

Referat

Organisationsbestyrelæsesmøde**Den selvejende institution " Olufsgård II"**

År 2024, den 18. december kl. 16.00 afholdtes organisationsbestyrelsesmøde i Den selvejende institution " Olufsgård II"

Mødet afholdes i afd. C's mødelokale, inspektørkontoret, Krostræde 10.

Mødt var bestyrelsen: Rie Skjødt, Steen Lihsman, 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. Orientering om hvem der blev valgt på afdelingsmøderne i september 2024.
2. Organisationsbestyrelsens konstituering efter afdelingsmøderne afholdt i september måned 2024. Det 7. bestyrelsesmedlem udpeges af bestyrelsen, jfr. vedtægternes § 9, stk. 1
3. Godkendelse af referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 2/9-2024, jfr. vedtægternes §11, stk. 4.

Vedr. alle afdelinger:

4. Udlejning af boliger efter boligsociale kriterier. Vedtagelse af opdaterede kriterier, tilrettet efter debat på organisationsbestyrelsesmødet den 2/9-2024.
5. Efter ønske fra afd. C: Tilføjelse til vedligeholdelsesreglementet. Det ønskes tilføjet, at det påhviler lejerne at vedligeholde træbelagte altangulve med beskyttende overfladebehandling. Drøftelse af hvilken procedure der i giver fald skal følges.

Vedr. afd. A:

6. Orientering om 2. pulje af kollektiv råderet, modernisering af køkkener og badeværelser. Færre tilmeldte end først forudsat. Projektet bliver lånefinansieret i Jyske Realkredit, men spørgsmålet er, om det er nødvendigt med mellemfinansiering i form af et byggelån, da projektet er mindre end forudsat.
7. Orientering om, at afd. A midlertidigt har stillet et areal til rådighed for Bravida A/S til materialeopbevaring mod en modydelse i form af nogle arbejder. (Asfaltarbejde og vej bump)

8. Orientering om LAR-projektets status.
9. Ansøgning om tilladelse til optagelse af lån stort kr. 22.000.000,- til udskiftning af stigestrengene er fortsat til behandling hos Tårnby Kommune.

Vedr. afd. B:

10. Orientering om, at afd. B ved urafstemning har vedtaget kollektiv internetforsyning leveret af Fastspeed. Opkrævning overfor beboerne ved særligt budget, varslet til ikrafttræden pr. 1/3 -2025.

Vedr. afd. C:

11. Afdelingen har søgt Tårnby Kommune om tilladelse til nedlæggelse af affaldsskakterne. Sagen kan ikke behandles, før der er udarbejdet et projekt.
12. Særlig vanskelig sag med en lejer i lejligheden XXXXXXXXXX

Vedr. alle afd.

13. Egenkontrol – status/drøftelse inden året slutter.
14. Principiel orientering om retstilstanden ved byttesager.

Vedr. organisationsbestyrelsen.

15. Honorarer til organisationsbestyrelsen for år 2024 udbetales inden udgangen af året.
16. Evt.

1. På afdelingsmøderne i september måned 2024 blev følgende valgt til afdelingsbestyrelserne:

I afd. A blev Rie Skjødt genvalgt som formand, og Christina Plæhn og Carlo Baldmin blev genvalgt som bestyrelsesmedlemmer
Afdelingsbestyrelsen består derfor af :
Rie Skjødt (Formand)
Steen Lihsmann.
Christina Plæhn.
Carlo Baldmin.
Naja Sofie Glæsner.

I afd. B blev nyvalgt Rebecca Borg og Sara Juul.
Afdelingsbestyrelsen består derfor af:
Johnny Rasmussen (Formand)
Lena Mogensen.
Elisabeth Hvid.
Rebecca Borg.
Sara Juul.

3.

I afd. C blev Jens Peter Nielsen genvalgt som formand, og John Toksværd, Per Fisker og Irene Olsen blev alle genvalgt som bestyrelsesmedlemmer.

Afdelingsbestyrelsen består derfor af:

Jens Peter Nielsen (Formand)

Henrik Lauridsen.

John Toksværd.

Per Fisker.

Irene Olsen.

Bjørk Ryberg.

Malene Svendson

2. Organisationsbestyrelsen konstitueredes.

De to bestyrelsesmedlemmer fra hver af afdelingerne valgte det 7. medlem idet man udpegede Rebecca Borg fra afd. B

Organisationsbestyrelsen består herefter af:

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| 1. Johnny Rasmussen (Formand) | fra afd. B |
| 2. Rie Skjødt | A |
| 3. Steen Lihsman. | A |
| 4. Lena Mogensen. | B |
| 5. Rebecca Borg. | B |
| 6. Jens Peter Nielsen (Næstformand) | C |
| 7. Henrik Lauridsen. | C |

Forretningsfører er Ib Eiland, Bent Eiland og Julie Eiland.

3. Referatet af bestyrelsesmødet den 2/9-2024 godkendtes.

Vedr. alle afdelinger:

4. På foranledning af Tårnby Kommune havde man udarbejdet nye kriterier for tildeling af lejligheder til boligsøgende efter boligsociale kriterier.

Kriterierne er optegnet i et dokument, som blev underskrevet af bestyrelsen. Kriterierne er herefter følgende:

1. Person, der p.g.a. skilsmisse står uden bolig. (Dokumentation i skilsmisse-papirer, hvem der har fået tildelt den fælles bolig.)
2. Person, der p.g.a samlivsophævelse står uden bolig, og samlivet har varet 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. (Skal dokumenteres)
4. Person, der af helbredsmæssige årsager søger at komme væk fra sin nuværende bolig.
Eksempel: Gangbesværet søger bolig med elevator.
" " " i stueetage
Søger væk fra bolig med indeklimaproblemer.
(Skal dokumenteres)
5. Person / personer uden egen bolig, som har mindreårige børn.
Eksempel: Enlig mor eller forældrepar, der bor hos familie eller venner midlertidigt. (Dokumentation i form af bopælsattest.)

Tårnby kommune orienteres om de nu vedtagne kriterier

- 5 Afd. C anførte, at man ønskede, at lejerne selv sørgede for vedligeholdelse af altanernes gulvbelægning, som er af træ, og ligeledes af altanernes træhåndlister. Normalt er vedligeholdelsesarbejder på altanerne udvendig vedligeholdelse, og dermed et arbejde, som ejendommen står for. Det blev oplyst, at forholdet var blevet undersøgt, og opfattelsen er herefter, at man kan vedtage konkrete ændringer i vedligeholdelsesreglementet, så man kan vedtage, at specielt anførte udvendige vedligeholdelsesarbejder påhviler lejerne. Fremgangsmåden er, at det skal vedtages af beboerne på et afdelingsmøde, hvorefter det skal konfirmeres af boligorganisationens ledelse.

Hvis afd. C ønsker en sådan ændring af vedligeholdelsesreglementet vil dette kunne ske efter en vedtagelse på et afdelingsmøde.

Man kan godt i vedligeholdelsesreglementet anføre, at en sådan bestemmelse kun er gældende for afd. C.

Jens Peter Nielsen og Henrik Lauridsen udtalte, at man ikke ville tage spørgsmålet op på et ekstraordinært afdelingsmøde, men man ville vente til det ordinære afdelingsmøde i september måned 2025

Vedr. afd. A:

6. Til 2. pulje af kollektiv råderet med nye køkkener og nye badeværelser havde man forudsat, at der skulle være 24 køkkener og 19 badeværelser. Imidlertid blev det kun til 14 tilmeldinger til køkkener og 15 til badeværelser. Ib Eiland oplyste, at vi derfor skulle have omberegnet lånene, men vi kan godt få det til at hænge sammen, så vi kan holde os indenfor den lejeforhøjelse, som beboerne har fået i udsigt. Da projekterne nu ikke bliver så store som forudsat, skønnes det, at vi kan klare mellemfinansieringen af køkkenerne og badeværelserne uden optagelse af et byggelån. Der er ingen menig i at optage et byggelån, hvis man har likviditet til at klare udgifterne efterhånden som køkkenerne og badeværelserne bliver udført. Man besluttede derfor, at man ikke optager et byggelån.
7. Det blev oplyst, at afd. A havde stillet et areal til rådighed for firmaet Bravida A/S til midlertidig materialeopbevaring. Modydelsen var, at Bravida skal udføre nogle arbejder med asfaltarbejde og vejbump. Ib Eiland havde udfærdiget en skriftlig aftale om sagen, men Rie Skjødt kunne oplyse, at selv om aftalen var sendt til Bravida for mere end en måned siden, havde Bravida endnu ikke underskrevet aftalen. Man var enige om, at det forekommer helt utroligt ringe, at når Olufsgård II afd. A udviser imødekommenhed overfor Bravida, så kan firmaet ikke tage sig sammen til at få aftalen underskrevet. Rie Skjødt udtalte, at hvis man ikke fik aftalen underskrevet af Bravida nu inden få dage, ville man ganske enkelt annullere sagen, og forlange anbragte materialer fjernet.

8. Det blev oplyst, at entreprenørfirmaet OKNygaard havde haft svært ved at få de sidste arbejder udført, men nu var der kommet en slutregning. Ib Eiland oplyste, at der på det sidste havde været noget rod med fakturanummereringen, hvor der ikke havde været styr på at kalde regninger for det rigtige i relation til at anføre korrekt a`conto nummerering.
9. Ansøgning om tilladelse til at optage et lån stort kr. 22.000.000,- til udskiftning af stigestrenge ligger fortsat til behandling hos Tårnby Kommune. Erfaringerne siger, at behandlingstider er meget lange.

Vedr. afd. B:

10. Afd. B har ved urafstemning vedtaget kollektiv internetforsyning leveret af Fastspeed. Afd. B har indgået en kontrakt med Fastspeed, og kontrakten er indgået efter en del besværligheder med at få kontrakten tilrettet, idet der var mange juridisk forkerte formuleringer i den kontrakt, Fastspeed udarbejdede. Internetbudget er varslet overfor beboerne med opkrævning pr. 1/3-2025.

Vedr. afd. C:

11. Afdelingen havde søgt Tårnby kommune om tilladelse til at nedlægge affaldsskakterne. Kommunen har svaret, at man ikke kan behandle sagen, før man får et egentligt udarbejdet projekt for affaldshåndteringen. Det forlyder, at man skal have en såkaldt miljøingeniør til at udarbejde et sådant projekt. Jens Peter Nielsen og Henrik Lauridsen udtalte, at man så blot dropper sagen, så man vedtog ikke at gøre mere

12. Man drøftede problemet med en usædvanlig vanskelig sag med en lejer i lejligheden XXXXXXXX.

13. Vedr. alle afdelinger:

14. Kravet om egenkontrol har været drøftet på bestyrelsesmøderne i løbet af året, og Julie Eiland have udfærdiget en statusrapport over det foretagne.

Status og resultat for årets egenkontrol pr. 18. dec. 2024 lyder:

Årets plan for egenkontrol omhandler følgende punkter på tværs af de tre afdelinger:

- Projekter egnede til lånefinansiering.
- Vedvarende fokus på sparsommelighed og styrket effektivitet i driften af ejendommene.

Status og resultat for årets egenkontrol pr. 18. december 2024:

- Lånefinansierede projekter:

Man havde i afdeling C i forbindelse med tidligere års egenkontrol fastslået, at det ville være en fordel at udskifte de eksisterende tørretumblere i vaskerierne med

varmepumpe-kondens-tørretumblere med henblik på at opnå en besparelse i afdelingens el-forbrug. Konklusionen var dengang, at selve investeringen var af en sådan størrelse, at den ikke uden videre lod sig gennemføre men måtte medtages i de fremtidige overvejelser i forbindelse med de 30-årige vedligeholdelsesplaner. Emnet er i 2024 taget op til fornyet overvejelse, idet man ville undersøge, om dette kunne være et projekt, der var egnet til lånefinansiering, så det kunne gennemføres, og man derved kunne få gavn af den forventede reduktion i ejendommens el-forbrug.

Idet nye tørretumblere ikke er en forbedring af ejendommen som sådan og derfor ikke lader sig lånefinansiere på traditionel vis, blev det foreslået, at afdelingen i stedet kunne låne midlerne af Dispositionsfonden, jf. Driftsbekendtgørelsens § 44, stk. 1, som angiver, at dispositionsfondens midler kan udlånes midlertidigt.

Det blev afklaret med Landsbyggefonden, at dette kunne lade sig gøre, idet udgiften til tørretumblere kan aktiveres, selvom der ikke er tale om en forbedring af ejendommen – det vigtige i denne sammenhæng er blot, at finansieringen er på plads, og så er kontoplanen åben for fortolkning. Et lån af denne type er rentefrit og tilbagebetales over maksimalt 10 år.

I afdeling A har man fået godkendt et projekt med kollektiv råderet til udskiftning af køkkener og badeværelser. For at projektet kan gennemføres, kræver det tilstrækkeligt med tilmeldinger fra beboerne, og da det kneb med at få de sidste tilmeldinger i hus, blev det besluttet, at to flyttelejligheder, der i forvejen skulle have udskiftet køkkenerne, blev medtaget i puljen. På den måde kan det samlede kollektiv råderet-projekt gennemføres til glæde for de tilmeldte beboere, samtidig med at de to køkkenudskiftninger i flyttelejlighederne ikke kommer til at påvirke ejendommens driftsregnskab med udgiften, der beløber sig til godt 200.000,- kroner i alt.

- Sparsommelighed og effektivitet:

Ejendomskontorerne i de tre afdelinger har et vedvarende fokus på sparsommelighed og effektivitet.

For afdeling A's vedkommende startede året med skift af rengøringsfirma fra Mopperne til Rengøringsagenterne, hvilket resulterede i en mindre besparelse pr. måned men samtidig rapporteret bedre kvalitet i rengøringen.

I relation til flyttelejligheder, hvor det er nødvendigt at udskifte køkkenet, er det lykkedes at opnå en besparelse på ca. 10.000,- kroner pr. køkken ved at benytte nyt snedkerfirma, der udfører køkkenudskiftningen i totalentreprise i stedet for at lade de sædvanlige håndværkere udføre de forskellige delarbejder. Tilbud fra HRH Tømrer og Snedker A/S angiver således godt 93.000,- kroner for alle arbejder samlet, hvor delarbejderne med separate håndværkere beløber sig til ca. 103.000,- kroner.

Skift til nyt snedkerfirma har bl.a. også resulteret i en besparelse i forhold til opsætning af hegn. Den gamle snedker udskiftede 9 meter hegn for knap 31.000,- kroner, hvor den nye snedker har opsat 11 meter hegn for knap 26.000,- kroner.

Da nogle af vaskemaskinerne i vaskerierne skulle udskiftes, blev det besluttet at købe nogle lidt mindre maskiner end de oprindelige, da det blev vurderet, at vaskekapaciteten på en lidt mindre maskine var tilstrækkelig. Man har således sparet ca. 6.700,- kroner pr. vaskemaskine i indkøb.

Sluttelig har man i afdeling A indgået ny leasingaftale vedrørende printer/kopimaskine, hvilket forventes at give en besparelse på ca. 6.000,- kroner om året.

I afdeling B har man vurderet det nuværende elektrikerfirma Munks El Service ApS. Konklusionen er, at deres priser er konkurrencedygtige. De fakturerer 480,- kroner for en montørtime, mens Strøm & Gudmundsson ApS til sammenligning fakturerer 495,- kroner.

Derudover har man i afdeling B et rigtigt godt samarbejde med Munks El Service. De er stabile, og de har hjulpet inspektøren til selv at kunne udskifte LED lamper i kælderen, så man sparer montørtimer til elektrikerens i den sammenhæng.

I forbindelse med afdelingens egne udførte reparationer har man skiftet leverandør af afløb til under håndvaske, da Johns Vvs kunne levere til en billigere pris end Bolind, som man ellers benyttede sig af.

Afdeling C har efter tilfredshed med elevatorfirmaet OTIS valgt at skifte til City Elevator, som fremover vil stå for elevatorservice, hvilket man forventer vil resultere i øget tilfredshed og en mindre timepris i forbindelse med udkald.

Derudover har man fortsat fokus på at udskifte lamper i fællesområder til LED sensorlamper med henblik på at opnå en reduktion i el-forbruget.

I forbindelse med afdelingens indkøb af nye tørretumblere er der indgået en serviceaftale med Electrolux, hvor der ikke betales for service i de første 2 år.

14. Ib Eiland orienterede om retstilstanden vedr. lejelovgivningens regler om lejernes bytteret.

På baggrund af en byttesag i afd. A, hvor lejeren af lejligheden XXXXXXXXX søgte om bytning med en lejer af en lejlighed tilhørende boligorganisationen KAB beliggende XXXXXXXXX. i XXXX måtte man konstatere, at lejeren fra XXXXXXXXX har krav på et overtage lejligheden i Olufsgården, selv om det skulle vise sig, at lejeren fra Olufsgården ikke tilflytter lejligheden hos KAB.

KAB oplyste, at princippet tidligere var prøvet for domstolene. D.v.s. at den lejer, der ønskede bytningen fastholdt, selv om modparten i byttesagen rent faktisk ikke tiltrådte bytningen fik medhold i byretten og i højesteret. Landsretten mente derimod det modsatte.

Konklusionen er så faktisk, at man som lejer kan starte en byttesag, som man alligevel ikke gennemfører, men hvor byttepartneren alligevel får lejerens lejlighed.

Vedr. organisationsbestyrelsen:

15. Det blev oplyst, at honorarer til organisationsbestyrelsen ville blive udbetalt efter mødet, og honorarerne for år 2024 tilfalder bestyrelsesmedlemmerne, der har siddet i bestyrelsen hele året
16. Under eventuelt blev nævnt:

En beboerklagenævns sag i afd. B angående hundehold havde fået en besynderlig afgørelse.

Selv om husordenen anfører, at det ikke er tilladt at holde hund i ejendommen, mente beboerklagenævnet, at det ikke var en tilsidesættelse af husordenen, at en lejer holdt hund, idet lejeren kunne hævde, at han havde til hensigt at træne hunden til på sigt at blive en såkaldt servicehund.

Under eventuelt blev spurgt til reglerne om tidsregistrering af arbejdstider for ansatte i.h.t. EU-direktiv.

Det blev oplyst, at det påhviler arbejdspladsen, d.v.s. ejendomskontorerne at foretage den fornødne tidsregistrering af ejendomsfunktionærerne.

I tilfælde af undladelser er der ikke i lovgivningen anført sanktioner.

Næste møde, som bliver regnskabsmøde, blev berammet til onsdag den 2. april 2025 Kl. 16.00

Mødet hævet
Ib Eiland