

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 9-16, fredag kl. 10-14

Referat af ordinært afdelingsmøde i Folkebo, afdeling 2, afholdt tirsdag den 10. maj 2016, kl. 18.00 i Hjalles Forsamlingshus.

Formand for afdelingsbestyrelsen bød velkommen og afdelingsmødet blev indledt med 3 sange akkompagneret af Carl-Aage Eliasson.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.

Erik Holkgaard Christensen (Carl Bernhards Vej 50) og forretningsfører John Lund blev foreslået til dirigent.

John Lund blev valgt og konstaterede herefter, med samtlige de fremmødtes tilslutning, at afdelingsmødet var varslet i henhold til vedtægterne og var beslutningsdygtigt.

2. Afdelingsbestyrelsens beretning for 2015.

Formand for afdelingsbestyrelsen Mogens Lind aflagde beretning :

"Deltagelse.

I år deltager 59 beboere, der repræsenterer 40 husstande. Der er således 80 stemmer tilstede, idet hver husstand har 2 stemmer uanset antallet af beboere.

Bestyrelsesarbejdet

Året der er gået, har været et anderledes år for afdelingsbestyrelsen med 9 bestyrelsesmøder, hvoraf det ene var det årlige budget- og regnskabsmøde samt et ekstraordinært beboermøde angående skorstenene, 2 repræsentantskabsmøder på boligselskabets kontor et ordinært, og det andet var ekstraordinært. Det skal bemærkes at det ekstraordinære møde var af teknisk karakter, idet afdeling III i årets løb skiftede ud på formandsposten, og den nye formand formelt skulle vælges ind som medlem af organisationsbestyrelsen. Derudover har formanden sammen med formændene for Folkebo's øvrige 2 afdelinger deltaget i 4 hovedbestyrelsesmøder, referater af disse møder er tilgængelige på Folkebo's hjemmeside www.bsfolkebo.dk, plus de korte ad hocmøder med tilsynsførende / håndværkere, ind- og fraflytningssyn.

Årets resultat.

Afdelingen kom ud af året med et lille overskud på 12.516 kr. det vil sige at regnskabet ramte budgettet meget præcist.

Men da vi sidste år kunne konstatere at vi for 4 år i træk kom ud uden lejeforhøjelser, så gik den ikke længere: Vi varsler en huslejeforhøjelse på 150 kr. pr. mdr. der fordeler sig med 50 kr. til skorstenene, 50 kr. til ejendomsskatter og 50 kr. til almindelige prisstigninger.

Det vender vi tilbage til under dagordenens punkt 3 og 4, hvor regnskabet forelægges, og budget for 2017 skal godkendes.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 9-16, fredag kl. 10-14

Fraflytninger.

Der har 2012 været 8 flytninger.

Der har 2013 været 4 flytninger.

Der har 2014 været 3 flytninger.

Der har 2015 været 3 flytninger

Der har 2016 været 1 flytninger til dato.

Skorstenene

Der blev i 2015 afholdt et ekstraordinært beboermøde med et punkt på dagsordenen: Vedligeholdelse og bevarelse af de resterende skorstenene. Resultatet blev som nogen måske husker, at man besluttede at bevare og rep. Skorstenene, resultatet var 60 for bevarelse og 37 for nedtagning.

Vi tog tilbud hjem fra 4 firmaer, men ingen kunne matche Skibhusmureren v. Daniel Gherezghiher, der gav et tilbud på 2/3 omfugning og udskiftning af defekte sten samt imprægnering af hele skorstenen til en pris på 6.800 Kr.

Så han blev rekvireret til at lave rækken fra 77-87 i efteråret, men han meddelte, at han ikke kunne komme nu, men først til foråret. Han er lige blevet færdig med rækken, men meddelte at prisen ikke kunne holde, da han havde regnet med kun at skulle omfuge ca. 1/3 skorsten. John har bedt ham om at forny sit tilbud. (Men havde i tilbudet regnet med 2/3 omfugning).

Det nye tilbud er lige kommet og lyder på kr. 8.000 + moms.

Vedligeholdelse af fællesarealer (stier og vænger) samt haver.

Også i år vil bestyrelsen afholde en såkaldt havevandring. Generelt fremstår haverne pænt vedligeholdte, men der er stadig fremmedlegemer i hækkene.

Vi fokuserer stadig på, om hegnet mellem haverne er ok, om der er luft omkring hækkene både til siden og toppen, samt om beplantningen går op foran vinduerne.

Vi vil også se på om der er almindeligt ryddet i haverne.

I vængerne har man vedligeholdelsespligten foran huset til og med kantstenen.

Ved alle de røde huse og de gule huse, der støder op til J. L. Heibergs Vej har man også vedligeholdelsespligten her.

Der vil i år blive rensset og bortbrændt ukrudt på vendepladserne, i vængerne (asfalt) og fortovet på J.L.Heibergs Vej samt stierne

Maling af havesiden

Vi fik malet havesiden sidste år. Ved gennemgangen med den tilsynsførende var der nogle mangler, det bliver lavet i år, når vejret er til det.

Det viste sig at der var 5 kælderdøre der skulle udskiftes. Dem har vi taget tilbud hjem på, og det blev Håndværkerøgden der blev valgt.

Jeg kan samtidig oplyse, at bestyrelsen har besluttet, at der fremover vil blive udskiftet til Træ/aluminium. Træ/alu. er ganske vist ca.10% dyrere en rent træ vinduer, men denne løsning vil alligevel være billigst i længden.

Det er sådan, at hvis vi skal male et trævindue mere en end gang i dets skønnede levetid på 20 år (og det skal man), så er besparelsen på trævinduet, allerede anden gang man maler spist op.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 9-16, fredag kl. 10-14

Træ/Aluminium vinduer og døre er konstrueret således, at træsidene vender indad i boligen, medens aluminiumssiden, som er eminent til at afvise vind og vejr, og som vel og mærke ikke kræver vedligeholdelse med maling, naturligvis vender udad. Hvad med æstetikken vil nogen måske spørge? Her kan vi berolige med, at det selv tæt på er meget svært at se forskel på et malet vindue og et i aluminium, selv om de er placeret i samme væg.

Kældrene.

På trods af at Folkebo i snart mange år har brugt ganske store beløb (vi taler millioner) på at komme fugt/indtrængende vand i kældrene til livs, har administrationen det sidste år oplevet et stigende antal henvendelser om netop disse problemer. Det værste er, at vi måske nu er nået til et punkt, hvor vi ikke engang kan betale os ud af det. Iflg. kloakmesteren skyldes problemerne opstigende grundvand, og det vil et dræn ikke umiddelbart kunne afhjælpe, da vandet simpelthen kan trænge igennem kældergulvet hvor som helst.

Problemet – ikke bare i FOLKEBO men for hele kvarteret som sådan – er blevet mærkbart, siden man i sin tid nedlagde vandværket på J.L.Heibergs Vej. (værket blev taget ud af drift i år 2000, men først endeligt nedbrudt i 2006). Nedbrydningen af værket gav anledning til, at vi i 2006 henvendte os til Odense Vandselskab med henstilling om at etablere tiltag til sænkning af grundvandstanden til et niveau, som var gældende før værket blev taget ud af drift. Den 07-03-2006 svarede vandselskabet, at man iflg. Vandforsyningsloven alene er erstatningsansvarlig over for skader som følge af en grundvandssænkning, men ikke det modsatte, som vi nu oplever.

Problemerne med stigende grundvandsstand er et kæmpeproblem, som boligselskabet naturligvis ikke kan løse. Vi har derfor endnu engang rettet henvendelse til Odense Vandselskab den 25-04-2016 og vil i øvrigt bruge enhver lejlighed til at fremføre problemet overfor kommunen, bl.a. på de årlige styringsdialogmøder, men om der realistisk kommer noget ud af det, er nok tvivlsomt.

Hvad angår fugt i kældrene, har vi dog selv mulighed for at gøre noget ved problemerne, så lad os endnu engang gentage mantraet: Sørg for at kælderen er opvarmet og sørg for daglig udluftning, evt. via gennemstrømsventiler, som har vist sig meget effektive, og som kan bestilles via forbedringsrunderne.

Og endelig husk at hvis N.C.Johansen er i huset alligevel, bed dem om at tilse højt vandslukkerne, eller rens dem selv brugsanvisningen kan ses på FOLKEBOS hjemmeside.

Asfalt /støjdæmpene tiltag.

Projekt Folkebo der omhandler Grundtvigsvej, Carit Etlarsvej og Carl Bernhards Vej er nu færdigt og jeg synes personligt, at det er blevet flot. J.L.Heibergs Vej trænger også til en gang asfalt. Men som vi kan se af svaret fra kommunen til Torben E. Nielsen der indsendte forslag til kommunen om hastigheds og støjdæmpene tiltag: Jeg blev af Torben inviteret med til et møde med Allan Bach Laursen fra Kommunen herude i Folkebo den 11-03-16. Han lovede et ref. af mødet; dette har Torben nu rykket for.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 9-16, fredag kl. 10-14

Kommunen skriver;” Vores beregninger viser, at J.L.Heibergs Vej er blandt de veje, der **vil** få nyt slidlag inden for en årrække, men det vil først ske en gang efter 2015”. Torben har til Kommunen stillet 3 forslag som forhandlingsgrundlag, og har prøvet at indsamle underskrifter, vi er 77 huse i afdelingen og 42 har stemt ja det er 54,5 %. Når det skal bruges som pression mod Kommunen, skal % helst højere op. (Torben har listen med, så hvis nogen har fortrudt, kan det nås endnu).

Om og eller tilbygning.

Man skal huske, at i alle tilfælde af om- eller tilbygning, skal der indsendes en ansøgning til boligselskabet. Det gælder udvidelse af terrasse, opbevaringsskure, carporte og lignende, omforandring af enhver art i huset.

Beboerbladet

Vi abonnere på beboerbladet, og vil gerne høre om hvor mange der læser det? portoen stiger stadigt så det koster os ca. 10.000 kr. om året at sende det ud, så vi har vurderet flere muligheder, eksempelvis at anbringe en fordelingskasse, på Grundtvigsvej 58 ved siden af postvæsenets skabe, hvor man kan afhente det sidste nye nr. Selskabet sørger for at forny dem.

Toilet i stuetagen.

Der blev sidste år, efterlyst et forslag til etablering af et toilet i stueetagen, dette er nu gjort, og der foreligger nu beregning og tegning. Det vil blive gennemgået under indkomne forslag.

Hovedbestyrelsen

På repræsentantskabsmødet i juni år 2015 blev følgende personer valgt til hovedbestyrelsen: Dorthe Schmidt fra afd. III, Henning Jensen fra afd. I og Mogens Lind fra afd. II.

Bestyrelsen konstituerede sig med Mogens Lind som formand og Henning Jensen som næstformand.

Samarbejde

Afdelingsbestyrelsen vil afslutningsvis gerne sige tak for et godt samarbejde til afdelingens beboere, organisationsbestyrelsen, boligselskabets administration, og vi håber, at alle vil gøre deres til, at Folkebo fortsat er et attraktivt og godt sted at bo."

I forlængelse af beretningen var der blandt andet kommentarer til det udførte malerarbejde i efteråret 2015.

John Lund oplyste, at ingeniøren og maleren er ved at planlægge 1 års gennemgang og at beboerne bedes indrapportere til administrationen, hvis der er mangler ved det udførte malerarbejde ved beboernes bolig/garage.

Ved håndsoprækning markerede ca halvdelen af de fremmødte, at de læser BL's udgivelse "Beboerbladet"

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 9-16, fredag kl. 10-14

3. Forelæggelse af regnskab for 2015.

Regnskabet for 2015 blev gennemgået. Herunder redegjort for udvalgte budgetafvigelser (bla. ejendomsskat, vedligeholdelse og renteindtægter).

4. Forelæggelse af forslag til budget for 2017.

Budgettet for 2017 blev gennemgået og godkendt med samtlige de fremmødtes stemmer.

Det blev oplyst, at reparation af skorstene vil blive udført i hhv. 2016 og 2017. I forbindelse med reparation isættes der allikkerist og der monteres ny toplade (uden hul) i alle skorstene.

Budgetlejen for 2017 stiger med kr. 150 pr. måned (3,88%). Budgetlejen udgør herefter kr. 439,80 pr. m² pr. år. Stigningen begrundes primært i øget udgift til ejendomsskat, henlæggelser til bevarelse af skorstene og prisstigninger generelt.

5. Indkomne forslag.

1. Etablering af toilet i stueplan (individuel forbedringsrunde), v. afdelingsbestyrelsen
Forslaget blev enstemmig vedtaget.

Tilbud om etablering af toilet i stueplan indarbejdes i næste forbedringsrunde, der forventes udsendt til alle beboere i juli måned.

6. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen.

Mogens Lind (Carit Etlars Vej 46) blev genvalgt som formand for afdelingsbestyrelsen.

Valget skete uden modkandidater og med applaus

Jan Moosmand (J.L. Heibergs Vej 121) og Christel Kjæråså (J.L. Heibergs Vej 105) meddelte begge deres kandidatur til medlem af bestyrelsen.

Christel Kjæråså (J.L. Heibergs Vej 105) blev valgt som medlem af bestyrelsen

Søren Demant (J.L. Heibergs Vej 77) og Torben Enevold (Carit Etlars Vej 52) meddelte begge deres kandidatur til suppleant for bestyrelsen.

Søren Demant (J.L. Heibergs Vej 77) blev genvalgt som suppleant.

Valg til medlem af bestyrelsen og suppleant skete ved skriftlig afstemning.

7. Eventuelt.

Torben Enevold Nielsen (Carit Etlars Vej 52) oplyste om hans arbejde med at få kommunen til at foretage sanering af J.L. Heibergs Vej (minimum ny asfalt belægning) og opfordrede de fremmødte til at deltage ved at underskrive erklæring til kommunen.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 9-16, fredag kl. 10-14

De privatejede boliger På J.L. Heibergs Vej vil også blive kontakte for at deltage.

Jan Eriksen (J.L. Heibergs Vej 113) forespurgte om interesse for at afholde et fælles loppemarked. Flere tilkendegav deres opbakning til dette.

Richard Nielsen (Baggesensvej 9) oplyste at han som tidl. murer vurderede at udgiften til vedligeholdelse af skorstene på sigt vil blive langt dyrere. Skorstene der ikke bliver brugt, kræver ekstra vedligeholdelse og bør istedet tages ned.

John Lund henviste til beslutning på ekstraordinær afdelingsmøde i efteråret 2015, og oplyste at ændring af denne beslutning kræver, at en beboer stiller forslag herom, før dette kan behandles igen.

Birgit Alexander (J.L. Heibergs Vej 79) oplyste, at hun syntes udgiften til antenne hele tiden blev dyrere.

John Lund oplyste, at der pt. ikke er planer om ændring af tv-udbyder. Det forventes at der snart kommer en ny lovgivning omkring antenne-vilkår i lejeboliger. Herefter vil mulighederne blive undersøgt og fremlagt for boligselskabets beboere i alle 3 afdelinger.

Birgit Alexander (J.L. Heibergs Vej 79) rejste kritik af vvs-firma's arbejde i hendes bolig.

John Lund opfordrede til at rette henvendelse til administrationen, hvis rekvirerede arbejder ikke udføres som forventet, sådan at der rettes kan ske en reklamation til håndværkeren og så der opsamles viden om generelle udfordringer til brug for valg af håndværkere mv.

Thorben Thyeborg (Carl Bernhards Vej 44) oplyste, at han tiltrådte ordningen med "skidtbreve" til dem som ikke får holdt deres haver pænt. Efter egen havevandring opfordrede han bestyrelsen til at også at efterleve samme rengøring og vedligeholdelse af deres egne haver.

Mogens Lind takkede afgående bestyrelsesmedlem Jan Moosmand for hans altid gode arbejde i bestyrelsen til gavn for alle beboere i afdelingen.

Da ingen herefter ønskede ordet, blev mødet hævet, for at give plads til indtagelse af den fremsatte buffet og til almindelig hygge.

Dirigent

Formand for afdelingsbestyrelsen

John Lund

Mogens Lind