

# Andelsboligforeningen Højskolelunden

28. marts 2024

## Bestyrelsens beretning for 2023

### Året der gik:

I 2023 fyldte sandblæsningen af store dele af vores bygninger meget. Det var træls med al den larm og støv mens det stod på, men det var nødvendigt at få gjort. Bagefter gik Hjerting Byggeforretning her et par måneder og vandskurede murene i hvid farve, så de nu står rigtig pæne. De skal dog males i løbet af et par år for at beskytte pudset.

Foreningen betalte for vinduesvask hos os alle og vores naboer efterfølgende. Ligeledes fik vi støvsuget vores tagrender for sand. Samtidig blev der taget billeder af skader på tagrenderne. Skaderne bliver udbedret af blikkenslageren i år.

Vi fik skiftet 2 ventilatorer, mens der var en lift i området. Det kostede ca. 24.000 kr. pr stk. Vi kan forvente, at de resterende 10, skal udskiftes i de kommende år. Det giver en strømbesparelse på knap 40% pr ventilator. Det kan dog næppe finansiere udskiftningen, så vi venter til de gamle ventilatorer er nedslidte.

2023 blev også året, hvor vi skiftede servicefirma for elevatorerne. Vi havde tidligere fået et meget dyrt renoveringsforslag fra KONE. Vi valgte at kontakte PD-Elevator fra Hammelev. De havde et noget andet syn på, hvad der var nødvendigt at renovere. Ligeledes kan de selv bygge en del af elstyringerne, så vi ikke en anden gang skal afvente reservedele fra udlandet. Elevatoren i klynge 1 fik en større reparation for 24.000 kr. i juni. I starten af 2024 har de 2 øvrige elevatorer ligeledes fået større renoveringer, så vi nu har brugt ca. 120.000 på elevatorerne. Det er noget mindre end forslaget på ca. 860.000 fra KONE, men PD-elevator anser det absolut ikke nødvendigt at gøre mere nu.

Der har været 2 rengøringsdage/havedage med flot fremmøde. Dagene sluttede med grillpølser. Det er altid hyggeligt med det sociale samvær bagefter.

I november holdt vi julefrokost på Højskolen med god deltagelse. Det var som sædvanligt rigtig fornøjeligt.

I september hjalp Ove Stendal bestyrelsen med at rydde den store sø for uønsket vækst. Det var en hård dag, og der blev kørt mange læs søgræs væk.

Desværre ser det ud til, at nye planter står klar lige under overfladen til en ny sæson.

Antallet af affaldscontainere blev tilpasset, og det sparer vi lidt penge ved. Der er købt en meget lang vandslange, så vi fremover lettere kan vaske containere. Benny kontrollerer affaldscontainerne meget hyppigt, og det ser ud til, at de fleste kan finde ud af at sortere affaldet. Der kom i årets løb små røde kasser ud til hver lejlighed. De er til elektronik og kemi. Der må max fyldes 5 kg. i disse.

#### Ændret belåning:

På den ordinære generalforsamling blev omlægning af vores lån godkendt. Låneomlægningen trådte i kraft 1. maj. Vi havde afdraget på vores lån indtil da. Nu har vi et fastforrentet 30-årigt 4% lån – som er afdragsfrit i de første 10 år med mulighed for forlængelse. Vores kreditforeningslån var billigt at indfri, og vores gæld blev ved den lejlighed nedsat med 4 mill. til ca. 19,5 mill. Vores ejendomme står i regnskabet til en værdi på knap 40 mill., så vores belåningspct. er fornuftig.

#### Nye vedtægter og husorden:

På den ekstraordinære generalforsamling i juni måned, blev vedtægterne tilrettet. Vi har en mindre tilretning i år igen, da en højesteretsdom nu gør det nødvendigt at indføre et afsnit om andelshavers erstatningsansvar for skader på den fælles ejendom i forbindelse med renoveringer.

Vores husorden blev også forenklet. Dog var der et udestående omkring rollatorer. Bestyrelsen fremlægger et forslag på generalforsamlingen i år om disse.

#### Venteliste:

Højskolelunden anses tilsyneladende for at være et attraktivt sted at bo. Vi har nu en meget lang venteliste. I februar 2023 fik vi et flot skilt sat op på vores cykelskur. Det henviser til vores hjemmeside. Interesserede skriver sig nu som regel på ventelisten via hjemmesiden. Der har ikke været salg af lejligheder i 2023.

#### Regnskabet for 2023:

Åres resultat er på knap 4,4 mill. Det skyldes dog hovedsagelig det tidligere omtalte provenu fra vores låneomlægning, så når vi ser bort fra kursgevinsten, var resultatet 245.000 kr. Vi har tidligere besluttet, at overskud ikke skal udmøntes i store stigninger på vores lejligheder, da vi alligevel ikke vil kunne hente disse prisstigninger ved salg af lejlighederne. Bestyrelsen foreslår derfor en stigning på 2,5% af lejlighedernes maksimalpriser. Samtidig overfører vi 4 mill. til reservekontoen. Denne konto skal bruges til at udjævne over-

skud/underskud og medvirke til, at vi fremover har en rolig udvikling i vore maksimalpriser på lejlighederne. På regnskabets sidste side, kan I se de nye foreslåede priser for lejlighederne.

#### Budget 2024:

Bestyrelsen foreslår uændrede boligafgifter i 2024. Vi forventer i år at bruge ca. 470.000 kr. på vedligehold. Det omfatter både de faste vedligeholdelsesudgifter, samt nye projekter. I 2024 forventer vi et resultat på 100.000 kr.

På generalforsamlingen vil vi fortælle meget mere om regnskabet og budgettet og herunder hvilke investeringer, der venter i 2024 og i de nærmeste år.

#### Nye grundskyldsvurderinger:

Andelsboligforeninger betaler ikke ejendomsskat. Vi betaler udelukkende grundskyld, og det har hidtil kostet 28.000 kr. om året. Med den nye vurdering, som vi har fået, vil grundskylden øges med op til 100.000 kr. om året over en 15-årig periode. Bestyrelsen kæmper for at udgiften ikke øges så meget, men er ikke særligt optimistiske.

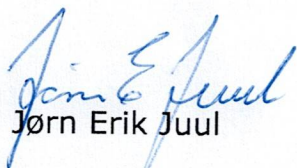
#### Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF):

Vi deltager i møder, generalforsamlinger, andelsboligdage og diverse informationsmøder. Vi ringer også indimellem til rådgiverne i ABF og får konkret råd og vejledning. Jørn er blevet medlem af kredsbestyrelsen for ABF i Sydjylland, og får god viden derfra. Viden som kan bruges herhjemme.

#### Tak:

Bestyrelsen takker Preben Jepsen for den store indsats, som han yder for foreningen, som vores administrator. Også tak til alle jer, der deltager i arbejdet i foreningen og i det daglige hjælper med at holde det pænt såvel ude som inde.

På bestyrelsens vegne

  
Jørn Erik Juul

Formand

#### Bestyrelsen:

Jørn E. Juul	Aage Gram	Benny V. Hansen	Conja Jensen	Niels Christian Andersen
Formand	Næstformand & Bygningsinspektør	Kommissær for affaldshåndtering	Sekretær	Suppleant og vicesekretær