

REFERAT**A F D E L I N G S M Ø D E**

(Beboermøde)

DEN SELVEJENDE INSTITUTION " OLUFSGÅRD II " AFD. C**Tirsdag den 28. sept. 2021 kl. 19.00**

År 2021, den 28. sept. kl. 19.00 afholdtes ordinært obligatorisk afdelingsmøde i afd. C. Mødet afholdtes i 3F's lokaler, Saltværksvej 68.

Dagsordenen for mødet var:

1. Valg af dirigent.
2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde, samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for år 2022.
3. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen. (Jimmy Jørgensen er villig til genvalg)
4. Valg af andre medlemmer af afdelingsbestyrelsen og af suppleanter.

På valg er:	John Toksværd	For 2 års periode	(villig til genvalg)
	Mette Schultz	do.	do.
	Malene Svensson	do.	do.
	Jens Peter Nielsen	For 1 års periode	do.
	Bente Hansson	do.	do.
	Per Fisker	do.	do.

5. Evt. valg af repræsentantskabsmedlemmer. (Hidtil har afdelingsmødet besluttet, at det er afdelingsbestyrelsen, der vælger repræsentantskabsmedlemmerne)
6. Evt. indkomne forslag.
Evt. indkomne forslag fra beboerne. (Indleveres senest 8 dage før mødet)
7. Evt.

-
1. Til dirigent valgtes Julie Eiland, der konstaterede, at afdelingsmødet var lovligt indkaldt og varslet.
 2. Afdelingsbestyrelsesformand Jimmy Jørgensen's bestyrelsesberetning blev efter aftale aflagt af bestyrelsesmedlem Jens Peter Nielsen.

Formanden indledte med at konstatere, at år 2020 var kedeligt med corona-pandemien, så en del møder måtte aflyses. Men nu er der igen mulighed for beboermøder. Beretningen lød endvidere:

Det lykkedes dog at holde gang i afdelingen vaskekælder, som har kørt i hele perioden med corona uden nedlukning.

Vores team har arbejdet på skift, så alle regler kunne overholdes. Beboerne har taget det pænt, så vi har ikke måtte lukke ned for driften.

Budget.

Budget orienterer Ib Eiland lidt mere om i detaljer senere, men et par kommentarer fra bestyrelsen.

Da Olufsgården er ved at være en ældre bebyggelse er fortsat vedligeholdelse nødvendig. Vi har været igennem en hel del de sidste år.

Nye vinduer og gavlisolering i 9 blokke. Udskiftning af el-installationer i 8 blokke, hvor vi er ved at færdiggøre den sidste blok.

Så har der været maling og ny belysning i kældergange, samt hele altanprojektet, samt asfalt på Nordmarksvej. Yderligere lifter i alle nedgange til blokkene.

Finansiering har vi kunne klare af henlæggelser, landsbyggefondtilskud og lånoptagelse. Lån kunne optages til arbejder der er en forbedring til fordel for beboerne.

Ikke alt kan vi få lån til, hvorfor det er nødvendigt med en lejeforhøjelse til udskiftning af alle vores vandrør. Vi er færdige med sådanne stigerør i blokkene 8, 9, 4 og 5 og er i gang med blok 6 og 7.

Tilbage er blok 1,2 og 3 som er planlagt til opstart med den første blok i 2022, såfremt budgettet kan godkendes.

Det er desværre nødvendigt at udskifte alle vores stigerør, idet vores ældste bygning er fra 1958.

Der har været en del rørsprængninger i årets løb, så nogle beboere har fået skader.

Med de nye stigerør vil dette problem blive løst, da alle rør på loftet bliver skåret væk.

Sprængninger af vandrør i jorden mellem Krostræde og Ved Diget er udskiftet for en pris kr. 320.000,-

vandrør eller stigerør er en af de dyrere opgaver, som man ikke kan få lån til.

For ikke at få en eksplosiv lejeforhøjelse vil arbejderne blive delt ud over 6 etaper, hvor de 3 er overstået.

Vi regner med en samlet pris på 11 millioner kroner for hele projektet. Det er lidt dyrere end først beregnet, da højhusene er lidt anderledes indrettet end bygningerne på Nordmarksvej, Ved Diget og Krostræde.

Blok 7 er den sidste som vi er i gang med angående udskiftning af el, lys og maling, så alle kældergange har fået ny belysning.

Almindelig vedligeholdelse, konto 115, har en lille stigning fra 2,9 til 3,1 millioner kroner.

Det har været nødvendigt, hvis vi skal holde samme serviceniveau som i dag.

Det ser også ud til, at mange beboere har behov for at henvende sig på ejendomskontoret for at få løst problemer i lejlighederne.

93 henvendelser på én dag viser et stort behov for at få kontakt med kontoret. Vi har oprettet mails-oversigt på alle de beboere, der ønsker det, så hurtig og vigtig information kan nå frem. Heldigvis er gårdmændene med til at løse en hel del reparationer og småopgaver, som sparer os for en del udgifter, så tak for det.

Alle disse opgaver, som gårdmændene klarer, er en stor økonomisk fordel for vores drift af konto 115.

Egenkontrol.

Kontoret er blevet udfordret med opgaven med egenkontrol, som starter med et rekvisitionssystem i ejendomsadministrationssystemet EG-bolig.

Vi skal kontrollere os selv om det nu er de rigtige beslutninger vi tager i bestyrelsen, og om det kan gøres billigere.

BL ønsker en gennemgang af vores boliger onsdag den 20/10-2021 i tidsrummet kl. 8.00 – 16.00. Årsagen til denne gennemgang er, at landsbyggefonden ønsker en tilstandsvurdering af almene boligorganisationers afdelinger i Danmark.

Det bliver en gennemgang af badeværelser, installationer, altaner og loftsrum. Det kommer til at omhandle nogle opgange i blokkene 1 - 2- 4 - 8 ca. 42 lejligheder.

30 års budgetter er noget nyt, vi skal beskæftige os med.

Tage, tagrender, faldstammer, elevatorer og belysning af områder samt maling af opgange er nogle af de store opgaver, der venter os i de næste 30 år.

Landsbyggefonden kommer og gransker vores afdeling og kommer med gode råd.

Grønne områder.

Grønne områder er der ikke økonomisk plads til det kommende år, da vi bruger en del penge på stigerør.

Desværre bliver de grønne områder brugt til boldspil, hvilket iflg. vores ordensreglement er forbudt. Vi henviser til vores boldbaner Ved Diget, hvor der er opsat mål.

Parkering.

Der har gennem mange år været problemer med at skabe plads til parkering af vores biler, og nu er det helt galt. Alle pladser er optaget, og der er foreløbig 10 personer på venteliste til parkeringsplads.

Vi har 17 beboere med garage og parkeringsplads. Iflg. gammel ordning var det muligt dengang at få både parkeringsplads og garage.

Reglerne blev lavet om fremadrettet for nogle år siden, så det ikke er muligt at reservere både parkeringsplads og garage. Så nu har vi brug for at disse 17 beboere afgiver enten garage eller parkeringsplads, så alle beboere med bil kan få en parkeringsplads.

Regnskab.

Der bliver en lejeforhøjelse på kr. 40,- pr. m² årligt- Regnskabsåret 2020 giver et underskud på kr. 311.295,- hvilket beløb overgår til opsamlet resultat, konto 407.

Den årlige leje bliver i afd. C incl. den foreslåede lejeforhøjelse kr., 736,- pr. m² Derudover betaler vi omkostninger til vask, varme, vand og el.

Indskud på nye lejemål udgør kr. 250,- pr. m².

Hjemløse.

Det er almindeligt kendt i pressen, at Tårnby Kommune har spurgt om muligheden for at placere et antal hjemløse i vores ejendom. Det er gået som planlagt, og den sidste lejlighed er på vej til kommunen.

I Olufsgården skulle vi afgive 5 boliger. Alle boligselskaber i Tårnby har sagt god for ordningen.

Affalds-sortering.

Der bliver stillet større og større krav til gårdmænd og beboere for at sortere vores affald.

Tårnby Kommune har oplyst, at inden år 2023 skal alt affald sorteres af beboerne.

Papir, plast, pap, småt metal og el og til sidst bioaffald. Bioaffald eller madrester skal afleveres i plastposer i specielle containere, som kommunen anviser.

Der vil ske en nærmere information om, hvor man skal aflevere affaldet.

Grundet den store aktivitet på affaldspladserne er der kommet klage over støj fra containerpladser efter kl. 22.00 Vi må henvise til vores reglement omkring skakter i opgange. Ingen affald efter kl. 22.00 og før kl. 07.00 morgen gælder også containerpladser.

Selve containerpladsen er til kommunens sorteringssystem.

Desværre er der nogle beboere, der har misforstået ordningen og smider alt storskrald, møbler og lign. uden for containerne og i skralderummene.

Nøgler til storskrald kan hentes på kontoret. Håber at alle forstår, at det er en fælles opgave, og der vil ske mange ændringer angående affaldssortering.

Fastelavn.

Det har ikke været muligt grundet corona-pandemien. Det var nødvendigt at aflyse.

Vi håber at det bliver muligt i år 2022, så vi kan få gang i børnefesten.

Formandsberetningen sluttede med en tak til inspektør Kim og Susanne på ejendomskontoret og til gårdmændene for det praktiske arbejde der er udført i årets løb samt tak til boligselskabets administration.

Efter formandens beretning var der adgang til at stille spørgsmål. Der var enkelte bemærkninger angående containerpladser og parkeringssituationen hvorefter formandens beretning var afsluttet og blev ledsaget af applaus.

Ib Eiland forelagde budgettet for år 2022.

Det blev oplyst, at budgettet for år 2021 p.g.a. corona-pandemien ikke var blevet forelagt på et afdelingsmøde, således at man havde været nødsaget til at følge boligministeriets retningslinier, hvorefter dette budget var gyldigt udelukkende med organisationsbestyrelsens vedtagelse.

Nu har man imidlertid kunne gå tilbage til sædvanlig procedure, hvorefter budgettet for år 2022 kan forelægges afdelingsmødet til godkendelse.

Budgettet medfører en lejeforhøjelse på kr. 40,- pr. m² årligt.

Til almindelig vedligeholdelse, konto 115, afsættes kr. 3.100.000,- Det blev oplyst, at i år 2020 brugtes kr. 3.127.091,-

Af henlagte midler påregnes anvendt kr. 2.250.000,- Saldo på henlæggelseskontoen udgør pr. 1/1-2020 kr. 3.596.470,-

I år 2022 henlægges kr. 3.132.647,- svarende til kr. 107,06 pr. m².

Opsamlet resultat udgør pr. 31/12-2020 et minusbeløb kr. 992.453,-

I år 2021 skulle underskuddet være nedbragt til kr. 651.874,- pr. 31/12-2021 i.h.t. planen i budgettet for år 2021. I budgettet for år 2022 afvikles dette underskud.

Når man i budgettet for år 2022 budgetterer med at afvikle underskud med kr. 651.874,- vil man alt andet lige have en situation, hvor man til budgettet for år 2023 vil have dette beløb at gøre godt med, eksempelvis til forøgede henlæggelser.

Som en beklagelig post er budgetteret med negative renter, således at man har afsat kr. 75.000,-

Det blev oplyst, at lånene til henholdsvis vinduer og altaner var blevet omlagt, så man nu har en meget lav forrentning, som man kan nyde godt af. Forventningen er, at renten kun kan stige, så det er fordelagtigt, at Olufsgården har opnået lånene med den lave rente.

Sluttelig blev anført, at man som en ny ting havde et beløb stort kr. 42.200,- som bidrag til institutionens arbejdskapital. Årsagen er, at institutionens regnskab p.g.a. negative renter får et underskud, og dette underskud kan kun dækkes af arbejdskapitalen. Derfor er man nødsaget til at lade de tre afdelinger bidrage til forøgelse af arbejdskapitalen, hvilket gøres ved at der bidrages med kr. 100,- pr. lejemålsenhed. Der er i alt 917 lejemålsenheder, hvilket giver kr. 91.700,- Afd. C's andel er 422/917 eller kr. 42.200,-

.....

Budgettet blev herefter sat til afstemning. Der var 54 stemmer for og 13 stemmer imod budgettet. Budgettet var derefter vedtaget.

3. Valg af formand. Der skulle vælges formand for en 2 års periode.
Jimmy Jørgensen og Torben Heckmann opstillede.

Jimmy Jørgensen fik	80 stemmer
Torben Heckmann fik	69 do.

Jimmy Jørgensen valgt.

4. Valg af andre medlemmer til afdelingsbestyrelsen.

Opstillet på valg for en 2 års periode:

Modtog følgende stemmer:

Mette Schultz	103	stemmer
Malene Svensson	63	"
John Toksværd	79	"
Torben Heckmann	97	"
Tina Weber	33	"
Bo Bennesen	80	"

Valgt blev således Mette Schultz
Torben Heckmann
Bo Bennesen

Opstillet på valg for en 1 års periode:

Modtog følgende stemmer:

Jens Peter Nielsen	85	stemmer
Bente Hansson	66	"
Per Fisker	68	"
Tina Weber	20	"
Merethe Pedersen	28	"
John Toksværd	71	"
Malene Svensson	59	"
Anne Norup	65	"

Valgt blev således Jens Peter Nielsen
John Toksværd
Per Fisker

Til suppleanter valgtes:

1. suppleant Anne Norup (59 stemmer) 2. suppleant Malene Svensson (42 stemmer)
3. suppleant Bente Hansson (26 stemmer) 4. suppleant Bjørk Ryberg (22 stemmer)
5. Repræsentantskabsmedlemmer vælges som hidtil af afdelingsbestyrelsen, idet man besluttede ikke at ændre på denne ordning.
6. Indkomne forslag:

Forslag fra beboere:

1. Forslag fra Christina Timm og Tina Weber angående tilladelse til at holde en kat.

Forslaget blev taget til afstemning.

Ja til forslaget: 37 stemmer. Nej til forslaget 91 stemmer. Forslaget nedstemt.

2. Forslag fra Tina Weber om at der ved store anlægsarbejder, som f. eks. udskiftning af rør i kælderen og i lejligheder bliver sendt orientering ud i meget god tid, hvor man beskriver, hvad der skal ske.
Tina Weber anførte, at man ønskede en information om hvad arbejderne omhandlede samt et tidsestimat for hvornår og hvad det kommer til at betyde for lejerne.
Det blev pointeret, at det ikke var nok med et varsel givet af håndværkerne om hvornår disse skulle ind i lejlighederne. Det, der ønskes, er en information fra bestyrelsen om selve arbejdernes art.
Der var bred enighed om, at der skal gives bedre information, og Jimmy Jørgensen bekræftede, at man tog opfordringen ad notam, så man fremover sørgede for en omhyggelig information. Ud fra dette tilsagn erklærede Tina Weber sig tilfreds, så

på dirigentens forespørgsel blev det accepteret, at det ikke var nødvendigt med en afstemning.

3. Forslag fra Tina Weber om at referater fra afdelingens bestyrelsesmøder skal være tilgængelige for beboerne, enten på afdelingens hjemmeside eller på opgangsdøren eller i glasmontrerne i opgangene.
Tina Weber pointerede, at det ikke var nok eller tilfredsstillende, at man kun satte referater ind i en mappe på ejendomskontoret.
Dirigenten bemærkede, at det var et krav, at man gjorde referaterne tilgængelige for beboerne, så forslaget er en gentagelse af et krav, som man i forvejen skal opfylde. Bestyrelsen erklærede sig enig, hvorefter forslagsstiller var tilfreds med udmeldingen.
4. Forslag fra Tina Weber om at afdelingsbestyrelsen ikke må tage ophold og drikke kaffe på driftskontoret. Forslaget var begrundet med, at beboerne frit skulle kunne komme og tale med ejendomsfunktionærerne, uden at bestyrelsesmedlemmer skulle kunne foretage indblanding.
Jimmy Jørgensen anførte, at driftskontoret var beregnet til såvel ejendomsfunktionærerne som til bestyrelsen, og bestyrelsen varetog opgaverne i tæt samarbejde med funktionærerne. Bestyrelsen opfatter det som en service for beboerne, at bestyrelsen er tilgængelig ved at være på kontoret. Imidlertid skal det ikke være sådan, som det blev hævdet, at bestyrelsesmedlemmer drikker kaffe og læser avis på kontoret, så det vil blive påtalt.
Tina Weber erklærede sig indforstået med, at man ikke satte selve forslaget til afstemning men accepterede, at bestyrelsen havde taget sagen ad notam.
5. Tina Weber havde forslag om vedtægtsændring angivet som vedtægterne for afd. C. Forslaget gik på, at man i indkaldelsen til afdelingsmødet skrev, hvilke bestyrelsesmedlemmer, der ikke ønsker genvalg eller er udtrådt af afdelingsbestyrelsen.
Dirigenten oplyste, at der ikke er vedtægter specielt for afd. C, idet boligselskabets vedtægter vedrører hele boligselskabet, altså alle tre afdelinger.
Imidlertid vil man gerne efterkomme forslaget. Jimmy Jørgensen oplyste, at man denne gang have undladt at angive bestyrelsesmedlem Erik Lauridsen i indkaldelsen, hvilket skyldes særlige omstændigheder p.g.a. vedkommendes sygdom.
Forslagsstiller erklærede sig enig i, at man ikke skulle gå den vej at man forsøgte med en vedtægtsændring, men accepterede tilkendegivelsen om, at man fremover i indkaldelserne skriver, hvem der ikke genopstiller. Hvis et bestyrelsesmedlem udtræder af bestyrelsen og en suppleant indtræder, skal beboerne også oplyses om dette.
6. Forslag fra Tina Weber om indførsel af regler for brug af affaldscontainere blev debatteret. Forslaget medfører en tilføjelse til husordenen, hvorefter affaldscontainere ikke må benyttes i tidsrummet kl. 22.00 - 07.00 ligesom brugen af affaldsskakte ikke må finde sted i dette tidsrum.
Forslaget blev taget til afstemning og vedtaget.
7. Karin Sørensen foreslog, at man ikke kan have både en garage og en parkeringsplads.
De lejere, der har begge dele, må afgive enten garagen eller parkeringspladsen.
Forslaget blev taget til afstemning.
For forslaget 78 stemmer, imod forslaget 42 stemmer. Forslaget vedtaget.

Bestyrelsen oplyste, at det drejer sig om 17 lejere, der har både en garage og en parkeringsplads. Disse lejere skal så inden en rimelig frist beslutte sig til, hvilken plads de vil afgive.
Det blev også oplyst, at man p.t. har 10 på venteliste til parkeringsplads, så når beslutningen er ført ud i livet, vil man have 7 overskydende parkeringsmuligheder.
8. Karin Sørensen havde forslag om, at der laves 2 – 3 gæstempladser på det lille grønne område for enden af blok 1, som ikke bruges til andet end hundeluftning. (uvedkommendes hundeluftning)
Der var stor uenighed i forsamlingen angående gæsteparkering. Det blev med for-

slagsstillerens accept besluttet, at omformulere forslaget, således at det herefter gik ud på, at bestyrelsen skulle søge at undersøge mulighederne for gæsteparkering ved hver af blokkene, når det var afklaret, hvorledes mulighederne ville være, når forslag 1 fra forslagsstilleren var ført ud i livet. Dette forslag blev vedtaget.

9. Karin Sørensen havde forslag om, at man på legepladsen mellem blok 1 og 2 skulle opsætte et skilt med boldspil forbudt, idet skiltet skulle opsættes på det træværk, som benyttes som mål.
Da boldspil iflg. husordenen kun må finde sted på boldbanen beliggende Ved Diget og Krostræde erklærede bestyrelsen, at man opsætter det ønskede skilt.
Dette blev taget ad notam.
10. Karin Sørensen foreslog genforhandling efter 7 års perioden med YouSee angående TV- signalforsyning, således at bestyrelsen samarbejder med afd. A og B om en bedre og billigere løsning.
Bent Eiland forklarede, at de tre afdelinger havde forskellige løsninger så en samlet løsning var ikke realistisk.
F.s.v. angår afd. C forholder det sig således, at afdelingen via YouSee- aftalen fik installeret et programfordelingsanlæg som et stikledningsanlæg, hvorefter hver enkelt lejer er kunde i relation til YouSee, og selv vælger sin programpakke.
Boligselskabet er således slet ikke kunde hos YouSee.
Den specielle aftale med YouSee gik ud på, at YouSee etablerede programfordelingsanlægget i ejendommen mod at beboerne forpligtigede sig til at aftage programforsyning fra YouSee i en aftalt periode.
Det blev samtidigt fastslået, at det er boligselskabet, der ejer programfordelingsanlægget.
Inspektør Kim Hansen bekræftede, at bindingsperioden var 7 år.
Når bindingsperioden udløber er det lejerne frit for, hvilken TV-udbyder de vil have, og det blev pointeret, at det er den enkelte lejer, der selv suverænt bestemmer, hvilken løsning man vil have.
Bestyrelsen bekræftede, at den gerne som en service overfor beboerne vil prøve at medvirke til at afdække, hvilke løsninger de enkelte beboere kan vælge, men det er ikke noget boligselskabet som sådan skal blande sig i. Det er også usikkert, hvilke tekniske muligheder, der rent faktisk er, for man skal klart have afdækket, hvilke andre TV-udbydere der teknisk kan koble sig på programfordelingsanlægget.
Karin Sørensen erklærede sig tilfreds med at sagen var oplyst .

7. Mødet havde varet til sent på aftenen, og under eventuelt var en bemærkning angående tildeling af lejligheder, bestyrelsen foretager efter udlejning efter boligsociale kriterier.
Det blev hævdet, at der tilsyneladende var lejligheder, som blev tildelt ansøgere, som var i familie med bestyrelsesmedlemmer, og det blev anført, at i sådanne tilfælde skulle man som bestyrelsesmedlem erklære sig som inhabil og overlade behandlingen af ansøgeren til de andre bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen vil have problemstillingen for øje i det fremtidige bestyrelsesarbejde.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og sluttede mødet.

Mødet sluttet.

Jimmy Jørgensen	Julie Eiland	Ib Eiland
Afd. bestyrelsesformand	Dirigent	Referent

PS: Som efterskrift til referatet kan tilføjes, at efter mødet er kontrakten med YouSee undersøgt, og det forholder sig således, at lejernes individuelle betaling af TV startede pr. 1/1-2016, og boligselskabet kan udtræde af aftalen 7 år herefter mod at betale kr. 0,- D.v.s. aftalen kan opsiges efter den 31/12 -2022. Opsigelsen skal iflg. kontrakten ske med 12 måneders varsel til udløb af et kvartal.