

Referat af afdelingsmøde i afd. 1171-0 (afd. 1) den 3. juni 2024 kl. 17.00 i Hjallesø Forsamlingshus.

- I mødet deltog: 120 beboere (85 husstande).
Afdelingsbestyrelsen var repræsenteret ved formand Tine Hansen, næstformand Christel Kjærås, bestyrelsesmedlem Susanne Westerskov og suppleant Mikkel Stærmose.
- Derudover deltog: Fra organisationsbestyrelsen: Jan Moosmand.
Fra Lejerbo: Forretningsfører Lars D. Juhre, driftschef Erik Zoëga, driftschef Simon Kromann, lokalinspektør Henrik H. Nielsen og sekretær Susanne Zoëga.

Formanden for afdelingsbestyrelsen Tine Hansen bød velkommen til mødet, og præsenterede bestyrelsen og særlig velkomst til Lejerbo

Dagsordenen er udsendt den 6. maj 2024, og den endelige dagsorden den 27. maj 2024.

Følgende er blevet besluttet:

1.	Præsentation af Lejerbo	<p>Forretningsfører Lars D. Juhre præsenterede personalet, som deltog i mødet. Herefter orienterede han om Lejerbo, som er en landsdækkende boligorganisation, med</p> <ul style="list-style-type: none">• Små 40.000 boliger (almene, ældre, ungdoms- og seniorboliger.• Mange års erfaring i at administrere (80 år)• Organisationens opbygning. (afdeling – organisation – repræsentantskab – landsrepræsentantskab og hovedbestyrelse.)• Lejerbo administrative opbygning.• Mission: Rum for liv.• Visioner om: beboerdemokrati, bæredygtighed digitalisering og effektivisering og den gode arbejdsplads.• Kerneopgaver. <p>Og sidst men ikke mindst – et godt sted at bo.</p>
2.	Valg af dirigent.	<p>Formanden foreslog på bestyrelsens vegne Lars D. Juhre som dirigent.</p> <p>Lars D. Juhre blev enstemmigt valgt, og konstaterede at mødet var lovligt.</p>
3.	Valg af referent og stemmetællere.	<p>Formanden foreslog på bestyrelsens vegne Susanne Zoëga fra Regionskontoret som referent.</p> <p>Susanne Zoëga blev enstemmigt valgt.</p> <p>Stemmetællere vælges hvis der bliver behov herfor.</p>

4. Afdelingsbestyrelsens beretning siden sidste ordinære afdelingsmøde.

Bestyrelsens beretning var udsendt forud for mødet.

Bemærkninger/kommentarer:
Udbudsmaterialet var ej bekendt for bestyrelsen.
Er først modtaget for nylig.

Ønske om gennemsigtighed.
- Lovgivningen skal overholdes.

Vedligeholdelse – udfordringer med murbindere i flere gavle blev drøftet. Lejerbo skal have skabt et overblik over problemet snarest.

Vand i flere kældre p.g.a. stigende grundvand, blev drøftet.

Lars. D. Juhre orienterede kort om styringsdialogmødet i Odense kommune:
- Afdelingerne har ikke tilstrækkelig med henlagte midler. (Benchmark)
- BBR – kontra de faktiske forhold.
- Brandsikkerhed.

Administrationen vil i løbet af efteråret gennemgå samtlige boliger i de 3 afdelinger. Starter i september i afd. 1)

Det blev nævnt, at der i 2020 skulle være udsendt mail til beboerne om, at melde til Domhusgården, hvilke bygninger hver bolig havde – således at BBR kunne stemme overens med de faktiske forhold.

I forbindelse med den kommende gennemgang af husene, vil administrationen (Lejerbo) samtidig sørge for, at BBR bliver opdateret. Dette er yderst vigtigt både i forhold til brandmyndighederne, men også i forhold til forsikring af bygningerne. Det er også forhold, som Odense kommune påtalte i styringsdialogmødet, da Folkebo ikke levede op til det.

Indvendig vedligeholdelseskonto, kan den bruges til udvendig vedligeholdelse?
- Ja – men der skal stå 3 år opsparing – resterende kan bruges til udvendig vedligeholdelse. (jf. driftsbekendtgørelsen)

Såfremt der står mere, end hvad der svarer til 3 års indbetalinger, kan man kræve, at det "overskydende" beløb bruges på andet vedligeholdelse, der vurderes som rimeligt, og hensigtsmæssigt at foretage, såfremt boligens vægge, lofter og træværk fremstår vel vedligeholdt. Her har afdelingen besluttet, at kontoen må bruges til maling af huset.

Kan man få en opgørelse over, hvad man har stående på sin indvendige vedligeholdelseskonto?
- Ja, det står på den månedlige huslejeopkrævning.

De nye tiltag i år vil være udarbejdelse af husorden, vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog.

Det blev oplyst, at Lejerbo har fået overdraget 80 "råderetssager" (for alle 3 afdelinger), som p.t. ikke er afsluttet i Landsbyggefonden.

Ingen yderligere bemærkninger, hvorefter beretningen blev godkendt.

5. Regnskab 2023 til orientering.	<p>Lars D. Juhre gennemgik det udsendte regnskab, som er er godkendt af afdelingsbestyrelsen. Regnskabet kom ud med et underskud på kr. 143.000.</p> <p>Regnskabet 2023 blev herefter taget til efterretning.</p>
6. Budget 2025 til godkendelse.	<p>Lars D. Juhre gennemgik budgetforslaget for 2025, som havde op til en huslejestigning på 4,56 %, jævnfør det udsendte budget.</p> <p>Der var spørgsmål til konto 114.2 rengøring, trappevask m.v., - man har ingen trapper i afdelingen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det blev oplyst at teksten er en standardtekst i kontoplanen. I Folkebo dækker kontonummeret blandt andet over rensning af kloaker. <p>Budgettet for 2025 blev herefter enstemmigt godkendt.</p>
7. Indkomne forslag.	<p>Bestyrelsen for afd. 1 vil gerne vide, om der er interesse for, at vi laver en konkurrence, om et nyt logo til Folkebo?</p> <p>Folkebo har tilsyneladende aldrig haft sit eget logo, så for at fastholde vores selvstændighed og suverænitet, vil afdelingsbestyrelsen indbyde til, at alle kan deltage i en konkurrence, om et logo. Vil der være interesse i det? Vi beder blot om en tilkendegivelse af, om I synes, det er en dog idé. Det skal naturligvis også drøftes med afd. 2 og afd. 3.</p> <p>Beslutning Forsamlingen besluttede, at bestyrelsen arbejder videre med forslaget.</p> <p>Lisbeth, Carl Bernhards vej 39 foreslår: Ændring af vedligeholdelsesudgifter. Altså hvad vi må bruge vores egne penge til, f.eks. maling af hegn og ny trappe.</p> <p>Derudover blev der spurgt til, om beløbet kan nedsættes?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lovgivning anbefaler, at der faktisk skal indbetales det dobbelte af hvad der indbetales i dag. - Det anbefales, at der i 2024 indbetales kr. 52 pr. m2. - En B-ordning betyder, at du overtager lejemålet, uden at det er normalistandsat, og at lejeren har den indvendige vedligeholdelsespligt. Ved B-ordninger skal der være knyttet en indvendig vedligeholdelseskonto til boligen, som lejeren løbende indbetaler til sammen med husleje m.v. <p>Skal vi selv udbedre huller i gavlene – efter at el er nedtaget?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Iflg. Afdelingens vedligeholdelsesreglement afsnit III pkt. 2, vedligeholder lejer også boligen udvendigt, med maling af murværk. <p>Hvis man ønsker at ændre afdelingens vedligeholdelse fra en B ordning til en A ordning, så vil det kun ske for ny indflytter, den nuværende lejer bibeholder den nuværende B ordning.</p>

	<p>Hvis man ønsker at ændre de nuværende reglementer, (husorden, vedligeholdelsesreglement) så er det afdelingsmødet, der skal godkende det, og indtil da, er det de nuværende reglementer, der gælder.</p> <p>Afdelingsbestyrelsen og Lejerbo vil dog i nærmeste fremtid, begynde at udarbejde nye reglementer, som er mere tidssvarende, og når arbejdet er afsluttet, skal det godkendes på et afdelingsmøde.</p>
8. Valg af 1 bestyrelsesmedlem. På valg er Susanne Westerskov.	<p>Susanne Westerskov var ikke villig til genvalg, men opfordrede til, at man stillede op som kandidat, da det er et spændende arbejde.</p> <p>Lone Skotte Find ønskede at stille op til bestyrelsen, og blev enstemmigt valgt for 2 år.</p>
9. Valg af 1 bestyrelses-suppleant, på valg er Mikkel Stærmose.	<p>Mikkel Stærmose var villig til genvalg, og blev enstemmigt genvalgt for 1 år.</p>
10. Eventuelt.	<p>Følgende blev nævnt/omtalt:</p> <p>Ventelisten – er Folkebo - Folkebos venteliste.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ja det er det. Det er dog således at man "for samme" beløb kan opskrive sig til boliger i Lejerbo organisationer. <p>Der var i udbudsmaterialet, som lå til grund for valget af Lejerbo, et ønske om et kontor i Odense – er det stadig planen?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Organisationsbestyrelsen har efterfølgende vurderet, at der ikke er behov for, at der etableres et kontor i Odense. Dog vil der muligvis blive en form for kontor, i garagen (hvor håndværker tidligere havde lager m.m. i afd. 3) <p>Der er 2 tomme huse?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det blev oplyst at begge p.t. er udlejet. <p>Snegleplage.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det blev oplyst, at de gerne på trampes ihjel. <p>Der blev kort drøftet, om der er stemning for at lave et beboerhus, som samlingssted, hvor man kan mødes til kaffe, spil o.s.v.</p> <p>Ingen yderligere bemærkninger.</p>

Referatet er godkendt og underskrevet elektronisk via Penneo af dirigent Lars D. Juhre og formand Tine Hansen.

