

Referat fra møde i afdelingsbestyrelsen tirsdag den 22/10 2024 kl. 17 i mødelokalet

Tilstede: Jan Moosmand, Niels Fabricius og Anne-Marie Bech Johansen. Afbud: Jan Helbak

Dagsorden

1. Orientering fra organisationsbestyrelsen
 - Der skulle i morgen have været dialogmøde med Odense Kommune omkring rammeaftalen (anvisning af boliger). Mødet er aflyst. Odense Kommune vil udsende et udkast til alle boligorganisationer, som vi kan kommentere på.
 - En beboer i Folkebo har haft kontakt til Odense Kommune (Almene Boliger) for at høre om Folkebos praksis med "Nøgen ind og Nøgen ud" er korrekt.

Formanden for organisationsbestyrelsen skriver således:

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.

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:

Overdragelse af vedligeholdelsespligten ved individuel råderet

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 almenlejelovens §24, stk. 4 kan ikke pålægges lejer, og kan således heller ikke overdrages til ny lejer.

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.

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.

Den samme beboer i Folkebo har forespurgt Ministeriet, hvad der kan indføres i lejekontrakterne. En del af svaret lyder således:

”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.

Med venlig hilsen

Jan Moosmand

20268184

2. Ind- og udflytninger

Næste udflytning er 31/12 2024

3. Henvendelser fra beboerne

Der har været henvendelse til organisationsbestyrelsen vedr. ladestandere.

Spørgsmålet omkring etablering af ladestandere afventer det nye råderetskatalog. Se punkt 4.

4. Aktuelt

- Status belysning

Det er nu fastslået, at vedligeholdelse af gadelamper i vængerne og på stierne op mod afdeling 1 tilhører folkebo. Det betyder, at vi har omkostningerne ved udskiftning af pærer. Da vi hastigt nærmer os den mørke tid, haster det med at få pærerne udskiftet.

Jan tager kontakt til Lejerbo. Det forventes, at problemet er løst senest 1/11. Vi forudsætter at alle pærer skiftes på en gang for holde prisen nede.

- Status fugt/grundvand i kældre. Det er bestyrelsesns grundholdning, at ingen skal have opstigende grundvand i kælderen. I forbindelse med optrængning af vand fra kloak i kælder, undersøges der videre på de lejemaal, der ikke har højt vandslukkere.
 - Vedligeholdelsesreglement/råderetskatalog
Der afholdes den 3/12 2024 kl. 17 møde med Lejerbo omkring udarbejdelse af råderetskatalog, orden- og vedligeholdelsesreglementet for afdeling 2.
 - Status ladestandere
Det står pt stand by. Råderetskataloget skal udarbejdes før der kan tages stilling til betingelser mv.
 - Status logo.
Der er ikke noget nyt. Der er et ønske om at Folkebo bliver registeret som et varemærke/begreb. For at dette kan lade sig gøre, skal vi have et logo. Der vil blive lavet en konkurrence for alle Folkebos lejere om bedste logo. Organisationsbestyrelsen iværksætter konkurrencen inden årets udgang. Repræsentantskabet beslutter, hvilket logo, der er bedst og der vil være en præmie til vinderen af konkurrencen..
 - Status breve
Der er utilfredshed med, at det er Lejerbo, der står som udlejer af boligerne og ikke Folkebo. Lejerbo har udtalt, at det pt ikke kan lade sig gøre at udskifte navnet Lejerbo med Folke i tilbudsbrevene. Bestyrelsen vil dog arbejde videre på, at Lejerbo finder en løsning, så det tydeligt fremgår, at det er Folkebo og IKKE Lejerbo der tilbyder en ny bolig.
4. Dato for næste ordinære møde
Bestyrelsen mødes som tidligere skrevet med Lejerbo den 3/12. Her aftaler vi hvornår næste ordinære møde afholdes.
5. Eventuelt
- Jan mødes den 6/11 2024 med Erik Zoega fra Lejerbo for at måle op til et tilbud om hækkeklipping, istandsættelse af mødelokalet, el-ladestandere i rabatten m.m.

- Lejerbo afholder den 4/11 2024 et kursus, hvor man får introduktion til bestyrelsesarbejdet. I afdeling 2 vurderes der ikke behov for kurset på denne side afdelingsmødet.

Referent

Anne-Marie Bech Johansen