

Referat

AFDELINGSMØDE

DEN SELVEJENDE INSTITUTION "OLUFSGÅRD II" AFD. C.

År 2024, den 24. september kl. 19.00 afholdtes ordinært obligatorisk afdelingsmød i afd. C.

Mødet afholdtes i 3 F's festsal, Saltværksvej 68.

Mødt var 89 husstande. Da hver husstand har to stemmer, var udleveret i alt 178 stemmesedler.

Yderligere mødte forretningsfører.

På dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde, samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for år 2025.
3. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen. Jens Peter Nielsen 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)
	Per Fisker	do.	do.
	Irene Olsen	do.	do.

Irene Olsen er indtrådt som suppleant i bestyrelsen i stedet for Bente Hansson, der udtrådte. Derfor er Irene Olsen nu på valg.

(Henrik Lauridsen, Bjørg Ryberg og Malene Svendson 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, indleveret til bestyrelsen. (Indleveres senest 8 dage før mødet.)
7. Evt.

1. Til dirigent valgtes Bent Eiland, der konstaterede, at afdelingsmødet var lovligt indkaldt og varslet.
Afdelingsmødets lovlighed og beslutningsdygtighed godkendtes.
2. Som afdelingsbestyrelsens formand aflagde Jens Peter Nielsen beretning.

2.

Det blev oplyst, at afdelingsbestyrelsen havde haft et godt samarbejde, og at han som formand nu var på valg og var villig til genvalg. Øvrige afdelingsbestyrelsesmedlemmer, der var på valg, var alle villige til genvalg.

Det blev nævnt, at regnskabet for år 2023 udviser et beskedent underskud på kr. 19.595,- så det må med tilfredshed konstateres, at regnskabet balancerer.

Vedrørende budgettet for år 2025 blev det oplyst, at man har vedtaget et budget uden lejeforhøjelse, som vil blive forelagt beboerne.

Fastelavnsfest.

Det blev omtalt, at fastelavnsfesten afholdt den 11/2-2024 var en succes med 84 solgte billetter.

Ekstraordinært afdelingsmøde.

Den 2/5-2024 blev afholdt ekstraordinært afdelingsmøde, med det ene punkt på dagsordenen at forelægge ændringer i afdelingens husorden.

Der var kun mødt 35 husstande, så der var uddelt 70 stemmesedler, da hver husstand har to stemmer.

Den ny husorden blev vedtaget med stort flertal, og husordenen er efterfølgende blevet uddelt til samtlige husstande.

Stigestreng.

Projektet er efter 4 år afsluttet, så udskiftningen er tilendebragt. Alle vertikale rør i boligerne er skiftet med rør af rustfrit stål. Disse rør viser sig imidlertid ikke at samarbejde optimalt med de forsyningsrør, der er udført i jern. Det har bevirket mindre læk, som man fremover må finde midler til at rette op på. Projektet er løbet op i ca. kr. 12 millioner.

Tørretumblere.

Samtlige tumblere er udskiftet til nye kondensumblere, som sparer 60 % strøm og som sparer 66 % i CO2 udledning.

De nye tørretumblere er finansieret ved lånoptagelse i institutionens dispositionsfond.

Børnehaven.

Der har været dialog med børnehaven om at få flyttet sandkassen, så sandflugt til altanerne i nærheden undgås.

Forhøjelse af lejen for børnehaven er langt om længe faldet på plads, så lejen stiger pr. 1/9-2024 og efterfølgende hvert år i de næste 4 år.

Sundby Net.

På tidligere beboermøde blev det besluttet, at skifte TV og IT udbyder fra youSee / Dansk kabel Tv til Sundby Net. Da der var opsigelsesfrist kunne projektet igangsættes 1/4-2024.

3.

Ved udgangen af august måned 2024 havde 299 beboere tegnet aftale om TV og 282 beboere om internet med Sundby Net. Det blev oplyst, at Sundby Net stadig vil tage imod tilmeldinger, hvis det ønskes.

CO Park.

Det blev oplyst, at afdelingen pr. 1/4-2024 skiftede fra City Park til CO Park som p-overvågningselskab.

Bestyrelsen havde den opfattelse, at City Park sjældent havde P-vagter på området, hvorfor man ønskede at skifte.

I forbindelse med overgangen til CO Park er nummereringen af P- pladser blevet opdateret.

Affaldssituationen.

Formanden anførte, at en del beboere ikke er gode til af håndtere affaldsordningen. Der bliver smidt blandet affald i skakterne, så ejendomsfunktionærerne skal slæbe store mængder af blandet affald op fra ejendommens kældre. Alternativet kan være, at man skal søge Tårnby kommune om tilladelse til at nedlægge skakter.

Beboerklager.

Der er desværre af og til klager over andre beboere, hvor hovedparten af klagerne går ud på, at beboere ikke efterlever husordenen. Det tilsidesættes, at man ikke må holde eller passe hverken hund eller kat.

Ligeledes er der klager over generende adfærd i det lejede, hvor lejere ved støj og postyr, også om natten, er til gene for andre beboere.

Disse beboere får advarsler og påbud, som kan få konsekvenser for lejemålet.

Selskabslokalet.

Renovering af selskabslokalerne pågår, og der er kommet ny opvaske-maskine og ny loftsbelysning med lysdæmpere i den store sal. I begge sale er ligeledes opsat lyd-dæmpning, idet akustikken var dårlig. Renoveringen fortsætter efterhånden som der er penge til det.

Afslutningsvis

Formanden oplyste, at inspektør Kim Hansen og håndværkerne har behandlet et stort antal flyttelejligheder, ikke mindre end 38 i 2023 og allerede 30 i 2024 indtil videre, og der har været meget at se til med rørprojekter, skift af TV/ internet-udbydere, skift af P- overvågningselskab og tørretumblere.

Der er igen i år indsamlet gamle og udtjente cykelvrag, ikke mindre end 152.

Petanquebanen er oprenset og gjort spilleklar, så det opfordres at benytte den.

Formanden oplyste, at en ejendomsfunktionær var holdt op, og sluttede med at

4.

takke inspektør og hans stab, forretningsfører og bestyrelsen for godt samarbejde.

Beretningen blev ledsaget af applaus og blev herefter erklæret som godkendt.

Derefter blev budgettet for år 2025 forelagt af Julie Eiland.

Indledningsvist blev fastslået, at budgettet ikke medfører lejeforhøjelse.

Budgettet har en balance på kr. 24.889.740,- og de væsentligste poster, som budgettet giver mulighed for er:

Til renovation afsættes kr. 1.000.000,- idet der er store stigninger i forhold til det hidtidige forventede.

Til el har man derimod sat beløbet kraftigt ned, så man nu budgetterer med kr. 870.000,-

Til konto 115, almindelig vedligeholdelse budgetlægger man med kr. 3.000.000,- svarende til beløbet for indeværende år.

Under planlagt vedligeholdelse forventes brugt i alt kr. 550.000,- hvoraf kr. 250.000,- udgør opgradering af selskabslokalet. Herudover 300.000,- til el-arbejder og maling af kælder i blok 7.

Det blev omtalt, at afdeling C have fået bevilliget et lån af dispositionsfonden til nye tørretumblere, hvorfor der under konto 116 anføres udgiften til disse med kr. 1.400.000,- Når udgiften dækkes af lån, vil beløbet til tørretumblere ikke blive udgiftsført, men aktiveret i statusregnskabet.

Afdrag på lånet er budgetteret med kr. 280.000,- under konto 125.

Budgettet giver mulighed for at henlægge til planlagt vedligeholdelse, konto 120, kr. 3.310.209,- og til henlæggelser til istandsættelse af lejligheder ved fraflytning henlægges kr. 1.200.000,-

Afdelingens underskud afvikles med restbeløbet kr. 19.960,- så det egentlige driftsunderskud er afviklet med budgettet for år 2025.

Den del af underskuddet, der relaterer sig til regulering af indskud afvikles i.h.t. Landsbyggefondens regler med kr. 132.303,-

Sluttelig blev status vedrørende henlæggelserne omtalt, og det fremgår af budgettets side 5, at forventet saldo pr. 31/12-2024 vil udgøre kr. 2.209.956,- Når der i budgettet for 2025 påregnes brugt kr. 550.000,- og når man samtidig henlægger kr. 3.310.209 vil forventet saldo pr. 31/12-2025 udgøre kr. 4.970.165,-

Budgettet for år 2025 blev herefter enstemmig vedtaget.

3. Som formand for afdelingsbestyrelsen blev Jens Peter Nielsen uden andre kandidater enstemmig genvalgt.
4. John Toksværd, Per Fisker og Irene Olsen blev alle genvalgt for en 2 års periode. Der var ingen modkandidater.
Der var ingen, der stillede op som suppleanter, så der blev ikke valgt nogen suppleanter.
5. Angående valg af repræsentantskabsmedlemmer ønskede man ingen ændring, så det er fortsat afdelingsbestyrelsen, der vælger medlemmer til repræsentantskabet.

6. Behandling af indkomne forslag:

Forslag fra Liselotte Kold, Nordmarksvej 122, 3. th.

1. Forslag om, at kun personer, der står på lejekontrakten må tage ophold i lejligheden.
Liselotte Kold motiverede forslaget, og man forstod godt intensionerne, som der godt kunne være opbakning til, men et forslag som formuleret som at kun personer, der står på lejekontrakten, må tage ophold i boligen, kan man ikke vedtage.
Forslaget kom derfor ikke til afstemning.
Idet forslaget var fremsat på baggrund af problemer med lejere, der var til gene for naboerne, blev der orienteret om, hvorledes man skal fremsætte klager skriftligt, og det blev oplyst, at forretningsfører havde udarbejdet en vejledning om klager til organisationsbestyrelsen. Denne klagevejledning ønskede beboerne vedlagt referatet af dette afdelingsmøde.
2. Forslag om at der blev etableret et samlet skralderum på fliserne og dele af det grønne område mellem Nordmarksvej 124 – 126 blev debatteret.
Bestyrelsen tilkendegav, at man ville arbejde på sagen, men kunne ikke sige hvor nøjagtigt på området løsninger på skraldet kunne etableres.
Forslaget blev sat til afstemning med den modif, at selve ordlyden af forslaget ikke blev vedtaget, men det blev vedtaget, at der skulle arbejdes med sagen.
Således formuleret blev forslaget vedtaget.
3. Forslag om tilladelse til pasning af hund eller kat i en begrænset periode blev udskudt til behandling senere på mødet, da der senere ville være forslag om hundehold til behandling.
4. Forslag om etablering af cykelparkering til ladcykler blev, efter debat, besluttet ikke at tages til afstemning. Man kom frem til, at det ville tages med under arbejdet med skraldeplacering som en helhedsløsning.
5. Forslag om reparation af kældertrappe ved Nordmarksvej 124 blev ikke taget til afstemning, da bestyrelsen og inspektøren erklærede, at arbejdet ville blive udført.
6. Forslag om, at personer med funktionsnedsættelse, som af denne årsag ikke kan vedligeholde altanerne, får gjort dette via ejendommen uden selvbetaling.
Problemet er en misforståelse. Det blev fastslået, at lejerne ikke skal vedligeholde altanerne. Det fremgår af vedligeholdelsesreglement, at lejerne har pligt til indvendig vedligeholdelse af lejlighederne, men denne pligt omhandler ikke altaner, som er udvendig vedligeholdelse.
Inspektør Kim hansen forklarede, at man på et tidspunkt havde oplyst overfor beboerne, at de kunne hente materiale til behandling af altanernes gulvbelægning, som er af træ, og at de lejere, som ikke kunne sørge for selv at udføre arbejdet, kunne få hjælp.
Imidlertid er det sådan, at hvis lejerne selv skal stå for vedligeholdelse af udvendige overflader, skal det være vedtaget i istandsættelses-

reglementet, og det er det ikke.

Der var således ikke nogen mening i at sætte forslaget til afstemning.

7. Forslag om at man kan indgive anonyme klager over andre beboere blev fremført.

Forslaget blev begrundet, og det kunne godt forstås, at mange var tilbageholdende med at klage, hvis man vidste, hvem der klagede. Imidlertid kan man ikke komme igennem med en klagebehandling, hvis den, eller de, der klager, ikke fremstår med navns nævnelse.

Ved en beboerklagenævnsbehandling skal man vide, hvem parterne er, og ved en boligretssag, skal klagerne vidne, så man kan ikke være anonym.

Beboerne nævnte, at der forekom trusler. Trusler er af så alvorlig karakter, at de bør politianmeldes og ikke behandles som almindelig klagesag.

Forslaget blev på baggrund af ovenstående ikke taget til afstemning.

Forslag fra Karin Sørensen, Alleen 103, 1. tv.

1. Forslag om, at man på ekstraordinært eller ordinært afdelingsmøde på dagsorden har et punkt, der hedder: ændringsforslag eller at stille ændringsforslag, blev debatteret, og det blev fastslået, at man ikke kan have forslag, der ikke er konkrete. Forslaget blev ikke taget til afstemning.
2. Forslag angående vaskeriet var ud fra en præmis om, at der var forskellige vaskeregler i de forskellige vaskerier. Det blev oplyst, at der ikke var forskellige regler, så forslaget blev ikke taget til afstemning.
3. Forslag om, at man kun må vande blomster i altankasserne mellem kl. 7.00 – 10.00 og kl. 22.00 – 23.00 blev sat til afstemning.

Forslaget blev forkastet.

Forslag fra B. Christiansen, Alleen 123 om tilladelse til hundehold blev fremført. Forslaget var det mest vidtgående om hundehold, idet forslaget meget enkelt går ud på, at det skal være tilladt at holde hund uden nogen begrænsninger eller betingelser.

Det blev bemærket, at der senere ville komme et forslag om tilladelse til hundehold med betingelser fra Stephanie Jaque.

Forslaget om hundehold uden begrænsninger blev sat til afstemning og forkastet.

Forslag fra Stephanie Jaque, Alleen 109 om tilladelse til hundehold med begrænsninger angående antal, racer, adfærd og færden, forsikring og dyrevelfærd blev sat til afstemning.

Forslaget skulle sættes til skriftlig afstemning.

Imidlertid var der nu usikkerhed om, hvor mange husstande der var

7.

repræsenteret, idet nogle beboere under mødet havde forladt det, uden at det var enstydigt, at de havde afleveret deres stemmesedler, således som det var blevet pointeret af dirigenten ved mødets start, at man skulle. Man var således nødsaget til at foretage en ny aftjekning af de mødende beboere, hvorfor afstemningen blev forsinket ca. 30 – 40 minutter. Efter genaftjekning viste det sig, at 7 husstande havde forladt mødet. Da hver husstand har to stemmer, udgik således i alt 14 stemmer.

Det blev således afstemt, at de oprindeligt udleverede stemmesedler i alt 178 blev erstattet af nye, således at der nu var 164 stemmesedler, svarende til de nu tilstedeværende 82 husstande.

Afstemningen om tilladelse til hundehold kunne derefter gennemføres.

Nej til forslaget	98	stemmer	
Ja til forslaget	59	"	
Ugyldige	7	"	Forslaget forkastet

Forslag nr. 3 fra Liselotte Kold om tilladelse til pasning af hund / kat i lejlighederne for en begrænset periode, hvis anmeldt til ejendomskontoret blev sat til afstemning.

Nej til forslaget	91	stemmer	
Ja til forslaget	48	"	
Ugyldige	4	"	Forslaget forkastet

Til dette forslag blev afleveret færre stemmesedler end ved det foregående.

7. Under eventuelt var der forskellige bemærkninger, som er til orientering for bestyrelsen, som tages ad notam som synspunkter.

Der blev nævnt problem med vaskemaskine, som inspektøren tager sig af.
Der blev nævnt, om solceller var en mulighed på ejendommen.
Tidlig tømning af skakter i weekenden blev nævnt som et problem.
Hundeluftning af andre end beboerne på ejendommens område.
Beplantning ved legeplads, eventuelt hækbeplantning.
Vasketider elektronisk registreret. Referater elektronisk på hjemmesiden.
Skægkræ i lejlighederne, som er vanskeligt og dyrt at bekæmpe. Beboerne opfordres til at henvende sig til ejendomskontoret, hvis egen indsats og hyppig støvsugning er forgæves.

Herefter kunne dirigenten afslutte afdelingsmødet og takkede for en god debat om emnerne.

Afdelingsmødet hævet

Ib Eiland
Referent