

# Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 10-15, fredag kl. 10-14

---

**Referat af ordinært afdelingsmøde i Folkebo, afdeling 3, afholdt onsdag den 22. maj 2019 kl. 18.00 i Hjaltese forsamlingshus.**

## Dagsorden:

### **1. Valg af dirigent.**

Jens Ove Mathiesen (Blichersvej 47) blev enstemmigt valgt, og konstaterede herefter med samtlige tilstedeværende beboeres tilslutning, at afdelingsmødet var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Tilstede var 91 personer, repræsenterende 60 husstande, svarende til 120 stemmer.

### **2. Afdelingsbestyrelsens beretning.**

Formand Frits Hendriksen aflagde bestyrelsens beretning. Kopi vedlagt.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

### **3. Forelæggelse af regnskab for 2018.**

Regnskabet for 2018 blev gennemgået, herunder blev der belyst diverse forhold vedr. udvalgte udgiftsposter og budgetafvigelser.

Det fremlagte regnskab blev taget til efterretning uden indsigelser fra de fremmødte.

### **4. Forelæggelse og godkendelse af forslag til budget for 2020.**

Budgettet for 2020 blev gennemgået. Spørgsmål omkring renovation, lejeforhøjelse vedr. terrassedøre og anvendelse af opsparede midler blev afklaret.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt af de fremmødte.

Boligernes budgetleje for 2020 stiger med kr. 360 pr. måned pr. bolig.

### **5. Indkomne forslag.**

Der var ingen indkomne forslag.

### **6. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen.**

Frits Hendriksen (Paludan Müllers Vej 14) blev genvalgt til bestyrelsen.

Valget skete uden modkandidater og ved applaus.

Ved skriftlig afstemning blev Morten Christiansen (Blichersvej 7) valgt som suppleant for afdelingsbestyrelsen (76 stemmer). Tina Frellsen (33 stemmer). 2 blanke stemmer.

# Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 10-15, fredag kl. 10-14

---

## 7. Eventuelt.

Trafikforhold ved butikstorvet, herunder fartbegrænsning, samt bedre skiltning blev debatteret.

Just Hammerich (Blichersvej 33) opfordrede butiksejerne til at flytte skilte, cykler mv. fra fortov.

Indlæg om øget trafik i området, huller i vejene, samt skæve fortovsfliser mv. Der blev henvist til at forholdende omkring kommunale vej skal indberettes til kommunen. Indberetning til kommunen kan ske via kommunens hjemmeside eller mobilappen "Giv et tip".

Anne-Grete Jørgensen Steenhof (Lembckesvej 28) foreslog, at beboere fremover selv kører renovationsspande ud til tømning, for at spare penge.

John Lund oplyste, at hvis nuværende løsning ønskes ændret, skal det stilles som forslag til kommende afdelingsmøde.

Jens Ove Mathiesen afgav indlæg om affaldspladsen. Herunder en opfordring til at holde en høj disciplin omkring oprydning og ikke at smide plast, beton mv, hvis nuværende tømningsordning skal bevares.

Da ingen herefter ønskede ordet, blev mødet hævet, ca kl. 20.15.

Dirigent

Formand for bestyrelsen

Jens Ove Mathiensen

Frits Henriksen

## BERETNING for perioden 09-05-2018 – 22-05-2019

Ingen kender dagen før natten er omme, lyder en gammel talemåde. Omskrevet til Folkebo 3 terminologi kunne den lyde, at ingen kender året, før afdelingsmødet er omme.

Hvem tænkte for et år siden på, at vi halvvejs inde i den kommende periode pludselig ville modtage den chokerende melding, at vores allesammens Jan var blevet ramt af sygdom og i en så alvorlig grad, at et længere behandlings-og sygefravær forestod.

Heldigvis ser det nu ud til, at rehabilitering er indtrådt.

Jan har været helt sygemeldt en periode, men har nu genoptaget arbejde med nogle ugentlige timer, men som i øvrigt fortsat sygemeldt, da han stadig undergår behandling.

Det er en arbejdsgiver/arbejdstager ordning, som afdelingsbestyrelsen er helt indforstået med. Det er vores håb, at timetallet successivt kan øges til fuld tid igen - i takt med fremdriften i helbredelsen.

### Udskiftning af terrasse- og altandøre:

Skriftlig information fra forretningsføreren om udskiftningen af terrassepartierne i stuen og altanpartiet på 1. sal blev husstandsomdelt i afdelingen for 12 dage siden, så alle véd nu, hvad der forestår og kan nogenlunde regne ud, hvornår det bliver ens tur.

Og når det så sker, vil den enkelte husstand blive helt konkret orienteret af håndværkerne.

Det fremgår af informationsskrivelsen, at forretningsføreren gerne giver yderligere information her på mødet, hvis det ønskes.

Bestyrelsen krydser fingre for, at alt forløber efter planen uden at komplikationer støder til. Og at resultatet af udskiftningen vil blive en mærkbar forbedring af boligens brugsværdi, ikke mindst.

Det er forretningsføreren, der har stået for udmøntningen af det vedtagne forslag fra sidste års afdelingsmøde om udskiftningen til den gennemførelse, som altså nu står foran sin påbegyndelse.

Bestyrelsen har været med på sidelinjen under hele processen og fulgt med og været med i visse afgørelser/beslutninger.

Den individuelle valgmulighed med hensyn til døren i stueetagen – om man ville have skydedør fremfor sidehængt dør som nu - resulterede i, at ca. 1/3 af husene får skydedøre. Alle altandøre bliver sidehængte som nu.

Stueetagens haveside vil så få et varieret arkitektonisk udtryk. Det vil ganske givet støde nogen. Og det vil nok også blive nævnt, måske problematiseret, her i dag.

Men det blev efter udskiftningsforslagets vedtagelse på sidste afdelingsmøde lovet, at der ville blive mulighed for individuelt valg med hensyn til terrassedørsmødel i stueetagen.

Det går nok også. Rent faktisk kan man jo fra gangstier og fortove på grund af beplantning, høje hække eller plankeværk i mange tilfælde kun ved at anstrenge sig se ind i andres haver.

I givet fald, lad det være en trøst, at 1. sals "skyline" vil komme til at stå med ens nye døre.

Lejeforhøjelsen som følge af udskiftningen redegør forretningsføreren for under forelæggelse af budgettet for 2020.

Under udskiftningen vil håndværkerne få base i området ved gruskassen bag butikstorvet. Og i en periode vil fodboldbanen blive brugt til oplagsplads for afhentning af de nedtagne partier.

### Renovation:

Odense Renovation ændrede som bekendt opkrævning af betalingen for afhentning af dagrenovation fra et kundeforhold med den enkelte boliglejer til en fællesregning for alle opkrævet hos Boligselskabet.

Overraskende – både og. Rent faktisk vidste vi udmærket, at opkrævning af renovation hos Almene Boligselskaber foretages som samlet regning.

Og vi havde faktisk vedtaget, at vi næste år skulle se at få ændret betalingsmåden efter den skabelon.

Jeg synes imidlertid ikke, at Odense Renovation har båret sig korrekt ad – som en vel stadig kommunal og dermed offentlig virksomhed – ved ikke at give varsel med tid til at iværksætte de nødvendige budget-og regnskabsmæssige tiltag. Og – ikke mindst – ved helt at undlade at varsle i forhold til den enkelte kunde, som alle vi lejere vel var.

Ud fra en skabelon over gennemsnitbetaling skulle renovationen nu – eller fra næste måned – være indregnet i huslejen. Forretningsføreren vil komme nærmere ind på hele problematikken under regnskabet.

Vores tømningsskalender for resten af året gælder stadig – dvs. inden januar skal vi have styr på, hvordan vi skal forholde os med hensyn til individuelle løsninger vedrørende spande størrelse, tømningssfrekvens og måske andre ting.

Efter bestyrelsens opfattelse bør der fortsat være mulighed for individuelle valg – i harmoni med afdelingens generelle politik om så meget frihed for den enkelte som muligt.

Men det er lige så klart, at den forøgede udgift i medfør af eget valg, skal betales af den enkelte, der får godet. Det tror jeg, vi alle kan være enige om.

Hvis det vil være lovlig administration, kunne der jo pålægges et administrationsgebyr, så enhver tvivl om uberettiget økonomisk fordel ved en særordning helt kan udelukkes.

En anden følge af ændringen er, at den enkelte lejer nu ikke længere er "ejer" af sine affaldsspande.

Det betyder også, at ansvaret for hele processen med sortering, udkørsel til fortovskant på tømningssdage og returkørsel er overgået som kollektivt ansvar for Boligselskabet, men kan pålægges den enkelte lejer.

Det er meningen fortsat at hyre ekstern hjælp til ud-og indkørsel af spandene. Det har individuelt kostet 30 kr. om måneden – det beløb kollektiviseres også.

Oven i har vi jo Odense Renovations varsel om udskiftning af spande med henblik på mere kildesortering. Hvornår eller hvordan ordningen når os, har jeg ingen pålidelige efterretninger om.

Men jeg har bemærket mig, at sortering af plasticaffald overhovedet ikke er nævnt i den omdelte folder, der viser, hvordan man skal sortere sit affald, når de nye spande er taget i brug.

Med den opmærksomhed der aktuelt er omkring genbrug af plastic, venter der os måske en opgave omkring indsamling og sortering.

#### Regnskab og budget:

Som sædvanligt vil forretningsføreren under dagsordenspunkt 3 forelægge regnskabet for 2018 og under punkt 4 forelægge budgetforslag for 2020 til godkendelse. Og i sammenhængen komme ind på den rullende 20 års vedligeholdelsesplan.

Afdelingsbestyrelsen har enstemmigt godkendt regnskabet for 2018 og budgetforslaget for det kommende år og skal derfor selvfølgelig anbefale afdelingsmødet at godkende budgettet for 2020.

#### Grønne områder/udenoms arealer:

Vores afdeling er jo bl.a. karakteriseret ved mange friarealer i form af græs-og naturarealer med træ, busk og plantebevoksning.

Samt asfalterede områder omkring Butikstorvet. Ligesom vi også har en planteaffaldsplads på vores matrikel – til fælles brug for alle tre afdelinger.

Det er så også årsagen til, at afdelingen har en fuldtidsansat ejendomsfunktionær - til varetagelse af vedligehold og funktioner i tilknytning til det. Herunder også top-og sideklipping af alle udvendige hække to gange om året.

Meget af afdelingsbestyrelsens virksomhed har altid været optaget af disse områder – med mere eller mindre succes, eftersom området ofte har været årsag til kontroverser beboere og bestyrelsen imellem.

Ejendomsfunktionærens sygefravær bevirkede jo så også, at der pludselig var arbejdsopgaver, der ikke blev løst, men selvfølgelig skulle løses.

Vi har ikke tidligere haft langtidssygemeldte ansatte i afdelingen, så vidt vides. Så der var intet fortilfælde at læne sig op ad.

Men i samspil med forretningsføreren fik afdelingsbestyrelsen uden de store problemer organiseret, at det nødvendige arbejde blev udført via eksterne operatører.

Det er Jens, der har stået for den praktiske gennemførelse. Og gjort det rigtig, rigtig flot. Og det gør han fortsat - nu så igen i samarbejde med den tilbagevendte ejendomsfunktionær.

Summa summarum: som tingenes tilstand er nu, vil eksterne operatører fortsat blive brugt til vedligeholdelsesarbejder i de grønne områder, herunder også den forestående hækkklipping.

Som jeg i øvrigt synes vi fremover skal lade udføre af en operatør med hækkklipping som kernearbejdsområde og de rette maskiner.

Vi kan ikke fortsat være bekendt at udsætte vores ansatte for den skadelige belastning, det giver hænder, arme og skuldre ved flere ugers "villahave" hækkklipping to gange om året.

Det er planen, at Jan skal udføre det arbejde, han selv vurderer at kunne magte. Resten skal tilkøbes eksternt – med Jens som sparringspartner på sidelinjen. I det hele med reference til forretningsføreren.

Snerydning – ordet hører snart til i fremmedordbogen – har ikke givet anledning til problemer. Der er dog for en sikkerheds skyld indgået en aftale om snerydning med Håndværkergården, hvis/når det bliver aktuelt.

På det seneste er haveaffaldspladsens nordmur blevet renoveret, så pladsen er velvedligeholdt og også fremtræder sådan for naboen i det nybyggede hus tæt, meget tæt, på pladsen.

#### VVS-reparationer og kloakvedligehold:

Boligselskabet modtog 3. juli sidste år en kort meddelelse fra vores faste vvs-reparatør fa. Viggo Clemmensen om, at vagtordningen ophørte d.d., samt at firmaet som sådan ophørte 6. juli. Der blev takket for samarbejdet.

Det var et kort varsel op til alles sommerferie. Og for at have et akutberedskab i sommerferieperioden blev fa. Byens VVS straks engageret – og dette firma er nu vores faste vvs-reparatør. Til alles tilfredshed.

Afdelingen har igen fornyet abonnementet med fa. N.C.Johansen & Søn om rensning og spuling af kloakker og brønde, når de stopper. Uændret pris kr. 25.000,- for et år.

Abonnementet indebærer, at den enkelte lejer ved tilstoppet afløb i huset eller i bunden af kældertrappen selv umiddelbart kan kontakte kloakfirmaet og forelægge det aktuelle problem til – forhåbentlig - ekspedit løsning.

Altså i modsætning til andre skader og reparationer hvor man lige telefonisk i kontortiden skal omkring kontoret for at indhente et rekvisitionsnummer til relevante håndværksfirma med Folkebo aftale.

Listen findes på Folkebos hjemmeside, forhåbentligt altid ajourført.

#### Skadedyrsbekæmpelse:

På sidste års beboermøde blev et forslag om biologisk rottebekæmpelse udmøntet i form af et vedtaget forslag om opsættelse af uglekasse til formålet.

Til gennemførelse af dette forslag blev markedet for uglekasser afsøgt og fra et firma med den tilforladelige adresse Them Skovvej under det jyske postnummer 8653 blev en natugle kasse med diverse tilbehør erhvervet for 695 kroner plus fragt og af personale fra Håndværkergården ophængt i et træ på plænen bag PMV 9.

Om kassen er beboet, véd jeg ikke. Men den er opsat efter alle tilgængelige ekspertvejledninger – og der er en hel del sådanne. Hvis nogen spotter en ugle ved kassen, så sig endelig til.

Bestyrelsen har kun kendskab til et tilfælde af rotteplage i denne periode. Før opsætningen af uglekassen.

#### Beboerklager/-henvendelser:

Administrationen modtager løbende klager/henvendelser fra lejere. Nogle enkelte skal nævnes.

Der har været en alvorlig klage fra beboere over musikstøj og skadedyr fra en nabo med tilgroet have.

En sag som Administration måtte have en tur omkring Beboerklagenævnet, før lejeren rettede ind. Bestyrelsen har i hvert fald ikke hørt andet.

Det er altid beklageligt med den slags trakasserier, men ingen bør tolerere at blive chikaneret.

På Henrik Hertz Vej blev der gjort observationer om mistænkelig adfærd i biler på vejen. Af Administrationen videreformidlet til Fyns politi som rette myndighed. Så vidt vides er den mistænkelige adfærd ophørt.

Bestyrelsen besluttede i forbindelse med sagen at rydde buskadset for enden af garagerne for at gøre garageforpladsen mere synlig. Der er nu sået græs i stedet.

Evighedsbyggeriet i Skovgyden 13 synes at nærme sig fuldførelsen. Så nu er der måske også håb om, at fælleshækken mod Folkebo naboerne bliver vedligeholdt med den klipning, der lovmæssigt påhviler grundejeren.

Det har været forsømt/negliceret under byggeperioden -trods skriftlige opfordringer fra Folkebos forretningsfører, fremsendt på baggrund af modtagne beboerklager.

En sag om ansvar for vedligeholdelse af et lejemåls terrasse for skader efter rotteangreb er af lejeren gennem Lejerforening Fyn indbragt for Beboerklagenævnet med påstand om, at Folkebo tilpligtes retablering af terrassen.

Administrationen har afvist retablering i henhold til gældende vedligeholdelsesreglement, hvorefter vedligeholdelse af have og terrasse påhviler lejeren.

#### Flytninger:

Der har kun været to ind-og udflytninger siden sidst, begge på Henrik Hertz Vej.

En indflytning forestår i et hus på Paludan-Müllers Vej, hvor den enlige beboer døde i marts måned.

#### Individuel forbedringsrunde med tilskud fra Landsbyggefonden:

Tilslutningen i 2018 var vigende i forhold til tidligere år. Men også i år vil tilmeldingsskema blive udsendt inden sommerferien. Bestyrelsen finder ordningen rigtig god.

Den falder rigtig godt i tråd med Folkebos politik om mest mulig selvbestemmelse for den enkelte husstand med hensyn til indretning af boligen og installering af bekvemmelighedsgoder.

På godkendt vis og uden belastning af naboens husleje eftersom udgiften soloafholdes af én selv.

I øjeblikket er det muligt at få nyt gulv i stuen, nyt køkken, nyt badeværelse på 1. sal, badeværelse i kælderen, loftslem med stige + lys i loftrum, isolering af loft, radiatorer i kælderen, radiator i entré, udendørs vandhane og mekanisk ventilation i vaskekælderen.

Bestyrelsen er åben over for andre forslag til mulig tilføjelse på listen.

#### Butikstorvet:

Parkeringen på Butikstorvet har vist fundet et acceptabelt leje. Afdelingsbestyrelsen har ikke kendskab til klager.

Forretningsføreren har i årets løb holdt et møde med butiksejerne, hvor man blandt andet blev enige om, at den fælles torveforening kunne sætte en venlig seddel i forruden på eventuelt langtidsparkerede biler om, at pladsen er beregnet til besøgende i torvets butikker.

Men der er vist ikke taget videre initiativ.

Der er ikke sket ændringer i butiksstrukturen siden sidst som sådan, men et ejerskifte har fundet sted i Grillbaren

#### Fremtidige problemstillinger/løst og fast:

På sidste generalforsamling blev problematikken omkring opladning af el-biler her i afdelingen drøftet.

En problematik der er særlig påtrængende i en afdeling som vores, hvor det kun for ret få er muligt at parkere ved egen dør.

Og som ikke generelt råder over garager til alle huse, for slet ikke at tale om indlagt el i disse.

Nu er der bestyrelsen bekendt ingen lejere med el-bil i afdelingen – endnu. Men det vil der være en skønne dag og hvad så.

Det er selvfølgelig i udgangspunktet el-bil ejerens eget problem. Men bestyrelsen og Boligselskabet vil gerne være med til at finde en løsning, så også lejere i afdeling 3 kan skifte til el-bil, når det bliver aktuelt.

El-biler sælges jo med et opladesæt til montering hos køberen, som også bliver udstyret med en app, som viser lade standere, hvor der kan tankes., når man er langt fra hjemmet.

Nybyggede garager til formålet eller elmålere i eksisterende vil vel være det, der skal arbejdes mod.

Men altså ikke påtrængende endnu.

Henvendelser om det store kælderrum på grund af fugtskader, vandindtrængen, o. lign. er hyppigt tilbagevendende, men svære at gøre noget reelt afhjælpningsmæssigt ved.

Rummet er jo ikke et såkaldt beboelsesrum, så der bliver kun "rå repareret" i givet fald, hvis der overhovedet bliver gjort noget.



Det er jo en skam, for det er jo et dejligt stort rum, som nutidigt renoveret kunne hæve boligens standard og brugsværdi for beboerne.

Bestyrelsen har nu ingen planer om nye tiltag. Nu skal det igangværende terrassedørsprojekt lige på plads først og lige som "sætte" sig.

Men på den anden side kan vi ikke lukke øjnene for, at vores huse er ved at komme i renoveringsalderen.

På det seneste har Pressen bragt foruroligende meddelelser om, at gamle eternittage med asbest indhold afgiver kræftfremkaldende stoffer, som kan være farlige for beboere.

Det er en hollandsk undersøgelse. Jeg skal ikke gøre mig klog på, hvorvidt vores tage er eller kan være farlige, men under alle omstændigheder er udskiftning af tagene her i afdelingen inden for en overskuelig fremtid med i den rullende 20 års plan.

### Afdelingsbestyrelsen:

Casper Weiglin udtrådte tidligere på året efter eget ønske som medlem af bestyrelsen. Som følge af øget privat arbejdsbelastning, syntes han ikke, at han kunne yde en tilstrækkelig indsats i bestyrelsen. Derfor ville han overlade pladsen til en med bedre tid.

Dette måtte bestyrelsen selvfølgelig tage til efterretning. Vi siger Casper tak for hans arbejde i bestyrelsen og for afdelingen.

Suppleant Lena Duch er nu indtrådt som fulgyldigt medlem af bestyrelsen i Caspers resterende periode, dvs. indtil afdelingsmødet næste år.

Der er så en ledig suppleantpost.

Der har selvfølgelig været lidt ekstra at tage sig af for bestyrelsen af årsager, som jeg har været inde på, men trods den ekstra belastning har det kun været en fornøjelse at være med i denne periode.

Der er en god kemi, konsensusvilje og – ikke mindst – arbejdsvillighed i bestyrelsen i øjeblikket.

Det vil jeg gerne sige bestyrelsen tak for. Og særligt takke Jens for den store ekstraordinære praktiske arbejdsindsats han har ydet – og stadig yder - for at holde Jans butik kørende.

På Folkebos hjemmeside lægges afdelingsbestyrelsens referater altid ud. Der kan man følge lidt med i afdelingens forhold.

### Afslutning:

Samarbejdet med forretningsføreren er forløbet gnidningsløst også i år. Og det ekstra omkring projekt terrassedøre har stort set bare kørt derudaf.

Hen mod slutningen af aftalefasen skaffede forretningsføreren os ovenikøbet en 300.000 kroners besparelse på projektet. Tak for det.

Så igen tak for et års godt samarbejde med håb om at det vil fortsætte i næste periode.

Takken gælder også Kontorets ansatte som vi og beboerne har kontakt med.

Og så til sidst, men ikke mindst, en tak til alle fremmødte for jeres lyst til at tage del i beboerdemokratiet.

Det er en nødvendighed, hvis vi fortsat skal have lidt hånd i hanke med vores boligers tilstand og afdelingens økonomi.

Frits Hendriksen  
Afd.formand