

Bestyrelsens beretning for 2017-2018

Kære andelshavere, kære ejerlejlighedsejere – kære beboere

Bestyrelsen har i år valgt at give en mundtlig beretning her på generalforsamlingen. Beretningen skal betragtes som en samlet beretning for både andelsforeningen og ejerforeningen – og langt de fleste begivenheder i de forgangne næsten to år gælder hele ejendommen, selvom vi formelt er to foreninger.

Bestyrelsen havde håbet, at vi med sidste års beretning og fraflytning af en enkelt beboer i starten af 2018 var blevet fri for de forskellige typer af personlige angreb og udokumenterede påstande, der desværre har været en del af bestyrelsens arbejde de senere år. Vi må nu nok konstatere, at sådan er det ikke gået – men det vender vi tilbage til.

Aktiviteter i 2017

Regnskab og administration

Nogle af jer kan måske huske, at vi sidste år havde en del udfordringer med vores regnskaber – og vi på sidste års ordinære generalforsamling måtte afvise at godkende regnskaberne, da vi fra bestyrelsens side kunne påpege en række konkrete fejl og mangler i materialet. Det stod helt klart, at det var den daværende administrator, VOPA, der havde store problemer med at passe deres opgaver og levere en tilfredsstillende administration.

Af samme årsag valgt en enstemmig generalforsamling således også at give bestyrelsen mandat til at skifte administrator – hvilket beklageligvis var kort efter, at vi havde valgt denne administrator i håb om, at de kunne levere en række ydelser og noget tiltrængt udvikling i forhold til tidligere administratorer, herunder en mere digital og smidig arbejdsgang samt mere professionel input på vedligeholdelsesområdet.

Ingen var mere ked af de to hyppige administratorskift end bestyrelsen, da det har betydet en stor opgave med at udrede en række udeståender og få samlet op på alle de ting, som VOPA helt havde sluppet eller svigtet. Og i bagklogskabens ulideligt klare lys er det åbenlyst, at vi aldrig skulle have valgt VOPA på det pågældende tidspunkt. Men det er grundlæggende svært at vide, at en virksomhed i den grad er ligeglade med at leve op til den kontrakt, man indgår med dem – og decideret lyver om faktiske forhold eller helt stopper med at vende tilbage på henvendelser på skrift og telefon. En praksis vi også ved, at en række beboere blev udsat for – herunder fx også opfindelse af et stort gebyr for ændring af et andelsbevis eller manglende afslutning af salg og udbetaling af købesum.

Samlet set var det et utrolig ærgerligt forløb, som også gav anledning til berettiget undren og kritik fra beboerne. Bestyrelsen har forsøgt at imødekomme dette ved at afholde beboermøder og ved hurtigst muligt at skifte til en pålidelig administrator. Bestyrelsen valgte Tellefsen, da de blev anbefalet af foreningernes revisor, som vi i en del år har haft et særdeles godt samarbejde med. Det er også denne revisor, som i hele perioden har været garant for, at regnskaberne på trods af forsinkelserne blev pålidelige og retvisende. Derfor vil vi i bestyrelsen også gerne sende en stor tak til Jørgen Andersen fra Beierholm, der har hjulpet os med at styre foreningerne godt igennem en svær periode.

En konsekvens af administratorskiftet i 2017 er, at den nye administrator, Tellefsen, har haft svært ved at færdiggøre regnskabsmaterialet på grund af en meget ufuldstændig overdragelse af materiale fra den tidligere administrator – materiale som bar præg af noget lemfældig omgang med bogføring og simple registreringer. Det var derfor ikke muligt at afholde denne generalforsamling rettidigt – inden sommer. Det er selvfølgelig utilfredsstillende og har været til stor frustration for bestyrelsen, men vi må også rette en tak til Tellefsen for det store oprydningsarbejde og for at der nu ligger et pålideligt regnskab.

Tellefsen Administration kan under fremlæggelse af regnskaberne selv uddybe forklaringen på, hvorfor materialet har været så forsinket, og hvad der har været så udfordrende, at det først har været muligt at afholde generalforsamlingen her i december. Det tager vi under punktet godkendelse af regnskab.

Med Tellefsens bistand har Rentegaarden valgt at klage over VOPA til Ejendomsforeningen Danmark, som VOPA er medlem af. Det er vores klare vurdering at VOPA har overtrådt kodekset for god administration, og vi håber, at det om ikke andet vil føre til en sanktion, så andre foreninger ikke skal opleve noget lignende. Vi undersøger også stadig, om foreningen kan gøre tab gældende overfor VOPA bl.a. i forbindelse med handler og andet.

Renoveringsarbejder i 2017

Med udgangspunkt i den vedligeholdelsesplan, som bestyrelsen har fået udarbejdet for ejendommen – og som man i øvrigt kan finde på foreningens hjemmeside hos Tellefsen under dokumentarkivet – blev det på sidste generalforsamling enstemmigt vedtaget at gennemføre to større renoveringsopgaver, der omhandler dels udskiftning af en række tærede jernbjælker over kældervinduerne og dels udskiftning af bundlister i alle vinduer på ejendommen.

Udskiftningen af jernbjælkerne var nødvendigt for at sikre imod sætning eller endog nedstyrtning, da disse jern er en del af ejendommens bærende konstruktion. Opgaven fik bestyrelsen til ca. 1/3 af den estimerede pris fra den konstruktør, der har udarbejdet vedligeholdelsesplanen – og dermed sparede vi ejendommen for en udgift på ca. 500.000 kr.

På samme måde har vi valgt at forlænge levetiden af ejendommens vinduer med udskiftning af bundlister, der skal sikre, at vinduerne samlet set kan holde en del år endnu indtil det formentlig vil være nødvendigt og hensigtsmæssigt at skifte alle vinduerne samtidig. Det er et stort og dyrt projekt til ca. 3 millioner kroner, som det på denne måde har været muligt at udskyde. Og på den måde kunne vi samtidig undgå at skifte vinduer, der blev udskiftet for relativt nylig i forbindelse med det store renoveringsprojekt for små ti år siden. Det er en vanskelig prioritering, fordi vinduerne pga. fordums tiders uheldige beslutninger har forskellig alder – et problem, vi desværre stadig lever med konsekvenserne af.

Som det altså også fremgår, så har foreningen altså en vedligeholdelsesplan, som bestyrelsen prioriterer vedligeholdelsen ud fra – og som også er tilgængelig for alle – i modsætning til, hvad nogen måtte hævde.

Salg og venteliste

I forlængelse af et par uheldige tilfælde med foreningens salgsprocesser har bestyrelsen også valgt at skifte valuar. Det kan for nogen tilsyneladende se ud som om, det har været led i en større konspiration om at

snyde nogen. Det kan man selvfølgelig vælge at tro på, hvis man tænker, at det er bestyrelsens ærinde at snyde nogle andelshavere for penge.

Man kan alternativt vælge at tro på, at den siddende bestyrelse til alle tider ønsker at sikre – og selv kunne stå på mål for – at handlerne i ejendommen går rigtigt og retfærdigt til.

Ingen i bestyrelsen ønsker i hvert fald at lægge navn til svindel med forbedringer og eller at sælge lejligheder, hvor der beviseligt er åbenlyse mangler, ulovligheder eller manglende tilladelser, som ikke er kommet med i vurderingsrapporterne. Derfor har vi også indført obligatoriske el- og vvs-attester i forbindelse med salg – noget som vi nu også ønsker at få skrevet ind i vedtægterne efter anbefaling fra vores administrator, Tellefsen.

I et af de tidligere omtalte salg er der direkte blevet svindlet med en el-attest, hvor det blandt andet fremgår, at der er installeret det lovpligtige HPFI-relæ, hvilket der åbenlyst ikke var. Det er noget, der kan sætte hele ejendommen og alle beboere i fare, når der ikke er styr på den slags helt elementære sikkerhedskrav. El-rapporten var tilsyneladende udfærdiget af et familiemedlem eller en anden nærtstående – og den slags må vi selvfølgelig skride ind overfor.

For den pågældende køber har det betydet, at lejligheden var ulovlig at flytte ind i – og at der efterfølgende startede et længere juridisk slagsmål med sælger, der yderligere blev trukket i langdrag, fordi VOPA ganske ulovligt og i strid med foreningens vedtægter havde udbetalt en stor del af salgssummen, selvom køber havde gjort indsigelse rettidigt.

På samme vis kræver vi dokumentation for og lovliggørelse af alle forbedringer – samt at vurderingerne ikke må være ældre end den dato, der fremgår som udløbsdato. Vi fastholder også de frister, der fremgår af vedtægter og foreningens retningslinjer for salg – på den måde sikrer vi, at alle behandles ens og ingen opnår fordele på bekostning af andre.

Det er den slags ting, den siddende bestyrelse ikke ønsker at gå på kompromis med. Og hvis generalforsamlingen mener, at det er et udtryk for manglende smidighed eller udtryk for en unødvendig eller overdreven omhu, så må generalforsamlingen selvfølgelig tage konsekvensen af det og vælge en anden bestyrelse – og sikre, at salgsprocesserne foregår på en anden måde.

Vi vil ikke ændre vores praksis – og vi vil ikke undskylde for, at vi prøver at varetage både sælgers og købers interesser og rettigheder, når der gennemføres handler.

Og vi vil blot henlede opmærksomheden på, at både andelsforeningens retningslinjer om salg samt regler for venteliste ligger på ejendommens hjemmeside tilgængelige for alle. Det er således heller ikke korrekt, når nogen påstår, at dette foregår på nogen hemmelig eller fordækt måde. Alt foregår fuldstændig åbent og transparent – og man kan orientere sig i forskellige bestyrelsesreferater og opdaterede dokumenter på hjemmesiden, hvis man ønsker at følge med i, hvad der bliver besluttet, og hvad der er gældende osv.

Og for yderligere at slippe for de beskyldninger, der flere gange er blevet fremsat, har bestyrelsen for længst bedt først VOPA og herefter Tellefsen om at overtage alle processer omkring salg og venteliste – dette fremgår også af en del referater fra bestyrelsesmøderne. Det er dog desværre ikke endnu lykket at få nogle af de to seneste administratorer til at lave en model for håndtering af venteliste og den samlede salgsproces – og i forhold til Tellefsen skyldes det selvfølgelig, at fokus helt naturligt har været på at få ryddet op efter VOPA og få lavet regnskaberne færdige, så der nu er et langt bedre udgangspunkt for at kigge fremad og have helt styr på administrationen af ejendommen.

Men det er på ingen måde udtryk for, at bestyrelsen ønsker at sidde med denne opgave – eller ønsker at forfordel nogen. Tværtimod har alle i den nuværende bestyrelse et stort ønske om at slippe for disse to opgaver, der udelukkende har været øretævernes holdeplads i de senere år.

Alle har samme og lige mulighed for at købe og sælge lejligheder i andelsforeningen. Og det understreger vel også netop de relativt mange handler gennemført internt og eksternt til personer, der typisk er venner eller bekendte med forskellige eksisterende andelshavere eller ejere. Vi har svært ved at se, hvordan det kunne være håndteret anderledes eller bedre – og hvem der skulle være blevet forfordelt ved at insistere på overholdelse af lovgivning, vedtægter og interne retningslinjer. Vi kommer ikke til at fravige de principper som bestyrelse.

Kommunikation og demokrati

I forbindelse med de skriverier og opslag, der tidligere har floreret i ejendommen, har Karianne, Sanne, Inge og jeg alle fire haft den holdning, at vi ikke ønskede at bidrage til balladen og intrigerne, ved at svare på beskyldningerne eller fremlægge sagernes detaljerede indhold for alle beboere.

Den holdning har vi sådan set stadig – og derfor har vi også undladt at svare på det seneste skriv, der angriber bestyrelsen for at være økonomisk, moralsk og etisk ude af stand til at drive foreningerne og ejendommen.

Vi ønsker ikke at forsvare os eller angribe afsenderne af brevet – og det kommer vi heller ikke til at gøre på generalforsamlingen i dag.

I kan klandre os for ikke at have kommunikeret nok. Nogle beboere ønsker sig mere information, hvilket er helt fair og forståeligt. Det kunne vi muligvis have håndteret anderledes og givet mere af.

Vi har løbende vurderet, at vi har givet den nødvendige information og inviteret til dialog – og at vi har forsøgt at imødegå de problemer, der fx kunne være ved at have et forsinket regnskab. Fx har det været hævdet, at man ikke kunne sælge en ejerlejlighed, når der ikke var et regnskab for 2017 før sommer – men nu er der netop gennemført et salg på bare 14 dage, så måske handler det ikke om manglende regnskab.

Demokrati handler om folkestyre – og det har vi her i Rentegaarden ved at vi mindst en gang om året mødes til en generalforsamling og drøfter, hvordan det går med foreningen. I får en status for året, der er gået. Vi godkender vores regnskaber og budgetter. Vi taler om nye forslag – som alle kan komme med.

Og vi vælger en bestyrelse, som står for at udmønte de beslutninger, der besluttet af generalforsamlingen. Bestyrelsen træffer også de nødvendige beslutninger og gennemfører tiltag, der skal udføres for at sikre ejendommens løbende drift.

Det er også bestyrelsen, der sørger for at skifte pærer og batterier i røgalarmerne.

Det er bestyrelsen, der forhandler nye og bedre aftaler på vvs-service, varmemålere og varmeregnskaber.

Det er bestyrelsen, der kræver og får en stor sum penge tilbage fra et kloakfirma.

Det er bestyrelsesmedlemmer, der rydder op i skraldeskuret og cykelskuret – og kører glascontaineren ud.

Det er bestyrelsesmedlemmer, der tager imod håndværkere tidligt om morgenen og indhenter tilbud på større vedligeholdelsesopgaver.

Det er bestyrelsesmedlemmer, der holder haven

Bestyrelsesarbejdet består altså i mindre grad af bestyrelsesmøderne – men det er alt sammen et vigtigt frivilligt arbejde i foreninger som vores, hvor vi har valgt ikke bare at betale os fra alting og hyre folk udefra til at stå for alle opgaverne.

Det er et valg, vi har truffet igennem mange år, fordi foreningen ikke mindst alle år har haft mange beboere, der var studerende og pensionister og andre for hvem selv små stigninger i boligafgiften har stor betydning. Og det arbejde er vi stolte af – og selv sidste år, da vi havde været igennem en proces med forsinket regnskab og mange voldsomme beskyldninger på opslag og sedler i folks postkasser – blev alle forslag og valget af bestyrelsen besluttet enstemmigt på generalforsamlingen og efterfølgende på den ekstraordinære generalforsamling.

Og alle i bestyrelsen ønsker også at gøre opmærksom på, at vi alle fem og nu fire deltagende bestyrelsesmedlemmer står bag de beslutninger og tiltag, der er gennemført igennem den tid, vi har siddet i bestyrelsen. Vi beslutter altid alting i enighed og enstemmighed. Så der er ikke noget, der gennemføres af enkelte bestyrelsesmedlemmer uden at den samlede bestyrelse står bag beslutningen.

Så i lyset af det seneste skrivi ønsker den samlede bestyrelse i begge foreninger at stille alle mandater til rådighed. Hvis generalforsamlingen ønsker en anden bestyrelse, så trækker vi os helt frivilligt tilbage og respekterer den holdning. Vi har intet andet ønske end at ejendommen og begge foreninger skal drives i tråd med ønskerne fra beboerne.

Derfor mødes vi jo i ejendommen også løbende til arbejdsweekender, ekstraordinære generalforsamlinger og andre formelle eller uformelle møder, hvor forskellige emner, bekymringer eller nye ideer kan drøftes på kryds og tværs samt komme til bestyrelsens kendskab. Alle beboere kontakter også formanden på alle tider af døgnet med stort og småt. På den måde prøver vi hele tiden at være i god kontakt med så mange engagerede beboere som muligt – og lytte til alle. Uden selvfølgelig nødvendigvis at være enige i alt med alle.

Rentegaarden er på godt og lidt på ondt et lille mini-samfund. Vi har altid lagt stor vægt på, at der skulle være et stærkt fællesskab – hvor vi også byder velkommen til alle nye andelshavere og inviterer dem med

på første mulige bestyrelsesmøde samt opfordrer folk til at komme til vores arbejdsweekender, sommerfest og andre arrangementer. Vi opfordrer også til, at man går i dialog med naboer, underboer og overboer – ikke mindst, hvis man skal holde en fest eller larmer i forbindelse med istandsættelse eller ombygninger.

Og vi er derfor rigtig kede af, at det nu er kommet hertil, hvor vi igen skal lægge ryg til denne type beskyldninger om, at vi ikke vil ejendommen, de to foreninger og alle beboerne det bedste. Og vi håber, at det er udtryk for enkelte personers holdninger og kommunikationsform – og at der er tale om en enlig svale båret af en række misforståelser om de faktiske forhold.

Uanset hvad foreslår vi, at generalforsamlingen blot tilkendegiver, om der er tillid til, at bestyrelsen varetager fællesskabets interesser med den måde, vi har forvaltet det mandat, vi har fået de seneste år af generalforsamlingen. Og i modsat valg ønsker vi således alle at trække os fra bestyrelsen og overlade det til nye kræfter at drive andelsforeningen og ejerforeningen videre i den ånd, flertallet ønsker.

I må meget gerne stille spørgsmål til konkrete forhold, som fortsat måtte være uklare – men vi vil ikke forholde os til de påstande og sammensværgelsesteorier, der fremsættes i det skriv, som de fleste vist har modtaget i deres postkasser. Vi ønsker ikke at bidrage til den mudderkastning ved at svare på andet end helt konkrete forhold, som vi også har berørt i beretningen – eller som vedrører regnskabet, budget, indkomne forslag eller valg til bestyrelsen, når vi kommer dertil.

Tak for ordet!

Karianne Dahlen, Sanne Hvass Nielsen, Jacob Klit-Hansen og Inge Hansen
Bestyrelsen, E/F Rentegaarden

Sanne Hvass Nielsen, Jacob Klit-Hansen og Inge Hansen
Bestyrelsen, A/B Rentegaarden