

# Almen Boligselskabet Centrum Danmark (ABCD)



Referat af organisationsbestyrelsesmøde afholdt tirsdag den 19. september 2023 kl. 16.00 i Fælleshuset, Hesbjerglund 36, 5492 Vissenbjerg.

---

Dagsorden:

<b>1</b>	<b>Godkendelse af dagsorden .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Godkendelse af referater .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Boligorganisationen.....</b>	<b>2</b>
3.1	Nyt bestyrelsesmedlem .....	2
<b>3.2</b>	<b>Orientering fra formanden LUKKET PUNKT .....</b>	<b>2</b>
3.3	Orientering fra Domea.dk's bestyrelse.....	2
3.4	Status på udsættelser, fraflyttere og restancer <b>LUKKET PUNKT</b> .....	3
<b>4</b>	<b>Renoverings- og forbedringsprojekter .....</b>	<b>3</b>
<b>4.1</b>	<b>Salg af 7 ungdomsboliger på Stationsvej, Skamby LUKKET PUNKT .....</b>	<b>3</b>
4.2	Mindre råderetsarbejder .....	3
4.3	Helhedsplan – Lundager .....	3
<b>5</b>	<b>Overdragelse af løsøre mellem lejere ved fraflytning .....</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>"Bordet rundt" .....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Eventuelt .....</b>	<b>6</b>

---

## Deltagere fra bestyrelsen:

Niels Bebe, formand

Hans-Erik Rasmussen, næstformand

Ulla Eithz

Thyge Lyngdal

Per Madsen

Bjarne Pedersen

Flemming Vesterbæk Knudsen

Finn Madsen

Allan Aistrup, Domea.dk

## Øvrige deltagere:

Claus Olesen, administrationen

Nicolaj Borup Malling, administrationen

Lisa Lund Knudsen, administrationen

---

Udsendt den 28. september 2023

**Niels Bebe bød velkommen til Bjarne Pedersen.  
Bjarne er indtrådt i organisationsbestyrelsen i stedet for Kirsten Pettersson.**

## 1 Godkendelse af dagsorden

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den udsendte dagsorden samt eventuelle tillægspunkter.

**REFERAT:  
Godkendt.**

## 2 Godkendelse af referater

Administrationen har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referaterne af møderne den 28. juni 2023.  
Referaterne er underskrevet af formanden.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**REFERAT:  
Taget til efterretning.**

## 3 Boligorganisationen

### 3.1 Nyt bestyrelsesmedlem

Medlem Kirsten Pettersson fra Glamsbjerg har valgt at udtræde af organisationsbestyrelsen. 1. suppleant Bjarne Pedersen fra Vissenbjerg er derfor indtrådt i bestyrelsen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**REFERAT:  
Taget til efterretning.**

### 3.2 Orientering fra formanden **LUKKET PUNKT**

### 3.3 Orientering fra Domea.dk's bestyrelse

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**REFERAT:  
Bestyrelsen er opmærksom på driftsstatus.  
Domea.dk følger budgettet.  
Der er pres på personalet, derfor diskuteres det hvordan personalet i Domea.dk fastholdes.  
Største udfordring er byggesektoren. Hvor meget byggeri kommer i gang, renter, inflation osv. Domea.dk's egenkapital er ikke den største. Bestyrelsen er nødt til at finde andre måder at få indtjening på. Fx nye samarbejdspartnere eller lignende. Vi skal også se længere frem end et års budget. Dog ingen aktuelle planer.**

### 3.4 Status på udsættelser, fraflyttere og restancer **LUKKET PUNKT**

## 4 Renoverings- og forbedringsprojekter

### 4.1 Salg af 7 ungdomsboliger på Stationsvej, Skamby **LUKKET PUNKT**

### 4.2 Mindre råderetsarbejder

Hvert år, når regnskabsskæringen pr. 30-09 nærmere sig bliver samtlige nye råderetssager finansieret – oftest via banklån.

På organisationsbestyrelsesmødet den 14-12-2021 besluttede bestyrelsen, at mindre samlede råderetssager på maksimalt kr. 80.000, - i 8062 (Strandvejen), 8063 (Korvetten), 8064 (Vestergade) og 8068 (Nr. Aaby – seniorbofællesskabet) skulle finansieres via lån fra dispositionsfonden. Endvidere blev det besluttet, at der i de mindre råderetssager til boligselskabet vil blive pålagt et ekspeditionsgebyr på kr. 4.000, - pr. finansiering for en afdeling.

Det har imidlertid vist sig, at beslutningen omhandlede nævnte afdelinger ikke er tilstrækkelig. Senest har det vist sig, at afd. 8055 (Glamsbjerg) har én råderetssag på kr. 47.903,98, og med et tillagt bankgebyr på kr. 10.000, -. I denne sag er det aftalt på forventet efterbevilling med formand Niels Bebe, at denne sag tillige finansieres med lån fra boligselskabets dispositionsfond på ovenstående allerede vedtagne vilkår.

Det kan ikke udelukkes, at der også i fremtiden vil komme lignende sager i andre afdelinger.

Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om, at mindre samlede råderetssager på maksimalt kr. 80.000, - for en afdeling fremtidigt finansieres via lån fra dispositionsfonden.

**REFERAT:  
Godkendt.**

### 4.3 Helhedsplan – Lundager

Helhedsplansagen er afsluttet til alles tilfredshed.

Endeligt regnskab (skema C) er afsluttet. Den samlede anskaffelsessum udgør tkr. 13.338, og er fordelt med tkr. 7.533 til støttede arbejder og tkr. 5.805 til ustøttede arbejder, hvilket er tkr. 723 mindre end skema B.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretningen, og underskriver revisionsprotokollat af 04-09-23 medsendt dagsorden som bilag.

**REFERAT:  
Taget til efterretning og protokol underskrevet.  
Stor ros til samarbejdet med Jens Marius Jensen, BYG og hans måde at håndtere helhedsplanen på.**

## 5 Overdragelse af løsøre mellem lejere ved fraflytning

Skal ABCD indføre en ordning om, at fraflyttere må overdrage løsøre til nye lejere?

Hvis ja, skal det indføres som en organisatorisk ordning, som afdelingerne skal acceptere? Eller skal det være op til hver afdeling at bestemme om de ønsker ordningen i afdelingen?

Hvis det er op til hver enkelte afdeling, så skal dette besluttes ved kommende afdelingsmøde. Organisationsbestyrelsen fremsætter derfor forslag om ordningen ved hver afdelings næste afdelingsmøde.

### **Beskrivelse af forslaget**

Tillade fraflyttere at sælge løsøre til den til nye lejere. På baggrund af dette skal det være tilladt at løsøret kan forblive i lejemålet ved fraflytters fraflytning, således at løsøret kan forblive i lejemålet i perioden fra fraflyttere overdrager lejemålet til udlejer, til nye lejere får overdraget lejemålet og løsøret af udlejer.

### **Motivation**

Det har længe været almindelig praksis blandt lejere at overdrage løsøre til hinanden. Fraflyttere overdrager ofte løsøre til nye lejere, da fraflyttere ikke ønsker at medtage løsøret eller sælger det til nye lejere.

Praksis er på nuværende tidspunkt, at løsøre, der tilhører fraflyttere, som overdrages til nye lejere, skal fjernes fra lejemålet senest ved fraflytningssynet. Det betyder at, at løsøret som skal overdrages til nye lejere skal fjernes fra lejemålet, hvorefter det samme løsøre flyttes tilbage til lejemålet og geninstalleres.

Ovenstående praksis opfattes dog af lejere som uhensigtsmæssig – især i tilfælde hvor det kan være omkostningsfuldt at skulle afinstallere og geninstallere løsøret.

### **Proces**

Overdragelseserklæringen sendes til den fraflyttende lejer som tillæg til opsigelsesbekræftelsen.

Den fraflyttende og den tilflyttende lejer står selv for kontakten til hinanden. Pris og øvrige vilkår for handlen er uvedkommende for udlejer.

Ved fraflytningssynet skal fraflyttere senest 7 dage før fraflytningssynet sende udlejer den underskrevne overdragelseserklæring. Fraflyttere skal også kunne fremvise den underskrevne overdragelseserklæring ved fraflytningssynet, for at bekræfte at den fremviste og fremsendte overdragelseserklæring er ens.

Ved fraflytningssynet skal medarbejderen, der syner, have fuld adgang til at syne hele lejemålet.

Hvis der ikke er fremsendt eller kan fremvises en overdragelseserklæring, eller der ikke er adgang til at syne lejemålet, skal løsøret fjernes fra lejemålet som hidtil.

Alle betingelser, som fremgår af overdragelseserklæringen og positivlisten – bilag 1, skal være opfyldte.

Løsøret kan forblive i lejemålet i perioden fra fraflyttere overdrager lejemålet til udlejer, til nye lejere får overdraget lejemålet af udlejer. Afdelingerne påtager sig ikke ansvaret

for løsøret i den påpegede periode. Ej heller påtages erstatningsansvaret, hvis løsøret skulle beskadiges eller gå til grunde.



OBS: Vi vil gøre opmærksom på at afdelingerne ikke kan fraskrive sig ansvaret for løsøret, selvom de benytter sig af vores løsningsforslag. Dog minimeres risikoen ved brug af tilbudte fremgangsmåde.

### **Økonomiske beregninger**

Der er med andre ord en økonomisk risiko for, at afdelingen gøres ansvarlig eller erstatningspligtig for løsøret, hvorfor dette bør inddrages i beslutningen om at indføre ordningen. Derfor anbefales det at man nøje overvejer, hvad der sættes på positivlisten.

Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om fraflyttere må overdrage løsøre til nye lejere, og i givet fald om det er et afdelingsmøde anliggende.

### **REFERAT:**

**Det blev besluttet, at fraflyttere må overdrage løsøre ved fraflytning.**

**Positivlisten ved overdragelse af løsøre mellem lejere ændres fra at være udtømmende til at være vejledende.**

## 6 "Bordet rundt"

### **Finn Madsen:**

- **Ejendomspersonalet efterlyser en ensartet hæk højde i alle afdelinger. Hvis de højder som står i afdelingernes husordner skal ændres, skal det på som forslag til afdelingsmøderne.**
- **Fra 2024 må der ikke bruges Roundup som ukrudtsbekæmpelse. Det betyder mere ukrudt rundt omkring. Nogle områder kan måske omlægges til græs, som er lettere at holde. Problemet kunne beskrives i næste udgave af ABCD-nyt.**

### **Bjarne Pedersen:**

- **Skraldeordning dyr og kompliceret.**
- **For få grønne mænd ansat.**
- **Rengøring af skraldecontainere.**

### **Per Madsen:**

- **Glad for de nye dygtige personaler i afdelingen.**
- **Meget tilfreds med helhedsplanen i Munkebo.**

### **Ulla Eithz:**

- **Bestyrelsen i Vestergade, Kerteminde holdt møde før markvandringen og flere ting blev diskuteret.**
- **Afdelingen drømmer om at udvide årshjulet for at hjælpe ejendomspersonalet.**
- **Affaldsordningen fungerer godt. Artikel til ABDC-nyt vedr. dette.**
- **Områder i afdelingen, som ikke er så pæne, plantes til eller der lægges fliser.**

### **Flemming V. Knudsen:**

- **Spurgte ind til nybyggeri i Søndersø.**
- **Nu hvor salg af Stationsvej er ude af billedet kan kommunen kontaktes vedr. grund. Flemming kontakter Nordfyns Kommune.**

### **Claus Olesen:**

- **Nyeannoncører til hjemmesiden er kontaktet.**
- **Orientering om antal besøg på hjemmesiden.**

- **Granskningen skal "koges ned" inden den forelægges for bestyrelsen.**

## 7 Eventuelt

**Intet under dette punkt.**

**Mødet sluttede kl. 18.40**

**Referat godkendt.**

**Vissenbjerg den 28. september 2023**

---

**Niels Bebe**  
**Formand og dirigent**