

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

Referat af ordinært afdelingsmøde i Folkebo, afdeling 2, afholdt tirsdag den 15. maj 2012, kl. 18.00 i Hjalles Forsamlingshus.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.

John Lund blev valgt og konstaterede herefter at afdelingsmødet var varslet i henhold til vedtægterne og var beslutningsdygtigt.

2. Afdelingsbestyrelsens beretning for 2011.

Formand for afdelingsbestyrelsen Mogens Lind aflagde beretning :

"Deltagelse.

I år deltager 56 beboere, der repræsenterer 34 husstande. Der er således 68 stemmer tilstede, idet hver husstand har 2 stemmer uanset antallet af beboere.

Bestyrelsesarbejdet

Året der er gået, har været et almindeligt år for afdelingsbestyrelsen med 5 bestyrelsesmøder, hvoraf det ene var det årlige budget- og regnskabsmøde, et ordinært repræsentantskabs-møde på boligselskabets kontor. 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 hoc møder med håndværkere, ind- og fraflytningssyn.

Bestyrelsen konstituerer sig.

Steen meddelte med meget kort varsel inden sidste årsmøde, at han trak sig fra bestyrelsesarbejdet, Så vores suppleant Ulla blev valgt som bestyrelsesmedlem og nyvalgt som suppleant blev Jan Moesmand

Ny administrator.

Henry Larsen, som i mange år har været forretningsfører for Folkebo, meddelte sidst på året, at han ønskede at gå på pension. Han har derefter pr. 01-01-2012 solgt ejendomsadministrationen til John Lund og René Larsen, som fortsætter i de samme lokaler under navnet Domhusgaarden Ejendomsadministration med John Lund som ny forretningsfører for Folkebo. Afdelingsbestyrelsen ønsker tillykke med firmaet, og ser frem til et fortsat godt samarbejde.

Årets resultat.

Afdelingen kom ud af året med et lille overskud på 42.242 kr. Nu er det jo ikke noget mål i sig selv at skabe et overskud (resultatet burde være et stort rundt 0), men i betragtning af at overskud kan modregnes i tidligere års akkumulerede underfinansiering/ underskud, er det andet år i træk vi kommer ud uden lejeforhøjelser. Detaljerne vender vi tilbage til under dagordenens punkt 3, hvor

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

regnskabet forelægges.

Fraflytninger.

Der har 2010 været 4 fraflytninger.

Der har 2011 været 3 fraflytninger.

Der har 2012 været 3 fraflytninger til dato.

Forsikringer.

Boligselskabets forsikringsmægler har oplyst, at grundet bl.a. sommerens skader fra skybrud mv, vil det ikke være fordelagtigt at lave udbud på ejendomsforsikringer på nuværende tidspunkt. Det er dog noget som hovedbestyrelsen løbende har under overvejelse.

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 vil gennemgå de mangler som de enkelte beboere har fået brev om tidligere. Hvis der stadig er mangler, vil udbedringen blive sat i gang for beboerens regning. 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.

Alle de røde huse og de gule huse, der støder op til J. L. Heibergsvej har man også vedligeholdelsespligten her.

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

Bestyrelsen lægger ikke skjul på, at det skaber en hvis irritation både hos os og hos en del andre beboere, at de såkaldte

Gengangere år efter år ikke kan tage sig sammen til at holde lidt orden omkring lejemalet. Det gælder selvsagt de beboere, hvor det ender med ekstern hjælp (det drejer sig jo trods alt kun om et par stykker).

Rensning af tagrender.

Bestyrelsen blev pålagt af beboermødet sidste år at undersøge hvad det ville koste at få rensset tagrender en gang om året, prisen er ikke helt eksakt, men det vil ligge omkring 56.000 kr.

Eller 728 kr. per hus.

Fugt i boligen.

Administrationen får af og til henvendelser fra beboere, som klager over fugt i boligen. Det resulterer som regel i, at en ingeniør besigtiger boligen og opsætter såkaldte data-loggere for at indsamling af oplysninger om indeklimaet i boligen. Resultatet er oftest, at fugten skyldes for lav rumtemperatur i boligen, noget som den enkelte beboer naturligvis selv er herre over. Med andre ord: Hvis beboeren havde holdt en passende rumtemperatur, havde vedkommende ikke bare holdt fugten væk – men samtidig sparet afdelingen (og i sidste ende sig selv) for en del

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

udgifter. Ingeniørtimer er som bekendt ikke gratis.

Udover at holde en passende rumtemperatur skal man sørge for daglige udluftninger. Det syntes de fleste nok, de gør, men ifølge DTU Byg har en undersøgelse vist, at næsten 6 ud af 10 huse har for ringe et luftskifte og dermed et for højt fugtniveau. Mon ikke det også gælder for Folkebo?

Det kan ikke siges ofte nok: vi bør alle sørge for at holde alle rum – også dem man ikke bruger tit – godt opvarmede og at luft flittigt ud. Udluftningen bør ifølge sagkundskaben ske minimum 3 gange dagligt med gennemtræk a' 5-10 minutters varighed. Det er vigtigt, at udluftningen sker ved gennemtræk. Et vindue på klem i længere tid koster megen energi og over-flader og vægge omkring vinduet køles ned med risiko for, at fugt kondenserer og giver grobund for skimmelsvamp. Udluftningen gælder selvfølgelig også kælderen.

Asfalt / huller på vejene.

Som I sikkert har bemærket, fornys asfalten på vejene i afdelingen ved "lap på lap - princippet". Her taler vi om J.L. Heibergsvej og et lille stykke af Grundtvigsvej, Carit Etlars vej, Baggesensvej og Carl Bernhards vej. Det er ikke så kønt - men dog til at leve med. Det er egentlige huller dog nødvendigvis ikke, så på et givent tidspunkt lavede bestyrelsen i afd. I en opgørelse over større og mindre huller (og det var mange), som via boligselskabet blev sendt til kommunen for videre tiltag. Kontoret for Myndighed og Vejdrift oplyste, at kommunen var opmærksom på forholdet, og at man havde bestilt asfaltentreprenør til at reparere hullerne inden vinteren. Det skete rent faktisk i helt overvejende grad, så her må vi sige, at kommunen handlede hurtigt.

Kommunen er meget interesseret i at få indberetninger om huller i vejene, så man kan udbedre skaden, inden der sker ulykker. Indberetning behøver ikke at foregå via bestyrelsen, men kan foretages af enhver borger på et hvilket som helst tidspunkt på året, hvilket vi kraftigt vil opfordre til. Det er den enkelte beboer, som pludselig ud for egen bopæl (eller naboens/genboens) bliver klar over, at her er der et problem. I så fald kontakt gerne selv kommunen direkte.

Det kan ske på flere måder – telefon, e-mail eller brev. Den mest sofistikerede metode opnår man med en såkaldt "smarttelefon," (I-phone-typen). Sådan telefoner kan hente et gratis program, som hedder "Giv et praj". Brug programmet til at fotografere skaden, indtast en kort beskrivelse og tryk på "Send praj". Så overføres beskeden automatisk til den relevante afdeling i kommunen. Programmet virker i øvrigt ikke kun ved vejskader, men kan bruges til indberetning af andre ting såsom manglende belysning, graffiti, ødelagt eller forkert skiltning osv. – noget som vi dog heldigvis ikke har problemer med i Folkebo.

Om og eller tilbygning.

I bestyrelsen havde vi planer om at lave et katalog med godkendte tilbygninger (cykelskure /carporte og lignende), men hvor stopper man, vi opgav, og blev enige om at der i alle tilfælde skal indsendes en ansøgning til boligselskabet. Det gælder udvidelse af terrasse, opbevaringsskure og lignende, carporte, omforandring af enhver art i huset.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

Folkebokontakten.

Folkebokontakten er startet af nogle beboere, der synes det ville være fint, hvis der fandtes beboere med fælles interesser der kunne slå sig sammen og dyrke disse fritidsinteresser. Der er opsat en opslagstavle på butikstorvet ved kiosken, hvor man kan læse om de forskellige tiltag. Der er for nuværende gang i vandreture, bordtennis og golf.

Hovedbestyrelsen

På repræsentantskabsmødet i juni år 2011 blev følgende personer valgt til hovedbestyrelsen: Ole Stribolt Petersen fra afd. III, Henning Jensen fra afd. I og Mogens Lind fra afd. II.

Bestyrelsen konstituerede sig med Mogens Lind som formand og Ole Stribolt Petersen som næstformand.

Samarbejde

I afdelingsbestyrelsen har vi et godt samarbejde, både internt men også med administrationen, der muliggør, at vi får løst opgaverne.

Vi har i det forløbne år haft et godt samarbejde med de øvrige afdelinger og med hovedbestyrelsen.

Jeg vil her takke John Lund for det gode samarbejde.

Jeg vil slutte af med en tak til den øvrige bestyrelse for det gode samarbejde, vi har haft i det forløbne år.

Endelig vil jeg på bestyrelsens vegne sige tak til beboerne for den imødekommenhed, vi føler, når vi kommer rundt i de forskellige ærinder."

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

3. Forelæggelse af regnskab for 2011.

Regnskabet for 2011 blev gennemgået og herefter godkendt.

4. Forelæggelse af forslag til budget for 2013.

Budgettet for 2013 blev gennemgået og herefter godkendt.

5. Indkomne forslag.

Fra Torben Enevold Nielsen (Carit Etlars Vej 52) :

1. Indhentning af forslag til afhjælpning af fugt i kældre.

Forslaget blev drøftet indgående, og med flere forslag til undersøgelser og løsninger.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

Mogens Lind præciserede, at udgifter til eventuel undersøgelse og udbedring skal afholdes af afdelingen og at det derved vil påvirke huslejen.

Der har gennem tiden været forskellige fagfolk/eksperter, der har givet råd om afhjælpning. Senest af en udpeget syn og skønsmand i forbindelse med en boligretssag om vedligeholdelse af en kælder i afdelingen.

Ingen af disse forslag har endnu fuldt ud afhjulpet fugt i kældrene. Enkelte af forslagene har dog kunne medvirke til en reduktion af fugt.

Der har tidl. været stillet forslag om blandt andet dræn ved boligerne. Dette forslag blev ikke vedtaget.

Fugt i kældre kan skyldes flere forhold. Det vurderes, at der ikke findes en endelig løsning, men at summen af flere tiltag formentlig kan reducere fugt i kældrene. F.eks. ved opsætning af radiatorer og etablering af elektroniske udluftsventiler.

Udvendig beklædning af kældervægge, udskiftning af køkkenbrønde samt dræn vil nok være de mest effektive, men også mest kostbare løsninger.

Mogens Lind havde modtaget henvendelse fra en beboer, der oplyste følgende erfaringer for afhjælpning af fugt i kælder:

"Da vi flyttede ind for snart 5 år siden målte jeg med et hygrometer relative fugtighed procenter på henved 80 % i kælderen.

1. Vi fik lagt granitfliser over hele kælderen og 30 cm op ad muren som en bort ved evt. oversvømmelse
2. Vi installerede en A/C i kælderen (5.000 kr.)
3. Malerarbejde på vægge i kælderen med god kvalitet hvid udvendig murmaling
4. Lufter ud minimum 6 timer hverdag med 2 åbne vinduer
5. Sørger for alle luftventiler er åbne
6. Hvis vi hænger vådt vasketøj op om vinteren i kælderen er døren ALTID lukket til rummet
7. Stiller aldrig ting eller tøj op ad væggene
8. Har ikke gulvtæpper på
9. Husker at lukke kælder vinduerne om sommeren når der er meget varm udenfor, for den varmeluft ikke skal krybe ned i kælderen og danne kondensvand
10. Man kan med specielt murbor lave flere billige luftkanaler for simple elektriske ventilatorer som dem vi har på de nye badeværelser

I dag kommer den højeste relative luftfugtighed som regel ikke over 60%. Folk kan også vælge at lægge el- eller fjernvarme under fliserne eller sætte radiatorer op for at komme af med fugten.

Og endelig og ikke mindst skal man naturligvis gå rund om huset og sørge for at jorden ikke skrâner ned mod soklen så evt. regnvand løber til huset. Husk at rense kloak og udv. kælderskakter."

Bestyrelsen tilkendegav, at de fortsat vil arbejde med løsninger for afhjælpning af fugt i kældre. Har en beboer viden om en ekspert som måske kan komme med et løsningsforslag, tager afdelingsbestyrelsen gerne mod en henvisning.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

Torben Enevold Nielsen tilkendegav, at forslaget herefter ikke skulle bringes til afstemning.

2. Oplysning til nye beboere.

Mogens Lind oplyste at der ved udlejning oplyses i lejekontrakten, at kældre kan være fugtige og at de ikke må anvendes til beboelse.

Ved indflytningssyn gøres der ligeledes opmærksom på diverse svagheder mv som boligerne nødvendigvis kan have som følge af deres konstruktion og alder.

Torben Enevold Nielsen tilkendegav, at forslaget ikke skulle bringes til afstemning.

6. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen.

Mogens Lind blev genvalgt som formand

Jan Mossmand (J.L. Heibergs Vej 121) blev valgt til medlem af afdelingsbestyrelsen.

Valgene skete uden modkandidater og uden afstemning.

7. Valg af suppleant.

Søren Demant (J.L. Heibergs Vej 77) blev valgt uden modkandidater og uden afstemning.

8. Eventuelt.

Torben Enevold Nielsen afgav en længere redegørelse for forskelle i flyttesyn for 13 år siden og idag.

Mogens Lind oplyste, at der ved fraflytning kræves udbedring af misligholdelser sådan at afdelingens øvrige beboere ikke skal betale for en beboers manglende vedligeholdelse af boligen. Opgørelse af krav ved fraflytning sker i henhold til gældende lovgivning og efter anvisning fra blandt andet Beboerklagenævnet i Odense Kommune. Under hensyn til oplæggets henvisning til en konkret fraflytning kunne forholdet ikke kommenteres yderligere.

Hans Ole Bachmann tilkendegav sin glæde og det privilegium det er at bo i Folkebo gennem nu 30 år. Samtidig henleddes opmærksomheden på boligselskabets vartegn (kirsebærtræerne på J.L. Heibergs Vej). Flere træer er efterhånden blevet fældet og der bør ske genplantning.

Mogens Lind oplyste, at der tidl. er rettet henvendelse til Odense Kommune om forholdet, og at kommunen skriftligt har lovet at genplante, når der på et tidspunkt er tilstrækkeligt mange træer, der er gået ud.

Foranledet af kommunens krav om brugerbetaling for lys på private veje, spurgte Per Martsens til betaling for belysning i vængerne. John Lund oplyste, at afdelingen allerede i dag betaler for belysningen i vængerne.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

Pernille Byskov bød nye beboere velkommen og opfordrede bestyrelsen til at præsentere sig selv hvert år på afdelingsmødet.

Mogens Lind takkede Henrik From for hans arbejde i afdelingsbestyrelsen og overrakte ham en vingave.

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

Dirigent og referent

John Lund