



## Bestyrelsens Årsberetning 2021

### Indledning.

Året 2021 startede næsten som en gentagelse af året før. Vi havde indkaldt til ordinær generalforsamling i marts måned, men så kom der igen nye krav med forsamlingsforbud og generalforsamlingen blev udsat endnu engang og blev først afholdt i juni måned.

Vi var startet op med montering af altandøre igen i udgangen af februar efter monteringen gik i stå i 2020 på grund af Covid-19 og det lykkedes at afslutte hele projektet i starten af juni måned. De sidste justeringer omkring adgangskontrol til kældre m.m. blev klarer i starten af året så også det projekt kunne afsluttes.

Kommunen kom i 2021 med et varsel om at vi nu skal til at sortere vores affald i 10 fraktioner. Det er en kæmpe udfordring og vi har i løbet af året haft møder for at finde løsninger på hvordan vi kan håndtere det. Slagelse kommune vil først være klar i foråret 2023, men der ligger et stort arbejde for os som forening i at finde løsninger på fremtidens affaldssortering. Det vil udfordre vores økonomi.

Der blev i 2021 solgt 46 lejligheder. Det antal har været ret stabilt igennem de sidste 5 år. I perioden på de sidste 5 år har 50% af alle lejligheder skiftet ejer. Af de 46 solgte lejligheder i 2021 er de 24 solgt til udlejere og 22 solgt til nye ejere/beboere. Priserne på lejligheder har i 2021 være pænt stigende.

### Økonomi.

Vi har i foreningen haft mange projekter gennem de sidste 10 år. Med et årligt stigende prisindeks kan vi med udgangen af 2021 ikke længere undgå at regulere på fællesudgifterne, der i gennem de sidste 10 år ikke er reguleret. Vi skal i 2022 have nye vand og varmemålere. Vi står med udfordringer som affaldssortering og mangel på parkeringspladser, samt bebyggelsens alder som gør at vi skal have fokus på andre vigtige opgaver som kloakrør mellem blokkene.

Derfor er fællesudgifterne reguleret fra 1. januar 2022. Vi har sat ekstraordinært beløb af i 2022 til henlæggelseskontoen for at kunne modstå de udfordringer der kommer fremadrettet.

Vi har siden vi nedlagde varmecentralen i 2018 haft en sag med SEAS-NVE da de havde en skattesag med skat omkring deres afregning til ejerforeningen af vores varmecentral. Den sag er faldet på plads her i december 2021 og det betyder at vi har fået 973.404 kr. retur fra SEAS-NVE.

Beholdningen i pengeinstituttet pr. 31.12.2021 var på 3.528.887 kr.

### Perioden 01.01.22- 31.12.2022

fordel.	Type	Antal lejlighed	Aconto Varme	Aconto Vand	Fælles udgifter	Antenne	ialt m/tv	ialt u/tv
1,0	2	160	324	205	710	215	1454	1239
2,2	3	30	611	375	1562	215	2763	2548
2,5	5	10	638	405	1775	215	3033	2818
2,6	4	210	710	445	1846	215	3216	3001
2,9	1	70	735	479	2059	215	3488	3273

## **Vand og Varme.**

Vand og varmeregnskabet 2020/21 viste at den regulering vi lavede på aconto med at sætte varme aconto op og vand aconto ned fra starten af 2021 gav et bedre samlet resultat. Det er dog stadig meget individuelt fra lejlighed til lejlighed, men da vi opkræver samme a conto på lejlighederne i forhold til lejlighedstype vil det ikke kunne undgås.

Det er især på vand der er efterregninger. Så endnu en opfordring til jer med efterregninger, tænk på jeres forbrug, tiden i badet, blandingsbatteri eller toilet som er utæt, det kan koste i 1000 vis af kroner. Brug vandspare til bruseren.

## **Garager.**

Der er foretaget ganske få reparationer på garagerne i 2021. Opkrævning på det årlige vedligehold og forsikring er fortsat samlet på 750,- kr. Der vil i fremtiden blive behov for at udskifte nogle garageporte da de er slidt og når de går i stykker er prisen på en reparation for dyr i forhold til en ny port.

Med udgangen af 2021 stod der 126.331,56 kr. på garagekontoen.

## **Afslutning.**

Vi har i 2021 fået afsluttet flere projekter. Vi har stadig udfordringer, især affaldshåndtering, som er en af de opgaver, der bruges rigtig meget tid på. Vi håber den nye affaldssortering i fremtiden kan løse problemet.

Bestyrelsen er utrolig bekymret over udviklingen på forsikringskader. Med udgangen af 2021 varslede vores forsikringssselskab en forhøjelse på 300.000, - kr. i præmie for 2022 på grund af vores mange skader. Det er lykket os at finde et nyt forsikringssselskab via vores forsikringsmægler, men fremtiden betyder at der nu er en selvrisiko på alle skader på 14.000, - kr. Det er ærgerligt at det er kommet dertil.

De mange skader skyldes blandt andet "gør det selv" folk som mener de godt kan sætte en vaskemaskine op, men får så ikke skruet vandtilslutningen ordentlig til og når det sker på 3. sal kan det have uoverskuelige følger. Der er sager hvor nogen har fået lavet nyt flisegulv i badeværelset, man har bare ikke fulgt bygningsreglementet om vådrum og når så gulv afløbet stopper løber vandet ned til underboen. Hvis det havde været autoriserede håndværkere ville deres forsikring skulle dække de fejl de begår. Det betyder også at de første beboere nu selv må betale, da vores forsikring ikke dækker de skader, men det rammer også andre beboere og det er ikke rimeligt. Men der er også det modsatte, hvor man ikke renoverer sit badeværelse og man ikke holder fuger ved badekar og flisekant rundt i badeværelset ved lige. Her opstår der så også vandskader hos underboen.

Man skal tænke sig om når man bor i en etageejendom. Man skal altid være klar over at der er kun 480 ejerlejligheder og der er kun de samme 480 til at betale udgifterne til fællesudgifterne som også indbefatter stigende forsikringspræmie.

Vores traktor kunne med udgangen af året ikke klare mere. Bare lidt sne var nok til at den gav op og vi måtte investere i en ny. Desværre er sådanne maskiner ret dyre i forhold til en bil, men det er et nødvendigt redskab i dagligdagen. Vi havde håbet på at der havde været penge til at vi kunne blive lidt mere "grønne" og der var penge til en el ladbil. Det ville være godt for vores miljø og der var ingen støj når der skulle tømmes affaldscontainere. Det blev bare ikke i denne omgang.

*Bestyrelsen for Ejerforeningen Byskovparken.*