

Sted:	Mødelokalet Grundtvigsvej 58 ^{1. sal}
Dato og tid:	Onsdag den 6. november 2024 kl. 18.30
Afdeling:	Afdeling 1

Deltagere:	Tine Hansen, Christel Kjærås, Lone Skotte Find, Mikkel Stærmosé
Fraværende:	
Mødeleder:	Tine Hansen
Referent:	Lone Skotte Find

Dagsorden		Orientering, drøftelse eller beslutning
1.	Godkendelse af dagsorden og opfølgning på referat fra sidste møde	Ingen kommentarer
2.	Siden sidst <ul style="list-style-type: none">Bolig gennemgangen Status velkomstbrev til nye beboere	<p>Gennemgang af boliger i afdeling 1 har umiddelbart været en god oplevelse. Vi afventer nu et samlet overblik, således at dette overblik bl.a. kan danne basis for udarbejdelse af de fremtidige vedligeholdelsesplaner.</p> <p>I forbindelse med til- og fraflytninger kan der være områder (udskiftning/vedligehold), der igangsættes med det samme.</p> <p>Christel udfærdiger udkast til "velkomstfolder" med information til kommende lejere. Velkomstfolder vil formentlig blive en del af en samlet "velkomstpakke", hvor bl.a. kommende råderetskatalog, vedligeholdelsesreglement og ordens- og havereglement indgår.</p>
3.	Aktuelle sager fra lejerne	Drøftet igangværende sager.

4	<p>Div. ifht. til Lejerbo</p> <ul style="list-style-type: none"> • Opfølgning på formandens snak med Lars Juhre den 18-9-2024 	<p>Det har tidligere været sådan, at tilbudsbrev til evt. kommende lejere har været afsendt med Lejerbo som afsender og ikke med direkte henvisning til, at der er tale om et lejemål i Folkebo.</p> <p>Denne uhensigtsmæssighed er ændret, således at Folkebo nu fremstår som afsender, hvilket tydeliggør at det tilbudte lejemål er i Folkebo.</p>
5.	<p>Opfølgning og drøftelse af uafklarede spørgsmål fra tidligere møder v/Christel</p>	<p>I forhold til tidligere drøftelser og beslutninger i Organisationsbestyrelsen skal disse føres til kommende referater.</p> <p>Vedtægtsændringer - besluttet på seneste repræsentantskabsmøde vurderes (af Christel) at være sket på et "misforstået" grundlag i forhold til suppleanternes rolle.</p> <p><i>"Det blev besluttet, at suppleanter ikke deltager i org.bestyr.møderne da Lars D. Juhre forklarede at "suppleanterne ikke normalt deltager i møderne og hvis de gør, har de hverken stemme- eller taleret". Christel stillede sig uforstående dengang og mente ikke det var korrekt. Det blev herefter vedtaget, da det ikke gav mening, hvis man ikke havde taleret. Christel har efterfølgende gennemgået reglerne på området og mener, at afstemningen blev gennemført på et forkert grundlag da reglerne som Lars D. Juhre henviste til også siger, at "... en forening kan vælge at fastsætte i sine vedtægter om og i hvilken udstrækning en suppleant kan deltage.... hvorvidt en suppleant må udtale sig afhænger altså primært af vedtægterne og de interne regler". Det var netop det vi skulle stemme om, om vi ville ændre til, i vores vedtægter."</i></p> <p>Vi afventer afholdelse af repræsentantskabsmøde i 2025.</p> <p>Christel bad igen om at Forretningsføreraftalen bliver gjort tilgængelig jf. Driftsbekendtgørelsen §12, stk. 3 <i>"Aftaler om forretningsførelse skal indgås skriftligt med fastsættelse af klare opsigelsesregler, herunder at de skal kunne opsiges med 1 års varsel til førstkommende månedsskifte. De indgåede aftaler skal være offentligt tilgængelige"</i> og henviste ligeledes til referat fra Repræsentantskabsmøde den 31. januar 2024.</p>

		<p>Lone gav udtryk for, at Forretningsføreraftalen er tilgængelig ved henvendelse til Organisationsbestyrelsens formand, Jan Moosmand.</p> <p>Christel fastholder at for at leve op til den nævnte lovgivning, skal den være offentligt tilgængelig, hvilket den ikke er ved formanden, hvorfor den som min. bør være tilgængelig for alle i Folkebo ved henvendelse til Lejerbo.</p> <p>Christel efterlyste igen referater fra org.bestyrelsens møder blandt andet fremgår det ikke nogen steder, at de har konstitueret sig, hvorfor de reelt ikke er eksisterende, ligesom man ikke kan se, hvilke beslutninger de træffer, når der ikke er referater fra deres (telefon-)møder.</p> <p>Lone orienterede om, at organisationsbestyrelsen er fortsat med Jan Moosmand som formand og Jens Mathiesen som næstformand.</p>
6.	<p>Revideret råderetskatalog og vedligeholdelsesreglement.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det videre arbejde • Afdelingsbestyrelsens input og rolle 	<p>Der afholdes workshop for de 3 afdelinger 2-4 december i "Druidernes Hus - Dalum".</p> <p>For afdeling 1 vedkommende afholdes dette 2. december.</p> <p>Vi forventer, at disse kataloger kan foreligge i 1. kvartal 2025.</p>

<p>7. Nyt fra og spørgsmål til organisationsbestyrelsen mm v/ Lone</p> <p>"Nøgent hus". Lejebos tolkning kontra Boligministeriets mm./ overdragelse af inventar mm</p>	<p>Der har været drøftelser i forhold til begrebet "nøgent hus" i forbindelse med til- og fraflytninger.</p> <p>En beboer i Folkebo har således haft kontakt til Odense Kommune (Almene Boliger) for at høre om Folkebos praksis med "nøgent hus" i forbindelse med til- og fraflytninger.</p> <p>Problematikken er, om en tilflyttende lejer kan overtage gardiner, skabe, hårde hvidevarer fra den fraflyttende lejer, evt. mod betaling, og disse effekter forbliver i huset, når den nye lejer overtager boligen.</p> <p>Svaret fra Odense Kommune er klart: "Det er ikke muligt at overdrage vedligeholdelsespligten for forbedring udført via den individuelle råderet". Dette er præciseret i kommunens sidste "udgivelse" fra juni 2024:</p> <p><i>"Overdragelse af vedligeholdelsespligten ved individuel råderet"</i></p> <p><i>"Flere almene boligorganisationer og beboere har givet udtryk for et ønske om, at overtage en tidligere lejers forbedringsarbejder, udført efter den individuelle råderet. Almene Boliger har undersøgt mulighederne for en aftale, hvor den kommende lejer tilkendegiver at overtage vedligeholdelsespligten af arbejderne. Svarene fra både BL og ekstern juridisk rådgiver fastslår at den almene boligorganisation altid vil have forpligtelsen vedrørende f.eks reparationer og udskiftninger. Vedligeholdelsesforpligtelser ud over, hvad der er beskrevet i Almenlovens §24, stk. 4 kan ikke pålægges lejer og kan således heller ikke overdrages til ny lejer"</i></p> <p>Og dette gælder, uanset om den tilflyttende lejer har underskrevet et stykke papir om selv i fremtiden at ville overtage vedligeholdelsesforpligtelsen. En sådan erklæring vil Folkebo ikke kunne støtte ret på, hvis sagen ender ved Beboerklagenævnet eller ved Domstolene.</p> <p>Loven foreskriver, at <i>"Der kan i et vedligeholdelsesreglement, jf. §25 stk. 2 fastsættes bestemmelser om, at lejerens uanset regler i stk. 1 og 2 overtager udlejerens pligt til at vedligeholde og renholde visse nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligen samt til at vedligeholde og renholde udvendigt træværk og lignende. Hvis der ikke er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet, kan udlejer indgå aftale med den enkelte lejer om, at lejerens overtager den nævnte pligt."</i></p> <p>En beboer, som overtager f.eks gardiner og/eller hårde hvidevarer, som er placeret i lejemålet ved den nye beboers indflytning, vil til enhver tid kunne kræve, at Folkebo vedligeholder disse installationer.</p>
--	--

En aftale om at en indflyttende lejer overtager forandringer kan indskrives i lejekontrakten for den nye lejer. Boligselskabet godkender overdragelsen af forandringen ved deres underskrift på kontrakten.

Den samme beboer, som har kontaktet Odense Kommune, har forespurgt Social-, Bolig og Ældreministeriet, hvad der kan indføres i lejekontrakterne. En del af svaret lyder: " Hvis en lejer overtager en forandring fra en tidligere lejer, vil lejeren også overtage reetableringspligten fra den udflyttende lejer. *En aftale om at en indflyttende lejer overtager forandringer kan indskrives i lejekontrakten for den nye lejer.*

"Såfremt der ikke er tale om en decideret forandring, men derimod installeret eller særlig tilpasset løsøre, er det ministeriets vurdering, at sådanne genstande kan overdrages mellem den fraflyttende og indflyttende lejer, såfremt det godkendes af den almene boligorganisation, og såfremt overdragelsen heraf ikke er en betingelse for, at den nyindtrædende lejer kan overtage lejemålet."

Som formand for Folkebo har Jan Moosmand ringet til den pågældende medarbejder, der har produceret svaret for Ministeriet og spurgt ham, om han kunne redegøre for de økonomiske konsekvenser ved det citerede afsnit. Dette gør Ministeriet ikke, var svaret.

Det kan forekomme rigtigt at tømme boligen for gardiner, tilpassede skabe mv.; men det ville ellers blive et bundløst økonomisk hul for Folkebo og dermed alle lejerne, som kommer til at betale for vedligeholdelsen og fornyelsen af disse overtagne genstande.

Christel undrede sig over, at Jan ikke havde valgt at rette skriftlig henvendelse, så svaret kunne vedlægges beslutningen, særligt taget i betragtning, at det er så vigtigt et spørgsmål og noget som Folkebo har effektueret i utallige år

Christel mener, at såfremt det er den pågældende lovgivning som såvel BL som Odense Kommune henviser til, så udtaler de sig kun om udvendig vedligehold (se ovenfor) og kan ikke tilslutte sig den fortolkning Lejerbo og formanden har besluttet. Sekundært kan man frakoble hårde- hvidevarer mens gardiner o.lign. intet har med en installation at gøre.

Christel mener derimod at ministeriet er klar og utvetydig og skrivelsen bør derfor tages til efterretning, indtil andet foreligger. Christel mener altså , at en afdelingsmøde kan vedtage, at effekter må blive i huset men evt. frakoblet.

<p>8</p>	<p>Eventuelt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Julehilsen fra afdelingsbestyrelsen • Undersøgelse foretaget på Facebook • Ændring af ordning for vedligeholdelseskonto • 	<p>Julehilsen fra afdelingsbestyrelsen: Tine udarbejder.</p> <ul style="list-style-type: none"> * veloverstået bolig gennemgang * god jul <ul style="list-style-type: none"> * Lone spørger til spørgeskema-undersøgelse på Facebook. Det er Christel, der "som privatperson" har opsat spørgeskema på Facebook i forhold til "hvad er vigtigt for dig som beboer" af ren nysgerrighed. Der er ikke forventninger til yderligere tiltag i forhold til denne undersøgelse. <p>Christel gør opmærksom på, at såfremt man på et tidspunkt vælger at gå over til A-ordning, så ser det ud til, at de penge, der står på de respektive konti for indvendig vedligeholdelse tilfalder afdelingen jvf. Bekendtgørelsen om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger kap 3, §6 stk 2.</p>
<p>9</p>	<p>Næste mødedato aftales</p>	<p>Næste ordinære møde er 4. december, men dette forventes aflyst da vi har workshop 2. december vedr. udarbejdelse af kataloger.</p>

