

## **E/F Klokkeskovvej – Formandsberetning 2018**

### **Tilbageblik**

Lad os spole tiden et år tilbage. Den 31. maj 2017 sad vi på den ordinære generalforsamling, hvor halvdelen af den daværende bestyrelse gik af uden for periode. De pågældende bestyrelsesmedlemmer havde intentioner om at sælge deres lejligheder. De er siden solgt. Tilbage var Søren Andersen og undertegnede, som begge som udgangspunkt ikke modtog genvalg. Søren havde på betingelse, at Michael stillede op som formand, og undertegnede kunne ikke sige ”ja” til formandsposten under normale betingelser pga. den arbejdsbyrde som undertegnede forudså. Uden at fornærme nogen kan man nok godt tillade sig at sige, at hoveddelen arbejdet i bestyrelsen, de forhenværende 4 år, som udgangspunkt var blevet lagt af den daværende formand Gorm Rewentlov samt undertegnede. Begge havde lagt i omegnen af 50-90 timer pr. år. Det havde været nogen hårde år. I erkendelse af, hvor vigtigt dette arbejde er, havde jeg lovet Gorm, at så længe han blev siddende, så ville jeg støtte op. Med Gorm’s exit, ville denne arbejdsmængde nok blive fordoblet for undertegnede; ikke mindst pga. ikke-afsluttede vandskader, samt arbejdskrævende restance-sager.

Den ordinære generalforsamling sluttede således uden en valgt bestyrelse, da ingen ville påtage sig formandsposten. Datea har oplyst om en række negative konsekvenser, ved ikke at have en bestyrelse. Den værste værende, at vi i sidste ende vil kunne blive tvunget på tvangsauktion da der ikke sad en fungerende bestyrelse til at godkende regninger til betaling. Der ville ikke være nogen, som kunne tage affære når der sker vandskader. Økonomisk er dette også et grelt eksempel; hvis fx den ramte ejer selv vil agere projektleder og engagere de rette fagfolk, så ville betalingen af dem blive en private affære, da der som sagt ikke ville være nogen til at godkende regningerne, som i første omgang måtte skulle betales inden en forsikring evt. gik ind og betalte.

Konsekvenserne er mange, og i lyset heraf fremlagde undertegnede et tilbud på at tage formandsposten under timebetaling. På den ekstraordinære generalforsamling 22. juni 2017, takkede generalforsamlingen tak til tilbuddet, og en bestyrelse blev samlet. Søren Andersen tog næstformandsposten. Mai-Britt Skelmosen, som tidligere havde været i bestyrelsen sagde ”ja” til arbejdet. Dragana Stojkovic sagde ”ja” til arbejdet, dog velvidende at der var meget at lære. Som Suppleanter var der John Morris (udlejer af 15S 1.1) og Inge Sørensen (17 B). Arbejdet kunne begynde.

### **Årets store opgaver**

Der var mange vigtige sager at tage sig af, og tidligere formand Gorm havde vurderet at hver enkelt nok skulle ligge i omegnen af 75 timer dette år for at komme igennem arbejdet. De vigtigste sager var: Afslutning af vandskaden, der var brudt ud i 2016, senere kendt som ”Tunnel-vandskaden”. Håndtering af restance-skyldnere (2 stk) og evt. begæring af tvangsauktion på lejlighed 15T 1.3, hvor vi til stadighed har et udestående på kr. 35.000 (fra tidligere ejer). En tvangsauktion løber gerne op i 60.000 kroner og inkluderer ikke det tab, som allerede er lidt.

Mange opgaver ventede i det kommende år, listet i nogenlunde størrelses/vigtigheds orden var:

- (1) Afslutning af vandskaden anno 2016, herunder restaurering af 15H.
- (2) Håndtering af restancer
- (3) Opdatering af vedtægter for at sikre ejerforeningen økonomisk i restancesager
- (4) Tanker og strategi for sikring af stabil bestyrelse herunder undersøgelse af muligheder for professionel bestyrelse
- (5) Eftersyn af ventilationer
- (6) Færdiggørelse af arbejdet med opdatering af husorden
- (7) Håndtering af problemer med efterladt storskrald
- (8) Håndtering af problemer vedr. skure og kælderrum
- (9) Opdatering af hjemmeside med mere effektivitet for øje, så ejere og beboere kan finde nødvendig information
- (10) Opgradering af gartner specielt med henblik på bedre viceværtsordning
- (11) Opfølgning af tømrer-arbejder jf. vedligeholdelsesplaner

### **Bestyrelsesåret starter**

Vi var knap kommet i gang med bestyrelsesåret før Mai-Britt desværre måtte udtræde da de uventet havde fået solgt deres lejlighed før de turde håbe på. Det var dog blevet oplyst at dette kunne ske, da hun stillede op. Bestyrelsen fik dog ikke så meget ud af det ud over det er dejligt med velvilje. Bestyrelsen mandede op med suppleant John Morris, som velvilligt stillede op til arbejdet til trods for at han udlejer sin lejlighed og selv bor i Aalborg. Afstanden har heldigvis ikke vist sig at være et problem, da han ofte er i Aarhus.

Af ovenstående arbejde, har bestyrelsen håndteret **alt**, dog er punkt 7 og 8 vedr. storskrald og skule/kælderrum, som endnu ikke afsluttet tilfredsstillende!

### **Nye vandskader**

At dette ikke er helt afsluttet skyldes, at vi desværre ikke kunne forudse alt det arbejde der ville ramme os i 2017/2018. Yderligere 3 vandskader blev indrapporteret 4. januar (15T), 7. januar (15S), og 11. april (15P). Det var ikke velkomment, og om nogen, ved formænd i E/F Klokkeskovvej, at vandskader er det der slider formænd op!

Vandskaden i 2016 har taget 2 år at få lukket; og det er ikke godt nok! Vandskaderne i 15T og 15S så godt som afsluttede. Der mangler blot de endelige godkendelser fra ejerne.

Vandskaden i 15P er stadig i gang, men køres med samme projektledelse som de 2 andre.

Under hele forløbet er alle berørte blevet holdt opdateret ved mails og sagsforløb via vores hjemmeside. Vandskaderne har for undertegnede været meget tidskrævende, og der er indtil 29. april blevet brugt omkring 70 timer på projektledelse vedrørende disse vandskader. Økonomisk, kan vi, glæde os over, at vi ikke sagde takkede ”ja” til ”inspektør aftalen” fra Datea, da projektledelse her ville have været timebetalt med 1000 kr. pr. time, og således have kostet os mere end 70.000 kr; et beløb, som ikke ville være holdt inden for de 5% af forsikringssummen, som er grænsen for, hvor meget projektledelse vores forsikring vil dække.

## **Vandskaden fra 2016 – hvad skete der lige der?**

En af de kedeligste sager og en af vores topprioriteter var vandskaden af 2016, herunder manglende restaurering af 15H samt ordentlig afslutning af sagen. Min egen klare holdning til, hvordan det kunne gå så galt er mangel på engageret og prioriteret projektledelse.

Daværende formand forsøgte at lade fagfolkene koordinere med hinanden, med Datea på én side, Viby VVS på en anden og forsikringstaksator på en tredje. Det eneste der er kommet ud af dette er, at ingen ved præcist hvad hverandre gør. Der er ingen samlet plan, og der bliver ikke fulgt op på at alle parter gør sit. Ting falder med andre ord ”mellem stolene”.

Ifm. projektledelse for vandskaderne i 15T og 15S kan jeg klart, skrive under på, at der var faldet mange ting mellem stolene uden projektledelse. Den slags projektledelse koster rigtig meget tid! Alene i januar måned måtte undertegnede bruge 40 timer på de to vandskader; vel og mærket tid, som man ikke har mulighed for at planlægge med! Det skal bare gøres omgående og tager prioritet over ens fritid! Jeg har de sidste 4 måneder brugt de fleste frokostpauser på at tale i telefon med de forskellige parter. Det kræver prioritet fra et bestyrelsesmedlem, og ikke mindst kompetence. Det vender vi tilbage til om et kort øjeblik.

## **Restancesager**

Den anden store sag var restance skyldnere. Den værste af sagerne, hvor vi skulle afgøre hvorvidt E/F skulle bruge 60.000 kroner på at begære tvangsauktion, gik i sig selv, da en anden kreditor begærede tvangsauktionen, hvormed lejligheden blev solgt til en ny ejer. Vi har dog stadig et udestående på kr. 35.000,-. Det er desværre mit gæt, at vi ikke får dækket dette tab. Forslaget om pantstiftning som i dag er på GF vil sikre os i fremtiden, således at vi rykker op i prioritetsrækkefølge, og på denne måde kan undgå tab som dette. Vi må huske, at alle ejere hæfter solidarisk – hvilket betyder at hvis der er dårlige betalere, kan vi komme ud for at det er os alle sammen som skal betale. Hvilket er både urimeligt, og ikke tiltalende for købere af vores ejerlejligheder, hvilket kan påvirke salgspriserne i negativ retning.

## **Udskiftning af vicevært**

Tankerne om at udskifte Lillekvik som vicevært, fik fornyet liv da sidst ankomne bestyrelsesmedlem John Morris hurtigt viste sit værd som handyman. Lillekvik tog i sin tid viceværtsopgaverne, som et ønske fra bestyrelsen, da målet var at intet måtte ”falde mellem stolene” med målet om, at der altid skulle være nogen til at tage ansvar for at området tog sig godt ud. Det har dog altid været sådan, at vi kun får lavet viceværtsopgaver når vi selv ringer og beder dem om det. Det er ikke godt nok og betyder blot mere arbejde for bestyrelsen

Derfor har bestyrelsen på E/F vegne indgået en aftale med John Morris gennem hans firma. Således er John hermed officielt tiltrådt som vicevært pr. 1. maj 2018. Dette er en favorabel aftale for E/F da vi undgår problemer med den administration som er forbundet med at ansætte privatpersoner, herunder feriepenge, forsikring m.v. Så længe John vælger at fortsætte i bestyrelsen, vil der ydermere være en stærk tilknytning og naturlig kommunikation mellem vicevært og bestyrelse.

Lillekvik står stadig for gartneropgaverne og snerydning, og det gør de tilfredsstillende ift. prisen.

### **Rengøring af opgange**

Det tidligere benyttede rengøringsfirma, JenJen som gjorde rent 4 gange om året i opgangene og i vaskerummet har opsagt aftalen. Vi har i stedet engageret Lynn Clean, som fortsætter under samme vilkår.

### **Arbejdsdag**

Der har været holdt arbejdsdag, hvor bl.a. vaskerummet blev indrettet med hylder og knage til forskellige remedier. Der er blevet ryddet op i gamle cykler, med hjælp fra politiet. Der blev plantet tulipaner og pyntet rundt om træerne. En hyggelig dag.

### **TV pakker**

I afdelingen for mindre sager, er vores kontrakt med YouSee, som vi i forvejen får halv pris på blevet opgraderet, således at den enkelte ejer kan tilvælge udvidede TV pakker. En sådan aftale tegnes uden om ejerforeningen direkte med YouSee.

### **Den største bekymring1**

Vores forsikringsselskab har måttet udbetale forsikringer for 3 vandskader inden for det samme år. Efter skaden i 2016 steg vores selvrisiko fra kroner 3.700,- til 20.000,- Hvad tør man gætte på det vil stige til nu, hvor vi har lidt 3 skader inden for det samme år?

Er der risiko for at de opsiger os? Vi er bestemt ikke en E/F de tjener penge på lige nu. Jeg kan ikke understrege nok, hvor alvorligt dette er!

De dyreste skader at få udbedret er uden sammenligning de dårlige rørinstallationer som forbinder 1. sals lejlighedernes toiletter og afløb til kloaksystemet. Jf. paragraf 15 stk. 2, har 1. sals lejlighederne selv vedligeholdelsespligten for disse rør. Men de fleste er naturligvis i god tro når de tror, at rørene er i orden – men det er de langt fra! Jf. Viby VVS har vi specifikt observeret problemet for de lejligheder, hvor vi har lavet kameraundersøgelse ifm. forskellige skader; herunder 15S 1. sal, 15T 1. sal, samt 17D 1. tv. Der er med andre ord, ingen grund til at tro at det er i orden nogen som helst steder på 1. sal!

Jf. Viby VVS skyldes problemerne rent ud sagt byggesjusk jf. nutidige byggetekniske standarder. Klokkeskovvej 15-17 var i sin tid lavet til erhvervslejemål uden bad og toilet på første sal. Da de sidenhen blev bygget om til lejligheder blev der eftermonteret toiletter, bad og afløb så godt som det nu kunne gøres, dog tilsyneladende uden at leve op til de byggetekniske krav som eksisterer i dag. Rørinstallationerne ligger både med bagfald på dele af røret, og i øvrigt ikke med nok gennemsnitligt fald ift. gældende lovgivning. I øvrigt er flere rør af for små dimensioner. Pga. bagfaldet står rørene flere steder med vand i. Det bevirker at det er svært at få vand og skidt og sager ud af rørene.

Når man gransker bestyrelsesreferater og GF referater for flere år tilbage er der tale om vandskader, og atter vandskader. Den dårlige nyhed, er at vi kan se frem til flere af de rigtig dyre vandskader, hvis vi ikke får fikset dette problem!

Jeg anbefaler den nye bestyrelse, at få lagt en plan for udbedring af dette. Det bør laves nu!

Arbejdet består i, at få analyseret de bedste muligheder for at få dette udbedret, og få opstillet finansieringsmuligheder. Det vil i gennemsnit koste i omegnen af 50.000 kr. pr. 1.sals lejlighed. Det er nok de færreste der kan betale dette med likvide midler. Men problemet skal fikses, inden vi i værste fald bliver opsagt af vores forsikringsselskab. Hvis dette sker, kan vi se frem til udgifter i omegnen af 250.000 kr. for hver gang et rør bliver årsag til en vandskade.

En realistisk plan, er at få lavet undersøgelser af samtlige rør for at udpege de steder, hvor det er værst og dermed har størst risiko for, at være årsag til den næste vandskade. Udbedringen bør så starte med de mest udsatte rør først.

Når disse dårlige rørinstallationer er udbedret kan vi se frem til en periode uden årlige skader på vore bygninger. Vores selvrisiko vil falde til normalt niveau, og man vil ikke blive nødt til at svare på købers spørgsmål om de mange vandskader ved salg af sin lejlighed.

Kunne det ikke være dejligt, i fremtiden ærligt at kunne sige: Vi bor i nogen dejlige solide og velholdte bygninger, der er godt lavet hele vejen igennem?

### **Den stabile bestyrelse**

Det er nok ikke gået nogen forbi, at det er alvorlige og vigtige opgaver som bestyrelsen for E/F Klokkeskovvej i mange år har skullet løse, og til stadighed kan se frem til. Man kan spørge sig selv, hvorfor det kræver så meget ekstra at være i bestyrelsen på Klokkeskovvej sammenlignet med andre ejerforeninger? En del af årsagen er utvivlsomt de mange tidskrævende vandskader. I øvrigt er 43 lejligheder en pæn størrelse for en ejerforening.

Bestyrelsen har rigtig nok nået rigtig mange opgaver i indeværende år, men arbejdet har ikke været ligeligt fordelt, og det er der mange årsager til. Der er lagt ca. 315 timer fordelt med 215, 46, 46 og 8 timer. Årsagerne til denne uligevægt skyldes nok hovedsageligt kompetence og prioritering. Undertegnede havde velvilligt tilbudt at være betalt formand, hvorfor jeg honorerede kontrakten og lavede de nødvendige prioriteringer som ejerforeningsarbejdet har krævet. På samme tid, er det som i alle andre hverv ikke alle, der har de rette kompetencer til at udføre bestyrelsesarbejde. Hvis kompetencerne sidder på de få er det dem som ender med at måtte løbe med opgaverne.

I fremtiden må det være et mål, at alle i bestyrelsen har de nødvendige kompetencer. Der er brug for folk som kan selv, som kan følge op, og holde fagfolk til ilden. Der er brug for folk som ikke giver op, bare fordi at tredje part ikke reagerer. Der er kort og godt brug for folk som kan være projektledere på større og mindre opgaver. Der er brug for folk, som kan tale med samarbejdspartnere, herunder fagfolk m.v. og samtidig holde berørte beboere og ejere behørigt

informeret. I øvrigt, skal man juridisk altid være i god tro, ikke mindst ift. de vedtægter som er bestyrelsens love. Kan man dette, så kan man også håndtere vandskader, store sager, som påvirker mange. Sager som skal håndteres omgående.

Det er ikke alle, som er klædt på til at lave denne slags arbejde. Derfor er en stabil bestyrelse ikke en, hvor folk er blevet "klappet ind" i bestyrelsen, blot fordi de mødte op til en generalforsamling og ikke var hurtige nok til at takke "nej". Det skal være en naturlig lyst til at lave et stykke arbejde for sin ejerforening og gøre en forskel.

Det er derfor en anden stor og vigtig sag for generalforsamlingen at så frøene, således vi kan få en stabil bestyrelse med kompetente bestyrelsesmedlemmer, som ligeligt er i stand til at fordele arbejdet mellem dem. At dele arbejdet ligeligt er muligt når folk i bestyrelsen har de rette kompetencer.

Samtidig er der brug for medlemmer som vil prioritere dette arbejde, da nogen sager kræver omgående prioritering, også selvom det går ud over ens fritid. Man har desværre ikke altid selv friheden til at bestemme, hvornår der skal arbejdes med en vandskade – den skal håndteres omgående.

At kræve alt dette af et bestyrelsesmedlem, er urimeligt for et årligt skattefrit honorar på 3700 kr.!

Vi bliver som E/F nødt til at opstille nogen modeller for at tiltrække en kompetent bestyrelse. En række af forslagene stillet på denne generalforsamling forsøger at imødekomme dette. Min personlige holdning er at det er bedre med en kompetent bestyrelse, som består af E/F medlemmer, end at vi betaler 2-3 gange så meget for en professionel bestyrelse. Hvis det ikke er muligt at tiltrække en kompetent bestyrelse er det dog eneste udvej. En sådan løsning vil koste hver ejer i gennemsnit 400 kr. pr. måned. Som det har kørt de sidste mange år er arbejdet primært faldet på dem, som har haft kompetencerne og har prioriteret arbejdet velvidende hvor vigtigt det er.

En sund ejerforening drives af ejerne, og fungerer anderledes end en boligforening, hvor man betaler for at nogen tager sig af det hele. Det er i ejerforeningens bestyrelse man har mulighed for at gøre en forskel i et fællesskab alle os ejere har store aktier i.

At arbejde i bestyrelsen kan også være berigende for den enkelte. Man finder ud på nærmeste hold ud af, hvad der sker i ens E/F. En af dagens forslag, burde også gøre det noget mere hyggeligt at være i E/F bestyrelse.

### **Afsluttende ord**

Undertegnede har i indeværende bestyrelsesår været i kontakt med rigtig mange ejere og beboere i vores E/F. Det har i stor udstrækning været positivt. Tak for jeres forståelse, og imødekommenhed i forskellige henseender.

Husk, at du kan komme på nyhedslisten, og få nyheder om referater direkte i din mailboks. Blot send en mail til [bestyrelse@klokkeskovvej.dk](mailto:bestyrelse@klokkeskovvej.dk)

Sidst men ikke mindst, skal der lyde et tak til Søren Andersen for hans 3 års virke i bestyrelsen. Der er brug for nye kræfter.

Tak til alle Jer som er mødt op.

Michael Ustrup  
Formand