

Referat**AFDELINGSMØDE**

(Beboermøde)

DEN SELVEJENDE INSTITUTION " OLUFSGÅRD II " AFD. C.

År 2023 den 27. september kl. 19.00 afholdtes ordinært obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdtes i 3 F's festsal, Saltværksvej 68, 2770 Kastrup.

Mødt var 118 husstande, og da hver husstand har to stemmer, blev der udleveret 236 stemmesedler.

Udover beboerne mødte forretningsfører.

Afdelingsmødet afholdes i.h.t. vedtægternes § 12 og dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde, samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for år 2024.
3. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen. (Der skal ikke vælges formand, da Jens Peter Nielsen sidste år blev valgt for 2 års periode.)
4. Valg af andre medlemmer af afdelingsbestyrelsen og af suppleanter.

På valg er:	Mette Lenstjerne	For 2 års periode	Villig til genvalg)
	Bo Bennesen	do.	do.
	Torben Heckmann	do.	do.
Yderligere opstiller	Björg Rydberg	do.	
	Henrik Lauridsen	do.	
	Malene Svendsen	do.	

(John Toksværd, Per Fisker og Bente Hansson er ikke på valg, 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.
Evt. indkomne forslag fra beboere. (Indleveres senest 8 dage før mødet.)
7. Evt.

-
1. Til dirigent valgtes Bent Eiland, de konstaterede, at afdelingsmødet var lovligt indkaldt og varslet. Afdelingsmødets lovlighed og beslutningsdygtighed godkendtes.

2.

2. Jens Peter Nielsen fremlagde som formand afdelingsbestyrelsens beretning for tiden siden sidste møde.

Under beretningen blev nævnt, at afdelingen i regnskabet for år 2022 havde et underskud på kr. 2.382.103,- hvor en del af underskuddet relaterer sig til en udgiftsførsel af indeksregulering af indskud.

Vedrørende budgettet for år 2024 har afdelingsbestyrelsen ved flertalsbeslutning foreslået foreslået en lejeforhøjelse på kr. 40,- pr. m² årligt.

Årsagerne til lejeforhøjelsen er stigende el-priser, nødvendigheden af større henlæggelser samt større udgifter til ejendomsfunktionærerne. Endelig skal tage i betragtning afvikling af underskud.

Bestyrelsen har et ønske om at få udskiftet alle tørretumblere til kondensørretumblere, da disse er billigere i drift.

Vaskemaskiner kan man også ønske bliver udskiftet, men det må vente til der er flere opsparede midler

Sundbynet.

Det blev anført, at man snart overgår til Sundbynet, og at alt skal være på plads senest 1. april 2024.

Sundbynet har meddelt, at de i god tid inden overgangen vil fremkomme med forslag til TV-bokse og routere, så beboerne kan se disse, inden de tager beslutning om tilkøb.

Rørprojekt/ skift at stigestreng.

Rørprojektet kører efter planen, og i blok 2 er alle stigerør udskiftet. Arbejdet genoptages i blok 3 i starten af år 2024, måske lidt før. Det oplystes, at blok 3 er sidste etape af rørprojektet.

Forretningsgange.

Det er blevet besluttet, at forretningsgange for afdelingsbestyrelserne har præciseret, at det er formanden for de enkelte afdelingsbestyrelser, der har den daglige kontakt til de respektive inspektører. Formålet med dette er, at inspektørerne ikke skal have alt for mange arbejdsgivere.

Granskningsrapport.

Det blev omtalt, at landsbyggefondens har indført en såkaldt granskningsrapport, som er et lovpligtigt værktøj som hjælp til vedligeholdelse af bygningerne. Landsbyggefondens har i samarbejde med ingeniørfirmaet Rambøll brugt ca. 1 uges tid på at gennemgå ejendommen, og efterfølgende fremkommet med en rapport. Bestyrelsen har sammen med forretningsfører gennemgået rapporten og korrigeret langtidspjekterne, som man så skal tage hensyn til ved planlægningen af henlæggelser til vedligeholdelse.

Boliggarantibevis.

Boliggarantibevis er indført, og betyder, at en lejer, der opsiger sin lejlighed for at indgå i et samlivsforhold, eller flytter i sommerhus, kan få mulighed for at få en lejlighed, hvis man fortryder sin fraflytning. Boliggarantien gælder i 3 år fra fraflytningen og koster kr. 1.000,- Boliggarantibeviset fås ved henvendelse på ejendomskontoret.

På nuværende tidspunkt har 4 fraflyttede beboere benyttet sig af beviset.

Gas/el grill på altanerne.

Det er undersøgt, at der intet er i vejen for, at beboerne benytter gas/el-grill på altanerne. Der er forslag om ændring af husordenen så det bliver tilladt med sådan grill, og såfremt forslaget bliver vedtaget, henstiller bestyrelsen til, at der tage hensyn omkringliggende naboer. Bemærk, at det kun er gas/el-grill, der er tale om, ikke tilladelse til at grille med kul.

3.

Tørrerum.

Fugtstyrede ventilatorer i tørrerum er nu installeret.

Hund / kat.

Bestyrelsen er flere gange blevet kontaktet af beboere som meddeler, at der holdes hund/kat i flere lejligheder. Forretningsfører adviserer lejere om, at det ikke er tilladt iflg. husordenen at holde hund eller kat, og det kan få konsekvenser for lejeforholdet, hvis man ikke overholder husordenen.

Husorden.

Det blev anført, at bestyrelsen har haft udfordringer med at få opdateret husordenen, men der vil snarest komme forslag til behandling på ekstraordinært afdelingsmøde.

Bemandingssituationen.

Det blev oplyst, at man havde måttet opgive en ejendomsfunktionær og efterfølgende ansætte en erstatning.

Udfordringerne med bemandingssituationen har bevirket, at inspektør Kim Hansen har været nødsaget til at bruge tid i "marken" hvilket har givet problemer med tid til de administrative opgaver på kontoret. Derfor har bestyrelsen besluttet at ansætte en midlertidig medarbejder på kontoret til at få styr på ophobede sager. Den midlertidige medarbejder var ansat 1 måned og fik styr på en stor del af diverse hængepartier.

Udfordringerne i bemandingssituationen afspejles i lønudgifterne, dels af en vikar og dels af en ejendomsfunktionær i opsagt stilling.

Fastelavn.

Som i tidligere år er afholdt fastelavnsfest for børnene i ejendommen. Der blev solgt 79 billetter, og det var en stor succes. Bestyrelsen takkede de frivillige som fik det hele til at løbe af stablen.

Socialt samvær/ samarbejdsdag,

Bestyrelsen havde drøftet, om det kunne være en ide hvis man prøvede at samle beboerne til en form for socialt arrangement. Det blev nævnt, at man eksempelvis kunne samle beboerne om nogle opgaver i forbindelse med forskønnelse af ejendommens områder.

Formanden anførte, at det ikke skulle være de store vedligeholdelsesarbejder, men mindre ting, som alle kan være med til. Det blev afsluttet med bemærkning om, at det helt er op til beboerne, om de er med på ideen.

Sluttelig nævnedes formanden, at der sidste år havde været ikke mindre end 38 fraflytningslejligheder, hvilket er en stor opgave.

Beretningen blev afsluttet med en tak til inspektør Kim og Susanne på ejendomskontoret, samt tak til ejendomsfunktionærerne, administrationen og bestyrelsen.

Beretningen blev afsluttet med applaus fra beboerne.

Budget for år 2024 blev forelagt af Juli Eiland .

Budgettet medfører en lejeforhøjelse på kr. 40,- pr. m² årligt. Budgettet er blevet vedtaget af afdelingsbestyrelsen på et budgetseminar med forretningsfører, og giver mulighed for at henlægge under konto 120 til planlagt vedligeholdelse kr. 2.007.312,-

Til tilskud til istandsættelse af fraflyttede lejligheder afsættes kr. 1.000.000,- hvilket er et væsentligt beløb, da man har store udgifter til fraflytterlejligheder. I år 2022 brugte man kr. 1.054.292,- til istandsættelser, så man er kommet helt i bund med henlæggelser til dette formål. Derfor må man nu styrke henlæggelserne ved at budgettere med de omhandlede kr. 1.000.000,-

Til almindelig vedligeholdelse afsættes kr. 3.000.000,- under konto 115.

Til ejendomsfunktionærernes lønninger budgetteres med kr. 3.600.000,-

4.

Udgifter til el har været en udfordring med store prisstigninger i den seneste tid. Derfor budgetteres man med kr. 1.690.000,- til el-forbrug på ejendommen.

Under planlagt vedligeholdelse, konto 116 budgetteres med nye stigestrange til kr. 2.500.000,- samt kaldeanlæg i elevatorer for kr. 250.000,- og endelig kr. 270.000,- til el og maling i kældre. Der påregnes således brugt i alt kr. 3.020.000,-

På budgettets side 5 er en note til konto 116, hvor man kan se den forventede saldo på henlæggelserne. I regnskabet for år 2022 har man en saldo pr. 31/12 -2022 kr. 3.263.747,- og ved henlæggelser og forbrug i år 2023 og 2024 har man en forventet saldo pr. 31/12 -2024 på kr. 2.586.721,-

Budgettet medfører en afvikling af underskud . Den del af underskuddet, der relaterer sig til en udgiftsført indeksregulering af indskud afvikles over 10 år med kr. 132.303,- i år 2024, og det øvrige underskud afvikles helt i 2024 med kr. 1.585.891,-

Sluttelig blev bemærket, at institutionens arbejdskapital styrkes ved bidrag fra afdelingerne, hvor afd. C bidrager med kr. 69.208,- Institutionens arbejdskapital har i nogle år måttet dække underskud i institutionens regnskaber p.g.a. negative rente.

Forelæggelsen af budgettet var hermed afsluttet,

Der var anledning til spørgsmål ,og der blev spurgt ind til om man ikke skulle styrke økonomien med betaling for P-pladser.

Der blev også spurgt om hvorfor man ikke foreslog en højere lejeforhøjelse end de anførte kr. 40,- pr. m2 årligt, når situationen var som den er med underskud..

Ib Eiland anførte, at en lejeforhøjelse var en afvejning af mange forhold, herunder en vurdering af behov sammenholdt med, hvad man vil pålægge lejerne at skulle betale. Der skal være en balanceret afvejning, så når en bestyrelse kommer frem med en lejeforhøjelse vil man også se på, hvor skånsomt man kan gøre det. Derfor var bestyrelsen kommet frem til den nu foreslåede lejeforhøjelse.

Budgettet blev herefter sat til afstemning, og blev vedtaget eenstemmigt.

3. Der skulle ikke vælge formand, da Jens Peter Nielsen sidste år blev valgt for en periode af 2 år.
4. Valg af andre medlemmer til afdelingsbestyrelsen.

Torben Heckmann, der var på valg, meddelte, at han ikke stillede op, og derfor trak sig.

Der skulle vælges 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen, og følgende kandidater var opstillet:

Mette Lenstjerne. Bo Bennesen. Bjørg Rydberg. Henrik Lauridsen. Malene Svendsen
Irene Olsen

Der var således 6 kandidater til de 3 bestyrelsesposter. Hver af kandidaterne fik anledning til at tage ordet og præsentere sig.

Skriftlig afstemning blev foretaget og forinden var blevet udpeget to stemmeoptællere

Resultatet blev:

Mette Lenstjerne	49	stemmer
Bo Bennesen	31	"
Bjørg Rydberg	147	"
Henrik Lauridsen	210	"
Malene Svendsen	120	"
Irene Olsen	99	"

Valgt blev således Henrik Lauridsen, Bjørg Rydberg og Malene Svendsen.

5.

Til suppleant blev Irene Olsen valgt uden modkandidater.

5. Man besluttede ikke at ændre på den hidtidige ordning, hvorefter afdelingsbestyrelsen vælger repræsentantskabsmedlemmerne
6. Indkomne forslag.

Forslag fra Karin Sørensen:

1. Opslag på hjemmesiden også som opslag i opgangen. Forslaget vedtaget
2. Regler i husordenen kan først komme på hjemmesiden, når de er vedtaget på afdelingsmøde. Det blev bemærket at det naturligvis er sådan, det skal være, men afstemning foretoges. Forslaget vedtaget.
3. Vigtige oplysninger skal ikke kun stå i referater, men også stå på opslag inde i opgangen. Forslaget vedtaget.
4. Forslag om at alle i bestyrelsen og alle ejendomsfunktionærer skal have deres fotos på hjemmesiden. Flere gav udtryk for modstand, og det blev fastslået, at man ikke kan forlange dette. Forslaget blev trukket tilbage..

Forslag fra Nicoline Larsen, Ulrikke Michelsen og Anemone Larsen:

Forslag om hundehold. I forslaget var anført nogle eksempler på betingelser. Dirigenten anførte, at forslag med betingelser skal være konkrete og ikke blot eksempler. Forslagsstillerne ændrede derefter forslaget, så det fremgik, at det var forslag om hundehold på de anførte betingelser.

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning.

Ja til forslaget	100	stemmer	
Nej til forslaget	110	"	
Ugyldig stemme	1		
Blanke stemmer	2		Forslaget forkastet.

(De var afgivet i alt 211 Stemmer)

Forslag fra Martin Smedegaard:

Forslag om tilladelse til gas/el-grill på altanerne.

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning.

Ja til forslaget	118	stemmer	
Nej til forslaget	71	"	
Blanke	4	"	Forslaget vedtaget

(Der var afgivet i alt 193 stemmer)

Forslag fra Bonnie Christiansen.

Forslaget gik ud på en generel tilladelse til at holde kæledyr. Forslagsstilleren blev spurgt, om hun ville præcisere hvad der skulle menes om kæledyr, og det blev klarlagt, at der menes hund.

Tidligere på mødet var der stemt om tilladelse til hundehold på betingelser, og dette forslag var blevet nedstemt. Bonnie Christiansens forslag var uden betingelser, så forslagene var ikke identiske.

6.

Det blev debatteret, at når det første forslag om hundehold med betingelser var blevet nedstemt, kunne man forvente, at det næste forslag om hundehold uden betingelser også ville blive nedstemt.

Derfor hørte man om forslagsstiller eventuelt ville trække sit forslag tilbage.

Der blev givet udtryk for, at nogle beboere allerede havde forladt mødet, så man kunne komme ud for, at en afstemning nu om hundehold uden begrænsninger kunne give et andet stemmetal end ved den første afstemning.

Dirigenten var nødsaget til at fastslå, at afstemninger på et afdelingsmøde var stemmer af tilstedeværende beboere på mødet, så hvis forslagsstiller ønskede sit forslag til afstemning, havde hun krav på det.

Hvis det skulle forekomme, at nogle beboere havde forladt mødet inden den nu forestående afstemning, var der ikke noget at gøre ved det. Afstemning skulle foretages, hvis forslagsstilleren ikke trak sit forslag tilbage.

Forslagsstiller udtalte, at hun ønskede sit forslag til afstemning .

Der blev foretaget skriftlig afstemning.

Ja til forslaget	70 stemmer
Nej til forslaget	105 "
Blanke	5 "

Forslaget forkastet.

(Der var afgivet i alt 180 stemmer)

7. Under eventuelt var ingen bemærkninger.

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

Mødet hævet.

Bent Eiland

Ib Eiland

Dirigent

Referent