



Indkaldelse til generalforsamling i A/B Syrenlunden

Tirsdag, den 21.3.2023, 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 fra Grundejerforeningen.
3. Forelæggelse/godkendelse af årsregnskab 2022 (regnskab vedlagt indkaldelsen)
 - a. Andelsboligforeningens regnskab (+ fastlæggelse af andelskronens værdi – stigning fra 6,71 til 9,27) – kasserer og revisor fra RSM gennemgår.
 - b. Den kritiske revisors kommentarer til regnskabet
4. Forelæggelse/godkendelse af driftsbudget for 2023
5. Indkomne forslag:
 - a. Bestyrelsens forslag:
 1. Fastlæggelse af vedligeholdelsesbidrag
 2. Beslutning om igangsættelse af tagudskiftnings-projekt
 - b. Evt. andre forslag fra andelshaverne
6. Valg til bestyrelsen
 - a. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Thomas A. (148) – genopstiller, og Jytte N. B. (156) – genopstiller.
 - b. Valg af 1. bestyrelses-suppleant for 2 år: Bente H. J. (130) - genopstiller
 - c. Valg af kritisk revisor suppleant for 2 år: - Kirsten N. (152) – genopstiller.
 - d. Valg af repræsentant til Grundejerforeningens bestyrelse for 1 år: Jytte N. B. (156) - genopstiller
7. Eventuelt - herunder en drøftelse af det videre forløb omkring etablering af elladestandere i Syrenlunden - og desuden en orientering fra Aktivitets-udvalget.

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

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

Vel mødt - med venlig hilsen
Bestyrelsen

AB Syrenlunden - Faktaark 2022-2023

Bilag til bestyrelsens beretning

Emne	2021	2022	2023	Ændring
Bestyrelsen: Formand	Ole Wessel (110)	Ole Wessel (110)	Ole Wessel (110)	ikke på valg
Bestyrelsen: Kasserer	Thomas Abraham(148)	Thomas Abraham(148)	Thomas Abraham(148)	På valg - genopstiller
Bestyrelsen: Næstformand	Jytte N. Bethelsen(156)	Jytte N. Bethelsen(156)	Jytte N. Bethelsen(156)	På valg - genopstiller
Bestyrelsen: Referent	Christoffer Jepsen(160)	Christoffer Jepsen(160)	Christoffer Jepsen(160)	ikke på valg
Bestyrelsen: Medlem	Max Jensen (158)	Søren Dybro (146)	Søren Dybro (146)	ikke på valg
1. suppleant til bestyrelsen	Bente Holk Jensen(130)	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	Mette Stisen(112)	Anette G. Marshall (144)	Anette G. Marshall (144)	ikke på valg
Kritisk Intern Revisor-suppleant	Kirsten Neve(152)	Kirsten Neve(152)	Kirsten Neve(152)	På valg - genopstiller
Repræsentant i Grundejerforeningen	Jytte N. Berthelsen (156)	Jytte N. Berthelsen (156)	Jytte N. Berthelsen (156)	På valg - genopstiller
Flagning på mærkedage	Anette(144)/Stoffer(140)	Anette(144)/Stoffer(140)	Anette(144)/Stoffer(140)	
Græsslåning: Plæneklipper ansvarlig	Jeppe (112)	??	??	Best. / Mangler 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 (RSM)	RSM	RSM	ingen ændring
Andelskrone opgørelses princip	Ejendomsvurdering	Ejendomsvurdering	Valuarmetode	Eks.ord.generalf. 1.11.22
Offentlig ejendomsvurdering	35,0 Mkr.	35,0 Mkr.	55,325 Mkr.	
Ejendomsskat (Dkr.)	335.546	335.546	335.872	
Fastlån	1,65% 30 årigt fast	1,65% 30 årigt fast	1,65% 30 årigt fast	ingen ændring
Henlæggelse til vedligeholdelses pr. kvm. (Dkr.)	224	224	69	Justeret pga. henlæggelse af 10 mkr. Til nyt tag mm.
Husleje A-hus pr. mdr. (Dkr.)	2338	2338	2338	stigning forventes i 2024
Husleje B-hus pr. mdr. (Dkr.)	3396	3396	3396	stigning forventes i 2024
Husleje C-hus pr. mdr. (Dkr.)	4119	4119	4119	stigning forventes i 2024
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	549	636	723	
TV signal - mellem pr. kvartal	1155	1272	1362	

AB Syrenlunden - Faktaark 2022-2023

Bilag til bestyrelsens beretning

TV signal - stor pr. kvartal	1636	1755	1875	
Hushandler	nr. 144, 162, 126, 112	nr. 162, 150	?	
Venteliste (antal opskrevet)	14	9		pr. årets udgang
Slåning fællesarealer - antal pr. andel	2	2	2	ingen planer om ændring
Græsslåning - antal frameldte	2	2	?	
Arbejdslørdage - antal pr. år	_(2)	_(2)	_(2)	ingen planer om ændring
Vintervedl. via grundejerf. Aftale	Ja	Ja	Ja	ingen planer om ændring
Skrald (pap og plast/ 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)	650	493	493	21/22: -24 % / 22/23: 0%
Varme forbrug (Mwh) - i alt i bebyggelsen (1.5.-1.2.)	195	172		Fald på 11,7%
Graddage i Aarhus (1.9. - 1.2.) (norm=1584)	1482	1553		Stigning på 4,8%
Vand - DKr. pr. kubikmeter inkl. moms	48,59	48,33	48,31	21/22: -1% / 22/23: 0%
Vandforbrug alle andele 1.2.-1.2. Kbm	2021	1923		Fald på 4,8%
El priser pr. kwh i DKr. (alt inkl.)	2,4	3,41	6,36	Ved årets start - stign. 86%
El - udendørs fælles (1.2. - 1.2.) (Kwh)	1340	1272		Fald på 10,9%
Kabel TV leverandør	YouSee	YouSee	YouSee	ingen planer om ændring
Antal stor TV pakke m/bland selv	2	2		pr. årets udgang
Antal stor TV pakke	2	2		pr. årets udgang
Antal mellem TV pakke m/bland selv		1		pr. årets udgang
Antal mellem TV pakke	7	6		pr. årets udgang
Antal lille TV pakke	12	11		pr. årets udgang
Arr. Arbejdslørdag (forår og efterår)	(april) + 2.10	23.4./1.10.	?	ikke fastlagt
Arr. Sommerfest (3. lørdag i august)	21.8.21	20.8.22	19.8.23	
Arrangement Skt. Hans aften (23.6.)	Onsdag	Torsdag	Fredag	
Arrangement Julehygge	5.12.21	4.12.22	!?	
Generalforsamling (3. tirsdag i marts) kl. 19	23.6.21	15.3.22	21.3.23	normalt 3. tirsdag i marts
Delt. ved generalfors.(inkl. fuldmagt)	31	30		ud af 32 andelshavere
Ordinære bestyrelsesmøder afholdt	8	6		ordinære møder hele året



FORSLAG 1:

Bestyrelsens forslag.

Fastsættelse af andelskronens værdi.

På den ekstraordinære generalforsamling vedtog vi at lave en buffer i værdistigningen som sker på baggrund af skiftet til valuarvurderingen.

Der er imidlertid også nogle regnskabstekniske principper omkring vores realkreditlån, hvor restgælden opgøres til kursværdi, og da kursen pt. er lav (pga. at renten er høj) vil andelskronen stige yderlig på den baggrund.

Bestyrelsen vurderer at det er en midlertidig situation, og når (hvis) kursen stiger igen, vil denne værdistigning være væk, og den vedtagne buffer vil være brugt.

Hensigten med bufferen er at imødekomme evt. fremtidige fald i valuarvurderingen, ikke at imødekomme udsving i kursværdien på lån.

Derfor foreslår bestyrelsen at se bort fra værdiforøgelsen fra kursværdien.

Ved beregningen af andelsværdien på side 22 i regnskabet har Revisoren korrigeret for værdistigningen i kursværdien med posten "Reservation til fremtidig kursudsving"

Restgælden er pr. 31/12-2023 : 7.615.953 kr.

Kursværdien er pr.31/12-2022: 6.023.407 kr.

Forskel: 1.592.546 kr.

Bestyrelsens forslag til værdiansættelse af andelskrone

Andelsværdi **med** reservationen (Som regnskab): **9,27**

(A: 778.398 B: 1.130.531 C: 1.371.464)

Andelsværdien uden reservationen ville være: 9,66

(A: 811.315 B: 1.178.339 C: 1.429.460)



FORSLAG 2:

Bestyrelsens forslag til pkt. 5.a.2

Tagudskiftnings beslutning, valg af rådgiver og tidsplan:

I henhold til AB Syrenlundens vedligeholdelsesplan – og med input fra vores rådgivere - har vi i et stykke tid været klar over, at det er nødvendigt at få skiftet taget på vores bebyggelse. Vi har i de seneste år set, at omkostningerne til reparation af det gamle tag er steget.

Syrenlunden har nu – via de seneste beslutninger omkring værdiansættelsen – fået midlerne til at finansiere tagudskiftningen med.

Bestyrelsen foreslår, at vi i Syrenlunden går videre med tagudskiftnings-projektet.

Bestyrelsen foreslår, at det rådgivende ingeniørfirma TriConsult engageres til at rådgive foreningen og fremstille projektgrundlag samt efterfølgende styre udskiftningsprojektet.

Bestyrelsen har fået TriConsults bud på, hvordan de kan hjælpe os med projektet.

Rådgiverhonorar til TriConsult (eksklusiv moms):

Udbudsprojekt	45.000,00 kr.
Udførsel	40.000,00 kr.
Aflevering	5.000,00 kr.
Miljøsanering	15.000,00 kr.

TriConsult har været en god hjælp ifm. både Badeværelses-renoveringen (2006), Veluxvindues-udskiftningen (2013) samt døre- og vindues-udskiftningen (2019).

Bestyrelsen foreslår en plan, der betyder, at der i løbet af 2023 igangsættes indledende undersøgelser og fremstilling af udbudsmateriale mhp. et udbud omkring årsskiftet 2023/2024 og selve tagudskiftningen forventes at ske i sommerhalvåret 2024.

Bestyrelsen skal således i slutningen af 2023 kunne fremlægge et forslag for andelshaverne til, hvordan udbudsmaterialet skal se ud – altså via en ekstraordinær generalforsamling. Når tilbudene – senere - er modtaget vil accepten af selve igangsætning også kræve en generalforsamlingsbeslutning – det kan formentlig ske på den ordinære generalforsamling 2024.

I den forestående opgave indgår undersøgelse af mulighederne for at etablere solcelleløsning – eller forberedelse til sådan et anlæg senere - ligesom det skal undersøges, om der kan skaffes energitilskud til arbejdet.

Desuden skal vi have afklaret spørgsmål om udskiftning af tagrender/nedløbsrør, forskellige undertagstyper, mm.



Referat fra
Generalforsamling i Andelsboligforeningen Syrenlunden
Tirsdag den 21. marts 2023 kl. 19 i Cafeen på Bøgeskovhus

1. Valg af dirigent:

Bente H.J. (130) blev valgt. 28 andelsboliger af 32 var repræsenteret ved fremmøde, 4 andelshavere var ikke til stede, hvoraf de 2 havde afleveret fuldmagt.

2. Bestyrelsens beretning (tekstdel):

Formand Ole Wessel (110) præsenterede bestyrelsens 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 præsenteret – se nedenfor.

”

Bestyrelsens beretning for året 2022 (tekstdel)

Velkommen

På generalforsamlingen kan vi byde velkommen til nye beboere, som er kommet til siden seneste ordinære generalforsamling: Tina T. pr. 1.8.22 (142) og Herborg og Ellindur pr. 1.8.22 (150).

Derudover har vi i år også inviteret vores revisor Uffe Larsen fra RSM Danmark med til generalforsamlingen – han kommer kl. 20 og vil hjælpe med at uddybe regnskabet.

Der er ifm. indkaldelsen uddelt et par sider med fakta om foreningens status og udvikling. Sammen med den tekstdel, som fremlægges her, udgør det bestyrelsens beretning for 2022. Beretningen indeholder som sædvanligt hændelser i foreningen fra det forgangne år og opgaver, som ligger foran os i det kommende år.

2022 – et begivenhedsrigt år

Vi nåede at afholde 2 ekstraordinære generalforsamlinger i løbet af året. Nemlig 1.11. og 4.12. hvor vurderingsprincipperne blev drøftet og ændret. Vi er nu gået fra den offentlige vurdering til valuarmetoden – og skal senere godkende den nye forhøjede værdi for vore andele. Bestyrelsen synes, at vi med både infomøder og de ekstraordinære generalforsamlinger har fået belyst konsekvenserne af skiftet - og taget en række velovervejede beslutninger om fremtiden, som både dækker den enkelte andelshavers ønsker og samtidig sikrer vores boliger en god og økonomisk vedligeholdelses-standard.

Det store provenu på ca. 20 mill. kr., som værdistigningen betyder, fordeles med 10 mill. kr. til andelskronen, 6 mill. kr. til nyt tag, 2 mill. kr. til kommende anlægsinvesteringer og endelig 2 mill. til en konjunktur reserve, der skal gardere andelskronen mod pludselige fald.

Det er en glæde, at der har været fuld opbakning fra andelshaverne omkring de trufne valg. Vores drift af foreningen og opskrivning af værdierne vil for ikke-regnskabskyndige medføre mange spørgsmål og vi har derfor bedt vores revisor om at komme og hjælpe os



lidt med gennemgang af regnskabet og forklare driftsregnskab overfor balanceposterne i regnskabet.

Foreningens økonomi

Andelskronens værdi er anført til 9,27 i regnskabet 2022. Det er en stor stigning ift. De 6,71 i 2021. Det er naturligvis vores overgang til valuarmetoden, der har forårsaget denne voldsomme stigning. Med de nuværende regler skal valuarens vurdering i praksis gentages hvert år, idet lovgivning ang. en ny 3-årig frekvens aldrig blev vedtaget i folketinget pga. valgudskrivelsen. Det forventes dog, at lovforslaget mere eller mindre uændret fremlægges i løbet af dette forår. Bestyrelsen vil, når denne lovgivning er på plads, også kikke nærmere på vores egne vedtægter. De skal justeres, så de svarer til de nye love samt vores anvendelse af valuarmetoden.

Vores forening ser som bekendt ind i endnu et større anlægsprojekt, og efter planen vil vi fra 2024 skulle optage lån til finansiering af det nye tag. Med hensættelsen af de 6 mill. kroner påvirkes andelskronen ikke negativt ved denne disponering, men renter og afdrag skal håndteres over driftsbudgettet, og da inflationen også har påvirket vores løbende udgifter ved at drive foreningen, annoncerer bestyrelsen allerede nu behovet for en huslejestigning i 2024. Mere derom senere i beretningen.

Boligmarkedet

Syrenlunden har været begunstiget af, at boligmarkedet var i god gænge og vores prisniveau var noget under markedets priser for lignende huse i Aarhus området.

Gennem 2022 har markedet ændret sig, således det nu ser lidt tungere ud mht.

boligsøgnings-interessen - og det vil selvfølgelig også spille ind, at vi har hævet vores andelskrone med omkring 38% pga. valuarmetoden. Vi mener dog at stadig har attraktive boliger prismæssigt, en sund økonomi og et godt miljø at bo i.

Det er der mange, der er glade for at blive en del af. Derfor tror vi boligerne stadig kan handles hurtigt.

Hushandler

Der har som nævnt i indledningen været 2 overtagelser af andele i løbet af 2022

Husleje

Bestyrelsen har besluttet at indstille, at huslejerne i 2023 forbliver uændrede. Det samme gælder aconto varme og vand. Vi vil dog allerede nu annoncere en forventet huslejestigning på ca. 10% fra næste år. Det skyldes primært, at vi har haft et underskud på driften de seneste år, som imidlertid ikke har betydet noget, da vi ikke havde brug for likvider. Underskuddet skyldes primært store hensættelser til nyt tag. Nu nedsætter vi igen hensættelserne, fordi vi låner til taget, men skal som sagt have penge op af lommen til at betale renter og afdrag på det lån, som vi optager. Andelsværdien sikres, men der mangler likviditet til at betale kreditforeningen for renter og afdrag.

Kunne vi så ikke blot vente med taget til vi selv havde sparet op. Desværre er taget ved at være sådan at vi risikerer at reparere alt for meget på det, inden vi kan få nyt. Derfor kan det være en endnu dårligere forretning for os at vente.

Det er i 2018 og 2013 der senest har været huslejestigninger på respektive 8 og 6 procent.



Varmemålere

Brunata skiftede i årets løb alle energimålere i vores boliger til fjern-aflæste målere. Nu er måler-forholdet samtidig lovliggjort og vi har ved samme lejlighed fået skiftet de indendørs lukke-ventiler til vandforsyningen.

Vand, varme og el

Vandforbruget ligger fortsat meget ens fra år til år i foreningen og med en tendens til et kontinuerligt fald. Vandpriserne i 2023 er heldigvis uændret i forhold til 2022.

Hvad angår varmemeforbruget ser det meget fornuftigt ud indtil dato, hvor vi ligger mere end 10 % under ift. Samme periode sidste år. – vi havde dog en meget kold uge i januar, hvor vi i foreningen forbrugte lige så meget som på to normale vinteruger.

Varme prisen er også holdt i ro for 2023 – så det er positivt.

Elprisen til vores udendørs lampers forbrug er til gengæld næsten fordoblet siden 2021 og vi har netop skiftet til fleks-el-pris af samme grund i starten af 2023. Heldigvis falder elforbruget løbende pga. mere og mere energivenlige pærer i udendørs-lamperne.

Vedligeholdelses aktiviteter

- Vandindtrængning fra taget ved flere huse
- Knækkede tagsten udskiftet flere steder
- Udskiftninger af defekte dele af varmesystemet i et par huse
- Nyt husnummer-skilt til Den lille gård – efter påkørsel

Arbejdslørdage

I 2022 kom vi helt fri af Corona nedlukninger og der kom fuld gang i arbejdslørdagene igen – både forår og efterår – til gavn for økonomi og fællesskab i foreningen. Efterårets arbejdslørdag klargjorde, at vi i tilfælde af regnvejrs med fordel kunne have et sejl til at hænge op over legepladsen, når vejret kræver det. Hvad tænker andelshaverne? Dette forårs arbejdslørdag bliver i øvrigt den 29.4.

Bestyrelsens planer for 2023

Tag projektet kommer til at kaste flere undersøgelser af sig for at afdække muligheder for bl.a. energi tiltag, ligesom elbil-ladestanderne også vil blive undersøgt. Fokus på branding af foreningen er også et tiltag, som vi vil se nærmere på, ligesom revision af vedtægterne ligger og venter.

Den løftede pegefinger - HUSK

- 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.

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 21. marts 2023*

”

Beretningen blev herefter debatteret:

Hvordan ser planerne ud for justering af vores skraldeøer mht. det kommende krav om yderligere sortering af affald ? Svar: Aarhus kommune har fået udsættelse til 2. halvår 2023 – og bestyrelsen skal i gang med at have set nærmere på de nye krav og konsekvenserne for vores containere.

Er der lovgivning på vej, som sikrer andelsboligejere mulighed for at optage kreditforeningslån ? Svar: Bestyrelsen er ikke bekendt med sådanne tiltag til erstatning af de dyre banklån. Foreningen bruger allerede lånemuligheder i kreditforeningen – men den mulighed findes ikke for den enkelte.

Hvor ofte skal valuaren vurdere vores boliger ? Svar: I følge den nuværende lovgivning skal der ske en vurdering hvert år. Det forventes dog at ny lovgivning bliver gen-fremSAT i foråret, vil muliggøre 3 års frekvens på valuerens indsats.

Beretningen blev herefter godkendt enstemmigt.

Orientering fra Grundejerforeningen

Jytte N. B. (156) fremlagde nogle emner, som bestyrelsen for Grundejerforening Skovlundgårdsvej: havdse arbejdet med i 2022. Jytte har også i det forgangne år repræsenteret Syrenlunden i grundejerforeningen.

Der har været ændringer i rollefordelingen i bestyrelsen, som består af en repræsentant fra Syrenlunden og en fra de 4 andre parcellforeninger rundt omkring os.

Der er arbejdet med at få mere lys på stien mellem grundejerforeningen og ”de hvide huse” nord for vores grundejerforening.

Et ønske om flere borde og bænke i området har ikke kunnet opnå enighed i grundejerforeningen, idet man er nervøse for, at det bliver tilholdssted for udefrakommende unge. Tidligere erfaringer peger i den retning.

Der har været lappet revner i asfalten på stierne – vi kan udsætte reparations-behovet ved at fjerne det græs, som vil vokse ind i asfalten.

Der har været assistance til at regulere rågekolonien i området.

Der blev spurgt til om ikke Grundejerforeningen burde være med i Viby Grundejerforening, idet der er drøftelser omkring motorvejsudfletning Viby Motorvejen / Ormslevvej og at man den vej igennem kan få indsigt og indflydelse.

Den stigende støj fra motorvejen bør også være et emne grundejerforeningen bør beskæftige sig med. Parcellforeningerne – som Syrenlunden – er for små til at politikerne hører efter. Når mere end 100 husstande – som grundejerforeningen Skovlundgårdsvej repræsenterer - til gengæld kommer med input, er der større chance for at blive hørt.

Orienteringen fra Grundejerforeningen blev taget til efterretning.



3. Forelæggelse/godkendelse af årsregnskab 2022

Foreningens revisor Uffe Larsen, RSM Danmark, fremlagde regnskabet – som var uddelt ifm. indkaldelsen - ved at fremhæve poster, hvor der var nogle markante ændringer eller specielle forhold, der krævede uddybning.

Specielt forskellen på drift og balance i regnskabet var den oprindelige årsag til at flere andelshavere havde ønsket at få revisoren på banen.

Der var en række spørgsmål og der til hørende svar fra revisor.

Den kritiske revisor Anette M. (144) har revideret regnskabet og har ingen kommentarer. Desværre var den kritiske revisor ikke til stede pga. sygdom.

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

Regnskabet blev godkendt med alle fremmødte og begge fuldmagter

Herefter sagde vi farvel til revisor Uffe Larsen.

4. Forelæggelse /godkendelse af driftsbudget for 2023

Kassereren gennemgik de steder i budgettet, hvor der er større ændringer – eller behov for at knytte en kommentar. Hensættelser til vedligeholdelse nedsat til 200.928, da vi i forbindelse med skift til valuar metode ekstraordinært har hensat 8 Mill. kr.

Ellers er budgettet ikke ændret væsentligt i forhold til sidste år.

Vedligeholdelsesbidraget bliver 69 kr/m²

Budgettet blev vedtaget alle stemmer for og ingen imod.

5. Indkomne forslag

a. Bestyrelsens forslag

1. Fastlæggelse af andelskronens værdi (og vedligeholdelsesbidrag)

Pga. overgangen til valuarvurdering er både andelsværdi og hensættelser til fremtidig vedligeholdelse allerede indsat i det fremlagte regnskab. Formelt set vil bestyrelsen dog gerne have begge beslutning fremlagt til separat vedtagelse.

Værdistigningen ved valuarvurderingen er fordelt mellem andelshaverne (andelskronen) og hensættelser til vedligeholdelse (nyt tag og andre anlægsinvesteringer)

Det betyder, at andelskronen ønskes fastsat til 9,27

Og

Vedligeholdelse bidraget kan nedsættes fra 224kr/kvm. (som hidtil) og nu til 69 kr./kvm.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget



2. Beslutning om igangsætning af tagudskiftnings-projekt

Bestyrelsen fremlagde forslaget – som består af 3 dele:

- At bestyrelsen i Syrenlunden går videre med tagudskiftnings-projektet
- At det rådgivende ingeniørfirma TriConsult engageres til at rådgive, foreningen, og fremstille projektgrundlag samt efterfølgende styre udskiftningsprojektet.
- At vi har en plan, der betyder, at der i 2023 igangsættes indledende undersøgelser og fremstilling af udbudsmateriale mhp. udbud omkring årsskiftet 2023/2024 og at selve tagudskiftningen forventes at ske i sommerhalvåret 2024.

Forskellige tilvalg og energimuligheder skal afdækkes i forløbet og andelshaverne vil løbende blive inddraget i de valg, der skal træffes.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget

b. Andre forslag fra andelshaverne

Der var kommet 3 forslag fra andelshavere. Emnerne er af forskellige grunde blevet aftalt placeret ifm. punktet eventuelt – for at få en drøftelse inden evt. fremstilling af beslutnings forslag. (se senere)

6. Valg til bestyrelsen

- Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Thomas A. (148) og Jytte N.B.(156) blev begge genvalgt
- Valg af 1. bestyrelses-suppleant for 2 år: Bente H.J. (130) genopstillede – og blev valgt
- Kritisk revisor suppleant for 2 år: - Her blev Kirsten N. (152) genvalgt for en 2-årig periode.
- Valg af repræsentant til Grundejerforeningens bestyrelse for 1 år: Jytte N.B.(156) – genopstillede – og blev valgt.

7. Eventuelt

Der blev dernæst tid til at drøfte et ønske fra Marianne og Henning (138) om at etablere et cykelskur til blandt andet el-cykler.

Der var en længere drøftelse blandt andelshaverne af muligheder og udfordringer.

Desværre er vi allerede over den tilladte bebyggelsesprocent på 35%, hvilket gør projektet problematisk. Derfor heller ikke egnet til en beslutning. Der skal i givet fald både være styr på evt. dispensation, brand og redningsforhold (hvis placeringen er på gavl ved nr. 138), desuden dybere behovsanalyse samt økonomi.

Det andet forslag fra Kirsten og Peter (132) handlede om udestue tilladelse. Også her er bebyggelses procenten en udfordring – ligesom der på tidligere generalforsamlinger har været stor uenighed omkring udformning. Drøftelsen blev derfor lukket.



Sidste ønske fra Tina T. (142) var at flytte generalforsamlingen fra tirsdag til en anden ugedag for at undgå at enkelte andelshavere altid ville være forhindret. Forslaget var indleveret for sent og kunne derfor ikke sættes til afstemning.

Den 3. tirsdag i marts har i alle foreningens leveår været et pejlemærke, som alle har kunnet planlægge deres kalender efter.

Selvom det - som sådan – ikke er en stor ting at ændre en ugedag, var den overvejende holdning på mødet, at der ved en anden ugedag blot var andre, som ville få problemer. Når man kender dagen flere år i forvejen, bør man kunne få sig arrangeret, således man har mulighed for at kunne deltage.

Dernæst præsenterede Søren D. (146) den undersøgelse, som bestyrelsen havde foretaget af andelshavernes holdning til elbil og ladeanlæg.

Efter en længere debat kunne det konkluderes, at selv om andelshavere ikke har eller ønsker elbil, kunne de måske godt være positive overfor ladeanlæg. Bestyrelsen vil derfor justere spørgeskemaet og udvide undersøgelsen.

Endelig kunne Kirsten K. (132) fremlægge Aktivitetsudvalgets arbejde i det forløbne år.

5 andelshavere udgør udvalget – men det er åbent for alle andelshavere, som har lyst.

Emner der har været på programmet: Indkøb af havebord mm, Stole-yoga arrangementer, vinsmagning, bowling, banko, Højskolesang-aften hos Ravnsbjerg kirken.

Fremtiden byder på Højskolesang aften i Ravnsbjerg Kirke den 20.4., Moesgaard museum 10.5., tur til Flensborg, besøg hos ArtEx, stole yoga udenfor.

Efter næsten 3½ timers møde kunne dirigenten afslutte mødet og traditionen tro blev generalforsamlingen afsluttet med et traktement

Referent: Bestyrelsen / Ole Wessel

Underskrifter:

Dirigent Bente H.J (132): *Bente Holk Jensen*

Formand Ole W. (110)..... *Ole Wessel*

Bestyrelsesmedlem Thomas A. (148) *Thomas Abraham*

Bestyrelsesmedlem Jytte N. B.(156) *Jytte Nordby Berlekow*

Bestyrelsesmedlem Søren D. (146) *Søren*

Bestyrelsesmedlem Christoffer J.(160) *Christoffer S. J.*