

# 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 onsdag den 22. maj 2013, 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 2012.

Formand for afdelingsbestyrelsen Mogens Lind aflagde beretning :

#### **"Deltagelse.**

I år deltager 63 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 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 2 møder med kommunen på kommunens initiativ (byudvikling og styringsdialogmøde ) 4 hovedbestyrelsesmøder, referater af disse møder er tilgængelige på folkebo's hjemmeside [www.bsfolkebo.dk](http://www.bsfolkebo.dk), plus de korte adhoc-møder med håndværkere, ind- og fraflytningssyn.

Bestyrelsen har bemærket, at nye beboere er mere egoistiske, når de skal have lavet noget. De giver udtryk for at, ( det må Folkebo betale ). men hvem er Folkebo ? det er de andre 76 huse, der er jo ikke andre.

#### **Bestyrelsen konstituerer sig.**

På sidste årsmøde, Blev Jan Moosmand valgt til bestyrelsen og nyvalgt som suppleant blev Søren Demant. Så jeres bestyrelse består af: Mogens lind som formand. Som bestyrelsesmedlemmer Jan og Ulla og som suppleant Søren.

Som forretningsfører og administrator for Folkebo, har vi Domhusgaarden Ejendomsadministration med John Lund som forretningsfører.

#### **Årets resultat.**

Afdelingen kom ud af året med et lille overskud på 124.000 kr. Nu er det jo ikke noget mål i sig selv at skabe et overskud (resultatet burde være et stort rundt 0), men overskuddet kan modregnes i tidligere års akkumulerede underfinansiering/underskud.

Men da vi ikke har så meget henlagt til vedligeholdelse som vi kunne ønske har vi justeret på vores budget så vi ikke for de store hop i huslejen. Detaljerne vender vi tilbage til under dagordenens punkt 3, hvor regnskabet og budget forelægges.

# Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

---

## **Fraflytninger /Indflytninger.**

Der har 2012 været 8 fraflytninger/indflytninger.

Der har 2013 været 3 fraflytninger/indflytninger til dato.

## **Forsikringer.**

Boligselskabets forsikringsmægler har oplyst, at det ikke vil 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. Og det kniber stadig for nogle beboere at huske at de har vedligeholdelsespligten af fortovet på J.L. Heibergsvej.

Man vil få et brev fra administrationen om at få bragt tingene i orden. 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 beplantningen går op foran vinduerne og om der er en halv meter luft til hækkene.

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. Heibergs Vej har man også vedligeholdelsespligten her.

Har man lejet en garage, har man vedligeholdelsespligten af en 1/4-del af vendepladsen.

Der vil i år blive rensset og bortbrændt ukrudt på vendeplad-serne, i vængerne (asfalt) og fortovet på J.L.Heibergs Vej 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 lejemålet. Det gælder selvsagt de beboere, hvor det ender med ekstern hjælp ( det drejer sig jo trods alt kun om et par stykker).

## **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 udgifter. Ingeniørtimer er som bekendt ikke gratis.

# Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

---

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 lufte 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.

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 gulf for fugt og svamp, og så risikerer man at få problemer. Så rådet er: begynd med at fjerne tæpperne eller anden uhensigtsmæssig 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. Bestyrelsen kommer med et forslag til en forbedringsrunde men mere om dette under punkt 5 indkomne forslag.

Men det kræver en indsats af lejeren selv, husk at rense højt-vandslukkere da de ikke virker ved manglende rensning.

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), eller [www.bolius.dk](http://www.bolius.dk) hvor man bliver præsenteret for råd til god kælderbrug. Det kan kraftigt anbefales at studere den nærmere.

# Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

---

## **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. Heibergs Vej og et lille stykke af Grundtvigsvej, Carit Etlars vej, Baggensesvej og Carl Bernhards vej. Det er ikke så kønt - men dog til at leve med. Det er egentlige huller dog nødvendigvis ikke. Kontoret for Myndighed og Vejdrift oplyste, at 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.

## **Om og eller tilbygning.**

Bestyrelsen gør opmærksom på, at der i alle tilfælde skal indsendes en ansøgning til boligselskabet. Det gælder udvidelse af terrasse, opbevaringsskure og lignende også under 10m<sup>2</sup>, carporte, omforandring af enhver art i huset eller på grunden.

## **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 og golf.

## **Hovedbestyrelsen**

På repræsentantskabsmødet i juni år 2011 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**

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."

# Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

---

Christel Kjærås, J.L. Heibergs Vej 105, efterlyste dato for bestyrelsens havevandring. Mogens Lind oplyste, at den endnu ikke fastlagt. Datoen vil blive oplyst på hjemmesiden, når dato fastlagt.

Flere beboere henstillede at bestyrelsen stiller større krav til beboernes vedligeholdelse/rengøring af havearealer.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

### 3. Forelæggelse af regnskab for 2012.

Regnskabet for 2012 blev gennemgået og herefter godkendt.

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

Budgettet for 2014 blev gennemgået og herefter godkendt med en stigning af budgetlejen på kr. 70 pr. bolig pr. måned.

### 5. Indkomne forslag.

Fra Boligselskabets bestyrelse:

a. Ændring af antenne-aftale med Yousee.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Fra afdelingsbestyrelsen

b. Individuel forbedringsrunde

Beboere foreslog, at der også kunne medtages opsætning af radiator i entre.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Afdelingsbestyrelsen bemyndiges til fastsætte de endelige forbedringstilbud.

Fra Per Martens ( J.L. Heibergs Vej 101).

c. Snerydning af fortove

Per Martens motiverede sit forslag.

Mogens Lind oplyste, at det ikke er muligt at benytte afdeling 3's gartner og maskiner til opgaven. Snerydning vil skulle ske ved et eksternt firma.

Efter en livlig debat om forslaget, oplyste Per Martens at han trak sit forslag tilbage.

Indskudt efter mødet:

*På opfordring fra Pernille Byskov, har administrationen foretaget en beregning af skønnet udgift i henhold til tilbud på snerydning og glatførebekæmpelse indhentet i 2010.*

*Ifølge Vejdirektoratets vinterstatestik, har der i gennemsnit været ca 150 udkald på statsveje pr. vinter i de seneste 4 år. Ud fra*

# Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

---

*denne statistik og oplysninger fra andre boligafdelinger i Odense antages det, at der i gennemsnit vil være 60-75 dage på en sæson, hvor der skal foretages glatførebekæmpelse eller snerydning.*

*Det antages, at glatførebekæmpelse og snerydning på fortove og stier (dvs. uden vænger) i afdelingen kan foretages på 1½ time pr. gang (gennemsnit).*

*Udfra disse antagelser vil afdelingen få en årlig udgift på ca. kr. 100.000-130.000 (incl. forbrug af salt/grus) for*

*glatførebekæmpelse og snerydning alene på fortove og stier.*

*Dette vil svare til en lejeforhøjelse på ca kr. 110-140 pr. måned pr. bolig.*

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

Ulla Pedersen (Baggesensvej 7) blev genvalgt til medlem af afdelingsbestyrelsen. Valget skete uden modkandidater og uden afstemning.

## **7. Valg af suppleant.**

Søren Demant (J.L. Heibergs Vej 77) blev genvalgt. Valget skete uden modkandidater og uden afstemning.

## **8. Eventuelt.**

Mogens Lind takkede for de fremmødtes deltagelse og gode indlæg til debat. Herefter afsluttede Mogens Lind med ordene "I har ikke lejet et rækkehus, men et hus i række".

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

Formand for afdelingsbestyrelsen

---

John Lund

---

Mogens Lind