

REFERAT**Organisationsbestyrelsesmøde****Den selvejende institution Olufsgård II**

År 2025, den 16. december kl. 16.00 afholdtes organisationsbestyrelsesmøde.

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

På dagsordenen var følgende:

1. Orientering om hvem der blev valgt på afdelingsmøderne i september 2025.
2. Organisationsbestyrelsens konstituering efter afdelingsmøderne afholdt i september måned 2025.
3. Godkendelse af referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 26/9-2025, jfr. vedtægternes §11, stk. 4.

Vedr. alle afdelinger:

4. Budgetterne for år 2026 for alle tre afdelinger blev godkendt af beboerne på de respektive afdelingsmøder. Lejeforhøjelserne i alle afdelinger er varslet.
5. På afd. C's afdelingsmøde blev et forslag om at afd. C skulle foreslå organisationsbestyrelsen, at boligorganisationen ansætter en medarbejder til varetagelse af beboerkonflikter, vedtaget. Forslaget behandles herefter af organisationsbestyrelsen.
6. Istandsættelse af lejligheder ved fraflytning. Politisk er det af lovgiver ønsket, at fraflytters udgifter ved fraflytning skal begrænses, hvorfor reglerne om fraflytters pligt til istandsættelse er blevet mere begrænset. Notat angående istandsættelse ved fraflytninger vedlægges..

Vedr. afd. A.

7. Afdeling A har optaget lån kr. 22.000.000,- og tilsvarende byggelån til nye stigestrenger.
8. Projekterne med ny køkkener, 14 stk. og nye badeværelser, 15 stk. er færdiggjort.
9. Sag mod xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. fortsætter ved boligretten.

Vedr. afd. B

10. Beboerklagenævns sag mod xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. har fået den kendelse, at lejeren ikke pålægges nogen retsfølger.

11. Boligretssag mod xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. er berammet til forberedende retsmøde den 12/1-2026.

Vedr. afd. C.

12. Beboerklagenævns sag mod xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx . har fået den kendelse, at lejemålet er betinget ophævet.
Den omhandlede lejer klager i øvrigt over ejendommens inspektør.

13. xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx. mener, at lejemålet xxxxxxxx. er tomt lejemål. Der betales korrekt husleje hver måned.

14. Efter ønske fra afd. C: Tilføjelse til vedligeholdelsesreglementet. Det ønskes tilføjet, at det påhviler lejerne at vedligeholde træbelagte altangulve med beskyttende overfladebehandling. Forslaget blev vedtaget af beboerne på afdelingsmøde og efterfølgende tillige vedtaget af beboerne ved urafstemning. Istandsættelsesreglement med ændringen forelægges til organisationsbestyrelsens vedtagelse..

Vedr. afd. A:

15. Orientering om status for sag mod ingeniørfirmaet Gaihede.

Vedr. afd. B

16. Forslag indsendt af afd. B:

1. Opfølgning på verserende beboersager. (Det formodes, at sagerne er behandlet under dagsordenens punkter 9 – 10 – 11- 12.
2. Drøftelse af bolig-sociale kriterier – boligselskaber generelt.
3. Vedligeholdelsesreglement i Olufsgården. (Vedligeholdelsesreglementet behandles under dagsordenens punkt 14.)
4. Henvendelse fra Tårnby Kommunes Familieafdeling.

Vedr. alle afdelinger:

17. Tårnby Kommune, Bygge- og ejendomsudvalget har den 11/11-2025 besluttet at godkende boligorganisationens regnskaber for år 2024 uden bemærkninger.
18. Personer, som ønsker at komme på venteliste til lejligheder i boligselskabet, men som udviser en fremfarende og aggressiv adfærd, bør kunne afvises.

Vedr. organisationsbestyrelsen.

19. Honorarer til organisationsbestyrelsen for år 2025 udbetales inden juleferien.

20. Evt.

.....

1. Det blev oplyst, at følgende var blevet valgt til afdelingsbestyrelserne på afdelingsmøderne i september måned 2025:

Afd. A: Steen Lihsmann genvalgt for en periode af 2 år
 Naja Sofie Glæsner genvalgt for en periode af 2 år
 Jannie Dahl nyvalgt for en periode af 1 år

Afdelingsbestyrelsen består herefter af:

Rie Skjødt formand
 Steen Lihsmann
 Naja Sofi Glæsner
 Christina Plæhn
 Jannie Dahl

Afd. B: Johnny Rasmussen genvalgt som formand for en periode af 2 år.
 Lena Mogensen genvalgt for en periode af 2 år.
 Elisabeth Hvid genvalgt for en periode af 2 år

Afdelingsbestyrelsen består herefter af :

Johnny Rasmussen formand
 Lena Mogensen
 Rebecca Borg
 Elisabeth Hvid
 Sara Juul

Afd. C: Henrik Lauridsen genvalgt for en periode af 2 år.
 Bjørg Ryberg genvalgt for en periode af 2 år.
 Malene Svendsen genvalgt for en periode af 2 år

Afdelingsbestyrelsen består herefter af:

Jens Peter Nielsen formand
 Henrik Lauridsen
 Bjørg Ryberg
 Malene Svendsen
 John Toksværd Olsen
 Irene Olsen
 Per Fisker

2. Organisationsbestyrelsen konstituerede sig herefter:

Johnny Rasmussen	formand	fra afd. B
Rie Skjødt		A
Steen Lihsmann		A
Lena Mogensen		B
Rebecca Borg		B
Jens Peter Nielsen	næstformand	C
Henrik Lauridsen		C

Forretningsfører er Ib Eiland, Bent Eiland og Julie Eiland.

3. Referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 26/9-2025 godkendtes.

Vedr. alle afdelinger:

4. Det blev oplyst at budgetterne for år 2026 for alle tre afdelinger var blevet godkendt af beboerne på de respektive afdelingsmøder i september måned 2025. De i budgetterne anførte lejeforhøjelser var varslet.
5. På afd. C's afdelingsmøde var et forslag om at man skulle foreslå, at boligorganisationen ansatte en medarbejder til at varetage beboerkonflikter. Organisationsbestyrelsen drøftede forslaget, og man omtalte, om en sådan medarbejder skulle være en lønnet medarbejder, eller om vedkommende skulle være en selvstændig rådgiver, som skulle honoreres efter regning.

Da der var mange spørgsmål, som skulle afklares, var der ingen i organisationsbestyrelsen, der på nuværende tidspunkt ville give tilsagn om tilslutning til forslaget.

Da forslaget var fremkommet på afd. C's afdelingsmøde, besluttede man, at afd. C's afdelingsbestyrelse skulle undersøge, om andre boligselskaber havde erfaring med en sådan ordning.

Ib Eiland anbefalede, at man gennemtænkte og udfærdigede et udkast til stillings- og arbejdsbeskrivelse for en sådan ny medarbejder, så man havde en mulighed for at vurdere de forventede omkostninger ved ordningen.

Under alle omstændigheder skal der budgetteres med udgifter til en sådan medarbejder, og udgiften skal indregnes i de tre afdelingers budgetter, så det kan tidligst være en ordning, som kan træde i kraft i år 2027.

6. Udgifter til istandsættelse af lejligheder ved fraflytning blev drøftet, og i den anledning havde Ib Eiland udfærdiget et notat, dateret 4. dec. 2005. Notat blev taget ad notam, og vedhæftes nærværende referat som bilag.

Vedr. afd. A:

7. Det blev oplyst, at afd. A havde optaget et lån i Jyske Realkredit stort kr. 22.000.000,- til nye stigestrenge og samtidig havde fået bevilliget et byggelån af tilsvarende størrelse.
8. Det blev taget ad notam, at projekterne med nye køkkener, 14 stk. og nye badeværelser, 15 stk. var færdigudført, og at de estimerede udgifter og lejeforhøjelserne for de omhandlede beboere passede med det endelige resultat.
9. Sagen mod xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx . fortsætter ved boligretten.

Vedr. afd. B:

10. Beboerklagenævnsagen mod xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx har fået den afgørelse, at beboerklagenævnet har afgjort, at lejeren ikke pålægges nogen retsfølger. Man måtte derfor tage til efterretning, at sagen ikke kunne føres til noget.
11. Boligretssagen mod xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx angående xxxxxxxxxxxx er under behandling, og der er berammet forberedende retsmøde den 12 /1-2026.
På forespørgsel angående vidner oplyste xxxxxxxxxxxx at ville møde som vidne, og xxxxxxxx gav tillige tilsagn om at ville vidne.
Der var ingen yderligere, der ville vidne.

12. Beboerklagenævns sag mod xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx er af beboerklagenævnet afgjort, hvorefter kendelsen lyder, at lejemålet er betinget ophævet. Det betyder, at hvis den omhandlede lejer fortsætter med xxxxxxx skal yderligere klager indgives, hvorefter lejemålet kan ophæves eller opsiges. Den betingede ophævelse af lejemålet er gældende i en periode af 1 år.
13. xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx har gjort boligselskabet opmærksom på, at vedkommende mener, at lejligheden xxxxxxx er et tomt lejemål. Boligselskabet kan kun konstatere, at der betales korrekt husleje og man kan ikke foretage sig yderligere når der ikke er indikationer for andet.
14. Ændring i vedligeholdelsesreglementet, som vedtaget af beboerne i afdeling C var indarbejdet i reglementet. I afd. C har man herefter vedtaget, at vedligeholdelse af altanernes trægulve og træhåndlister påhviler lejerne. Forslaget blev vedtaget af beboerne på afdelingsmøde, og efterfølgende vedtaget ved urafstemning. Den vedtagne ændring er indarbejdet i vedligeholdelsesreglements § 14, og gælder kun for afdeling C. Vedligeholdelsesreglementet blev underskrevet af organisationsbestyrelsen og er således vedtaget den 16/12-2025.

Vedr. afd. A:

15. Sagen mod ingeniørfirmaet Gaihede er reelt ikke kommet videre, idet Gaihedes ansvarsforsikrings selskab blankt afviser erstatningsansvar. Det af afd. A antagne advokatfirma, Bird & Bird v/ advokat Christina Bach Rasmussen har oplyst, at udarbejdelsen af et skønstema til brug ved voldgiftssag skønsmæssigt vil udgøre et salær på omkring kr. xxxxxxx- De foreløbige udgifter i sagen har indtil nu udgjort ca. kr. xxxxxxx Rie Skjødt og Steen Lihsman gav begge udtryk for, at man var mest indstillet på at fortsætte sagen ved at få Bird & Bird til at udarbejde et skønstema til besvarelse af en skønsmænd, udmeldt af voldgiftsretten. Så ville man have et bedre udgangspunkt for at vurdere sagens videre forløb.

Vedr. afd. B:

16. 1. Opfølgning af verserende beboersager er behandlet under punkterne 9-10-11-12.
2. Udlejning af lejligheder til ansøgere efter boligsociale kriterier er afgjort ved, at kriterierne er vedtaget af organisationsbestyrelsen den 18/12-2024. Kriterierne blev skærpet efter henstilling fra Tårnby Kommune. Udlejning efter boligsociale kriterier betyder, at ansøgere på almindelig venteliste bliver tilsidesat, så der var enighed om, at de vedtagne kriterier skal være præcise og skal følges.
3. Vedligeholdelsesreglementet blev afgjort og vedtaget under punkt 14.
5. Johnny Rasmussen oplyste, at Tårnby Kommunes Familieafdeling havde rettet henvendelse angående en lejer, der har fået spærret en nøgle-chip til storskraldsrummet. Det blev klarlagt, at det drejer sig om en lejer, xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx der på grund af sit misbrug af adgangen til storskraldsrummet har fået spærret sin adgang. Det blev samtidig oplyst, at den omhandlede lejer kan benytte skralderummet ved henvendelse til ejendomsfunktionærerne, så lejeren har adgang til rummet.

Organisationsbestyrelsen var enig i, at spærringen af adgangsbrikken er berettiget, så den opretholdes.

Vedr. alle afdelinger:

17. Det blev oplyst, at Tårnby Kommune havde godkendt boligorganisationens regnskaber for år 2024 uden bemærkninger.

18. Personer, som ønsker at komme på venteliste til lejligheder i boligselskabet kan afvises, hvis de udviser en fremfarende og aggressiv adfærd.

Ib Eiland oplyste, at anledningen til spørgsmålet var, at en person ønskede at komme på venteliste til lejligheder i en ejendom i Rødovre samt til lejlighed i Olufsgården.

Den omhandlede ansøger opførte sig særdeles aggressivt overfor kontorets medarbejdere, og udøvede derefter telefonterror, så hele kontorets telefonforbindelser blev afbrudt en helarbejdsdag. Politiet kunne ikke gøre noget, og telefonteknikker fik blokeret den omhandlede persons telefonnummer, men det hjalp ikke, da anden telefon, som ikke kunne spores, derefter blev brugt.

Organisationsbestyrelsen var enig i, at en person som i det omhandlede tilfælde, kan nægtes opskrivning på ventelisten.

19. Det blev taget ad notam, at bestyrelseshonorarer til organisationsbestyrelsens medlemmer bliver udbetalt inden juleferien.

20. Under eventuelt var ingen bemærkninger, bortset fra at Ib Eiland oplyste, at Landsbyggefonden havde bevilliget tilskud til nye køkkener med kr. 355.500,- i stedet for det ansøgte tilskud på kr. 533.333,-

Det reducerede tilskud skyldes, at landsbyggefonden ved beregningen af tilskuddet har fratrukket et beløb, som man kalder henlæggelsesarbejder. Med dette mener man et skønnet beløb, som skulle være en vedligeholdelsesandel af udgiften.

Næste møde, som bliver regnskabsmøde, blev berammet til tirsdag den **14. april 2026 kl. 16.00**

Rie Skjødt havde ikke sin vagtliste endnu, så man var enige om, at man skulle være fleksible, så det kunne være, at man var nødsaget til at justere på datoen. Under alle omstændigheder skal mødet ligge efter påskeferien.

Mødet hævet

Ib Eiland

Nærværende referat er sendt pr. e-mail som vedhæftet til følgende bestyrelsesmedlemmer med angivelse af bestyrelsesmedlemmernes e-mailadresser: (e-mail adresser slettet)

Rie Skjødt
 Steen Lihsmann
 Johnny Rasmussen
 Lena Jeannett Mogensen
 Jens Peter Nielsen
 Henrik Lauridsen
 Rebecca Borg