

Referat ordinært afdelingsmøde i Folkebo Afdeling 3

Dato: 27. maj 2026 kl. 17.00

Sted: Odense Congress Center, Ørbækvej 350, 5220 Odense SØ

Afdeling: Folkebo Afdeling 3

Indkaldelse: Udsendt 19. maj 2026

Dirigent: Peter Wøbbe

Referent: Peter Favrholt

Stemmetællere: Morten BLV, Mette HHV og Steen HHV

Dirigenten konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt.

Specialkonsulent Salim Saaie fra DAB-Lejerbo deltog frem til og med punkt 5 og gennemgik regnskab og budget.

1. Velkommen og valg af dirigent

Peter Wøbbe, formand afdeling 1 og for Organisationsbestyrelsen, blev valgt som dirigent.

2. Valg af referent og stemmetællere

Peter Favrholt blev valgt som referent.

Som stemmetællere blev valgt: Morten BLV, Mette HHV og Steen HHV.

3. Afdelingsbestyrelsens beretning siden sidste ordinære afdelingsmøde

Afdelingsbestyrelsens skriftlige beretning var udsendt som bilag 1 til indkaldelsen. Formanden gennemgik hovedpunkterne og besvarede spørgsmål fra salen.

Beretningen omhandlede især:

- opsigelsen af administrationsaftalen med DAB-Lejerbo
- status på tagprojektet
- ændringer i bestyrelsen
- ind- og udflytninger
- arbejdet med ny administrator
- opdatering af vedligeholdelsesreglement, råderetskatalog og vedligeholdelseskatalog
- kommunikation med beboerne

Administrationsaftalen med DAB-Lejerbo

Formanden redegjorde for baggrunden for opsigelsen af administrationsaftalen med DAB-Lejerbo.

Det blev oplyst, at repræsentantskabet i Det Selvejende Boligselskab Folkebo den 4. februar 2026 på et ekstraordinært møde enstemmigt besluttede at opsigte administrationsaftalen. Opsigelsen trådte i kraft den 1. marts 2026, og aftalen udløber efter opsigelsesperioden den 1. marts 2027.

Formanden understregede, at opsigelsen ikke udspringer af et ønske om konflikt, men af et behov for klarhed, ansvar og en administration, der bedre kan understøtte Folkebos særlige forhold, lokale regler og beboerdemokrati.

Tagprojektet

Formanden oplyste, at tagprojektet har fyldt betydeligt i årets arbejde og har haft stor betydning for bestyrelsens vurdering af samarbejdet med administrationen.

Projektet blev sat på pause den 28. august 2025, fordi der var for mange uafklarede spørgsmål om projektets indhold, økonomi, rådgivning og udbudsmateriale. Formanden understregede, at pausen ikke var ønsket, men nødvendig, fordi bestyrelsen ikke havde et tilstrækkeligt besluthningsgrundlag.

Det blev oplyst, at afdelingen endnu ikke har modtaget et samlet materiale med oplysninger om valgte løsninger, anbefalede arbejder, forventede omkostninger, rådgiveraftaler, udbudsmateriale og dokumentation for allerede udførte eller fakturerede arbejder.

Der blev fra salen spurgt til, hvorfor projektet ikke var kommet videre, hvorfor der ikke var indkaldt byggeudvalg, og om ikke projektet allerede var langt fremme. Der blev også peget på

konkrete problemer med blandt andet facadevinduer, vinduer der ikke kan lukkes, døre, tagrender og træværk.

Formanden svarede, at bestyrelsen ikke ønskede at stoppe tagprojektet, men at bestyrelsen først kan gå videre, når der foreligger et brugbart og forsvarligt beslutningsgrundlag. Bestyrelsen har ikke haft direkte dialog med Meyers Tegnastue. Kontakten er sket via bygherrerådgiver/administrator, og bestyrelsen har ikke fået det nødvendige materiale udleveret.

Formanden oplyste, at bestyrelsen har indhentet advokatbistand for den videre håndtering. Det er nødvendigt, fordi bestyrelsen som beboervalgt organ skal kunne træffe beslutninger på et forsvarligt grundlag i en teknisk, økonomisk og juridisk kompliceret sag.

Ændringer i bestyrelsen

Lone Dinesen udtrådte af bestyrelsen i januar 2026 i forbindelse med flytning til afdeling 1. Bestyrelsen takkede Lone for hendes arbejde, herunder særligt indsatsen med at dokumentere processen omkring tagprojektet.

Peter Favrholt, der hidtil havde været suppleant, indtrådte herefter som næstformand. Efter ændringen har afdelingsbestyrelsen bestået af Christian Bang Bové som formand, Peter Favrholt som næstformand og Peter Blomberg som menigt medlem.

Ind- og udflytninger

Formanden oplyste, at ind- og udflytninger har været et væsentligt arbejdsområde i årets løb.

Der har været udfordringer med fraflytningsrapporter, dokumentation, opgørelser og regninger. Bestyrelsen arbejder derfor med tydeligere rammer for, hvad fraflytter hæfter for, hvad afdelingen selv betaler, og hvad der eventuelt bør udføres som led i planlagte forbedringer.

Arbejdet omfatter blandt andet bedre fotodokumentation, mere ensartede vurderinger og indhentning af sammenligningspriser fra flere mulige leverandører til typiske opgaver som gulvslibning, maling, køkkener og badeværelser.

Ny administrator og kommende arbejde

Formanden oplyste, at en af de største opgaver i den kommende periode bliver at finde en ny administrator. Bestyrelsen ønsker en løsning, der understøtter Folkebo som selvstændig

boligorganisation med egne ventelister, lokale vedligeholdelsesreglementer, råderet og beboerdemokrati.

Bestyrelsen er i dialog med advokater og Odense Kommune om muligheder og faldgruber.

Bestyrelsen arbejder desuden med at opdatere vedligeholdelsesreglementet og råderetskataloget, så reglerne i højere grad afspejler gældende praksis og giver beboerne klarhed om ansvar og muligheder. Der arbejdes også med et vedligeholdeskatalog, der skal skabe overblik over kommende arbejder som køkkener, badeværelser, kældre, gulve og ventilation.

Kommunikation og hjemmeside

Der blev spurgt til, hvor underskrevne referater fra organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet samt vedligeholdelsesplaner kan findes.

Det blev oplyst, at der har været udfordringer i forbindelse med DAB-Lejerbos nye hjemmeside, og at bestyrelsen arbejder på, at relevante dokumenter bliver gjort tilgængelige på en overskuelig måde.

Formanden oplyste, at kommunikationen med beboerne fortsat skal forbedres. Det skal være lettere at følge med i, hvilke sager der arbejdes med, hvilke beslutninger der er truffet, og hvilke spørgsmål der fortsat afventer afklaring. Det skal ske via hjemmesiden og med mellemrum også som skriftlig information.

Bestyrelsen rettede en tak til Peter Dallmann fra afdeling 1 for arbejdet med Folkebos nye hjemmeside.

Kommentarer til beretningen

Morten Christiansen, BLV, kommenterede forløbet omkring den nye bestyrelses tiltrædelse og kritiserede formanden for i en intern sms at have ønsket at "nedtone kuppet". Formanden svarede, at han står ved sit daværende ønske om ikke at skabe mere konflikt, men i stedet bruge kræfterne på arbejdet til gavn for Folkebo.

Marianne Frost, BLV, tog ordet.

Beslutning: Beretningen blev enstemmigt vedtaget.

4. Regnskab 2025 til orientering

Regnskab 2025 blev gennemgået af Salim Saaie fra DAB-Lejerbo.

Spørgsmål til regnskabet

Jens Mathiesen spurgte til konto 421, byggerenovering, og om beløbet på ca. 292.000 kr. vedrørte tagprojektet.

Det blev svaret, at beløbet vedrører beboernes egne henlagte midler i forbindelse med individuelle forbedringer og ikke tagprojektet.

Helle fra Hjallesevej / Butikstorvet oplyste, at butikkerne er blevet pålagt 1.000 kr. ekstra pr. måned, og at hun ikke har set regnskab for de ekstra penge.

Formanden svarede, at bestyrelsen vil finde de oplysninger, der efterspørges.

Beslutning: Regnskab 2025 blev taget til orientering.

5. Budget 2027 til godkendelse

Budget 2027 blev gennemgået af Salim Saaie fra DAB-Lejerbo.

Der var ingen væsentlige spørgsmål til budgettet.

Beslutning: Budget 2027 blev enstemmigt vedtaget.

6. Indkomne forslag

6.a – Foredrag fra Beredskab Fyn

Anni Brandenburg Jensen, Paludan Müllers Vej 19, havde foreslået, at Folkebo får Beredskab Fyn ud og fortælle om prepping, og om hvad beboerne i Folkebo kan gøre for at hjælpe hinanden, hvis der skulle opstå en krise.

Forslaget lagde op til, at der lejes et lokale, at arrangementet er for alle afdelinger, og at der skal være mindst 20 deltagere.

Annelise, BLV, tilkendegav interesse og foreslog, at arrangementet eventuelt kunne laves i organisationsregi, så alle tre afdelinger kan deltage.

Der var opbakning til, at bestyrelsen arbejder videre med forslaget.

Beslutning: Bestyrelsen arbejder videre med forslaget.

6.b – Undersøgelse af muligheder for el-ladestandere

Jens Willumsen, Paludan Müllers Vej 13, havde foreslået, at bestyrelsen tager initiativ til at undersøge mulighederne for at etablere el-ladestandere i Folkebo.

Det blev oplyst, at der allerede arbejdes med etablering af fire ladepladser på Grundtvigsvej.

Beslutning: Forslaget blev vedtaget ved håndsoprækning. Bestyrelsen undersøger mulighederne nærmere.

6.c – Bestyrelsens forslag om ladeinfrastruktur ved Blichersvej og garagerne

Bestyrelsen havde foreslået etablering af offentligt tilgængelige ladestandere samt forberedelse af private ladepunkter ved garagerne.

Forslaget var udsendt som bilag 2 til indkaldelsen. I bilaget anførte bestyrelsen, at det vil være relativt enkelt at etablere 4-8 offentligt tilgængelige ladepladser på Blichersvej, men at bestyrelsen ikke vurderer, at en sådan løsning vil dække afdelingens fremtidige behov.

Bestyrelsen havde modtaget tilbud fra Clever på en samlet løsning med op til 96 ladepunkter ved garagerne på Blichersvej, Paludan Müllers Vej, Henrik Hertz Vej og Baggesensvej. Tilbuddet lød på 626.523 kr. inkl. moms. Beløbet omfattede ikke eventuelt tilkøb af ampere hos eldistributionsselskabet eller øvrige følgeudgifter.

Forslaget byggede på, at afdelingen skulle etablere den fælles grundinfrastruktur og eventuelle faste offentligt tilgængelige ladestandere. Den enkelte beboer skulle selv betale for tilkobling, ladeboks og eventuelle brugerrelaterede udgifter, når beboeren ønskede at koble sig på en privat løsning ved sin garage.

Bestyrelsen foreslog, at afdelingsmødet bemyndigede bestyrelsen til at arbejde videre med etablering af ladeinfrastruktur, herunder at indhente supplerende tilbud, forhandle med leverandører, tilpasse den tekniske løsning og vælge finansieringsmodel.

Den samlede udgift for afdelingen måtte ifølge forslaget ikke overstige 800.000 kr. uden ny godkendelse på et afdelingsmøde, og ekstraudgiften pr. husstand til den fælles del af elladeinstallationen måtte ikke overstige 75 kr. pr. måned i startåret.

Debat om ladeinfrastruktur

Der var en længere debat om forslaget.

Mogens, HHV, spurgte, om man kunne nøjes med ladestandere ved parkeringspladserne på Butikstorvet/“Grøntorvet”, og gav udtryk for, at forslaget var en stor udgift for Folkebo.

Jens Mathiesen spurgte blandt andet til, om løsningen ville komme til at hvile i sig selv, om nye regler for ladestandere i almene boliger, om huslejestigningen kunne stige yderligere senere, og hvad der skulle ske med private ladestandere ved fraflytning.

Lotte, PMV, bemærkede, at 75 kr. pr. måned er meget for en pensionist og for beboere uden bil.

Steen, HHV, bad om en afklaring af forskellen mellem offentlige og private ladestandere og spurgte til fordelene for beboere uden garage.

Det blev svaret, at de fælles ladepunkter vil være tilgængelige for flere, mens private ladepunkter ved garagerne knyttes til den enkelte garage/løsning. Det blev også præciseret, at private ladepunkter ved garagerne ikke er hurtigladere.

Mette, BLV, spurgte, om der var tale om hurtigladere. Det blev afklaret, at der ikke var tale om hurtigladere.

Tina, BLV, spurgte, om forslaget indebærer strøm ind til garagerne. Det blev bekræftet.

Karen, PMV, spurgte, om elbilister vil få fortrinsret til garager. Det blev afvist. De almindelige ventelister vil fortsat gælde.

Fuglsang, HHV, anførte, at ladeinfrastruktur kan betragtes som en fælles udgift på linje med andre fællesfaciliteter.

Helle fra Salon Folkebo bemærkede på Butikstovets vegne, at UCL i forvejen bruger parkeringspladserne i åbningstiden, og at butikkerne ikke ønsker, at beboer-ladeparkering yderligere belaster parkeringen i åbningstiden.

Mogens, HHV, foreslog, at forslaget deles op i to dele: fælles ladestandere i området og ladestandere/strøm ved garagerne. Han bemærkede, at kun en mindre del af fællesskabet lejer garager.

Carsten, HHV, argumenterede for, at bestyrelsen bør arbejde videre med sagen og vende tilbage med et konkret forslag på et senere afdelingsmøde.

Britt-Marie bemærkede, at 900 kr. årligt er mange penge for en pensionist, og at løsningen efter hendes opfattelse bør betales af dem, der bruger den.

Peter, BLV, bemærkede, at mange fællesudgifter betales solidarisk, også af beboere der ikke selv bruger dem, og at det formentlig er nødvendigt at indgå aftale med en større leverandør.

Stella, BLV, spurgte, hvor mange beboere der har elbil. Ved håndsoprækning blev det anslået, at ca. 10-15 beboere har elbil.

Fra Lembckesvej blev der peget på, at en forhøjelse af garagelejen kunne være en mulighed.

Efter debatten blev bestyrelsens forslag trukket.

Der blev spurgt, om der kunne stemmes alligevel, og der blev nævnt mulighed for senere urafstemning om spørgsmålet, når løsningsforslag foreligger.

Beslutning: Bestyrelsens forslag om ladeinfrastruktur blev trukket. Der blev ikke truffet beslutning om bemyndigelse eller huslejestigning på dette punkt.

7. Valg af 1 bestyrelsesmedlem

Peter Favrholt var på valg og modtog genvalg.

Beslutning: Peter Favrholt blev genvalgt.

8. Valg af 1 bestyrelsesmedlem

Peter Blomberg var på valg og modtog genvalg.

Beslutning: Peter Blomberg blev genvalgt.

9. Valg af 1 bestyrelsessuppleant

Posten som bestyrelsessuppleant var vakant.

Britt-Marie Rummler stillede op som suppleant.

Beslutning: Britt-Marie Rummler blev valgt som suppleant.

10. Eventuelt

Ventelister

Stine, PMV, spurgte til betaling for ventelister. Hun oplyste, at det koster 300 kr. om året at stå på venteliste, og at der ifølge oplysningerne er ca. 3.300 på venteliste. Hun spurgte, hvor indtægten på omkring 1 mio. kr. går hen.

Peter Wøbbe svarede, at pengene går til Lejerbo, og at Folkebo ønsker at få en andel af indtægten.

Britt-Marie bemærkede, at beløbene skal være kostægte, og at der derfor skal foreligge regnskab.

Der blev også spurgt til rygter om, at Lejerbo skulle have blandet ventelister sammen. Peter Wøbbe svarede, at DAB-Lejerbo er blevet spurgt, og at der i konkrete tilfælde er bedt om dokumentation. Den dokumentation, der er modtaget, har ifølge svaret været i orden.

Tagprojekt og solenergi

Henrik, PMV, spurgte, om bestyrelsen har overvejet at indtænke solenergi i tagprojektet, eventuelt med tilskudsordninger.

Formanden svarede, at solenergi er overvejet, men at bestyrelsen ikke kan gå videre uden en rådgiver og samarbejdspartner, der kan beregne og kvalificere løsningen.

Tak til bestyrelsen

Mette, HHV, takkede bestyrelsen for et stort arbejde og udtrykte, at den gamle Folkebo-ånd er tilbage.

Tagprojektets omfang

Tina, BLV, spurgte, om tagprojektet også omfatter vinduer, døre, tagrender og træværk, da der flere steder er problemer med blandt andet utætheder.

Formanden svarede, at bestyrelsen vil tage så meget med som muligt som giver mening i den samlede løsning.

Peter Blomberg bemærkede, at når der alligevel skal opsættes stillads, bør relevante arbejder tænkes sammen. Nogle renoveringer er derfor udskudt for at kunne koordineres med tagprojektet.

Lone, BLV, opfordrede til, at der bruges ordentlig maling, da den maling, der tidligere blev brugt, ikke har holdt tilfredsstillende.

Ny administrator

En beboer fra BLV spurgte, om en ny administrator kan blive billigere.

Peter Wøbbe svarede, at der arbejdes med priser omkring 4.400 kr. pr. bolig pr. år, med forbehold for tillæg og konkrete vilkår.

Afslutning

Formanden og Peter Wøbbe takkede for et godt møde.

Mødet sluttede kl. 18.29.