

REFERAT**A F D E L I N G S M Ø D E**

(Beboermøde)

DEN SELVEJENDE INSTITUTION " OLUFSGÅRD II " AFD. C**Tirsdag den 27. sept. 2022 kl. 19.00**

År 2022, den 27. sept. kl. 19.00 afholdtes ordinært obligatorisk afdelingsmøde i afd. C. Mødet afholdtes i 3F's lokaler, Saltværksvej 68.
Der fremmødte 85 husstande og blev uddelt 170 stemmesedler.

Dagsordenen for mødet var:

1. Valg af dirigent.
2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde, samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for år 2023.
3. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen. (Der skal vælges formand, da Jimmy Jørgensen er fratrædt som formand inden den valgte formandsperiodes udløb.)
4. Valg af andre medlemmer af afdelingsbestyrelsen og af suppleanter.

På valg er:	John Toksværd	For 2 års periode	(villig til genvalg)
	Jens Peter Nielsen	For 2 års periode	do.
	Per Fisker	For 2 års periode	do.

(Mette Schultz, Torben Heckmann og Bo Bennesen er ikke på valg som afdelingsbestyrelsesmedlemmer, da de sidste år blev valgt for en periode af 2 år)

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

1. Til dirigent valgtes Bent Eiland, der konstaterede, at afdelingsmødet var lovligt indkaldt og varslet.
2. Bestyrelsens beretning blev aflagt af bestyrelsesmedlem Bo Bennesen, som startede med at udtrykke en stor tak til afd. C's afgåede formand Jimmy Jørgensen for mange års formandskab i Olufsgaard II afd. C. Beretningen lød endvidere:

Året, der er gået, adskiller sig væsentligt fra tidligere år på flere punkter, hvilket til tider har udfordret os i afdelingsbestyrelsen.

På afdelingsmødet i september 2021 oplevede vi kampvalg til alle valg til afdelingsbestyrelsen, herunder til formandsvalget. Der blev valgt 4 suppleanter mod tidligere 2.

Afdelingsbestyrelsen konstituerede efterfølgende sig selv med valg af næstformand, kasserer og medlemmer til Organisationsbestyrelsen og Repræsentantskabet.

Afdelingsbestyrelsen blev i starten af januar 2022 ramt af en større udfordring, da formanden ønskede at fratræde i utide, hvilket var uden fortilfælde i Olufsgaard 2's historie. Dette gjorde, at vi var 6 bestyrelsesmedlemmer tilbage, men ingen formand.

Selv om vores administrator Eiland opfordrede os til at afholde et ekstraordinært afdelingsmøde, der kunne afholdes samtidig med afstemning af kommende udbyder af tv og internet i april måned, så valgte et flertal i afdelingsbestyrelsen, at vi skulle fortsætte uden formand indtil det næste ordinære afdelingsmøde i september 2022. Dette medførte en del uenighed i afdelingsbestyrelsen, men også i samarbejdet med vores administration, ligesom Olufsgaard 2 afd. C har måttet afgive formandsposten i Organisationsbestyrelsen og Repræsentantskabet indtil videre.

Alligevel har afdelingsbestyrelsen nået en del af de mål, som vi havde sat os for, hvilket vil blive omtalt senere.

I forbindelse med at formanden gik i utide og de problemer, som dette medførte, så tog afdelingsbestyrelsen initiativ til, at der blev oprettet et udvalg, hvor vores vedtægter, forretningsgange/-orden samt husorden blev gennemgået, blandt andet for at se, hvorvidt vedtægter og forretningsgange/-orden var tidssvarende.

Vores vedtægter fra 1997 er ikke blevet revideret gennem årene, hvorfor der bl.a. ikke er taget højde for det tilfælde, at en formand går i utide, og i så fald hvornår der skal indkaldes til et ekstraordinært afdelingsmøde.

Udvalget fremlagde i løbet af foråret forslag til ændring af vedtægter (§12, stk.5), således at der fremadrettet højst må gå 3 måneder fra at en formand skulle gå i utide og til et afdelingsmøde.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget i vores afdelingsbestyrelse og herefter også vedtaget i Organisationsbestyrelsen og vil blive fremlagt på næste Repræsentantskabsmøde til endelig vedtagelse.

Der er også fremsat flere forslag til ændringer af forretningsgange/-orden, ligesom husorden er gennemgået, og afdelingsbestyrelsen har vedtaget ændringer til husorden, der skal godkendes på afdelingsmødet.

Budgettet for 2023 vil administrator Eiland gennemgå, men her skal det nævnes, at afdelingsbestyrelsen har fremlagt et forslag med en lejeforhøjelse på 40 kr. pr. m². Budgetforslaget blev vedtaget ved flertalsbeslutning i afdelingsbestyrelsen.

Vores begrundelse for forslaget om huslejestigningen er, at vi er bekymret for at underskuddet vokser samt de markant stigende el- og energipriser.

Derudover besluttede vi at påbegynde afdragene i 2023 på lånet, som vi har fået i Olufsgård 2 til stigstrengs projektet, samt at afsætte et væsentligt større beløb til el og hensættelser.

Ejendomsinspektøren oplyste, at der kan forventes yderligere omkostninger på ca. 500.000 kr. i 2023 og 1.000.000 kr. i 2024 vedr. stigstreng projektet.

Egenkontrol

Det skal nævnes, at der har været en gennemgang af vores boliger på Danmarks Almene Boliger (BL) den 20. oktober 2021, og ejendomsinspektøren oplyste, at egenkontrollen har

krævet en del mere arbejde på ejendomskontoret, da BL skulle have megen information om ejendommens tilstand.

Afdelingsbestyrelsen vil udbygge egenkontrollen i det kommende år, herunder økonomi og planlægning af større projekter.

Her kan det nævnes, at vi har besluttet ikke at hensætte penge til maling af opgange i 2023, indtil der foreligger en plan mht. pris og gennemførelse af malingen af alle opgange.

Bestyrelsen vil også gennemgå 30 års planerne og se, om de er tidsvarende samt hvorvidt der er afsat nok økonomi.

Grønne områder har desværre ikke fået megen opmærksomhed mest pga. økonomien, men det er bestyrelsens hensigt at opprioritere dette i de kommende år.

Parkering

Som besluttet på sidste afdelingsmøde har vi fået fordelt parkeringspladser og garager, så man ikke både kan have parkeringsplads og garage. Dette har betydet, at der ikke pt. er mangel på parkeringspladser.

Inden for de næste par måneder er det bestyrelsens hensigt at udbyde mindst 3 parkeringspladser til gæsteparkeringer i weekenderne. Vi har indskærpet overfor garagelejerne, at det ikke er tilladt at oplade elbiler i garagen pga. brandfaren.

Affaldssortering

Pr. 1. oktober 2022 har Tårnby Kommune besluttet, at vi skal affaldssortere mere, bl.a. madaffald og mad- og drikkekartoner.

Bestyrelsen vil nedsætte et udvalg til at se på, hvordan vi her i Olufsgården 2 afd. C kan gøre det mest hensigtsmæssigt.

Fastelavn

Der er afholdt fastelavn, og dette var en succes.

Tak til de frivillige i bestyrelsen.

TV og Internet

Olufsgaard 2 afd. C's beboere stemte Sundbynet ind og YouSee ud fra ultimo 2023 på det ekstraordinære afdelingsmøde den 25. april 2022.

Aktioner:

- Opsigelse af aftale med YouSee i samarbejde med administrator Eiland
- Underskrive aftale med Sundbynet i samarbejde med administrator Eiland
- Undersøge forhold vedr. DKTV, herunder opsigelse for at sikre PDS installation er tilgængelig til Sundbynet internet ultimo 2023.

Fiberinstallation

TDC NET etablerer fiberinstallation i alle lejemål, og det forventes at være udført ultimo september 2022. Aftalen mellem TDC NET og Olufsgaard 2 afd. C er fra november 2020.

DKTV

Aftaleudkast mhp. sammenlægning af kommunikationsforbindelser til vaskerier, med det formål at spare penge på telefoni i Olufsgaard 2 afd. C.

Aktion:

Gennemgå aftale i samarbejde med administrator Eiland og vurdere, om vi vil indgå aftale eller afvente aftale med Sundbynet.

Hjemmeside

Dagsordener og referater fra afdelingsmøder og afdelingsbestyrelsesmøder bliver løbende uploadet på hjemmesiden.

Under sidste nyt uploades der løbende information fra ejendomskontoret og afdelingsbestyrelsen.

Udskiftning af vandrør, stigestrange og isolering af rør:

Blok 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9 er færdige rørmæssigt, rørisoleringsarbejder pågår.
Blok 2 og blok 3 mangler at få udskiftet rør, stigestrange og efterfølgende isolering af rør.
Arbejdet med udskiftning af vandrør og stigestrange i blok 2 eller blok 3 forventes at påbegynde i hhv. 2023 og 2024.

Maling af kældre

Alle kældre er malet, undtagen Nordmarksvej 118-124, blok 7. Maling forventes påbegyndt ultimo 2022.

Lys i kældre

Der er etableret ny elinstallation med nye lamper i alle kældre, undtagen Nordmarksvej 118-124, blok 7. El- og lysinstallation forventes påbegyndt ultimo 2022.

Maling af opgange

Der er malet en opgange som en "prøve". Bestyrelsen har besluttet af udsætte maling af flere opgange, indtil der foreligger en samlet plan.

Afdelingsbestyrelsen mail og it

Afdelingsbestyrelsen har implementeret MS Office opsætning inkl. mail til afdelingsbestyrelsen.

Vaskeri

Bestyrelsen har til hensigt at nedsætte et udvalg til gennemgang af vaskerierne og de indkomne tilbud. Pt. er der modtaget 2 stk. tilbud fra henholdsvis Miele og Electrolux. Flere tørretumblere trænger snart til at blive udskiftet.
Det har i år været nødvendigt at udskifte 2 vaskemaskiner, da det ville være for dyrt at reparere dem.

Elevatoreer

Ejendomsinspektøren oplyser, at der har været store udfordringer og udgifter med elevatorerne, samt at der er lang leveringstid på reservedele.

Energiudgifter

Fastprisaftale på el udløb i 2020, og der er ikke blevet genforhandlet en fastprisaftale, fordi det på det tidspunkt vurderedes at markedspris var at foretrække.
Afdelingsbestyrelsen er obs på meget høje energipriser, hvilket bl.a. også er medvirkende årsag til afdelingsbestyrelsens forslag om huslejestigning.

I forbindelse med flygtninge fra Ukraine har Olufsgaard 2 afd. C i samarbejde med Tårnby Kommune opfyldt den kvote, der var aftalt. Her i afd. C har det været 2 lejligheder.

Bestyrelsens beretning sluttede med en tak til inspektør Kim og Susanne på ejendomskontoret samt til ejendomsfunktionærerne for deres store arbejdsindsats.

Efter bestyrelsens beretning var der adgang til at stille spørgsmål. Der var enkelte bemærkninger angående de tildelte lejligheder til Ukrainiske flygtninge samt vedrørende tændt

udendørslys og containerpladser. Herefter var bestyrelsens beretning afsluttet og blev ledsaget af applaus.

Julie Eiland forelagde budgettet for år 2023.

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

En væsentlig anledning til bekymring er de voldsomme prisstigninger på el, som der fortsat hersker usikkerhed omkring. Man forsøger at imødegå dette ved at øge budgettet markant for el, konto 111, fra kr. 700.000,- i 2022 til kr. 1.690.000,- i 2023.

Til almindelig vedligeholdelse, konto 115, afsættes kr. 3.000.000,- Dette ligger på niveau med forbruget i 2021.

Af henlagte midler påregnes anvendt kr. 2.000.000,- udelukkende til brug for nye stigstreng, konto 116.

Saldo på henlæggelseskontoen udgør pr. 1/1-2022 kr. 2.229.010,- og forventes pr. 1/1-2023 at udgøre kr. 3.132.647,-

I år 2023 henlægges kr. 2.335.662,- svarende til kr. 79,82 pr. m².

Opsamlet resultat udgør pr. 31/12-2021 et minusbeløb kr. 1.703.696,-

I år 2022 skulle underskuddet være nedbragt til kr. 1.051.822,- pr. 31/12-2022 i.h.t. planen i budgettet for år 2022. I budgettet for år 2023 afvikles dette underskud med ca. halvdelen: kr. 525.000,-

I relation til negative renter, konto 131, er der afsat kr. 50.000,- Selvom det for nylig er kommet frem, at de negative renter bortfalder, så lader man denne post stå som en buffer pga. usikkerheden om øvrige prisstigninger som f.eks. på el.

Sluttelig blev anført, at man afsætter kr. 69.208,- som bidrag til institutionens arbejdskapital. Årsagen er, at institutionens regnskab p.g.a. negative renter har haft underskud de seneste år, og disse 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. 164,- pr lejemålsenhed. Der er i alt 917 lejemålsenheder, hvilket giver kr. 150.388,- Afd. C's andel er 422/917 eller kr. 69.208,-

.....

Budgettet blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning, hvor det blev enstemmigt vedtaget.

3. Valg af formand. Der skulle vælges formand for en 2 års periode, idet Jimmy Jørgensen var fratrådt.

Jens Peter Nielsen og Torben Heckmann opstillede. Der blev afholdt skriftlig afstemning.

Jens Peter Nielsen fik	124 stemmer
Torben Heckmann fik	38 stemmer

Jens Peter Nielsen valgt.

4. Valg af andre medlemmer til afdelingsbestyrelsen.

Idet Jens Peter Nielsen blev valgt som formand for en 2 års periode, udgik han af denne opstilling. Der skulle vælges 3 afdelingsbestyrelsesmedlemmer for en 2 års periode. Der blev afholdt skriftlig afstemning.

Opstillet på valg for en 2 års periode:

Modtog følgende stemmer:

Malene Svensson	78 stemmer
Bente Hansson	84 stemmer

John Toksværd	93 stemmer
Per Fisker	106 stemmer

Valgt blev således	Per Fisker
	John Toksværd
	Bente Hansson

Det blev besluttet at vælge 2 suppleanter.
Til suppleanter valgtes uden afstemning:

Malene Svensson og Bjørk Ryberg

5. Repræsentantskabsmedlemmer vælges som hidtil af afdelingsbestyrelsen, idet man besluttede ikke at ændre på denne ordning.
6. Indkomne forslag:

Forslag fra bestyrelsen:

Bestyrelsen havde udsendt forslag med ændringer til husorden. Der kom bemærkninger fra salen om, at man ved indgangen til afdelingsmødet havde fået udleveret et nyt materiale med rettelser til det først omdelte. Der var enighed om, at det var svært at forholde sig til et materiale, man ikke havde haft mulighed for at gennemlæse på forhånd, samt at det var så omfangsrigt et emne, at man ønskede at udsætte behandlingen af forslaget til et senere ekstraordinært afdelingsmøde.

Forslag fra beboere:

1. Forslag fra Karin Sørensen om, at der ikke skal udføres større projekter i juli og august måned, som forudsætter at beboerne er hjemme, idet mange holder sommerferie.

Forslaget blev taget til afstemning ved håndsoprækning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
2. Forslag fra Karin Sørensen angående tilføjelse i vedtægter omhandlende regel for indkaldelse til afdelingsmøde med valg af ny formand, hvis formanden fratræder i løbet af en valgperiode.
Dirigenten anførte, at emnet allerede er blevet behandlet i Organisationsbestyrelsen, som også nævnt i bestyrelsens beretning, hvilket forslagsstiller erklærede sig tilfreds med.
3. Forslag fra Karin Sørensen om, at bestyrelsen arbejder på at undersøge mulighederne for at få solcelleanlæg på ejendommens tage.
Bestyrelsen tog forslaget til sig og vil arbejde på at få mulighederne belyst.
4. Forslag fra Merete Andersen om, at samtlige lejemaal skal have nøgle til containerpladsen.
Der var lidt debat om emnet, der mundede ud i, at Bo Bennesen oplyste, at afdelingsbestyrelsen laver et udvalg, der skal se på en samlet løsning for affald. Merete Andersen erklærede sig indforstået hermed og trak formelt sit forslag.
5. Merete Andersen foreslog, at alle beboere skulle meldes ind i Lejernes LO.
Forslagsstiller oplyste en medlemspris på 21,- kr. pr. medlem pr. måned.
Forslaget blev taget til afstemning ved håndsoprækning.
For forslaget 8 stemmer, imod forslaget 45 stemmer. Forslaget nedstemt.
6. Martin Smedegaard havde forslag om, at det skulle være tilladt af have gas eller el grill på altanen.
Forslaget blev debatteret, og forslagsstiller var indforstået med at udsætte beslutningen, indtil der foreligger nærmere undersøgelse mht. brandsikkerhed.

7. Luz-Marina Pintos fremsatte forslag om, at afd. C skulle indføre boliggarantibevis. Det blev præciseret, at boliggarantibeviset kunne købes for 1.000,- kr. i forbindelse med opsigelse af beboerens lejemål. Efter fraflytning vil boliggarantibeviset give beboeren mulighed for i en periode på op til 3 år at vende tilbage til afd. C til en tilsvarende lejlighed.
 Forslaget blev taget til skriftlig afstemning.
 For forslaget 82 stemmer, imod forslaget 42 stemmer. Forslaget vedtaget.
8. Forslag fra Jan Olsen om at sætte timere på ventilationerne i kælderens tørrerum. Bestyrelsen ytrede, at de har besluttet at indføre det, da det nemt lader sig gøre.
9. Jan Olsen foreslog, at der blev gjort noget ved udearealerne ved blok 6 og blok 7 – herunder f.eks. anlæg af bålplads og opsætning af bord/bænkesæt samt fjernelse af buske.
 Jens Peter Nielsen fastslog, at bestyrelsen på nuværende tidspunkt ikke kan love noget pga. det dyre rørprojekt, men at man gerne vil se på mulighederne i forbindelse med langtidsplanlægningen.
7. Under eventuelt blev det bemærket, at der er et problem i blæsevej, hvor affaldscontainerne ved blok 1 triller ud på gaden.
 Der blev også spurgt til, om man overvejer ladestandere til el-biler. John Toksværd bemærkede, at kommunen ser på dette i 2023.

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

Mødet sluttet.

Jens Peter Nielsen

Bent Eiland

Julie Eiland

Afd. bestyrelsesformand

Dirigent

Referent