

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

År 2024 den 17. juni kl. 16.00 afholdtes organisationsbestyrelsesmøde. Mødet afholdtes i afd. C mødelokale, Krostræde 10, 2770 Kastrup.

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

Christina Plæhn havde måtte melde afbud.

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

På dagsordenen var følgende:

1. Godkendelse af referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 9/4-2024, jfr. vedtægternes §11, stk. 4.
- Vedr. alle afdelinger:
2. Lejeres klager over hinanden. På baggrund af, at mange lejeres klageskrivelser er formuleret uhensigtsmæssigt, har forretningsfører udfærdiget en vejledning om retningslinjer, som anbefales fuldt. Skriftlige retningslinjer til underskrift.
3. Orientering om, at forretningsfører skal afholde styringsdialogmøde med Tårnby Kommune den 19/6-2024.
4. Egenkontrol – status/drøftelse af mulige indsatsområder.
5. Udkast til budgetter for år 2025. Budgetterne skal ikke vedtages, men er ment som orientering, og skal først behandles på budgetmøde efter sommerferien i slutningen af august måned.

Afd. A har afholdt budgetmøde den 7. – 8. juni 24. (Udkast til budget vedlægges.)
Afd. C har afholdt budgetmøde den 4. juni 24. (Udkast til budget vedlægges.)
Afd. B afholder budgetmøde den 20. juni 24. (Udkast foreligger efter mødet den 20. juni 24.)

Vedr. afd. A:

6. Eventuel løsning af problemet med nedslidte stigestrenge ved lånoptagelse i Jyske Realkredit.

Vedr. afd. C:

- 7 Ønske om Landsbyggefondtilskud til udskiftning af 10 stk. køkkener. Estimeret udgift kr. 800.000,- med Landsbyggefondtilskud kr. 533.000,-
Fordeling af Landsbyggefondtilskud vedlægges.

8. Udskiftning af tørretumblere med lån fra dispositionsfonden kr. 1.321.340,- afrundet til kr. 1.400.000,- Afdrages over 5 år.

Vedr. alle afdelinger:

9. Fastsættelse af datoer for afdelingsmøderne i slutningen af sept. måned 2024. Afd. A har reserveret mandag den 23/9-2024.

10. Eventuelt.

Bilag: 1. Regler og retningslinjer for klageskrivelser og lejere.
 2. Udkast buget år 2025 for afd. A
 3. do. for afd. C

.....

1. Referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 9/4-2024 blev godkendt.
2. De mange klagesager, hvor lejere klager over hinanden, blev debatteret. Det blev pointeret, at klager skal være saglige og nøjagtige, og en af Ib Eiland udfærdiget vejledning om, hvorledes man bør formulere sin klage, blev tiltrådt af bestyrelsen og underskrevet. Det blev besluttet, at de tre afdelinger kan lægge vejledningen på deres respektive hjemmesider, og ligeledes kan vejledningen være tilgængelig ved henvendelse på ejendomskontorerne.
3. Det blev oplyst, at forretningsfører skal afholde styringsdialogmøde med Tårnby kommune den 19/6-2024. Det blev oplyst, at følgende emner vil blive drøftet med kommunen:
 1. Regnskaberne for år 2022 med kommentarer også vedr. regnskaberne for år 2023.
 2. Større vedligeholdelsesarbejder.
 3. Vedr. afd. A: Kollektiv råderet til køkkener og badeværelser. Lånoptagelse hvor svar ventes fra kommunen.
 4. Klagesager for beboerklagenævnet. Sagsbehandlingstiden.
 5. Børnehaven i afd., C. manglende tilbagemelding angående lejeforhøjelse.
 6. Sandkasse i børnehaven ønskes flyttet.
 7. Stadige problemer med beboere, som ikke egner sig til at bo i ejendommen.
 8. Meget store stigninger i udgifterne til affaldshåndtering.
4. Julie Eiland orienterede om egenkontrol, som afdelingerne skal opfylde, og det blev oplyst, at afd. A havde skiftet rengøringsfirma til firmaet Rengøringsagenterne, med en besparelse. Afd. C havde også undersøgt sagen vedrørende rengøring, og havde besluttet at beholde firmaet Mopperne. I afd. C havde man også udført egenkontrol ved drøftelse af medarbejdertilfredshed. I afd. B have man undersøgt elektrikerregninger for at konstatere konkurrence-dygtighed. Endelig havde afd. C skiftet servicefirma vedrørende elevatorer. Julie Eiland pointerede, at det var vigtigt, at man med egenkontrol havde dokumentationer, så man kunne redegøre for, hvad man havde gjort for at opfylde reglerne om egenkontrol Egenkontrol vil ved årets slutning indgå i beretningen.
5. Udkast til budgetter for afd. A og C var færdigbehandlet på afholdte budgetseminarer. Afd. B afholder budgetseminar den 20. juni 2024.

Budgetterne skal endeligt behandles af organisationsbestyrelsen på næste møde.

Vedr. afd. A:

6. Afd. A har store problemer med nedslidte stigestreng. Man har indtil nu løst en del af problemerne med udskiftningen af stigestreng finansieret af henlæggelserne, men der resterer alligevel så meget, at det skønnes at ville kost ca. 20 millioner inkl. moms at få alt færdigt. Hvis man skal fortsætte med at finansiere udskiftningen via henlæggelser, vil det tage meget lang tid at komme igennem projektet. Afdelingsbestyrelsen har derfor overvejet, om man kunne forsøge at få sagen gennemført ved en lånoptagelse. Her kan Ib Eiland forsøge, om det er muligt at få et realkreditlån på kr. 20 millioner som et lån over 30 år, og naturligvis med godkendelse af Tårnby kommune. Afdelingsbestyrelsen vil også forelægge sagen for beboerne på afdelingsmøde, hvor man vil oplyste, ca. hvilken lejeforhøjelse man i givet fald vil tale om.

Organisationsbestyrelsen var enige om, at afd. A kan forsøge at få problemet med stigestreng løst ved en lånoptagelse, idet man er klar over problemerne, idet man sædvanligvis vil mene, at udskiftning af stigestreng er en vedligeholdelse, som man skal henlægge til via budgetmæssige henlæggelser til større arbejder.

Ib Eiland starter med at forhøre, om Jyske realkredit kan yde det omhandlede lån, hvorefter man vil forelægge sagen på kommende afdelingsmøde.

Vedr. afd. C

7. Afd. C har udskiftet alle køkkener over en periode af 20 år, og nu er man igen i den situation, at køkkener er nedslidte. Man vil derfor starte en ny pulje med udskiftning af 10 stk. køkkener. Udgiften vurderes at udgøre kr. 800.000,- og organisationsbestyrelsen godkendte, at afd. C kan ansøge om landsbyggefondtilskud kr. 533.000,-. Projektet er ikke budgetteret i år 2025, så det bliver først fra år 2026, at udskiftningen af køkkener kan påbegyndes. Landsbyggefondtilskuddet skal også først være bevilliget, før man kan påbegynde arbejderne.
8. Organisationsbestyrelsen godkendte, at afd. C kan låne kr. 1.400.000,- af dispositionsfonden til nye tørretumblere. Nye tørretumblere forventes at give en stor besparelse af el-forbruget. Lånet i dispositionsfonden tilbagebetales over 5 år og er rentefrit. I budgettet for år 2025 er påregnet, at udskiftning af tørretumblere sker, idet der i budgettet er beregnet afdrag på lånet med kr. 280.000,-.

Forretningsfører havde tidligere anført, at man ikke opnåede noget regnskabsmæssigt ved at låne af dispositionsfonden til tørretumblere, idet udgiften til tumblerne ville være en udgift, som skulle udgiftsføres. Imidlertid har man ved kontakt til landsbyggefonden fået at vide, at konteringen var til fortolkning, så landsbyggefonden var af den overbevisning, at man kunne aktivere udgiften til tørretumblere. Så giver det mening at låne til udskiftningen af tørretumblerne.

Vedr. alle 10. afdelinger:

9. Afdelingsmøderne blev berammet som følger:

Afd. A: Mandag den 23. sept. 2024 kl. 19.00

Afd. B: Onsdag den 18. sept. 2024 kl. 19.00

Afd. C: Tirsdag den 24. sept. 2024 kl. 19.00

10. Under eventuelt blev følgende nævnt:

Det blev oplyst, at ejendomsfunktionær XXXXXXXXXXXX af afdelingsbestyrelsen den xxxxxxxx var blevet opsagt med et varsel af 4 måneder, således at opsigelsen var givet, så ansættelsesforholdet ophører pr. udgangen af xxxxxxxx. Opsigelsen skyldes, XXXi

Jens Peter Nielsen oplyste, at afdelingsbestyrelsen havde kontaktet Dansk Erhverv, hvor rådgivningen havde været, at man skulle opsiges funktionæren med det i overenskomsten angivne varsel.

Da Ib Eiland den XXXXXXX om eftermiddagen blev orienteret om afdelingsbestyrelsens opsigelse af funktionæren, blev opsigelsen fulgt op af en skriftlig opsigelse, og ejendomsfunktionærernes fagforening blev samtidig underrettet om opsigelsen.

Som forventeligt har fagforeningen udbedt sig et møde om sagen, og fagforeningens forslag til mødedatoer var noget forvirrende, fordi man foreslog tidspunkter angivet som uge XX, som jo er i XXXXI måned, og to datoer i XXXX måned, som var henholdsvis en lørdag og en søndag. Ib Eiland får rede på, hvornår mødet kan afholdes, og Jens Peter Nielsen og Henrik Lauridsen anførte, at et møde først kan ske i starten af XXXXi måned 2024.

Også under eventuelt underrettede Rie Skjødt om, at sagen vedrørende LAR-projektet var særdeles vanskeligt, idet den ny rådgiver, ingeniørfirmaet Rambøll, ved møde i april måned 2024 havde givet det indtryk, at de hurtigt ville fremkomme med materiale, så man havde det nødvendige for at starte en sag mod ingeniørfirmaet Gaihede. Nu lyder meldingen fra Rambøll, at man ikke har tid til at beskæftige sig med sagen for nærværende, så situationen synes noget uafklaret.

Næste organisationsbestyrelsesmøde blev berammet til mandag den 2. sept. 2024 kl. 16.00

Mødet hævet

Ib Eiland