

Andelsboligforeningen Rødbyhøjen

Thurø

Bestyrelsens beretning ved generalforsamlingen d. 17. juni 2021

På grund af coronapandemien som betød at vi sidste år først kunne afholde ordinær generalforsamling (grf.) d. 12. aug. 2020, dækker denne beretning kun en periode på ti måneder.

Med hensyn til foreningens almindelige tilstand, har bestyrelsen har den opfattelse, at fællesskabet i vores forening stadig fungerer fint.

Vores boliger er velholdte, vi har pæne grønne arealer og en sund og stabil økonomi.

Boliger der bliver ledige, afsættes stadig hurtigt.

Der vedbliver at komme nye tilmeldinger til vores venteliste. I øjeblikket er der 50 personer på venteliste.

Foreningens hjemmeside er meget besøgt. Siden den blev oprettet i 2017, har der været ca. 140.000 besøg.

Udvendigt vedligehold

Under malerarbejdet sidste sommer på glaslister på vores sydvendte karnapper, viste det sig nogle steder, at listerne var så fugtige, at de ikke kunne males på en forsvarlig måde. Derfor blev arbejdet med at male glaslister stoppet.

Derudover blev en del sydvendte facader og gavle på carporte malet. Foruden blev en del sternbrædder malet. Samlet pris for malerarbejde i 2020 er: 54.773 kr.

Vi har nu udpeget 11 karnapper hvor glaslister er i dårlig stand. Disse lister vil blive udskiftet og malet i løbet af sommeren 2021. Anslået pris ca. 83.000 kr.

Det må forventes at der skal udskiftes flere glaslister de kommende år.

Hertil kommer at der her i 2021 vil blive foretaget diverse udvendigt malerarbejde for anslået ca. 30.000 kr.

Foreningens vedligeholdelsesplan er lagt ind på vores hjemmeside.

Grønne arealer

I efteråret 2020 er bedet mellem vænge C og E blevet om beplantet.

Vores gadelamper har fået udskiftet belysningen til LED lamper. Udskiftningen har betydet en besparelse på strømforbruget på ca. 60%. Investeringen har været meget begrænset takket være frivillig arbejdskraft.

Den første Grønne dag i år er allerede afholdt d. 11. maj, med stor tilslutning. De to sidste Grønne dage er planlagt til onsdag d. 7. juli og torsdag d. 23. sep.

Herunder er nævnt de største udgifter vedr. grønne arealer:

Etablering af trappe og gelænder mellem nr. 8 og nr. 10	17.000 kr.
Om beplantning af bed mellem vænge C og E	23.000 kr.
Eftersyn af og rep. af motor plæneklipper	15.000 kr.
Hækkklipping i forb. med Grøn dag	7.250 kr.
Plænerensning	9.000 kr.

Snerydning og saltning af vores veje i 2021	20.300 kr.
Ny lille selvkørende plæneklipper 2021	3.500 kr.

Efter ønske fra mange beboer fremsætter bestyrelsen på denne grf. forslag om fælles hækklipning i forbindelse med Grøn dag i juli måned.

Fælles hækklipning vil beløbe sig til ca. 15.000 kr. udover det beløb, vi i forvejen bruger for at få klippet øvrige hække i vores område.

Økonomi

Bestyrelsen har i 2020 undersøgt om det kunne betale sig at omlægge vores kontantlån som er uden afdrag. Lånet har en hovedstol på 22.571.000 kr. Lånet er optaget i Realkredit Danmark (RKD) og har stadig en løbetid på ca. 4,5 år.

RKD gav os et tilbud som viste, at vi ved en omlægning ville øge gælden på lånet med ca. 2,8 millioner, hvilket ville betyde at andelsværdierne i gennemsnit ville falde med ca. 49.000 kr.

Grunden til dette var at lånet ved omlægning skulle indfries til en høj kurs.

Bestyrelsen syntes ikke at tilbuddet var fordelagtigt og besluttede ikke at tage imod tilbuddet.

På budget 2021 har bestyrelsen besluttet at suspendere reglen om at hensætte 50% af afdrag på lån til vedligehold.

Foreningens ejendomsskat for 2021 er uændret på ca. 300.000 kr.

På trods af, at foreningens budget for 2021 viser et underskud på ca. 90.000 kr., foreslår bestyrelsen uændret boligafgift frem til den næste ordinære generalforsamling i 2022.

I forbindelse med at vores boliger bliver ældre kan det ikke udelukkes, at udgifterne til vedligeholdelse vil stige i de kommende år, hvorved det kan komme på tale at hæve boligydelsen.

Fremtidig udskiftning af vores gasfyr

Allerede i sommeren 2020 begyndte bestyrelsen at fokusere på, at vi på et eller andet tidspunkt i fremtiden, skal udskifte vores gasfyr med en alternativ varmekilde, dels på grund af ny energilovgivning og dels fordi vores gasfyr indenfor en overskuelig årrække vil have opbrugt deres levetid. Endelig også med det mål, at der vil være en forventet besparelse på vores varmeregning, ved at skifte til en alternativ varmekilde.

På den ordinære grf. i aug. 2020 kom der fra en af vores beboer forslag om at nedsætte et arbejdsudvalg, for at belyse muligheden for at udskifte vores eksisterende gasfyr med en alternativ varmekilde. Forslaget blev vedtaget med et klart flertal. Dette forslag faldt fint i tråd med hvad bestyrelsen i forvejen havde af planer.

Rødbyhøjens bestyrelse nedsatte derfor i efteråret et internt arbejdsudvalg på seks personer, med Dan Pehrson som formand.

I efteråret fik vi også en henvendelse fra formanden for Stængelvænget, Jens Nielsen, med forslag om at indlede et samarbejde med andre Jørgen Jensen andelsboligforeninger, med henblik på en fremtidig udskiftning af vores gasfyr. Dette er nu endt med at der er nedsat et fællesudvalg med deltagelse af 7 andelsboligforeninger. Formålet med fællesudvalget er at udveksle erfaring med hensyn til tekniske og økonomiske forhold, herunder tilskud fra staten.

Vores interne arbejdsudvalg arbejder med to forskellige løsninger. En løsning med ren el-kedel og en løsning med varmepumpe.

En af udvalgets første store opgaver har været at søge om tilskud til udskiftning af gasfyrene i Energiministeriets Bygningspulje. Det lykkedes faktisk for arbejdsudvalget at blive registreret som ansøger til energitilskud da Energistyrelsen åbnede for ansøgning d. 7. april. Vi har dog endnu ikke fået tilsagn om tilskud. Der kan forventes at tilskuddet vil ligge mellem 22-28.000 kr. pr. enhed. Når vi forhåbentlig får tilsagn om tilskud gælder det i 2 år. Udvalgsarbejdet er midlertidigt sat på pause indtil vi har tilsagn om tilskud.

Vores gasfyr

Vores gasfyr skal i igen i år have foretaget serviceeftersyn. Aftalen med Vejstrup VVS for serviceeftersyn udløber medio 2021. Bestyrelsen har netop indgået en ny 2-årig serviceaftale, gældende fra 1. juli 2021. Vi håber, at så mange som muligt vil deltage i en ny aftale. Udgift til vedligehold af gasfyr i 2020 beløb sig til ca. 7.000 kr. Udgiften for vedligehold af vores gasfyr forventes i 2021 at beløbe sig til ca. 60.000 kr. Dette skyldes serviceeftersynet, hvor der ofte udskiftes mange komponenter.

Nye beboer

Siden sidste grf. i aug. 2020. Har vi fået følgende nye beboer:
Nr. 44 blev d. 01.11.2020 overtaget af Edith og Niels Mosberg.
Nr. 60 blev d. 01.01.2021 overtaget af Gunner Jespersen.
Nr. 3 blev d. 01.02.2021 overtaget af Jette og Per Anderson.

Vi byder dem alle velkommen på Rødbyhøjen og håber de vil falde godt ind i fællesskabet.

Aftale med SEF

Sidste sommer indgik bestyrelsen an aftale med Sydfyns Elforsyning Support. Aftalen går ud på, at der tilfalder foreningen et lille beløb, alt efter hvor meget el eller gas, som dem der er tilsluttet ordningen bruger. Vores gadebelysning er også tilmeldt ordningen. Beløbet kan bruges til et socialt formål.

SEF Support har udbetalt 273 kr. i første periode. Der er tilmeldt 27 beboer til ordningen.

Som afsluttende bemærkning vil bestyrelsen gerne takke alle beboer for et godt samarbejde i den forløbne periode.

En speciel tak skal lyde til alle de beboere, som på frivillig basis og på eget initiativ udfører forskellige opgaver for fællesskabet.

Som altid skal der også lyde en ekstra tak til græsklipperholdene, som med deres indsats har sparet foreningen for en stor udgift.

Allersidst vil jeg gerne takke mine bestyrelsesmedlemmer og suppleanter samt varmepumpeudvalget for et godt og loyal samarbejde i den forløbne periode.

Bestyrelsen