

## Bestyrelsens beretning på

### A/B BEYERS BAKKES ordinære generalforsamling den 15. juni 2021.

**1. Bestyrelsens beretning**, som vil omhandle forhold om foreningens administration, drift, projekter og aktiviteter, der har været arbejdet med, og er blevet iværksat eller er foregået siden sidste ordinære generalforsamling. Vi har jo været og er stadig i en usædvanlig situation grundet Covid19. Derfor afholder vi generalforsamlingen udenfor vores egne lokaler og med god afstand fra hinanden.

Vi har desværre måttet tage afsked med to af vores mangeårige andelshavere. Anne Marie Westermann og Ingvar Frederiksen. Æret være deres minde.

I den forgangne periode har vi haft et ekstraordinært stort antal udskiftninger. **7 lejligheder. Hele 9 nye tilflyttere.** Hvilket har givet formanden og VAB en del ekstra arbejde. Det har også bevirket, at vores aldersgennemsnit er faldet. Jeg har derfor et inderligt håb om, at det snart smitter af på aldersgennemsnittet i bestyrelsen. (Som p.t. er 76 år).

**2. Der kommer jævnligt nye love, både fra Folketinget og EU, som andelsforeninger skal forholde sig til og følge;**

I efteråret vedtog folketinget at stoppe med offentlige vurderinger af andelsboliger. Den næste skulle være kommet i 2023.

Bestyrelsen har valgt at bibeholde foreningens vurdering fra 2012 (på 68.mill.) og i øvrigt forholde sig afventende, indtil der kommer et udspil fra den kommission, der er nedsat til at komme med alternative forslag til fremtidige vurderingsformer i løbet af året. I dag finders to muligheder for en ny vurdering: Valuarvurderinger og så opførelsesværdien (vor er 51 mill.). Valuarvurderingen skal nyvurderes hver 18. måned. Reelt bliver det så årligt. Den er forholdsmæssig dyr for en forening af vores størrelse. (20.000 kr.). Regeringen forventer at fremlægge en erstatning for den offentlige vurdering i efteråret 2021. (muligvis valuarvurderingen med 10 års løbetid og pristalsreguleret i perioden).

**3. I årets løb;**

Har vi afholdt 7 ordinære og et ekstraordinært bestyrelsesmøde. Mange drøftelser er foretaget på mail.

Udover vores ordinære generalforsamling har vi også holdt en ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med låneomlægning på 20 mill.

Grundet fraflytning har bestyrelsen skiftet næstformand to gange. Det sidste halve år har bestyrelsen ikke været fuldtallig. Tak til alle medlemmer for en ekstraordinær indsats.

Vi har i 2020 ikke kunnet holde vores to årlige arbejds-/havedage, og heller ikke nytårskuren i januar 2021 grundet Coronasituationen. Til gengæld havde nogle taget initiativ til at holde havedag i miniformat. Godt initiativ og mange tak for det. Vi håber, at vi fremover kan genoptage vore normale aktiviteter uden restriktioner.

#### **4. Drift;**

Omkring drift og vedligeholdelse er der mange ting der skal varetages for at sikre, at ejendommen ikke forfalder, samt at alle lovmæssige og sikkerhedsmæssige forhold overholdes. Det er bl.a. områder som elevatordrift, ventilation, rengøring, forsikring, snerydning (ikke meget i den forgangne vinter), maling, renovation, vand og EL for blot at nævne nogle områder, hvor vi har nødvendige kontrakter og aftaler. Derudover opstår der ting, der akut skal udbedres.

#### **Ud over disse nødvendige forhold i forbindelse med driften har vi haft projekter og driftsforstyrrelser;**

I 2020 har vi fået malet trappeopgangene.

Der har været ekstraordinære forstyrrelser på elevatorernes dørtryk, samt at elevatoren i 32 stod stille over nytår i 4 dage.

En strømafbrydelse i området, der satte denne elevator ud af spillet.

Der var fejl på strøm til fyret, der så stod stille.

Alt sammen hændelser der sker, når formanden ikke er til stede. Godt at andre i bestyrelsen og opgangsformændene så tager over.

Han var dog til stede, da vi skulle til at finde utætheder på centralvarmeanlægget.

Der er nedsat et udvalg til at klarlægge mulighederne for at opstille el-ladestandere.

Der er en gruppe med fokus på det nye sorteringsregulativ der kommer i 2022.

Vi påtænker at nedsætte et ejendomsudvalg, der skal være behjælpelig med planlægning af bygningsvedligeholdelse og håndværkerkontakt, samt projekter.

Vi påtænker at nedsætte et udvalg til at følge udviklingen omkring fremtidig varmforsyning for området. Vi er i dialog med kommunen og andre foreninger i området. Udfasning af gas i 2030.

Foreningen har været primusmotor i indsigelserne mod opførelse af op til 210 ungdomsboliger på Lundemarken 24. I øvrigt sammen med de fleste andre foreninger i området. Det vil vi gerne have reduceret til max. 160 boliger.

## **5. Vi vil lige nævne nogle få ting omkring økonomi:**

Foreningen skulle refinansiere et lån på 20mill. inden 2021. Det valgte vi at gøre i juli 2020, da vi så et gunstigt marked på det tidspunkt.

Det blev besluttet på en ekstraordinær generalforsamling at optage et fastforrentet på 10mill. med afdrag og med 30 års løbetid, og et fastforrentet på 10mill. med 10 års afdragsfrihed, men 30 års løbetid.

Foreningen har nu 75% af vore lån i fastforrentede lån med 30 års løbetid med en rente på 1 % og 0.5 % - og 25 % afdragsfrit i 10 år med en rente på 1%, så vi ser ind i et kendt fremtidsbillede med den lavest mulige rente.

Vi skal afskrive kurstabet på de nye lån i samme regnskabsår. Kurstab, indfrielses- og låneomkostninger på 423.000 kr. påvirker 2020 regnskabet.

Foreningens nye finansieringssituation og kurstabets størrelse bevirker, at vi ikke skal ændre på vores fastsatte boligafgift. En boligafgift som er ualmindelig gunstig og lav i forhold til tilsvarende boliger i Holbæk.

Der er afholdt omkostninger til maling af trappegangene for 78.000 kr. Det svarer til det indhentede tilbud.

Elevatorerne er igen i 2020 den største vedligeholdelsesomkostning 93.000 kr.

Ekstraordinære omkostninger på elevatorerne (dørtryk for omkring 49.000 kr.).

Indtil videre har 2021 været et roligt år for så vidt angår elevatorer og øvrige vedligeholdelsesomkostninger.

Alt i alt kan man dog godt sige, at vi har en ret velpolstret og sund økonomi i foreningen. Vores gode økonomi og vores ejendoms generelle fremtræden er nok også grunden til, at vores boliger er meget eftertragtede. Selvom vi "nulstiller" vores venteliste hvert år pr. 1. januar, har vi p.t. 4 interne og 33 eksterne ansøgere, der gerne vil købe eller skifte bolig. Der har været skift af ejere i 7 lejligheder i årets løb. Det er en stor udskiftning i forhold til tidligere. Der har været stor interesse og alle er solgt med det samme og til andelsværdien.

**6. På grundejerforenings generalforsamling den 30. september 2020 blev det besluttet, at fastholde vores kontingent på godt 25.000 kr. om året. På**

grundejerforeningens hjemmeside, <http://blog.lundemarken.com>, kan man i øvrigt finde beretninger, referater, regnskaber m.m.

**7. Jeg vil afslutte denne beretning med en tak til:**

vores opgangsformænd, Robert, Hans og Flemming, også tak til Flemming for hans arbejde med vores affaldshåndtering.

Tak til Claus, Kirsten, Flemming og Dorthe for indsatsen med den nye affaldsinstruktion og en ihærdig indsats for at minimere reklamemængden. Arbejdet fortsætter med det nye regulativ der er på vej.

Tak til Joan og Anni for at forskønne vores indgangspartier med årstidens blomster eller pynt, og Anni for også at klare udlejningen af festsalen. Der skal også lyde en tak til vores webmaster Dorthe, som har haft travlt med alle de salgsannoncer der skulle på hjemmesiden i 2020/ 21.

Så vil jeg da også lige sige tak til vores allesammen's Lars, fordi han holder vores trapper (som skinner som aldrig før) og områder med stor omhu.

Sidst - men ikke mindst - tak til vores administrator, VAB, for et rigtigt godt samarbejde og for at holde styr på al vores administration. I særdeleshed Helle som for første gang præsenterer vores regnskab i dag og har arbejdet hårdt med alle de nye købekontrakter i 2020.

Til allersidst en særlig tak til Bill, som desværre måtte forlade formandsposten i utide på grund af sygdom. Tak for din aktive indsats, tak for godt samarbejde – og de bedste ønsker for snarlig god bedring.