

# 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 27. maj 2014, kl. 18.00 i Hjallesø Forsamlingshus.**

## Dagsorden:

### 1. Valg af dirigent.

Erik Holkgaard Christensen (Carl Bernhards Vej 50 ) blev valgt og konstaterede herefter at afdelingsmødet var varslet i henhold til vedtægterne og var beslutningsdygtigt.

### 2. Afdelingsbestyrelsens beretning for 2013.

Formand for afdelingsbestyrelsen Mogens Lind aflagde beretning :

#### **"Deltagelse.**

I år deltager 54 beboere, der repræsenterer 38 husstande. Der er således 76 stemmer tilstede, idet hver husstand har 2 stemmer uanset antallet af beboere.

#### **Bestyrelsesarbejdet og Aktiviteter**

Året der er gået, har været et almindeligt år for afdelingsbestyrelsen med 8 bestyrelsesmøder, hvoraf det ene var det årlige budget- og regnskabsmøde, et ordinært repræsentantskabsmøde 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](http://www.bsfolkebo.dk)), et møde med kommunen (det såkaldte årlige styringsdialogmøde), plus de korte adhocmøder med håndværkere, ind- og fraflytningssyn.

#### **Bestyrelsens sammensætning.**

Bestyrelsen består af Mogens (formand), Ulla og Jan (bestyrelsesmedlemmer) og Søren (suppleant).

#### **Årets resultat.**

Afdelingen kom ud af året med et lille underskud på 17.000 kr.

Budgettet for 2015 medfører uændret leje.

Det er 3 år i træk vi kommer ud uden lejeforhøjelser. Detaljerne vender vi tilbage til under dagsordenens punkt 3 og 4, hvor regnskab og budget behandles.

#### **Fraflytninger.**

Der har 2012 været 8 fraflytninger.

Der har 2013 været 5 fraflytninger

Der har 2014 været 2 fraflytninger til dato.

#### **Forsikringer.**

Boligselskabets forsikringsmægler, Bækmark og Kvist, har haft ejendomsforsikring i EU-udbud. Det kom der et ganske interessant resultat ud af – faktisk

# Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

---

en besparelse på ikke mindre end 42% eller næsten kr. 500.000. Hovedbestyrelsen har på baggrund af de indkomne bud valgt at fortsætte med "Gjensidige" for en 3 årig periode, hvilket er i overensstemmelse med forsikringsmæglerens anbefaling.

Baggrunden for den markante nedsættelse af præmien er naturligvis, at Folkebo på det seneste har haft et betydeligt bedre skadesforløb end ved tidligere udbudsrunder.

## **Ejendomsskatter.**

Måske sidder der nogle stykker, som spekulerer på, om Folkebo de senere år har betalt for meget i ejendomsskat. Det ville være meget naturligt, når man tænker på den store pressedækning, der har været vedrørende Skat's fejlagtige ejendomsvurderinger. Lad os derfor slå fast, at Folkebo ikke betaler skat af ejendomsværdien. Den sag, der har været fremme i medierne vedrørende ejerboliger, hvor ejerne beskattes af den seneste offentlige ejendomsvurdering (egenlejen).

For almene boliger er selve ejendomsvurderingen uinteressant. Det er grundværdien imidlertid ikke, Det er nemlig den, som er beregningsgrundlag for ejendomsskatten, som også Folkebo betaler. Så det er grundværdien, Vi skal holde øje med. Det gør vi også. For et par år siden bad forretningsfører, John Lund, firmaet Rafn og Søn (som er et konsulentfirma med speciale i ejendomsskatter mv. og som faktisk er det firma, som kører en lang række sager om fejl i ejendomsvurderinger og ejendomsskatter) om at se på Folkebos forhold med henblik på at kontrollere kommunens beregninger. Firmaet meddelte tilbage, at der ikke er noget at hente for Folkebo, idet vi er omfattet af skattestop-reglerne, som betyder, at ejendomsskatten – pga et indsat loft – beregnes af en mindre værdi end den aktuelle værdi.

## **Vedligeholdelse af fællesarealer (stier og vænger) samt haver.**

Også i år har bestyrelsen afholdt en såkaldt havevandring. Den foregik den 10 maj. 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.

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, det omfatter både langs hækken og mellem fliserne og kantstenen.

Der vil i år blive rensat 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 lejemålet. Vi måtte i år sende 20 skidtbreve ud.

# Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

---

## **Vedligeholdelse af boligerne**

Der var planen at de røde huse skulle males udvendigt i år. Dette er udskudt til senere (2016 eller 2017) for at blive udført samtidig med maling af vinduer mv. Dette for at spare udgifter til stillads og for at vi kan nå at undersøge om vinduerne måske skal skiftes til vedligeholdelsesfrie vinduer istedet.

## **Projekt Folkebo.**

Projektet med nedgravning af luftledninger og udskiftning af flisebelægningen med klinker indgik allerede i beretningen for afd. I på beboermødet sidste år. Ved samme lejlighed blev det oplyst, at planen var at indkalde til et senere møde, hvor kommunen ville præsentere sit forslag til renoveringen. Det er netop sket på afdelings 1 møde (beboere fra afdeling 2 med adresse på vejene var også inviteret med), om end det ikke blev i efteråret 2013, som den oprindelige tanke var. Men nu har vi fået en orientering fra kommunen om detaljerne i projektet.

Projektleder fra Odense Kommune, Randi Strib Hansen, præsenterede mulige indretninger af fortove indenfor de økonomiske rammer som kommunen har stillet til rådighed for projektet.

Randi Strib Hansen oplyste, at kommunen gerne vil tilgodese afdelingsbestyrelsens ønsker om at bruge Odense-klinker som på de omkringliggende veje og i byens centrum. Der er dog kun råd til at få fortov i den ene side. Til gengæld vil der så være mulighed for at få nogle træer i området, så der skabes et gadebillede med reference til Folkebos` s særkende (J.L.Heibergs vej`s kirsebærtræer).

Projektet er ikke endeligt fastlagt endnu. Beboernes indlæg blev taget til efterretning. Herefter udarbejdes nogle forslag som på et senere beboermøde vil blive præsenteret og bragt til vejledende afstemning for videre valg af endelig indretning af fortove mv.

Tidsplan fra Energi Fyn viste, at luftledningerne vil blive lagt i jorden, Grundtvigsvej i august, Carit Etlars vej i september og Carl Bernhards vej i Oktober 2014.

Projektet har også interesse for afdeling 2, da det må forventes at J.L. Heibergs Vej indrettes på samme måde, når turen kommer til renovering af fortove her. Afdelingsbestyrelsen følger derfor projektet nøje.

## **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 Baggesensvej .

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 selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

---

Det kan ske på flere måder – telefon, e-mail eller brev. Den mest sofistikerede metode opnår man med en såkaldt "smarttelefon," (I-phone-typen). Sådanne 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.

## **Byggegrunden på J.L.Heibergs Vej.**

Søren fik den gode ide, at vi måske kunne bruge bunkeren på J.L.Heibergs Vej til opbevaring af forskellig art. Han forespurgte om, der var den mulighed ved beredskabsstyrelsen, men fik at vide at man var i gang med, at bryde nogle af de gamle bunker ned, men fik at vide man ville undersøge dette, og ugen efter gik man i gang med at bryde den ned. Derfor det store hul.

## **Forslag fra beboere.**

Skiftende bestyrelser, inkl. den nuværende, hylder den helt overordnede idé i Folkebo om at beboerne skal opmuntres til at tage "ejerskab" over deres lejebolig med de fordele, som det åbenlyst indebærer. Havens udformning, beplantning mv. Det ser bestyrelsen som en styrke, idet de enkelte huse herved sikres et individuelt udtryk i overensstemmelse med husene i kvarteret i øvrigt.

Nu kan man være enig eller uenig i de konkrete forslag, som eksempler på tiltag, som er ment til potentiel glæde og gavn for alle beboere. Udgangspunktet vil nok være en henvendelse til administrationen, men man er med den type forslag også velkommen til at henvende sig til et bestyrelsesmedlem. I så fald vil en henvendelse blive behandlet på et bestyrelsesmøde og derefter forelagt forretningsføreren, hvis emnet lægger op til det.

Proceduren er helt anderledes, hvis vi taler om personsager. Skulle beboere finde andre beboeres gøren og laden kritisabel i et omfang, som man ønsker, at bestyrelse og administrationen skal handle på, skal dette indberettes DIREKTE til administrationen. Indberetningen skal være skriftlig og indeholde navn og adresse på klageren. (Der må naturligvis gerne være flere medunderskrivere på en klage). Personsager er, som enhver vil være klar over, ømfindtlige, så sager af den karakter vil kræve et vist minimum af substans (og dokumentation), hvis bestyrelse og administration skal kunne agere i forhold til en beboer. Således hverken kan eller vil bestyrelsen handle på baggrund af mundtlige henvendelser over dette eller hint i forhold til andre beboere. Dette betyder ikke, at bestyrelsen ikke på et senere tidspunkt vil gå ind i sagen. Men enhver sag begynder, som nævnt ovenfor, med en skriftlig henvendelse til administrationen. Så tager vi den derfra.

Konklusion: Personsager meddeles altid direkte, skriftligt - med navn og adresse på klageren - til administrationen. Andre henvendelser bør som udgangspunkt også rettes til administrationen, men kan også, hvis emnet og lejlighed taler for det, drøftes med et bestyrelsesmedlem uden forudgående henvendelse til administrationen.

Det var principperne, og så lad os da bare nævne nogle af de sager, som vi allerede har haft nogle stykker af, og som vi har erfaring for dukker op ikke mindst forår og

# Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

---

sommer. Vi har en del hundeejere i afdelingen, og langt de fleste har fint styr på deres hund. Men der er desværre et par stykker, som tilsyneladende "glemmer" deres hund, når den er lukket ud i haven. Her kan den så få lov til at gø, hyle, pibe, osv i ganske lang tid. Til disse hundeejere: vær opmærksom på, at en sådan adfærd er til enorm irritation for de ganske mange husstande, som er tvangsindlagt til at høre på dette. Ordensreglementet er i øvrigt også ganske tydelig på dette område, så få nu de hunde ind, når de begynder at larme. Og det var som sagt henvendt til de få – langt de fleste hundeejere sørger for, at dette overhovedet ikke er noget problem.

## **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, carporte, cykelskure, omforandring af enhver art i huset.

Vi har en nuværende sag kørende, som nu har varet et år, men som vi håber snart kan afsluttes.

## **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.

Jeg ved godt at jeg sagde det samme sidste år, men der er kommet nye beboere til.

## **Hovedbestyrelsen**

På repræsentantskabsmødet i juni år 2013 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. 10-14

---

Christel Kjærås, J.L. Heibergs Vej 105, spurgte til en status mht. genplantning af de kirsebærtræer, der er blevet fældet. Mogens Lind oplyste, at der gennem årene har været kontakt med kommunen om dette forhold. Kommunen har tidl. lovet at genplante træerne, men først når alle de nuværende træer er fældet.

Denne aftale er løbende blevet oplyst til nye folk hos kommunen, så de bliver holdt op på det.

Det må forventes, af de sidste træer pga sygdom mv. er fældet indenfor 5-6 år.

Torben Enevold, Carit Etlars vej 52, mente at der skal kæmpes noget mere for at kommunen får rettet fortovsfliserne, repareret asfalt samt lavet bedre trafikdæmpende tiltag på J.L. Heibergs Vej. Mogens Lind oplyste, at der har været kontakt til kommunen om trafikforholdene. Kommunen har afvist at foretage trafikmåling, men har oplyst, at de ser på forholdene ved ud-/indkørsel til Hjallesøvej i forbindelse med en mulig ændring ved lyskrydset ud for butikstorvet.

Christel Kjærås, J.L. Heibergs Vej 105, mente at klinker på fortove ville være for glatte og at det må være billigere at vedligeholde de nuværende fortove. Mogens Lind oplyste, klinkerne ikke får de samme høje kanter som betonfliserne, når der sker forskydninger i underlaget. Klinkerne vil samtidig give et pænere indtryk af området og give en sammenhæng til de andre veje i kvarteret.

Birgit Alexander, J.L. Heibergs Vej 79, henviste til beretningens punkt om gener fra hunde, og gjorde opmærksom på at der også var gener fra katte, som besørger i de andre beboeres haver.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

### **3. Forelæggelse af regnskab for 2013.**

Forslag om godkendelse eller fremlæggelse af regnskab, samt afholdelse af 1 eller 2 afdelingsmøder blev drøftet.

Afdelingens beboere tiltrådte enstemmigt at regnskabet skal fremlægges og at det årlige afdelingsmøde fortsat holdes i maj måned.

Regnskabet for 2013 blev herefter gennemgået, udvalgte budgetafvigelser blev forklaret.

### **4. Forelæggelse af forslag til budget for 2015.**

Budgettet for 2015 blev gennemgået og herefter godkendt.

Budgetlejen for 2015 forbliver herved uændret i forhold til 2014.

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

Fra Boligselskabets bestyrelse:

Godkendelse af årsregnskab

Forslaget blev behandlet under punkt 3.

# Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

---

## 6. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen.

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

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

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

Alle valg skete ved applaus.

## 7. Eventuelt.

Hans Ole Bachmann (Carit Etlars Vej 45) erindrede om at højt vandlukkerne, der er monteret i kælderafløbene, skal rengøres regelmæssigt. F.eks. mindst 1 gang om året. En vejledning bør sendes ud sammen med referatet.

John Lund oplyste, at der ligger en vejledning til rensning af højt vandlukkerne på boligselskabets hjemmeside, og at kloakfirmaet NC. Johansen tidl. har lovet at de kontrollerer højt vandlukkeren når de er ved boligen for at spule kloakker.

Karin Kjeldsen (J.L. Heibergs Vej 87) oplyste, at højt vandlukkerne blev kontrolleret i forbindelse med seneste spuling af kloak ved hendes bolig.

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

---

Erik Holkgaard Christensen

---

Mogens Lind