

Referat Afdelingsmøde

Den selvejende institution " Olufsgård II" afd. A

År 2024, den 23. september kl. 19.00 afholdtes ordinært obligatorisk afdelingsmøde i afd. A.

Mødet afholdtes i Skottegårdsskolens aula.

Mødt var 53 husstande, og da hver husstand har 2 stemmer, var udleveret i alt 106 stemmesedler.

Yderligere mødte forretningsfører.

På dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde, samt godkendelse af Afdelingens driftsbudget for år 2025.
3. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen. Rie Skjødt er villig til genvalg.
4. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen og af suppleanter.

På valg er: Christina Plæhn. For 2 års periode. (villig til genvalg)
Carlo Baldmin do. (villig til genvalg)

(Steen Lihsman og Naja Sofie Glæsner 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 bestyrelsen, der vælger repræsentantskabsmedlemmerne)
6. Behandling af eventuelt indkomne forslag:
Bestyrelsens forslag:
 1. Principbeslutning om hvorvidt man skal lånefinansiere udgiften til nye stigestreng. Kan tidligst ske i år 2026, og vil bevirke en lejeforhøjelse på ca. kr. 65,- pr. m2 årligt.
 2. Aftale om fibernet med FIBIA blev indgået i april måned 2017. Skal bestyrelsen arbejde videre med anden løsning ?

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

7. Evt.

1. Til dirigent valgtes Bent Eiland, der konstaterede, at afdelingsmødet var lovligt indkaldt og varslet. Afdelingsmødet lovlighed og beslutningsdygtighed godkendtes.
2. Afdelingsbestyrelsens formand, Rie Skjødt, aflagde beretning for det forgangne år.
Beretningen var aflagt skriftligt, og var forinden afdelingsmødet udsendt til samtlige husstande.

Beretningen lyder som følger:

På sidste afdelingsmøde, som var den 25. september 2023, var der ikke formandsvalg, da Rie Skjødt var valgt for en periode af 2 år. Denne gang er der så formandsvalg, og Rie Skjødt er villig til genvalg.

Som bestyrelsesmedlemmer blev på dette afdelingsmøde valgt Steen Lihsmann og Naja Sofie Glæsner, som derfor ikke er på valg denne gang. På valg er nu Christina Plæhn og Carlo Baldmin, som begge er 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.

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

I det forgangne år har afdelingsbestyrelsen forståeligt nok haft som de største opgaver afslutningen af altanprojektet og LAR-projektet.

Altaner.

Altanerne har været færdige i et stykke tid, og beboerne har haft glæde af de, efter de flestes mening, flotte altaner, som også brugsmæssigt er bedre end de gamle altaner, da de er større.
Så bestyrelsen finder, at altanprojektet har været vellykket.

Lejeforhøjelsen vedrørende altanerne bliver opkrævet som en særskilt ydelse i lejeforholdet med ens beløb uanset lejlighedens størrelse. Beløbet blev endeligt fastsat efter hjemtagelsen af altanlånet og udgør kr. 721,98 pr. måned pr. lejlighed.

LAR-projektet.

LAR- projektet har givet bestyrelsen store udfordringer. Ideen var på papiret udmærket og et led i tidens tanker om miljøbevidsthed og grønne løsninger. Beboerne har modtaget en separat redegørelse for problemerne , idet denne redegørelse er uddelt til beboerne samtidig med indkaldelsen til afdelingsmødet.

Helt konkret må bestyrelsen konstatere, at den ingeniørmæssige rådgivning, som bestyrelsen har måttet støtte sig til, har været forkert. Projektet er blevet langt dyrere end lovet, og hvad om muligt er værre, så er jordbundsforholdene ikke så egnede til et LAR-projekt som forudsat af rådgiver.

Der er store opgaver fremover for bestyrelsen med at håndtere de udfordringer, som man som bestyrelsen er blevet pålagt.

En voldgiftssag mod rådgivende ingeniørfirma vurderer bestyrelsen som uomgængelig, og det fremgår af budgettet for år 2025, at man påregner i dette budgetår at anvende kr. 1 million til foreløbig omkostninger.

Som det fremgår af den separate orientering til beboerne er den foreløbige vurdering, at kravet mod rådgivende ingeniør vil ligge på ca. kr. 20 millioner. Ekstern advokatfirma Bird & Bird har oplyst, at en voldgiftssag af den omhandlede størrelse vil have et omkostningsniveau på ca. kr. 2 millioner, og vil vare 2 år. Derfor har man i budgettet for år 2025 påregnet kr. 1 million til omkostninger i år 2025.

En yderligere vanskelighed med sagen er nu også opstået. For at gøre et krav gældende ved en voldgiftsret skal der naturligvis afdækkes den tilstrækkelige dokumentation. Der skal udfærdiges en større beregning over, hvilke arbejder der skal omgøres, og hvilke arbejder der kan genbruges ved en omforandring af projektet.

Den, der skal føre sagen for voldgiftsretten, skal naturligvis have den ingeniørmæssige bistand til at udregne det krav, man skal angive i påstandsdokumentet.

Boligselskabet havde fået lovning på, at ingeniørfirmaet Rambøll ville komme med de klare udmeldinger og beregninger, således at man havde materialet klar til at starte voldgiftssagen. Der blev afholdt et møde i midten af april måned 2024, hvor hele afdelingsbestyrelsen deltog sammen med ingeniørfirmaet Rambøll og ekstern advokatfirma Bird & Bird samt boligselskabets forretningsfører. Efter dette møde gav forretningsfører Ib Eiland Rambøll fuldmagt til at forhandle med Tårnby Kommune, d.v.s. Tårnby Forsyning, om situationen vedrørende afledning af regnvand.

Imidlertid er sagen ikke kommet videre, og nu har ingeniørfirmaet Rambøll til stor forundring meddelt, at de ikke kan påtage sig opgaven.

Meldingen fra Rambøll om, at de ikke kan påtage sig sagen, er kommet pr. mail den 9/9-2024

Det er ret overraskende, at et firma som Rambøll på den måde kaster håndklædet i ringen. Begrundelsen er, at Rambøll ikke har tid til at løse opgaven.

Bestyrelsen, inspektøren og administrationen må nu arbejde videre ud fra de nu ændrede vilkår.

Der skal findes en ny rådgivende ingeniør, som kan udarbejde det materiale,

som er nødvendigt for at have grundlaget for den voldgiftsretssag, som planlægges.

Regnskabet for år 2023.

Driftsregnskabet for år 2023 udviser et underskud på kr. 1.426.403,- som overføres til opsamlet resultat.

Saldo på opsamlet resultat var ved årets start en positiv saldo på kr.2.728.705,- Denne saldo er således nedbragt til kr. 1.302.302,- pr. 31/12- 23.

En afgørende årsag til underskuddet er, at afdeling A har brugt mere til planlagt vedligeholdelse under konto 116 end der har været henlagte midler til. Derfor har man været nødsaget til at udgiftsføre det beløb, der ikke kunne dækkes af henlæggelserne. Bestyrelsen var klar over dette forhold, idet man havde et positivt opsamlet resultat fra sidste år, som kunne dække udgiften.

Stigestrengene.

Et større projekt, som man har arbejdet med i nogen tid, er udskiftningen af stigestrengene.

Der er foretaget en del udskiftninger, og det påregnes iflg. budgettet for år 2025, at man fortsætter med udskiftningen, idet der er afsat kr. 3.400.000,- til stigestrengene i budgettet.

Imidlertid vil det vare længe, før vi er i mål, hvis vi skal fortsætte med udskiftningen af stigestrengene betalt via egne henlæggelser.

Derfor vil bestyrelsen foreslå, at beboerne tager stilling til, om vi skal fremskynde udskiftningen af stigestrengene, så vi udfører de resterende arbejder i en omgang ved lånefinansiering.

Dette emne er med på dagsordenen til afdelingsmødet nu den 23/9-2024, og hvis beboerne går ind for det, vil man søge Tårnby Kommune om tilladelse til lånefinansiering af stigestrengene.

Budget for år 2025.

Budget for år 2025 har afdelingsbestyrelsen sammen med forretningsfører gennemarbejdet på budgetseminar.

For at få en mulighed for at styrke henlæggelserne har afdelingsbestyrelsen gået ind for en lejeforhøjelse på kr. 30,- pr. m² årligt.

Kollektiv råderet.

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

Puljen kan omhandle 24 nye køkkener og 19 nye badeværelser.

Den foreløbige beregning tilsiger, at nye køkkener betyder en lejeforhøjelse pr. måned kr. 1.106,29 og for badeværelser bliver lejeforhøjelsen kr. 1.069,37 pr. måned.

Lån til køkkener er 10 årigt og til badeværelser 15 årigt. Derfor bliver den

månedlige lejeforhøjelse for køkkener større end for badeværelser, selv om selve udgiften til køkkenet er billigere end badeværelset.

Når der er tilstrækkelige bindende tilmeldinger til henholdsvis køkkener og badeværelser, kan projekterne igangsættes.

Ejendomskontoret.

Brian Andersen har som inspektør på ejendommen varetaget opgaverne siden sommeren 2022, og der har været rigeligt med opgaver. Kontormedhjælp på ejendomskontoret har man ikke haft, idet man valgte ikke at få en afløser for kontorhjælpen, der i sin tid fratrådte.

Der har været udskiftning, hvor en ejendomsfunktionærer er gået på pension, og andre har sagt op eller er blevet opsagt

Bemandingen på ejendommen er nu således:

Brian Andersen, ejendomsinspektør.

Christian Olsen, ejendomsfunktionær.

Benny Tost, ejendomsfunktionær.

Flemming Eggers, ejendomsfunktionær.

Michael Lyduch, ejendomsfunktionær.

Efter beretningen var der mulighed for at stille spørgsmål, og fra beboerne var der ønsker om uddybende bemærkninger til problemerne med LAR- projektet.

Både Brian Andersen og Ib Eiland redegjorde for processen med LAR-projektet, og sammenfattende kan konkluderes, at man indgik i projektet ud fra følgende forhold:

Rådgivende ingeniør havde estimeret projektet til ca. kr. 8 millioner.

Rådgiver oplyste, at ejendommens jordbundsforhold var egnet til nedsivning af regnvand.

Ved at afkoble regnvandsafledningen fra det offentlige afledningssystem, ville man få refunderet det tilslutningsbidrag, man i sin tid ved ejendommen opførelse havde betalt. Tilbagebetalingen ville være omregnet i nutidskroner.

Det kunne derfor påregnes, at tilbagebetalingen af tilslutningsbidraget helt kunne finansiere LAR-projektet

Ud fra disse præmisser, var bestyrelsen gået ind for projektet.

Derefter vist det sig, at projektet var forkert udregnet, idet man som noget af det første opdagede, at bortkørsel af jord var udregnet forkert og anført forkert som grundlag for entreprisekontrakten.

Man kunne ikke standse projektet, da man allerede havde ofret betydelige summer, så man var nødsaget til at fortsætte og betale alle de ekstraregninger der påløb.

Det blev oplyst, at udgifterne til entreprenøren, der har udført LAR-projektet, er løbet op i over kr. 20 millioner.

Yderligere blev det oplyst, at man vil drage rådgivende ingeniørfirma erstatningsansvarlig for den fejlagtige rådgivning.

Ekstern advokatfirma, Bird & Bird, har rådgivet til, at man gør et estimeret krav gældende overfor ingeniørfirmaet, og her har man så som en agterskrivelse anført et krav på kr. 20 millioner.

Kravet mod ingeniørfirmaet skal, hvis man får medhold ved Voldgiftsretten, bruges til betaling af de udgifter, der er nødvendige for at rette op på det fejlagtigt udførte arbejde vedrørende LAR-projektet.

Der blev spurgt om, hvorvidt ejendommen skylder noget vedrørende LAR-projektet, og her var svaret, der intet skyldes, idet der kun resterer et mindre beløb at betale vedrørende entreprenørfirmaet OKNygaard.

Det blev spurgt, hvorledes boligselskabet havde kunne betale for det meget dyre projekt, som var blevet langt dyrere end påregnet.

Svaret var, at man likviditetsmæssigt have det store tilbagebetalingsbeløb fra Tårnby Forsyning samt Landsbyggefondtilskuddet og restbeløbet var klaret af egen likviditet.

Efter debatten blev beretningen taget til efterretning med applaus.

Budget for år 2025 blev herefter forelagt af Julie Eiland.

I budgettet er påregnet en lejeforhøjelse på kr. 30,- pr. m² årligt, hvilket giver en merindtægt på kr. 642.810,- årligt.

Der blev fokuseret på, at man måtte budgettere med mere til renovation, hvor man havde afsat kr. 725.000,-

På den anden side havde man nedjusteret udgiften til el, således at man afsætter kr. 700.000,-

Til almindelige vedligeholdelse er afsat kr. 2.400.000,- inkl. udgifter til flyttelejligheder. Dertil har man afsat under konto 118.01 til vaskerier kr. 200.000,-

Budgettet giver mulighed for at henlægge til planlagt vedligeholdelse kr. 2.256.127,-

Vedrørende konto 116, planlagt vedligeholdelse, afsætter man kr. 3.400.000,- til udskiftning af stigestrenger.

Derudover planlægger man at bruge kr. 1.000.000,- på omkostninger til den planlagte voldgiftsretssag mod rådgivende ingeniør vedr. LAR-projektet.

Omkostningerne til voldgiftssagen er estimeret til kr. 2.000.000,- hvoraf man så i budgettet for år 2025 påregner at skulle bruge halvdelen..

Endelig blev anført, at afdelingen ikke har underskud at afvikle, idet de er et positivt opsamlet resultat på kr. 1.302.302,- pr. 1/1 -2024.

Budgettet blev herefter sat til afstemning, og det blev næsten enstemmigt vedtaget. Der var en enkelt husstand, der stemte imod med sine 2 stemmer.

3. Rie Skjødt blev enstemmigt genvalgt som formand.

4. Christina Plæhn og Carlo Baldmin blev enstemmigt genvalgt som bestyrelses-

medlemmer.

Til suppleanter blev valgt: Martin Iversen, Sirgræsvej 30, st. th.
Flemming Bräuner Sirgræsvej 50, 1. th.

5. Den hidtidige ordning med valg til repræsentantskabet fortsættes, således at afdelingsbestyrelsen vælger repræsentantskabsmedlemmerne.
6. Forslag til behandling:

1. Bestyrelsens forslag om lånefinansiering af udgiften til nye stigestrengede blev debatteret.

Hvis man fortsætter med udskiftningen af stigestrengede betalt via henlæggelser vil det tage mange år at komme igennem, og det skønnes, at det er påtrængende at få det ordnet, så beboerne kan få en ordentlig vandforsyning.

Ved at udføre de sidste arbejder i én omgang vurderes det, at der skal lånes kr. 22.000.000, med en løbetid på 30 år.- Ydelsen på lånet vil, efter de tilgængelige beregninger, medføre en lejeforhøjelse på kr. 65,- pr. m2 årligt. For en typisk lejlighed på eksempelvis 75,4 m2 vil lejeforhøjelsen pr. måned blive kr. 408,42 men det nøjagtige beløb kan først opgøres, når lånet hjemtages.

Under debatten blev der spurgt til, hvad der sker med lejeforhøjelsen til stigestrengede, når lånet er indfriet.

Ib Eiland oplyste, at lånet løber over 30 år, og princippet er, at når lånet er indfriet, vil ydelserne til lånet fragå i de efterfølgende budgetlægninger, så virkningen er naturligvis, at beboerne til den tid får glæde af, at lejen på det tidspunkt udregnes i.h.t. budget, hvor ydelsen til stigestrengelånet ikke længere figurerer.

Forslaget blev taget til skriftlig afstemning:

Ja til forslaget	55 stemmer	
Nej til forslaget	48 "	Forslaget vedtaget

2. Forslag fra bestyrelsen om hvorvidt man skal arbejde på at ændre løsningen med individuel TV løsning med FIBIA blev forelagt . Der var noget usikkerhed angående bindingsperiode i.h.t. aftalen med FIBIA,. men forslaget blev helt enkelt angivet til, at man skulle tage stilling til, om bestyrelsen skulle arbejde videre med sagen, så man kunne meget enkelt blot stemme om det, da man ikke besluttede noget konkret. Man skulle blot beslutte, om bestyrelsen skulle arbejde på sagen.

Forslaget blev vedtaget med klart og stort flertal.

3. Forslag fra Jørgen Plæhn. Mosrosevej 4, st. th. om indførsel af P-restrictioner blev fremført.
Forslaget går ud på 3 timers parkering på ejendommens område, og med

mulighed for beboerlicens til længere parkering. Ligeledes mulighed for gæsteparkering. Formålet er, at forhindre at fremmede kan henstille køretøjer som gratis parkering til gene for beboerne, der så ikke kan finde parkeringsmulighed. Der blev nævnt eksemplet med, at fremmede parkerer på ejendommens område, og derefter tager til lufthavnen for bortrejse.

For at gennemføre P-restriktioner, må man indgå en aftale med et parkeringsfirma, som opsætter parkeringsskilte med regler, og parkeringsfirmaet afdækker med kommunen forholdene.

Der var blandt beboerne på afdelingsmødet forskellige opfattelser af det rimelige i at have et privat parkeringsfirma til at overvåge og give parkeringsafgifter, men der blev fastslået, at der ikke er omkostninger ved ordningen for boligselskabet. Parkeringsselskabets interesse i sagen er, at firmaet oppebærer pålagte parkeringsafgifter, som opkræves overfor bilejere, der parkerer uden hjemmel. Der er ikke taget stilling til, hvilket parkeringsfirma man vil foreslå anvendt, men det er sædvanligt, at parkeringsfirmaer opkræver en parkeringsafgift for uhjemlet parkering, og tilbyder boligselskabet en del af den til parkeringsfirmaet tilgåede afgift. Jørgen Plæhn oplyste, at det er sædvanligt, at boligselskabet får 20 % af det opkrævede afgiftsbeløb.

Forslaget blev sat til afstemning:

Ja til forslaget	67	stemmer	
Nej til forslaget	32	stemmer	
Blanke stemmer	2	stemmer	Forslaget vedtaget

4. Forslag fra Hanne Hildebrandt, Julerosevej 3, st. th. blev fremlagt. Forslaget omhandler tilladelse til beboerne til at anbringe plantekasser foran altanerne.

I forbindelse med debatten om forslaget blev det fastslået, at meningen er, at beboerne for egen regning kan anskaffe eu-paller og oven på pallerne kan anbringe plantekasser med jord, og så selv sørge for pasningen af den beplantning, man har sørget for.

Rie Skjødt anførte, at bestyrelsen ikke kan gå ind for forslaget, så man henstillede til, at det blev forkastet. Der var hensyn at tage til ejendomsfunktionærerne, som ville få store vanskeligheder med græsslåning, hvis der var mange plantekasser ved altanerne.

Forslaget blev sat til afstemning:

Ja til forslaget	10	stemmer	
Nej til forslaget	79	stemmer	
Blank stemmer	3	stemmer	Forslaget forkastet

7. Under eventuelt var der et spørgsmål om mulighed for låneomlægning hvis renten falder, og Ib Eiland oplyste, at man holder sådanne forhold under observation, og får låneberegninger, som kan vise, når det kan betale sig. Olufsgården har tidligere omlagt lån, og man kan have flere betragtninger angående det, at omlægge lån. I et alment boligselskab ser man på, hvad

en omlægning af lån kan betyde i relation til at opnå en lavere ydelse, idet ydelsen på lånet er det afgørende for lejerne, idet ydelsen naturligvis er det, der har betydning for lejens størrelse.

En privat låntager kan se på om en omlægning af et lån kan bringe restgælden ned.

Der blev spurgt til, hvad en mulig erstatning ved voldgiftssagen kan bruges til, og her var svaret, at pengene skal bruges til at betale for de nødvendige arbejder, der skal udføres for at rette op på fejlene ved projektet. En væsentlig del af en mulig erstatning må forventes at skulle bruges til en betaling af tilslutningsafgift til det offentlige afløbssystem, hvis resultatet af hele problemet med LAR-projektet bliver, at man må søge om gentilslutning til afløbsnettet.

Herefter kunne dirigenten takke for god ro og orden ved mødet og erklære afdelingsmødet for afsluttet.

Mødet hævet

Ib Eiland
referant

I.E. 25.09.2024