

# 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 1, afholdt mandag den 13. maj 2013, kl. 18.00 i i Radisson Blu H.C. Andersen Hotel**

### **Formand for bestyrelsen Henning Jensen bød velkommen:**

"Kirsebærtræerne på Heibergsvej blomstrer. Så ved vi, at det er tid til beboermøde i Folkebo – eller afdelingsmøde, som det jo rettelig kaldes, så på afdelingsbestyrelsens vegne: Velkommen til afdelingsmøde 2013. Vi er i nye omgivelser. Afdelingen har – os bekendt – ikke før været i disse mødelokaler eller holdt et arrangement i restaurant "Hans Christian," men vi har en fornemmelse af, at I vil synes om det. Det har I sikkert også selv, for aldrig har vi set en så stor tilmelding til et afdelingsmøde – og det er vi som bestyrelse naturligvis ganske fornøjede over.

Menuen er jo kendt, men der er lige et par små praktiske detaljer vedrørende den efterfølgende spisning, som jeg vil komme ind på senere under punktet "eventuelt."

Inden I får deltagerantallet, så skal I vide, at vi i Folkebo generelt har den højeste deltagerprocent i afdelingsmøderne sammenlignet med andre boligselskaber. Det siger noget om, at man i Folkebo tager beboerdemokratiet alvorligt og møder frem når lejlighed gives. Med andre ord – man interesserer sig for, hvad der sker i afdelingen.

Vi har i efterhånden mange år ligget ret stabilt på ca. 100 personer til vore afdelingsmøder, som vi plejer at holde i Hjalles Forsamlingshus.

Men i år er det jubilæumsår, og det ses på deltagerantallet. Ikke mindre end 141 personer har meldt sig til, og det er en absolut rekord i nyere tid – måske nogensinde. (Der findes ingen data over, hvor mange der deltog, da afdelingen var helt ung).

Tallene ser således ud: Der er i år som nævnt tilmeldt 141 personer fra 90 husstande. Vi havde faktisk været oppe på 146 tilmeldte, men vi fik her til morgen nogle afbud. Og a pro pos afbud: Vi er selvfølgelig ikke glade for afbuddene som sådan, men vi er glade for, at vi fik dem, så vi kunne nå at stryge de bestilte kuverter, så vi ikke betaler for dem. Og her må vi lige give en smiley til HCA, som uden at kny har accepteret at rette deltagerantallet til det sidste. Der er mødt 138 personer fra 90 lejemål. Hver husstand har som sædvanlig 2 stemmer uanset antallet af beboere eller fremmødte her i aften. Dette betyder, at der kan være  $(90 \times 2) = 180$  gyldige stemmer, når vi senere skal stemme

De fleste kender os jo efterhånden, men lad mig for god ordens skyld præsentere panelet. Fra boligselskabets administration har vi forretningsfører John Lund og administrator Jytte Stampe Mikkelsen. Fra afdelingsbestyrelsen er vi Vivi Rehr, Jørgen Phillip og suppleant Boe Hansen. Jeg hedder Henning Jensen, og er formand for bestyrelsen.

Efter disse indledende bemærkninger kan vi gå over til dagsordenen, hvor det første punkt er valg af dirigent. Der er tradition for, at forretningsføreren vælges til dirigent. Det ville bestyrelsen da heller ikke have nogle problemer med – vi har fuld tillid til John Lund – men siden der nu er stillet et forslag imod ham, så har bestyrelsen – for at undgå spekulationer om uvildighed vedrørende ledelsen af mødet – besluttet sig for at foreslå en

# Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

---

af beboerne til dirigent. Vi foreslår herefter Alex Find, Carl Bernhards Vej 25. Alex Find er pensioneret bankmand, og så har han boet i afdelingen i ikke mindre end 46 år."

## **Dagsorden:**

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

Alex Find blev valgt og konstaterede herefter at afdelingsmødet var varslet i henhold til vedtægterne og var beslutningsdygtigt.

### **2. Afdelingsbestyrelsens beretning for 2012.**

Formand for afdelingsbestyrelsen Henning Jensen aflagde beretning :

#### **"1 Indledning**

Vi plejer indledningsvis at løfte sløret for, hvad årets beretning fokuserer på. Således også i år. Udover årets resultat, som efterhånden har fået sin faste plads i overskrifterne, drejer det sig i år om to nye emner: (a) En øget dialog med kommunen (det lyder umiddelbart ikke så sexet, men det er det – bare vent), og (b) afdelingens 70 års jubilæum.

#### **1.1 Årets resultat**

For andet år i træk kommer afdelingen ud med overskud - i år på 102.800 kr. (ca. 41.000 for 2011). Nu havde det jo været rart, om vi kunne have overført overskuddet til næste års drift, så vi kunne have undgået lejeforhøjelsen på ca. 50 kr. pr. måned, som der er budgetteret med. Det må vi bare ikke. I følge reglerne skal et overskud bruges til ekstraordinær afskrivning på tidligere optagne lån vedrørende forbedringer, som der ikke opkræves individuelle lejeforhøjelser for – som f.eks. dræn. Det hjælper os naturligvis til en lavere leje på længere sigt, men får ikke umiddelbart effekt for 2014.

Som I måske husker, lykkedes det pr 1.1.2013 at sætte lejen ned med en 50ér, og den nedsættelse må vi nu desværre rulle tilbage. Vi kan dog lene os ved, at vi fire år i træk ikke haft stigende budgethuseje, idet den foreslåede budgetleje for 2014 er uændret i forhold til budgetlejen pr. 1.1.2011. Detaljerne vender vi tilbage til under dagsordenens punkt 3 og 4, hvor henholdsvis regnskabet for 2012 og budgettet for 2014 behandles.

#### **1.2 Dialog med kommunen**

Omfanget af kommunikationen med kommunen er vokset betydeligt. Det skyldes dels tiltag fra kommunens side, dels at Folkebo har bedt om møder i forskellig sammenhæng. (Det får I lidt statistik på senere).

Et møde skal allerede her fremhæves: I et forsøg på at få skred i sagen om nedgravning af luftledninger, rettede bestyrelsen skriftlig henvendelse til kommunen for at se, om den kunne være behjælpelig med at få Energi Fyn til at prioritere vores område. Det var en ny indgangsvinkel, idet vi tidligere har henvendt os direkte til Energi Fyn, hvor man ganske vist har udvist velvilje, men hvor projektet alligevel er blevet udsat gang på gang.

# Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

---

Samtidig gjorde vi kommunen opmærksom på, at vi på det seneste havde oplevet et par faldulykker som følge af, at beboere var snublet over kanten af fliser, som ikke lå i plan. Vi forespurgte, om vi ikke kunne få udskiftet de store, grå, triste – ja sågar livsfarlige - betonfliser med samme type belægning, som karakteriserer resten af Hunderupkvarteret – nemlig de små, gule klinker, som for det første ligger i plan, og for det andet skaber et mere "lyst og venligt" rum. Vi slog kraftigt til lyd for, at der var indlysende sikkerhedsmæssige og æstetiske perspektiver i dette for beboerne, og på sigt økonomi i det for kommunen, da klinker ikke kræver samme grad af vedligeholdelse som betonfliserne, der nemt knækker og forskubber sig.

Og på et møde den 18. april i år skete det utrolige. Kommunen oplyste, at luftledningerne vil blive lagt i jorden allerede næste år, og at fortovene i samme forbindelse vil blive renoveret. Der vil derfor senere på året, blive indkaldt til et ekstraordinært beboermøde, hvor kommunen vil præsentere sit forslag til, hvordan renoveringen vil finde sted.

Det forhold, at luftledningerne (omsider) lægges i jorden, får dominoeffekt. Der vil som omtalt ske en renovering af fortovene, der vil opstå en del huller i gavlene, hvor de nuværende el-tilslutninger er fæstnede, og der vil økonomisk være ræson i at komme i gang med maling af sternbrædderne. Det sidste vender vi tilbage til senere i beretningen,

### **1.3 70 års jubilæum**

Folkebo er som bekendt blevet 70 år. Bestyrelsen har benyttet lejligheden til at udgive et jubilæumsskrift, hvor vi har fokuseret på, hvordan det hele begyndte. I har forhåbentligt alle læst det? Nu kan man jo hver især være mere eller mindre historisk interesseret, men de fleste er jo nok interesserede i, hvordan deres nære fremtid vil komme til at ud. Hvordan er udsigterne for Folkebo? Kan vi blive ved med at fastholde stærke lejere? Forhåbentligt ja – men intet kommer af sig selv. Også dette emne vil vi gå i detaljer med senere i beretningen – men først lidt statistik.

## **2 Bestyrelsens arbejde og aktiviteter**

### **2.1 Møder**

Siden beboermødet har bestyrelsen deltaget i: 6 bestyrelsesmøder, 1 regnskabs- og budgetmøde og 1 repræsentantskabsmøde. Derudover har formanden deltaget i 4 organisationsbestyrelsesmøder (formændene for de tre afdelinger), 2 møder med kommunen på kommunens initiativ (byudvikling og styringsdialogmøde) og 1 møde med kommunen på organisationsbestyrelsens initiativ. Mødet vedrørte et forhold i Afdeling II, som imidlertid havde principiell betydning for alle tre afdelinger. Mødet endte, set fra Folkebos synsvinkel, med et tilfredsstillende resultat. Endelig har der været 1 møde med kommunen på eget initiativ. (Luftledninger og fortovsbelægning).

Udover disse mere formelle møder har skiftende medlemmer af bestyrelsen deltaget i ca. 55 – 65 møder med beboerne i lejemålene i forbindelse med vurderinger af forskellig art, hvoraf ind- og udflytninger og især vedligeholdelseseftersyn naturligvis udgør hovedparten. Nogle af jer vil måske tænke: Hvorfor denne margen? Hvorfor ikke specificere om det er 55 møder, 63 møder eller noget helt tredje? Det er fordi, vi

# Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

---

kun fører statistik over antallet af til- og fraflytninger og frigivelse af midler fra vedligeholdelseskontiene. Vi ser på en del andre forhold i årets løb, hvoraf besigtigelse af kældre udgør løvens part, men det fører vi ikke statistik over.

Referater af alle bestyrelsesmøder er løbende tilgængelige på Folkebos hjemmeside [www.bsfolkebo.dk](http://www.bsfolkebo.dk).

Lad os se nærmere på til- og fraflytninger:

## **2.1.1 Til- og fraflytninger/ Brug af midler fra vedligeholdelseskontiene**

Det har været et stille år. Således var der i 2012 kun 4 til- og fraflytninger, og i 2013 har der indtil videre ikke været en eneste.

I 2012 har vi besøgt 47 lejemaal vedrørende godkendelse af midler fra vedligeholdelseskontiene. Saldo vedrørende samtlige vedligeholdelseskonti udgjorde 1.709.542 kr. pr. 31.12.2012, hvilket giver et gennemsnit pr. lejemaal på 13.050 kr. (For 2011 var beløbet til sammenligning 12.369 kr.). 29 lejemaal (mod 28 lejemaal sidste år) havde mere end 20.000 kr. stående på kontoen, og heraf havde 8 lejemaal (mod 7 lejemaal sidste år) mere end 30.000 kr. stående.

## **2.2 Hus- og havesynet**

Eftersynet fandt sted d. 25. juni 2012 og generelt fremstod huse og haver på alle tre veje pænt vedligeholdte. Antallet af "skidtbreve" for 2012 lå på 20, hvilket er 3 mere end i 2011, og det er hermed ca. hvert 7. hus, som får en "hilsen" som resultat af hus- og havesynet. Så kan man spørge: Ser kvarteret virkelig så misligholdt ud? Nej – det gør det heldigvis ikke, men det jo ingen hemmelighed, at bestyrelsen lægger en relativ skrap linje ved haveeftersynet for så vidt angår den del, som kan iagttages fra fortovet. I år – som i tidligere år - kunne ca. halvdelen af skidtbrevene (ca. 10 stk) have været undgået, hvis de pågældende beboere havde været opmærksomme på, at ikke bare haven, men også fortov og kantsten skal friholdes for ukrudt.

Det positive er dog, at viljen i princippet er til stede. Efter "skidtbrevet" bliver påtalerne ordnet (bortset fra de sædvanlige 2- 3 steder, som kræver ekstraordinære tiltag), men hvorfor ikke få orden i tingene, inden vi kommer rundt? Indsatsen er dog den samme - for den pågældende beboer forstås. For bestyrelsen og administrationen er det dobbelt arbejde. Det må kunne gøres bedre. I et kvarter som Folkebo burde vi kunne nøjes med 5 - 6 skidtbreve i erkendelse af, at der på hver vej nok altid vil være 1 eller 2 lejere, der ikke kan finde ud af det. Så til alle I gode beboere, som har fået brev for "småting" - prøv at tænke hus og have helt ud til og med kantstenen.

Og så kan vi da godt afsløre allerede nu, at hus- og havesynet i år er planlagt til at finde sted lørdag, d. 22. juni om formiddagen.

Samtidig med hus- og havesynet tjekkede bestyrelsen kørebanen på de tre veje, hvorved der blev konstateret en del større huller i asfalten på Carl Bernhards Vej. Et samarbejde med kommunen resulterede i, at vi havde mulighed for at meddele beboerne, hvornår reparation ville finde sted, så man havde mulighed for at parkere køretøjerne på en sådan måde, at reparationen af hullerne uhindret kunne udføres.

# Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

---

Og som I måske har bemærket, så er hullerne på J.L.Heibergs Vej og Ingemannsvej netop blevet lappede. Det er i princippet ikke vores "jurisdiktion", men vi færdes jo uundgåeligt på disse veje. Så da hullerne efter vinteren havde nået "grydestørrelse", blev det os for meget, hvorfor vi lavede en særskilt henvendelse også vedrørende disse. Men også her hurtig reaktion af kommunen.

## **3 Vand/fugt i kælderen**

Hvis I husker indledningen, så var dette emne ikke med i overskrifterne for beretningen. Det er fordi der ikke er noget nyt under solen. Emnet borger altid for et afsnit eller to - således også i år.

### **3.1 Sommerens skybrud**

Hvem husker sneen, der fald i fjor? Eller regnen for den sags skyld? Det gør en hel odenseanere desværre nok men heldigvis næppe mange her i Folkebo. Den 28. juli ramte et egentligt skybrud Odense (midt i en sommer, der i forvejen var meget regnfuld) med 20 mm vand på 30 minutter (46 mm i løbet af døgnet). Tunneller stod under vand, kældre stod under vand, men ikke i Folkebo – eller rettere sagt næsten ikke. Der konstateredes vandindtrængning i fire/fem kældre i de lavere beliggende huse mod Ingemannsvej, hvilket naturligvis er fire/fem tilfælde for meget. Men medens det relativt lave antal i sig selv er bemærkelsesværdigt, så er den virkelig gode nyhed, at entreprenørfirmaet N.C. Johansen, som besigtigede forholdene, kunne oplyse, at der kun var reelle problemer i ét hus. De øvrige steder skyldtes det indtrængende vand, at højvandslukkeren ikke havde virket pga. manglende rensning. I beretningen i 2011 understregede bestyrelsen vigtigheden af, at højvandslukkeren renses mindst en gang om året, og om ikke andet så har dette års skybrud dokumenteret nødvendigheden heraf. Vi kan sådan set blot gentage budskabet og endnu engang gøre opmærksom på, at vi beboere i forbindelse med spuling af tilstoppede kloakker samtidigt kan få kontrolleret og rensset højvandslukkeren på baggrund af afdelingens abonnement hos N.C. Johansen.

Ved det hus, hvor højvandslukkeren havde virket, men hvor der alligevel blev konstateret vandindtrængning (til trods for tidligere dræning og andre gode tiltag), er der siden blevet foretaget supplerende dræning.

### **3.2 Fugt i kælderen**

Når vi ovenfor nævnte, at det var en god nyhed, at kun ét hus efter sommerens skybrud fik vand i kælderen som følge af utilstrækkelig dræning, så hænger det naturligvis sammen med, at vi af og til bliver bedt om at besigtige fugtige kældre med henblik på vurdering af, om der skal etableres dræn. Det skal der som regel ikke, viser det sig. En ting er decideret vandindtrængning (og der har som nævnt reelt kun været et tilfælde efter årets skybrud), som der drænes for – en anden ting er fugt i kælderen, som der ikke drænes for.

Man skal huske, at kældrene ikke er beregnet til beboelse. De er firkantet sagt oprindeligt beregnet til kul og koks og til vask af tøj. Det er i det perspektiv, man realistisk skal vurdere, hvad kælderen kan benyttes til. Heldigvis er kældrene generelt bedre end som så, og de benyttes derfor også til alskens ting. Når vi besigtiger fugtige kældre, ser vi tit møbler faretruende tæt på væggen og tæpper på gulvet. Det er rent guf for fugt og svamp, og så risikerer man at få problemer. Så

# Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

---

rådet er: begynd med at fjerne tæpperne eller anden u hensigtsmæssig gulvbelægning, da disse suger og holder på fugten. Undlad at have møbler eller andet stående op ad væggen (der skal være mindst 10 cm afstand) og mal kun med en diffusionsåben maling, så væggene kan ånde.

Alle kældre i Folkebo er som udgangspunkt fugtige i en eller anden udstrækning. Det må man enten selv afhjælpe eller leve med. Meget kan gøres. Man kan sørge for at have varme på kælderen året rundt (og paradoksalt nok især om sommeren, hvor udeluften indeholder mere vanddamp end om vinteren), man bør lufte ud ved gennemtræk flere gange om dagen (og det skal man især være opmærksom på om vinteren, hvor man måske skæver lidt mere til varmeregningen), man skal sørge for at fjerne kondensvand fra ruder og vinduesrammer ikke bare i boligen men også i kældrene, og hvis det ikke er nok kan man supplere med diverse tekniske foranstaltninger. I beretningen for 2011 fortalte vi om en lejer, som med succes havde installeret en luftsofanger, der gennem en udluftningsventil blæser tør og varm luft ind i kælderen. En anden lejer har etableret et lignende system, som i tilgift med andre tiltag har sænket luftfugtigheden i kælderen fra 98 % til 56 %. En tredje er kommet fugten til livs på endnu enklere vis via etablering af udluftningsventiler på to modstående kældervægge. Med andre ord: Har man høje krav til standarden af ens kælder, så er det rent faktisk muligt at indfri disse. Men det kræver en indsats af lejeren selv.

Det var de indvendige tiltag. Men man skal også være opmærksom på, hvad der kan gøres udvendigt. Ligger fliserne rundt om huset korrekt for så vidt angår fald? Dækker fliserne arealet helt ind mod væggen, eller har man efterladt en jordstrimmel, hvor små træer/buske kan gro, men som samtidig også lader regnvandet trænge et stykke ned i jorden? Hvis det er tilfældet holder man måske ikke bare planten men også fugten på kældervæggen "i live". Har man fugtafskalninger højt på kældervæggen, men under jordhøjde, kunne det meget vel indikere et sådant problem.

Vand og fugt i kældre er naturligvis ikke kun et problem for husene i Folkebo, men noget de fleste husejere kender til. På den baggrund har rådgivningsvirksomheden Alectia A/S, med støtte fra Grundejernes Investeringsfond, lavet en hjemmeside [www.kaelderguiden.dk](http://www.kaelderguiden.dk), hvor man bliver præsenteret for 10 gode råd til god kælderbrug. Det kan kraftigt anbefales at studere den nærmere.

## 4 Sternbrædder

Sternbrædderne er stadig i rimelig pæn stand. Bestyrelsen drøftede i forbindelse med malerrunden i 2011 tidspunktet for maling af disse (i første omgang kun gavlene). Korup Malerforretning skønnede, at der godt kunne gå et år eller to mere, men at man på den anden side næppe skulle vente meget længere. Energi Fyn har tidligere oplyst, at der ved maling skal foretages afdækning af luftstikledningerne. En udgift hertil vil – selv ved et iflg. Energi Fyns opfattelse yderst gunstigt tilbud – løbe op i over 100.000 kr (normalpris ca. 250.000 kr.). Hertil kommer, at merprisen for selve malerarbejdet ved luftstikledninger (iflg. tidligere uforbindende mundtligt skøn) kan beløbe sig til over 100.000 kr. Det betyder, at udgiften ved at male, inden luftstikledningerne tages ned, må antages at blive mindst 200.000 kr. højere end ved at vente – en udgift afdelingen reelt intet får for. Det har derfor hele tiden været

# Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

---

bestyrelsens holdning, at det vil være økonomisk uforvarligt at lade sternbrædderne male inden fjernelsen af luftledningerne. Men iflg. kommunens oplysninger på mødet omtalt tidligere, skulle vi nu kunne gå i gang allerede i 2014.

Når det sker, skal vi have lavet ny linjeføring for el-ledningerne. I praksis kunne vi godt anvende de eksisterende huller højt på husets gavl ved at lade et kabel løbe op ad gavlen fra jordhøjde. Det ville dog blive et stygt syn, så tanken er, at vi skal have lavet en ny kabelføring til el-skabet gennem et hul i soklen og via krybekælderen.

Det vil igen betyde, at vi skal i gang med nogle licitationer vedrørende maling af sternbrædder, reparation af de huller, som vil opstå på gavlene, når ledningerne med fæste fjernes, maling af samme og ny linjeføring af el-ledninger.

Det lyder dyrt. Det er det også. Men vi har henlagt til reserverne med dette for øje.

Og det var så, hvad vi havde at sige om træværk i år. Ikke et ord om døre og vinduer, for der er heldigvis ikke noget videre at rapportere.

## **5 Forbedringsrunde/Landsbyggefonden**

Renten er jo lav i øjeblikket, så hvis nogle af jer overvejer f.eks. nyt køkken/badeværelse, isolering eller andet, så vær opmærksom på muligheden for tilskud fra landsbyggefonden. Boligselskabet vil senere på året sende ansøgningsskemaer ud til hver husstand. Vær i den forbindelse venligst opmærksom på, at der vil være en tidsfrist for returnering af skemaet.

## **6 Jubilæum**

### **6.1 Jubilæumsdato**

Som det fremgår af bestyrelsens jubilæumsskrift, så er der en del datoer i spil i forbindelse med opførelsen af Folkebo. Således kunne man nævne datoen for aktieselskabets stiftelse d. 10. april 1942 (men da var Folkebo jo kun et stykke papir uden fysiske rammer og beboere); man kunne vælge den 15. oktober 1942, hvor i hvert fald ét hus blev udlejet (der kan have været flere - også før, men det lader sig desværre ikke spore i det foreliggende arkivmateriale); man kunne også have valgt den 25. maj 1943, hvor der blev foretaget eftersyn af samtlige huse med henblik på at konstatere fejl og mangler, hvilket indikerer, at samtlige huse på det tidspunkt må have været opført, men hvor man af beboerlisten dog også kan se, at ikke alle huse endnu var udlejet; eller man kunne pege på den 24. september 1943, hvor bygningsingeniøren officielt kunne udstede attest for at byggearbejdet var færdigt.

Det bliver derfor et valg, når man skal fastsætte en helt nøjagtig jubilæumsdato, som i princippet kunne have taget sit udgangspunkt i både 1942 og 1943. Bestyrelsen har dog ikke set nogen grund til at bryde med traditionen om at tage udgangspunkt i året 1943. Det er trods alt året, hvor vi kan være sikre på, at alle tre veje var bebyggede, og hvor de fleste beboere var flyttet ind. Og selve datoen? Den er straks værre, men af både økonomiske og praktiske grunde giver det mening, at lade den til enhver tid gældende dato for beboermødet (i år den 13. maj 2013) officielt markere jubilæet.

# Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

---

## 6.2 De næste 70 år

Vi har i jubilæumsskriftet brugt udtrykket ” et lille, appetitligt kvarter i kvarteret”. Hvad mener vi med det? Kvarteret er vigtigt – bare spørg en ejendomsmægler, som i søvne kan remsen om ” beliggenhed, beliggenhed og beliggenhed”. Og den har vi – oven i købet til en fornuftig budgethusleje. Kan man bruge ordet ”appetitligt” om mursten, haver osv. Udtrykket er vel på kanten, men illustrerer meget godt, hvad vi mener. Når folk går en tur ad Grundtvigsvej, Carit Etlars Vej eller Carl Bernhards Vej, er der næppe mange, der tænker over, at dette er en bebyggelse i et ”Almennyttigt boligselskab,” med den negative klang – lad os bare være ærlige - det godt kan give i nogles ører. De fleste ser afdelingen som et ganske almindeligt parcelhuskvarter, hvad det reelt jo også er – husene er bare lejede i stedet for ejede. Man kan nok regne ud, at det må have været den samme bygherre, der stod bag opførelsen, men så er det også sagt.

Vel ligger der i området større og mere præsentable villaer, men vi vil vove den påstand, at afdelingen som helhed nemt kan matche det omkringliggende villakvarter, når det kommer til vedligeholdelsesstandarder af f.eks. tage, døre/vinduer og maling. Også når det kommer til renholdelse af de efterhånden herostratisk berømte fortove, kantsten mv. er vi godt med. Med andre ord: vi signalerer, at her i Folkebo er der check på tingene.

Og hvad kan vi så bruge det til? Vi kan bruge det til fortsat at tiltrække stærke lejere. Selv om et hus ved genudlejning skulle fremstå umoderne og sågar nedslidt, så vil de fleste potentielle nye lejere godt kunne se mulighederne i det. Det er i sidste ende jo op til én selv, hvordan det færdige resultat kommer til at se ud. Værre er det, hvis f.eks. lejemålene på begge sider virker forsømte, for det har en ny lejer ingen indflydelse på. Og tør man så at tage chancen?

Som I nok har bemærket, så var det stærke lejere, som flyttede ind i 1942/43. Det kan man se af stillingsbetegnelserne, der signalerede indkomster over gennemsnittet for den tid. Bemærk også at der ingen pensionister var bortset fra en enkelt rentier, men det var så også det. På den tid ville en pensionist uden supplerende indtægt simpelthen ikke have haft råd til at bo i afdelingen. Det har pensionister i dag, og heldigvis for det. Dem er vi i bestyrelsen af mange grunde vældig glade for. (Det er måske fordi nogle af os efterhånden selv er pensionister).

Men når vi i dag taler om stærke lejere, så er det ikke blot set ud fra et økonomisk perspektiv. Vi tænker ganske vist på lejere, som har overskud, men vel at mærke et personligt overskud, så man orker at holde sin bolig, sin have, sit fortov/kantsten (der var den igen) i tip top stand, også selv om man ikke synes, at det er det sjoveste i verden at pille ukrudt, slå græs osv. Men det har en god signalværdi. Man viser simpelthen sine naboer/genboer respekt ved at holde sine omgivelser i pæn stand, og den respekt man viser andre, får man som regel selv tilbage. Dels giver det en god atmosfære, dels giver man derved sit eget bidrag til, at afdelingen til stadighed kan fremstå som et attraktivt og præsentabelt boligområde, noget som vi alle – havefolk eller ej - jo kun kan være interesseret i. Og hvis man så samtidig har det personlige overskud, der betyder, at man i det daglige ikke er bleg for at give naboen, genboen eller hvem det måtte være en hjælpende hånd, ja så er det jo helt



# Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

---

perfekt. Og det ved vi i høj grad finder sted. Og hatten af for det.

## **6.3 Beboernes viden**

Læsere af Fyens Stiftstidende vil nok have bemærket rubrikken "Fynske billeder", der dagligt bringer et billede med tekst af en situation oprindeligt bragt i avisen for 50 eller 60 år siden. I enkelte tilfælde er der navn på personerne, men ellers er en tilbagevendende tekst ved disse billeder, at personerne på billedet er ukendte, og at man er velkommen til at kontakte Stadsarkivet, hvis man kan bidrage med oplysninger om de afbildede personer.

For så vidt angår billedmaterialet i jubilæumsskriftet, spiller vi bolden videre til jer beboere. Er der nogen, der kan bidrage med oplysninger vedrørende billedmaterialet? Måske er der ligefrem nogen her, som genkender sig selv? Hvis det skulle være tilfældet, vil bestyrelsen meget gerne have det at vide. Vi vil så notere det i vore egne arkivalier, og så selvfølgelig videregive oplysningerne til Stadsarkivet. Som I måske har bemærket, så har vi i jubilæumsskriftet anført en del referencer til Stadsarkivet vedrørende noget af billedmaterialet. Vi har i al beskedenhed dog også kunnet leveret lidt den anden vej som vores lille bidrag til lokalhistorien. Luftfotoet, som udgør omslaget af jubilæumsskriftet, fandtes f.eks. ikke på Stadsarkivet. Det gør det nu, fordi vi har foræret dem det. Ligeledes har vi også kunnet identificere vejen på farvefotoet som værende Grundtvigsvej. Det var en oplysning, som Stadsarkivet heller ikke havde. Så har man informationer af lokalhistorisk interesse, så kom endelig frem med dem herunder eventuelle gamle fotos af kvarteret. Om ikke så længe, vil sådanne oplysninger være tabt for stedse.

Og vi har faktisk allerede fået værdifuld information om billedet på side 7 i jubilæumsskriftet af de legende drenge. En af beboerne – Annalise von Pein, som nu bor på Carl Bernhards Vej, er født på Grundtvigsvej 56 under efternavnet Brygmann. Hun har genkendt de tre huse, som ses på billedet, som værende Grundtvigsvej 52, 54 og 56. Hun mener også at kunne genkende en af drengene som sin bror, men er dog ikke helt sikker. Fra Lene og Lars Lylov, også Carl Bernhards Vej, har vi modtaget en stribe herlige fotos, som tydeligvis også skildrer, hvordan Folkebo så ud i pionertiden. Så igen – hvis nogle her kan bidrage med oplysninger eller fotos fra de allerførste år, så lad os endelig få dem frem, så vi kan få sat kød og blod på historien i form af navne og ansigter. Vi vil på et tidspunkt opdatere hjemmesiden med alt det materiale, som vi får ind via jer beboere.

## **7 Afslutning**

Det har på mange måder været et rigtigt godt jubilæumsår. Afdelingsbestyrelsen vil gerne sige tak for et godt samarbejde til afdelingens beboere, organisationsbestyrelsen, boligselskabets administration, og så vil vi – som der er tradition for – afslutte med at sige, at:

Vi håber, at vi alle vil medvirke til, at Folkebo, Afdeling I, fortsat vil være et godt sted at bo."

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. 9-14

---

## 3. Forelæggelse af regnskab for 2012.

Regnskabet for 2012 blev gennemgået og herefter godkendt af de fremmødte.

## 4. Forelæggelse af forslag til budget for 2014.

Budgettet for 2014 blev gennemgået.

Ole Koldkjær (Grundtvigsvej 36) opfordrede til, at der blev afsat midler til dræn om husene.

Henning Jensen oplyste, at der i 10 års-budgettet er afsat midler til dræn ved de huse, hvor det er nødvendigt og hvor dræn vil kunne afhjælpe vandindtrængen.

Budget for 2014 blev herefter godkendt af de fremmødte.

Budgetleje stiger i henhold til budgettet med kr. 47,30 pr. måned pr. standardhus (88 kvm) fra 1/1 2014

## 5. Indkomne forslag.

Fra Boligselskabets bestyrelse:

- a. Ændring af antenne-aftale med Yousee.  
Forslaget blev vedtaget.

Fra Carit Etlars Vej 2 og 4

- b. Ændring af regler for brug af lejermålets vedligeholdelseskonto

Henning Jensen afgav følgende redegørelse om forslaget:

"Som udgangspunkt kan man have megen sympati for forslaget. Der er bare den hage ved det, at det ikke kan effektueres – også selv om afdelingsmødet måtte stemme for det.

I stedet for at udvide positivlisten, som forslaget lægger op til, kommer vi nok i stedet til at reducere den. Hvorfor nu det?

For at besvare det spørgsmål, må vi gå en lille omvej:

Vi har netop haft en sag, hvor en lejer ønskede, at Folkebo skulle betale for at rette nogle indvendige døre. I vores vedligeholdelsesreglement står der, at det påhviler udlejer – altså Folkebo – at vedligeholde, reparere og udskifte bl.a. UDVENDIGE døre. Forretningsfører John Lund mente på den baggrund ikke, at Folkebo kunne afholde udgiften til retning af de indvendige døre, idet vedligeholdelsen af indvendige døre beror hos lejer. Dette såfremt udgiften ikke kunne afholdes af lejermålets vedl.konto. John Lund tolkede reglerne således, at siden vedl.kontoen kan bruges til både malerbehandling og nye indvendige døre, så burde den også kunne bruges til at dække udgiften til at rette indvendige døre.

Lejeren ønskede imidlertid ikke at beløbet skulle trækkes fra vedligeholdelseskontoen og klagede til beboerklagenævnet, som gav lejer ret.

# Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

---

Beboerklagenævnet indskærpede, at vedligeholdelseskontoen kun kan bruges til at dække udgifter til hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. For lige at gøre historien færdig, så endte beboerklagenævnet med at give lejer medhold i, at Folkebo skulle betale beløbet, som var på ca. 1.200 kr. I forvejen havde afdelingsbestyrelsen og John Lund på budgetmødet i april pr. kulanche dog allerede truffet denne beslutning, idet man kunne argumentere for, at beboeren ikke var blevet vejledt tilstrækkeligt i forbindelse med arbejdets bestilling.

Så – beboeren fik sin vilje, selvom det nok ikke var hensigten at ændre reglerne for vedligeholdelseskontoen. Men som en konsekvens må vi nu reducere positivlisten vedrørende vedligeholdelseskontoen, idet vi jo må indrømme, at der er lidt langt fra flisebelægning til hvidtning, maling, tapetsering og gulvbelægning. Vi har gennem tiden alle bekræftet hinanden i, at det ville være en god idé, at tage dette og hint med på positivlisten, så den er lige så stille knopskudt. Kommunens (beboerklagenævnets) klare afgørelse, giver os ikke noget valg. Vi er nødt til at rette ind.

Vi vil i løbet af sommeren kigge grundigt på vedligeholdelsesreglementet (er der steder, hvor teksten kan give anledning til misforståelser, er der steder, der er åbne for fortolkning, osv), og på en revision af positivlisten. Vi vil prøve at redde, hvad reddes kan, men en udvidelse af listen med det stillede forslag er, som I kan forstå, helt udelukket.

Vi må anbefale at forslaget trækkes. Hvis ikke – må vi anbefale et nej til forslaget. Stemmes forslaget alligevel igennem, vil det ikke kunne håndhæves, da det er i direkte strid med kommunens afgørelse."

Under henvisning til Henning Jensen's indlæg valgte dirigenten ikke at bringe forslaget til afstemning.

Fra Grundtvigsvej 36

c. Valg af ny administrator.

Ole Koldkjær oplyste at hans forslag skyldes, at han følte sig urimeligt behandlet idet hans lejemål var blevet opsagt med påstand om at han var fraflyttet lejemålet. Han oplyste, at han blot havde flyttet sin folkeregisteradresse på grund af forsikringsforhold vedr. hans gamle hus.

Henning Jensen kommenterede forslaget således :

"Det sete afhænger som bekendt af øjnene, der ser. Hvad så bestyrelsen da? Eller rettere – hvad hørte og så bestyrelsen?

Nogen tid efter Ole Koldkjærs indflytning fik bestyrelsen de første henvendelser fra beboere på Grundtvigsvej, som påpegede, at lejemålet virkede ubeboet. Huset ligger fremskudt på grunden, og forbipasserende kan uden at agere vindueskiggere ikke undgå at se, at der stort set ingen møbler var i stuen, og at arealet foran huset var forsømt (højt græs og ukrudt). Bestyrelsen kiggede ved flere lejligheder på lejemålet, og måtte medgive, at de pågældende beboere havde en pointe. Ved det opfølgende hus- og havesyn lagde vi i øvrigt mærke til, at gamle ugeaviser mv. havde hobet sig op på måtten foran døren, antageligt fordi der ikke blev tømt

# Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

---

postkasse. I august 2012 bad vi John Lund om at undersøge, om lejer beboede lejemålet.

John Lund rettede henvendelse til folkeregisteret, som oplyste, at Ole Koldkjær havde fraflyttet boligen pr. 30.11.2011- altså ca 9 mdr. tidligere.

Som en logisk konsekvens måtte Folkebo herefter meddele Ole Koldkjær, at lejemålet var ophævet. Da Ole Koldkjær ikke ville godtage ophævelsen af lejemålet, sendte Folkebo sagen til fogedretten. Til vores overraskelse, mente dommeren ikke, at han på det foreliggende grundlag kunne dømme lejemålet ophævet. Han henviste i stedet Folkebo til i givet fald at køre en sag ved Boligretten. Den anlagde vi ikke, idet John Lund fik foretaget en juridisk vurdering, som sagde, at Folkebo i praksis ville have meget svært ved at løfte bevisbyrden i en sag som denne. Det er én ting at søge at bevise, hvad folk har gjort, men det er endog meget mere vanskeligt at bevise, hvad folk IKKE har gjort – i det her tilfælde ikke at bebo et lejemål. Tabte retssager er dyre, så med bevisets stilling in mente, lod vi sagen falde.

Til slut skal det bare for en ordens skyld nævnes: Det er ikke forretningsføreren, der træffer beslutninger af så alvorlig karakter, som ophævelsen af et lejemål jo er. Forretningsføreren kan qua sin ekspertise i lejeloven, sin erfaring fra boligadministration osv. vejlede, men i sidste ende er ansvaret for denne type beslutninger bestyrelsens. Så hvis man er utilfreds med forretningsførerens handle måde i denne sag, så er det ikke forretningsføreren, man skal bebrejde, men bestyrelsen.

Dette blot for at beskrive sagsforløbet og præcisere ansvarsfordelingen i sager af denne karakter."

Ole Koldkjær opfordrede herefter Henning Jensen til at trække sig fra formandsposten.

Forslaget blev ikke vedtaget. Ved skriftlig afstemning stemte 22 ja til ny administrator, 138 stemte nej til ny administrator, og 6 stemte blankt.

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

Vivi Rehr (Carl Bernhards Vej 12) blev genvalgt som medlem af afdelingsbestyrelsen.

Boe Hansen (Grundtvigsvej 28) blev genvalgt som suppleant til afdelingsbestyrelsen.

Alle valg skete ved applaus.

## **7. Eventuelt.**

Erik Bailey (Carl Bernhards Vej 21) spurgte om muligheden for at få et aftryk af luftfoto fra jubilæums-folderens forside.

# Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

---

Henning Jensen oplyste, at billedet allerede kan hentes fra boligselskabets hjemmeside. Herefter kan man f.eks. selv bestille et trykt hos et online foto-trykkeri i den størrelse og kvalitet som man ønsker.

Henning Jensen bad de fremmødte tilkendegive, om der ved fremtidige afdelingsmøder eventuel skulle synges en sang.

Et stort flertal tog positivt imod ideen om en sang som indledning til mødet eller ved den efterfølgende middag.

Henning Jensen afsluttede mødet med at orientere om den efterfølgende middag og takkede stemmetællerne for deres hjælp og dirigenten for dennes ledelse af mødet.

Dirigent

Alex Find