

Bestyrelsens beretning ved ordinær generalforsamling torsdag d. 17. marts 2022

Beretningen denne gang dækker kun en periode på ni måneder. Årsagen er, at vi pga. af coronapandemien først kunne holde ordinær generalforsamling i juni måned sidste år.

Perioden har været præget af mange udfordringer for bestyrelsen, ikke mindst i forhold til arbejdet med en fremtidig udskiftning af vores gasfyr. Det vil jeg vende tilbage til senere i beretningen.

Men bortset herfra er det bestyrelsens opfattelse, at vores boligforening fungerer i bedste velgående. Vores økonomi er stabil, boligerne er velholdte. Ledige boliger bliver hurtig afsat. Der er i øjeblikket 61 på venteliste.

De grønne arealer er også stadig i pæn stand takket være beboernes frivillige arbejdsindsats. Bestyrelsen valgte i december måned 2021 at melde vores boligforening ind i Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF). Fordi vi i bestyrelsen følte, at vi i visse situationer havde brug for juridisk bistand. Derudover kan det også på andre måder være meget nyttigt for vores forening at være medlem af ABF. Årligt kontingent til ABF er på 12.096 kr.

Udvendigt vedligehold

Sidste sommer fik vi udskiftet lodrette glaslister på 11 sydvendte karnapper. De pågældende karnapper blev samtidig malet. Derudover blev de resterende karnapper malet i nødvendigt omfang.

Samlet pris for udskiftning af glaslister 2021 blev: 51.600 kr.

Samlet pris for malerarbejde 2021 blev: 48.300 kr.

Vi har nu udpeget 11 nye karnapper hvor glaslister vil blive udskiftet i 2022. Anslået pris: 48.700 kr. Det må forventes at der skal udskiftes flere glaslister de kommende år.

Der er også aftalt malerarbejde 2022 på de ovennævnte karnapper, samtidig med påregner vi der efterhånden skal males sternbrædder på nogle af vores boliger.

Anslået pris for malerarbejde i 2022: 54.500 kr.

Man kan finde vedligeholdelsesplanen på vores hjemmeside.

Grønne arealer

Den første Grønne dag i maj måned blev aflyst pga. dårligt vejr, men blev i stedet gennemført en uge senere. Den Grønne dag d. 7. juli blev gennemført i strålende vejr og med rekordstor tilslutning og blev afsluttet med socialt samvær. Hvilket er af stor værdi for fællesskabet i vores forening. Årets sidste Grønne dag i september blev aflyst pga. dårligt vejr. Da opgaverne i forvejen var begrænset, blev der ikke planlagt nogen ny dag.

"Grønne dage" er i år fastsat til: tirsdag d. 10. maj, onsdag d. 6. juli og torsdag d. 22. sep.

For første gang fik vi i sidste sommer gennemført fælles hækklipning. Tilsyneladende uden problemer og til rimelig pris.

Der skal som sædvanlig rettes en stor tak til græsklipperholdene for at holde vores plæner i fin stand og derved spare foreningen for en stor udgift.

Herunder de største udgifter for de Grønne arealer:

Vedligeholdelse af motorplæneklipper	8.270 kr.
Saltning og snerydning	21.600 kr.
Hækklipning incl. fælles hækklipning	10.700 kr.
Beskæring af platantræer	5.000 kr.

Økonomi

Bestyrelsen har stadig den opfattelse at foreningens økonomi er i en god stand. Det er lykkedes stort set at overholde vores budget.

Bestyrelsen har også på budget 2022 besluttet at suspendere reglen om at hensætte 50% af afdrag på lån til vedligehold.

På trods af, at foreningens budget for 2022 viser et underskud på ca. 44.000 kr., foreslår bestyrelsen uændret boligydelse frem til næste ordinære generalforsamling i 2023.

Da vores boliger stadig bliver ældre, kan det ikke udelukkes, at udgifterne til vedligeholdelse vil stige i de kommende år, hvorfor det kan blive nødvendigt på et tidspunkt i fremtiden at hæve boligydelsen.

På opfordring fra foreningens revisor fremsætter bestyrelsen på denne generalforsamling forslag om ændret revisionsform, fra den nuværende revisionsform til "udvidet gennemgang".

Foreningens ejendomsskat for 2022 er uændret på ca. 300.000 kr.

Fremtidig udskiftning af vores gasfyr

Vores interne arbejdsudvalg har fra start arbejdet med to forskellige løsninger. En løsning med ren el-kedel og en løsning med varmepumpe.

Bestyrelsen har fra start haft den holdning, at den indvendige tekniske installation til en varmepumpe, skulle kunne være i det skab, hvor gasfyret i dag er installeret. Vi ville ikke ødelægge vores bryggers møblement. Hidtil har vi ikke fundet et varmepumpe projekt hvor den indvendige teknik kan være i skabet.

Efter at arbejdsudvalget i april 2021 søgte Energistyrelsen om tilskud til udskiftning af vores gasfyr til varmepumper, fik vi i juli måned oplysning fra Energistyrelsen om, at vi havde fået tilsagn om et tilskud på 1,4 millioner kr. hvis den løsning vi vælger, opfylder kravet på en A+++ mærkning.

Pr. 01.08.2022 kan vi søge Energistyrelsen om forlængelse af tilsagnet. Vi ved ikke hvor længe, sådan et tilsagn kan forlænges.

Men herefter blev arbejdet i arbejdsudvalget vanskeliggjort af manglende enighed om fremdriften for udskiftning af vores gasfyr. Bestyrelsen besluttede at sætte udvalgsarbejdet på pause.

Det medførte at arbejdsudvalget mere eller mindre blev opløst, fordi flere medlemmer i udvalget meldte fra, fordi man var uenig i bestyrelsens holdning. Arbejdsudvalget er nu helt opløst.

Sidste år i september besluttede bestyrelsen at få en uvildig energirådgiver, til at udarbejde rapporter, for at undersøge hvor stor en besparelse på varmeregningen, der ville blive ved enten at overgå til el-kedel eller varmepumpe. Energirådgiveren udarbejdede en rapport for hver af de fire hustørrelser vi har her i Rødbyhøjen.

Konklusionen på rapporterne var, at ved at skifte fra gasfyr til varmepumper, vil der være en besparelse på varmeregningen for alle, men især for de beboere der i forvejen har et stort el-og gasforbrug.

Hovedparten af beboerne i Rødbyhøjen har et lille strømforbrug og lille gasforbrug. Dette skyldes at mange af vores beboere bor alene og derved har et lille forbrug. Faktisk bor 55 % af beboerne her i Rødbyhøjen alene.

Rapporterne viste at ved at skifte til el-kedel ville varmeregningen blive væsentlig større end med gasfyr.

Siden rapporterne blev udarbejdet, er der sket en voldsom stigning i både gas-og strømpriser. Hvorfor beregningerne i rapporterne fra energirådgiveren i dag ikke mere er særlig retvisende. Når vi udsender sådan en rapport, vil den altid kun give et øjebliksbillede.

Selvom en varmepumpe vil give en lavere varmeregning, er der også et minus, nemlig at der hvert år skal foretages et lovpligtigt eftersyn, som anslået vil koste omkring 1200 kr. Dertil kommer at vi formentlig skal optage et mindre lån, for at skaffe kapital til at indkøbe af varmepumper. Da vi endnu ikke har et færdigt varmepumpeprojekt, kender vi endnu ikke den endelige pris. Men bestyrelsen anslår, at der måske vil blive behov for at optage et lån på ca. 1,5 millioner kr. Herved vil der komme en mindre stigning i boligydelsen. Realkredit Danmark har lavet en beregning som viser, at vi kan forvente en stigning på ca. 40-80 kr./måned, afhængig af boligstørrelse. Bestyrelsen vil vente med at indhente mandat til at optage lån, til vi alligevel på et eller andet tidspunkt, skal holde en ekstraordinær generalforsamling for at tage en beslutning til et projekt.

I slutningen af februar udsendte bestyrelsen en INFO for at genopfriske fordele og ulemper ved henholdsvis varmepumper og el-kedler. Hvor vi samtidig oplyste om, at vi efter denne generalforsamling vil bede jer om at komme med en uforpligtende tilkendegivelse, om hvilket projekt man ønsker. Bestyrelsen har brug for at høre beboernes mening på nuværende tidspunkt. Det vil i praksis betyde, at vi kort efter denne generalforsamling, vil lægge en seddel i jeres postkasser, hvor man kan sætte kryds ved det projekt man synes bedst om. Sedlen skal afleveres til et bestyrelsesmedlem.

Når bestyrelsen kender resultatet af den uforpligtende tilkendegivelse, vil den tage stilling til det videre forløb i varmeprojektet.

Vores gasfyr

Sidste sommer blev der foretaget eftersyn på vores gasfyr af Vejstrup VVS. Udgiften til reservedele i forbindelse med eftersynet beløb til ca. 60.000 kr. Eftersynet viste at vores gasfyr stadig er i fin stand.

Nye beboer

Der er ikke tilflyttet nye beboer til Rødbyhøjen siden sidste generalforsamling. Hvilket er lidt usædvanligt. Men en af vores beboer er fraflyttet nr. 36 og har i stedet overtaget nr. 42.

Som altid vil bestyrelsen, som afsluttende bemærkning, takke alle beboer for et godt samarbejde. Der skal dog rettes en speciel tak til alle dem, der på frivillig basis, har påtaget sig at udføre forskellige opgaver, til gavn for fællesskabet i vores boligforening.

Som afgående formand vil jeg takke både nuværende og tidligere bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for et fantastisk godt samarbejde, i den tid jeg har stået i spisen for bestyrelsesarbejdet. I har alle på hver jeres måde ydet en stor indsats for at gøre jobbet som formand nemt for mig.

Rødbyhøjens bestyrelse