

Bestyrelsens beretning 2023.

Velkommen:

Så er der gået et år siden sidste generalforsamling i Baldersbo. Her i 23 har vi mistet en andelshaver Minna i 5a. Skal vi rejse os og mindes Minna.

Aktivitet i 2023 med fælles rengøring, vores 40 års jubilæumsfest, opsætning af juletræ og hvor vi sluttede året af med en dejlig julefrokost. En stor tak til Karin og Kaj for musik og sang til begge fester. Tak til festudvalget.

Bestyrelsens møder og arbejde i 2022/23:

Siden sidste ordinær generalforsamling har bestyrelsen afholdt 8 bestyrelsesmøder. Det vil sige, at efter hver fælles rengøring har vi afholdt et lille orienteringsmøde, hvor bestyrelsen opdaterer hvad der sker i Baldersbo og om hvordan vores økonomi er. Samt gennemfører de forslag, som vi vedtog på sidste generalforsamling 2023.

Drift og vedligeholdsplan:

Vi har fået udarbejdet drift og vedligeholdelsesplan for 10 år.

Konklusion på ejendommens tilstand:

Ejendommene er bygget 1983/84 og tilstand er god og løbende godt vedligeholdt.

Der blev **ikke** fundet kritiske bygningsdele. Følgende bygningsdel er tilstanden betegnet som god/middel:

Fundament 5000,- kr. 2025

Facade 60.000,- kr. i 2027

Tegloverlægger 20.000,- kr. i 2023

Stier og plantestensmur 10.000,- kr. i 2027

Af større udgifter er der afsat beløb af til grundejerforening, solcelle inverter, motor til ovenlysvindue, snerydning og græsklipning.

Der skal i gennemsnit bruges 87.979,- kr. pr. år de næste 10 år.

Der er indregnet en inflation på 2,5 % per år.

Der er indlagt penge til fornyelse af bygningsdele, som ligger ud over denne D&V 10 års plan, men en skønnet pris og udskift år.

Bygningsdele, som har en rest levetid over 25 år er ikke prissat.

Hjemmeside:

Taus og undertegnede har arbejdet på at få vores hjemmeside op at køre og er næsten kommet i mål med det, man kan vel sige, at det kører. Man går ind på google og skriv A/B Baldersbo-Skive, så finder man vores hjemmeside, men vil gerne have jeres mail: og mobil nr. så kan vi hurtigt give jer besked, når der sker noget i forening.

Det noget som ligger i hjemme siden, som gør at vi skriver et besked og trykke på bebo, så kommer der et sms eller et mail til jer, og hvis det er noget i skal tilmelde jer til, gå i bare ind på vores hjemmeside og tilmelde jer.

Så skulle vi modtage en mail eller sms om i er tilmeldt.

Digital vente liste:

Vores digitale vente liste er kommet op at køre, og den kan man finde på Waitly eller via vores hjemmeside. Pt. står der 7. betalende på listen.

Ændring af ejendomsvurderingslov 2023:

Som vi fortalte sidste år ville der komme en ny ejendomsvurderingslov og den nåede også at blive fremsat i folketinget ved dennes åbning de 4. oktober og dagen efter blev der jo udskrevet valg, så bortfalder den og skal genfremsættes.

Lovforslaget har været klar siden 2022, men blev ikke behandlet på grund af udskrivelsen af valget. Det har således været noget tid undervejs, til trods for at det bygger på anbefalinger fra et enigt og bredt funderet ekspertudvalg tilbage i slutningen af 2021.

Konkrete ændringer

Ny lovforslaget er fremsat og har fået navnet L 111, og er i store træk meget lig det, der blev fremsat i 2022 (L 32).

Hvis det bliver vedtaget, betyder det, at man som andelsboligforening kan vælge mellem flere måder at værdiansætte ejendommen - til brug for at fastsætte andelskronen og prisen på de enkelte boliger.

Anskaffelsessummen vil stadig kunne benyttes og man vil også kunne bruge den seneste offentlige vurdering eller en valuarvurdering. Man vil altså stadig kunne bruge de samme værdiansættelsesmetoder fremover, som man kan i dag.

Det nye er, at foreningerne kan vælge at *indeksregulere* deres offentlige vurdering efter nettoprisindekset. Der kommer nemlig ikke nye offentlige ejendomsvurderinger, så dem der har brugt den metode, har haft samme værdi siden 2012.

På grund af inflationen, betyder det reelt set, at deres værdi er faldet. Det vil indeksreguleringen dog dæmme op for, så boligerne kan stige i takt med nettoprisindekset, samtidig med, at man bibeholder en gratis værdiansættelsesmetode.

For den sidste metode, valuarvurderingen, koster nemlig en del, og især for små foreninger, kan det være en betydelig post på budgettet, som de har skullet sætte penge af til hvert eneste år.

Valuarvurderingen har dog indtil nu, været den eneste metode, hvor værdierne har kunnet ændre sig, så mange foreninger har følt sig tvunget til at bruge en valuarvurdering, hvis der eksempelvis skulle sælges boliger eller laves renoveringsprojekter.

Og har man først valgt valuarvurderingen, har vurderingen alene haft en gyldighed på 18 måneder, hvorefter der skulle betales for en ny vurdering. Altså i praksis en fast årlig udgift.

Det tager loven dog også højde for, så fremover vil en valuarvurdering kunne gælde i 42 måneder frem for 18 måneder. På den måde tvinges foreningerne ikke til en årlig udgift, men kan nøjes med at få en vurdering ca. hvert tredje år.

Ændringer og anbefalinger:

I forhold til det oprindelige lovforslag er der lidt små ændringer og tilpasninger - blandt andet ift. ikrafttrædelsen. Her er lagt op til, at den nye lov skal gælde fra 15. april i år.

Samtidig lægger det op til, at de foreninger, der har fået foretaget valuarvurderinger tidligere, vil kunne forlænge gyldigheden allerede ved den kommende generalforsamling med tilbagevirkende kraft.

Under alle omstændigheder vil de foreninger, der gerne vil benytte den nye lov, kunne gøre det allerede ved den kommende generalforsamling, hvis den falder efter 15. april 2024.

Ift. konkrete anbefalinger fra ABF omkring brug af den nye lovgivning og evt. at skubbe sin generalforsamling, henviser organisationen til, at man tager en snak med sin administrator eller revisor, men ABF melder også ud med råd og vejledning, når loven er endeligt vedtaget.

Foreløbig er L 111 sat til førstebehandling den 29. februar, så hvis det går igennem uden sværdslag, vil det forventeligt kunne færdigbehandles og vedtages hen mod slutningen af marts i år.

Forsikring:

Vi har været ved at give vores forsikring er grundigt eftersyn, da vi kunne se, at vi ikke var så godt forsikret på skjulte rør (vandskade)

Vi kontaktede vores forsikringsselskab og spurgte dertil, og de oplyser, at de dæk kun 50 % på skjulte rør og stikledninger, når vi er over 29 år gamle, samt en selvrisiko på 3826,- kr. per skade.

Vi kunne se, at vi nu er blevet 40 år og hvis vi får en vandskade i en af boligerne, så kan den blive dyrt for foreningen. Derfor tog bestyrelsen kontakt til Vestjylland forsikring, da vi havde hørt, at de dækker 100 % på skjulte rør og stikledninger, men at præmien vil stige ca. 12.000,- kr. per år med en selvrisiko på 2629,- kr. per skade.

Bestyrelsen mener, at det er rettidig omhu, da det kan koste foreningen mange penge og dermed et højere husleje stigning til følger, da det er foreningen hus forsikring som står for dækning af disse skade og står med regningen.

Ny grundvurderinger:

Vi er erhvervsejendom og betaler skat efter grundskylden og det er nu skat.

Nogle foreninger oplever, at grundskylden er faldet på baggrund af de foreløbige vurderinger. Her er det vigtigt at være opmærksom på, at der netop er tale om en foreløbig vurdering, og at skattebetalingen bliver efterreguleret, hvis den endelige vurdering bliver anderledes. ABF anbefaler derfor, at foreningerne er påpasselige med at bruge de penge, der er sparet, eller sætte boligafgiften ned, og i stedet afvente resultatet af de endelige vurderinger.

Vi ved endnu ikke om det er det rigtige beløb, som bliver opkrævet, da der kan være fejl i vurdering. Vi kan forvente, at den falder eller stiger, og derfor må vi tage højde for dette i vores fremtidige budgetter.

Vi har fået en foreløbig opkrævning, som lyder på godt 39.000,- kr.

Vi har taget sidste års opkrævning og lagt 2,8% som er stigningsbegrænsning for 2024 i budgetter i år. den står til i alt 49.680,00 kr. Fra 2025 er der vedtaget en stigningsbegrænsningsregel, der betyder, at foreningen maksimalt stiger med 4,75 procent af den fuldt indfasede grundskyldsbetaling.

Vedligeholdelse 2023:

På vedligeholdelse fik vi lavet en del fuger ved vinduer samt udskiftet 4 overlæggere, samt udskiftning af fuger i mureværket. Derudover fik vi udført lidt reparationer på undertag ved gavl på alle huse. Dette blev udført på garantien.

Vedligeholdelse 2024:

Fællesrengøringer, forår, sommer og efterår.
jf. drift og vedligeholdelsesplan.

Forandringer:

Kontakt bestyrelsen ved forandringer.

Vedtægtsændringer:

Bestyrelsen forslag til vedtægt ændringerne tage vi under punkt 4.

Vedligeholde af vores boliger og arealer:

Som andelshaver er man forpligtet til at holde vores boliger vedlige og dertil hørende areal ved boligen. Eller sagt på en anden måde, at vi er forpligtet dertil i henhold til foreningens vedtægt og husorden. (OBS på at få ryddet sne, så post og renovation kan komme frem)

Vedligeholdelse gælder for den andel, som man har brugsret over.

Udvendig:

- Andelshaver skal deres brugsret ryddelig. Det vil sige renholdelse af haven og befæstede arealer ved den enkelte bolig.
- Hæk klippes 2 x årligt
- Græs klippes 1 x ugentlig i sæson.
- Der må ikke plantes træer og buske der kan skygge for af foreningen opsatte solceller.
- Plankeværk, redskabsskur, carporte og udestue med maling efter generalforsamlingens beslutning.

Snerydning gælder for den gangsti og de befæstede arealer der tilhører hver andel, så posten og renovationen kan komme frem. Det er ikke tilladt at glatførebekæmpe med salt på foreningens arealer.

Generelt vil det sige, at det er nødvendigt, at alle deltager i foreningens arbejde. Er der noget man syntes ikke er ok, så kontakt bestyrelsen før man skrider til handling.

Reparationer:

Husk at kontakte bestyrelsen, hvis man har et problem, da det er bestyrelsen, som skal sende bud efter håndværkere, hvis det er noget foreningen er forpligtet til at vedligeholde. Hvis ikke må I selv sørge for vedligeholdelse.

Det vil altid være en god ide, at kontakte bestyrelsen, hvis der opstår problemer eller spørgsmål om reparationer.

Fælles arbejdsdag:

Som nævnt i indledningen har vi køre med vores fælles rengøring af fællesarealer med fællesspisninger, som styrker det sociale sammenhold i Baldersbo.

Derfor opfordrer bestyrelsen alle at møde op for at være en del af vores fælles skabet i Baldersbo. Det er ikke afgørende om man kan lave lidt eller meget, da det gælder om at møde op og være en del af fælleskabet.

Tak til bestyrelsen:

Jeg vil slutte beretningen med at takke bestyrelsen for deres arbejde i 2023.

Vi har ikke haft de store udfordringer i 2023.

En stor tak til jer, som møder op, når Baldersbo kalder og dette vil forsætter i 2024.

Håber på et rigtig godt år 2024 i Baldersbo.

TAK!