

# Grundejerforeningen Klosterbakken II

## Bestyrelsens beretning for året 2022

Velkommen til Jer alle til generalforsamling i Grundejerforeningen Klosterbakken II.

Da generalforsamlingerne i 2022 var overstået, sad vi lidt i bestyrelsen og undrede os over så stille vi havde det.

Vi kunne konstatere, at vi var færdige med arbejdet omkring foreningens organisering og forretningsgange, hvorfor vi blev enige om at se fremad, for at fremtidssikre foreningen, således den kan fortsætte som selvadministrerende. Det er ikke fordi, jeg umiddelbart er ved at løbe af pladsen, sådan som enkelte opfattede det under AB's generalforsamling, og det kan man så tage som en trussel eller et løfte alt efter indstilling, men for at være på forkant, idet man må forudse, at der indenfor en årrække skal ske personudskiftninger, hvortil det kan være vanskeligt at rekruttere nye med de fornødne kvalifikationer. Vi prøver således at agere med rettidig omhu, idet ingen ved hvad morgendagen bringer.

Vi gennemgik derfor foreningens forretningsgange, for at konstatere hvor vi har knasterne.

Den største knast var alt andet lige varme- og vandregnskabet. Det fik vi klaret ved at indgå aftale med Kalundborg forsyning om overtagelse af varme- og vandfordelingsregnskabet gennem bimålere. Prisen herfor er høj, men vi så ingen anden udvej, også under hensyn til de krav om information, der stilles fremover. Aftalen blev da også vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 26.09.2022, med virkning fra 1. januar 2023. Vi fik skiftet varmemålerne i december 2022, men det er endnu ikke sket med vandmålerne. Forsyningen har dog nu fået de rigtige dele hjem, så det varer ikke længe, før de bliver udskiftet. Til gengæld kan vi glæde os over at spare honoraret til Brunata, der udgør ca. kr. 15.000.

Vi skal også fremover have en person som Carsten, der fungerer som ejendomsinspektør, og er mellemmand mellem ejere/andelshavere og de håndværkere, der skal udføre arbejdet. Den pågældende skal attestere fakturaen, og kan med fordel være sammenfaldende med andelsboligforeningen. Der skal være en administrator til at betale fakturaen og videregive den til revisor til bogføring. Revisor skal have 8-10.000 kr. for at bogføre og 2-3.000 kr. for at opstille regnskabet på neutralt papir, til revision af den foreningsvalgte revisor.

Resterende knast er fælleshuset, der i dag administreres af Cornelia, herunder lejeopkrævning, nøgleudlevering og regnskab. Det er ikke mere kompliceret end, at Cornelia mener det umiddelbart kan overtages af en anden person.

Vi kan således forblive selvadministrerende fremover for en merudgift på 10-13.000 kr.

I forbindelse med energikrisen besluttede vi, at udskifte al belysning til led pærer, hvilket gjaldt for fælleshuset og udebelysningen, samt at slukke for udebelysningen i tiden 23,30 – 05,30.

Udskiftningen af pærer beløb sig til ca. kr. 3.700, men i tiden 01.12.2022 – 28.02.2023 havde vi en besparelse på 21% i forhold til året før, svarende til kr. 1.400. Det synes umiddelbart at være en god investering, og der er ingen der har brokket sig over manglende lys, når de skulle op om natten.

Vi har samtidig nedsat et udvalg for bedømmelse af investering i solceller. Vi kan få dispensation fra lokalplanen, hvis vi lægger solceller på tagene under visse betingelser, men på grund af sygdom er udvalget blevet forsinket i sit arbejde.

Vi har også fået indlagt fibernet i husene, og jeg håber, der er mange, der har fået glæde heraf.

Vi har drøftet fremtiden for fællesarealet med Klosterbakken I. Skulle vi slå det som sædvanligt, lade det ligge brak eller gøre det biodynamisk. Vi var mest stemt for det sidste, men da overslaget kom fra gartneren, blev det besluttet foreløbigt at slå det to gange om året.

Topdanmark ændrede husforsikringen til en ejendomsforsikring i AB, med væsentlig højere præmie til følge. Vi besluttede derfor, at underkaste begge foreningers forsikringer et tjeck. Vi hjemtog priser og betingelser fra fire selskaber, idet vi i princippet ønskede samme forsikringselskab i begge foreninger for at undgå interessekonflikter ved skader. Det viste sig, at Alm Brand, der er forsikringselskab i GF, er det billigste og bedste, hvorfor AB skifter hertil fra den 01.06.2023. Efter nærmere og intensiv drøftelse med Alm Brand viste det sig, at ledningerne, der er nedlagt i vejene, ikke var forsikrede, hvilket de er nu. Bestyrelsen har endvidere ønsket at tegne en bestyrelsesansvarsforsikring incl. underslæb, samt en internetbank hacker forsikring, hvilket alt i alt medfører en forøgelse af forsikringsudgifterne med ca. kr. 8.000 årligt.

Fælleshuset er lejet for lidt ud, og vi skal have gjort tiltag til øget udlejning. Vi har som led heri indgået aftale om rengøring af sal for kr. 400 og af værelser for kr. 100 for hver. Det er imidlertid ikke nok, hvorfor vi skal have nedsat et udvalg/husbestyrelse, der skal fremkomme med yderligere tiltag. Cornelia Baandrup og Stig Falster har gjort sig visse tanker, som de vi indvi os i under eventuelt.

I årets løb har vi endelig ændret tidsrammen for medlemmernes forslag til bestyrelsen, hvilket dog ikke har ændret på antal fremsendte forslag.

Jeg vil slutte med at sige stor tak til min bestyrelse for positivt og konstruktivt samarbejde, og det samme til de af jer, der har arbejdet for foreningen i årets løb.

Tak

JE 02.05.2023

