



## Indkaldelse til generalforsamling i A/B Syrenlunden

**Onsdag, den 23.6.2021, kl. 17 på fællesarealerne**

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 2020 (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 2021
5. Indkomne forslag:
  - a. Bestyrelsens forslag:
    1. Fastlæggelse af vedligeholdelsesbidrag
    2. Betaling for energimærkning ved salg af andele
    3. Maling og evt. skifte af farve på skure mm.
    4. Principper for etablering af ladestandere i Syrenlunden
  - 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 afholdes den årlige Skt. Hans fest, hvor bestyrelsen står for bespisning (røget laks + grillmenu) og drikkevarer. Selvstændig tilmeldings-seddel uddeles.

**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 2020-2021

Bilag til bestyrelsens beretning

Emne	2019	2020	2021	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)	Christoffer Jepsen(160)	Christoffer Jepsen(160)	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)	Mette Stisen(112)	Mette Stisen(112)	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)	Anette(144)/Stoffer(140)	1 ny flagansvarlig
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	Ny setup afventes
Offentlig ejendomsvurdering	35,0 Mkr.	35,0 Mkr.	35,0 Mkr.	Off. Vurdering stopper
Ejendomsskat (Dkr.)	335.500	335.524	335.546	
Fastlån	låneomlægning 1.7.19	1,65% 30 årigt fast	1,65% 30 årigt fast	ingen ændring
Henlæggelse til vedligeholdelses pr. kvm. (DKr.)	157	147	232 (Maximalt)	Efter ny vedl.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	520	520	549	ingen planer om ændring
TV signal - mellem pr. kvartal	1096	1096	1155	ingen planer om ændring
TV signal - stor pr. kvartal	1577	1577	1636	ingen planer om ændring

AB Syrenlunden - Fakta-ark 2020-2021

Bilag til bestyrelsens beretning

Emne	2019	2020	2021	Ændring
Hushandler (antal)	2 (nr. 106 og 160)	0	(nr.144, 162, 126,...?)	3 stk. år til dato
Venteliste (antal opskrevet)	16	25		pr. årets udgang
Græsslåning af fællesarealer - antal pr. andel	2	2	2	ingen planer om ændring
Græsslåning af fællesarealer - antal frameldte	1	1	2	
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 ons.	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)	580	565	650	19/20: fald på 2,5 %
Varme forbrug (Mwh) - i alt i bebyggelsen (1.5.-1.2.)	220	203		Fald på 7,7%
Graddage i Aarhus (1.9. - 1.2.) (norm=1584)	1445	1510		Stigning på 4,5%
Vand priser - DKr. pr. kubikmeter inkl. moms	46,42	46,4		Uændret
Vandforbrug - for alle andele (1.2.-1.2.) (Kbm)	2007	2249		Stigning på 12,0%
El priser pr. kwh i DKr.	2,03	1,98		Fald på 2,5 %
El forbrug - udendørs fælles (1.2. - 1.2.) (Kwh)	1678	1504		Fald på 10,4%
Kabel TV leverandør	YouSee	YouSee	YouSee	ingen planer om ændring
Antal tilsluttet med stor TV pakke med bland selv	1	2		pr. årets udgang
Antal tilsluttet med stor TV pakke	5	2		pr. årets udgang
Antal tilsluttet med mellem TV pakke	8	8		pr. årets udgang
Antal tilsluttet med lille TV pakke	12	12		pr. årets udgang
Arrangement Arbejdslørdag (forår og efterår)	6.4.19 & 5.10.19	4/4 20 & ( okt.)	2 * sammen hver for sig	Corona sikkerhed
Arrangement Sommerfest (3. lørdag i august)	17.8.19	15.8.20	21.8.21	ingen planer om ændring
Arrangement Skt. Hans aften (23.6.)	Søndag	Tirsdag	Onsdag	ingen planer om ændring
Arrangement Fastelavn	afholdes ikke	afholdes ikke	afholdes ikke	ingen planer om ændring
Generalforsamling (3. tirsdag i marts) kl. 19	19.3.19	23.6.20	23.6.21	normalt 3. tirsdag i marts
Deltagere ved generalforsamling (inkl. fuldmagter)	28	29		ud af 32 andelshavere
Ordinære bestyrelsesmøder afholdt	5	6		på hele året

## SYRENLUNDEN BUDGET 2021

	Budg. 20	Regn. 20	Budg. 21
<b><u>Indtægter</u></b>			
Boligafgifter	1.357.392	1.357.392	1.357.392
Handelssalærer	8.000	4.000	8.000
Sommervedl.	1.500	-	1.500
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.366.892</b>	<b>1.361.392</b>	<b>1.366.892</b>
<b><u>Omkostninger</u></b>			
Ejendomsskat	336.422	335.524	335.547
Forsikring	40.000	47.309	40.000
<b>Ejendomsskatter og forsikring i alt</b>	<b>376.422</b>	<b>382.833</b>	<b>375.547</b>
Renovation	42.000	44.300	42.000
El	5.000	3.734	5.000
<b>Forbrugsafgifter i alt</b>	<b>47.000</b>	<b>48.034</b>	<b>47.000</b>
<b>Snerydning</b>	<b>11.000</b>	<b>2.838</b>	<b>11.000</b>
<b>Vedligeholdelse løbende</b>	<b>60.000</b>	<b>76.016</b>	<b>150.000</b>
<b>Vedligeholdelse fornyelse</b>	<b>3.000.000</b>	<b>2.749.360</b>	<b>-</b>
Revision	14.000	12.750	14.000
Opkrævningssystem	9.000	5.675	9.000
Kontorartikler	3.000	2.604	3.000
Gaver & Blomster	3.500	3.288	3.500
ABF-Kurser	-	-	-
Boxleje	-	-	-
<b>Administration i alt</b>	<b>29.500</b>	<b>24.317</b>	<b>29.500</b>
Omkostningsgodtg. best.	7.500	7.600	7.500
Generalforsamlings arr.	4.000	5.011	4.000
Aktiviteter for andelshavere	8.000	3.720	8.000
Kontingent ABF	6.500	6.920	6.500
Grundejerforening	25.600	25.600	25.600
<b>Øvrige foreningsomkostninger i alt</b>	<b>51.600</b>	<b>48.851</b>	<b>51.600</b>
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>3.575.522</b>	<b>3.332.249</b>	<b>664.647</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-2.208.630</b>	<b>-1.970.857</b>	<b>702.245</b>
Renteindtægter	500	1.866	500
Renteudgifter		-3.170	
Låneomkostninger		-	
Rente og bidrag realkredit	-182.655	-170.333	-177.649
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>-182.155</b>	<b>-171.637</b>	<b>-177.149</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.390.785</b>	<b>-2.142.494</b>	<b>525.096</b>
Årets resultat disponeres således:			
Hensættelser til vedl. (Note A)	-2.707.648	-2.396.857	502.288
Priortetsydelse afdrag (Note B)	223.765	223.765	227.330
Låneomkostninger			
Overført over/underskud til reserver (Note C)	93.098	30.598	-204.522
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-2.390.785</b>	<b>-2.142.494</b>	<b>525.096</b>

	<b>Regn. 20</b>	<b>Budg. 21</b>
Note A. Hensættelse til vedligeholdelse		
Henlagt ved årets begyndelse	2.904.616	507.759
Årets vedligeholdelsesudgift	2.825.376	150.000
Rest til fremtidig vedligeholdelse	79.240	357.759
<b>Årets hensættelse 2912m2 x 224</b>	<b>428.519</b>	<b>652.288</b>
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	<b>507.759</b>	<b>1.010.047</b>
	<b>8.074.234</b>	<b>7.846.904</b>
Note B. Realkreditlån		
Note C. Reserver		
Overført fra sidste år	12.888.070	13.142.433
Årets betalte afdrag	223.765	227.330
Overført resultat	30.598	-204.522
Reserver i alt	<b>13.142.433</b>	<b>13.165.241</b>
Indbetalt egenkapital	4.064.000	4.064.000
Egenkapital ekskl. Hensættelser	<b>17.206.433</b>	<b>17.229.241</b>
Opskrivning anskaffelsværdi til off. Ejendomsvurdering		
Off. Ejendomsvurdering (BEMÆRK 35 mill.)	35.000.000	35.000.000
Anskaffelsværdi: 24.933.203	-24.933.203	-24.933.203
Priortetsgæld	8.074.234	7.846.904
Priortetsgæld kursværdi	-8.421.426	-8.184.321
Regnskabsmæssig værdi	26.924.211	26.958.621
Andelskronens værdi	6,625	6,634
Andelsværdi A-hus	84.000	556.504
Andelsværdi B-hus	122.000	808.256
Andelsværdi C-hus	148.000	980.508
Husleje A-hus (4 stk.)	2.338	2.338
Husleje B-hus (16 stk.)	3.396	3.396
Husleje C-hus (12 stk.)	4.119	4.119
Varme aconto A-hus	500	500
Varme aconto B-hus	720	720
Varme aconto C-hus	870	870
Vand aconto A-hus	220	220
Vand aconto B-hus	330	330
Vand aconto C-hus	400	400
TV Grundpakke pr. kvartal	520	549
TV Mellempakke pr. kvartal	1.096	1.155
TV Fuldpakke pr. kvartal	1.577	1.638



Viby d. 31.05.2021

## Forslag 1: Fastlæggelse af vedligeholdelsesbidrag

Bestyrelsen har i i år fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan for de næste 10 år. Det er Tri-Consult der har udarbejdet den.

Over en 10 årig periode anbefaler de at der hensættes 2.030.000 til løbende vedligeholdelse, samt 4.500.000 til tag-udskiftning. Det er i alt 6.530.000.

Omregnet til gennemsnit pr. år = 653.000.

Omregnet til henlæggelser pr. m<sup>2</sup> =  $653.000 / 2912 \text{ m}^2 = 224 \text{ kr. pr. m}^2$ .

Det går ud over andelskronen, hvis vi bruger pengene, før de er hensat, så det er meget vigtigt at vi får henlagt nok.

Vi kan øge henlæggelserne uden at huslejen sættes op, og uden at det påvirker andelskronen negativt. Andelskronen stiger tilgængæld heller ikke.

Vi kommer til at køre med et underskud svarende til det beløb vi afdrager vores kreditforeningslån med. Når vi senere skal bruge af henlæggelserne, skal vi ud og låne nogle af pengene.

**På baggrund af vedligeholdelsesplanen foreslår bestyrelsen at hæve henlæggelserne til vedligeholdelse til kr. 224 pr. m<sup>2</sup>**

Mvh Bestyrelsen.



## FORSLAG 2:

Bestyrelsens forslag til pkt. 5.a.2

### **Betaling for energimærkning ved salg af andele**

Reglerne for energimærkning er ændret af Folketinget.

For andelsboliger i rækkehuse, som vores, betragtes hver enkelt andelsbolig nu som én bygning, hvilket indebærer, at der kun er krav om, at den enkelte boligenhed energimærkes.

Det er den enkelte andelshaver, der fremover skal betale for udarbejdelsen af den lovpligtige energimærkning.

#### **Annonceringspligt**

Der er brug for en energimærkning ved salg af en bolig. Det er sælgers pligt, at køber har modtaget energimærket for den pågældende ejendom, inden en aftale om salg indgås. Det er lovpligtigt, at energimærkningen er udarbejdet ved annonceringstidspunktet, hvis den ikke allerede foreligger.

I AB Syrenlunden foreslås det håndteret ved

at bestyrelsen rekvirerer vores faste rådgiver til at fremstille energimærkningen, hvis mærkningen ikke allerede foreligger for boligen

at honorar for energimærkning først afregnes af foreningen med rådgiver og efterfølgende fratrækkes sælgers provenu

#### **Hvor længe er energimærket gyldigt?**

En energimærkning er som udgangspunkt gyldig i ti år.

Et energimærke kan sagtens genbruges, hvis en bolig sælges inden for 10 års perioden, hvor energimærket er udarbejdet.

#### **Pris**

Der er ikke endnu aftalt pris med vores faste rådgiver – prislejet forventes at være 5-7.000 kr. pr. bolig for energimærkning.



### FORSLAG 3:

Bestyrelsens forslag til pkt. 5.a.3

## Maling og evt. skifte af farve på skure, altaner og plankeværker i bebyggelsen:

Andelshaverne står selv for maling af de "ru" træflader udendørs. Dvs. skure og altaner samt evt. opsatte træhegn.

Der skal foretages maling af disse inden 15.9.2021.

På generalforsamlingen 2020 blev bestyrelsen af andelshaverne bedt om at udarbejde et par alternativer til den nuværende farve. Ønskerne gik primært i retning at få en mørkere farve.

Farveskifte er en stor beslutning i relation til bebyggelsens æstetiske udtryk. Erfaringsmæssigt kan farver få mange følelser frem, fordi vi ikke nødvendigvis har samme smag. Bestyrelsen har bedt bebyggelsens arkitekt Ole Dreyer om at fremstille et par alternativer til den nuværende farve.

Arkitekten har valgt farvetoner, som står godt til de gule mursten og røde tage.

Farve 1: Den nuværende farve (Solignum Classic 90 – Strandgrå 1015)

Farve 2: Sort NCS-kode nr. S 9000-N RAL: 9005

Farve 3: Grå-Brun NCS-kode nr. S 7010 Y90R RAL: 8019

Farverne kan besigtiges hos Jytte Nordtorp Bertelsen (nr. 156), idet hun har malet de to nye farver op på indersiden af sit skur.

For at sikre at flertallet kommer til at bestemme foretages afstemningen over 2 afstemninger.

- 1) Først vælger andelshaverne den farve man allerhelst kunne ønske.
- 2) Dernæst vælger man blandt de to farve med flest stemmer i første afstemning.







#### FORSLAG 4:

Bestyrelsens forslag til pkt. 5.a.4

## Principper for etablering af ladestandere i Syrenlunden

Der vil i løbet af få år komme mange el-biler på gaden og således vil også andelshavere investere i disse.

Da vi er i en opstart på dette område, hvor markedet ikke er konsolideret, er det vigtigt, at der fastlægges en række principper for, hvordan vi som forening vil administrere opladning.

Det er bestyrelsens opfattelse, at opladning ikke skal foregå ved at trække kabler fra andelshavernes boliger og ud til el-biler på tværs af færdselarealerne i vores gårde.

Derfor skal ladestandere placeres ved p-pladserne og gøres så generelle at forskellige andelshavere - med forskellige bilmodeller - fremadrettet vil kunne benytte disse. Der tænkes konkret på at placere disse ved p-pladserne længst væk fra bebyggelsen.

Det er klart, at el-bil ejerne selv skal betale for strøm og evt. abonnemeter.

Etableringsfasen foreslås baseret på samme principper, som da vi etablerede fællesantenne anlæg. Foreningen sikrer etablering og andelshavere kan således købes sig ind i "el-stander bruger-foreningen" efterhånden, som de får behov.

Men det må være i alles interesse at foreningen bestemmer placering, udformning, regler for opladning/parkering, samt hvordan man forholder sig til de udfordringer, der kan opstå.

Bestyrelsen anmoder om opbakning til følgende:

- At Syrenlunden skal have en fælles måde at håndtere elbil opladning i bebyggelsen
- At fremstille en plan og regler for investering og etablering af ladeanlæg efterhånden, som behovet opstår
- At arbejde på at få økonomi og regler klar til næstkommende ordinære generalforsamling

## Forslag 5B - 1

# Forslag til ændring af vurderingsmetode

Der stilles forslag om at ændre vurderingsmetode fra den nuværende offentlige vurdering til valuarvurderingen, da den offentlige vurdering blev fastfrosset i 2012, fordi det blev klarlagt, at vurderingen var fejlagtig. Regeringen har i år ligeledes besluttet, at den offentlige vurdering ikke kommer tilbage, hvorfor der ikke kommer en opdateret offentlig ejendomsvurdering. Vi har således ventet forgæves. Derfor argumenteres det, at det ikke er hensigtsmæssigt, at vi bliver ved med at benytte en fejlagtig værdi til vores dejlige andelsboliger, og den i stedet bør afspejle en nutidig værdi. Valuarvurderingen giver den mest faktuelle og realistiske vurdering af andelsbolig, hvorfor det gør det til den mest benyttede metode til vurdering af andelsboliger, hvor 40 % af Danmarks andelsforeninger benytter den. Valuarvurderingen kan give svingninger i andelsværdien, men dette skal stilles i kontrast med den passivitet og fejlagtighed, som har været kendetegnende for den offentlige vurdering i mange år. Derfor skal vi stemme om at ændre vurderingsmetode, da valuarvurderingen på trods af en større svingning i værdiansættelse, stadig vil give en mere præcis og opdateret værdi af andelsboligerne.

## Forslag 5B - 2

Forslag til generalforsamlingen i A/B Syrenlunden  
Onsdag, den 23.6.2021. kl. 17.00

Få belyst de 3 forskellige vurderingsmetoder af en økonomisk rådgiver med speciale i værdiansættelse af andelsboligforeninger ?

Så vi hermed kan sikre at foreningens vurderingsmetode er den mest optimale for alle andelshavere, idet der ikke siden 2012 og fremover vil blive udarbejdet offentlige vurderinger af andelsboliger.

De sidste 10-12 år er der kommet godt 17 ny andelshavere og i denne periode er andelskronen tæt på været uændret

Vi har i denne periode fået 2-3 boligafgift stigninger ( grundet større vedligeholdelse opgaver )

Vi har været med til at nedbringe foreningens gæld

Vi har været med til at forbedre vores ejendomme

Vores nabohuse er i samme periode steget markant

Vi er opmærksom på, der er et nyt politisk udspil til okt. 2021 ( valuarvurdering der er gældende i ti år ) Men hvor længe ender den beslutning på tegnebrættet?

Et godt fællesskab tilgodeser alle: Derfor bør vi have en ekstern aktør, som kan rådgive os mht. for og bagdele ved de forskellige vurderingsmetoder - Efterfølgende kan der på et oplyst grundlag tages stilling til en evt. ny vurderingsmetode, som kan komme alle andelshaverne til gode bedst muligt.

Venlig hilsen

Bente Holk Jensen nr. 130

Susanne Hein nr. 128

Ellen Noer nr. 122

Jonna Lund nr. 118





Referat fra  
Generalforsamling i Andelsboligforeningen Syrenlunden  
Tirsdag den 23. juni 2021 kl. 17 på foreningens græsplæne

**1. Valg af dirigent:**

Dorte Elleby (150) blev valgt

Der var 28 andelshaver fremmødt. 4 andelshavere var ikke tilstede, hvoraf de 3 havde afleveret fuldmagter.

**2. Bestyrelsens beretning (tekstdel):**

Formand Ole Wessel (110) præsenterede foreningens beretning, som var uddelt til alle andelshavere i ugen op til generalforsamlingen. Derfor blev den ikke læst op, men highlights blev kort præsenteret (dette af hensyn til de mange forslag til behandling):

**Velkommen**

*På generalforsamlingen kan vi byde velkommen til nye beboere som er kommet til siden seneste generalforsamling: Anette Marschall i nr. 144 pr. 1.1.21. og Johanne Bøgh Kristensen i nr. 162 pr. 1.2.21 - og endelig Kia Schacht Brogens, der overtager nr. 126 pr. 1.8.21*

*Der er ifm. indkaldelsen uddelt et par sider med fakta om foreningen. Sammen med den tekstdel, som vi i år også har valgt at udsende inden generalforsamlingen, udgør det bestyrelsens beretning for 2020. Der vil blive lejlighed til at drøfte beretningen på generalforsamlingen. Den indeholder som sædvanligt emner fra det forgangne år og opgaver, som ligger foran os i det kommende år.*

*En andelsforening fungerer bedst, når beboerne er engagerede, og vi håber alle vil møde op og deltage - her på bagkanten af Corona virakken.*

**Foreningens økonomi**

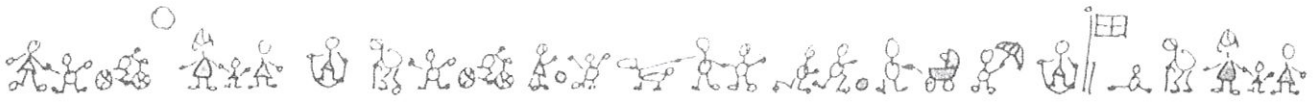
*Andelskronens værdi er anført til 6,63 i regnskabet 2020. Det er uændret ift. forrige regnskab – og dækker over at vi på 12 år afventer en ny offentlig ejendomsvurdering. Det er nu fra politisk hold besluttet, at der fremover ikke skal foretages en offentlig vurdering af andelsboliger.*

*Regeringen har lovet at der skal findes en model, der kan erstatte den, således vi ikke kun vil have anskaffelsværdi og valuarmetoden at vælge mellem.*

*Det udvalg, som arbejder med den nye model har blandt andet deltagelse af ABF, hvilket sikrer, at andelsboligernes interesser bliver hørt. Udvalgets arbejde kommer ultimo 2021, således en lovgivning kan være klar, lige så hurtigt som den nu aflyste offentlige vurdering ville have foreligget. Nemlig ultimo 2022.*

*Det er derfor bestyrelsens holdning, at vi afventer denne nye model og beslutter os derefter. Der er indsendt to forslag til beslutning, som udfordrer bestyrelsens valg. Bestyrelsen vil på mødet redegøre for, hvorfor vi bør afvente lovgivningen.*

*Der er blevet udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan af TriConsult. Den erstatter en 12 år gammel plan med tilhørende investeringsoversigt. Planen viser både kortsigtede og langsigtede investeringsbehov. Planen bruges til at fastlægge hvor meget vi skal afsætte til vedligeholdelsesomkostninger for at tjene begge behov. Indtil nu har vi afsat 121 kr. pr. kvm. Det tal skal øges en del, hvis vi skal have til de opgaver, der ligger foran os. Især tagudskiftning er en*



udfordring dels fordi vi bruger en del driftsmidler på at reparerer på det gamle tag og undertag – dels fordi det er en investering på omkring 4 Mkr. vi taler om. Bestyrelsen foreslår, at beløbet sættes til 244 kr. pr. kvm. fremover.

### **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. Syrenlunden har boliger som er attraktive, en sund økonomi og en godt miljø at bo i. Det er der mange, der er glade for at blive en del af. Derfor er boligerne til salg hurtigt handlet. Også selvom der ikke lige er en fra ventelisten, som ender som køber.

### **Hushandler**

Der har ikke været overtagelser af andele i løbet af 2020. Men som nævnt vil der være mindst 3 i løbet af 2021.

### **Husleje**

Bestyrelsen har besluttet at indstille, at huslejerne i 2021 forbliver uændrede.

### **Vindues- og døre-udskiftningsprojektet**

Udskiftningen af døre og vinduer blev gennemført i løbet af 2020. Efter en udbudsrunde endte vi med at vælge Flexi Foldedøre. Vi har været meget tilfredse med forløbet, kvaliteten og leveringen.

Der har været meget få problemer som alle er blevet klaret uden de store problemer.

Flexi har endda gjort sig fortjent til at blive en slags hustømrer i Syrenlunden. Bestyrelsen har søgt og fået et energitilskud på 30.000 kr. ifm. projektet.

### **Vedligeholdelses aktiviteter**

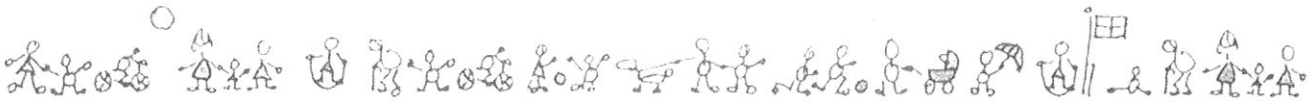
- Vandindtrængning pga. utæt undertag flere steder
- Gelænder på altaner og hjørnestolper ved eternit udskiftet pga. råd flere steder
- Utæt fjernvarmerør skiftet udfor nr. 150
- Gennemstrømvandvarmer i nr. 148
- Skift af tæret indvendigt varmerør ved varmeveksler i nr. 122
- Fugningsarbejde mellem eternit og murværk (Flexi)
- Gennemgang af randområde med beskæring og fjernelse rødder på nordøst-skråning-siden hen nyplantning af buske og 1000 Vinca bunddække planter.
- Parktræer

### **Corona -arbejdsdage**

Vi har nu nogle gange afholdt arbejdsdage under Coronarestriktioner. Selv om der er arbejdet individuelt eller i små grupper, er de vigtigste opgaver blevet klaret. Der mangler dog det sociale aspekt som er lige så vigtigt som det praktiske. Vi regner med at kunne komme i gang med de "rigtige" arbejdsdage igen fra efteråret.

### **Parkering**

Beslutningen ved seneste generalforsamling om at give plads til et par varebiler har nu været afprøvet i praksis i et helt år. Efter bestyrelsens mening er det forløbet uden de store udfordringer. Bestyrelsen kikker nu frem mod en forventet vækst i el-biler på vores p-pladser og



med deraf kommende udfordringer i, hvordan det skal håndteres. Vi lægger derfor op til allerede nu – inden alt for mange anskaffer elbiler – at få lagt nogle generelle regler ned over, hvordan lade-standere skal placeres på vores arealer – og på hvilke vilkår.

**Husk - (den løftede pegefinger):**

- at vaske skraldespande og huske græs-klipning, når det er din tur
- at slå papkasser sammen - og pakke affald godt ind
- at parkere iht. Husorden
- at spørge 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 og bænke + de gamle sæt havemøbler med de skæve plader og harpiks

**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 17. juni 2021

Beretningen blev herefter debatteret:

**Rengøring af restaffalds-spande**

Der var fra flere sider kritik af at specielt restaffalds spandene ikke rengøres. Det kan onstateres at ikke alle andelshavere husker deres opgave. Det resulterer i at den næste møder en meget ubehagelig opgave. Der var enighed om at vi må hjælpe hinanden med at huske, at der 1 gang om året er en opgave, som altså skal løses. Hundejere skal desuden huske at poser i bunden af en tom spand, har det med at gro fast.

**Zink inddækning under Veluxvindier**

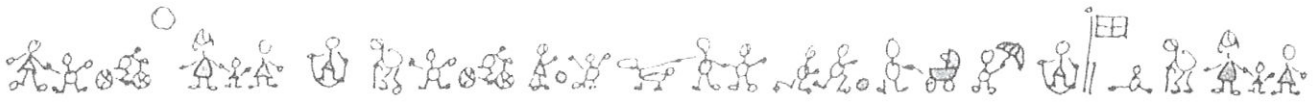
Der blev påpeget at der nogle steder er zinkinddækning som ikke ligger helt rigtigt.

**Vandintrængning**

Det dårlige tag/undeertag er en væsentlig årsag til at der et par steder er kommet vand ind. Bestyrelsen står i den situation at en kommende tagudskiftning betyder at vi skal minimere reparationerne – men samtidig passe på husene. Andelshaverne skal derfor hjælpe til med at holde øje med vand omkring vinduer og skråvægge. Fugt eller nye skjolder kan være et tegn. Hold også øje med tagrummet. Kontakt straks bestyrelsen ved mistanke om vandintrængning.

Øvrige spørgsmål til beretningen blev henvist til de forslag, som senere skulle til afstemning.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt enstemmigt.



Jytte Berthelsen (156) orienterede kort om arbejdet i Grundejerforeningen, hvor hun er AB Syrenlundens repræsentant. Der har ikke været den store aktivitet i Grundejerforeningen siden sidst.

Der blev fra forsamlingen efterlyst tilbagemelding på mulighederne for parkering/opladning på fællesarealet nord-øst for Syrenlundens parcel. Jytte fortalte at det ikke havde været behandlet.

Der blev foreslået at Grundejerforeningen opsatte nogle bænke på deres areal.

Orienteringen fra Grundejerforeningen blev taget til efterretning.

### **3. Forelæggelse/godkendelse af årsregnskab 2020**

Kasserer Thomas Abraham (148) fremlagde regnskabet – som var uddelt ifm. indkaldelsen - ved at fremhæve poster, hvor der var nogle markante ændringer eller specielle forhold, der krævede uddybning..

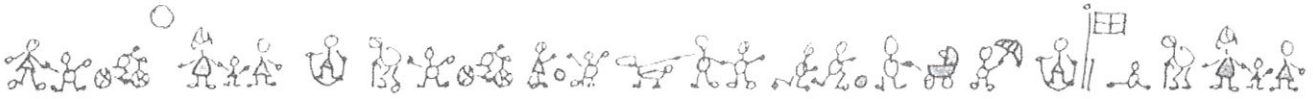
1. Huslejer er holdt i ro
2. Ejendomsskat og forsikringer højere end forventet pga. selvrisiko og egenbetaling vedr. skade på fjernvarmerør ud for nr. 148
3. Vinduesprojektet har i alt kostet 2.842.000, men vi har fået energitilskud fra Verdo på 30.000, så det ender med at have kostet 2.812.000 incl honorar til Triconsult (kr. 107.257). Der er billigere end de 3 mill vi havde budgetteret med.
4. Øvrige vedligeholdelsesudgifter kr. 73.941 dækker over nye altan-gelændere, fugearbejde ved eternit, tagreparationer, VVS arbejde.
5. Finansielle omkostninger kr. 173.503 er lavere end budgetteret. Det er fordi Nykredit giver noget tilbage de kalder "kundekroner". Før låneomlægningen var de finansielle omkostninger ca. 260.000, altså en årlig besparelse på ca. 85.000
6. Afdrag ca. 225.000 ligger på niveau som før låneomlægningen. Realkredit gæld er 8.074.234. Vi skal indregne kursværdien af lånet i andelskronen, og da den er ca. kurs 103 bliver kursværdien af lånet 8.423.253
7. Årets overskud på driften er 30.598.
8. Vi har hensat mest muligt til fremtidig vedligeholdelse, uden at andelskronen falder. Kr. 428.518. det er ca. 75.000 mere end budgetteret
9. Andelskronen fastholdes på 6,63

Forsamlingen kunne enstemmigt godkende regnskabet og der var ros til håndteringen af økonomien.

Den kritiske revisor Mette Stisen (112) havde ingen bemærkninger til bogføringen og kassererens arbejde.

### **4. Forelæggelse /godkendelse af af driftsbudget for 2020:**

Kassereren gennemgik de steder i budgettet, hvor der er større ændringer – eller behov for at knytte en kommentar. Selvom halvdelen af året er gået, er budgettet stadig nødvendigt som retningsgivende for foreningens pengeforbrug.



1. De fleste poster er på niveau med sidste år.
2. Husleje holdes i ro.
3. Løbende vedligeholdelse forventes højt i år, da vi allerede har brugt penge til gartner vedr. skrænten, vedligeholdelsesplan, udskiftning af hjørnestolper, og tagreparationer.
4. hensættelse til vedligeholdelse er indregnet til 244 kr./m<sup>2</sup> (Forudsætter at forslag 5.a.1 vedtages)
5. Der budgetteres med et underskud på ca. 200.000 hvilket svarer til afdragene på vores realkreditlån. Underskudet får værdien af andelskronen til at falde med 200.000, mens afdragene får værdien til at stige med 200.000. Det går således i nul. Når vi skal bruge henlæggelserne, har vi ikke alle pengene i kontanter, men skal ud og låne dem. Argumentet for at gøre det på denne måde er at holde huslejerne så lave som muligt, i stedet for at generere øget værdi på andelskronen.

Der var et spørgsmål om huslejerne vil stige, når vi skal afvikle et nyt lån. Svar: Hvis vi optager et nyt lån til renovering af tage, vil det ganske rigtigt koste at tilbagebetale det, men efter tagene er renoveret har vi ikke brug for så store henlæggelser, og den umiddelbare vurdering er at en nedsættelse af hensættelserne, modsvarer betalingerne til det nye lån.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

## 5. Indkomne forslag

### a. Bestyrelsen forslag

#### 1. Fastlæggelse af vedligeholdelsesbidrag

På baggrund af den nye vedligeholdelsesplan er hensættelserne øget til næsten det dobbelte. (til 244 kr. pr. kvadratmeter)

Det er primært relateret til behovet for at få frigjort midler til nyt tag om få år.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget

#### 2. Betaling for energimærkning ved salg af andele

Forslaget er foranlediget af ny lovgivning som kræver at en andelsbolig skal have sin egen energirapport og at den ikke må være mere end 10 år gammel. Derfor lægger forslaget op til, at det er andelshaveren, som skal bekoste udformning, men det er foreningen som sikrer at det udføres af en ådgiver - på samme facon som vi anvender det ved husgennemgang ved salg.

Forslaget blev vedtaget. 4 stemte dog imod og 1 undlod at stemme.

#### 3. Maling og evt. skifte af farve på skure mm.

Baggrunden for forslaget var, at "de ru træflader" trænger til maling. Ved seneste generalforsamling lovede bestyrelsen forsamlingen et oplæg til evt. nye farver. Flere andelshavere mente, at der skulle have været andre farver end de to ny (sort og grå-brun).

Bestyrelsen anførte, at man havde bedt bebyggelsens arkitekt om at komme med farver, som i deres toner står til de farver, som byggeriet i øvrigt har.





Den generelle stemning gik i retning af ikke at skifte farver bla. af hensyn til, at det ville blive noget mørkere i husene. Der blev derfor lavet en afstemning, som aflsørede, at 20 andelshavere ønskede at beholde den eksisterende farve.

Der skal derfor males i år (inden 15.9) - og med den nuværende Solignum Classic 90 – strandgrå 1015).

#### **4. Principper for etablering af ladestander i Syrenlunden**

Forslaget er foranlediget af at der allerede er andelshavere som har købt eller påtænker at købe elbil. Modsat er der meget der er i en indleden fase (elladestandarder, konsolidering af el-købsmetoder, ladestander etablering, tilskudsordninger mm.)

Bestyrelsen søger derfor bemyndigelse til – indenfor visse rammer - at arbejde videre med regler for hvor og hvordan ladestander skal etableres – samt håndtere evt. el-bil ejere blandt andelshaverne.

Forslaget blev vedtaget med 29 stemmer for – og med den tilføjelse at grundejerforeningen skal spørges om de evt. vil lægge arealer til et p-område med standere – på arealet nordøst for Syrenlunden.

### **b. Andre forslag fra andelshaverne**

#### **1. Forslag til ændring af vurderingsmetode**

Mette Stisen (112) have foreslået at foreningen skiftede vurderingsprincip og fremover anvender valuarmetoden. Baggrunden er, at andelskronen har stået stille siden den off. Vurdering blev suspenderet i 2012. Nu er den helt fjernet fra andelsboliger og der pågår et udvalgsarbejde med at finde en erstatningsmodel. Det arbejde præsenteres efter planen til november 2021 og Folketingets lovgivningsarbejdet skal så forligge i løbet af 2022. Andelshavere som er kommet ind i den lange periode har derfor ikke oplevet den samme stigning som det øvrige boligmarked.

Bestyrelsen anerkender problemet men opfordrede andelshaverne til at afvente den nye model da den – formentlig - ikke kræver en valuarvurdering hvert år.

Der udspandt sig en ophedet debat om for og imod.

Der var 2 andelshavere for forslaget, 6 der undlod at stemme og 19 stemte imod. Forslaget blev dermed ikke vedtaget.

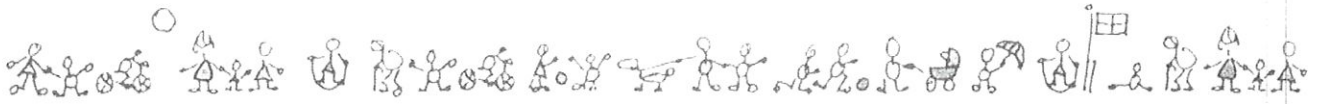
#### **2. Belysning af de 3 vurderingsmetoder**

Bente Holkjens (130), Susanne Hein (128), Ellen Noer (122) og Jonna lund (118) havde stillet et forslag om at inddrage en ekstern aktør som kan rådgive andelshaverne om fordele og ulemper ved de forskellige vurderingsmetoder.

Bestyrelsen anerkendte behovet for mere viden og bedre grundlag for at træffe det fremtidige valg af vurderingsmetode, når nu den offentlige vurdering forsvinder.

Bestyrelsen anbefalede forslagsstillerne at trække forslaget – mod at bestyrelsen sikrer, at der i løbet af efterår/vinter arrangeres et andelshaver-møde, hvor en ekstern kan komme og gøre os klogere på vurderingsmetoderne – og forhåbentlig en præsentation af den nye erstatning for den offentlige vurdering.

Med det løfte fra bestyrelsen trak forslagsstillerne deres forslag



## 6. Valg til bestyrelsen

- a. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Thomas Abraham (148) og Jytte Nordtorp Bertelsen (156) – som begge genopstillede, blev valgt.
- b. Valg af 1. bestyrelses-suppleant for 2 år: Bente Holk Jensen (130) – genopstillede – og blev valgt
- c. Kritisk revisorsuppleant for 2 år: - Kirsten Neve (152) – genopstillede og blev valgt.
- d. Valg af repræsentant til Grundejerforeningens bestyrelse for 1 år: Jytte Nordtorp Bertelsen (156) – genopstillede – og blev indstillet som bestyrelsens delegerede.

## 7. Eventuelt

Der blev i forbindelse med bestyrelsen beretning lejlighed til at takke Gert Uldum (114) for at have ageret kontaktperson ifm. vinduesprojektet. Gert modtog en vingave for sit store arbejde i den forbindelse.

Efter næsten 3 timers møde kunne dirigenten afslutte mødet og Skt. Hans grill arrangementet begynde.

Referent: Bestyrelsen / Ole Wessel

### Underskrifter:

Dirigent Dorte Elleby: .....

Formand Ole Wessel: .....

Bestyrelsesmedlem Thomas Abraham: .....

Bestyrelsesmedlem Jytte N. Berthelsen: .....

Bestyrelsesmedlem Max Jensen: .....

Bestyrelsesmedlem Christoffer Jepsen: .....