

Referat af afdelingsmøde i Folkebo afd. 3 (1173-0), den 24. juni 2025 kl. 17.00, i Odense Congress Center.

I mødet deltog: 119 beboere (77 husstande)

Derudover deltog: fra DAB-Lejerbo forretningsfører Lars D. Juhre og driftschef Simon Kroman og fra BL – Danmarks Almene Boliger deltog Bjarne Zetterstrøm.

Endelig dagsorden for mødet:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent og stemmetællere.
3. Afdelingsbestyrelsens beretning siden sidste ordinære afdelingsmøde.
4. Regnskab 2024 til orientering.
5. Budget 2026 til godkendelse.
6. Indkomne forslag.
Bilag 1 - Helle Gerstorff – foreslår Fremleje af "en stol"
Bilag 2 – Lasse Brokmose – foreslår:
1 Årlig og systematisk ansøgning til Landsbyggefonden.
2 Midlertidig kompensationsordning for udbetaling af godkendte forbedringer
Bilag 3 – Britt Marie Rumler foreslår: overdragelser.
7. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer
1 medlem for 2 år på valg er Jens Mathiesen, ønsker ikke genvalgt
1 medlem for 1 år, da Morten Christiansen ønsker at træde ud af bestyrelsen.
8. Valg af 1 bestyrelsessuppleant, på valg er Bjarne Caspersen Hansen.
9. Eventuelt.

Ad 1 Valg af dirigent

Bjarne Zetterstrøm fra BL (Danmarks Almene boliger blev valgt.

Dirigenten takkede for valget og bemærkede, at opgaven som dirigent indebærer at han som forsamlingens repræsentant skal sikre, at mødet afvikles i overensstemmelse med Folkebo's vedtægter og den lovgivning, som gælder for de almene boligorganisationer. Konstaterede, at mødet var indkaldt i overensstemmelse med vedtægterne og dermed beslutningsdygtigt.

Ad 2 Valg af referent og stemmetællere

Referent: Peter Blomberg.

Stemmetællere: Britt Marie fra Paludan Müllers vej 21, Marianne fra Paludan Müllers vej 2 og
Susanne Lembckesvej 21.

Ad 3 Afdelingsbestyrelsens beretning siden sidste møde ordinære afdelingsmøde.

Afdelingsbestyrelsens formand Jens aflagde kort beretning fra bestyrelsen. På spørgsmål blev det oplyst, at beretningen vil blive medsendt referatet.

Spørgsmål:

- Marianne Frost, Blichersvej 71, hvad har I ellers lavet på jeres møder.

Jens svarede: Det forventes, at der bliver lavet opmagasineringsplads til byggematerialer i forbindelse med udskiftningen af tage m.v. Denne plads vil efterfølgende alt andet lige blive til en ladestanderplads.

- Fabrin PL 25: skriftlig beretning. Svar: Den bliver sendt ud sammen med referatet.

Ikke flere spørgsmål

Beretningen godkendt

Ad 4 Regnskab 2024 til orientering.

Jens gennemgik regnskabet.

Ingen spørgsmål

Regnskabet herefter taget til efterretning.

Ad 5 Budget 2026 til godkendelse

Grundhuslejen stiger med kr. 272.

der er afsat 3 mio. til tage i budgettet både i 2026 og 2027.

Spørgsmål:

- Stella: Postkasser: Hvem vedligeholder en selv eller fællesskabet
Den enkelt beboer skal selv sørge for postkasse.
- Jytte: Bil og Bil vedligeholdelse:
Kørsel til medarbejderne fra Lejerbo
- Karin Uve: Vil foreslå, at en adm. medarbejder fra Lejerbo gennemgår budgettet.
- Jytte: Troede at det bidrag vi giver til Lejerbo var alt incl.
Adm. Bidrag dækker ikke det arbejde Lejerbo f.eks. skal lave i forbindelse med ind og udflytninger, udskiftning vandhaner o.lign.
- Kasper: Der er afsat kr. 84.000 til ekstraordinære udgifter i 2026 er det tilstrækkeligt?
Lars fra Lejerbo: man afvikler et underskud over 3 år og det er det den sidste del af tidligere års underskud.
- Helle Gerluf: Spurgte ind til den erhvervslejekontrakt hun har vedr. hendes forretning:
Dirigenten afviser spørgsmål, idet erhvervslejemål ikke er en del beboerdemokratiet. Der er tale om en individuel kontrakt imellem lejer og udlejer.
- Henrik PL 30: Ønsker yderligere forklaring på ændringen i uforudsete udgifter.
Underskud skal afvikles over 3 år.

Godkendelse af budgettet.

Budgettet blev godkendt. Ingen imod. Få undlod at stemme.

Ad 6 Indkomne forslag

A. Helles

forslag om "fremleje af stol" i frisørsalon skal tages direkte med adm. Lejerbo, da erhvervslejemål ikke er en del af beboerdemokratiet.

Dirigenten afviste derfor forslaget.

B Lasse Brokmose:

Lovet at få tilskud til nyt køkken: Mangler ca. kr. 20.000

Lars: Beklager den situation Lasse er bragt i. Den pulje Lasse har søgt i er ikke afsluttet endnu og derfor kan Lasse ikke få sine penge før alle projekter er færdige.

- Kommentarer fra Lasse: Andre der fået lavet noget efter Lasse har fået deres penge!

Jens oplyste, at der i forbindelse skiftet til Lejerbo landede 80 sager som ikke var afsluttet af tidligere adm.

- Dirigenten fortalte, at Folkebo ikke må låne pengene ud til beboerne.
- Lasse var ikke tilfreds og mente ikke han skulle låne penge. Havde han lavet det gennem Folkebo ville de have betalt alle pengene.
- Folkebo må godt optage et lån til den kollektive råderet.

Dirigenten oplyste, at forslaget ikke kan komme til afstemning, da der ikke er hjemmel i almenboligloven til den foreslåede udbetaling.

C Britt Marie Rumler foreslog: Overdragelser:

Dirigenten indledte med at oplyse, at der p.t. verserer en korrespondance mellem Odense Kommune og Boligstyrelsen om lovligheden af "overdragelsesaftaler". Udfordringen er, at Lov om almene boliger fastslår, at en lejer ved sin fraflytning ikke kan forpligtes til at bringe det lejede i en bedre tilstand, end det var ved indflytningen. Den almene lejelov er "ufravigelig". Det vil sige, at skriftlige aftaler om fravigelser (overdragelseserklæringer) kan forventes at blive afvist af domstolene som ugyldige. Den pågældende udgift til istandsættelse vil derfor påhvile boligafdelingen – det vil sige alle lejere i afdelingen, selv om der foreligger en underskrift fra ny lejer om at ville betale

- Jens: ministeriet kommer i løbet af sommeren med et svar.
- Peter Favrholt: har fået en mail fra BL, som siger at overdragelser ikke er lovmæssigt reguleret. Han vil godt have overdragelses dokument. Han siger, at f.eks. hæfter for gulvet hvis der ligger gulvtæpper. Vi kan komme til at hæfte for ting vi reelt ikke selv har sat op eller ødelagt!
- Britt Marie: Fortæller om at i BL brochure vil de godt slå et slag for genbrug af f.eks. gardiner, opvaskemaskine m.v. hvis man som lejer skriver under på, at det er ens eget ansvar at vedligeholde det man overtager.

Dirigenten svarer, at almene loven er ufravigelig og det vil sige, at den altid gælder, uanset hvilke aftaler der måtte være indgået imellem udlejer og lejer. Den pjece fra BL-Danmarks Almene Boliger, som spørgeren henviser til, er et målsætningsprogram fr BL, som viser, at BL arbejder for disse emner. Men så længe loven ikke er ændret, er det lovens formuleringer, der er gældende.

- Marianne Frost: Syntes det er en skam, at dirigent skynder på dem der ønsker at spørge om noget. Hvem skal betale for de ting der var, da de flyttede ind i huset for 30 år siden.

Svar: fra dirigenten: man kan ikke forpligte nogen at aflevere en bolig bedre end den man overtog, uanset hvornår man er indflyttet.

- Peter Favrholt: Det vil sige, at forslaget godt kan komme til afstemning.
- Mogens Rasmussen: Synes ikke om dirigenten
- Britt Marie: Mener at det står i Almene loven at vi godt må overdrage gardiner m.v.
- Niels Lembckesvej 18: Vil ikke løbe nogen risiko.
- Tina: Blichersvej 27 har hørt om nogle meget store renoveringer i forbindelse med fraflytning.
- Peter Favrholt: Mener at tingene skal være tip top, hvilket han mener at noget Lejerbo har bestemt. Han mener godt at vi kan stemme om forslaget.

Jens vil godt have at vi stemmer om forslaget og derefter afventer boligministeriet.

Afstemning: Ja 123
Nej 28
Blanke 3

Ad 7 Valg af bestyrelsesmedlemmer:

1 medlem for 2 år på valg er Jens Mathiesen, ønsker ikke genvalg.

1 medlem for 1 år, da Morten Christiansen ønsker at udtræde af bestyrelsen.

1 medlem for 2 år, Christian Bove, Blichersvej blev foreslået og valgt for 2 år.

1 medlem for 1 år, Peter Favrholt blev foreslået, men ønskede ikke at blive valgt.
Lone Dinesen blev foreslået og valgt for 1 år.

Ad 8 Valg af 1 bestyrelsessuppleant, på valg er Bjarne Caspersen Hansen.

Peter Favrholt blev foreslået og valgt for 1 år.

Ad 9 Eventuelt.

- Gitte Lembckesvej 16, synes det er imponerede at nogen vil stille op når de bliver svinet til på Facebook m.v.
- Lotte Holst: Logo: Mangler alene den formelle godkendelse. Poul fra afd. 1 har lavet det.
- Stella: Vil godt have gennemgået hele regnskabet næste år
- Jesper: Er der sket noget vedr. vedligeholdelsesreferat.
Svar: Jens - Nej
- Peter Favrholt: Jens træder du ud af organisationsbestyrelsen.
Svar: Jens - Det har jeg ikke taget stilling til endnu.
- Peder Rasmussen: synes der er for meget Lejerbo og for lidt Folkebo.
- Peter Favrholt: Jens er det korrekt, at vi tidligere kun har haft en organisationsbestyrelse der bestod af aktive medlemmer i de enkelte bestyrelser?
Svar: Blev ikke besvaret.
- Britt Marie: Citere, at det har været praksis, at det har været aktive medlemmer af de enkelte afdelinger. De kan vælge deres formænd og ikke nødvendigvis mennesker udefra f.eks. beboere som ikke sad i bestyrelsen.
- Lars siger at Odense Kommune har bedt os om at kigge på vores vedtægter. Vedtægterne blev sendt til organisationsbestyrelsen og de blev gennemgået i sommeren 2024. Vedtægterne står på vores hjemmeside.
- Peder Rasmussen, har modtaget et gult hæfte. Troede det fra bestyrelsen, men det viste sig ikke at være korrekt. Han var imod bladet Folkebo Nyt.
- Marianne: Beboerhus og garagen hvor Jan holdt til. Synes Jens bør træde tilbage.
- Britt Marie: Kan man ændre på vedtægter uden et ordinært møde?
Svar - Fra dirigenten: øverste myndighed repræsentantskabet, som også kan ændre vedtægterne
- Peter Favrholt: Forsøger at forklare om vedtægterne. Han mener ikke der er sket nogen ændring, men praksis har været en anden. Repræsentantskabet vælger organisationsbestyrelsen og de kan også afsætte organisationsbestyrelsen.
- Peter Brandt. Tak for bladet. Kan man repræsentere mig uden at være valgt af mig?
- Læs: kan Jens sidde i organisationsbestyrelsen, når han ikke er valgt som medlem af afdelingsbestyrelsen.
- Astrid fra afd. 1. Havde en kommentar til det kommende repræsentantskabsmøde mandag.
- Peder Rasmussen takkede bestyrelsen.

Dirigenten Bjarne Zetterstrøm takkede for et godt og spændende møde. Takkede deltagerne for at forsøge at sætte dirigenten på plads.

Jens Mathiesen takkede for den tillid beboerne har vist ham igennem tiden, og det gode samarbejde med Lejerbo.

Mødet hævet kl. 20.

Referatet er godkendt elektronisk af formand Jens Mathiesen og dirigent Bjarne Zetterstrøm

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens Ove Mathiesen

Underskriver

Serienummer: b57c2f54-9b6a-459a-a31f-30c92c026c12

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-07-24 13:13:48 UTC



Bjarne Emil Zetterstrøm

Underskriver

Serienummer: 2c3d8f7c-ecc9-4132-96fe-44d1e63b9576

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-07-24 13:29:52 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.