

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

År 2024, den 2. september kl. 16.00 afholdtes organisationsbestyrelsesmøde. Mødet afholdtes i afd. C's inspektørkontor, Krostræde 10.

Mødt var organisationsbestyrelsen: Rie Skjødt, Steen Lihsmann, Christina Plæhn, Johnny Rasmussen, Lena Mogensen, 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 17/6-2024, jfr. vedtægternes §11, stk. 4.

Vedr. alle afdelinger:

2. Budgetter for år 2025 for afdelingerne A, B og C samt for institutionen.

Vedr. afd. A.

3. Tårnby Kommune har godkendt lånoptagelse i Jyske Realkredit til ny pulje med udskiftning af køkkener og badeværelser. (lånoptagelse kr. 2.481.000,- til 24 køkkener og lånoptagelse kr. 2.481.000,- til 19 badeværelser.)
Stillingtagen til mellemfinansiering.

4. Orientering om begrænsning af mulighederne for lånoptagelse til fremtidige køkkener og badeværelser, hvis man lånefinansierer udskiftning af stige-strenger.

5. Orientering om opsigelse af ejendomsfunktionær XXXXXXXX med 1 måneds varsel til ophør pr. udgangen af XXXXXXXX måned XXXX. (Opsigelse afgivet inden XXX fra ansættelsen)

Vedr. alle afdelinger.

6. Orientering om, at forretningsfører har afholdt styringsdialogmøde med Tårnby kommune den 19/6-2024.
Herunder: Ønske om revideret liste over kriterier for udlejning af lejligheder efter boligsociale kriterier.

7. Egenkontrol – er der forslag om mulige indsatsområder ?

Vedr. afd. C:

8. Udskiftning af tørretumblere med lån fra dispositionsfonden kr. 1.321.340,- afrundet til kr. 1.400.000,- Orientering om hvornår udskiftningen sker.
9. Børnehaven Kastrupgård. Tårnby kommune har meddelt, at man er enig i

lejeforhøjelse.

Vedr. alle afdelinger:

10. Fastsættelse af datoer for afdelingsmøderne i slutningen af sept. måned 2024 er gjort på mødet den 17/6-2024. Konstatation af, hvem der er på valg.

1. Referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 17/6-2024 godkendtes.

Vedr. alle afdelinger:

2. Budgetter for år 2025 for afdelingerne A, B og C samt institutionen blev forelagt. For alle tre afdelingers vedkommende gælder, at budgetterne er blevet gennemarbejdet på afholdte budgetseminarer med afdelingsbestyrelserne.

I afd. A medfører budgettet en lejeforhøjelse på kr. 30,- pr. m² årligt

For afdelingerne B og C er udarbejdet budgetter, som ikke medfører lejeforhøjelse.

Institutionens budget for 2025 budgetteres med et lille overskud på kr. 15.000,-

Budgetterne blev godkendt og underskrevet af organisationsbestyrelsen .

Vedr. afd. A.

3. Det blev oplyst, at Tårnby Kommune havde godkendt nye puljer med kollektiv råderet, således at man godkender lånoptagelse i Jyske Realkredit med kr. 2.481.000,- til 24 køkkener og kr. 2.481.000,- til nye badeværelser. Jyske Bank tilbyder mellemfinansiering af udgifterne, idet man først kan få lånene udbetalt når henholdsvis køkken- og badeværelsesmoderniseringerne er udført. Der tilbydes et byggelån på i alt kr. 5.000.000,- hvilket man var enige om at acceptere. Ved et styringsdialog møde med Tårnby Kommune på rådhuset havde kommunen for hørt boligselskabet inden kommunens sagsbehandling af lånesagen om leje niveauet, idet man fra kommunens side måtte se på, hvad resultatet ville blive for lejens størrelse, når man tillagde den beregnede lejeforhøjelse for henholdsvis køkkener og badeværelser til den eksisterende leje, hvor der også må tages i betragtning, at der betales særskilt for altaner. Beregningerne lyder på, at lejeforhøjelsen for køkkener er estimeret til kr. 1.106,29 pr. måned for en lejlighed og kr. 1.069,37 pr. måned for badeværelser i en lejlighed. Det blev debatteret, at lejen for en lejlighed ville blive for høj i en almen boligorganisation, hvis man i en og samme lejlighed både udførte køkken og badeværelsesmodernisering. Det blev fastslået, at man måtte vælge enten nyt køkken eller nyt badeværelse i den enkelte lejlighed.

Afd. A kan således gå i gang med nye køkkener i 24 lejligheder og nye badeværelser i 19 lejligheder. Ib Eiland oplyste, at de nødvendige papirer fra Jysk Realkredit er klar til underskrift, men det forudsætter, at der er 24 bindende tilsagt fra lejere om nye køkkener, og 19 bindende tilsagn fra lejere om nye badeværelser.

Når dette er klarlagt, kan lånepapirer blive underskrevet, og Jyske Realkredit vil være til stede når papirerne underskrives på forretningsførers kontor.

4. Ib Eiland orienterede os om begrænsningerne for lånoptagelse, idet der havde været afholdt et møde med Michael Grosen fra Jysk Realkredit.
Det forholder sig således, at långiver vurderer ejendommens værdi i relation til belåningsmulighed, og derefter vil belåningsmuligheden være 60 % af den værdi, långiver har beregnet.
Som situationen er nu, med de lån vi har i øjeblikket, inklusiv de to sidste lån til køkkener og badeværelser, vil vi have én restmulighed for lån på ca. kr. 30 millioner. Hvis vi låner ca. kr. 22 millioner til stigestrenge vil vi således kun have en reserve på ca. kr. 8 millioner til fremtidige køkkener og badeværelser.
Det skal understreges, at det er, som det ser ud p.t. men det ændrer sig, idet vi hele tiden afdrager på lånene i ejendommen. Det bevirker, at lånerummet til nye lån bliver større efterhånden som eksisterende lån bringes ned.
5. Det blev oplyst, at man havde opsagt ejendomsfunktionær XXXXXXXXX med en måneds varsel til ophør pr. udgangen af XXXXXX måned 2024. Den pågældende ejendomsfunktionær havde kun været ansat i kort tid, så man kunne opsigelse i.h.t. overenskomsten med en måneds varsel efter reglen om opsigelse inden 5 måneder fra ansættelsen. Fagforeningen var blevet orienteret om opsigelsen således som overenskomsten foreskriver.

Vedr. alle afdelinger:

6. Der blev orienteret om, at forretningsfører havde afholdt styringsdialogmøde med Tårnby Kommune, hvor man udover de under punkt 3 omhandlede køkken- og badeværelsesmoderniseringer havde debatteret regnskaber og budgetter samt børnehaven i afd. C. Forretningsfører havde fremført det urimelige i, at der ikke var reageret på oplægget om en lejeforhøjelse for børnehaven. Der blev også debatteret udlejning af lejligheder efter såkaldte boligsociale kriterier, og meldingen fra kommunen var, at de hidtil vedtagne kriterier var alt for usikre at arbejde med, så beskeden var, at boligselskabet skulle fremkomme med en ny og mere præcis fortegnelse over kriterierne.

Ib Eiland havde udfærdiget et notat til organisationsbestyrelsen med forslag til kriterier, som lyder:

1. Person, der p.g.a. skilsmisse står uden bolig (Dokumentation i skilsmissepapirer, hvem der har fået tildelt den fælles bolig)
2. Person, der p.g.a. samlivsophævelse står uden bolig, og samlivet har været i mindst 2 år. (Dokumentation i form af bopælsattest)
3. Person, der har mistet sin bolig ved udefra kommende hændelse, som vedkommende ikke er skyld i eller har andel i.
4. Person, der af helbredsmæssige årsager søger at komme væk fra sin nuværende bolig.
(Eksempel: Gangbesvær søger bolig med elevator.
 ” ” i stueetage.
 Søger væk fra bolig med indeklimaproblemer. Skal dokumenteres.
5. Person uden egen bolig, som har mindreårigt/mindreårige barn/børn.
Eksempel: Enlig mor /far eller forældrepar, der bor hos familie eller venner midlertidigt. Skal dokumenteres..

De her anførte kriterier er som angivet i notatet til bestyrelsen med nogle få redaktionelle tilføjelser, som er anført efter debatten på mødet.

Man var enige om, at de 5 anførte kriterier var skarpe, og man ville gerne arbejde videre med sagen, så bestyrelsesmedlemmerne drøfter intentt sagen, og vender tilbage.

7. Der var ingen, der havde forslag om emner til egenkontrol.

Vedr. afd. C:

8. Jens Peter Nielsen oplyste, at der var leveret 12 stk. nye tørretumblere, som ville blive installeret.
Når regningen kommer, vil udgiften i.h.t. tidligere beslutning blive finansieret af det bevilligede lån fra dispositionsfonden. Regnskabsmæssigt bliver udgiften så aktiveret i statusregnskabet, og modposten bliver lånet under passiver. I budgettet for år 2025 er budgetteret med det første afdrag på lånet.
9. Det blev noteret, at Tårnby Kommune var enig i den foreslåede lejeforhøjelse vedr. Børnehaven Kastrupgård, Alleén 119. Lejeforhøjelsen udgør kr. 378,- pr. m² og træder i kraft pr. 1/9-2024. I.h.t. erhvervslejeloven fordeles lejeforhøjelsen over 4 år, så lejeforhøjelsen er fuldt ud implementeret pr. 1/9-2027.

Vedr. alle afdelinger:

10. Afdelingsmøderne er alle berammet ved sidste møde.

Det blev fastslået, at følgende er på valg:

Afd. A: Rie Skjødt, formand
Christina Plæhn
Carlo Baldmin

(Steen Lihsman og Naja Sofie Glæsner er ikke på valg)

Afd. B: Sebastian Holmgaard
Dorthe Jørgensen. Det blev oplyst, at hun ikke stiller op, så for nærværende er ingen kandidat.

(Johnny Rasmussen, Lena Mogensen og Elisabeth Hvid er ikke på valg.)

Afd. C: Jens Peter Nielsen, formand
John Toksværd
Per Fisker
Irene Olsen, der er indtrådt i stedet for Bente Hansson, der er udtrådt.

(Henrik Lauridsen, Bjørg Ryberg og Malene Svendsen er ikke på valg)

Næste organisationsbestyrelsesmøde blev berammet til onsdag den 18/12-2024
kl. 16.00

Mødet hævet

Ib Eiland