

Referat**Ordinært Repræsentantskabsmøde****DEN SELVEJENDE INSTITUTION " OLUFSGÅRD II "**

År 2025 den 13. maj kl. 17.00 afholdtes ordinært repræsentantskabsmøde.

Mødt var repræsentantskabsmedlemmerne; Rie Skjødt, Steen Lihsmann, Johnny Rasmussen, Lena Jeanett Mogensen, Rebecca Borg, Jens Peter Nielsen, Henrik Lauridsen, Naja Sofie Glæsner, Christina Plæhn, Elisabeth Hvid, Malene Svendsen, John Toksværd Olsen, Bjørg Ryberg.

Carlo Baldmin og Sara Juul havde meldt afbud.

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

På dagsordenen var følgende i.h.t. vedtægternes § 4:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning.
3. Endelig godkendelse af årsregnskabet med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget. (Budgetterne for år 2025 er alle for længst gennemgået og vedtaget på afdelingsmøderne i sept.2024, så budgetterne gennemgås ikke, men tages blot til efterretning.)
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag. (Der er ingen forslag.)
5. Valg af revosor.
6. Evt.

.....

1. Indledningsvis oplyste Ib Eiland, at traditionen var, at formanden aflagde årsberetningen og næstformanden blev valgt til dirigent. Jens Peter Nielsen blev derfor foreslået som dirigent og valgtes.

Dirigenten konstaterede, at repræsentantskabsmødet var lovligt indkaldt og varslet ved indkaldelse af 22/4-2025.

Repræsentantskabets lovlighed og beslutningsdygtighed godkendtes.

2. Som formand for repræsentantskabet og som formand for organisationsbestyrelsen aflagde Johnny Rasmussen bestyrelsens årsberetning. Beretningen omhandlede:

Det sidst afholdte repræsentantskabsmøde fandt sted den 16. maj 2024.

Siden dette møde har der været afholdt følgende organisationsbestyrelsesmøder: (De væsentligste ting nævnes, men ikke alt, der er omtalt på møderne)

Bestyrelsesmødet den 17. juni 2024

Vedr. alle afdelinger.

1. De mange klagesager, hvor lejere klager over hinanden blev debatteret. Det blev pointeret, at klager skal være sagligt formuleret og nøjagtige beskrivelser af, hvad man klager over. En af Ib Eiland udfærdiget vejledning om, hvorledes man bør formulere sin klage, blev tiltrådt af bestyrelsen. Det blev besluttet, at de tre afdelinger kan lægge vejledningen på deres respektive hjemmesider, og ligeledes kan vejledningen være tilgængelig ved henvendelse på ejendomskontorerne.
(De klageskrivelser, der er fremkommet i årets løb bærer for nogles vedkommende ikke præg af, at vejledningen tages ad notam)
2. Det blev oplyst, at forretningsfører afholder styringsdialogmøde med Tårnby Kommune.
Følgende emner var på dagsordenen:
 1. Regnskaberne for år 2022 og ligeledes regnskaberne for år 2023.
 2. Større vedligeholdelsesarbejder.
 3. Vedr. af A: Kollektiv råderet til køkkener og badeværelser med lånoptagelse, hvor godkendelse skal ske fra kommunen side.
 4. Klagesager for beboerklagenævnet, hvor man drøftede sagsbehandlings-tiden.
 5. Man forelagde kommunen en manglende tilbagemelding angående lejeforhøjelse vedrørende børnehavens lejemål.
 6. Man forelagde ønske om at børnehaven flyttede en sandkasse, som var til gene for de nærboende lejere, som ved blæst får sand på altanerne.
 7. Yderligere drøftede man med kommunen de stadige problemer med lejere, der ikke egner sig til at bo i boligselskabets bebyggelse, p.g.a. deres adfærd.
 8. Endelig drøftede man store stigninger i udgifterne til affaldshåndtering.
3. Julie Eiland orienterede om egenkontrol, som afdelingerne skal opfylde. Det blev oplyst, at afd. A havde skiftet rengøringsfirma til firmaet Rengøringsagenterne, med en besparelse.
Afd. C havde også undersøgt spørgsmålet om rengøring, og havde besluttet, at beholde firmaet Mopperne.
I afd. C havde man også udført egenkontrol ved drøftelser af medarbejder-tilfredshed.
I afd. B havde man undersøgt elektrikerregninger for at konstatere om der var konkurrencedygtighed.
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.
4. Udkast til budgetter for år 2025 for afd. A og C var blevet færdigbe-handlet på afholdte budgetseminarer, og afd. B ville følge op med et budgetseminar nogle dage efter nærværende bestyrelsesmøde, så

budgetseminaret er berammet til den 20/6-2024.

Budgetterne vil blive behandlet af organisationsbestyrelsen på mødet i starten af sept. måned 2024.

Vedr. afd. A.

5. Afd. A har store problemer med nedslidte stigestrange. Man har indtil nu løst en del af problemerne med udskiftningen af stigestrange finansieret af henlæggelserne, men der resterer alligevel så meget, at det skønnes at ville koste ca. 20 millioner inkl. moms at få alt færdigt. Hvis man skal fortsætte med at finansiere udskiftningen via henlæggelserne vil det tage meget lang tid at komme igennem projektet. Afdelingsbestyrelsen har derfor overvejet muligheden for at komme igennem projektet ved lånoptagelse. Ib Eiland forsøger at få et realkreditlån på kr. 20 millioner som et lån over 30 år med godkendelse fra Tårnby kommune. Afdelingsbestyrelsen forelægger sagen for beboerne på afdelingsmøde, hvor man vil oplyse ca. hvilken lejeforhøjelse man vil tale om.

Organisationsbestyrelsen var enige om, at afd. A kan forsøge at løse problemerne med de nedslidte stigestrange ved lånoptagelse, idet man samtidig anførte, at sædvanligvis vil man mene, at udskiftning af stigestrange er en vedligeholdelse, som man skal henlægge til via budgetmæssige henlæggelser til større arbejder.

Vedr. afd. C.

6. Det blev konstateret, at afd. C havde 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 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.

7. 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 udskiftningen af tørretumblere sker, idet der er budgetteret med 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 tørretumblere ville være en udgift, som skulle udgiftsføres,

og dermed alt andet lige ville give et underskud.
Imidlertid har forretningsfører ved kontakt til landsbyggefonden fået at vide, at konteringen var til fortolkning, så landsbyggefonden var af den overbevisning, at man godt kunne aktivere udgiften til tørretumblere. Så giver det mening at låne til udskiftningen af tørretumblere.

Vedr. alle afdelinger:

8. Afdelingsmøderne blev berammet som følger:

Afd. A: Mandag den 23/9-2024 kl. 19.00

Afd. B: Onsdag den 18/9-2024 kl. 19.00

Afd. C: Tirsdag den 24/9-2024 kl. 19.00

Bestyrelsesmødet den 2. sept. 2024.

1. Budgetter for år 2025 for alle tre afdelinger samt for institutionen blev behandlet og vedtaget.
Budgetterne for de tre afdelinger var alle blevet gennemarbejdet på respektive budgetseminarer for afdelingerne.

Vedr. afd. A

Budgettet for år 2025 medfører en lejeforhøjelse på kr. 30,- pr. m2 årligt..

Vedr. afd. B.

Budgettet for år 2025 medførte ingen lejeforhøjelse.

Vedr. afd. C.

Budgettet for år 2025 medførte ingen lejeforhøjelse.

Vedr. institutionen.

Budgettet for år 2025 balancerer med et lille overskud på kr. 15.000,-

Vedr. afd. A.

2. 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 køkkener og kr. 2.481.000,- til nye badeværelser. Jyske Bank tilbyder mellemfinansiering af udgifterne, idet man først kan få lånene udbetalt, når arbejderne er færdigudført.
Der tilbydes byggelån på i alt kr. 5.000.000,- Man var i første omgang indstillet på at acceptere byggelånet, men efterfølgende besluttede man at droppe byggelånet, idet afdelingens likviditet godt kunne klare at betale udgifterne til køkkener og badeværelser løbende.

Ved styringsdialogmøde med Tårnby kommune havde kommunen forhørt boligselskabet om lejeniveauet inden kommunens sagsbehandling af lånesagen.

Man skulle vurdere lejens størrelse efter endt køkken- eller badeværelsesmodernisering, idet man også skulle tage i betragtning, at der blev betalt særskilt for nye altaner.

Det blev fastslået, at lejen ville blive for høj, hvis man i en og samme lejlighed både udførte køkken og badeværelsesmodernisering.

Derfor blev det fastslået, at man måtte vælge enten nyt køkken eller nyt badeværelse i den enkelte lejlighed.

Man havde forventet stor tilslutning til projektet nye badeværelser og nye køkkener, men det viste sig, at der kom færre tilmeldinger, end man havde forudsat.

Det viste sig, at der kun blev 14 stk. nye køkkener og 15 stk. nye badeværelser mod forventet 24 køkkener og 19 badeværelser.

Projektet blev derfor nedjusteret tilsvarende.

3. Ib Eiland orienterede om begrænsningerne for lånoptagelse, idet der havde været afholdt et møde med Michael Grosen fra Jyske 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 en restmulighed for lån på ca. 30 millioner. Hvis vi låner ca. 22 millioner til stigestrenge vil vi således kun have en reserve på ca. kr. 8.000,- til fremtidige køkkener og badeværelser.

Det skal understreges, at det er, som det nu er, 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.

Vedr. alle afdelinger:.

4. Der blev orienteret om, at forretningsfører havde afholdt styringsdialogmøde med Tårnby Kommune, hvor man ud over køkken og badeværelsesmoderniseringerne i afd. A havde debatteret regnskaber og budgettet samt børnehaven i afd. C.

Forretningsfører havde fremført det urimelige i, at der ikke var reageret på oplægget om en lejeforhøjelse for børnehaven.

Der var også blevet 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 som forslag til kriterier, som bliver debatteret på et efterfølgende organisationsbestyrelsesmøde.

Vedr. afd. C:

5. Jens Peter Nielsen oplyste, at der var blevet leveret 12 stk. nye tørre-tumbler, som ville blive installeret.
Når regningen kommer vil udgiften blive finansieret af det tidligere 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.
6. Man kunne langt om længe notere, at Tårnby kommune var enig i den foreslåede lejeforhøjelse vedr. børnehaven Kastrupgård.
Lejeforhøjelsen udgør kr. 378,- pr. m² årligt 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.
Efter fuld implementering udgør den årlige leje for børnehaven kr. 237.380,04 hvilket svarer til en årlig leje pr. m² stor kr. 1.100,-

Bestyrelsesmødet den 18. december 2024.

1. Det blev gennemgået, hvem der var blevet valgt på de tre afdelingsmøder i september måned 2024.

I afd. A blev Rie Skjødt genvalgt som formand, og Christina Plæhn og Carlo Baldmin blev genvalgt som bestyrelsesmedlemmer

Afdelingsbestyrelsen for afd. A består derfor af:

Rie Skjødt (Formand)
Steen Lihsman (Næstformand)
Christina Plæhn
Carlo Baldmin
Naja Sofie Glæsner.

I afd. B blev nyvalgt Rebecca Borg og Sara Juul.
Afdelingsbestyrelsen for afd. B består derfor af:

Johnny Rasmussen (Formand)
Lena Mogensen (Næstformand)
Elisabeth Hvid
Rebecca Borg
Sara Juul

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

Afdelingsbestyrelsen for afd. C består derfor af:

Jens Peter Nielsen (Formand)
Henrik Lauridsen (Næstformand)

John Toksværd Olsen
 Per Fisker
 Irene Olsen
 Bjørg Ryberg
 Malene Svendsen

2. Organisationsbestyrelsen konstitueredes herefter og udgør:

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

3 Som tidligere anført havde man på foranledning af Tårnby kommune udfærdiget nye kriterier for tildeling af lejligheder til boligsøgende efter boligsociale kriterier.
 Kriterierne er optegnet i et dokument, som blev underskrevet af bestyrelsen og er herefter gældende og lyder som følger:

1. Person, der p.g.a. skilsmisse står uden bolig. (Dokumentation i skilsmissepapir, 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, de bor hos familie eller venner midlertidigt. (Dokumentation i form af bopælsattest)

Vedr. afd. C:

- 4 Afd. C havde fremført ønske om, at lejerne selv skulle sørge for vedligeholdelse af altanernes gulvbelægning, som er af træ, og ligeledes af altanernes træhåndlister på altanernes rækværker.
 Normalt er vedligeholdelse af altaner udvendigt arbejde, og dermed et arbejde, som ejendommen står for.

Imidlertid er forholdet 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 boligselskabets ledelse.

Hvis afd. C ønsker en sådan ændring i vedligeholdelsesreglementet, kan det godt i reglementet fremgå, at bestemmelsen kun er gældende i afd. C

Jens Peter Nielsen og Henrik Lauridsen udtalte, at man ikke ville tage spørgsmålet op på et ekstraordinært afdelingsmøde indkaldt med dette specielle punkt, men ville vente til det ordinære afdelingsmøde i sept. måned 2025.

Vedr. afd. A:

5. Det blev oplyst, at afd. A havde stillet et areal til rådighed for firmaet Bravida A/S til midlertidig opbevaring af materialer i forbindelse med arbejder i lokalområdet.
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 1 måned siden, havde Bravida endnu ikke underskrevet aftalen.
Man var enige om, at det forekommer utroligt ringe, at når Olufsgård II A udviser imødekommenhed overfor Bravida, så kan firmaet ikke tage sig sammen til at få aftalen underskrevet,
Rie Skjødt anførte derfor, at hvis man ikke fik aftalen underskrevet af Bravida nu inden få dage, ville man simpelt hen ganske enkelt annullere sagen og forlange allerede anbragte materialer fjernet.

Aftalen blev derefter straks underskrevet.

Vedr. afd. B:

6. Afd. B har ved såvel et afdelingsmøde som ved en urafstemning vedtaget kollektiv internetforsyning leveret af Fastspeed.
Kontrakten med Fastspeed blev indgået efter en del besværligheder med at få kontrakten tilrettet, da der var mange juridisk forkerte formuleringer i den kontrakt, Fastspeed udarbejdede.
Internet budget er varslet overfor beboerne med opkrævninger pr. 1/3-25.

Vedr, afd. C:

7. Afd. C havde ansøgt Tårnby kommune om tilladelse til at nedlægge affaldsskakterne. Kommunen har svaret, at man ikke kan behandle sagen, før man får et egentligt 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, når det skal være så omkostningskrævende og besværligt.

Vedr. all afdelinger:

8. Kravet om egenkontrol har været drøftet på organisationsbestyrelsesmøderne i løbet af året, og Julie Eiland havde udfærdiget en statusrapport over det foretagne.
Det vil være for omfattende på repræsentantskabsmødet at gennemgå rapporten, men den er gengivet i organisationsbestyrelsens beretning i tilslutning til årsregnskaberne for år 2024. Denne beretning er udfærdiget af forretningsfører på vegne af organisationsbestyrelsen, og tiltrådt af bestyrelsen på regnskabsmødet.
9. Ib Eiland orienterede om retstilstanden vedr. lejelovgivningens regler om lejernes bytteret.

På baggrund af en byttesag i afd. A havde man en situation, hvor lejeren i afd. A ville bytte med en lejlighed tilhørende boligorganisationen KAB.

Man måtte konstatere, at lejeren fra KAB havde krav på at overtage lejligheden i afd. A, selv om lejeren i afd. A ikke tilflyttede lejligheden hos KAB.

KAB havde oplyst, at princippet tidligere var prøvet ved domstolene.

Den lejer, der ønskede bytningen fastholdt, selv om modparten i byttesagen rent faktisk ikke tiltrådte bytningen, fik medhold i byretten og i højesteret. Landsretten kom til det modsatte resultat.

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

Bestyrelsesmødet den 2. april 2025.

1. Regnskaberne for år 2024 blev vedtaget.

(Omtales efterfølgende af forretningsfører)

2. Ordinært repræsentantskabsmøde blev berammet til det møde vi nu afholder den 13. maj 2025.

Vedr. afd. A:

3. Vedr. LAR-projektet er alt vedrørende entreprenørfirmaet OKNygaard betalt, så i relation til udførende entreprenør er sagen afsluttet.
LAR-projektet løb op i ca. kr. 20,5 million.

Tilbage er erstatningssag mod rådgivende ingeniørfirma Gaihede, som har skiftet navn til Trekroner Byggerådgivning A/S og derefter er gået konkurs. Ib Eiland oplyste, at ingeniørfirmaets ansvarsforsikring efter reglerne gælder og 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 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, at det er urealistisk at tro, at ingeniørfirmaets forsikrings-selskab 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,-

Vedr. afd. B:

4. Et lån i Jyske Realkredit er blevet omlagt, hvorved man opnår en årlig besparelse på ca. kr. 27.000,-
5. En lejer i afd. B havde henvendt sig til boligministeriet, idet vedkommende klagede over støj og lugtgener fra Københavns Lufthavn. Boligministeriet havde svaret, at man ikke kunne tage stilling til konkrete sager, men boligministeriet havde formuleret sig sådan, at lejeren havde fået det indtryk, at støj fra lufthavnen kunne være en mangel ved lejligheden, som kunne give en lejenedsættelse. Ib Eiland havde sendt en skrivelse til boligministeriet, hvor der blev givet udtryk for, at det næppe kunne være alvorligt ment at give lejeren det indtryk, at beliggenhed nær lufthavnen kunne give en lejenedsættelse. Det ville være lidt af en udfordring for alle boligselskaber i Kastrup. Organisationsbestyrelsen tog blot sagen som en pudsigt hændelse.

Vedr. afd. C:

6. Afd. C har ønske om at få udført tagarbejder på blok 1-2-3 (højhusene) samt rørarbejder, og ønsket er, at projekterne finansieres ved lånoptagelse. Der har været afholdt møde med Jyske Realkredit, og den foreløbige beregning viser, at man kan opnå et lån stort kr. 10.038.548,-

Beregningen er under forudsætning af at afdeling C gennemfører en lejeforhøjelse på kr. 40,- pr. m² årligt.

De omhandlede kr. 40,- pr. m² var også den lejeforhøjelse, som Jens Peter Nielsen ved mødet med Jyske Realkredit anførte, at man var indstillet på. Selve lånet fordrer kun en lejeforhøjelse på kr. 20,- pr. m² men Jyske Realkredit lægger til grund en lejeforhøjelse på kr. 40,- pr. m² når de udregner lånemulighederne, hvor lejeniveauet også er en del af vurderingen. Forudsætningen er tillige, at man beregner lånemuligheden for et lån uden kommunal garanti.

Den ekstra lejeforhøjelse, som opkræves udover hvad der er nødvendigt til at betale ydelsen på lånet, bruges til at styrke henlæggelserne.

Planen er herefter at indarbejde lejeforhøjelsen i budgettet for år 2026.

7. Afd. C's afdelingsbestyrelse og inspektør havde deltaget i et BL- kursus, hvor man tilsyneladende havde fået den opfattelse, at den daglige drift og

forholdet til ejendomsfunktionærerne skulle varetage af organisationsbestyrelsen. Jens Peter Nielsen formulerede det sådan, at man kunne få den opfattelse, at afdelingsbestyrelsen blev sat ud på et sidespor.

På organisationsbestyrelsesmødet blev denne misforståelse debatteret, og man fastslog, at selvfølgelig har organisationsbestyrelsen det overordnede ansvar for alle anliggender vedrørende boligselskabet og dets afdelinger. Imidlertid 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 daglige forhold kan kun varetages af de enkelte afdelinger ved det samarbejde man stedse har mellem afdelingsbestyrelse og ejendomsfunktionærer.

For at undgå misforståelser blev det pointeret, at afdelingsbestyrelsernes vedtægtsmæssige beføjelser overfor ejendomsfunktionærerne udøves af afdelingsbestyrelserne overfor inspektørerne, som derefter håndterer forhold overfor gårdmændene.

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

8. Endelig debatterede man en anden tilsyneladende misforståelse, som også var foranlediget af udtalelser på et BL-kursus.

Der var udtrykt den opfattelse, at hvis en lejer ikke beboede sin lejlighed kunne man udsætte lejeren hurtigt, og man nævnte et varsel på 3 uger. Almenlejelovens § 90, nr. 6 blev anført.

Ib Eiland kommenterede, at almenlejelovens § 90, nr. 6 kan man naturligvis henvise til, som det kendte, men problemet løses ikke her.

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

Her er beviset en folkeregisterattest. Hvis boligselskabet ved en folke-registerattest 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 et lejemål.

Hvis en lejer fraflytter sin lejlighed uden at anmelde flytning til folkeregistret, er det en overtrædelse af loven om folkeregisterregistrering, og her er det iflg. loven kommunalbestyrelsen, der er pligtig at efterforske sagen og bringe forholdet på plads.

Som boligselskab er man tvunget til at forvente, at loven fungerer.

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.

9. Vedr. alle afdelinger.
Som afslutning på det sidste organisationsbestyrelsesmøde før repræsentantskabsmødet gennemgik man, hvem der sidder i repræsentantskabet.
Udover de 7 medlemmer i organisationsbestyrelsen vælger hver afdeling yderligere tre medlemmer.

Fra afd. A er valgt Christina Plæhn, Naja Sofie Glæsner og Carlo Baldmin.

Fra afd. B er valgt Elisabeth Hvid og Sara Juul.

Fra afd. C er valgt John Toksværd Olsen, Bjørg Ryberg og Malene Svendsen.

F.s.v. angår afd. B er kun valgt to medlemmer, da man ud fra afdelingsbestyrelsens 5 medlemmer for øjeblikket har 3 medlemmer i organisationsbestyrelsen.

Der skal allerede nu arbejdes med budgetter for år 2026, og til repræsentantskabets orientering kan oplyse, at der er berammet afholdt budgetseminarer som følger:

Afd. A den 13/6-2025

Afd. B den 23/5-2025

Afd. C den 22/5-2025

Formanden afsluttede beretningen ved at konstatere, at det anførte således er det væsentligste, der er passeret siden sidste repræsentantskabsmøde den 16. maj 2024 og indtil i dag den 13. maj 2025 med seneste organisationsbestyrelsesmøde den 2. april 2025.

Dirigenten spurgte, om der var bemærkninger til beretningen.

Der blev spurgt til de vedtagne kriterier for udlejning af lejligheder efter boligsociale kriterier. Det blev fastslået, at det er de tre afdelingsbestyrelser der behandler ansøgere, der mener at de opfylder kriterierne for at få tildelt en lejlighed efter disse kriterier. Det er ansøgerne, der skal dokumentere og bevise, at de opfylder kriterierne.

Man nævnte et eksempel, hvor en person med mindreårige børn ikke har egen bolig. Her vil en bopælsattest kun vise, at lejerer bor på den i attestens angivne bolig. Derfor må ansøgeren yderligere godtgøre, at denne bolig ikke er ansøgerens, så alt i alt konkluderedes, at det påhviler den, der søger en bolig efter boligsociale kriterier, at bevise sin situation.

I forbindelse med omtalen af lånoptagelse til stigestrenger i afd. A havde man undret sig over den meget lange behandlingstid for at få Tårnby kommunes godkendelse af lånoptagelsen.

Ib Eiland oplyste, at ansøgningen var sendt til kommunen den 3/10-2024.

Efter en rettet forespørgsel til kommunen fik vi netop en tilbagemelding som gik ud på, at man ville forsøge at få sagen igennem, så forhåbningen er, at vi vil kunne få et svar inden vi skal tilrettelægge budgettet for år 2026.

Der var ikke yderligere kommentarer til beretningen.
Beretningen blev herefter godkendt.

3. Regnskaberne for år 2024 for de tre afdelinger og for institutionen blev forelagt af Julie Eiland.
De væsentligste forhold blev omtalt.

Vedr. afd. A:

Driftsregnskabet udviser et underskud stort kr. 601.164,- som overføres til opsamlet resultat, konto 407.

Saldo på opsamlet resultat var ved årets start en positiv saldo på kr. 1.302.302,- som så nedbringes med underskuddet, hvorefter positiv saldo herefter udgør kr. 701.138,-

Den samlede saldo for forbedringsarbejderne pr. statustidspunktet er Kr. 68.665.461,- Modposten, forbedringslånene udgør kr. 67.921.951,- således at der er en underfinansiering på kr. 743.510,-

Underfinansieringen skyldes fortsatte udgifter til LAR-projektet, idet vi aktiverer udgifter til advokatfirmaet Bird & Bird, indtil der er overblik over projektets samlede økonomiske konsekvenser.

Man vil senere tage stilling til afvikling af underfinansieringen.

Vedr. afd. B:

Driftsregnskabet udviser et mindre underskud på kr. 63.744,- hvilket overføres til det tidligere oparbejdede positive resultat. Da saldo på opsamlet resultat ved årets start var positivt kr. 50.961,- og da der nu er et underskud på kr. 63.744,- bliver resultatet, at opsamlet resultat udviser et minus på beskedne kr. 12.783,-

Forbedringsarbejder er aktiveret med kr. 58.008.844,- Modposten, den samlede låneoptagelse er passiveret med kr. 57.696.522,- således at der er en i forhold til beløbets størrelse mindre underfinansiering på kr. 312.323,- som afvikles senere.

Vedr. afd. C:

Driftsregnskabet udviser et underskud på kr. 748.711,-

I regnskabet er afviklet opsamlet minusresultat med kr. 1.718.194,- i overensstemmelse med budgettet. Underskuddet i år 2024 trækker imidlertid den anden vej, så opsamlet minusresultat er pr. udgangen af regnskabsåret nedbragt til kr. 1.959.400,-

Totalt set har man nedbragt opsamlet negativt resultat med knap kr. 1 million.

Forbedringsarbejder er aktiveret med kr. 46.348.759,-

Saldoen er i året løb på sædvanlig måde nedbragt med prioritetsafdrag, men samtidig er der en tilgang på kr. 1.215.493,- vedrørende nye tørretumblere.

Passivposten er lånene i Jyske Rrealcredit kr. 45.407.640,- tillagt

kr. 1.027.792,- som udgør lånet til afdelingen fra dispositionsfonden vedrørende nye tørretumblere.

Passivposten udgør således i alt kr. 46.435.432,- Der er således en overfinansiering på kr. 86.673,- som afdeling C kan bruge til forbedringsarbejder.

Vedr. institutionen:

Regnskabet udviser et overskud kr. 80.559,- . hvilket skyldes, at man nu ikke længere har negative renter. Overskuddet overføres til arbejdskapitalen, som derved styrkes og tillige styrkes ved afdelingernes budgetmæssigt vedtagne bidrag. Saldo på arbejdskapitalen udgør herefter pr. årets udgang kr. 681.627,-

Regnskabsmaterialet for år 2024 blev herefter enstemmigt godkendt af repræsentantskabet, og regnskaberne blev på vegne af repræsentantskabet underskrevet af boligorganisationens formand, Johnny Rasmussen.

4. Der var ingen indkomne forslag til behandling.
5. Til revisor genvalgtes revisionsfirmaet statsautoriseret revisorer Buus Jensen.
6. Under eventuelt var ingen bemærkninger.

Dirigenten erklærede herefter mødet for afsluttet.

Mødet hævet

Jens Peter Nielsen
Dirigent

Ib Eiland
Referent