

Et par ord fra formanden inden årets Generalforsamling

Det har i al min tid i ejerforeningen (9 år) altid været svært at tiltrække folk til bestyrelsesarbejdet. Generalforsamling efter generalforsamling er folk blevet hevet ind i bestyrelsen med lovning på, at man ikke skal ligge mere tid end man har lyst til. Det ser jeg som meget ærgerligt, da dette ikke er et løfte en stabil bestyrelse kan holde. Der er en vis mængde arbejde der skal ligges hvert år, og hvis nogen ikke har tid til at ligge det vil det gå ud over resten af bestyrelsesmedlemmerne. I øvrigt har der aldrig været skelet til kompetencer eller andet.

Sandheden er at arbejdet i en ejerforenings bestyrelse kræver prioritet fra bestyrelsesmedlemmerne. Der er sager der skal håndteres omgående for ikke at ejerforeningen er i risiko for at lide store økonomiske tab. De bygninger som vi bor i har særligt dårlige bygningskonstruktioner, herunder vandrørsinstallationer på 1. sal. I referaterne 9 år tilbage kan man læse, at der årligt har været 2 til 3 vandskader i ejerforeningen. Nogen skyldtes et utæt tag, andre rørinstallationerne på 1. sal. Denne trend er desværre ikke brudt. Vandskader betyder en ekstraordinær stor mængde arbejde for en ejerforenings bestyrelse som skal bistå med projektledelse – arbejde der skal håndteres omgående. I januar '18 blev der meldt yderligere 2 vandskader i ejerforeningen ud over den vandskade fra 2016, som først er ved at nå sin afslutning nu. Det betyder at bestyrelsen i indeværende bestyrelsesår har håndteret 3 vandskader og lagt i omegnen af 300 timer. Det er et stort arbejde.

Ejerforeningen har et stort problem. Samtlige 1. sals lejligheders individuelle rørtilslutninger til fællesinstallation er lagt forkert med bagfald og uden godkendt minimumshældning. Det er en primær årsag til gentagne vandskader. Det vil i gennemsnit koste kr. 45.000 for hver 1. sals lejlighed at få dette fikset. Hvordan skal en sådan operation blive ført ud i livet? Ejerforeningen lever med en meget høj selvrisiko (kr. 20.000) for hver skade vi har, hvilket skyldes dette forhold. Tilmed er der risiko for at vores ellers rigtigt gode forsikringsselskab vil opsiges vores police. Dette er en meget alvorlig risiko! I det kommende bestyrelsesår bliver det af de vigtigste sager for bestyrelsen.

Hvis manglende kompetencer eller manglende prioritering af bestyrelsesarbejde gør at byrden falder ulige i bestyrelsen, bliver disse få bestyrelsesmedlemmer slidt op. Den forhenværende formand, Gorm Reventlow, blev slidt op – og havde han ikke solgt hans lejlighed var han nok alligevel stoppet i bestyrelsen. For tiden er det undertegnede der er på vej mod at lide samme skæbne. Det er ikke holdbart i længden. En stabil bestyrelse er en nødvendighed.

Hvad skal der til for at få en stabil bestyrelse?

En stabil bestyrelse sikrest bedst, hvis der sidder folk i bestyrelsen med de rette kompetencer. Der er brug for "projektledertyper"; personer som kan træffe fornuftige beslutninger og forstår en bestyrelses rolle i vigtige sager og sørger for, at vi udfører vores opgaver under behørig hensyntagen til vedtægter, beboere, jura og forstår at vi er lægmænd og altid skal basere vores ytringer på baggrund af fagfolk. Vi skal med

andre ord altid være i god tro. Personer, som kan være projektledere på disse sager og rådføre sig med en række af forskellige fagfolk. Personer som kan koordinere indgang til lejligheder og informere berørte beboere behørigt. Folk der kan strukturere og planlægge slagets gang. Det kræver kompetence. Samtidig skal bestyrelsesmedlemmer prioritere dette bestyrelsesarbejde når det er nødvendigt, således byrden ikke ligger på de få.

Nogen af årets forslag til GF vil præsentere forskellige modeller for at gøre bestyrelsesarbejdet i E/F Klokkeskovvej mere attraktivt. Forskellige modeller der koster forskelligt. Modellerne spænder fra at beværte bestyrelsesmøder, til at aflønne bestyrelsesmedlemmer. Hvis ikke disse modeller kan tiltrække kompetente bestyrelsesmedlemmer, som har de nødvendige kvalifikationer, er sidste mulighed at betale os til professionel bestyrelsesassistance. Dette vil i så fald koste os i omegnen af 200.000 kroner. Dette vil betyde, at det gennemsnitlige ejerforeningsbidrag nødvendigvis må stige med ca. kr. 400 pr. måned for at blive finansieret.

Som I kan læse af Datea's skrivelse vedr. konsekvenser ved manglende bestyrelse, kan det i værste fald ende med tvungent salg af vores ejerlejligheder, da vi ikke er i stand til at vedligeholde vores bygninger og betale regninger uden en siddende bestyrelse.

Vi må huske på, at vi ikke bor i en boligforening. Det er en ejerforening, og det forpligter. Ikke alle har kompetencerne til at udføre bestyrelsesarbejde, og det er ok. Men de der har kompetencerne har en forpligtigelse ved at have købt en ejerlejlighed. Hvis det var et hus man havde købt, var man også ansvarlig for sin bygning.

Derfor, hvis du kan genkende dig selv som bestyrelsesmedlem, der kan handle, agere projektleder, forstå vedtægter og koordinere med mange mennesker, samt ikke mindst følge sager til dørs. Så overvej en ekstra gang om du ikke bør stille op til bestyrelsen.

Til gengæld vil vi forsøge at få forslag igennem, så det bliver mere attraktivt at blive bestyrelsesmedlem i Ejerforeningen Klokkeskovvej 15-17.

Der mangler i værste fald 3 bestyrelsesmedlemmer 15. maj 2018.

Michael Ustrup

*Medlem af bestyrelsen siden 2013
Betalt Formand siden 2017*