

Grundejerforeningen Klosterbakken II

Bestyrelsens beretning for året 2023

Endnu engang velkommen til generalforsamlingen for året 2023. Også her skal der lyde en særlig velkomst til Hanne og Kurt i nr. 58, der kan være med for første gang.

Det sidste år har været spændende, idet jeg nu i et år, har været i strid med Kalundborg Forsyning om at blive direkte kunde hos forsyningen. Ved aftalens indgåelse på ekstraordinær generalforsamling den 26.09.2022, indgik vi i et indirekte kundeforhold med forsyningen. Indirekte kundeforhold medfører, at vi skal bære det interne varmetab fra centralen i fælleshuset til de enkelte boliger (ca. kr. 90 - 100.000), at vi skal bære vedligeholdelsen af det interne ledningsnet (ca. kr. 0 nu, men højt senere), samt at vi skal betale for administrationen heraf (ca. kr. 61.000). Sidstnævnte post er et stort beløb, men jeg så ingen anden udvej.

I april sidste år blev jeg kontaktet af en gammel bekendt – tidligere bankdirektør Peter Christiansen. Han har et indgående kendskab til andelsboliger, og havde hørt hvilken aftale vi havde indgået med forsyningen. Han oplyste, at han havde kendskab til en anden forening, der på grund af en fejl ved aftaleindgåelsen efter langvarigt tovtrækkeri med retsvæsenet, nu var accepteret som værende i direkte kundeforhold. Vi prøvede at komme samme vej, men forsyningen havde været så forudseende, at de havde fremskaffet dokumentation for, at vores aftaleindgåelse var som den skulle være. Under vores korrespondance med forsyningen, havde de – nok ved en fejltagelse - fremsendt et notat fra Dansk Fjernvarme om Lovgivning og retspraksis angående direkte kundeforhold. Der blev heri beskrevet forskellige scenarier omkring direkte kundeforhold, som vi så har henholdt os til. Vi havde et møde med forsyningen, hvor de ikke havde læst vore indsigelse, og deres advokat havde udarbejdet et notat, som ikke omhandlede vore specifikke forhold. Vi har nu medio februar 2024 fremsendt en formel klage med anmodning om at overgå i et direkte kundeforhold og vi har besluttet, at gå helt til tops med klagen, hvis vi ikke får medhold. Hvis vi får medhold, vil vi ikke længere skulle betale for varmespildet i nettet og for administrationsbidraget, men skal til gengæld betale for arealrabatten, stor set svarende til administrationsbidraget. Endvidere skal vi stadig selv stå for vedligeholdelsen for det interne ledningsnet, hvor en senere renovering vil være meget kostbar.

Den 15. april 2024 fik vi afslag på vores anmodning. De begrundelser der ligger til grund for afslaget, har vi hørt før, så dem er der ikke noget nyt i. De vil overhovedet intet.

I forbindelse med indgåelse af aftalen med Kalundborg Forsyning, forpligtede vi os til at opsætte nye varme- og vandmålere, leveret af forsyningen. Varmemålerne var der ingen problemer med, men vandmålerne skulle tilpasses. Vi hjemtog to tilbud herpå, hvor Aarby VVS var den billigste. Forsyningen havde problemer med at skaffe målerne, hvorfor de først blev installeret sidst på året 2023. Aarby VVS havde ved tilbudsgivningen lagt til grund, at alle installationer var ens, men det viste sig, at 12 afveg. Dette meldte Aarby intet ud om, eller tog forbehold for yderligere omkostninger. Den endelige regning blev ca. kr. 14.000 dyrere end tilbuddet. Vi anmodede om dokumentation herfor, med udgangspunkt i tilbuddet. Aarby VVS kunne ikke fremskaffe denne dokumentation, hvorefter bestyrelsen tilbød at betale en 1/3- del af merprisen. Vi har siden intet hørt fra Aarby VVS, hvorfor vi kun har betalt tilbudsprisen.

Da vi indgik aftale med Kalundborg Forsyning opsagde jeg vores aftale med Brunata. De har en meget dårlig intern kommunikation i Brunata, hvorfor de fremsendte normal nota. Jeg gjorde dem opmærksom på, at jeg ikke ville betale dem for ikke udført arbejde. Da jeg ikke har hørt fra dem siden august, har jeg indtægtsført den del af regningen, jeg ikke ville betale ca. kr. 5.000.

Alm Brand har været forsikringselskab for os en rum tid. I andelsboligforeningen skiftede vi sidste år fra Topdanmark til Alm Brand. I forbindelse med skiftet, har jeg kæmpet med selskabet omkring varmeløsninger i vejene. Alm Brand påstod, at det hele var i orden, da der var forsikret fra skel til skel. Der gik lidt tid før de forstod, at der også var rør i vejen – imellem skellene, der skulle forsikres, men til sidst lykkedes det.

Fælleshuset har haft et godt år i 2023, men det er stadig værelsesudlejningen, der trækker. Udlejning af salen står i stampe.

Der er nedsat et fælleshusudvalg, der skal hjælpe Cornelia, samt fremkomme med ideer til øget udlejning. Dette har medført fredagsbar sidst i måneden, som er godt besøgt. Som det fremgår af budgettet ønsker udvalget etableret en petanque bane og opsat et fjernsyn i salen. Endvidere er der indhentet tilbud på hovedrengøring, idet det – som med havearbejdet – er de samme personer, der altid står for den, hvilket de er trætte af. Beløbet udgør kr. 5.250, der er medtaget i budgettet for 2024.

Vores gartner Dennis nedlagde sin virksomhed ultimo 2023, hvorfor vi skal have ny gartner. Vi hjemtog tilbud fra 2 virksomheder, hvor Havrebjerg Service v/Martin Johnsen, blev den billigste. Vi kommer til at betale mere for græsslåning, men væsentlig mindre for ukrudtsbekæmpelse, idet arbejdet ikke længere vil foregå ved håndkraft, men ved at brænde henholdsvis svide ukrudtet væk. Hækkeklipping bliver også dyrere, men det sker kun hvert andet år.

Vi har også fundet ny leverandør af vinterforanstaltninger, som også tidligere blev udført af gartneren. Det er nu Stavnskær Entr. og Maskinstation, der står for arbejdet. Vi skal selv tilkalde dem, og var vist lidt for sparsommelige sidste vinter.

Vi har i bestyrelsen drøftet gadebelysningen, idet besparelsen ved at slukke har vist sig at være ca. 25% eller ca. kr. 3.000 årligt. Vi har besluttet at fortsætte med at slukke belysningen mellem 23,30 og 05,30.

Der er opsat en enkelt varmepumpe i år, og vi har i bestyrelsen udarbejdet bestemmelser herom, indsat i § 13 i Husorden og Bestemmelser. I skal senere stemme om dem.

Vi har også drøftet problemet om etablering af solceller på tagene med to firmaer. Resultatet blev, at sådan som lovgivningen nu er skruet sammen, er der ikke økonomi i at etablere solcellerne.

Vi vil fortsætte med uændret kontingent, idet vi derved, såfremt budgettet holder, kan anskaffe nye udemøbler i 2025. Nedsættelse af kontingentet med 50 kr. pr. måned, vil medføre en nedsættelse af overskuddet med kr. 20.000, så det er måske bedre at bibeholde kontingentet, og øge hensættelserne til vedligeholdelse midlertidigt – det skal vi drøfte i bestyrelsen.

Det var alt, udover at jeg gerne vil udtrykke en stor tak til min bestyrelse for et godt samarbejde. Endvidere vil jeg også sige stor tak til de personer, der i årets løb har ydet et godt arbejde for foreningen.

15.04.2024

Jørgen Eghoff