

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 3, afholdt tirsdag den 8. maj 2018 i Hjallesø forsamlingshus.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.

Jens Ove Mathiesen (Blichersvej 47) blev enstemmigt valgt, og konstaterede herefter med samtlige tilstedeværende beboeres tilslutning, at afdelingsmødet var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

John Lund, forretningsfører, blev valgt til referent

Tilstede var 78 personer, repræsenterende 56 husstande, svarende til 112 stemmer.

2. Afdelingsbestyrelsens beretning.

Formand for afdelingsbestyrelsen Frits Henriksen aflagde følgende beretning :

"Atter i år er Folkebos skyline ændret. Sidste år var det de karakteristiske fyrretræer langs Blichersvej der var borte. I år skal opmærksomheden højere op. For kaster man blikket op over tagene, brydes mønningens lige linje ikke mere af de karakteristiske skorstenspiber – bortset fra enkelte efterladte hist og pist.

Nedtagningen af skorstenspiberne blev endeligt, omsider er måske et mere dækkende ord, afsluttet sidste år. Folkebo 3's arkitektur har fået et andet udtryk – for at sige det neutralt. De få resterende skorstene vil så blive fjernet ved fraflytning.

De grønne områder

Nede på jorden skulle de seneste års omlægninger med græs og anden nyplantning nu gerne begynde at forskønne de grønne områder.

Den mest markante omforandring i år har fundet sted på skrænten mellem Paludan Müllers Vej og Lembckesvej, hvor en hel del træfældning og oprydning har fundet sted.

Udført ved Jans foranstaltning sammen med Jens, som har forestået kontakt til de omkringboende og opnået konsensus om fældningens omfang.

Det er glædeligt, at det igen har været muligt at iværksætte vedligeholdelse på de grønne områder til såvel omkringboendes som bestyrelsens tilfredshed.

Den almindelige påkrævede vedligeholdelse af de grønne områder vil blive fortsat, selvfølgelig, men derudover er i øjeblikket intet særligt planlagt. Dog vil genopretningen af de ydre hække stille og roligt blive fortsat.

Lad mig afslutte omtalen af de grønne områder med at sige tak til Jan for endnu et års fint udført arbejde med vedligeholdelse og renholdelse af vores fællesområder. Udført også i samarbejde med afdelingsbestyrelsen personificeret i Jens Mathiesen.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

Der er kommet ro og plan på området efter mange års turbulens. Det vil jeg gerne sige Jens tak for. Det er hans fortjeneste.

Udvendig vedligeholdelse

De sidste 26 gavle med tilhørende træværk blev malet sidste år.

En beboerhenvendelse om indtrængende vand i vedkommendes garage foranledigede Administrationen til at iværksætte reparation, som endte med opsætning af tagrender på 4 garageanlæg med tilslutning til kloakbrønde samt pålæg af tagpap, hvor det var tiltrængt.

Skadedyr

Med betegnelsen skadedyr menes rotter, som synes at blive en større og større plage i mange sammenhænge. Også i Folkebo 3 er rotten observeret som uønsket gæst gennem flere år.

Sidste år var det en lejer på Paludan Müllers Vej, som på en lidt voldsom måde stiftede bekendtskab med fænomenet. Da hun fra fordøren passerede kloaksamlebrønden i forhaven, gav fliserne pludselig efter, så hun styrtede omkuld og fik en del knubs. Undersøgelse viste, at rotter havde gnavet sig igennem samlebrøndens væg og undermineret området omkring denne og lavet gange op i det fri til natlig fouragering i området formentlig.

Skaden er udbedret. Men adgangen for rotter fra hovedkloakkerne i kommunevejene gennem Folkebos stiklinjer og videre ind under husene består. Der er nok ikke rigtig noget at gøre for den enkelte ud over at være opmærksom på, om der opstår rottehuller, henholdsvis fourageringsmuligheder, på ens matrikel.

Indvendige miljø

På et tidspunkt hen over nytåret modtog administrationen en anmeldelse fra en lejer om angreb af skimmelsvamp i pågældendes bolig. En undersøgelse af boligen blev foretaget af firmaet Dansk Bygningskontrol, der har ekspertise omkring skimmelsvamp i bygninger.

Firmaets anbefalinger til bekæmpelse af skaden blev straks iværksat. Huset er nu renoveret og genudlejet, fordi pågældende lejer sagde op og flyttede til anden bolig.

Anbefalingerne fra Dansk Bygningskontrol har så også inspireret til, at der på forbedringsrundelisten fra i år udmøntes to af anbefalingerne som almene forbedringsmuligheder.

Nemlig installation af yderligere en radiator i opgangen til placering på væggen til venstre inden for hoveddøren, og etablering af mekanisk ventilation i vaskekælderen.

Som bekendt udsender administrationen hvert år en forbedringsrundeliste, hvorefter den enkelte lejer kan ansøge om forbedringer fra listen til netop pågældendes egen bolig – og regningen er man også alene om at betale via huslejen, med ophør når

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

forbedringen er betalt.

Selv om det er en dyd at spare på forbruget af varmekalorier og holde på varmen, er det nok alligevel anbefalelsesværdigt at holde en passende høj temperatur kombineret med jævnlig udluftning i ens hus.

Også i år har der været nogle ansøgninger fra lejere om tilladelse til opførelse af haveskure og tilsvarende. Med godkendelse til følge for de flestes vedkommende.

Ansøgninger, der overskrider bestemmelser/begrænsninger i vedligeholdelsesreglementet imødekommes selvfølgelig ikke.

Afdelingen er beriget med megen efeu, som både spreder sig voldsomt og klatrer ad murværk og derved skader dette, hvilket man bør være opmærksom på og – om nødvendigt – fjerne beplantning, der ødelægger bygningsdele eller kan bruges som adgangsvej for skadedyr. Denne henstilling gælder selvfølgelig også for anden plantevækst, der måtte kunne bruges som adgangsvej for skadedyr eller virke ødelæggende på bygningsdele.

Butikstorvet

På butikstorvet er der sket en del siden sidst. Albani apotekets håndkøbsudsalg er under navnet Folkebo Apotek flyttet ind i herrefrisørens tidligere lokaler. Til det lejemål hører ingen bolig.

Boligen til det fraflyttede håndkøbsudsalg er blevet udskilt fra erhvervslejemålet som et almindeligt boliglejemål. Fortsat med apotekets daværende lejer som lejer.

Det tidligere udsalgslokale med toiletfaciliteter er tillagt bagerens lejemål/ udsalgslokale - og nu indrettet som cafe.

Den model med udskillelse til separat lejemål ser afdelingsbestyrelsen gerne anvendt ved genudlejning af butikslejemål med tilknyttet bolig, som en ny butiks lejer ikke selv ønsker at bebo.

Administrationen arbejder med en revision af skiltningen på Butikstorvets parkeringsplads, en proces med offentlige myndigheder involveret – følgerig bureaukratisk og langstrakt.

I den forbindelse har afdelingsbestyrelsen foreslået medtaget, om det kan lade sig gøre at få videreført fodgængerovergangen fra Hjallesøvej til fortovs-kanten langs butikkerne til betryggelse for fodgængere. Og gerne forhøjet for at give bumpvirkning til nedsættelse af gennemkørende bilers hastighed.

Vedligeholdelse

Som tidligere nævnt kommer der to nye forbedringsrundetilbud – radiator ved hoveddøren og mekanisk ventilation i vaskekælderen.

Den almindelige vedligeholdelse, akut eller efter behov, udføres jo løbende, når der er konstateret svigt eller skader på dele af bygningsanlæg eller installationer.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

Jeg går ud fra, at alle er bekendt med proceduren ved sådanne skader. En opringning til administrationen for at få et rekvisitionsnummer og efterfølgende kontakt til relevante håndværkerfirma.

Afdelingsbestyrelsen har jo en særlig pligt til at interessere sig for husenes vedligeholdelse og dermed boligernes standard.

Det har i år givet som resultat, at vi – afdelingsbestyrelsen – møder med et forslag om udskiftning af alle terrassedøre med tilstødende faste glaspartier og samtlige altandøre.

Begrundelsen er jo, at disse bygningsdele trænger til udskiftning, fordi deres ydeevne er faldet til under et acceptabelt niveau.

Eller sagt på en anden måde: de oprindelige fine franske paskvilbeslagdøre er nu så slidte og udtjente, at det må være tiden at skifte til nutidig dansk standard på området.

Også for at bringe bygningsdelene op på eller i nærheden af det oprindelige kvalitetsniveau. Og give boligerne en øget brugsværdi for beboerne.

Efter afdelingsbestyrelsens opfattelse står vi ikke alene med ønsket om en udskiftning. Alene sidste generalforsamlings flertal ved den vejledende afstemning var jo et signal om, at et initiativ var påkrævet.

Forretningsføreren har været så venlig at regne på tallene og give et bud på lejeforhøjelsen, så man nogenlunde véd, hvad man siger ja til i forhold til huslejen.

Afdelingsbestyrelsen håber – det siger sig selv – at forslaget kan vedtages, som det foreligger, men respekterer selvfølgelig afstemningsresultatet.

Og altså først under dagsordenens punkt 5 fremlægges forslaget. Der skal debatten føres og forslagets skæbne afgøres, ikke her under punkt 2.

Under dagsordenens punkt 5 bliver der i år en hel del forslag at tage stilling til.

Det er afdelingsmødet, der træffer afgørelserne, afdelingsbestyrelsen retter sig efter beslutningerne og administrationen fører dem ud i livet, når to forudsætninger er opfyldt, nemlig at iværksættelsen ikke er lovstridig, og at udgiften er vedtaget budgetført.

Regnskab og budget

Forretningsføreren vil under dagsordenens punkt 3 forelægge regnskabet for 2017 og budgettet for 2019. Og gennemgå afdelingens 20-års vedligeholdelsesplan.

Afdelingsbestyrelsen har allerede godkendt såvel regnskab som budget og skal anbefale, at afdelingsmødet gør det samme.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

I øvrigt

Der har været få fra-og indflytninger i perioden. 1 på Lembckesvej og 2 på Paludan Müllers Vej.

Samarbejdet med forretningsføreren fungerer og har fungeret upåklageligt. Fra afdelingsbestyrelsen skal der også i år lyde en tak til John Lund for dennes altid beredvillige imødekommenhed.

Samtidig beder vi dig om fra Folkebo 3's lejere at viderebringe en tak for mange års godt samarbejde til Jytte Stampe Mikkelsen som fratræder i denne måned. Hun afløses af en intern medarbejder på kontoret.

Internt i afdelingsbestyrelsen valgte suppleant Karen Petersen at holde op før periodens udløb og hun genopstiller ikke. Hun har bedt mig sige her på mødet – som hun er forhindret i at deltage i – at årsagen til hendes beslutning om at trække sig skyldtes personlige årsager.

Som måske bekendt er hun jo debuteret som forfatter for nylig. Det er så den 4. forfatter med bopæl på Paludan-Müllers Vej siden 1985.

Jeg har så også lovet at nævne, at afd. 1 søndag, den 17. juni holder gadeloppemarked på Carit Etlars Vej, som man meget gerne ser købelystne beboere fra afd. 3 komme til.

Afslutning

Det var så, hvad vi synes, var vigtigst at berette om i år. Vi er klar over, at den livligste debat kommer til at foregå under punkt 5, når forslagene skal behandles, men det skal ikke afholde nogen fra at stille spørgsmål til beretningen – eller kommentere den."

Anne-Grethe Steenhof roste bestyrelsen og afdelingens gartner for flot arbejde med fællesarealerne. Opfordrede samtidig til at gøre noget ved hækkene der efterhånden er fyldt med fremmede planter mv.

Jørgen Brokmose ytrede, at sidste års tilkendegivelse ved håndsoprækning om terrassedøre, var for kaotisk og opfordrede til skriftlige afstemninger.

Frits Henriksen oplyste, at der sidste år kun var tale om en tilkendegivelse for om bestyrelsen skulle arbejde videre med et forslag, som det der skal behandles på dette års afdelingsmøde. Her anses håndsoprækning som passende indikator for beboernes holdninger. Afstemning om selve forslaget vil ske skriftligt.

Yderligere vedr. forslag om terrassedøre blev henvist til dagsordens punkt 5.

Bestyrelsens beretning blev herefter enstemmigt 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 2017.

Regnskabet for 2017 blev gennemgået, herunder blev belyst diverse forhold vedr. udvalgte udgiftsposter, budgetafvigelser og afdelingens opsparing.

Der var ingen kommentarer fra de fremmødte til det fremlagte regnskab.

4. Forelæggelse og godkendelse af forslag til budget for 2019.

Budgettet for 2019 blev gennemgået.

Flere spurgte til lejen af garager. Budgettet for 2019 foreslås af afdelingsbestyrelsen uden ændring af garageleje.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt af de fremmødte.

Boligernes budgetleje for 2019 stiger med kr. 25 pr måned pr. bolig.

5. Indkomne forslag.

Fra bestyrelsen

A. Udskiftning af terrassedøre og altandøre

Forslaget blev drøftet, herunder en række indlæg . Blandt andet om det er nødvendigt at skifte døre på nuværende tidspunkt, reparation istedet for udskiftning, spildt arbejde med maling for få år siden, valg af materialer, manglende tegninger af dørenes indretning, tilskud fra Landsbyggefonden, indbrudssikring.

Forslaget blev vedtaget med 58 stemmer for og 49 mod.

Fra Peder Steen Rasmussen og Karen Ubbe (Henrik Hertz Vej 11)

B. Frivillig udskiftning af terrasse- og altandøre

Dirigenten meddelte, at da forslag A er vedtaget og mere vidtgående end forslag B, bringes forslaget ikke til afstemning.

Fra Anne-Grethe Steenhof (Lembckesvej 28)

C. Udskiftning af tagplader

Anne-Grethe Steenhof redegjorde for sit forslag og oplyste blandt andet at tømreren i forbindelse med en reparation ved hendes bolig havde oplyst at tagpladerne var meget nedslidte, knækkende mv. Flere tagplader klapper når det blæser. Bekymring for vandskader.

John Lund oplyste, at tagenes levetid nok er ved at være på det sidste, men der er ikke de store indikationer på at general tagudskiftning er nært påtrængende. Der opleves pt. ikke mange nødvendige reparationer af tagene. De fleste henvendelser har været vedr. utætheder ved skorstene før de blev nedtaget.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

John Lund oplyste, at der vil blive bestilt en tømrer til at se på forholdet omkring løse tagplader på den oplyste bolig-blok.

Forslagsstilleren trak herefter sit forslag tilbage.

Fra Tina Simonsen (Henrik Hertz Vej 40)

D. Mekanisk ventilation i badeværelse og skift til moderne toilet.

Tina Simonsen redegjorde for sit forslag, og oplyste herunder at udskiftning af toilet, vil kunne betyde besparelse på vand-forbruget.

John Lund oplyste, at toiletter skiftes til nye med lille og stort skyl når de nuværende ikke længere kan repareres. Alternativt kan man vælge at tilmelde sig i den årlige forbedringsrunde for renovering af badeværelse.

Forslagsstilleren trak herefter sit forslag tilbage.

Fra Arne Lund (Paludan Müllers Vej 18)

E. Etablering af strømforsyning i garagerne + samt ladestandere på p-pladser.

Arne Lund redegjorde for sit forslag.

John Lund tilbød at undersøge i sit netværk om erfaringer/løsningsforslag, og foreligge det for bestyrelsen når der erfares om mulige løsninger, der eventuelt kan passe til Folkebo.

Forslagsstilleren trak herefter sit forslag tilbage.

Fra Birthe og Flemming Byskov (Henrik Hertz Vej 38)

F. 1. Biologisk rottebekæmpelse

Flemming Byskov redegjorde for sit forslag.

Forslaget blev bragt til afstemning ved håndsoprækning og godkendt med væsentligt flertal. 6 stemmer mod forslaget.

2. Grundig undersøgelse af vinduer, døre og altanpartier

Flemming Byskov trak sit forslag tilbage med henvisning til resultatet af afstemningen ved forslag A.

3. Parkering på adgangstier

Flemming Byskov trak sit forslag tilbage efter at have fået oplyst at forholdet allerede er reguleret i husorden.

Hvis der parkeres på pladserne foran adgangstierne, må der rettes en skriftlig henvendelse til administrationen, der så kan behandle overtrædelsen af husorden.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

Fra Grethe Fabrin (Paludan Müllers Vej 25)

G. 1. Opsætning af radiatorer i kælderen ved genudlejning

Grethe Fabrin redegjorde for sit forslag.

John Lund oplyste, at tilsvarende forhold er vedtaget i afdeling 1 for flere år siden.

Forslaget blev bragt til afstemning ved håndsoprækning og godkendt med væsentligt flertal. 1 stemme mod forslaget.

I forlængelse af drøftelser om forslaget, ytrede Nils Jensen (Paludan Müllers Vej 24) kritik af boligselskabets håndtering af en sag om skimmelsvamp i en bolig i afdelingen. Han mente blandt andet, at beboeren ikke var blevet behandlet ordentligt og retfærdigt.

2. Udarbejdelse af pjece vedr. retningslinjer

Forslaget blev debatteret og herefter trukket tilbage.

6. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen.

Under hensyn til dirigentens inhabilitet ved dette punkt overtog Frits Hendriksen dirigent-hvervet for valg til bestyrelsen.

Jens Ove Mathiesen (Blichersvej 47) og Casper Weigllin (Blichersvej 77) blev genvalgt til bestyrelsen.

Lena Duch (Blichersvej 43) blev genvalgt som suppleant til bestyrelsen.

Alle valg skete med applaus.

7. Eventuelt.

Karin Høgh (Lembckesvej 19) opfordrede til at påbegynde udskiftning af hække da flere hække fremstår meget slidte.

Jens Ove Mathiesen oplyste, at arbejdet allerede er igang og at der løbende skiftes hække.

Beboerne takkede gartner Jan Pedersen for hans store indsats for at afdelingens fællesarealer altid fremstår pæne og velholdte.

Da ingen herefter ønskede ordet, blev mødet hævet, ca kl. 21.15.

Dirigent

Formand for bestyrelsen

Jens Ove Mathiensen

Frits Hendriksen