

Beretning 2019/2020

Ejerlejlighedsforeningen Fortbo

Indledning:

23. juni 2020

Kære medlemmer,

Ejerforeningen Fortbo afholder i år sin 42. ordinære generalforsamling, idet foreningen blev stiftet d. 31. december 1978. Vi skal som sædvanligt gøre status over foreningens virke i den forgangne periode, og samtidig prøve at se lidt fremad.

Det er som sædvanligt en stor fornøjelse at mødes med medlemmerne til en behagelig og saglig drøftelse af begivenheder, der allerede har fundet sted, eller som vil indtræffe i den kommende tid.

Sammen med indkaldelsen til denne generalforsamling har bestyrelsen igen valgt at udsende den årlige særdeles omfattende rapport fra ejendommens inspektør, og medlemmerne gives på denne måde mulighed for at gøre sig bekendt med en del af de tiltag, der fra ejendomskontoret er gjort for at råde bod på tidligere forsømmelser, både på den løbende vedligeholdelse og på det forebyggende plan. Rapporten bliver selvfølgelig mindre i takt med, at de tidligere oplyste opgaver bliver løst.

Beretningen friholdes således for en tidskrævende gennemgang af de mange tiltag, som det vil være naturligt at oplyse til medlemskredsen.

Beretningen udsendes i sin fulde ordlyd sammen med referatet af generalforsamlingen, og bringes endvidere på foreningens hjemmeside. Der gives dermed mulighed for, at alle med interesse for et eller flere punkter kan nærlæse teksten, og evt. efterfølgende stille afklarende spørgsmål til bestyrelsen eller ejendomsinspektøren. På denne generalforsamling vil ikke alle forhold blive omtalt, men alle væsentlige tiltag er medtaget i den skriftlige udgave, der udsendes senere, og som senere i aften ligger på foreningens hjemmeside.

Bestyrelsen fremlagde på generalforsamlingen sidste år handlingsplaner for den kommende periodes udvikling, og resultatet af de fremlagte handlingsplaner og alle de tilkomne nødvendige tiltag vil være omfattet af dette års beretning eller ejendomsrapport.

Jeg kan oplyse, at jeg som formand for foreningen lægger stor vægt på at afholde møder med ejendomsinspektøren så ofte det er nødvendigt. Møderne finder sted i Fortbo når jeg er der, og tillige ved telefoniske konsultationer og fysiske møder på min bopæl. Møderne afholdes 3-4 gange om ugen, og somme tider i weekender. Især under ombygningen af vandinstallationerne har der været behov for øget mødeaktivitet, primært fordi opgaven med udskiftning af de vandrette vandrør ikke har været prøvet før.

Gennemgangen af årets hændelser er for overskuelighedens skyld opdelt i de hovedområder, hvor foreningens aktiviteter har fundet sted.

Disse hovedområder er:

- Foreningen
- Medlemmerne
- (Tekniske anlæg og kommende opgaver er beskrevet i den udleverede årsrapport)
- Vedligeholdelsesplan
- Sammenfatning
- Afslutning

Foreningen:

Umiddelbart efter sidste års generalforsamling konstituerede bestyrelsen sig med genvalg af undertegnede som foreningens formand, og som medunderskriver af foreningens udbetalinger genvalgte Ib Kristiansen. Som nyt bestyrelsesmedlem tiltrådte Brian Serup som suppleant for Nanna Bresson, der er fraflyttet ejendommen.

Foreningens vedtægter er blevet til ved flere afstemninger på diverse ordinære- og ekstraordinære generalforsamlinger, og bestyrelsen har fundet, at en samlet udgave af vedtægterne bør udarbejdes, og ved samme lejlighed bør vedtægterne undergå en juridisk vurdering, og dermed bringes i overensstemmelse med den aktuelle lovgivning.

Det skal også her nævnes, at den nye ejerlejlighedslov – som nu er vedtaget, netop tager udgangspunkt i et fælles ønske om tydeligere formuleringer, og der er i den nye lovgivning taget grundigt fat i normalvedtægterne.

Der var i de foreslåede vedtægter taget skyldigt hensyn til de nævnte generelle tiltag og foretaget en sammenskrivning af tidligere vedtagne elementer, således at der ikke skal ledes flere steder efter de gældende regler. Endvidere blev der foretaget en juridisk tilretning og opstilling, og selv om der var et medlemsmæssigt flertal for vedtægterne blev det desværre ikke vedtaget af et flertal efter fordelingstal. Ærgerligt og noget uforståeligt.

Vi vil vende tilbage til vedtægtene under ”indkomne forslag” senere i aften med en opfordring til en fornyet tilkendegivelse, men ikke en beslutning.

Som besluttet tidligere har foreningen optaget et lån til finansiering af rørprojektet. Lånet blev hjemtaget på gunstige vilkår som en kassekredit. Denne vil blive erstattet af det endelige lån, når projektet afsluttes. Det var glædeligt at opleve medlemmernes opbakning for den fremlagte finansieringsmodel, som har gjort det muligt at eliminere en stor del af de forventede omkostninger til reparationer over en årrække.

Foreningen oplever som alle andre, at priserne stiger, og da indbetalinger til fællesskabet halter noget bag efter prisudviklingen, vil et forslag til en mindre regulering på 10% blive bragt til afstemning under budgetdelen. Der er særligt sket forhøjelser på:

- Forsikringer
- Affaldsordning
- Lønninger
- Løbende vedligeholdelse
- Løbende drift

På personalesiden har vi i den forgangne periode sagt farvel til Thomas. Jørgens periode er nu forlænget til 31/8 – 2020. Ricos tid nedsættes til 30 timer/ugen.

Medlemmerne:

Der er i årets løb solgt 19 lejligheder, og så vidt det kan konstateres, er der sket stigninger i priserne.

Det er selvfølgelig godt for dem, som gerne vil sælge, men mindre godt for købere.

Der er som bekendt i alt 132 lejligheder i Fortbo. Antallet af restlejligheder (ikke solgte) udgør 15. 14 lejligheder er udlejet privat.

Konjunkturerne er heldigvis uden for foreningens rækkevidde, og man må tage mulighederne som de kommer.

Der er altid en glæde at kunne berette om en positiv og omfattende dialog med vores mange medlemmer, men vi har desværre også oplevet en særdeles ubehagelig spredning af grundløse rygter vedr. vores ejendomsinspektør, som intet som helst har på sig. Der er grund til at nævne disse ubehageligheder i årets beretning i håbet om, at lignende tilfælde kan undgås fremover.

Rygterne har deres ophav fra uvidende personer tilhørende en Fortbo uvedkommende grundejerforening. Til trods for, at jeg personligt har forklaret påstandenes rette sammenhæng overfor en af ophavsmændene til spredning af de ubegrundede rygter, er disse fortsat kommunikeret videre, og det har været nødvendigt at bede foreningens advokat om at tilskrive en af de personer, der spreder rygterne bl.a. fordi det er bestyrelsens opgave og pligt at skabe tålelige arbejdsforhold for foreningens ansatte.

At møde på arbejde hver dag og blive konfronteret med de nævte ubehageligheder må enhver kunne forstå er noget, der skal sættes en effektiv stopper for. At de viderebragte misinformationer betragtes af ophavsmanden som almindelig sladder er så absolut ikke nogen undskyldning – tvært imod burde det give anledning til en alt omfattende afstandstagen til rygtesprederne.

Jeg håber, at noget lignende ikke gentager sig, da foreningen i modsat fald vil svare igen med en stævning for injurier.

Tekniske anlæg:

Her henvises til den udsendte årsrapport fra ejendomskontoret. Jeg vil ikke gennemgå rapporten detaljeret her, men vil naturligvis sammen med ejendommens inspektør besvare de spørgsmål, der måtte være i den forbindelse.

Af særlige forhold fra rapporten kan nævnes:

- Nedlæggelse af olietanken. Der blev gravet så dybt som forholdene tillader, og indtil sidste læs frygtede vi, at hullet måtte tildækkes uden, at al den forurenede jord var fjernet, og at vi derfor ikke kunne få slettet bemærkningerne i BBR- registeret og fra Amtet. Heldigvis nåede vi til vejs ende, og ejendommen er af kommunen erklæret fri for forurening.
- Udskiftning af lodrette vandrør, projektet
- Etableringspladser af parkering og retablering
- Behov for nye flisebelægninger
- Hække og cykelskure

Ejendomskontorets opdaterede vedligeholdelses- og tilstandsrapport er udarbejdet af foreningens ejendomsinspektør efter en nøje gennemgang af bygninger og de tekniske installationer. Rapporten omfatter alt, hvad der har kunne konstateres af forskellige forhold vedr. ejendommene og de tilstødende arealer, men den kan i sagens natur ikke omfatte mere end der ved gennemsyn har kunnet identificeres.

Rapporten er udsendt til samtlige medlemmer med det formål at give et indblik i de mange opgaver, der venter i fremtiden og samtidig medvirke til at bibringe medlemmer, der har interesse i at følge med i de mange processer, der foregår i vores ejendom, en bedre forståelse for de prioriteringer, der opstår, når akutte tiltag medfører behov for ændring af planlagte vedligeholdelses-opgaver.

En anden ting er behovet for udskiftning af forsyningsledningerne uden for de enkelte lejligheder.

Også de gennem mange år omtalte faldstammer skal udskiftes, men dette krævende og omkostningstunge arbejde må indtil videre vige for mere presserende opgaver, og derfor udføres efterhånden som faldstammerne bliver utætte.

Cykelskure som foreslået på sidste års generalforsamling er under bearbejdning, idet der er opnået en tilladelse fra Rødovre Kommune.

Områdets hegn har undergået en vurdering, og forskellige tiltag har påkaldt sig opmærksomhed. Udskiftning af hækken ved blok A og hækken mod Dorte Marie Hjemmet er p.t. under vurdering.

Dårlig og ulovlig renovering af lejligheder har været et stort problem, men mange forhold ville have været afklaret med de tidligere fremlagte vedtægter, som det er styrelsens håb, må blive genstand for en fornyet vurdering og selvfølgelig en endelig vedtagelse.

Ejendomsinspektøren udsender ved hvert ejerskifte et velkomstbrev til nye ejere, hvor det tydeligt er beskrevet, hvad man må og ikke må. Alligevel vælger en del at trodse de oplyste regler. Det er bygningsreglementer, lokalplan og vedtægter, der overskrides. Dette bruger ejendomsinspektøren uforholdsmæssigt meget af sin tid på i sin i forvejen travle hverdag.

En vigtig ting er, at vore medlemmer respekterer lovligt udstedte påbud, og at alle giver adgang til fællesinstallationer, når det er påkrævet.

Vi håber på, at de tidligere så hyppige vandskader vil blive reduceret væsentligt som følge af diverse tagreparationer og selvfølgelig også rørprojektet, når det snart er færdigt.

Vi har en efterfølgende udfordring med placeringen af returrørene, som rummer flere løsningsmodeller, herunder placering under svalegangene eller på 3. sals loftrum. Dette problem er løst, og vi vil senere i dag oplyse lidt om denne specielle løsning.

Efter en meddelelse fra ejeren af restlejlighederne har ejerlejlighedsforeningen og restejerer ikke fælles interesser, og samarbejdet er som følge heraf ophørt. En udmelding der vækker undren i Fortbo.

Internethastigheden har fået et løft til mere tidsvarende hastigheder. Dette har skabt et behov for udskiftning af dele af udstyret, som tilhører Fortbo. Et projekt vedr. gratis fiberinstallation vil blive behandlet senere på dagsordenen under indkomne forslag.

Sammenfatning:

Som det ses af årsregnskaberne for 2019, er der samlet set god overensstemmelse mellem de budgetterede og de afholdte udgifter for administrationen, men det ses også, at den generelle vedligeholdelse har været noget større end året før.

I det fremsatte budgetforslag, er der lagt op til et såkaldt overskudsbudget, hvilket betyder, at der i budgettet er taget skyldigt hensyn til ejendommenes behov for vedligeholdelse, og at der samtidig er afsat penge til kapitalopbygning ud over overførsel af eventuelle overskud på driften.

Hovedpunkterne i foreningens udgifter er dog fortsat renholdelse, drift, vedligeholdelse og administration.

Vi har i denne beretning oplyst om de hændelser, der har væsentlig betydning for Fortbo's drift og administration, men en række elementer vil blive henlagt til relevante punkter på dagsordenen.

Så slipper forsamlingen på denne måde for at høre dem for mange gange.

I det fremlagte budgetforslag, som skal kompensere for de omtalte stedfundne prisstigninger, er indregnet at udskiftningen af flisebelægningen kan realiseres i perioden 2021 – 2023. Derefter prioriteres de øvrige projekter nævnt i ejendomsinspektørens rapporter.

Afslutning:

Det grundlag for foreningens drift, der er blevet udarbejdet i de seneste år, er blevet fulgt, idet der dog har været løbende justeringer. Det sker som ofte, at forholdene ændrer sig fra en beslutning er truffet og til det tidspunkt, hvor tingene skal føres ud i livet.

Bestyrelsen oplever med glæde, at der fra mange medlemmer udtrykkes stor tilfredshed med foreningens drift, men der er selvfølgelig også i år nogle få eksempler på andre holdninger. Det skal der være plads til. Vi kan næppe opnå en fuldstændig enighed i alle spørgsmål, men hvis demokratiet skal bestå, må mindretallet nok affinde sig med, at vi i Fortbo har folkestyre, hvor flertallet bestemmer.

På vores generalforsamlinger nu og fremover er det bestyrelsens klare opfordring til medlemskredsen, at vi undgår alt for tidskrævende indlæg, hvis de emner, der ønskes belyst kan afklares på møder parterne imellem. Mange holdninger skyldes manglende viden om de faktiske forhold, og det er hvert år stort set de samme få ejere, der stiller spørgsmål til foreningens drift. Kan vi friholde generalforsamlingen for en del af disse indlæg, er jeg overbevist om, at dette vil få flere til at deltage i generalforsamlingen i stedet for at undlade at give fremmøde, fordi man ikke orker at overvære mange af de omtalte indlæg. Den demokratiske proces må aldrig tilsidesættes, og det er af afgørende betydning for fællesskabet, at der ikke rundsendes skrivelser til udvalgte personer med anbefalinger om at indtage en bestemt holdning til spørgsmål inden generalforsamlingerne. Sådanne handlinger medvirker til en absolut uønsket polarisering imellem især 3. sals beboerne og de øvrige medlemmer.

Det handler stadig om at være fælles om at opbygge et positivt miljø, hvor vi finder nye og bedre måder at arbejde sammen med medlemmerne på, mens vi samtidig bevarer en sund omgangstone.

Sammenhold og fællesskab opstår ikke af sig selv. Det er en naturlig følge af de fælles kræfter, der lægges i at udvikle vores boliger og omkringliggende områder.

Det er mig en stor glæde at kunne konstatere den smidighed, velvilje og forståelse, der har været udvist både fra bestyrelsen og naturligvis også fra stort set hele medlemskredsen. Jeg kan med en vis stolthed meddele, at det igen i det forgangne år igen har været en fornøjelse af være foreningens formand.

Lad os bevare og udbygge sammenholdet, og naturligvis tage den nødvendige dialog, når dette måtte være påkrævet.

Kære medlemmer: Pas godt på Fortbo.

Jeg vil slutte årets beretning med at rette en stor tak til mine kolleger i bestyrelsen for den mødedisciplin og indlevelse, der er udvist i året der gik. Vores indbyrdes forskelligheder leder os frem til et særdeles konstruktivt samarbejde, som giver mulighed for at vurdere bestyrelsesarbejdet ud fra forskellige synsvinkler.

Ligeledes vil jeg rette en varm tak for en god indsats til foreningens inspektør med tilhørende ansatte, som altid er parat til at tage nye initiativer, når det drejer sig om ejendommens vedligeholdelse.

En særlig varm velkomst skal rettes til vore mange nye medlemmer, som jeg håber hurtigt må komme til at føle sig godt til rette i Fortbo.

Samarbejdet med administrator forløber perfekt. Helle er en særdeles dygtig og kompetent partner.

Det har jeg jo sagt før.

Jeg vil på bestyrelsens vegne også rette en stor tak til vore forretningsforbindelser samt sende en venlig tanke til Fortbos lejere, som ikke er til stede i dag. Antallet af lejere er p.t. 15.

Som det ses af den udsendte dagsorden tilbyder den siddende bestyrelse at fortsætte arbejdet for en fortsat positiv udvikling i foreningen.

Fortbo er det vi gør den til, og bestyrelsen ønsker alt muligt godt for foreningen. Hvis bestyrelsen ikke gjorde det, hvordan skulle den så kunne forlange det af medlemmerne?

Kære generalforsamling: tak for jeres opmærksomhed.
