

## Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Klokkeskovvej 15-17

Tirsdag den 14. maj 2019 kl 18:30 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Klokkeskovvej 15-17 på Stavtrup Sognegård, Råhøjvej 5, Stavtrup, 8260 Viby J.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for 2018
3. Status på Projekt Vandskadestop 2019
4. Forelæggelse af årsregnskab for 2018 med revisors påtegning til godkendelse
5. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
6. Forslag jf. vedtægtens § 4
7. Forelæggelse af budget for 2019 til godkendelse
8. Tilbud på forlængelse af formandskontrakt for 1 år, indtil Projekt Vandskadestop 2019 er overstået
9. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen  
På valg er Jonas Olsen og Katrine Dothkjær
10. Valg af suppleanter til bestyrelsen
11. Valg af revisor
12. Eventuelt

### Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Bestyrelsesformanden bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Pia Kristiansen, Newsec Datea blev valgt, som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 18 ejerlejligheder, heraf én ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 3.495/9.258, idet én ejer har 4 ejerlejligheder, som alle er genudlejet efter udgangen af 1979, således at disse fordelingstal er "døde", jf. ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4.

Det blev bemærket, at flere ejere ikke havde modtaget indkaldelse m.v. Dirigenten kunne oplyse, at alt er afsendt rettidigt, og at udfordringen ligger hos PostNord, som ikke har afleveret rettidigt i henhold til deres leveringstider, samt at nogle breve er kommet retur trods korrekt navn og adresse. Flere ejer kunne oplyse, at der er store udfordringer med at få post på adresserne.

Der var en opfordring til, at den enkelte ejer sørge for at tilmelde sig digital kommunikation, hvorved der kan modtages post i e-Boks eller pr. mail. Tilmelding sker via [www.newsec.dk/digitalpost](http://www.newsec.dk/digitalpost)

### Ad 2 – Bestyrelsens beretning for 2018

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning, som er vedlagt referatet.

Beretningen blev taget til efterretning.

### **Ad 3 – Status på Projekt Vandskadestop 2019**

Formanden fremlagde status på projektet, og fremviste power point med oversigt over timeantal m.v. Tidsregistreringen blev sendt rundt i forsamlingen.

Det blev oplyst, at der bliver lagt info på hjemmesiden.

Formanden er dagligt i dialog med Viby VVS, og der bruges mange timer på projektet. Viby VVS har umiddelbart taget for mange opgaver ind, og det gør, at der opleves en "flaskehals" hos Thomas (VVS). Medarbejderne gør deres bedste, og firmaet har desværre måtte sige farvel til flere betroede medarbejdere. Foreningen er lidt i et "afhængighedsforhold" til Viby VVS, og kan ikke skifte midt i processen. Ydermere var det eneste firma, der ville påtage sig opgaven. Der har været nogle skader, som har gjort at der tages yderligere forholdsregler. Skaderne dækkes i største omgang af Viby VVS' forsikring, men mangler stadig at blive udbedret. Viby VVS og deres samarbejdspartnere har svært ved at få alle lejligheder afsluttet helt korrekt. Der er mange udeståender, som formanden følger op på. Der efterspurgtes en revideret plan, idet det er mere ønskeligt, at datoerne holder ift. aftalt, og ikke skal rykkes hele tiden. Flere ejere udtrykte utilfredshed med at datoerne skubbes, fordi der skal holdes fri fra arbejde m.v. Viby VVS har svaret, at det ikke er nødvendigt med revideret plan, og datoerne bør holde.

En ejer spurgte til, hvornår arbejderne er gjort færdigt, henset til at andre projekter (vinduer og gulve) afventer færdiggørelse. Der er ønskeligt, at der blot kommer mere info.

Der blev spurgt til dokumentation i forløbet af hensyn til forsikringen. Formanden oplyste, at der tages billeder af hele projektet, så der foreligger billedokumentation. Materialet har formanden.

Formanden oplyste, at der en udfordring med en enkelt ejer, som ikke svarer på henvendelser, men ellers er der kontakt til alle ejere, og fremdrift i projektet.

Da der ikke var mere at tilføje blev punktet afrundet.

### **Ad 4 – Forelæggelse til af årsregnskab for 2018 med revisors påtegning til godkendelse**

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2018, som viste et overskud på kr. 84.604. Overskudet blev overført til egenkapitalen, der herefter udgør kr. 296.510.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

### **Ad 5 – Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse**

Formanden tog udgangspunkt i budgettet og oplyste, at der lige for i år ikke er planlagt større arbejder udover vandskadestop-projektet. Det næste der skal ske er opgangsdøre, men det ville ikke blive i år 2019.

Punktet blev derefter afrundet og ovenstående godkendt.

### **Ad 6 – Forslag jf. vedtægtens § 4**

Der var ikke indkommet nogen forslag.

### **Ad 7 – Forelæggelse af budget for 2019 til godkendelse**

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2019, som indebar uændrede fællesudgifter.

Formanden supplerede med uddybning af note 6 og 7. Der er afsat kr. 104.600 til projekt vandskadestop. Der er afsat 2.900 til nye skilte (oversigt, så det bliver nemmere for gæster – herunder måske PostNord – at finde rundt i numrene.) Der er afsat kt. 2. 000 til nye lyskilder. Der var ønske om

at skifte lamperne udvendigt. Dernæst afsat 2.000 til cykelstativ. Der er tidligere påbegyndt etablering af skraldeplads, og der er afsat kr. 4.000 til at få det indhegnet.

Der var en opfordring til, at alle husker at storskrald skal bestilles, så det bliver afhentet. Det skal ejer selv sørge for.

Der er afsat kr. 25.000 til bygningskader

Det blev oplyst, at døre trænger til maling, og der var ønske om evt. nye vaskemaskiner. Der er måske mulighed for andre løsninger på vaskesystemer, fx ved Nortec.

Budgettet blev herefter godkendt.

### **Ad 8 – Tilbud på forlængelse af formandskontrakt for 1 år, indtil Projekt Vandskadestop 2019 er overstået**

Formanden fremlagde sit tilbud om at fortsætte på den nugældende kontrakt for ét år. Formandens mål er at fortsætte maj 2019 til februar 2020, og i perioden at 1) Færdiggøre vandskadestop-projektet, 2) Få gentegnet forsikringen og 3) oplære ny formand.

Der var i forsamlingen stor opbakning til formanden og fortsættelse, hvilket blev godkendt.

### **Ad 9 – Valg af andre medlemmer til bestyrelsen**

Jonas Holmberg Olsen var på valg, og blev genvalgt.

Kathrine Dothkjær, som var indtrådt efter John M. Nielsen, var på valg, og blev genvalgt.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Michael Ustrup	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Jonas Holmberg Olsen	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Bianca Walton	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Kathrine Dothkjær	på valg 2021

### **Ad 10 – Valg af suppleanter til bestyrelsen**

Thomas Petersen blev valgt som 1. suppleant og Helle Ehlert som 2. suppleant. Begge blev valgt for et år.

### **Ad 11 – Valg af revisor**

Ina Gormsen blev genvalgt som revisor.

### **Ad 12 – Eventuelt**

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Hegn. En ejer spurgte, om hegnene måtte males sorte, og det blev oplyst, at det ville kræve en beslutning på en generalforsamling, hvis der skulle ændres. Det blev præciseret, at det er ejer selv der skal male. Det blev foreslået, at man evt. kunne afholde en ekstraordinær generalforsamling, og en arbejdsdag for at alle hegn blev malet samtidigt.
- Badvognen. Der blev mindet om, at alle skal sørge for at rengøre efter sig selv.
- Dørnumre i opgangene. Der er flere, der har svært ved at finde rundt.
- Ventilation. En ejer oplyser, at der er gener efter tobaksrøg, som tilsyneladende kommer ind i lejligheden via ventilationen. Det er sket i løbet af den seneste måned. Det blev oplyst, at det typisk er fordi, der mangler "erstatningsluft". En anden ejer oplever flere støjgener fra

ventilation/emhætte. Det blev oplyst, at der har været vedligeholdelse på anlæg, og at der skal være et ok sug. Det er en udfordring, hvis bare én stopper til med fx vat, for så stiger trykket andre steder. Det blev oplyst, at Thomas fra Viby VVS har kigget på det, men der mangler en konklusion på, hvad er skal/kan gøres.

- Storskrald. Den enkelte ejer er selv ansvarlig for bortskaffelse af storskrald.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 19:55 og takkede for god ro og orden.



Pia Kristiansen, dirigent

Nærværende referat er underskrevet digitalt af formanden. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

## Bestyrelsens Beretning 2019

De seneste bestyrelsesberetninger, som er præsenteret til en generalforsamling, har været præget af diverse udfordringer, hvor vandskader har været altoverskyggende. Bestyrelser er blevet slidte; ud over det almindelige bestyrelsesarbejde har bestyrelser skulle agere projektledere for disse vandskader. Vandskader er frustrerende og nedslidende for alle parter, herunder skadesramte og evt. skadesvoldere og ja; ikke mindst for de bestyrelsesmedlemmer, som har påtaget sig arbejdet med projektledelse omkring vandskader. Det har historisk altid været et utroligt hårdt arbejde i bestyrelsen. Som en konsekvens, så skete der i 2017 det, at hele bestyrelsen på én gang trådte af. Det var blevet for meget. Som det blev meldt ud til samtlige ejere fra Newsec Datea, ville det uden en bestyrelse ikke være muligt at betale regninger, med mindre der blev kaldt ind til en generalforsamling hver gang en regning skulle betales. Konsekvensen kunne i sidste ende være, at samtlige lejligheder blev tvangssolgt til et ejendomsselskab; og ikke for en høj pris.

På daværende tidspunkt havde undertegnede allerede været i bestyrelsen i 4 år inden – og havde sammen med den daværende formand lagt hovedparten af bestyrelsens timer. Undertegnede havde i disse år lagt fra 70 – 90 timer årligt; og for et skattefrit honorar på 3700 kr. Da den daværende formand trådte ud, var det nemt at forudse, at arbejdsindsatsen hurtigt overstige de daværende 90 timer.

Det var også blevet undersøgt, hvad det ville koste at få en professionel bestyrelse. Tilbud afslørede, at dette ville koste ejerforeningen i omegnen af kr. 200.000 pr. år for en normal mængde arbejde på ca. 300 timer – og dertil yderligere hvis der skete store skader. Generelt får man ingen professionelle virksomheder til at påtage sig hvervet under 600 kroner pr. time.

Løsning blev, at undertegnede lavede et tilbud til GF om at ville tage formandsposten for et skattepligtigt honorar på kr. 300,- (honorar på fod med dags-jobbet). Det blev der takket ja til på Ekstraordinær GF i 2017. Samtidig blev der hvervet nogle ekstra bestyrelsesmedlemmer, som så gerne ville stille op. Bestyrelsesmedlemmer fik stadig kun det skattefrie honorar. Undertegnede lå ca. 230 timer det år – og tiden gik med at få lukket vandskader – og være projektleder på en række nye, som opstod januar 2018 med 1 uges mellemrum.

Samtidig blev der arbejdet med en række vedtægtsjusteringer. Problemet var dog at byrden i bestyrelsen blev løftet meget ulige. Fordelingen af lagte timer var 230, 50, 48, og 8 timer. Denne ulighed skal findes dels i både kompetencer og prioritering af bestyrelsesarbejdet. Noget måtte gøres!

På GF 2018 blev forslag til vedtægter vedtaget. Kontrakten på betalt formand blev forlænget med 1 år til GF i 2019. Det blev på baggrund af argumentationen om at kompetente bestyrelsesmedlemmer skulle belønnes, da bestyrelsesarbejdet var et arbejde, der krævede prioritet og forpligtelse. Det blev vedtaget at menige bestyrelsesmedlemmer ville blive honoreret med kr. 200,- pr. time. Det skal dog bemærkes at den siddende bestyrelse har valgt at administrere dette på den mest muligt økonomiske facon for ejerforeningen; således at man får udbetalt kr. 200 pr. time så længe man arbejder mere end 100 timer på en normal bestyrelsesperiode på 2 år. Dvs. arbejder man det man kan anse som et normalt bestyrelseshverv på 50 timer pr. år, så får man blot det skattefrie honorar på kr. 3750,- og dertil kommer den årlige team building og lidt mad og drikke til bestyrelsesmøder. 50 timer er hvad man med rimelighed kan forvente. I år 2 i en bestyrelsesperiode overgår man således til

os bedre vilkår i ejerforeningen fremadrettet. Disse bedre vilkår betyder også, at når undertegnede tilbyder at gentagne kontrakt for betalt formandspost, så bliver det 3. og sidste gang; netop til Projekt Vandskadestop 2019 er tilendebragt. Den periode bliver i øvrigt kort, da ambitionen er en GF 2020 i enten januar eller februar, som det var sædvane for 10 år siden – inden bestyrelser havde alt for meget at skulle nå inden de var klar til GF. Herefter skal bestyrelsen klare sig med en ny formand; og jeg nærer personligt store forhåbninger til Jonas. Jonas har vist rigtig gode takter ift. at tage ansvaret for en sag; følge op, give status og kommunikere til alle parter. Jeg håber han vil modtage genvalg i dag.

Som formand vil jeg gerne benytte lejligheden til at sige tak til mine bestyrelsesmedlemmer. Jeg kan mærke, at det er under andre betingelser at folk nu melder sig til bestyrelsesarbejdet, hvor kompetence, arbejdsvillighed og entusiasme er i centrum. Tak.

På bestyrelsens vegne

Michael Ustrup  
Formand