

Referat**Organisationsbestyrelsesmøde****Den selvejende institution " Olufsgård II"**

År 2025, den 2. april kl. 16.00 afholdtes organisationsbestyrelsesmøde.
Mødet afholdtes i afd. C's inspektørkontor, Krostræde 10.

Mødt var organisationsbestyrelsen: Rie Skjødt, Steen Lihsmann, Johnny Rasmussen, Lena Mogensen, Rebecca Borg, Jens Peter Nielsen og Henrik Lauridsen.

Yderligere mødte forretningsfører, Ib Eiland, Bent Eiland og Julie Eiland.

På dagsordenen var følgende:

1. Godkendelse af referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 18/12-2024, jfr. vedtægternes §11, stk. 4.

Vedr. alle afdelinger:

2. Regnskaber for år 2024 vedr. afdelingerne A, B og C samt for institutionen, tillige med beretning. (Beretningen er bestyrelsens beretning, men forretningsfører har udfærdiget beretningen på vegne bestyrelsen) Ligeledes ledelsens regnskabs-erklæring, revisionsprotokollat og spørgeskema

Vedr. afd, A,

3. Vedr. LAR-projektet er ethvert mellemværende med udførende entreprenør OKNygård afsluttet. Tilbage er nu krav mod rådgiver, ingeniørfirmaet Gaihede, som har skiftet navn til Tre kroner Byggerådgivning A/S, og derefter er gået konkurs.
4. Ophævelse af lejemålet XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX er overgået til fogedretten.

Vedr. afd. B

5. Ophævelse af lejemålet XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
Sagen kommer til at blive fortsat ved boligretten.
6. Afd. B har omlagt et lån stort opr. kr. 14.110.000,- i Jyske Realkredit til nyt lån stort kr. 8.248.000,- med en årlig besparelse på ca. kr. 27.000,-
7. Kollektiv internetforsyning via aftale med Fastspeed. Vanskeligheder ved når nogle lejere får arbejdsgiverbetalt internet. Der gives modstridende udmeldinger fra Fastspeed om håndteringen.
8. En lejer i afd. B har klaget til Social- og boligministeriet over, at vedkommende

oplever støj og lugtgener fra Københavns Lufthavn.
Lejeren mener, at der bør være huslejenedsættelse.

Vedr. afd. C

9. Ønske om lån gennem Jyske Realkredit stort kr. 10.038.546,- til tagarbejder på de tre højhuse, samt rørprojekt. Lejeforhøjelse til dækning af ydelse på lånet estimeres til ca. kr. 20,- pr. m2 årligt, men Jyske Realkredit har ved långivningen haft som forudsætning, at afdelingen påligner lejerne en lejeforhøjelse på kr. 40,- pr. m2 oplyst på møde om sagen, hvor afdeling C har signaleret en lejeforhøjelse på kr. 40,- pr. m2 årligt.

På foranledning af afd. C ønskes drøftet følgende::

- 10 Citat fra mail af 24/3-2025 fra Jens Peter Nielsen: " Den daglige ledelse af afdelingerne fremover: Organisationsbestyrelsen/ Afdelingsbestyrelsen / Inspektør" citat slut.
- 11 Citat fra mail: " Hvad gør vi ved beboere som ikke selv bebor deres lejemål, men i stedet lejer dem ud til ågerpriser til andre personer." citat slut.

Vedr. alle afdelinger.

12. Egenkontrol – status/drøftelse af mulige indsatsområder i år 2025.
- 13 . Anbringelse af eventuel overskudslikviditet i form af kortvarige aftaleindlån for at opnå lidt større renteindtægter.
14. Berømmelse af repræsentantskabsmøde og konstatering af, hvem der sidder i repræsentantskabet udover organisationsbestyrelsesmedlemmerne.
- 15 . Der er berammet regnskabs- og budgetseminarer for afdelingerne:
 Afd. A: Fredag den 13/6-2025 + lørdag til kl. 13.00
 Afd. B : Fredag den 23/5-2025
 Afd. C: Torsdag den 22/5-2025
16. Evt.

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 18/12-2024 godkendtes.

Vedr. alle afdelinger:

2. Regnskaberne for år 2024 for de tre afdelinger samt for institutionen blev forelagt og gennemgået af henholdsvis Julie Eiland og Ib Eiland.

Afd. A udviser et underskud kr. 601.164,- Da afdelingen har et positivt opsamlet resultat, kan dette underskud dækkes af dette opsamlede resultat . Saldo på opsamlet positivt resultat udgør herefter pr. 31/12-2024 kr. 701.138,-.

Afd. B udviser et lille underskud på kr. 63.744,- som næsten dækkes af positivt

opsamlet resultat. Opsamlet resultat pr. 31/12-2024 udgør herefter et lille minus på kr. 12.783,-

Afd. C udviser et underskud på kr. 748.711,-

Væsentlige årsager til underskuddet findes i, at de til almindelig vedligeholdelse, konto 115 er brugt mere en budgetteret.

Under konto 114 lønninger, er ligeledes brugt mere end forudsat. En væsentlig post er udgifter til en fratrådt ejendomsfunktionær.

I forbindelse med regnskaberne har forretningsfører udfærdiget en beretning, som tjener som bestyrelsens beretning, og i denne beretning har forretningsfører anført de væsentligste bemærkninger til regnskaberne.

Forretningsfører gennemgik tallene i regnskaberne, men i nærværende referat vil tallene ikke blive gentaget, men der henvises til beretningen..

Regnskaberne for afdelingerne A, B og C samt for institutionen blev herefter godkendt og underskrevet af bestyrelsen.

Ligeledes underskrev bestyrelsen regnskabserklæring, revisionsprotokollatet, spørgeskemaet og beretningen.

F.s.v. angår beretningen omhandler denne som anført bemærkninger til regnskaberne for år 2024 for de tre afdelinger samt for institutionen.

Yderligere omtaler beretningen budgetterne for år 2025, som blev vedtaget i efteråret 2024 af bestyrelsen og efterfølgende godkendt på de respektive afdelingsmøder.

Endelig omtaler beretningen boligselskabets såkaldte effektivitetstal, målsætninger og den udførte egenkontrol.

Ib Eiland anførte, at beretningen er bestyrelsens beretning, men udfærdiget af forretningsfører for bestyrelsen, hvorfor bestyrelsen underskriver beretningen.

I beretningen under regnskabet for afd. C var først anført vedrørende konto 114, at merudgiften på denne konto i forhold til budgetlægningen bl. andet skyldtes overarbejde. Denne bemærkning blev efter anmodning fra Henrik Lauridsen ændret, således at man nøjes med at konstatere, at udgifterne har været større end budgetlægningen. Man vil senere gå i detaljer for at se nærmere på udgifterne under denne konto.

Vedr. afd. A.

3. Vedr. LAR-projektet blev det konstateret, at alt vedrørende entreprenørfirmaet OKNygaard var betalt, så i relation til OKNygaard er sagen afsluttet. I runde tal har udgifterne til det af OKNygaard udført LAR-projekt løbet op i ca. kr. 20,5 millioner. Tilbage er en erstatningssag mod rådgivende ingeniørfirma Gaihede, som har skiftet navn til Trekrone Byggerådgivning A/S og derefter er gået konkurs. Ib Eiland oplyste, at ingeniørfirmaets ansvarsforsikring efter reglerne dækker, selv om forsikringstager er gået konkurs. Dog skal man også have i betragtning, at forsikringstager ikke overfor forsikringsselskabet har misligholdt forpligtelser. Afd. A har som bekendt antaget advokatfirmaet Bird & Bird til at håndtere sagen, og organisationsbestyrelsen er enig i, at man skal forfølge sagen ved en voldgiftssag, og forsøge at få mest muligt ud af en erstatningspåstand. Man vurderer det som urealistisk at tro, at ingeniørfirmaets forsikringsselskab frivilligt vil betale noget som helst uden at blive dømt til det. Derfor vil en voldgiftssag være det forventelige. Afd. A budgetterer med udgifter til en voldgiftssag, hvor man i år 2025 har afsat kr. 1.000.000,- og igen i år 2026 vil afsætte kr. 1.000.000,- idet advokatfirmaet

Bird & Bird har estimeret omkostningerne til voldgiftssagen til ca. kr. 2.000.000,-

4. Ophævelsen af lejemålet XXXXXXXXXXXXXXXX er sendt til fogedretten. Det blev oplyst, at sagen er berammet til tirsdag den 29/4-2025. Sagen er berammet som en tilsigelsesforretning på fogedens kontor i Københavns Byret, hvor boligselskabets påstand vil være, at sagen fremmes til en udkørende fogedforretning for udsættelse af lejeren fra hans lejlighed.

Vedr. af B.

5. Lejemålet XXXXXXXXXXXXXXXX er efter anmodning fra afdelingsbestyrelsen blevet opsagt p.g.a. at lejeren holder hund i strid med den gældende husorden. Lejeren har hævdet, at hunden er en servicehund, men efter påbud om at dokumentere, at hunden skulle være en servicehund, har lejer ikke efterkommet dette. Bestyrelsen må derfor konstatere, at lejeren holder hund i strid med husordenens forbud mod hundehold. Lejemålet er derfor blevet opsagt med krav om, at lejeren fraflytte lejligheden. Dette forventes ikke at ske, hvorfor det er vedtaget, at sagen indbringes for Boligretten ved Københavns Byret. Organisationsbestyrelsen var enig i, at sagen fremmes.
6. Det blev taget ad notam, at afd. B har omlagt et lån i Jyske Realkredit. Lån oprindeligt stort kr. 14.110.000,- er omlagt til et nyt lån pålydende kr. 8.153.000,- (På dagsordenen er lånet, der optages, angivet til kr. 8.248.000,- hvilket var det først estimerede, men det blev endeligt kr. 8.153.000,- Nærværende oplysning er anført i parentes, da den er uden for referatet, men blot en tilføjet oplysning) Ved omlægningen af lånet har man opnået en årlig besparelse på ca. kr. 27.000,- Det blev oplyst, at lånet i sin tid blev optaget til renovering af tage.
7. Afd. B har indført kollektiv internetforsyning via Fastspeed, som en samlet aftale for alle 192 husstande. Der er to lejere, som har arbejdsgiverbetalt internet, og efter oplysninger fra Fastspeed, skulle Fastspeed sende opkrævninger vedrørende disse to lejere direkte till vedkommendes arbejdsgivere, og på den måde undgå opkrævning til Olufsgård II afd. B. Som forventeligt går dette galt. Boligselskabets afd. B har fået opkrævning for alle 192 husstande. Ib Eiland har sendt en forespørgsel til Fastspeed for at høre, hvordan Fastspeed vil håndtere spørgsmålet.

Nogle få lejere er utilfredse med den kollektive internetforsyning, og mener, at de ikke skal betale.

Organisationsbestyrelsen fastslog, at naturligvis skal alle lejere i afd. B betale for den omhandlede internetforsyning, som er indgået kollektivt efter beboernes eget valg. Den kollektive internetforsyning blev vedtaget af beboerne på et afdelingsmøde og efterfølgende vedtaget ved en urafstemning.

I øvrigt kunne oplyses, at den regning, som Fastspeed sendte for april kvartal 2025 ikke kan betales, for Fastspeed har ikke anført nogen betalingsinformation, hverken bankoplysninger eller en betalingslinie til indtastning.

Julie Eiland kunne tilføje, at regning fra Fastspeed vedrørende marts måned 2025 ikke er modtaget, men Fastspeed har sendt et kontoudtog hvor beløbet fremgår. Der er således ikke helt styr på sagerne hos Fastspeed.

8. En lejer, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. havde henvendt sig til Boligministeriet, idet vedkommende klager og støj og lugtgener fra Københavns Lufthavn.
- Lejerens ønske er lejenedsættelse.
- Boligministeriet giver lejereren et svar, som godt nok anfører, at ministeriet ikke kan tage stilling til konkrete sager, men formuleringen giver lejereren en opfattelse af at støj og lugt fra Københavns Lufthavn kan betragtes som en mangel ved lejligheden.
- Ib Eiland oplyste, at han havde sendt en skrivelse til boligministeriet, hvor der blev givet udtryk for, at det næppe kunne være alvorligt ment, at give lejereren et indtryk af, at det var muligt at få en lejenedsættelse fordi boligen ligger i nærheden af lufthavnen.
- Der er rigtig mange lejligheder også i andre boligselskaber end Olufsgården, som ligger nær lufthavnen, så det ville være lidt af en udfordring med lejenedsættelser for alle.
- Boligministeriet svarede blot, i øvrigt prisværdigt hurtigt, at man i ministeriet ikke udtaler sig om den konkrete sag.
- Organisationsbestyrelsen tog blot henvendelsen fra lejereren og boligministeriets svar som en pudsigt hændelse.

Vedr. afd. C.

9. Afd. C har ønske om at få udført tagarbejder på blok 1-2-3 (højhusene) samt rørarbejder, og få projekterne finansieret ved optagelse af lån i Jyske realkredit.
- Der har været afholdt møde med Jyske Realkredit, og der er en foreløbig beregning der viser, at man kan opnå et lån stort kr. 10.038.546,-
- Beregningen er under forudsætning af, at afdeling C gennemfører en lejeforhøjelse på kr. 40,- årligt pr. m2
- De omhandlede kr. 40,- pr. m2 blev nævnt af Jens Peter Nielsen ved mødet med Jysk Realkredit.
- Ydelsen på lånet estimeres til at bevirke en lejeforhøjelse på kr. 20,- pr. m2 årligt, men årsagen til, at Jysk Realkredit forudsætter en lejeforhøjelse på kr. 40,- pr. m2 årligt er at finde i Jyske Realkredits beregning af lånemulighederne set i relation til, at man forudsætter lån uden kommunal garanti.
- Steen Lihsman spurgte, hvad man vil gøre med lejeforhøjelsen på kr. 40,- pr. m2 når lånet kun fordrer kr. 20,- pr. m2, og her var svaret, at denne forhøjelse skal styrke henlæggelserne, hvilket også er ønskværdigt.

Man var enige om, at afd. C fortsætter med sagen og indarbejder lejeforhøjelsen i det kommende budget for år 2026.

10. Den i dagsordenen anførte formulering blev præciseret idet det blev oplyst, at afd. C's afdelingsbestyrelse og inspektør havde deltaget i et BL-kursus.
- Det blev oplyst, at man havde fået den opfattelse, at den daglige drift i de enkelte afdelinger og forholdet til ejendomsfunktionærer skulle varetages af organisationsbestyrelsen. Jens Peter Nielsen formulerede det sådan, at man kunne få den opfattelse, at afdelingsbestyrelsen blev sat ud på et sidespor.

Det blev fastslået, at selvfølgelig har organisationsbestyrelsen det overordnede ansvar for alle anliggender vedrørende boligselskabet og dets afdelinger. Men naturligvis kan organisationsbestyrelsen med fornuft uddelegere opgaverne til de respektive afdelingsbestyrelser, som har den daglige kontakt primært med de tre inspektører. Boligselskabets vedtægter bestemmer i øvrigt, at netop relationen til ejendomsfunktionærerne varetages af afdelingsbestyrelserne.

Rie Skjødt bemærkede også, at det lige skulle passe, hvis forhold vedrørende afdelingens inspektør og gårdmænd skulle ind og behandles af organisationsbestyrelsen.

De daglig forhold kan kun varetages af de enkelte afdelinger ved det samarbejde man stedse har mellem afdelingsbestyrelse og ejendomsfunktionærer. For at undgå misforståelser pointeres, at afdelingsbestyrelsernes vedtægtsmæssige beføjelse overfor ejendomsfunktionærerne udøves af afdelingsbestyrelsen overfor inspektøren, som derefter håndterer forhold overfor gårdmændene.

Det blev fastslået, at man foretager ingen ændringer vedrørende ledelsen af afdelingerne.

11. Det blev oplyst, at afd. C'S afdelingsbestyrelse og inspektør på BL-kursus havde fået den opfattelse, at hvis en lejer ikke beboede sin lejlighed, kunne man udsætte lejeren. Det blev oven i købet refereret, at det skulle være udtalt, at en udsættelse kunne ske efter 3 ugers varsel.
De blev fremlagt et papir fra BL, hvor man blot citerer almenlejelovens § 90, nr. 6.

Ib Eiland kommenterede, at naturligvis kan man henvise til almenlejelovens § 90, nr. 6 som jo er særdeles kendt, men det er ikke her, problemet ligger.

Problemet ligger i, at man naturligvis ved en ophævelsessag af et lejemål skal have de nødvendige beviser.

Her er beviset folkeregisterattest. Hvis boligselskabet ved en folkeregisterattest kan dokumentere, at en lejer ikke bebor den lejlighed, vedkommende har lejet, kan boligselskabet komme igennem med en ophævelse af lejemålet.

Det siger sig selv, at i et retssamfund skal man kunne bevise sin påstand, ellers kommer man ingen vegne med en ophævelse af lejemålet.

Man kan sagtens forestille sig, at en lejer ikke bebor sin lejlighed, men stadig bibeholder sin folkeregistertilmelding på adressen. Det er i så tilfælde en overtrædelse af loven om folkeregistertilmelding, og det er så kommunens sag og politiets sag at håndtere dette.

Som boligselskab er man tvunget til at forvente, at loven fungerer, og man kommer under alle omstændigheder ikke igennem med en påstand om at en lejer ikke bebor sin lejlighed, hvis man ikke kan bevise det ved en folkeregisterattest.

Vedr. all afdelinger.

12. Vedrørende egenkontrol spurgte Julie Eiland, om der var emner man havde tænkt på i år 2025. For nærværende havde man ikke fokus på emner, bortset fra, at Rie Skjødt nævnte, at man i afd. A via inspektøren stedse undersøgte de forskellige håndværkeres prisniveau.
Julie Eiland nævnte, at man måske kunne se på nedlæggelse af affaldsskakte, men det havde man allerede haft i tankerne i afd. C, hvor man havde opgivet det p.g.a. kommunens krav om en større projektarbejdelse med omkostninger til miljøingeniør.
13. Ib Eiland anførte, at man eventuelt kunne optimere boligselskabets renteindtægter ved at anbringe noget af indeståenderne i banken på aftaleindlån.
Man kan eksempelvis anbringe penge på aftaleindlån af varighed 30 dage, hvor man så kan opnå en højere rente end den, indlånskontiene normalt giver.
Man var enige om, at man skal forsøge, og forretningsfører er herefter bemyndiget til at vurdere, hvor store beløb man kan binde på aftaleindlån over perioder på 30 dage.
14. Det ordinære repræsentantskabsmøde blev berammet til tirsdag den 13. maj 2025

kl. 17.00 og mødet afholdes i afd. C's selskabslokale.

Repræsentantskabet består af organisationsbestyrelsens 7 medlemmer samt yderligere 3 medlemmer fra hver af afdelingerne.

Da afd. B for nærværende har tre pladser i organisationsbestyrelsen, har man kun to afdelingsbestyrelsesmedlemmer tilbage til at sidde i repræsentantskabet.

Repræsentantskabet består derfor for nærværende de kun af 15 medlemmer og ikke 16.

Fra afd. A er repræsentantskabsmedlemmerne:

Rie Skjødt, Steen Lihsmann, Naja Sofie Glæsner, Christina Plæhn og Carlo Baldmin.

Fra afd. B er repræsentantskabsmedlemmerne:

Johnny Rasmussen, Lena Mogensen, Rebecca Borg, Elisabeth Hvid og Sara Juul.

Fra afd. C er repræsentantskabsmedlemmerne:

Jens Peter Nielsen, Henrik Lauridsen, John Toksværd Olsen, Bjørg Ryberg, og Malene Svendsen.

(afd. C havde først meddelt, at det var Irene Olsen, der skulle sidde i repræsentantskabet, men det blev straks efter korrigeret til Malene Svendsen)

15. Det blev oplyst, at der var berammet regnskabs- og budgetseminarer således:

Afd. A den 13/6-25 – 14/6-25.

Afd. B den 23/5-25

Afd. C den 22/5-25

16. Under eventuelt var ingen bemærkninger

Næste organisationsbestyrelsesmøde blev berammet til tirsdag den 17/6-2025 kl. 16.00

Mødet hævet

Ib Eiland