



Indkaldelse til generalforsamling i A/B Syrenlunden

Tirsdag, den 15.3.2022, kl. 19 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 om - og drøftelse af - værdiansættelse i Syrenlunden - samt en orientering fra Grundejerforeningen.
3. Forelæggelse/godkendelse af årsregnskab 2021 (regnskab vedlagt indkaldelsen)
 - a. Andelsboligforeningens regnskab (+ fastlæggelse af andelskronens værdi = 6,71)
 - b. Den kritiske revisors kommentarer til regnskabet
4. Forelæggelse/godkendelse af driftsbudget for 2022
5. Indkomne forslag:
 - a. Bestyrelsens forslag:
 1. Fastlæggelse af vedligeholdelsesbidrag
 2. Principbeslutning om etablering af Elbil Lader Forening
 3. Justering af vedtægterne med begunstiggelse af børnefamilier til B-huse
 - b. Evt. andre forslag fra andelshaverne
6. Valg til bestyrelsen
 - a. Valg af formand for 2 år: Ole Wessel (110) - genopstiller
 - b. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Max Jensen (158) – genopstiller ikke, samt Christoffer Jepsen (160) – genopstiller.
 - c. Valg af 2. bestyrelses-suppleant for 2 år: Henning Højgaard Kristensen (138) - genopstiller
 - d. Valg af kritisk revisor for 2 år: - Mette Stisen (112) – genopstiller ikke.
 - e. Valg af repræsentant til Grundejerforeningens bestyrelse for 1 år: Jytte Nordtorp Bertelsen (156) - genopstiller
7. Eventuelt - herunder evt. en orientering om øvrige aktiviteter i foreningen.

I forlængelse af generalforsamlingen er der lidt at spise og drikke.

Forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen skal være formanden (Ole Wessel, nr. 110) i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

Vel mødt - med venlig hilsen
Bestyrelsen



FORSLAG 1:

Bestyrelsens forslag til pkt. 5.a.1

Fastlæggelse af vedligeholdelsesbidrag

Bestyrelsen fik sidste år udarbejdet en vedligeholdelsesplan for de næste 10 år af Rådgivende Ingeniørfirmaet TriConsult

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 kr.

Omregnet til gennemsnit pr. år = 653.000 kr.

Omregnet til henlæggelser pr. m² = $653.000 / 2912 \text{ m}^2 = 224 \text{ kr. pr. m}^2$.

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 til gengæld heller ikke.

Vi kommer til at køre med et underskud svarende til det beløb, som 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. m²

Der vil på generalforsamlingen komme en redegørelse om foreningens muligheder omkring økonomi, værdiansættelse og nyt tag.

Mvh. Bestyrelsen



FORSLAG 2:

Bestyrelsens forslag til pkt. 5.a.2

Principbeslutning om etablering af Elbil Lader Forening

Antallet af elbiler vil vokse eksplosivt over de kommende år - En forudsætning er let adgang til opladning.

Hvorfor fællesløsning for elbil ladestandere ?

Vi vil gerne:

- udnytte mulighederne for billigere løsning ved at gå sammen både i anlægs- og driftsfasen?
- Undgå ledninger fra husene og ud til elbilen (faldrisiko med ledninger alle steder og afstandsudfordringer for mange huse som har et stykke vej til p-plads)
- Gøre Syrenlunden attraktiv for kommende andelshavere – og tænke grønt
- Etablere gode regler for at lade inden elbil markedet for alvor eksploderer – til alle beboeres gavn - også de der ikke tænker at anskaffe elbil

Hvordan ?

- Der etableres en Elbil Lader Forening (**ELF**) i Syrenlunden på samme måde som den tidligere fællesantenneforening.
- ELF ledes af AB Syrenlundens bestyrelsen og de andelshavere, som køber en andel i foreningen. AB Syrenlundens bestyrelse har 32 stemmer minus det antal andele som er frikøbt. De har så én stemme hver.
- En andel koster eksempelvis 10.000 kr. (2022 pris niveau) – et beløb som pristals reguleres efter forbrugerprisindekset.
- Indledningsvis finansieres etableringen af ladeanlæg af AB Syrenlunden via et rentefrit lån, som ELF betaler tilbage efterhånden som andele frikøbes.
- Andelshavere som køber en andel får investeringen godskrevet ved hussalg – og ny andelshaver overtager ELF andelen – også selvom man ikke har elbil
- ELF skal hvile i sig selv (anlæg- og drifts-mæssigt) – og vil på et tidspunkt kunne opløses og drives på linje med fælles antenneanlægget under andelsboligforeningen. Opløses senest, når lånet er tilbagebetalt.
- ELF holder generalforsamling ifm. AB Syrenlundens årlig generalforsamling

Mvh. Bestyrelsen



FORSLAG 3:

Bestyrelsens forslag til pkt. 5.a.3

Vedtægts justering for begunstigelse af børnefamilier til B-huse

For at begunstige børnefamilier foreslås vedtægternes §13 stk. 2 E suppleret med fortrinsret – ikke kun til de store huse (C-typen) men også mellemstørrelsen (B-typen)

Justeringen er anført med **fede typer** nedenfor :

§ 13 Overdragelse

13.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

13.2 Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

A. Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til en person, der beslægtet med andelshaveren i lige op- og nedstigende linie, eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

B1. Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den der er først indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttede andelshaver.

B2. En person, der beslægtet med en andelshaver i lige op- og nedstigende linie, eller en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen har fortrinsret til en ledig bolig frem for personer på den eksterne venteliste uden krav om at nuværende bolig frigives (fraclyttes). Dog krav om indtegning på venteliste som anført i B1.

C. Andre personer, der er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen efter indstilling fra en andelshaver. Hver andelshaver eller flere andelshavere, der i fællesskab ejer een andel, er kun berettiget til at have een person indstillet på venteliste.

Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede een gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes.

D. Andre, der indstilles af den fraflyttede andelshaver.

E. Familier med børn har dog fortrinsret til boligtype **B og C**.

.....

Mvh. Bestyrelsen

Forslag fra andelshaver – til generalforsamlingens pkt. 5.b.1

Forslag til generalforsamling i A/B Syrenlunden

Tirsdag den 15.3.2022 kl. 19.00

Jeg vil foreslå, at der nedsættes et aktivitetsudvalg (4-5 personer), som tager initiativ til forskellige aktiviteter i foreningen. F.eks.:

- julehygge
- bowling
- biograf
- teater
- fællesspisning

Venlig hilsen

Kirsten nr. 132

AB Syrenlunden - Fakta-ark 2021-2022

Bilag til bestyrelsens beretning

Emne	2020	2021	2022	Ændring
Bestyrelsen: Formand	Ole Wessel (110)	Ole Wessel (110)		På valg - genopstiller
Bestyrelsen: Kasserer	Thomas Abraham(148)	Thomas Abraham(148)	Thomas Abraham(148)	ikke på valg
Bestyrelsen: Næstformand	Jytte N. Bethelsen(156)	Jytte N. Bethelsen(156)	Jytte N. Bethelsen(156)	ikke på valg
Bestyrelsen: Referent	Christoffer Jepsen(160)	Christoffer Jepsen(160)		På valg - genopstiller
Bestyrelsen: Medlem	Max Jensen (158)	Max Jensen (158)		På valg - genopstiller ikke
1. suppleant til bestyrelsen	Bente Holk Jensen(130)	Bente Holk Jensen(130)	Bente Holk Jensen(130)	ikke på valg
2. suppleant til bestyrelsen	Henning H. Kristensen(138)	Henning H. Kristensen(138)	Henning H. Kristensen(138)	På valg - genopstiller
Kritisk Intern Revisor	Mette Stisen(112)	Mette Stisen(112)		På valg - genopstiller ikke
Kritisk Intern Revisor-suppleant	Kirsten Neve(152)	Kirsten Neve(152)	Kirsten Neve(152)	ikke på valg
Repræsentant i Grundejerforeningen	Jytte N. Berthelsen (156)	Jytte N. Berthelsen (156)	Jytte N. Berthelsen (156)	På valg - genopstiller
Flagning på mærkedage	Peder(144)/Stoffer(140)	Anette(144)/Stoffer(140)	Anette(144)/Stoffer(140)	1 ny flagansvarlig
Græsslåning: Plæneklipper ansvarlig	Jeppe (112)	Jeppe (112)	??	Mangler ny ansvarlig
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.)	335.524	335.546	335.546	??2022
Fastlån	1,65% 30 årigt fast	1,65% 30 årigt fast	1,65% 30 årigt fast	ingen ændring
Henlæggelse til vedligeholdelses pr. kvm. (DKr.)	147	224	224	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	549	636	
TV signal - mellem pr. kvartal	1096	1155	1272	
TV signal - stor pr. kvartal	1577	1636	1755	

AB Syrenlunden - Fakta-ark 2020-2021

Bilag til bestyrelsens beretning

Emne	2020	2021	2022	Ændring
Hushandler (antal)	0	nr.144, 162, 126, 112	(nr. 162,...?)	2 stk. år til dato
Venteliste (antal opskrevet)	25	14		pr. årets udgang
Græsslåning af fællesarealer - antal pr. andel	2	2	2	ingen planer om ændring
Græsslåning af fællesarealer - antal frameldte	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)	565	650	493	20/21 :+15% 21/22: -24 %
Varme forbrug (Mwh) - i alt i bebyggelsen (1.5.-1.2.)	203	195		Fald på 3,9%
Graddage i Aarhus (1.9. - 1.2.) (norm=1584)	1510	1482		Fald på 8,5%
Vand priser - DKr. pr. kubikmeter inkl. moms	46,4	48,59	48,33	20/21: +4,2% 21/22: -1%
Vandforbrug - for alle andele (1.2.-1.2.) (Kbm)	2249	2021		Fald på 11%
El priser pr. kwh i DKr.	1,98	2,4	?2,56?	20/21 Stigning på 21,2 %
El forbrug - udendørs fælles (1.2. - 1.2.) (Kwh)	1504	1340		Fald på 10,9%
Kabel TV leverandør	YouSee	YouSee	YouSee	ingen planer om ændring
Antal tilsluttet med stor TV pakke med bland selv	2	2		pr. årets udgang
Antal tilsluttet med stor TV pakke	2	2		pr. årets udgang
Antal tilsluttet med mellem TV pakke	8	7		pr. årets udgang
Antal tilsluttet med lille TV pakke	12	12		pr. årets udgang
Arrangement Arbejdslørdag (forår og efterår)	4/4 20 & (okt.)	(april) + 2.10		
Arrangement Sommerfest (3. lørdag i august)	15.8.20	21.8.21	20.8.22	
Arrangement Skt. Hans aften (23.6.)	Tirsdag	Onsdag	Torsdag	
Arrangement Julehygge		5.12.21	!?	
Generalforsamling (3. tirsdag i marts) kl. 19	23.6.20	23.6.21	15.3.22	normalt 3. tirsdag i marts
Deltagere ved generalforsamling (inkl. fuldmagter)	29	31		ud af 32 andelshavere
Ordinære bestyrelsesmøder afholdt	6	8		på hele året

SYRENLUNDEN BUDGET 2022

	Budg. 21	Regn. 21	Budg. 22
<u>Indtægter</u>			
Boligafgifter	1.357.392	1.357.392	1.357.392
Handelssalærer	8.000	12.000	8.000
Sommervedl.	1.500	-	800
Ekstraordinær indtægt		-	
Indtægter i alt	1.366.892	1.369.392	1.366.192
<u>Omkostninger</u>			
Ejendomsskat	335.547	335.547	335.547
Forsikring	40.000	36.297	40.000
Ejendomsskatter og forsikring i alt	375.547	371.844	375.547
Renovation	42.000	46.540	47.000
El	5.000	3.399	4.000
Forbrugsafgifter i alt	47.000	49.939	51.000
Snerydning	11.000	-1.571	11.000
Vedligeholdelse løbende	150.000	282.635	60.000
Vedligeholdelse fornyelse	-	-	-
Revision	14.000	14.125	14.000
Opkrævningssystem	9.000	6.267	9.000
Kontorartikler	3.000	1.925	3.000
Gaver & Blomster	3.500	3.184	3.500
ABF-Kurser			-
Boxleje			-
Administration i alt	29.500	25.501	29.500
Omkostningsgodtg. best.	7.500	7.600	7.600
Generalforsamlings arr.	4.000	1.531	4.000
Aktiviteter for andelshavere	8.000	8.696	8.000
Kontingent ABF	6.500	7.112	7.200
Grundejerforening	25.600	25.600	25.600
Øvrige foreningsomkostninger i alt	51.600	50.539	52.400
Omkostninger i alt	664.647	778.887	579.447
Resultat før finansielle poster	702.245	590.505	786.745
Renteindtægter	500	-	-
Renteudgifter	-	5.123	5.000
Låneomkostninger	-	-	-
Rente og bidrag realkredit	177.649	165.665	172.564
Finansielle poster netto	177.149	170.788	177.564
Årets resultat	525.096	419.717	609.181
Årets resultat disponeres således:			
Hensættelser til vedl. (Note A)	502.288	369.653	592.288
Priortetsydelse afdrag (Note B)	227.330	227.330	230.951
Låneomkostninger	-	-	-
Overført over/underskud til reserver (Note C)	-204.522	-177.266	-214.058
Disponeret i alt	525.096	419.717	609.181

	Budg. 21	Regn. 21	Budg. 22
Note A. Hensættelse til vedligeholdelse			
Henlagt ved årets begyndelse	507.758	507.758	877.411
Årets vedligeholdelsesudgift	150.000	282.635	60.000
Rest til fremtidig vedligeholdelse	357.758	225.123	817.411
Årets hensættelse 2912m2 x 224	652.288	652.288	652.288
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	1.010.046	877.411	1.469.699
Note B. Realkreditlån	7.846.904	7.846.904	7.615.953
Note C. Reserver			
Overført fra sidste år	13.142.434	13.142.434	13.192.498
Årets betalte afdrag	227.330	227.330	230.951
Låneomkostninger	-	-	-
Overført resultat	-204.522	-177.266	-214.058
Reserver i alt	13.165.242	13.192.498	13.209.391
Indbetalt egenkapital	4.064.000	4.064.000	4.064.000
Egenkapital ekskl. Hensættelser	17.229.242	17.256.498	17.273.391
Opskrivning anskaffelsværdi til off. Ejendomsvurdering			
Off. Ejendomsvurdering (BEMÆRK 35 mill.)	35.000.000	35.000.000	35.000.000
Anskaffelsværdi: 24.933.203	-24.933.203	-24.933.203	-24.933.203
Priortetsgæld	7.846.904	7.846.904	7.615.953
Priortetsgæld kursværdi	-8.184.321	-7.883.840	-7.615.953
Regnskabsmæssig værdi	26.958.622	27.286.359	27.340.188
Andelskronens værdi	6,63	6,71	6,73
Andelsværdi A-hus (84.000)	557.216	563.990	565.102
Andelsværdi B-hus (122.000)	809.289	819.128	820.744
Andelsværdi C-hus (148.000)	981.761	993.696	995.656
Husleje A-hus (4 stk.)	2.338	2.338	2.338
Husleje B-hus (16 stk.)	3.396	3.396	3.396
Husleje C-hus (12 stk.)	4.119	4.119	4.119
Varme aconto A-hus	500	500	500
Varme aconto B-hus	720	720	720
Varme aconto C-hus	870	870	870
Vand aconto A-hus	220	220	220
Vand aconto B-hus	330	330	330
Vand aconto C-hus	400	400	400
TV Grundpakke pr. kvartal	549	549	636
TV Mellempakke pr. kvartal	1.155	1.155	1.272
TV Fuldpakke pr. kvartal	1.638	1.638	1.755



Referat fra
Generalforsamling i Andelsboligforeningen Syrenlunden
Tirsdag den 15. marts 2022 kl. 19 i Cafeen på Bøgeskovhus

1. Valg af dirigent:

Dorte Elleby (150) blev valgt.

Der var 26 andelshavere fremmødt. 6 andelshavere var ikke til stede, hvoraf de 4 havde afleveret fuldmagter.

2. Bestyrelsens beretning (tekstdel):

Formand Ole Wessel (110) præsenterede foreningens beretning. En faktadel var uddelt til alle andelshavere sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Derfor blev den ikke læst op, men highlights fra det forgangne år blev kort præsenteret.

”

Mindeord om Aase Kaasgaard

Som meddelt i en info til andelshaverne mistede vi 17. december 2021 Aase Kaasgaard til kræften. Aase, som senest boede i nr. 142, har været et stort aktiv for foreningen både som andelshaver, som bestyrelsesmedlem og – ikke mindst - i socialt sammenhæng. Altid forrest når det gjaldt om at yde en indsats, en positiv livsindstilling og en frisk bemærkning.

Lad os mindes Aase ved at starte denne generalforsamling med en kort mindestund i stilhed.

Velkommen

På generalforsamlingen kan vi byde velkommen til nye beboere som er kommet til siden seneste generalforsamling: Karina Kalsmose, som har overtaget nr. 112 pr. 15.12.21

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 2021. Beretningen indeholder som sædvanligt emner fra det forgangne år og opgaver, som ligger foran os i det kommende år.

Vi håber nu, at vi er ovre alle Corona udfordringerne.

Foreningens økonomi

Andelskronens værdi er anført til 6,71 i regnskabet 2021. Det er endnu en marginal ændring ift. forrige regnskab – og dækker over at vi i 12 år har afventet en ny offentlig ejendomsvurdering. Som bekendt er det fra politisk hold besluttet, at der fremover ikke skal foretages en offentlig vurdering af andelsboliger. Det forventes, at der i år vil komme lovgivning, som erstatter eller regulerer værdiansættelserne på andelsboliger. Der blev på seneste generalforsamling aftalt, at bestyrelsen skulle indkalde en professionel til at informere om de nye muligheder. ABF, som blev spurgt, tager ikke møder i foreninger men henviser til større møder for bestyrelsesmedlemmer. Enkelte bestyrelsesmedlemmer har deltaget i disse, uden der dog kan siges så meget nyt i forhold til det statusnotat, der er blevet uddelt til alle andelshavere om situationen. Der er pt. usikkerhed om hvilken lovgivning regering og Folketing vil gennemføre. Efter denne beretning vil bestyrelsen fremlægge det materiale, som vi har indsamlet omkring værdiansættelse og sat det ind i den økonomiske ramme som Syrenlunden har. Vi forventer at



kunne få en debat om oplægget – samt efterfølgende en tilkendegivelse fra andelshaverne om, hvad bestyrelsen skal arbejde videre med i forhold til værdiansættelse.

Iht. vedligeholdelsesplanen fra 2020 er midlerne til dette øget markant. Dette skyldes behovet for at frigøre (passivisere) midler til bl.a. tagudskiftning. Bestyrelsen foreslår, at beløbet fastsættes til 224 kr. pr. kvm (ikke 244 kr. som der fejlagtigt har været anført på seneste generalforsamling). Vi fremlægger derfor forslag om, at de 224 kr./kvm. er det nødvendige vedligeholdelsesbeløb for at sikre opsparing til de nødvendige investeringer.

Bestyrelsen mener at forslag omkring vedligeholdelsesomkostningerne ikke fremover bringes op som forslag til beslutning – med mindre beløbet ønskes ændret.

Boligmarkedet

Salget af de seneste andele viser, at opgaven har været forholdsvis enkel og hurtig. Der er stadig en god omsætning i boligmarkedet og der handles til de udbudte priser. Syrenlunden har boliger som er attraktive (billige), en sund økonomi og et 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 været 3 overtagelser af andele i løbet af 2021 og der er formentlig en handel på vej.

Husleje

Bestyrelsen har besluttet at indstille, at huslejerne i 2022 forbliver uændrede. Det samme gælder aconto varme og vand.

Varmemålere

Et EU-direktiv anfører, at alle energimålere i boliger skal udskiftes til fjernaflæste målere inden 2027. Denne lovgivning er også blevet til dansk lovgivning. Bestyrelsen har i løbet af året været i dialog med en andelshaver om, hvorvidt vi skulle have denne investering gennemført nu.

Bestyrelsen er interesseret i at udskifte målerne til fjernaflæste, når der er luft i økonomien til det – men har svært ved at se, at vi skal forcere denne investering. Loven giver heldigvis også mulighed for at undlade investeringen, hvis ”omkostningerne ikke står mål med varmebesparelsen” – en udskiftning koster godt 100.000 kr. iflg. Brunata samt en årlig omkostning på omkring 5.000 kr. derefter.

Varmebesparelsen består i, at man digitalt kan følge sit forbrug og måske blive mere bevidst om at skrue ned for det.

Som anført har bestyrelsen ønsket at fokusere på at prioritere midler til bl.a. tagudskiftning og selvfølgelig løbende vedligeholdelses opgaver foran varmemåler-udskiftning.

Der har desuden været stillet spørgsmål omkring kalibrering af energimålerne. Vi har fra foreningens side en forventning om at Brunata checker aflæsningerne og reagerer, hvis en måler viser forkert – via sammenstilling af data. Der er ikke siden 2014 skiftet måler på mistanke om fejlvisning

En evt. kalibrering af en måler er dog så dyr, at Brunata vil anbefale at skifte måleren hvis der er mistanke om, at der ikke måles korrekt. Bemærk i øvrigt, at der både aflæses kubikmeter og kWh timer og dermed er en grov kontrol på, om der måles forkert. Den enkelte andelshaver kan på sin årsopgørelse se udviklingen fra år til år i forbruget via en grafisk præsentation.



Vedligeholdelses aktiviteter

- Rodfræsning, gen-plantering af buske og vinca bunddække, beskæring og kultivering af randområder ved anlægsgartner Peter Hansen
- Vindue over terrassedør udskiftet i nr.138
- Vandindrængning ved husene nr. 114, 126 og 150
- Knækkede tagsten udskiftet flere steder
- Ny sandkasse etableret

Året 2021 var året, hvor vi fik vores vedligeholdelses- og investerings plan – udarbejdet af TriConsult. 2021 var også året, hvor vi fik aftale om energimærkning med firmaet Anders Kjeldmand til fast pris på 3495 kr., som sælger pålignes.

Arbejdslørdage

Fra arbejdslørdagen 2.10.21 kom vi igen i gang med at afholde arbejdslørdage sammen. Vi regner med at kunne fortsætte det fremover – foråret arbejdslørdag bliver 23.4.22.

Parkering

Begge de varebiler, som senest fik tildelt plads ved skraldeskuret i den store gård, er nu væk, og det er de reserverede p-pladser også.

Disse to pladser - og tilsvarende to pladser i den lille gård - er i spil til de første elbil lade pladser. Der vil komme en præsentation af tankerne omkring det ifm. det forslag, som Bestyrelsen fremlægger senere på generalforsamlingen.

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.

Emner til debat:

Der er forespurgt om vi kan undgå papir uddelte dagsordener og referater? – bestyrelsen anbefaler at vi kun skifter metode hvis alle er indforstået med det.

Vi mangler en ny ansvarlig for græsslåmaskinen – og vil gerne høre om nogen vil melde sig til den tjans?

Gamle borde og bænke + de gamle sæt havemøbler med de skæve plader og harpiks udtræk – skal vi fortsat beholde begge dele

Tusind tak ...

til ALLE der har hjulpet foreningen i årets løb - ingen nævnt, ingen glemt! –

....Og dog – Vi vil gerne benytte lejligheden til at takke Max (158) for sit arbejde i bestyrelsen. Max har været bestyrelsesmedlem siden 2014 og får en lille afskedsgave fra foreningen for sin indsats gennem årene.



Hermed overgives beretningen til generalforsamlingen.

På bestyrelsens vegne

Ole Wessel, Viby, den 15. marts 2022

”

Beretningen blev herefter debatteret – blandt andet de 3 emner bestyrelsen ønskede svar på:

Foreningens dagsordener, referater mm. på digital form?

Flere andelshavere ville gerne beholde papirversionerne – da bestyrelsen gerne vil have enten eller fastholder vi indtil videre papirversionerne i postkasserne.

Plæneklipper ansvarlig?

I stedet for at finde en landbrugsmaskine mekaniker (som nu er flyttet) foreslog flere, at vi fremover anvender professionel hjælp – f.eks. Elite plæneklipperservice.

Der blev henstillet til at man rengør klipperen efter man har brugt den. Der står en kost i haveskuret.

Borde/bænke - status og plan?

Vi har pt. 3 sæt havemøbler. Det blev aftalt, at de teakmøbler (med ryglæn) der står i den ”lille” gård skiftes til et nyt tilsvarende.

Energimålere

En andelshaver har kontaktet Sikkerhedsstyrelsen for at få Syrenlunden til at skifte energimålere ude i de enkelte huse. Bestyrelsen har ment at energimålerne i de 32 huse kan afvente udskiftning. Flere andelshavere tilkendegav enighed med det synspunkt. Bestyrelsen blev dog sammen med andelshaveren bedt om at finde ud af, hvad der er op og ned på sagen. (**Red.:** Bestyrelsen har 17. marts fået et brev fra Sikkerhedsstyrelsen, som beder om en dokumentation for egenkontrol af energimålerne).

Andelsværdi og økonomiske overvejelser

Bestyrelsen fremlagde information om et udvalgs arbejde omkring vurderingsmetoder - og præsenterede evt. konsekvenser af forskellige valg set med Syrenlundens øjne.

Den kommende lovgivning – som måske kommer i 2022 – vil erstatte den offentlige vurdering, som vi hidtil har benyttet - og desuden anbefaler udvalget også en justering af valuarmetodens gyldighedsperiode.

Da Folketinget ikke har besluttet om de vil følge udvalgets indstilling eller gå andre veje besluttede generalforsamlingen (24 stemmer for og ingen imod) at bede bestyrelsen senest ved kommende ordinære generalforsamling at fremlægge et forslag til beslutning.

Bestyrelsens beretning (og redegørelsen om andelsværdier) blev herefter godkendt med 24 stemmer for og ingen imod.

Orientering fra Grundejerforeningen

Jytte N. Bertelsen havde følgende information for 2021 i egenskab af Syrenlundens repræsentant i Grundejerforening Skovlundgårdsvej:

”



Vi har brugt en del tid på opfølgning af reparation af stiområdet, det har været noget op ad bakke. Nu er det endelig repareret, men ikke tilfredsstillende. Colas kommer igen i april og udbedr det.

Et træ ved buslommen er blevet fældet. Der holdes øje med et andet.

Der er råger i skoven ved bussen. Det er undersøgt om vi kan få dem reduceret. Det ser ikke ud til at være muligt. For det første er der for få, for det andet er de indenfor 20 m grænsen.

God økonomi - ved årsskiftet stod der 360.000 kr. på kontoen. Der mangler dog betaling for saltning og reparation af stisystemet.

Bibeholder den samme afgift.

”

Der blev spurgt til bænke i grundejerforeningens område – grundejerforeningen har ikke besluttet noget endnu.

Orienteringen fra Grundejerforeningen blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse/godkendelse af årsregnskab 2021

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 er uændret i forhold til 2020, og forsikringer er tilbage på normalt niveau, da der ikke har været nogen forsikringshændelser
3. Øvrige vedligeholdelsesudgifter kr. 282.635 er højt, og dækker over gartnerarbejde med skrænten, Vedligeholdelsesplan, hjørnestolper, tagreparationer, og rep. af varmeveksler. Snerydning er 1500 kr. i indtægt som er for meget betalt i året før, og grundejerforeningen har endnu ikke faktureret. Det kommer nok.
4. Finansielle omkostninger kr. 165.665 er lavere end budgetteret. Det er fordi Nykredit giver noget tilbage de kalder ”kundekroner”.
5. Renteudgifter er steget til 5123 kr. Det er negative renter.
6. Afdrag ca. 227.330 ligger på niveau som før låneomlægningen. Realkredit gæld er 7.846.904. Vi skal indregne kursværdien af lånet i andelskronen = 7.883.839
7. Årets underskud på driften er -177.266 kr., som skyldes de høje henlæggelser til vedligeholdelse. (Men da vi har afbetalt 227.330 på lånet er foreningen stadig 50.000 rigere end året før)
8. Vi har hensat 652.288 til fremtidig vedligeholdelse, som besluttet på sidste generalforsamling (Fratrukket årets vedligeholdelse 282.635 = **369.653**)
9. Andelskronen stiger til 6,71

Den kritiske revisor Mette Stisen (112) har revideret første del af året – siden fraflyttet foreningen – mens suppleanten Kirsten Neve (152) har klaret resten af året. Desværre var den kritiske revisor ikke til stede, men skulle iflg. kassereren ikke have haft bemærkninger til bogføringen og kassererens arbejde.

(Red.: Der er efter generalforsamlingen indhentet en skriftlig accept på denne udlægning fra den kritiske revisor suppleant – dokumentet forelagt og godkendt af dirigenten).



Regnskabet blev godkendt med 29 stemmer for og ingen imod.

4. Forelæggelse /godkendelse af driftsbudget for 2021:

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

1. De fleste poster er på niveau med sidste år.
2. Husleje holdes i ro.
3. Løbende vedligeholdelse forventes på et normalt niveau på 60-100.000, da der ikke er vedtaget større vedligeholdelsesarbejder.
4. Hensættelse til vedligeholdelse er indregnet til 224 kr./m²
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.

Budgettet blev vedtaget med 29 stemmer for og ingen imod.

5. Indkomne forslag

a. Bestyrelsen forslag

1. Fastlæggelse af vedligeholdelsesbidrag

På grund af en skrivefejl var seneste års hensættelse anført til 244 kr./kvadratmeter – det rigtige tal er 224 kr./kvm. som også er dette års hensættelsesbeløb.

Fastlæggelsen vil fremover blive besluttet ifm. regnskabets godkendelse – med mindre beløbet ændres. I det tilfælde fremstilles et forslag til beslutning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget

2. Principbeslutning om etablering af Elbil Lader Forening

Bestyrelsen fremlagde de tanker om fremtidens elbil og hvordan det kan tænkes håndteret i Syrenlunden med fælles lade anlæg. Da omfanget af emnet er ret stort og markedet er meget nyt og ukonsolideret, er det bestyrelsens holdning at der skal lægges en del arbejde i sagen for at nå frem til en rigtig løsning og det rigtige tidspunkt at etablere den på. Intentionen er derfor at stifte en forening - på samme måde som tv-antenneforeningen blev etableret for mange år siden.

Efter en debat om emnet blev det besluttet at Bestyrelsen etablerer foreningen, men at det ikke betyder, at der er taget stilling til etablering af elbil lade anlæg. Der fremstilles et oplæg til beslutning på kommende ordinære generalforsamling efter de retningslinjer, som forslaget beskriver.

Den udlægning kunne 23 andelshavere godkende mens 7 undlod at stemme

3. Justering af vedtægterne med begunstiggelse af børnefamilier til B-huse



Der var forslag om at supplere begunstigelsen af børnefamilier – som gælder de store C huse – til også at gælde B-husene.

Efter en debat for og imod denne begunstiging kom forslaget til afstemning og blev vedtaget.

For forslaget stemte 15 andelshavere, 11 stemte imod - og 4 undlod at stemme.

b. Andre forslag fra andelshaverne

1. Forslag om etablering af aktivitetsudvalg i Syrenlunden

Kirsten Knudsen (132) havde foreslået at der etableres et aktivitetsudvalg til at arrangere fælles aktiviteter for foreningens medlemmer. (Julehygge, bowling, biograf, teater, fællesspisning)

Der var stor opbakning til ideen – og Kirsten bad interesserede udvalgsmedlemmer om at tage kontakt til hende.

29 andelshavere for forslaget, 1 der undlod at stemme.

6. Valg til bestyrelsen

- a. Valg af formand for 2 år – Ole Wessel (110) genopstillede og blev valgt
- b. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Christoffer Jepsen (160) genopstillede og blev valgt og Max Jensen (158) genopstillede ikke – i stedet blev Søren Dybro (146) valgt.
- c. Valg af 2. bestyrelses-suppleant for 2 år: Henning Højgaard Kristensen (138) – genopstillede – og blev valgt
- d. Kritisk revisor for 2 år: - Her blev Anette Gravgaard Marschall (144) nyvalgt for en 2-årig periode.
- e. Valg af repræsentant til Grundejerforeningens bestyrelse for 1 år: Jytte Nordtorp Bertelsen (156) – genopstillede – og blev indstillet som bestyrelsens delegerede.

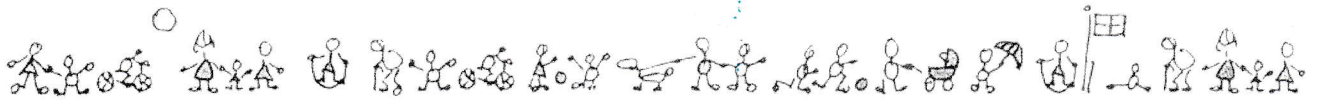
7. Eventuelt

Der blev ytret ønske om at få en opdateret andelshaverliste uddelt – bestyrelsen vil fremstille en GDPR "venlig" version til uddeling. (**Red.:** Andelshavere kan bede sig fritaget for at stå på den navneliste, som uddeles til andelshaverne – udeladelse kan ske ved enten at sende en mail til syrenlunden@gmail.com eller ved at kontakte formanden Ole Wessel i nr. 110).

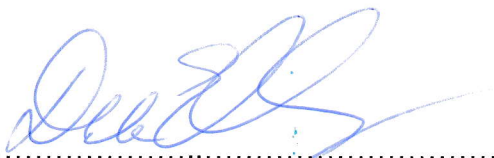
Efter næsten 3 timers møde kunne dirigenten afslutte mødet og traditionen tro blev generalforsamlingen afsluttet med et traktement


Tak til dirigent Dorte Elleby for endnu engang at lede generalforsamlingen på fineste vis.

Referent: Bestyrelsen / Ole Wessel



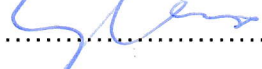
Underskrifter:

Dirigent Dorte Elleby: 

Formand Ole Wessel 

Bestyrelsesmedlem Thomas Abraham 

Bestyrelsesmedlem Jytte N. Berthelsen 

Bestyrelsesmedlem Søren Dybro 

Bestyrelsesmedlem Christoffer Jepsen 