
Folkebo - afd. 3

Møde i afdelingsbestyrelsen

Dato, tid og mødested

25. august 2025, kl. 19.30 i mødelokale
Grundvigsvej 58

Referent: Lone Dinesen

Deltagere

Christian Bang Bové (formand), Peter Blomberg, Peter Favrholdt og Lone Dinesen

Afbud

Ingen

Dagsorden**Referat****Orientering****1. Møde i organisationsbestyrelsen**

På mødet i organisationsbestyrelsen den 21. juli 2025 besluttede en enig bestyrelse, at alle møder vil blive afholdt med en bred deltagerkreds.

Det skal dog bemærkes, at det alene er Peter Wøbbe, Astrid Fribo og Christian Bang Bové, der har stemmeret på disse møder.

Der holdes møde hver 4. eller 5. uge – og der tages referat fra alle møderne.

Link: [Referater fra møder i organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet](#)

2. Møde med Odense Kommune

Christian Bang Bové og Peter Wøbbe har sammen med tre medarbejdere fra Lejerbo deltaget i et dialogmøde med Odense Kommune.

Optakten til mødet, var lidt blandet – men det kommer der styr på fremover. Fremover indkaldes i god tid og Folkebo bestemmer selv, hvem der deltager fra bestyrelserne.

Det var et godt møde, hvor Odense Kommune blandt andet oplyste, at

- Dialogmøderne afholdes på grund af en – i forhold til Folkebos størrelse – forholdsvis stor mængde tilsynssager.
-

-
- Formålet er at sikre en god kommunikation mellem parterne – dog kan Odense Kommune (Almene boliger) ikke påtage sig at optræde som organisationskonsulent eller mediator mellem Folkebos nye bestyrelser og Lejerbo.
 - Almene Boliger tilbyder at holde et eftermiddagsmøde for alle bestyrelsesmedlemmer – og det blev hilst meget velkomment af Christian og Peter.

Næste dialogmøde afholdes om ca. 6 uger på slottet.

Drøftelse og beslutning

3. Ind- og udflytninger

Ind- og udflytninger

- Flere nuværende beboere og også fraflyttere har henvendt sig til bestyrelsesmedlemmer i de tre afdelinger – med sager omkring ind- og udflytninger.
- Som følge af henvendelserne er der opstået usikkerhed om, hvilke regler og aftaler Lejerbo aktuelt administrerer efter – og det kan bestyrelserne selvfølgelig ikke acceptere.
- Bestyrelserne har vurderet, at der er brug for en ændring af Lejerbos nuværende praksis i en periode frem til, at Folkebo har evalueret ind- og udflytninger - og eventuelt vedtaget ændringer i råderet og vedligeholdelsesreglementer.
- Praksisændringen er især i forhold til rengøring, havearbejder og råderet.
- Brev til Lejerbo ses i forlængelse af dette referat.
Brevet er efter dette møde godkendt af de øvrige bestyrelser (26. august 2025) i sin helhed og uden ændringer.

Råderetskatalog og vedligeholdelsesreglement

- Kommende ind- og udflytningssyn med tilhørende rapporter skal danne grundlag for afdelingsbestyrelsens videre arbejde med forbedring af råderetskataloger, vedligeholdelsesreglementer og husordener.
 - Tanken er også, at eventuelle nye kataloger for afdeling 3 skal i høring forud for et afdelingsmøde – sådan at forstå,
 - at alle i afdeling 3 får mulighed for at komme med bemærkninger til et udkast fra bestyrelsen – i en periode på 4 til 8 uger, og
 - herefter behandler bestyrelsen bemærkninger og input, hvorefter
 - der på et afdelingsmøde stemmes om katalogerne.
-

4. Tag-projekt

Ingen i bestyrelsen kender status for tagprojektet – og derfor sender bestyrelsen en mail, hvor Lejerbo bedes komme med oplysninger og materiale som:

- Status for projektet
- Hvordan arbejdes med indsamlede oplysninger og besigtigelser og hvad er konklusionen?
- Hvilke aftaler og kontrakter er indgået?
- Hvilken udbudsstrategi er valgt, herunder også valgte optioner?
- Estimerede omkostninger ved forskellige løsninger
- Tids- og aktivitetsplan
- Organisationsdiagram eller redegørelse for hvem har hvilke roller

Der er enighed i bestyrelsen om, at tagprojektet skal have bestyrelsens fulde opmærksomhed. Og alle beboere i afdeling 3 skal løbende informeres om projektet – en information, som fremover vil komme fra afdelingsbestyrelsen.

5. Aktivitetskalender

Der holdes møde i afdelingsbestyrelsen hver 14. dag.

Og der udarbejdes et årshjul eller kalender, så ikke kun bestyrelsen, men også hele afdeling 3 kan følge bestyrelsens arbejde.

Drøftelse

6. Fremtidige opgaver

Der er mange opgaver for afdelingsbestyrelsen den kommende tid, men tre opgaver prioriteres i særlig høj grad lige nu:

- Ind- og udflytninger
- Råderetskatalog og vedligeholdelsesreglement
- Tagprojekt

Øvrige opgaver, som også er vigtige; information, henvendelser fra beboere, forretningsgange og samarbejdsaftaler, aftaler om data og ikke mindst en lang række møder, så vi får indsigt i udfordringer og finder løsninger.

Desuden har organisationsbestyrelsen besluttet, at information kan ske via et husstandsomdelt blad – Christian Bang Bové, Peter Favrholt er redaktører.

7. Eventuelt

Habilitets- og tavshedserklæring blev drøftet.

Det vurderes, at den erklæring, Lejerbo har bedt alle bestyrelsesmedlemmer, også suppleanter om at underskrive, er unødigt vidtrækkende. Erklæringen må selvfølgelig ikke være til hinder for bestyrelsens arbejde.

8. Næste møde

Torsdag den 11. september 2025.

Udkast til dagsorden:

- 1) Møder i organisationsbestyrelsen
 - 2) Møde med Odense kommune
 - 3) Ind- og udflytninger
 - 4) Tagprojektet
 - 5) Øvrige aktiviteter og opgaver
 - 6) Eventuelt
 - 7) Næste møde
-

Ind- og udflytninger

Kære Lars Due Juhre

Folkebos bestyrelser er enige om, at der er behov for gennemgang og evaluering af generel praksis og sagsgange i forbindelse med ind- og udflytninger i Folkebo.

Desuden er der brug for en midlertidig ændring af Lejerbos praksis – især i forhold til udearealer, rengøring og råderetsarbejder.

Ændringerne i Lejerbos nuværende praksis skal iværksættes i forbindelse med førstkommende indflytning og førstkommende udflytning.

Formål

Folkebos bestyrelser ønsker at sikre, at ind- og udflytningsrapporter bliver udarbejdet, så de følger de regler, som er vedtaget for hver af de tre afdelinger i Folkebo - samtidig med at rapporterne selvfølgelig også skal overholde den til enhver tid gældende lovgivning for almene boliger.

Ind- og udflytningssyn med tilhørende rapporter skal desuden danne grundlag for afdelingernes videre arbejde med forbedring af råderetskataloger, vedligeholdelsesreglementer og husordener.

Folkebo vil også afdække, hvilke muligheder og konsekvenser der er ved ændringer i praksis og regler – både i forhold til Folkebos særlige historie og kultur, de juridiske rammer og de økonomiske konsekvenser.

Baggrund

I Folkebo er der opstået usikkerhed om, hvilke regler og aftaler Lejerbo aktuelt administrerer efter, og der efterlyses både gennemsigtighed og klare regler for alle beboere og fraflyttere i de enkelte afdelinger.

Flere nuværende beboere og også fraflyttere har således henvendt sig til bestyrelsesmedlemmer i de tre afdelinger.

En del beboere er usikre på, om en praksisændring i forbindelse med skiftet til Lejerbo betyder, at de hæfter for alt – også egne forbedringsarbejder samt forbedringsarbejder udført af tidligere lejere og hvor de ikke har fået mulighed for at fravælge løsningerne ved indflytning.

Eksempler:

- Den oprindelige skillevæg mellem to små værelser på 1. sal i afdeling 3 er fjernet.
- Nye åbne køkkener i afd. 1 og 2.

Flere fraflyttere har henvendt sig, da de føler sig urimeligt behandlet. Der er hos nogle fraflyttere en oplevelse af, at Lejerbo stiller krav om, at lejemålet skal være i bedre stand, når de fraflytter lejemålet, end da de flyttede ind. Bestyrelserne har ikke vurderet på, om der er sådanne tilfælde, men læser loven om almenboliger således, at der ikke er hjemmel til at kræve, at lejemålet skal være i bedre stand ved

fraflytning end ved indflytning. Lejerbo bedes vende tilbage til bestyrelserne, hvis der er undtagelser, som berettiger øgede krav.

Krav og fakturaer for rengøring og havearbejde i forbindelse med fraflytninger har også skabt stor forundring og givet anledning til klager. Dette skal også ses i lyset af, at indflyttere tidligere har overtaget haven som beset, hvis ikke der var *usædvanlige forhold* i haven eller forandringsarbejder som fx et skur, som indflytter ikke ønskede at overtage.

Praksisændringer

Folkebos bestyrelser har vurderet, at der er brug for en ændring af Lejerbos nuværende praksis i en periode frem til, at Folkebo har evalueret ind- og udflytninger - og eventuelt vedtaget ændringer i råderet og vedligeholdelsesreglementer.

Lejerbos praksis ændres således:

Generelt

- Folkebos bestyrelser skal fremover have indsigt i samtlige ind- og udflytningsrapporter – både nye og allerede udarbejdede rapporter.
- Enkelte bestyrelsesmedlemmer deltager i fremtidige ind- og udflytningssyn.
- De enkelte afdelingsbestyrelser skal oplyses om tid og sted for ind- og udflytningssyn, så snart tid og sted er fastlagt.

Udearealer

- Haverne overtages som udgangspunkt som beset – dog udbedres *usædvanlige forhold* af fraflytter. *Usædvanlige forhold* kan være store jordbunker, som skal udjævnes eller store huller, der skal fyldes op.
- Fraflytter fjerner forandringsarbejder som fx et skur, hvis
 - Lejerbo sammen med afdelingsbestyrelsen vurderer, at det ikke er opført korrekt eller vedligeholdt - eller
 - indflytter ikke ønsker at overtage det.
- Faktura eller flytteopgørelse for eventuelle arbejder skal fremover udspecificeres, så følgende også fremgår:
 - En kortfattet beskrivelse af arbejderne – fx opfyldning af hul i haven med 1 m3 jord, herunder også evt. leje af maskiner.
 - Udført af:
 - Dato og varighed:

Rengøring

- Lejemål skal ved fraflytning afleveres i *almindelig rengjort stand*.
- *Almindelig rengjort stand* består som udgangspunkt i, at:
 - Vægge og lofter er fejlet fri for spindelvæv
 - Gulvtæpper* er fjernet, og gulve og fodlister er støvsuget og tørret af
 - Vindueskarme er tørret af og fremstår uden fedtpletter og andre urenheder
 - Køkken- og badeværelsesskabe samt eventuelle indbyggede opbevaringsskabe er rengjorte og fremstår uden fedtpletter og andre urenheder
 - Køkken og – håndvask og tilhørende afløbsriste er rengjort
 - Komfur, ovn mv. er rengjort og fremstår uden fedtpletter og andre urenheder

- Armaturer og fliser skal være afkalket
- Vinduer skal være vasket både inde og ude
- Kældergulve skal være støvsuget

* Det kan i særlige tilfælde aftales, at tæpper på fx trapper ikke fjernes, hvis indflytter har et ønske om at beholde tæpperne.

- Om der er tale om *almindelig rengjort stand* eller ej skal ske ved en helhedsvurdering af rengøringen. Et enkelt spindelvæv, en fedtplet eller false eller lignende, der ikke er rengjort, udløser ikke krav om ekstra rengøring på fraflytters regning.
- Lejerbo skal således tjekke rengøringen fra almindelig afstand og vinkel samt i normal belysning (dagslys eller loftsllys). Anvendelse af særligt skarpe lygter er irrelevant.
- Vægge, døre og lofter skal desuden være fri for søm, skruer, kroge mv. – og huller spartles ud i plan med overfladen. Kroge til fx løsøre i form af fx gardiner skal ikke fjernes, hvis indflytter ønsker at overtage gardinerne. Krav om vedligeholdelsesstand af overflader i øvrig fremgår af reglerne for vedligeholdelse, som kan være forskellige for de tre afdelinger.

Råderetsarbejder

- Råderetsarbejder - som er udført håndværksmæssigt og sikkerhedsmæssigt korrekt og samtidig er i vedligeholdelsesmæssig forsvarlig stand – må ikke fjernes af Lejerbo for afdelingernes eller fraflytters regning, uden forudgående godkendelse fra den enkelte afdelingsbestyrelse.
- Bestyrelsernes holdning er desuden, at løsninger, som lever op til ovennævnte og som bestyrelserne samtidig vurderer er med til at skabe en tidssvarende lejebolig, ikke absolut skal føres tilbage til forholdene på opførelsestidspunktet. Det er således ikke ensartede lejemål, der er målet i Folkebo – men lejemål med plads til forskellighed.
- **Forbedringer** som fx åbne køkkener i afd. 1 og 2 kan ikke fravælges ved indflytning, men skal overtages som beset, hvis arbejderne er udført korrekt.

Forandringsarbejder som fx et skur kan indflytter vælge at overtage, hvis det er udført korrekt og er vedligeholdt. Overdragelsen, herunder ansvar for fremtidig vedligeholdelse og eventuel reetableringspligt, skal fremgå af et dokument. Indflytter kan også vælge forandringsarbejder fra, og så er det fraflytter, der skal stå for at fjerne skuret.

Overdragelse af løsøre

- I Folkebo er der i alle tre afdelinger stor opbakning til, at det skal være muligt for fraflytter at overdrage fx gardiner, opvaskemaskine mv. til dem, der flytter ind – selvfølgelig forudsat at indflytter ønsker at overtage dette løsøre.
- Folkebos bestyrelser vil også arbejde videre med dette, men i den mellemliggende periode, så skal det være muligt at overdrage løsøre – **uden** at løsøre fjernes for efterfølgende at blive reinstalleret.
- På overdragelsestidspunktet overgår ansvaret for det overdragede løsøre for så vidt angår drift, vedligeholdelse m.m. til tilflytter. Dette skal fremgå af et overdragelsesdokument.

Opmærksomhedspunkt

- Fælles for overdragelse af forandringsarbejder og løsøre, som indflytter vælger at overtage, er, at indflytter ved næste (egen) fraflytning kan pålægges at fjerne det overdragede forandringsarbejde og løsøre.

Undtaget herfra er forandringsarbejder og løvsøre, som fraflytter ikke havde mulighed for at fravælge ved egen indflytning.

Forståelsespapir

- Odense Kommune udarbejder i nær fremtid et *forståelsespapir*, som forholder sig til råderet og overdragelse af løvsøre – og det vil bestyrelserne selvfølgelig tage højde for, når det foreligger.

Indflytninger

- Indflytter overtager lejemålet i brugbar og forsvarlig stand, men ikke nystandsset – og det skal afspejles i fremtidige indflytningsrapporter, og der bør ske en forventningsafstemning med indflytter inden selve indflytningssynet.
- Der bør således foretages et for-flyttesyn, så det forud for fremvisningerne er besluttet, hvilke forandringsarbejder tilflytter kan vælge til – og hvilken stand det konkrete lejemål overdrages i til eventuelle kommende indflyttere. Alternativ skal der være en Lejerbo-medarbejder tilstede ved fremvisninger.
- Det bør under alle omstændigheder overvejes om fraflyttere fortsat kan stå for fremvisninger – uden hverken Lejerbo-medarbejdere eller bestyrelsesmedlemmer er til stede. Folkebos bestyrelser ønsker en drøftelse med Lejerbo omkring dette.
- Der skal findes en sagsgang, der sikrer, at indflyttere er fuldt oplyst omkring lejemålet og den forventede stand, forbedringsarbejder m.m. - før de tilkendegiver, om de er interesseret i lejemålet. Det vurderes at være utrolig vigtigt med denne forventningsafstemning.
- Der gives desuden mulighed for at indflytter kan komme i kontakt med fraflytter.

Misligholdelse

- Fraflyttere dækker naturligvis fortsat udgifter i forbindelse med misligholdelse, egne uautoriserede løsninger mv.
- Afdelingsbestyrelserne involveres ved misligholdelse af lejemål.

Materiale til brug for bestyrelsernes videre arbejde

Lejerbo bedes sende det oplyste materiale og svar på spørgsmål hurtigst muligt og senest den 8. september 2025, herunder også redegørelse for Lejerbos nuværende praksis.

Materiale og svar på spørgsmål sendes til:

- Bo Lind, næstformand i afdeling 1 og suppleant i organisationsbestyrelsen – mail: bli@business.tele.dk
- Lone Dinesen, næstformand i afdeling 3 og suppleant i organisationsbestyrelsen – mail: lonedinesen@hotmail.com

Materiale

- Redegørelse for Lejerbos nuværende praksis, herunder aftaler med tidligere bestyrelser i referater, mails, telefonnotater m.m.

- Ind- og udflytningsrapporter inkl. fotodokumentation og fakturaer/opgørelser for arbejder, som er igangsat af Lejerbo.
- Sager i Folkebo, der er påklaget og stadig er aktive.
- Allerede afgjorte sager i Folkebo – fra januar 2024 til i dag.
- Folder og andet skriftligt informationsmateriale til fraflytter.
- Beslutningsgrundlaget for at indføre Lejerbos nuværende praksis for ind- og udflytninger – en praksis, som ikke følger den praksis, som oprindeligt har været i Folkebo.
- Vedligeholdelse af carport, skur, terrasse mm. – Hvad er beslutningsgrundlaget for at opkræve gebyr i forbindelse med nye lejekontrakter, og hvordan ser den tilhørende vedligeholdelsesplan ud?
- Praksis for NI-ordningen – Det er ikke reglerne, der efterspørges, men hvordan de i et konkret tilfælde er anvendt i praksis. Bemærk, at denne henvendelse lægges ved dagsordenerne i afdelingsbestyrelserne. Derfor kan der ikke her henvises til en konkret sag, men formand for organisationsbestyrelsen, Peter Wøbbe vil telefonisk give supplerende oplysninger.

GDPR

Lejerbo har telefonisk oplyst, at fx ind- og udflytningsrapporter ikke kan udleveres til bestyrelserne grundet GDPR-reglerne – trods det, at der ikke er tale om følsomme personoplysninger.

Folkebos bestyrelser er ikke enig i, at materiale ikke kan udleveres, da Folkebos bestyrelser har en legitim interesse heri - og ikke kan påtage sig bestyrelsernes almindelige ansvar uden materialet.

Bestyrelserne er deres ansvar bevidst, således at forstå at indflytnings- og fraflytningsrapporterne samt aktive klagesager ikke vil være offentligt tilgængelige, men kun anvendes af bestyrelserne og til de formål, som er beskrevet i denne henvendelse - herunder selvfølgelig også for en vurdering af, om der er brug for ændringer til kontrakten med Lejerbo.

Ovennævnte praksisændring er godkendt af de 3 afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelsen

- Møde i afdelingsbestyrelse for afd. 3,
den 25. august 2025
Christian Bang Bové, Peter Blomberg, Peter Favrholdt og Lone Dinesen deltog på mødet.
- Møde i afdelingsbestyrelse for afd. 1,
den 26. august 2025
Peter Wøbbe, Bo Lind og Peter Dallmann deltog på mødet
- Møde i afdelingsbestyrelse for afd. 2,
den 26. august 2025
Astrid Fribo og Lars Eriksen deltog på mødet
- Møde i organisationsbestyrelsen,
den 26. august 2025
Peter Wøbbe, Christian Bang Bové og Astrid Fribo deltog på mødet.

Venlig hilsen

Organisationsbestyrelsen v/
Peter Wøbbe, Astrid Fribo og Christian Bang Bové
På vegne af afd. 1, 2 og 3