- De andelshavere som skal holde nordøst-skråningen har et par gange været samlet for i fællesskab at klare hvert deres stykke – ordningen vil blive videreført i 2019, så arbejdsdage startes med denne aktivitet for de pågældende andele.
- Bestyrelsen har indgået en erhvervs-aftale med VVS Søberg, som giver lidt billigere timepriser. Andelshaverne kan også få glæde af aftalen, når de selv tilkalder VVS -assistance hos firmaet – blot henvis til at man er beboer i AB Syrenlunden. Regningen skal man dog selv betale.
- Vintervedligeholdelsen er skiftet fra Aarhus kommune til Nygaard.

Eternit

I løbet af 2017 fik vi rengjort eternitten i byggeriet. En stor opgave – men også noget der har pyntet. Et forsøg hvor der ikke blev behandlet med afsluttende coating viser at algerne der kommer hurtigere igen. Vi skal nu sørge for at holde eternitten vedlige – men vi vurderer at der ikke er behov for de store indsatser i 2019.

Hvad tænker andelshaverne om de rengjorte eternitplader ?

Affalds-sortering

Det nye affaldssorteringssystem hvor glas, plast og metal skal i selvstændig container har nu kørt i Syrenlunden.

Der er kommet nye tømningstider for skrald: Hver mandag for restaffald og øvrige containere tømmes onsdage i ulige uger.

Vi har lidt udfordringer med at få alle andelshavere til at huske deres opgaver med at rengøre containerne. Vi efterlyser gode ideer til, hvordan man kan huske sine pligter, og prøver igen at lade en lamineret seddel "køre rundt" mellem dem, der har opgaven.

Har generalforsamlingen gode ideer til, hvordan vi får alle til at huske disse pligter ?



Varme penge retur

Sidste år var der en nedsat varmepris pga. en fejl fra kommunens side. Fra og med i år stiger varmen igen til normale højder.

Forsikringsskade

En vandskade i køkkenet i nr. 152 betød at foreningen har betalt en selvrisiko på bygningsforsikringen. Skaden er nu udbedret til alle tilfredshed.

Parkering

En konkret klage gør, at Bestyrelsen må indskærpe at parkering i gårdene med varevogne og trailere ikke er tilladt. Bestyrelsen vil selvfølgelig håndhæve dette, men vil høre andelshaverne om vi skal fastholde dette, fjerne det forbud eller tænke på andre muligheder – f.eks. at spørge Grundejerforeningen om muligheden for etablering af et parkeringsområde på græsarealet nordøst for vores bebyggelse på Grundejerforeningens areal. Det kunne udlægges i grus og være åbent for alle 5 parcellforeninger. (trailere, varevogne, og gæster). *Skal bestyrelsen indsende forslag til Grundejerforeningens delegeretmøde 4.4.2019?*

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.

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 19. marts 2019

”

Kommentarer til beretningen:

Parkering af biler: Der var kommet en klage til bestyrelsen vedr. parkering af 2 varevogne, som har været parkeret i den store gård meget længe. Klagen henviser til Syrenlundens husorden om, at det ikke er tilladt, hvilket også er helt korrekt. Der var en meget livlig og heftig diskussion for og imod - og hvad kunne der gøres for at løse det problem, som jo er stort i forhold til alle de biler, som er i bebyggelsen. Ligesom det er vanskeligt at få lov at parkere andre steder. Efter en meget lang diskussion blev konklusionen, at bestyrelsen i det kommende år får fremstillet et oplæg til justering af husorden, således der findes en fornuftig løsning med parkering af andelshavernes varebiler, uden at det generer andre andelshavere. Indtil da vil bestyrelsen dispensere for



husordens regler – og tillade hensynsfuld parkering af de to omtalte varevogne på de p-arealer længst væk fra vores huse. Parallelt vil bestyrelsen spørge om Lokalcentres parkeringsplads kan anvendes ved overbelastning af vores egne p-arealer (ved mange gæster i gårdene).

Et forslag om at lave parkeringsområde nede på det grønne område ved skråningen, var der ikke opbakning til.

Vurderingsmand: Der var flere i forsamlingen, som anbefalede at foreningen fik afprøvet at skifte vurderingsmand ved hussalg, også selvom det ville blive dyrere. TriConsul vil derfor blive anvendt i stedet for arkitekt Ole Dreyer i det kommende år – herefter kan vi evaluere på skiftet. Begge synsmænd anbefales af ABF.

Vinduesprojekt: Vinduesprojektet blev også kommenteret. Se mere under punkt 5. Indkomne forslag.

Rengøring af skraldespande: Renholdelse af disse var som altid en udfordring. Sedlen som skal cirkulere bliver væk/går i stå, - og selvom der hænger en plan ved indgangen til skraldeskurene, er det svært at huske, hvornår det er den enkelte andelshaver, der har opgaven med at rengøre skralde-containerne. Vi aftalte, at bestyrelsen sender en ny omgang sedler ud til andelshaverne. Husk allerede, når du læser dette, at få skrevet i din kalender, hvornår det er din tur.

Bord og bænke på legepladsen: Som nævnt i beretningen kunne det være en mulighed at lægge fliser der, hvor bord- og bænke-sættet står – alternativt at der bare skulle købes et nyt sæt, og konkludere, at det var et fejlkøb. Bestyrelsen blev bedt om at anskaffe en meget lettere model og bevare græsset nedenunder bænkene. En børnehave kunne være arvtager til de gamle tunge bænke.

Randområdet: Det har knebet med at få rengjort det randområde for de andelshavere, som har et stykke på nordøst skrænten, som skal renholdes. Så for at støtte hinanden foreslog bestyrelsen, at vi endnu et år fortsætter det, at de pågældende andelshavere mødes en time før arbejdslørdagen starter, for at rengøre sin andel af skrænten. Kan man ikke det, skal det dog gøres på et andet tidspunkt af den enkelte andelshaver en anden dag, og senest den 15.05.19.

Vedligeholdelse af eternitten: Da projektet omkring rengøring af eternitten blev udført, var der et par boliger som ikke fik efterbehandlingen. Det vil blive gjort på den førstkomende arbejdslørdag. Fremadrettet blev der talt om, at det kunne være en god idé at vedligeholde eternitten og gøre det som en fast opgave, når vi har arbejdslørdag, så det stadigvæk kan fremstå i den stand det er i nu. Der var enighed om at det har pyntet meget, at vi i fællesskab fik klaret den store rengøringsopgave.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Orientering fra Grundejerforeningen ved Jytte Berthelsen (156)

Grundejerforeningen har i 2018 arbejdet på ny overtagelse af græsklipningen, snerydning og saltning, da kommunen har opsagt aftalen. Der er kommet 3 tilbud, hvor Nygård var det absolut det bedste. Dog bliver udgiften højere for Grundejerforeningen.

Omkring saltningen vil det ske inden kl. 07.00 og i weekenden inden kl. 08.00.

Henvendelser omkring saltningen kan ske til Jytte Nordtorp Bertelsen (156). **Trimning af træer i slugten.** Dette var nødvendig i forhold til de nyplantede træer, samt klipning langs stien var ligeledes tiltrængt. Samlet udgift kr. 15.000. **Nye vejnumre skilte er bestilt** til hele grundejerforeningen, da der flere steder i bebyggelsen har været svært at



læse dem. Grundejerforeningen har en formue på kr. 303.715 og i år et underskud på kr. 23.000.

Beretningen blev godkendt.

3. Forelæggelse/godkendelse af årsregnskab 2018 (regnskab vedlagt indkaldelsen)

a. Andelsboligforeningens regnskab (+ fastlæggelse af andelskronens værdi = 6,61)

Thomas Abraham kasser (148) gennemgik årsregnskabet:

Huslejer kr. 1.332.240 skyldes stigning vedtaget sidste år. Øvrige indtægter er kr.900,00 i framelding til sommervedligeholdelse, samt kr. 8000,00 i forbindelse med hushandler.

Ejendomsskat kr. 335.304 er en stigning på kr. 85.000 i forhold til sidste år. Forsikringer var kr.37.739 heraf selvrisko på kr.3.300 ifm. en vandskade. Renovation kr.39.000 en lille stigning. El kr. 4.500 stort set uændret. Snerydning kr.4000, men der er modtaget en regning som vedrører 2018 på kr. 7.300 som først bogføres i 2019. Vedligeholdelse kr. 38.280 er bla. ny lampe på gavl, ny plæneklipper, 2 nye akacietræer, samt tagarbejde.

Administration, revisor kr.13.750. Danske Bank kr. 4.075 kr. PBS 3.100. Nykredit kr. 1575. Rente og bidrag realkredit kr. 261.000 (Fast rente) Prioritetsafdrag er kr. 221.000. Resultat kr.550.000 før hensættelser og afdrag realkredit. Overskud kr.14.776.

Nøgleoplysninger ligger også på hjemmeside. De bruges til at sammenligne forskellige måder at stille regnskaber op på. Beregning af andelskrone uændret pga. passivisering af afdrag. Andelskronens værdi er kr. 6,61.

A hus: kr.555.461 – B hus: kr.806.741 – C hus: 978.670

b. Den kritiske revisors kommentarer til regnskabet.

Helge Rasmussen (136) har gennemgået bogføring og bankdata hvert kvartal, og har godkendt løbende.

Forsamlingen kunne godkende regnskabet.

4. Forelæggelse/godkendelse af driftsbudget for 2019

(herunder fastlæggelse af uændret vedligeholdelsesbidrag til 121 kr. pr. kvm. iht. den vedtagne vedligeholdelsesplan.)

Kasserer Thomas Abraham (148) gennemgik budgettet. Der er ingen større ændring i forhold til 2018. Husleje forbliver uændret. Renteindtægt på kr.15.000 fra udløb af indlån i den færøske bank. Afdrag på prioriteringslån passiviseres også i 2019. Budgettets viser overskud på kr. kr. 29.000

Forsamlingen kunne godkende budgettet.



5. Indkomne forslag:

a. Bestyrelsens forslag:

1. Beslutning om udbudsrunde om dør-og vindues-udskiftning i 2020

Ole Wessel (110) formand, fremlagde det uddelte forslag.

Der var en livlig debat i forsamlingen, gode og konstruktive tilbagemeldinger hvad der var vigtig at der skulle tages højde for i dette store vinduesudskiftningsprojekt. Bla. Energi - miljøvenlig – støj-dæmpning – mur-isolering kontrolleres når de gamle vinduer er taget ud – hvor tykke bliver vinduesglassene – bredden på vindueskarmen.

Mange gode input fra andelshaverne.

Gert Uldum (114) har lovet at være vores daglig kontakt med håndværkerne, når projektet sættes i gang med Jytte Nordtorp Bertelsen (156) som backup.

Alle de fremmødte stemte for, at bestyrelsen kunne gå videre med projektet.

Forslaget blev godkendt.

2. Forslag om skift af hovedbank.

Thomas Abraham (156) gennemgik forslaget.

Der var delte meninger om hvorvidt det var en god idé at skulle skifte Danske bank ud med en anden. Det handlede om moral og etik i forhold til Danske Bank og ikke så meget om de daglige forretninger.

Der skulle stemmes om forslaget. 15 andelshavere stemte for, 12 andelshavere stemte imod og en stemme var blank.

Forslaget blev godkendt.

b. Evt. andre forslag fra andelshaverne

Der var ikke kommet forslag fra andelshaverne.

6. Valg til bestyrelsen:

a. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Thomas Abraham (148) – genopstiller, samt Jytte Nordtorp Bertelsen (156) – genopstiller.

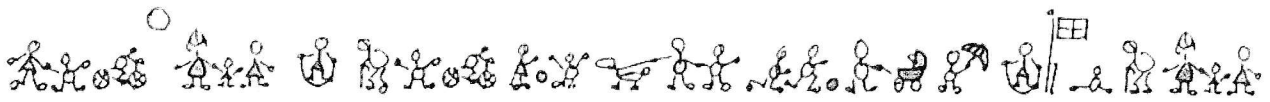
Begge de ovennævnte bestyrelsesmedlemmer blev genvalgt.

b. Valg af 1. bestyrelses-suppleant for 2 år: Bente Holk Jensen (130) – genopstiller

Bente blev genvalgt som bestyrelses-suppleant .

c. Valg af kritisk revisor- suppleant for 2 år. – Kirsten Neve (152) – genopstiller

Kirsten blev genvalgt som revisorsuppleant



d. Valg af repræsentant til Grundejerforeningens bestyrelse for 1 år: Jytte Nordtorp Bertelsen (156)- genopstiller

Jytte blev genvalgt som repræsentant for Grundejerforeningen.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Ole Wessel, formand (nr. 110)
Thomas Abraham (nr. 148)
Jytte Nordtorp Berthelsen (nr. 156)
Aase Kaasgaard (nr. 142)
Max Jensen (nr. 158)

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

Legeplads: Malingen på legeredskaber holder ikke efter hensigten. Det skal undersøges om der kan findes et andet produkt, så det ikke kommer på tøj.

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

Referent:

Aase Kaasgaard – Ole Wessel

Ole Wessel

Thomas Abraham, kasserer.

Aase Kaasgaard

Max Jensen

Jytte Nordtorp Bertelsen

Ole Wessel (dirigent)