ADVOKATERNE EILAND

IB EILAND
ADVOKAT

BENT EILAND
ADVOKAT

1620 København V
Vesterbrogade 6 D, ” Buen”
Tlf. 33124050

E:mail: ib@advokaterne-eiland.dk

Referat

Afdelingsmøde

Den selvejende institution ” Olufsgård II” afd. A

År 2025 den 18. september kl. 19.00 afholdtes ordinært obligatorisk afdelingsmøde i afd. A.
Mødet afholdtes i Skottegårdskolens aula.

Mødt var 34 husstande, og da hver husstand har 2 stemmer, var udleveret i alt 68 stemmesedler.
Yderligere mødt forretningsfører.
Som inviteret mødte Rasmus Kjær Slot, fra BL

På dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent.

2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde, samt godkendelse af Afdelingens driftsbudget for år 2026.

   NB: Lejeforhøjelsen på kr. 64,25 pr. m2 årligt til finansiering af stigestrenge er vedtaget på sidste års afdelingsmøde, og er således et selvstændigt punkt, som der ikke skal tages stilling til på nærværende afdelingsmøde. Lånoptagelsen og lejeforhøjelsen er godkendt af boligseskabets tilsynsmyndighed, Tårnby kommune.

3. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen. Der skal ikke vælges formand, da Rie Skjødt er valgt for en periode af 2 år.

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

På valg er:	Steen Lihsmann	For 2 års periode	(Villig til genvalg)
	Naja Sofie Glæsner	do.	(villig til genvalg);

   (Christina Plæhn og Carlo Baldmin er ikke på valg, da de sidste år blev valgt for en periode af 2 år)

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

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag.

   Evt, forslag fra beboere, indleveret til bestyrelsen. (Indleveres senest 8 dag før mødet)

7. Evt.

1. Til dirigent valgtes Rasmus Kjær Slot, som konstaterede, at afdelingsmødet

Var lovligt indkaldt og varslet. Afdelingsmødets lovlighed og beslutningsdygtighed godkendtes.

Det blev tilkendegivet, at Ib Eiland som sædvanligt udfærdiger referat af mødet.

2. Afdelingsbestyrelsens formand, Rie Skjødt, aflagde beretning for det forgangne år.
Beretningen var aflagt skriftligt, og var forinden mødet udsendt til samtlige husstande som tidligere besluttet.

Beretningen lyder som følger:

Afdelingsbestyrelsen.

På sidste afdelingsmøde, som var den 23. september 2024, var der formandsvalg, hvor Rie Skjødt blev valgt for en periode af 2 år. Denne gang er der derfor ikke formandsvalg.

Som bestyrelsesmedlemmer blev på sidste års afdelingsmøde valgt Christina Plæhn og Carlo Baldmin, som derfor ikke er på valg denne gang.

Imidlertid har afdelingsbestyrelsen modtaget meddelelse om, at Carlo Baldmin p.a.a. sygdom har meddelt, at han udtræder af bestyrelsen med øjeblikkelig virkning. Der skal derfor vælges et nyt medlem for den resterende del af Carlo Baldmins valgperiode. D.v.s. der skal vælges et medlem for 1 år.

.

På sædvanlig måde er denne gang Steen Lihsmann og Naja Sofie Glæsner på valg for en periode af 2 år, og de er begge villige til genvalg.

Organisationsbestyrelsen.

Efter afdelingsmøderne afholder organisationsbestyrelsen møde, hvilket normalt finder sted i december måned. På dette møde konstitueres organisationsbestyrelsen. Organisationsbestyrelsen består af 2 medlemmer fra hver af afdelingerne, altså 6 medlemmer, samt et yderligere medlem udpeget af de 6 medlemmer, så der i alt er 7 medlemmer.

De 6 organisationsbestyrelsesmedlemmer udpeger det 7. medlem, sædvanligvis blandt de tre afdelingsbestyrelsers medlemmer. For øjeblikket er det 7. medlem af organisationsbestyrelsen udpeget blandt afd. B`s afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Organisationsbestyrelsen består for øjeblikket af Johnny Rasmussen (formand) fra afd. B, Rie Skjødt, Steen Lihsmann (fra afd. A) Lena Mogensen , Rebecca Borg (begge fra afd. B) Jens Peter Nielsen (næstformand) og Henrik Lauridsen, (begge fra afd. C)

I det forgangne år har afdelingsbestyrelsen forståeligt nok haft som en af de store opgaver at fortsætte med sagen vedrørende LAR-projektet.

LAR-projektet.

LAR- projektet og problemerne med rådgivningen fra ingeniørfirmaet Gaihede har givet bestyrelsen den udfordring, at man tålmodigt må afvente den ret langsomme sagsbehandlingstid, sådanne sager typisk har.

Rådgivende ingeniørfirma, Gaihede, er gået konkurs, og boligselskabet må forsøge at få det bedst mulige ud af situationen.

På sidste års afdelingsmøde blev redegjort for situationen og det mulige erstatningskrav.
Da ingeniørfirmaet Gaihede som sagt er gået konkurs, kan firmaet intet betale, så et krav har kun mening, hvis man tager sagen overfor ingeniørfirmaets ansvarsforsikring.

Som tidligere oplyst har afdeling A antaget eksternt advokatfirma, Bird & Bird til at varetage sagen mod ingeniørfirmaet og ingeniørfirmaets forsikringsselskab. Ejendommens inspektør, Brian Andersen, og forretningsfører, Ib Eiland, har givet alle informationer om hele LAR-projektets økonomi, så det er op til det eksterne advokatfirma og ingeniørfirmaets forsikringsselskab at få forhandlet en løsning. Tidligere i forløbet har vurderingen været, at en voldgiftssag ville være de forventelige. Imidlertid er vurderingen nu, at det antagelig vil være mest realistisk at søge sagen afgjort ved et forlig med forsikringsselskabet.

Når man har med et konkursbo at gøre må forventes, at der ud over Olufsgården er andre kreditorer, som er ligestillede med Olufsgården. Det gør sagen vanskeligere.

Som situationen er nu, kan afdelingsbestyrelsen ikke sige noget nærmere om, hvorledes en erstatningssag mod rådgiver vil ende. Økonomisk kan siges, at afdeling A er kommet igennem LAR-projektet, så der ikke er nogen ubetalte mellemværender med udførende entreprenør.
I relation til udførende entreprenørfima, OKNygaard, er sagen helt afsluttet.
For nærværende kan konkluderes, at den ingeniørmæssige rådgivning har været forkert.
Projektet er blevet meget dyrere end lovet, og jordbundsforholdene er ikke så egnede til et LAR-projekt, som ingeniørfirmaet vurderede.

Regnskabet for år 2024.

Driftsregnskabet for år 2024 udviser et underskud på kr. 601.164,- som overføres til opsamlet resultat.
Da man har et positivt opsamlet resultat er der ingen problemer med et underskud af den omhandlede størrelse.
Saldo på opsamlet resultat var ved årets start en positiv saldo på kr.1.302.302,-
Denne saldo er således nedbragt med de anførte kr. 601.164,- til kr. 701.138,- pr. 31/12- 24.

En afgørende årsag til underskuddet er, at udgifterne til renovation er steget meget.

Stigestrenge.

Som bekendt besluttede beboerne på sidste års afdelingsmøde, at afdelingen skule fremrykke projektet med udskiftning af stigestrenge.
Hvis man skulle udskifte stigestrengene løbene via henlæggelser, ville det tage mange år, før alle beboere havde fået tilfredsstillende vandforsyning.
Derfor besluttede man at gennemføre de resterende udskiftninger af stigestrenge som et samlet projekt, finansieret ved lånoptagelse i Jyske Realkredit
Det er således vedtaget, og Tårnby Kommune har som tilsynsmyndighed godkendt lånoptagelsen og den dermed forbundne lejeforhøjelse.
Lejeforhøjelsen udgør som vedtaget kr. 64,25 pr. m2 årligt.

For den typiske lejlighed på 75,4 m2 udgør lejeforhøjelsen kr. 403,70 pr. måned.

Budget for år 2026.

Budget for år 2026 har afdelingsbestyrelsen sammen med forretningsfører gennemarbejdet på budgetseminar.
I budgettet er naturligvis indregnet den tidligere vedtagne lejeforhøjelse vedr. lånet til stigestrenge, men ellers medfører budgettet som sådan ikke lejeforhøjelse.
Budgettet er godkendt af organisationsbestyrelsen, og budgettet er på sædvanlig vis på dagsordenen til beboernes godkendelse på afdelingsmødet.
Imidlertid er projektet med stigestrene et allerede vedtaget særskilt projekt og tidligere godkendt og bliver iværksat.

Kollektiv råderet.

Tårnby Kommune har godkendt, at afdelingen kan optage lån til finansiering af en ny pulje med køkken og badeværelsesmoderniseringer.

Puljen var estimeret til at omhandle 24 nye køkkener og 19 ny badeværelser
Imidlertid var der ikke så stor tilslutning blandt beboerne som forventet, så resultatet blev, at projektet kom til at omhandle 14 stk. køkkener og 15 stk. badeværelser.
Lånene blev tilsvarende reguleret ned.
De 14 stk. køkkener er færdigudførte, og der mangler for nærværende kun nogle få badeværelser.

Lån i et realkreditinstitut til moderniseringer kan først udbetales, når moderniseringerne er færdige. Da håndværkerne naturligvis skal have løbende betalinger for arbejderne, må man sædvanligvis klare de løbende betalinger via en mellemfinansiering, d.v.s. et byggelån. Projektet med køkkenmodernisering og badeværelsesmodernisering er også af kommunen og långiver godkendt med mellemfinansiering med byggelån. Da afdelingen gik i gang med projektet, kunne man vurdere, at man likviditetsmæssigt kunne klare projektet uden optagelse af byggelån. Det har man så undladt at optage.

Husordenen.

I en stor ejendom som Olufsgård II afd. A med 296 beboelseslejligheder skal mange mennesker trives, og her er det vigtigt at have husordenen for øje. Husordenen er netop for at sætte nogle regler, så det er trygt og godt at bo i ejendommen. Afdelingsbestyrelsen henstiller, at alle udviser hensyn og respekt for hinanden, således at man undgår opslidende klagesager.

Skrald.

. Bestyrelsen må desværre påpege, at håndteringen af skrald ikke er optimalt.
Vi er dårlige til at sortere skrald flere steder på ejendommen.
Alle beboere er nødsaget til at løfte i flok, og storskrald må ikke stilles i skralde-skurene.
Storskrald skal henstilles på containerpladsen.

Parkering.

.

Efter vi har fået parkeringsovervågning via et parkeringsfirma har vi nu ikke længere mangel på parkeringsmuligheder for beboerne.
Bestyrelsen konstaterer, at der vil være nogle, der ytrer utilfredshed, og her vil det være hensigtsmæssigt at henvende sig på ejendomskontoret eller til bestyrelsen. Det er åbenbart, at det ikke vil være en løsning eksempelvis at ytre utilfredshed på facebook. Det er bedre at få dialog ved henvendelse på ejendomskontoret eller til bestyrelsen.

Vej Bump.

For at højne trafiksikkerheden på vejene har man fået etableret nogle vej bump, idet man vil søge at forhindre al for stor hastighed på vores interne veje.

Ejendomskontoret.

Brian Andersen har som inspektør på ejendommen varetaget opgaverne nu i 3 år, og denne periode har været præget af rigtig mange og store opgaver. Kontormedhjælp på ejendomskontoret har man ikke haft, idet man valgte ikke at få en afløser for den kontorhjælpen, der i sin tid fratrådte, og det har man ikke ændret på siden.

De 4 ejendomsfunktionærer (gårdmænd) har været ansat på ejendommen mellem 1 og 2 år, og til beboernes orientering kan opsummeres, at bemandingen på ejendommen er, lige som ved sidste års afdelingsmøde, således:

Brian Andersen, ejendomsinspektør.
Christian Olsen, ejendomsfunktionær.
Benny Tost, ejendomsfunktionær.
Flemming Eggers, ejendomsfunktionær.
Michael Lyduch, ejendomsfunktionær.

Efter beretning var der mulighed for at stille spørgsmål, og efter nogle bemærkninger om affaldsudgifternes stigning, og affaldssortering blev

blev beretningen taget ad notam med applaus.

På dirigentens forespørgsel om der var bemærkninger til budgettet for år 2026, hvilket ikke var tilfældet, blev budgettet enstemmigt vedtaget.

3. Der var ikke formandsvalg, da Rie Skjødt var valgt for en periode af 2 år.

4. Steen Lihsmann og Naja Sofie Glæsner blev begge med applaus genvalgt for en periode af 2 år.

Carlo Baldmin var udtrådt af bestyrelsen, hvorfor der skulle vælges et medlem for den sidste del af Carlo Baldmin`s valgperiode.
Derefter blev Jannie Dahl, Mosrosevej 16, st. tv. valgt for en periode af 1 år.

Til suppleanter blev valgt: 1. suppleant Tenna Gardil, Mosrosevej 20, 1. th.
2. ” Flemming Bräuner. Sirgræsvej 50,1.th.

5. Man fortsætter hidtidige praksis, hvorefter det er afdelingsbestyrelsen der vælger repræsentantskabsmedlemmerne.

6. Fra beboerne var indkommet tre forslag:

1. Forslag fra Rikke Houmøller Thaarup, Sirgræsvej 38, 1. tv. angående tildeling af lejligheder til beboernes børn.
Dirigenten oplyste, at forslaget ikke kunne tages til afstemning, da det var i strid med lovbestemmelserne om udlejning af almene boliger.
Forslaget udgik derfor.

2. Forslag fra Tenna Gardil, Mosrosevej 20, 1. th. og Jannie Dahl, Mosrosevej 16, st. tv. angående udvidelse af vasketure fra 3 ture til 4 ture om dagen.
Fra kl. 8.00 – 11.00 11.00 – 14.00 14.00 – 17.00 17.00 – 20.00

Der vil være en tur, hvor der ikke vil være tilhørende tørrerum – dette blev foreslået at være vasketiden fra 11.00 til 14.00.

Dirigenten satte forslaget til afstemning ved håndsoprækning med to hænder hvor man markerer med to stemmesedler.
Forslaget blev vedtaget.

Inspektør Brian Andersen informerede om, at der ved effektuering af de ændrede vasketider vil ske en nulstilling af reservationerne.

3. Forslag fra Danny Meyer, Sirgræsvej 62, st. th. angående etablering af vaskeplads for motorcykler og biler blev debatteret.

Steen Lihsmann kommenterede, at indretning af vaskeplads ville være

meget dyrt. Der er miljøhensyn og krav til oliefilter og andre krav for udledning af spildevandet.
Det er heller ikke muligt at finde egnet sted til sådan en vaskeplads, og inspektør Brian Andersen påpegede, at vask kun ville være mulig i materialegården, men det var ikke en farbar vej at beboerne vaskede køretøjer her.

Dirigenten tog forslaget til afstemning ved håndsoprækning på samme måde som ved forslag 2, og forslaget blev forkastet med alle stemmer mod forslagsstillerens to stemmer.

7. Under eventuelt var der kun få bemærkninger. Isolering af ydervægge var et ønske og man henstillede , at man skulle være opmærksomme på at lukke kældervinduer for at forhindre kulde op til lejlighederne.

Dirigenten kunne herefter erklære afdelingsmødet for afsluttet.

Mødet hævet

Ib Eiland
Referent

I.E. 22.09.2025