

Bestyrelsens beretning 2020

Årets beretning er, omend ikke rosenrød, trods alt den mest positive jeg på bestyrelsens vegne har fremlagt de forgangne 3 år. For at forstå nutiden bør vi kaste blikket tilbage.

På generalforsamlingen 2017 stod vi i den situation, at der pludselig ikke var nogen bestyrelse. Daværende formand og næstformand gik alle på een gang. Situationen var sådan, at der var meget arbejde at lave i den daværende bestyrelse, og arbejdet faldt på et fåtal. Med mine normalt 80-90 timer om året kunne undertegnede godt regne ud, at det tegnede skidt, når daværende formand, som var den anden kraft i bestyrelsen også trak sig. Det der tog tiden var vandskade på vandskade, og de kunne være bedre håndteret. Ja, faktisk havde vandskader præget generalforsamlinger siden 2009. Skaderne skyldtes mangelfulde spildevandsinstallationer på 1. sal. Forsikringen havde flere gange i årene truet med at opsiges forsikring for udvidet vandskade. Til info er det den der dækker akutte vandskader og andre vandskader fra ikke synlige rør. Selvriskoen var blevet 6 dobbelt til kr. 20000,- pr. Skade, da forsikringen så os som nogle med stor risiko. Arbejdet op til generalforsamlingen var i stort omfang gået med at håndtere vandskader, som i de forgangne år var tilbagevendende - et arbejde, som med rette kan kaldes en "formands-dræber"... Mange formænd var kommet og gået på denne bekostning. Da generalforsamlingen denne aften brød op uden en bestyrelse var det en meget ulykkelig ejer af 15H, der mente at bestyrelsen "forlod en synkende skude".

Vores daværende ejendomsadministrationsselskab Datea (idag Newsec), udsendte herpå skrivelser til samtlige ejere for at oplyse om konsekvenser ved ikke at have en bestyrelse. Bl.a. kunne man læse, at vi ikke ville være istand til at betale regninger, da vores ejendomsadministration ikke har bemyndigelse til at betale dem uden godkendelse fra bestyrelsen. Dette kunne i værste fald ende med, at en ejendomsspekulant ville begære E/F insolvent, og købe alle ejerlejligheder i E/F til en pris væsentlig under ejendomsværdien; og dette uden at ejerne ville kunne stille noget op. Det ville end ikke kunne lade sig gøre, at få en professionel bestyrelse der lavede det egentlige arbejde, uden een eller anden form for kontakt til en konkret bestyrelse - som dog i så fald kunne lægge et mindre antal timer. Prisen for en professionel bestyrelse blev undersøgt, og kunne ventes mindst at blive faktureret kr. 600,- pr. time. En professionel bestyrelse ville ikke havde sin daglige gang i ejerforeningen og derfor ikke kunne have den samme føling med hvad der sker i ejerforeningen på daglig basis - som var yderligere en negativ konsekvens..

Med udsigt til en arbejdsindsats, der var væsentlig højere end den allerede var i årene op til 2017, valgte undertegnede at lave et tilbud til en ekstraordinær generalforsamling. Tilbuddet lød på et lønnet honorar på kr. 300,- pr. time hvilket svarede til daværende timeløn i dagligdagsbeskæftigelsen. Generalforsamlingen takkede "ja", og det blev dermed muligt at få nogle øvrige ejere til at træde ind i bestyrelsen..

I perioden til den næstkommende GF i 2018, blev der arbejdet på bedre vilkår for en siddende bestyrelse. Problemet med at formænd kom og gik, og sager sejlede, skyldtes til dels vilkårene

hvormed personer blev valgt ind i bestyrelser. I mange år, var folk blevet "klappet i ind bestyrelsen" selvom de ikke havde den store lyst til det. Inden der blev klappet blev det som regel lovet at "du bestemmer selv hvor mange timer du lægger". Det er sandt nok, men dette kunne kun gå ud over resterende bestyrelsesmedlemmer eller de sager, som skulle håndteres; og disse sager var i E/F Klokkeskovvej i særdeleshed vandskader. Og når der er vandskader er der beboere eller ejere det går hårdt ud over.

Til generalforsamlingen 2018, blev der derfor stillet et forslag om bedre vilkår for bestyrelsesmedlemmer. Vi fik en bedre kompensationsordning, hvor GF godkendte at bestyrelsesmedlemmer kunne honoreres med kr. 200,- pr. time. I praksis administreres dette i dag således, at man det første år i en 2 årig periode får et skattefrit honorar på kr. 3750,- men at det kun forventes at være for 50 timer. Man overgår det efterfølgende år til et skattepligtigt honorar på kr. 200,- pr. time, hvis det samlede antal timer for den 2 årige periode overstiger 100 timer. Derudover, er der en årlig teambuilding, og bestyrelsen får til de 6-10 årlige bestyrelsesmøder lidt at spise og drikke. Til gengæld for disse væsentlig bedre vilkår er det et ønske at gøre op med den praktik der har været ved blot at "klappe folk ind" hvis man egentlig ikke har lyst. Der er brug for projektleder typer i bestyrelsen. Fordi det meste arbejde handler om, at kunne køre projekter af større og mindre karakter - og gøre dem færdig. Disse bestyrelsesmedlemmer får ting til at ske, selvom de folk man har en grænseflade til måske ikke gør som man normalt ville forvente. Sager, hvor der skal koordineres med samtlige ejere, bliver meget hurtigt rigtig rigtig store tidskrævende sager; som slider og tager tid. Det kræver sin snilde af et bestyrelsesmedlem at få tingene til at ske ift. andre samarbejdspartnere.

Med 4 personer i en bestyrelse, der har lyst til at gøre en forskel - er der ingen enkeltpersoner, der bliver overbebyrdet, hvis det i øvrigt er en sund bestyrelse. Dette år endte vi med at få sat et rigtig godt hold. 2 af daværende bestyrelsesmedlemmer har dog siden solgt deres lejligheder, men vi har stadig een af dem tilbage.

Årene 2017 - 2018, gik med at håndtere vandskader... mange vandskader. I de seneste år har undertegnede personligt håndteret vandskader for tidligere ejere i 15H, 15P st th, 15P 1. th og nuværende ejere i 15R, 15E, 15D, 15S st, 15L. Omend, at der altid vil være gener ifm. en vandskade, har bestyrelsen i alle disse sager udvist et retfærdighedsprincip ift. at holde de ramte ejere så skadesfri som muligt. Deres sager er blevet kæmpet således at skadesårsager er blevet stoppet så hurtigt som muligt, og siden udbedret så den berørte ejer (eller beboer) kunne få sit normale liv tilbage. Af alle disse skader, kunne de fleste tilskrives dårlige spildevandsrør.

På GF i 2018 blev det varslet, at et strategisk projekt, var under opsejling. Vi måtte få sat en stopper for dette problem med dårlige spildevandsinstallationer, som igen og igen ødelagde ejere, beboere og ikke mindst bestyrelsens vilkår for at kunne tænke fremad. Det skulle allerede have været skudt i gang i 2018, men med de 2 vandskader der skete 4. og 6. Januar 2018, var formandens hænder igen fulde. Projekt Vandskadestop 2019 blev officielt startet 1. Januar 2019, med udsendelse af information om beboermøder for dette kæmpe projekt, som

involverede alle 1. sals ejere, og i øvrigt berørte alle. Den 3. Januar blev udsendt en opdatering, da forsikringen nu mod forventning (som følge af bestyrelsens proaktive dialog og arbejde), blev opsagt. Det blev i brevet varslet, at alle ejere nu selv var ansvarlige for alle skader de måtte påføre andre lejligheder, og at sådanne skader var set tidligere at løbe op i nærheden af kr. 250.000.

Ved generalforsamlingen 2019, kunne der gives status på det igangværende Projekt Vandskadestop 2019, og de gener det gav for både 1. sals ejere og folk i stueetagen. En del lejligheder var ramt af mindre vandskader som følge af at VVS firmaet ramte ikke aftegnede brugsvandsforsyningsrør. Skaderne herfor dækkede VVS firmaets forsikring.

Nu står vi på GF 2020, som dog noget forsinket ift. ambitionen om en "tidlig generalforsamling" påtænkt januar/februar 2020. Det var dog ikke udelukkende pga. COVID-19, at generalforsamlingen er blevet forsinket.

Undertegnede har under samtlige generalforsamlinger siden 2017 kun lovet eet års forlængelse af kontrakten som formand. I 2017 for at ejerforeningen overlevede, i 2018 for at håndtere de store vandskader der skete i 15S og 15T og lægge strategi for at undgå vandskader. I 2019, for at vi kunne gennemføre Projekt Vandskadestop 2019, og få gentegnet forsikring. 2020 er året hvor jeg takker af. Ambitionen har altid været "ikke at forlade en synkende skude"... Ja, faktisk har ambitionen været at efterlade den kommende bestyrelse med en "ren tavle" uden gamle sager, at skulle bekymre sig om.

Desværre ville skæbnen at endnu en vandskade dukkede op 6. maj 2019 på 15T st. th. forårsaget mens udbedringen af 15T 1. th var ved at nå sin afslutning. Dette skulle dog ikke blive den eneste skade. Lejligheden blev siden ramt af yderligere 4 vandskader inden for 6 måneder. Normalt kan det tage op til 6 mdr fra en lejlighed bliver vandskadet til den er udbedret. I dette var det et forløb på over 10 måneder. Grunden til at nævnte sag trak i langdrag, er at lejligheden til trods for omstændighederne blev solgt 20. maj 2019. Køber og sælger har ikke siden fundet ud af, hvem der har hvilket ansvar, hvorfor denne sag desværre ikke er lukket. Et senere forslag behandler dette emne.

I alle årene har vandskader og senest Projekt Vandskadestop 2019, taget over halvdelen af den tid, som formanden har lagt. Det har været hårdt, men Projekt Vandskadestop 2019 er officielt afsluttet, og vi har fået gentegnet vores forsikring for Udvidet Vandskade, og vores selvrisiko er igen normal (ca. kr. 3700,-). Der skal lyde en stor tak til langt de fleste ejere og beboere, som har været samarbejdsvillige, tålmodige, og bakket op om projektet. Det er uvurderligt i kampens hede.

Jo, vandskader og projekter mht. vandskader har fyldt meget - rigtig meget... Men ikke desto mindre, har den resterende bestyrelse ikke lagt på den lade side, og har stået for en række forbedringer:

- Vi har fået rensset ventilation hos alle beboere, herunder badrums ventilation og emhætter. 6 beboere mangler dog at få rensset.
- Vi har fået eftersat og lavet vores ventilationsanlæg, og fået korrekte målere på her, så de faktisk fungerer som de skal, med det korrekte sug. Der mangler dog nogle finindstillinger her. Disse finindstillinger kan laves når alle har fået rensset ventilationer, da det har en effekt på den samlede indstilling.
- Myresagen. Der blev i 2019 lavet en behandling mod Faraos myrer, som vi jo blev ramt af i sensommeren 2018. Vi skulle på det tidspunkt vente til myrerne igen var mest aktive (når det er varmt) - og dermed foråret 2019. Der kunne dog på det tidspunkt ikke behandles effektivt i alle lejligheder, da vi havde det sideløbende Projekt Vandskade-stop 2019. I øvrigt var der desværre en enkelt beboer, som ikke ville tillade at der blev behandlet.
- Behandlingen har derfor ikke haft den ønskede effekt, og der er siden klat behandlet i ca. 5-10 lejligheder for at gøre det lidt mere udholdeligt for den enkelte. Vi påtænker yderligere en behandling - og dette er dyrt! Kr. 45.000 er der budgetteret med... Derfor bliver alle, uden undtagelse, nødt til at have behandlet på en gang. Myrerne bekymrer sig ikke om lejlighedsskel - og blot fordi nogle ikke personligt har set myrerne, så ER de i bygningen. Der behøves blot et par myrer, til stede for at plagen er her og kan udvikle sig. Så jeg beder alle være samarbejdsvillige med den kommende bestyrelse når vi skal dette problem til livs.
 - Bekymrende er det at vi ved, at myrerne bl.a. er gået i dvale under vores isolering på loftet. På loftet er der heller ikke lejlighedsskel, så har vi dem et sted - kan alle blive ramt.
 - For yderligere information om sagen, kan man følge nyhedsopdateringer på hjemmesiden. Send os en mail så du kan komme på vores nyhedsbrev, hvor der vil blive oplyst om opdateringer.
- Cykelstativer.
 - Der er kommet 2 cykelstativer op i viadukten, og der er yderligere et på vej.
- Storskrald Plads.
 - Der er lavet en indhegning til storskrald. Samme regler som altid gælder for brug af pladsen; man skal bestille storskrald hos kommunen, ellers bliver der udstedt gebyrer på kr. 500,-. Det er desværre ikke så mange der husker at bestille storskrald, og der er tilsyneladende forvirring omkring, hvad man kan betegne som storskrald. Den kommende bestyrelse har fortsat en opgave i at få dette til at fungere. Ejere, der udlejer deres lejligheder, må sørge for at lejere kender husordenen, og kender til reglerne omkring brug af storskraldpladsen
 - Derudover, har vi et problem med borgere, som afleverer storskrald, pap/papir og andet hos os, selvom de ikke er hjemmehørende under E/F Klokkeskovvej. Det er desværre medvirkende til at vores containere er overfyldte fra tid til anden.

- Ny vicevært.
 - I 2017 opsagde vi Lillekvik som på det tidspunkt både bestred jobbet som gartner, snerydder og vicevært. Lillekvik tog i sin tid kun viceværts-jobbet, fordi vi som E/F gerne ville have at intet skulle falde mellem stolene. Det gjorde det så alligevel. På opfordring fra John Morris, tidligere bestyrelsesmedlem, så ville han gerne tage vicevært jobbet. Han solgte dog sin lejlighed i primo 2019, hvor vi startede vi med at lede efter en vicevært. Det var svært at finde.
 - Vi har været heldige at finde Rasmus Buhl, som studerer til bygningskonstruktør, og i forvejen har en tømreruddannelse. Rasmus er ansat til 3 timer om ugen, og ud over viceværtsopgaver tager han forskellige forefaldende opgaver. Bl.a. har han lavet det nye teknikskab i 15T opgangen.

Hvad bringer fremtiden?

Er der andre spildevandsrør der ikke er konstrueret byggemæssigt forsvarligt? I forhold til hvad vi har kendt til i de 11 år jeg har boet i ejerforeningen, er fremtiden lys. Vi har fået løst det altoverskyggende problem med dårlige spildevandsrør på 1. sal. Men kan man lade være at tænke over, om der kunne være lignende problemer med konstruktionen i underetagen? Derfor bør den nye bestyrelse overveje, om vi skulle få undersøgt, hvordan situationen er med rørlægningen i underetagen - inden at der måske viser sig meget omkostningstunge skader.

Individuel el-måling i 15S og 15T opgangene. Vi fik for nogle år tilbage lavet nye varme- og el målere (Techem). Der er dog stadig ejere som er tilsluttet fælles målere, så der ikke kan måles el for de enkelte lejligheder; her er det een for alle og alle for een. Dette er gældende for 15T 1.1 - 1.6 og 15S 1.1 - 1.5. Der må kunne laves en løsning, hvor alle individuelt betaler for netop det de forbruger.

Opdateret vedligeholdelsesplan. I 2009, blev der lavet en vedligeholdelsesplan for hele ejerforeningen. Den blev lavet via en bygningskyndig medarbejder fra det daværende Datea. Vi har på den konto fået nyt tag, fået udbedret nogle sætnings- og fundament skader på murværket. Der er blevet isoleret visse varmerør osv. Der burde blive lavet en opdateret vedligeholdelsesplan for ejendommen, som bestyrelsen kan bruge som guide i kommende vedligeholdelsesbudgetter. Det er nu vi skal kigge fremad.

Likviditet.

Likviditeten er ikke der hvor den skal være... I løbet af et år kan den svinge med 300.000 på netto kassebeholdning. Derfor bør det være et mål for bestyrelsen igen at få den op på de omkring 600.000 kr, som svarer til et års drift. Hvis ikke vi har likvide midler kan vi ikke betale vores regninger. For 2020 vil likviditeten på sit minimum have været godt 30.000 kroner uden special korrektioner; en udskydelse af A-skat ifm. lønudgifter til oktober og det at afgående formand har accepteret at timer fra og med 1. april 2020 først honoreres i januar 2021 - har gjort at likviditeten istedet har et minimum på godt 85.000,- På sit højeste er den knap 300.000 kroner. Med udgangspunkt i et minimum på 30.000 da vi lavede vedligeholdelsesplan, har vi dog valgt at holde forbedringer og udgifter til vedligeholdelse på et minimum. Ligeledes blev det besluttet ikke at yde tilskud til vinduer og døre i 2020. Der er dog budgetteret med udgifter til uforudsete skader. Jf. likviditetsbudgettet regner vi med at gå ud med et plus på ca. 220.000 for indeværende år, til trods for vi har et større tilgodehavende ifm. sagen om 15T1. th.

Bestyrelsen.

Vi ser ind i en fremtid som er meget mere lys for ejerforeningen end vi har været vant til; en tid hvor vi kan tænke fremad og bruge tiden på opgaver, som forbedrer ejerforeningen, uden at kunne kategorisere dem som brandslukningsopgaver. Som et operationelt værktøj, har vores hjemmeside efterhånden udviklet sig til et opslagsværk af information vedr. driften af E/F Klokkeskovvej. Et værktøj der vil gøre at det er nemmere for nye bestyrelser og nye bestyrelsesmedlemmer at komme ind i arbejdet.

Tilmed eksisterer der nogle vilkår for bestyrelsens medlemmer, som viser, at vi værdsætter dem - og ikke blot tager arbejdsindsatsen for givet. Vi har alle dage forventet et vist serviceniveau når alvorlige sager opstår. Nu har vi vilkår, der gør det mere retfærdigt for den bestyrelse, som skal leve op til dette serviceniveau til tidspunkter der ikke altid kan planlægges med.

Var det ikke fordi jeg hårdt trænger til en pause, så ville jeg meget hellere træde ind i denne bestyrelse, end den jeg trådte ind i for 8 år siden. Der sidder i dag nogle rigtig gode folk.

Jonas Olsen, som i år har sit 3 år i bestyrelsen er een af dem. Han bestrider på fineste måde den nuværende Næstformandspost, og ikke blot af titel. Een af undertegnede opgaver i det forløbne år var at forberede, Jonas Olsen på at tage den, til tider, krævende formandspost. Han er klar. Omend Jonas unægteligt er yngre end undertegnede, så er han velkvalificeret og rigtig dygtig i sin omgang med ejere, beboere, og andre parter man som bestyrelse har en grænseflade til. Det er altid nyt at lære, men jeg er overbevist om at Jonas i det omfang det er nødvendigt vil vokse med opgaven. Vi er heldige at Jonas Olsen, ikke er skræmt over det arbejde der venter - og han får min fulde opbakning til valget om formandsposten.

I September 2019 var vi heldige at få 1. suppleant Thomas Petersen, som afløste Katrine Dothkjær. Tusind tak til Katrine, som nåede at bruge en hel del energi på myresagen. Thomas gør det ligeledes rigtig godt, og giver utrolig god input til bestyrelsen. Ventilations- og myresagen hviler trygt i Thomas' hænder.

Vi måtte også i det forgangne år sige farvel til Bianca Walton, som nåede at være med godt 1½ år, da Bianca solgte sin lejlighed i foråret 2020. Der skal også lyde en stor tak til Bianca.

Da undertegnede udtræder af bestyrelsen er der brug for 2 nye bestyrelsesmedlemmer. De vil træde ind i en god bestyrelse, hvor vi nu går lyse tider i møde. Jeg ved, at der på nuværende tidspunkt allerede er en kandidat. Mere om det ved valg af medlemmer til bestyrelsen.

På bestyrelsens vegne

Michael Ustrup

Bestyrelsesmedlem 2013-2020

Formand 2017-2020