

Ordinær generalforsamling Ejerforeningen Bakkegaard 2024

Bestyrelsens beretning april 2024.

God aften og velkomme til alle og især til vores nye beboere i nr. 109, Srirup og familie, der flyttede ind i februar 2024.

I det forløbne år har vi arbejdet med:

- **Fælles ladestander** til vores p-plads. På sidste generalforsamling fik vi det opdrag at holde prisen på 40.000 kr. Det er lykket at få en aftale med Clever til 40.000 kr., der indeholder 2 x ladestander med i alt 4 udtag på 35 Ampere. Ladepunkter i vores forening vil ikke være synlige på noget ladekort og vil derfor være privat. Gæster til beboere kan lade på de enkelte ladepunkter. Clever forventer at gå i gang med gravearbejdet indenfor de næste 3 uge.
- **Plantekasser** ved indkørsel af gården, for at dæmpe trafikken i gården til glæde for mange beboere. Vi opfordrer til ikke at flytte dem, når hjulene er låst, da de der ved går i stykker. Vi skal nok for nye hjul på den kasse, der pt. har defekt hjul.
- **Sortering af affald**, som efter snefald og deraf problemer med afhentning er ved at have fundet sit leje.
- **Snerydning** – vi har indgået aftale med et nyt firma, der virkelig kom på prøver i denne snevinter, vi har haft. Vi synes, at de løftede opgaven flot, så vi har indgået aftale med dem for den kommende sæson, til samme gode pris.
- **Havedag** har forsøgsvis været flyttet til søndag eftermiddag, efter ønske fra sidste generalforsamling. Det er bestyrelsens opfattelse, at der ikke er den store forskel på fremmødet, om det er lørdag formiddag eller søndag eftermiddag. Vi fra bestyrelsen kan kun opfordre til, at alle deltage i vedligehold af vores fælles omgivelser, så vi forsat har et dejligt sted at bo. Ny haveplan kommer ud, så snart den nye bestyrelse er konstitueret. Som et punkt på kommende havedage er beskæring/styning af kastanietræerne på p-plads, da de er blevet meget store.
- **Sociale arrangementer** - 2023/24 har desværre været plaget af et par aflysninger. Der har været holdt sommerfest og vi fik julelys i gården. Til slut i aften skal vi også have valg til socialt udvalg – Igen kan vi kun opfordre til, at man aktivt går ind i fællesskabet.
- **Forsikring** – et hus har haft brug for forsikring til en rørskade og har gjort sig den erfaring, at når rørene er over 30 år, som nok er tilfældet for de fleste huse, dækker forsikringen kun 50%.

Ordinær generalforsamling Ejerforeningen Bakkegaard 2024

- **Finansiering af nyt tag** – Vi har talt med to rådgiver fra forskellige pengeinstitutter, Nordea og Arbejdernes Landsbank, hvilket gav os følgende generel viden:

- **Fælleslån – til fælles opgaver**

1. Variabel rente
2. Altid indfrielse til kurs 100
3. Løbetid 20 år i nogle tilfælde 30 år
4. Fleksibel i forhold til ekstraordinære indfrielse
5. Lån igennem forening – ikke privatøkonomien
6. Renteændringer kan medføre ydelsesændring
7. Normalt indtil 150.000 kr. lån pr. bolig

1 Følger nationalbanken og renten justeres løbende, ofte hvert kvartal – pt. er renten i omegnen af 7-8%. Kan først endelig sættes, når vi er længere i processen.

2. Lånet oprettes af alle ejendomme, men den enkelte kan indfri sit lån mod gebyr. Uanset om man har indfriet sin andel af fælleslånet eller ej hæfter man solidarisk for lånet.

3. Hvis vores tagløsning garantere en holdbarhed på 30 år og vi kan få det skrevet ind i tilbuddet med en produktgaranti på 30 år, er der mulighed for 30 års lån. Garantien afhænger ofte af vedligehold.

4. Ekstraordinært indfrielse koster 1000 kr. pr afdrag. Hvis foreningen har et overskud og vil nedbringe lånet.

5. Den enkelte skal ikke have gennemgået sin økonomi. Foreningen låner pengene og husejer betaler til foreningen. Er der en ejer, der ikke kan betale hæfter alle solidarisk. Der kan gå op til 1/2 år før en tvangsauktion kan berammes. I dag har vi en pant på 5000 kr., den skal ændres/tinglyses som byrde ved fællesudgifter. Den skal hæves, så den kan rumme låneydelse + fælles udgifter i 6 måneder. Dette er for at sikre ejerforeningen og der skal vi have en advokat til at hjælpe.

Banken vil kræver, at vi til tag-projektet køber en professionel byggerådgiver, med fysisk besigtigelse på pladsen.

Vi skal have en "all risk" forsikring samt advokathjælp til ændring af vedtægter og tinglysning af byrde.

Tagprojektet vil med priser fra sidste år ligge i omegnen af 5-6 millioner, dvs. fra ca. 180.000 til 215.000 kr. pr. husstand, der skal afdrages over 20 eller måske 30 år.

Ordinær generalforsamling Ejerforeningen Bakkegaarde 2024