ADVOKATERNE EILAND

IB EILAND
ADVOKAT

BENT EILAND
ADVOKAT

1620 KØBENHAVN V
VESTERBROGADE 6 D, "BUEN"
TLF * 33 12 40 50
E-mail: ib@advokaterne-eialnd.dk

Referat

AFDELINGSMØDE

DEN SELVEJENDE INSTITUTION " OLUFSGÅRD II " AFD. C.

År 2026, den 29. september kl. 19.00 afholdtes ordinært obligatorisk afdelingsmød i afd. C.
Mødet afholdtes i 3 F`s festsal, Saltværksvej 68.

Mødt var 104 husstande. Da hver husstand har to stemmer, var udleveret i alt 208 stemmesedler.
Yderligere mødte forretningsfører.
Ejendommens inspektør, Henrik Tønnersen mødte.
Som indbudt mødte Torben Vangsgaard.
Organisationsbestyrelsens formand, Johnny Rasmussen mødte tillige.

På dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent.

2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde, samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for år 2027.

3. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen. Jens Peter Nielsen er villig til genvalg.

4. Valg af andre medlemmer af afdelingsbestyrelsen og af suppleanter.

På valg er:	John Toksværd Olsen	For 2 års periode	Villig til genvalg)
	Irene Olsen	do.	do.
	Per Fisker	do.	do.

(Henrik Lauridsen Bjørg Ryberg og Malene Svendson ikke på valg, da de sidste år blev valg for en periode af 2 år)

5. Evt. valg af repræsentantskabsmedlemmer. (Hidtil har afdelingsmødet besluttet, at det er afdelingsbestyrelsen der vælger repræsentantskabsmedlemmerne)

6. Evt. indkomne forslag.
   Evt. indkomne forslag fra beboere, indleveret til bestyrelsen. (Indleveres senest 8 dage før mødet.)
7. Evt.

---

1. Til dirigent foreslog afdelingsbestyrelsen, at man valgte Torben Vangsgaard.

Torben Vangsgaard valgtes herefter som dirigent, som konstaterede, at afdelingsmødet var lovligt indkaldt og varslet.

Afdelingsmødets lovlighed og beslutningsdygtighed godkendtes.

2. Som afdelingsbestyrelsens formand aflagde Jens Peter Nielsen beretning. Beretningen lød som følger: (gengivet og indsat i referatet i fuld længde)

Kære beboere. Ja, så er der igen gået et år siden vores sidste afdelingsmøde. Velkommen til alle og ikke mindst til vores nye beboere. Tak for jeres interesse for vores ejendom. Det vidner jo i høj grad om hvor stor interesse der er for vores ejendom, og som nævnt tidligere år, bærer vores venteliste til en lejlighed jo bestemt også til stadighed præg på stor efterspørgsel.
Regnskabet for kalenderåret 2025 udviser et overskud på kr. 252.161, - og regnskabsårets overskud er med til at afvikle tidligere års opsamlede negative resultat.
Til budgettet for kalenderåret 2027 foreslår vi en huslejestigning på kr. 20,- pr. m3, og det foreslår vi ud fra almindelig viden om at intet er blevet billigere, det være sig materialeudgifter, lønninger, EL-udgifter og ikke mindst renovation som altid er en ukendt faktor, idet Tårnby kommune jo ikke er særlig meddelsomme omkring priserne i passende tid. Advokat Ib Eiland vil efter vores beretning komme ind på de nærmere detaljer omkring regnskabet for 2025 budgettet for 2027.
Og så til noget helt andet. Vi har fået ny inspektør. Ved udgangen af april måned fratrådte Kim Hansen sin stilling efter18. års ansættelse. Bestyrelsen havde arrangeret en afskedsreception og vi skal da godt nok love for at der var stort fremmøde. Det vidner jo om hvor populær Kim Hansen har været igennem sin ansættelse. En stor tak skal lyde til Kim for hans store arbejde gennem ansættelsen. I samme forbindelse er det os en stor glæde at kunne meddele, at vi i starten af maj måned fik genbesat stillingen som ny Inspektør af Henrik Tønnersen. Henrik kommer til Olufsgaarden med stor erfaring til jobbet qua hans tidligere ansættelse i lignende stilling. Henrik T. har nu på meget tilfredsstillende vis overstået prøvetiden og er dermed blevet fastansat. Vi i bestyrelsen glæder os til det fortsatte samarbejde.
Sidste år fortalte jeg på afdelingsmødet at vi havde haft fugtskader i ikke mindre end 48 lejligheder, hvilket selvfølgelig var meget uholdbart, og vi besluttede jo så derfor på sidste års møde, at optage lån så vi kunne få stoppet alle disse vand/fugtskader. Dette arbejde er nu næsten fuldendt, og i blok 1, 2 og 3 vil alle femte og sjette sale ved færdiggørelsen have fået skiftet fuger og alle 3 blokke vil have fået lagt ny tagpap.

Desværre har vi jo haft lidt udfordringer i forbindelse med renoveringen og modtaget en del klager omkring arbejdets udførelse, manglende afgivne varsler, støj, arbejde uden for normal aftalt arbejdstid og så videre og så videre. Vi har taget jeres klager seriøst og gjort hvad vi kunne for at komme jeres klager i møde, og skal selvfølgelig beklage den ulejlighed det har medført. Casadanas byggeleder blev desværre i begyndelsen af forløbet sygemeldt, afløseren for byggelederen fratrådte sin stilling, hvilket jo var ret uheldigt idet ferie m.m. jo allerede var planlagt. Vi kan nu næsten se enden på projektet men skal selvfølgelig beklage ulejligheden det har medført, og vi vil igen lige tilføje, at arbejdet ikke har kunnet udføres på andre tidspunkter af året, af hensyn til vejr, temperaturer med mere.
Det har desværre vist sig at nogle altaner er blevet beskadiget under udførelsen af arbejdet. Berørte beboere har fået besked om, at tage foto af skaderne og sende til kontoret. Skaderne vil blive udbedret efter nærmere meddelelse til den enkelte beboer.
Med hensyn til udfordringerne med vandskader på tagene på Nordmarksvej, forventer vi et overskud i forbindelse med lånoptagningen til renoveringen af tage og fuger i blok 1, 2 og 3, og dette restbeløb påtænker vi bruge til udbedring/understrygning af tage på Nordmarksvej. I samme forbindelse skal det lige nævnes at der netop også er foretaget rensning af alle vandrette tagrender i blokkene på Nordmarksvej, Krostræde og Ved Diget
Med hensyn til udskiftning af de vandrette stigestrenge, er dette arbejde nu næsten udført. Der mangler dog lige de sidste justeringer samt diverse oprydning. Endvidere skal der installeres ny pumpe samt ny CTS-styring i varmecentralen.
Affaldsøer: Vi hensatte sidste år kr. 500.000 til opgradering af affaldsproblematikken i blok 1 samt 6/7. Arbejdet er udført og vi har fået mange positive tilkendegivelser for dette. Vi kan oplyse at de nye affaldsøer først vil blive malet i 2027, idet imprægneret træ først skal lufte af inden det males. Der er kommet lys og tag på de 2 nye skraldeøer, og det er planen af bebyggelsens 2 øvrige skraldeøer ligeledes skal have tag og lys. Endvidere kan vi oplyse, at vi har fået lås på alle papircontainerne, idet vi var blevet bekendt med, at visse personer af og til kunne finde på at endevende containeren, og vi skal respektere at der kan være indhold i som ikke kommer andre ved.

Nu vi er ved emnet skrald, har de nye øer stadigvæk ikke lært vores beboere at sortere affald. Det er ikke boligselskabet og heller ikke bestyrelsen, der har bestemt at der skal affaldssorteres. Affaldssortering er vedtaget ved lov. Men desværre sorteres der alt for meget ukorrekt hos os. Amager Ressourcecenter som står for vores tømning foretager inden tømningen stikprøvekontroller, og hvis en container fyldes med affald som

ikke hører hjemme, kan hele containeren blive afvist til genanvendelse. I stedet sendes indholdet af containeren til restaffald, som er langt dyrere at komme af med, og samtidig går værdifulde materialer tabt i stedet for at blive genanvendt. Men det med fejlsortering er ikke det eneste problem. Især mandag morgen møder vores ejendomsfunktionærer ind til skraldeøer fyldt med alt muligt som ikke hører hjemme der. Det er sofaer, senge, ødelagte tørrestativer, brugte dyner, kummefrysere, køleskabe etc. etc. Denne type affald skal afleveres de korrekte steder f.eks. i containergården eller de gamle skralderum og ikke efterlades til gene for øvrige beboere og ikke mindst vores medarbejdere. Hvis man er i tvivl kan man altid spørge personalet på kontoret eller vores ejendomsfunktionærer.
Fastelavn: Den 15. februar 2026 afholdt vi atter fastelavn, med 70 solgte billetter. Igen var det en succes med masser af udklædte børn, kåring af katte og bundkonger, samt kåring af de 2 bedst udklædte. Efter tøndeslagningen blev der delt godteposer ud til alle børnene, og de voksne fik tilbudt en øl og alle børn fik sodavand. Endvidere var der igen i år arrangeret en pølsevogn fra Harrys Place. Dette kunne lade sig gøre da vi havde været så venlige at udlåne vores Petanquebane til Geertsens Gård´s renovering af deres altanprojekt, og Geertsens Gård havde i den anledning lovet at sponsorere pølsevognen. Vi kan ikke love at der kommer pølsevogn fremover, idet det jo selvfølgelig er en udgift, men vi vil afvente og se på muligheden.
Vaskerier: Der er installeret 3 nye vaskemaskiner i år, idet de eksisterende efterhånden var over 15 år gamle og så udslidte at det var aldeles urentabelt at fortsætte reparationer. Planen er at vi hen ad vejen for skiftet alle gamle maskiner. Sidste år fik vi nye tørretumblere og vi har desværre allerede måttet udskifte tromlen i en af disse. En bruger havde ikke tømt lommer på noget vasketøj med det resultat at tromlen blev flænset op og en ny måtte installeres. Så vi opfordrer alle til at huske at tømme lommer.

Lade standere: Ja lade standere talte vi allerede om sidste år. Men det burde være meget, meget tæt på nu, at man vil kunne benytte disse. Vi har virkelig gjort hvad vi kunne for at få det til at virke, men Radius har vist sig at være fuldstændig umulige at få hul igennem til, med der er stort håb forude. Der vil tilgå beboerne besked lige så snart det er muligt. Vi vil fremover følge den generelle udvikling i anskaffelsen af elbiler samt behovet for etablering af yderligere lade standere.
For øvrigt skal jeg i lighed med tidligere år under dette punkt meddele, at det strengt forbudt, at oplade sin el-bil i vores garager. For det første kan vores relæer ikke klare denne belastning, hvilket medfører at andre garager bliver ramt af nedbruddet og berørte beboere kan således ikke få adgang til deres bil. For det andet er det ligestillet med tyveri fra alle andre beboere, idet der ikke betales for strøm særskilt i garagerne.

Socialmedarbejder: Det blev på tidligere års afdelingsmøde vedtaget at vi skulle undersøge muligheden for at få ansat en socialmedarbejder i samarbejde med afdeling A og B. Dette har vist sig ikke at være en nem opgave, da de 3 afdelinger har forskellige behov, men vi arbejder videre med sagen. Vi har selv forsøgt med godt resultat i samarbejde med en intern frivillig beboer, at tage fat i lidt af de opståede udfordringer, og vi skal oplyse at denne frivillige beboer selvfølgelig er omfattet af tavshedspligt. Men vi arbejder videre med at forsøge at få etableret et samarbejde med de 2 andre afdelinger, idet det ikke er løsningen, at en intern beboer samt et medlem af afdelingsbestyrelsen skal agere konfliktmæglere / ordenshåndhævere.

Bænk ved busstoppested:

Bestyrelsen besluttede tidligere på året, at det kunne være en rigtig god ide, at få opsat en bænk ved busstoppestedet i Alleen og vi undersøgte derfor muligheden for dette. Men hverken Tårnby Kommune eller Movia mente det var en god idé, sikkert fordi der var en udgift forbundet med det. Derfor besluttede vi selv, at etablere en bænk Og vi skal da love for, at vi har fået mange fine tilbagemeldinger fra både vores egne og omkringboende beboere.

Forskønnelse af Kastruplundgade:

Som de fleste af jer sikkert er bekendt med, har Tårnby Kommune sat gang i at forny og forskønne Kastruplundgade, og havde i den forbindelse inviteret os alle til borgermøde d. 18. juni 2026 på Skottegårdsskolen. Her kunne man komme med forslag og gode ideer til, hvad vi hver i sær mente kunne forskønne og udvikle gaden til gavn for de forretningsdrivende, de omkringliggende boligorganisationer og ikke mindst kunne gøre os mere trygge. Efterfølgende har kommunen nedsat en arbejdsgruppe på 20 personer, bestående af lokalpolitikere, repræsentanter fra erhvervslivet, frivillige organisationer, det lokale politi, repræsentanter fra skole- og fritidsområdet samt boligorganisationer. Jeg har været så heldig at være inviteret som repræsentant for vores boligorganisation i denne arbejdsgruppe, og har efterfølgende deltaget i et møde på rådhuset, hvor der blev nedsat diverse grupper som skal arbejde videre med alle de indkomne forslag. Vi kommer til at høre mere om dette og kan selv følge udviklingen på kommunens hjemmeside og i deres nyhedsbreve.

Afslutningsvis kan jeg orientere om lidt af forskellig art:

Inspektøren og vores håndværkere har i dette kalenderår indtil nu istandsat ikke mindre end ca. 40 flytte/byttelejligheder, og dette store antal belaster selvfølgelig vores budget. Det store antal flytninger/bytninger er faktisk lidt større end landsgennemsnittet som er 5 – 6 procent, og vores er ca. 10 %. Det kan man selvfølgelig spekulere lidt over, vi har ingen forklaring set i lyset af vores ventelister.

Vi har igen i år har indsamlet alle de gamle og udtjente cykelvrag som tilsyneladende ikke længere bruges, og bare står og optager plads i kældre

og cykelstativer på gaden. I år blev det faktisk igen til en stor del. Det er helt utroligt.
I marts måned kunne den gamle traktor ikke mere, den var faktisk også 15 år gammel. Den nye traktor som er indkøbt er en såkaldt multimaskine, hvilket vil sige at den både kan feje, slå græs, salte og snerydde. Personalet er meget tilfredse med den nye maskine.
Alle cykelskure er malet, hvilket også var hårdt tiltrængt, det er ligeledes meningen at der skal renoveres / opmærkes P-båse.
Der er store udfordringer med duer på Nordmarksvej. Duer er generelt et problem, men det bliver endnu større når man fodrer dem. Vi gentager derfor endnu en gang, at det jævnfør vores husorden er absolut forbudt af fodre dyr fra/på altanen. Henrik T., vil undersøge på hvilken måde vi kan få reguleret bestanden.
Vi skal huske alle beboerne på, at det ved urafstemning jo er vedtaget at vedligeholdelse af altangulv og håndlister påhviler den enkelte lejer. I modsat fald kan dette betragtes som misligholdelse. Maling/olie kan som altid afhentes på kontoret.

Alle medlemmer af bestyrelsen deltog igen i år en lørdag i februar i "Boligforeningernes dag". Her kunne vi snakke med en del af vores leverandører og ikke mindst evt. nye leverandører, det er jo altid interessant at se hvad andre kan byde ind med, ligesom det jo er særdeles interessant at se nye tiltag på markedet.

Endvidere deltog hele bestyrelsen i april måned i et budgetseminar afholdt af advokaterne Eiland, hvor alle i samarbejde fik udfærdiget det budgetforslag vi senere skal stemme om.

Og så er der jo et lille punkt på dagsordenen i aften, som vi heller ikke kommer udenom – nemlig **VALG**.

Jeg er selv på valg som formand, og jeg må sige, at jeg er rigtig glad for posten. Derfor modtager jeg selvfølgelig gerne genvalg og håber selvfølgelig på jeres fortsatte opbakning.

Det samme gør sig gældende for de tre bestyrelsesmedlemmer, som ligeledes er på valg i år. Disse 3 er: John Toksværd Olsen, Irene Olsen og Per Fisker. Alle tre er glade for deres poster og modtager selvfølgelig også meget gerne genvalg.

.....

Efter beretningen blev der på dirigentens forespørgsel fremført bemærkninger fra beboere.
Der var bemærkning om, at lejeforhøjelsen på kr. 20,. pr. m2 årligt ikke var rimelig, når den var begrundet i prisstigninger generelt i budgettet.
Der blev også tilkendegivet misforståelse om hvad lejeforhøjelsen betød for den månedlige leje, idet det blev afdækket, at misforståelsen beroede på, at en lejeforhøjelse på kr. 20,-. pr. m2 ikke betyder en månedlig forhøjelse men en årlig forhøjelse.
Det blev spurgt til udluftning på toiletter. Der blev yderligere udtrykt, at det ikke var så ligetil med den vedtagne ordning med lejernes vedligeholdelse af altanernes trægulve og altanernes håndlister. Mange ældre beboere kan ikke klare denne opgave.

Efter formandens beretning blev den afsluttet med applaus, hvorefter den blev erklæret som godkendt.

Budgettet for år 2027 blev herefter forelagt af Julie Eiland.

Indledningsvist blev fastslået, at budgettet medfører en lejeforhøjelse på kr. 20,- pr. m2 årligt.
Budgettet har en balance på kr. 26.724.748,- og de væsentligste poster, som budgettet giver mulighed for er:
Til ejendomsskatter budgetteres med kr. 1.519.335,-
Til renovation afsættes kr. 1.000.000,-
Til el har man sat beløbet til kr. 800.000,- Det blev nævnt, at man for tid tilbage havde budgetteret med et væsentligt større beløb, da man var ude for store prisstigning på el. Nu havde udgifterne imidlertid stabiliseret sig til et niveau, som det nu budgetterede.

Til konto 115, almindelig vedligeholdelse budgetlægger man med kr. 3.560.000,-
Under planlagt vedligeholdelse forventes brugt i alt kr. 1.657.000,- hvoraf kr.300.000,- udgør udgifter til grønne områder og kr. 200.000,- til materialegård.

Lånet i dispositionsfonden til nye tørretumblere afdrages med kr. 186.948,- som 3. rate i år 2027.

Budgettet giver mulighed for at henlægge til planlagt vedligeholdelse, konto 120, kr. 3.331.351,- og til henlæggelser til istandsættelse af lejligheder ved fraflytning henlægges kr. 1.400.000,-

Afdelingens underskud afvikles med kr. 67.839,-
Den del af underskuddet, de relaterer sig til regulering af indskud afvikles i.h.t. Landsbyggefondens regler med kr. 132.303,-

Sluttelig blev status vedrørende henlæggelserne omtalt, og det fremgår af budgettets side 6, at forventet saldo pr. 31/12-2026 vil udgøre kr. 6.610.600,-
Når der i budgettet for 2027 påregnes brugt kr. 1.657.000,-- og når man samtidig henlægger kr. 3.331.351,- vil forventet saldo pr. 31/12-2027 udgøre kr. 8.284.951,-

På bestyrelsens vegne anbefalede Julie Eiland budgettet til beboernes godkendelse.

Budgettet for år 2027 blev herefter sat til afstemning og vedtaget.

3. Formandsvalg skulle ske, og Jens Peter Nielsen blevet genvalgt for en periode af 2 år uden modkandidater-

4. John Toksværd Olsen, Irene Olsen og Per Fisker blev alle genvalgt for en 2 års periode. Der var ingen modkandidater.

   Til suppleanter var 2 kandidater, som blev valgt. Det er:
   Ditte Lobo Sabroe, Alleen 127, 2. tv.
   Anita Thustrup, Alleen 127, 6. tv.

5. Angående valg af repræsentantskabsmedlemmer ønskede man ingen ændring, så det er fortsat afdelingsbestyrelsen, der vælger medlemmer til repræsentantskabet.

6. Behandling af indkomne forslag:

   Dirigenten konstaterede, at der var indkommet i alt 9 forslag

   1. Forslag fra Heidi Fischer om tilladelse til hundehold.
      Forslaget blev sat til skriftlig afstemning

For forslaget	61	stemmer	
Imod forslaget	135	"	Forslaget forkastet
Ugyldige	2	"	

   2. Forslag fra Simone Gustavsen om tilladelse til hundehold efter ansøgning.
      Forslaget blev trukket tilbage af forslagsstiller.

   3. Forslag fra Heidi Fischer om tilladelse til kattehold.
      Forslaget blev sat til skriftlig afstemning.

Ja til forslaget	72	stemmer	
Nej til forslaget	114	"	Forslaget forkastet
Ugyldige	2	"	
Blanke	2	"	

   4. Forslag fra Lene Laursen om at skifte vedligeholdelsesordning fra A- ordning til B- ordning.

      Da der blev udtrykt usikkerhed om, hvad ordningerne indebærer, redegjorde Ib Eiland for forskellene.
      Det blev oplyst, at man tidligere i en afdeling i Olufsgården havde haft B-ordningen, men man var gået fra den, da ordningen efter erfaringerne viste, at lejlighederne blev i en ringere vedligeholdelsesstand, hvilket kunne være et problem ved genudlejninger.
      Forslaget blev sat til skriftlig afstemning.

Ja til forslaget	30	stemmer	
Nej til forslaget	137	"	Forslaget forkastet.
Blanke	11	"	
Ugyldige	2		

5. Forslag fra Lene Laursen om ændring af budgetternes udseende, så de udsendes i et mere overskueligt format med relevante sammenligningstal. Det blev således formuleret efter Ib Eilands input til spørgsmålet, at afdelingsmødet kan vedtage, at bestyrelsen sammen forretningsfører skal udfærdige budgetter som foreslået af forslagsstiller, så der fremgår sammenligningstal.
   Forslaget blev sat til skriftlig afstemning.

Ja til forslaget	105	stemmer	
Nej til forslaget	49	"	Forslaget vedtaget
Blanke	2	"	

6. Forslag fra Susanne Jeppesen:

   1. Forslag om etablering af P-pladser på asfaltstykke bag bygningen ved Krostræde 17 – 23 blev kommenteret og det blev fastslået, at det ikke kan lade sig gøre, da det omhandlede sted er brandvej.
      Forslaget blev af dirigenten ikke sat til afstemning.

   2. Forslag om at de store cykelskure kun skal være til de beboere, der har et særligt behov, f. eks. trehjulede cykler og el- køretøjer til gangbesværede, og at der etableres el i skurene til opladning, blev debatteret.
      En del af forslaget gik også ud på, at lejen for store cykelskure skal forhøjes, hvis der etableres el i skurene.

      Kommentarerne til forslaget viste, at der var stor opbakning, så dirigenten satte forslaget til afstemning ved markering.

      Forslaget blev vedtaget.

      Bestyrelsen skal udarbejde de nærmere regler for håndteringen.

   7. Forslag fra Heidi Fischer angående tidsbegrænsning for støjende udendørs arbejde blev debatteret.
      Forslaget gik på at begrænse håndværkeres brug af værktøjer om morgenen, men debatten viste, at der var stor forståelse for, at håndværksarbejde nødvendigvis måtte udføres fra normal arbejdstids be-. gyndelse.
      Dirigenten satte forslaget til afstemning ved markering.

      Forslaget blev forkastet.

   8. Forslag fra Heidi Fischer angående sideafskærmning på altaner.

      Efter debat blev forslaget trukket, idet bestyrelsen tilkendegav, at det var nødvendigt at undersøge mulighederne hos altanfirmaet Balco.

Jens Peter Nielsen nævnede bl. andet belastningsprøver, så man skal være sikker på, at løsningerne er farbare.

9. Forslag fra Heidi Fischer angående styrket brandsikkerhed og brandreglement.

Med forslagsstillers samtykke blev forslaget ikke sat til afstemning, idet Jens Peter Nielsen erklærede, at bestyrelsen var enig i vigtigheden af at have fokus på brandsikkerheden. Bestyrelsen ville derfor arbejde med sagen.

7. Under eventuelt var kun en bemærkning om det muligvis ikke ønskelige i at have P vagter, så bemærkningen gik i sin enkelhed ud på, at ordningen burde afskaffes.
Der var også en bemærkning om hvorvidt affaldsøerne kunne aflåses.

Mødet havde varet indtil ca. kl. 23.00 hvorefter dirigenten kunne erklære afdelingsmødet for afsluttet.

Afdelingsmødet hævet

Ib Eiland
Referent

I.E. 01.10.2026