

Det Selvejende Boligselskab Folkebo – Afdeling I

Referat fra bestyrelsesmøde, d. 10.02.2014

Til stede: Henning Jensen (HJ), Vivi Rehr (VR), Jørgen Philip (JP) og Boe Hansen (BH).

Ad 1 Projekt Folkebo

I mødet med kommunen den 27.01.2014 deltog fra Folkebo HJ, VR, BH og John Lund. Desuden deltog formanden for afdeling II, Mogens Lind, idet en del beboere i afdeling II har adresse på Grundtvigsvej, Carit Etlars Vej og Carl Bernhards Vej, og dermed også bliver direkte berørt af projektet. Mødet bekræftede, at projektet skrider planmæssigt frem i overensstemmelse med tidligere drøftelser, hvorved de grå cementfliser på det ene fortov udskifter med gule klinker. Det andet fortov sløjfes til fordel for en grøn løsning.

Folkebo gjorde opmærksom på, at en del huse, især husene mod Ingemannsvej, er meget udsatte fsv angår vand i kældrene, hvilket en grøn løsning med nedsivning nødvendigvis må tage hensyn til. Kommunen vil undersøge mulighederne for at tilgodese dette gennem forskellige tiltag såsom dræn/faskiner/kantstene/belægning. Folkebo ønsker så vidt muligt at få gule klinker også på "den grønne side" foran indgang og garage/carport af hensyn til gadens helhedsindtryk. Kommunen vil regne på de forskellige muligheder.

Angående beplantning vil der blive lavet bede (reduceret form for chikane) med bundbeplantning, japanske kirsebærtræer og overhængende fyr, idet kommunens plan er at erstatte én type beplantning med mindst to typer for at variere synsindtrykket. Beplantningen vil ske som to modstående grupper af bede/træer i hver ende samt midten på hver vej. De nærmere planer forventes færdige til endelig drøftelse i slutningen af februar. Kommunen har desuden tilbudt et infomøde for de berørte beboere i forbindelse med afdelings I's beboermøde tirsdag, d. 20.05.2014, hvilket bestyrelsen naturligvis takkede ja til.

Mødet med kommunen blev dagen efter fulgt op af orienteringsmødet fra Energi Fyn. I mødet deltog fra bestyrelsen HJ og BH ligesom en del beboere fra afdelingen var mødt frem. Det fremgik af orienteringen fra Energi Fyn, at Odense Kommune (belysningsgruppen) suverænt bestemmer lysarmaturernes udformning. På mødet blev der vist en model af den lampe, som formentlig bliver opsat i Folkebo. Lampen spreder et såkaldt opalt lys, hvilket anses som en fordel, idet lyset på den ene side rettes mod vejbanen samtidig med at den, pga en mælkeagtig kuppel, giver et rumligt skær i toppen uden at blænde ind i husene. Det er en forbedret udgave af lignende lamper, som for nylig er sat op andre steder i forbindelse med renoveringer. Der benyttes LED lys. Selve kuplen er udformet således, at duerne ikke kan sidde på dem og svine fortovene til. Det kan de dog på tværstangen, som forbinder masten med kuplen, så det ville være fint, hvis tværstangen kunne forsynes med pigge på toppen. Dette punkt vil blive taget op ved næste drøftelse med kommunen. Rent æstetisk virkede lamperne OK.

Energi Fyn sørger for at klokker og kroge fjernes, og at derved opståede huller lukkes, hvis man vælger løsning 1 (kabelføring gennem sokkel). Flere beboere fra afdelingen, som deltog i mødet, gav udtryk for, at bestyrelsen forhåbentligt valgte denne løsning.

Omtalte løsning har hele tiden har været bestyrelsens prioritering, som dermed ser ud til at matche beboernes ønsker.

Bestyrelsen besluttede, at kabelarbejdet i forbindelse med kabelføringen gennem soklen til el-tavlen skal sendes i udbud.

Ad 2 Udvidelse af listen over forbedringsarbejder

En beboer har foreslået etablering af loftsstige omfattet af listen over forbedringsarbejder med tilskud fra Landsbyggefonden. Bestyrelsen synes, at det er en god idé, da det vil lette beboernes mulighed for at komme på loftet med henblik på f.eks. fjernelse af fygesne. Forslaget vil blive behandlet på beboermødet den 20.05.14.

Ad 3 Oversigt over arbejdet der kan afholdes over vedligeholdelseskontoen

Kommunen har indskærpet, at vedligeholdelseskontoen kun må bruges til maling, hvidtning, tapetsering og gulvbehandling (afslibning, lakbehandling men IKKE maling af parketgulv). En egentlig positivliste synes dermed overflødig. Bestyrelsen finder på baggrund af forespørgsler fra beboerne det dog ønskeligt, at det skriftligt – over for hver enkelt beboer - tydeliggøres, at den tidligere positivliste er annulleret og erstattet med ovennævnte. Drøftes med administrationen.

Ad 4 Indvendige døre

En kendelse fra beboerklagenævnet har fastslået, at vedligeholdelseskontoen ikke kan bruges til reparation af indvendige døre. Der er derfor to muligheder: Enten skal reparationer mv. betales af Folkebo, eller også skal de betales af lejeren selv.

Bestyrelsen finder, at nødvendige udskiftninger og reparationer af døre, dørhåndtag og låse bør betales af selskabet. Ved nødvendig udskiftning af hele døre, dørhåndtag mv betaler selskabet standardbeløbet, medens beboeren, såfremt en dyrere løsning ønskes, betaler differencen. Ordet ”nødvendig” bør bemærkes. Således kan en beboer ikke i utide lade en dør til udskifte med en anden model, og så modtage standardbeløbet som godtgørelse. Hvis en dør udskiftes overføres låse, håndtag mv til den ny døre, hvis dette er muligt.

Bestyrelsen antager, at maling af døre stadig kan trækkes fra vedligeholdelseskontoen, som jo netop omfatter maling, tapetsering, osv.

Ad 5 Evt regler for farver på udvendige mure

En beboer har foreslået, at der skulle etableres en slags negativliste over farver til udendørs maling af husene. Bestyrelsen har kendskab til baggrunden for forslaget, men kan ikke støtte det af følgende grunde:

- (a) den helt overordnede idé i administrationen af Folkebo har af skiftende bestyrelser længe været, at beboerne skal opmuntres til at tage ”ejerskab” over deres lejebolig med de fordele, som det åbenlyst indebærer. Begrænsning i beboernes ret til at vælge noget så centralt som husets farve taler imod dette;
- (b) smag og behag er som bekendt forskellig både fsv angår farven på huset, 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.

Ad 6 Opsparingsbeløb indvendig vedligeholdelse

En beboer har udtrykt ønske om, at beløbet nedsættes, idet en række arbejder, dækket under den tidligere positivliste, nu bortfalder. Tanken kan synes logisk, men man må her notere sig, at:

- (a) opsparingsbeløbet på 285 kr pr. md, ikke har været reguleret siden 01.01.2000 (hvor det blev forhøjet fra 275 kr pr. md til de nuværende 285 kr pr md), og
- (b) at John Lund på forespørgsel fra bestyrelsen har oplyst, at man i privat boligbyggeri (som kører efter samme regler som afdeling I) betaler ca. 43 kr. pr m² i modsætning til de 38,86 = afrundet 39 kr. pr. m², som afdelingens beboere betaler. Hertil kommer, at vores vedligeholdelseskonto – i modsætning til det private byggeri – tillige skal dække udvendig maling. Det betyder, at beløbet i virkeligheden snarere burde sættes op end ned.

Når bestyrelsen alligevel finder det nuværende beløb på 285 kr. pr. md passende, skyldes det, at vedligeholdelsessaldoen for afdelingens gennemsnitlige indestående ligger meget stabilt. Med andre ord trækkes/indbetales der i gennemsnit stort set samme beløb. Givet det lange tidsspand uden regulering og forskellen i m² prisen for afdelingen versus det private udlejningsbyggeri må en forhøjelse af indbetalingsbeløbet i en ikke helt så fjern fremtid dog forudses.

Ad 7 Beboermødet 2014

Traktement fastlagt.

Begyndelsestidspunkt for orienteringsmødet skal i sagens natur afstemmes med kommunen, men kl. 17.30 synes umiddelbart at kunne være et godt bud. Ved beboermøder i Hjaltese Forsamlingshus er der tradition for at begynde kl. 18.30.

Alt afhængig af antallet af deltagere (fra både afdeling I og II) til kommunens orienteringsmøde kan tilstrækkelig plads blive en udfordring. Det vil nok være mest praktisk, at alle beboere allerede i indkaldelsen eller ved indgangen orienteres om, at siddepladserne ved bordene er reserveret til beboerne i afdeling I. Det skyldes, at disse holder ordinært beboermøde med efterfølgende spisning i umiddelbar forlængelse af kommunens orienteringsmøde. Dette aftales nærmere med admin.

Ad 8 Dato for næste møde

Aftales senere under hensyn til udspil fra kommunen og budgetmøder.

Ad 9 Eventuelt

Ingen ønskede ordet.