

Referat fra afdelingsbestyrelsesmøde den 26. februar 2025.03.02

Tilstede: Jan Moosmand, Jan Helbak og Anne-Marie Bech Johansen (referent)

Dagsorden

1. Orientering fra organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsen har afholdt møde med henblik på evaluering af de 3 afdelingsmøder, hvor de nye kataloger om råderet, vedligeholdelse og husorden skulle behandles. Set i bagklogskabens lys kunne møderne have være forberedt bedre, med bedre information til beboerne, som samtidig burde have haft længere tid til at overveje katalogerne. Det var heller ikke optimalt med en tidsmæssig bagkant ligesom styring af møderne kunne have været bedre. Organisationsbestyrelsen melder, at indtil nye kataloger foreligger, er de nuværende kataloger gældende. Kompetancen til beslutninger og tilladelser ligger hos organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen vil indkalde til et ekstraordinært møde i repræsentantskabet den 19/3 2025, hvor bl.a. ovenstående vil blive behandlet.

Der er i 4 sager givet tilladelse til opsætning af ladestandere. I den forbindelse har man konstateret fejl i forslaget til råderetskataloget for så vidt angår specifikationer til til ladestandere i afdeling 2, hvor der kræves frakobling til den fælles stikledning og etablering af egen 25 Amp tilslutning.

2. Ind- og udflytninger

Der har ikke været ind- og udflytning.

Bestyrelsen er blevet gjort opmærksom på, at der har været beboere – herunder tilflyttere – som har følt sig dårligt behandlet af Lejerbo. Det er derfor blevet præciseret

overfor Lejerbo, at medarbejderne skal tale og skrive pænt til beboerne i en høflig og imødekommende tone.

I den forbindelse opfordres alle beboere til at henvende sig direkte til bestyrelsen, hvis man oplever ikke at blive hørt og/eller talt ordentligt til. Det er vanskeligt at gøre noget effektivt, hvis de dårlige oplevelser alene deles på Facebook, som ikke er en officiel meddelelseskanal for Folkebo endsige for afdelingsbestyrelserne.

3. Henvendelser fra beboerne

Henvendelse fra en beboer vedr. det materiale bestyrelsen valgte at udsende efter sidste bestyrelsesmøde i starten af februar. Pågældende var ikke tilfreds med den måde valget af stemmetællere på afdelingsmødet foregik på. Samme beboer har også foreslået fremover at købe os til en professionel dirigent. Bestyrelsen har vendt forslaget, og mener at det er bedst at pege på en fra afdelingen (dog ikke medlemmer af bestyrelsen), hvis ingen melder sig til opgaven på afdelingsmødet.

4. Aktuelt

- Vedligeholdelsesreglement/råderetskatalog/husorden

Blev drøftet. Skal vi overhovedet have et råderetskatalog?

Organisationsbestyrelsen kan uden råderetskatalog bestemme. Dette følger af § 86 i Driftsbekendtgørelsen (se de relevante paragraffer sidst i referatet). Evt. tilladelser vil tage afsæt i de af afdelingsbestyrelserne vedtagne forslag til råderetskataloger.

Det blev nævnt, at uden et råderetskatalog med fastsatte standarder, vil der være risiko for ulige behandling af samme type arbejde, da det i højere grad beror på skøn mv.

- Istandsættelse af mødelokalet

Tages op på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde.

- **Status belysning**

Da flere har oplevet gener i forbindelse med etablering af nye gadelampoer i vængerne, har elektrikerer foretaget nogle justeringer. Lystyrken er forsøgt nedtonet og lamperne er drejet en smule bagud (mod baghækken) og en smule væk fra haverne. Det ser dog ud til, at lysstyrken ikke er nedsat lige meget i alle vænger, hvorfor der endnu engang tages kontakt til elektrikerer.

- **Rabatterne på J. L. Heibergsvej**

Vi har været i kontakt med Park og Vej ved Odense Kommune med hensyn til vedligehold af rabatterne på J. L. Heibergs Vej. Kommunen erkender, at de har vedligeholdelsespligten af både rabatter og kirsebærtræer. Man vil påbegynde lugning mv samt nedklipping af døde grene, når foråret nærmer sig og tingene begynder at spire. Det er undersøgt, om kommunen også har som opgave at foretage snerydning og lugning af fortovsfliserne. Dette er desværre ikke tilfældet. Her har grundejer forpligtelsen.

- **Status fugt/grundvand i kældre.**

Der arbejdes forsat på løsning.

- **Status logo**

Organisationsbestyrelsen har modtaget en del gode forslag til nyt logo. De 3 bestyrelser har gennemset forslagene, og vi var i afdeling 2 enige om valg af et forslag. Forslagsstiller vil blive kontaktet snarest.

- **Status breve**

Det undrer, at Lejerbo stadig tilbyder boliger på Lejerbos eget "brevpapir", hvor det intet sted fremgår, at det er folkebo, der udlejer. Det viser sig at det ikke er slået igennem på autogenerede udsendelser, men Lejerbo har lovet, at dette vil blive ændret.

5. Ændring i bestyrelse

Niels Fabricius har meddelt sin fratræden i bestyrelsen, hvorfor afdelingens valgte suppleant, Jan Helbak, er trådt ind i bestyrelsen. Tak til Niels for indsatsen gennem årene.

6. Dato for næste ordinære møde

Tirsdag den 25/3 2025.

7. Eventuelt

Ingen emner.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. - BEK nr 1642 af 07/12/2023

Råderet og godtgørelse for individuelle forbedringer i almene boliger

§ 84. Lejeren har ret til at udføre forbedringer af boligen og ved fraflytning få økonomisk godtgørelse for de afholdte udgifter. Retten omfatter ikke hårde hvidevarer. Ud over at udføre forbedringer har lejeren ret til uden godtgørelse at flytte og fjerne ikke-bærende skillevægge og at opsætte skillevægge i sædvanligt omfang, jf. dog § 90, stk. 1.

Stk. 2. For arbejder, som gennemføres efter stk. 1, anvendes vedligeholdelsesreglementer fastsat i medfør af § 25, stk. 2, i lov om leje af almene boliger tilsvarende.

§ 85. Afdelingsmødet kan ved almindelig stemmeflerhed beslutte, at der kan gennemføres andre arbejder end de arbejder, der er nævnt i § 84, stk. 1. Arbejderne skal vedrøre den del af det lejede, som ligger uden for selve boligen.

Stk. 2. De arbejder, der er omhandlet i stk. 1, kan være forbedringsarbejder og arbejder, som ikke er forbedringer. Afdelingsmødet kan, for så vidt angår arbejder, der ikke er forbedringsarbejder, beslutte, om lejeren skal foretage reetablering ved fraflytning. Hvis lejeren skal foretage reetablering, skal lejeren betale et rimeligt depositum til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne.

Stk. 3. Afdelingsmødets beslutninger skal godkendes af boligorganisationens bestyrelse. § 84, stk. 2, anvendes tilsvarende.

Stk. 4. Boligorganisationen skal for hver afdeling udarbejde en fortegnelse over de arbejder, der kan udføres ifølge afdelingsmødets beslutninger efter stk. 1. Boligorganisationen foranlediger, at lejerne får udleveret denne fortegnelse, eller at denne gøres tilgængelig på boligorganisationens hjemmeside. Nye lejere skal have fortegnelsen udleveret i forbindelse med lejeaftalens indgåelse.

§ 86. Har afdelingsmødet ikke truffet beslutning efter § 85, stk. 1, kan boligorganisationen indgå aftale med den enkelte lejer om udførelse af arbejder, som vedrører den del af det lejede, der ligger uden for selve boligen.

Stk. 2. Boligorganisationen kan indgå aftale med den enkelte lejer om udførelse af andre arbejder i boligen end de arbejder, der er nævnt i § 84, stk. 1.