

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

År 2025 den 26. august kl. 16.00 afholdtes organisationsbestyrelsesmøde. Mødet afholdtes i afd. C's inspektørkontor, Krostræde 10.

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

Rebecca Borg og Lena Jeanett Mogensen havde meldt afbud.

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

På dagsordenen var følgende:

1. Godkendelse af referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 17/6-2025, jfr. vedtægternes §11, stk. 4.

Vedr. alle afdelinger:

2. Budgetter for år 2026 for afdelingerne A, B og C samt for institutionen.

Vedr. afd. A.

3. Tårnby Kommune har godkendt lånoptagelse i Jyske Realkredit af et lån stort kr. 22.000.000,- til udskiftning af stigestrenger. Ligeledes er godkendt, at der optages byggekredit af tilsvarende størrelse. (Godkendelsen foreligger skriftligt ved skrivelse af 20/6-2025)

4. Ønske om landsbyggefondstilskud på kr. 5.000.000,- til afd. A's stigestrengeprojekt.

Vedr. afd. C.

5. Landsbyggefondstilskud til afd. C's køkkenprojekt. Tilskud ønskes kr. 533.000,- i.h.t. budgetforslaget.

6. Orientering om opsigelse af ejendomsfunktionær Tommy Nordkvist med 6 måneders varsel til ophør .pr. udgangen af december måned 2025.

7. Ladestandere til el-biler

Vedr. alle afdelinger.

8. Egenkontrol – er der forslag om mulige indsatsområder ? Eller er der tilstrækkeligt til årsberetningen ?

9. Endnu engang – og snart mange gange: Lejernes utallige klager over hinanden.

10. Datoerne for afdelingsmøderne i september måned er fastsat.

.....

1. referat af organisationsbestyrelsesmødet den 17/6-2025 blev godkendt.

Vedr. all afdelinger:

2. Budgetterne for år 2026 for afdelingerne A, B og C samt institutionen blev forelagt.
Budgetterne for afdelingerne var alle gennemgået på forrige organisationsbestyrelsesmøde, og var forinden gennemarbejdet med de respektive afdelingsbestyrelser på afholdt budgetseminarer. Derfor var der kun få bemærkninger til budgetterne.

Vedr. afd. A:

Det var vigtigt at pointere, at lejeforhøjelsen på kr. 64,25 pr. m² årligt var vedtaget på sidste års afdelingsmøde. Lejeforhøjelsen skal således ikke godkendes på det kommende afdelingsmøde, med varsles og træder i kraft pr. 1/1 -2026.
Ib Eiland oplyste, at dette forhold vil fremgå af dagsordenen til afdelingsmødet, som afholdes den 18/9-2025.
Lejeforhøjelsen dækker udgifterne til det bevilligede lån i Jyske realkredit på kr. 22.000.000,- til færdiggørelse af udskiftningen af stigestrange i bebyggelsen.

Vedr. afd. B:

I afd. B har man besluttet en lejeforhøjelse på kr. 25,- pr. m² årligt, for at styrke henlæggelserne under konto 120.
I år 2026 planlægges brugt en smule mindre end man samtidig henlægger, så man er klar over at der fremover skal tilstræbes styrkelse af henlæggelserne.

Vedr. afd. C:

I afdeling C har man vedtaget en lejeforhøjelse på kr. 40,- pr. m² årligt.
Denne skal dække ydelsen på nyt lån i Jyske Realkredit stort ca. kr. 10.000.000,- til tagarbejder og rørprojekt. Imidlertid er det ikke nødvendigt med en lejeforhøjelse på kr. 40,- pr. m² for at dække ydelsen på lånet. Ca. det halve, eller kr. 20,- pr. m² ville være tilstrækkeligt, men i forbindelse med forhandling med Jyske Realkredit blev det klarlagt, at ud fra de parametre, som långiver vurderer kreditmuligheden og dermed muligheden for lånoptagelse uden kommunal garanti, så ville man se på lejeniveauet, hvorfor en lejeforhøjelse på kr. 40,- pr. m² årligt måtte være nødvendigt.
Merindtægten ved lejeforhøjelsen påregnes således anvendt til såvel ydelsen på lånet som til styrkelse af henlæggelserne.

Vedr. institutionen.

Institutionens budget er blot de samlede tal fra de tre afdelinger. De eneste tal, der ikke tages fra afdelingernes budgetter er renteindtægter og mødeudgifter, og da renter som indtægt anføres til kr. 100.000,- og mødeudgifter anføres til kr. 35.000. viser budgettet et overskud på kr. 65.000,-

Budgetterne for afdelingerne og institutionen blev herefter vedtaget og underskrevet af bestyrelsen.

3. Det blev noteret, at Tårnby Kommune havde godkendt afdeling A's lånop-tagelse af lån stort kr. 22.000.000,- i Jyske realkredit til udskiftning af stige-strenger, således at den nødvendige lejeforhøjelse kr. 64,25 pr. m² årligt er godkendt.
4. Det blev vedtaget, at afd. A kan ansøge om landsbyggefondtilskud stort kr. 5.000.000,- som tilskud til stigestrangeprojektet.
Der var fremlagt et bilag angående fordelingen af landsbyggefondtilskud mellem de tre afdelinger, hvoraf det fremgår, at det er rimeligt, at afd. A får mulighed for tilskud.

Vedr. afd., C:

5. Det blev besluttet, at afd. C kan søge om landsbyggefondtilskud stort kr. 533.000,- til en ny pulje af køkkenmoderniseringer.
6. Det blev oplyst, at ejendomsfunktionær Tommy Nordkvist var blevet opsagt med 6 måneders varsel til fratræden pr. udgangen af december måned 2025, og Jens Peter Nielsen oplyste, at ejendomsfunktionæren havde taget opsigelsen ad notam, og der var ingen problemer i sagen. Ejendomsfunktionæren er langtidssygemeldt.
7. Afd. C påtænker at indgå aftale om opsætning af ladestandere til el-biler, og man har modtaget et tilbud fra OK a.m.b.a.. hvor der tilbydes 4 stk. ladestandere på adressen Ved Diget 22 for en engangspris kr. 40.000,- + moms eller i alt kr. 50.000,-
Aftalen er gensidig uopsigelig i 5 år. Det fremgår yderligere, at ved aftalens ophør afinstallerer OK ladeløsningen og hjemtager denne.
Afdelingsbestyrelsen arbejder videre med sagen.

Vedr. alle afdelinger:

8. Angående egenkontrol blev nævnt, at afdelingerne ville kunne tilføje, at følgende var noget man fokuserede på:

Afd. A: Man ville indhente flere tilbud på stigestrangeprojektet.

Afd. B: Man ville sørge for flere tilbud på tage.

Afd. C: F.s.v. angår el-ladestandere ville man undersøge flere muligheder.

Yderligere vil man udarbejde en beskrivelse af reglerne for ejendomsfunktionærernes vagtplaner.

9. Lejernes klager over hinanden har aldrig været så tiltagende som nu. Bestyrelsen har drøftet sådanne problemer talrige gange. Når lejere klager over, at uvedkommende bor i lejligheder, er det helt nødvendigt, at boligselskabet kan løfte bevisbyrden, og her er det nødvendigt med en folkeregisterattest.
Hvis andre lejere og boligselskabet mener, at en lejer er fraflyttet, og udlejer sin lejlighed til uvedkommende, kommer man ikke igennem sagen, hvis lejeren iflg. lejekontrakten stadig er tilmeldt lejligheden i folkeregisteret.
Imidlertid er lovgivningen sådan, at hvis kommunen får en oplysning om manglende opfyldelse af pligten til korrekt folkeregistertilmelding, så er det iflg. lovgivningen kommunen pligts at efterforske sagen. I lovgivningen udtrykkes det sådan, at det er kommunalbestyrelsen, der skal foranledige efterforskning.

Det blev oplyst, at i boligretssagen i afd. A mod XXXXXXXXX, XXXXXX. har den sagsøgte lejer af retten fået påbud om at antage en advokat til at repræsentere sig.

Sagen mod XXXXXXXX. er ikke forkyndt endnu.
Det fremgår af sagen, at den er sendt til politiforkyndelse.

10. Datoerne for afdelingsmøderne blev fastsat på forrige møde, og dagsordener til møderne er allerede udsendt til de tre afdelinger, som har tilbagemeldt, at de er enige.
Ib Eiland sender dagsordenerne med bilag i form af det af organisationsbestyrelsen godkendte budget for år 2026 samt regnskabet for år 2024 til henholdsvis afd. A og afd. C, som selv sørger for trykningen.
F.s.v. angå afd. B søger Ib Eiland for trykningen af indkaldelsen med de nævnte bilag.

Der var ikke anført noget punkt som eventuelt på dagsordenen, og der var intet ønske om at få det tilføjet.

Mødet hævet

Ib Eiland