

Odense Boligselskab

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Telefontid mandag-fredag kl. 10-12

Referat af ordinært afdelingsmøde i Odense Boligselskab, afdeling 4, Stærmosegaarden, mandag den 12. maj 2025, afholdt i aktivitetshuset, Klingstrupvænget 2.

52 lejemål var repræsenteret.

Fra administrationen var mødt forretningsfører Henrik Clausen, administrator Pia S. Christiansen og Rikke Egsvang, ejendomsmester Allan Nielsen, beboerkonsulent Annette Schiønning og varmemester Bent Jensen.

1. Valg af dirigent

Henrik Clausen valgtes som dirigent og konstaterede, at afdelingsmødet var lovligt indvarslet og beslutningsdygtigt.

2. Bestyrelsens beretning

Kirsten Felin aflagde bestyrelsens beretning for 2024.

Beretningen vedlægges referatet.

Beretningen godkendtes med samtlige de fremmødtes stemmer.

3. Forelæggelse af regnskab 2024

Henrik Clausen gennemgik regnskabet for 2024.

Regnskabet udviser et underskud på kr. 490.000,- som primært skyldes et større forbrug på renovation, renholdelse og ejendomsskatter.

Regnskabet blev taget til efterretning.

4. Forelæggelse af forslag til budget for 2026

Henrik Clausen gennemgik budgettet for 2026, endvidere gennemgik Bent Jensen den almindelige og planlagte vedligeholdelsesarbejder.

Lejestigning vil pr. 1. januar 2026 bliver på 0,76%.

Antennebidraget vil stige med 4 kr. til kr. 300,- pr. md. og garagelejen forbliver uændret.

Budgettet godkendtes.

Odense Boligselskab

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Telefontid mandag-fredag kl. 10-12

5. Orientering om aktivitetshuset/DUI

Beboerkonsulent Annette Schiønning går på pension pr. 1. december 2025. Det rejser spørgsmålet om, hvordan aktivitetshuset skal drives fremover. Der er endnu ikke truffet en beslutning om den fremtidige organisering, og det er derfor stadig uvist, hvordan huset vil fungere efter hendes fratrædelse.

Aktivitetshuset anvendes i dag flittigt til en række sociale og kreative arrangementer, herunder højtidsfester, fællesspisninger og forskellige former for værkstedsaktiviteter. Huset spiller en vigtig rolle i det sociale fællesskab blandt beboerne.

Der blev i den forbindelse spurgt, om det fremover kunne være muligt at placere nogle af aktiviteterne på andre tidspunkter – eksempelvis om aftenen eller i weekender – for at give flere beboere mulighed for at deltage.

6. Indkomne forslag.

Bestyrelsens forslag følgende:

Forslag 1:

Etablering af 3 ladestander med 2 udtag.

Placering af ladestander i henhold til vedhæftede tegning.

Pris for etablering af ladestander, inklusiv anlægsarbejde udgør maksimalt kr.505.553,50.

Afdelingen søger om tilskud i organisationen. Tilskud udgør kr. 50.000, dog maksimalt 75% af etableringsudgiften.

Afdelingens egen betaling til etablering af ladestander udgør maksimalt kr. 455.533,50. Udgift foreslås dækket via en huslejestigning på maksimalt 12 kr. pr. måned over 10 år.

Der blev foretaget en drøftelse af forslaget, hvor både fordele og ulemper blev belyst. Efterfølgende blev der gennemført en afstemning, hvor forslaget blev forkastet.

Forslag 2:

Udskiftning af trapper i stuelejlighederne på Klingstrupvænget.

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om udskiftning af 66 stk. trapper med nedgang til terrasser i stuelejlighederne på Klingstrupvænget.

Eksisterende trapperne er ikke godkendte og der er pt. høj risiko for at der kan ske personskade ved at færdes på trapperne.

Der foreslås en trappeløsning som ligner den på Rødegårdsvej, dog med udgang til en repos og hvor nedgangen vil ske parallelt med bygningen facade.

De nye trapper udføres i galvaniseret metal som ikke kræver vedligeholdelse.

Udgiften til etablering og udskiftning af trapper vil være øremærket beboerne i de 66

Odense Boligselskab

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Telefontid mandag-fredag kl. 10-12

stuelejligheder på Klingstrupvænget.

Udgiften foreslås dækket via en huslejestigning på maksimalt 200 kr. pr.måned over 20 år.

Forslaget blev drøftet, og der blev spurgt, om der kunne stemmes om, hvorvidt der skulle afholdes en uafstemning. Ved afstemning blev forslaget, om uafstemning forkastet.

Efterfølgende blev der stemt om forslaget, hvor forslaget blev vedtaget.

Forslag 3:

Individuel køkkenudskiftning Klingstrupvænget

Udskiftning af maks 5 køkkener årligt.

Pris for køkkenudskiftning inkl. materialer og håndværkerudgifter udgør maksimalt kr. 117.000; Udgiften finansieres via udlejen over 15 år.

Kriterier for køkkenudskiftning.

Bygningen skal være mindst 15 år.

Der må ikke være gamle lån vedrørende køkken når der skal optages et nyt.

Eksisterende køkken skal være minimum 20 år.

Vedligeholdelsesdelen for boligselskabet for udskiftning af køkken udgør 15 % af den samlede pris.

Udgiften til køkkenudstiftning finansieres via huslejen med en huslejestigning på kr. 876,- pr. måned over 15 år.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 4:

Individuel køkkenudskiftning Rødegårdsvej

Udskiftning af maks 5 køkkener årligt.

Pris for køkkenudskiftning inkl. materialer og håndværkerudgifter udgør maksimalt kr. 91.000,- Udgiften finansieres via udlejen over 15 år.

Kriterier for køkkenudskiftning.

Bygningen skal være mindst 15 år.

Der må ikke være gamle lån vedrørende køkken når der skal optages et nyt.

Eksisterende køkken skal være minimum 20 år.

Vedligeholdelsesdelen for boligselskabet for udskiftning af køkken udgør 15 % af den samlede pris.

Udgiften til køkkenudstiftning finansieres via huslejen med en huslejestigning på kr. 682,- pr. måned over 15 år.

Forslaget blev vedtaget.

Odense Boligselskab

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Telefontid mandag-fredag kl. 10-12

Forslag 5:

Etablering af affaldsø ved Rødegårdsvej 289/301

Pris for materialer og etableringsudgifter udgør maksimalt kr.180.000,-

Udgiften til etablering af affaldsø ved Rødegårdsvej 289/301

Udgiften foreslås dækket via en huslejestigning på maksimalt kr. 5,- pr.måned over 10 år.

GEO-fyn for placering af affaldsø ved Rødegårdsvej 289/301

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 6:

Etablering af fællesvaskeri på Klingstrupvænget

Fra nuværende 11 vaskerier til ét samlet fællesvaskeri.

Placering for fællesvaskeriet er Klingstrupvænget 33

Pris for materialer og etableringsudgifter udgør maksimalt kr.700.000,-

Udgiften til etablering af fællesvaskeri på Klingstrupvænget.

Udgiften foreslås dækket via en huslejestigning på maksimalt kr. 12,- pr.måned over 10 år.

Placering for fællesvaskeriet er Klingstrupvænget 33

GEO Fyn

Forslaget blev forkastet.

Forslag 7:

Ansættelse af ny beboerkonsulent

Afdelingsbestyrelsen ønsker at genansætte en beboerkonsulent, når Annette går på pension. Vi mener det er vigtigt med en ansat i aktivitetshuset, da det er god PR for området, skaber tryghed for sårbare beboere, øger tilgængeligheden til personalet for beboerne, er med til at holde liv i aktivitetshuset og de aktiviteter der er og byder nye beboere velkommen, hvilket vi synes øger trivsel og styrker naboskabet.

Boligorganisationen har bevilget et tiskud på kr. 250.000,- til tilskud til løn og resten er udgiften er afsat i budgettet. Så ingen lejestigning. Tilskuddet fra boligorganisationen er dog betinget af at andre afdelinger i OBO kan buge beboerkonsulenten.

forslaget blev drøftet og derefter vedtaget.

Forslag 8

Forslag om ansættelse af tilsynsførende i Aktivitetshuset

Eksempler på arbejdsopgaver:

Ansvar for tilsyn i forbindelse med udlejning af Aktivitetshuset

Rengøring af Aktivitetshuset

Udgiften i forbindelse med ovenstående ydelser, er estimeret til 10 timer pr. uge

Udgiften foreslås dækket via en huslejestigning på maksimalt kr. 30,- pr.måned, pr. bolig.

Forslaget blev forkastet.

Odense Boligselskab

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Telefontid mandag-fredag kl. 10-12

Forslag 9:

Ændring af bestyrelsesmedlemmer i bestyrelsen

Der foreslås at ændre antallet på bestyrelsen til 3-7 medlemmer + suppleanter.

Bestyrelsen udtrykte, at de med denne ændring vil stå stærkere. Fra administrationens side blev det understreget, at det er vigtigt, at bestyrelsen består af et ulige antal medlemmer.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 10:

Etablering af shelters + bålplads

Bestyrelsen ønsker en tilkendegivelse på om der er interesse for shelters og bag svævebanen med den hensigt at bruge dette som samlingspunkt for afdelingens beboere.

Det er en risiko for at disse vil blive brugt af udefrakommende, men bliver dette forslag stemt igennem, kan vi arbejde på en løsning for at undgå dette.

Der blev bestemt at bestyrelsen gerne må arbejde videre med dette forslag.

Forslag 11:

Parkeringskontrol ved Q-park

Af hensyn til dem der føler sig generet af gæster til aktivitetshuset.

Driftsmester Allan Nielsen gennemgik forslaget. Han oplyste, at flere beboere har givet udtryk for, at de føler sig generet af gæster, der parkerer uhensigtsmæssigt. Ved at indføre parkeringskontrol vil man kunne sikre, at det primært er beboere og deres gæster, der benytter parkeringsområderne.

Der blev argumenteret både for og imod forslaget. Efter afstemning blev forslaget forkastet.

Bo Bertelsen foreslår følgende:

Forslag 12:

Overdækning af terrasse ved huset.

Der blev drøftet muligheden for at etablere en mere permanent løsning, som ikke blot flytter støjproblemet til et andet område. Der var enighed om, at bestyrelsen kan arbejde videre med dette.

Forslag 13

Ny bålplads ved huset.

Forslaget blev trukket tilbage, da det allerede var behandlet under forslag 10.

Laila Roed foreslår følgende:

Forslag 14

Da det er så vigtigt for boligselskabet og bestyrelsen, at der skal blive ved med at

Odense Boligselskab

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Telefontid mandag-fredag kl. 10-12

afholdes fester i huset, foreslås at der laves parkeringspladser på græsplænen, hvor der tidligere var petanquebaner, da vi beboere ikke kan parkere eller have gæster i alle de weekender, hvor der er fester i huset. Evt. med ameringsnet, da det nok er den nemmeste måde at lave, så græsset ikke bliver kørt op.

Forslaget blev drøftet og efterfølgende forkastet.

Forslag 15:

At robotplæneklipperne ikke kører om natten, da de er til stor fare for småt vildt og dyreunger. Det anbefales at de ikke kører om natten.

Varmemester Bent Jensen informerede om, at robotplæneklipperen klipper græsset efter behov for at opretholde den ønskede kvalitet. Ved efterfølgende afstemning blev forslaget forkastet.

Der er ikke indgået yderligere forslag.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen

Kirsten Felin, Karina Larsen og Claus Nordahl Dimon var genopstillede og blev genvalgt for en 2 årig periode.

Simon Felin og Peter Aleksandrovietz stillede op og blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Leif Lauridsen	på valg i 2026
Nikka B. Grønquist	på valg i 2026
Kirsten Felin	på valg i 2027
Karina Larsen	på valg i 2027
Simon Felin	På valg i 2027
Peter Aleksandrovietz	på valg i 2027
Claus Nordahl Dimon	på valg i 2027

8. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen

Som 1. suppleant valgtes for 1 år Jens-Christian Stahl.

Som 2. suppleant valgtes for 1 år Jesper Møller Rasmussen.

Odense Boligselskab

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Telefontid mandag-fredag kl. 10-12

9. Eventuelt

Der blev spurgt ind til en grussti, som blev stemt om på afdelingsmødet i 2022. Det blev oplyst, at der i stedet er blevet etableret en sti med flis.

Der blev ligeledes spurgt ind til beskæringen af træerne, da nogle beboere fandt denne noget voldsom. Det blev oplyst, at beskæringen er foretaget i overensstemmelse med en beslutning truffet på et tidligere afdelingsmøde. Der blev efterspurgt anvendelse af mikrofon til næste års afdelingsmøde, da det til tider kan være svært for alle at høre. Dette er taget til efterretning.

Endelig blev der spurgt, om det er muligt at stemme på forhånd eller ved brug af fuldmagter. Det blev oplyst, at dette ikke er tilladt ifølge den almene lejelov.

Da ingen herefter ønskede ordet, hævedes afdelingsmødet.

Dirigent :



Henrik Clausen

Referent:



Pia S. Christiansen

Kære alle sammen

Dette år har været et travlt år for os i bestyrelsen.
Vi har haft rigtig mange ting i støbeskeen.

Vi har haft rigtig stort fokus på samarbejde, både internt i bestyrelsen og med drift, boligadministration og ikke mindst vores beboerkonsulent samt beboere.

Vi ser ind i store forandringer det næste år.
Anette har opsagt sin stilling pr. 1/12. for at nyde sit velfortjente otium.
Tak for dit store arbejde her hos os, men vi har dig jo heldigvis lidt endnu

Anettes opsigelse satte jo en masse i gang. Har nu fornøjelsen af at fortælle at hovedorganisationen atter har besluttet at bevillige 250.000 kr, det betyder at vi kan besætte stillingen på samme vilkår som nu.
Det er vi rigtige glade for i bestyrelsen.

Vi har desuden opdateret reglerne for udlejning af huset, da der har været en del støjgener for de beboere der bor tæt på. Vi håber meget på at det vil lette generne for jer.
Vi har desuden fremsat et forslag om parkeringsvagt i førstebløkken da der har været en spidsbelastning i de weekender huset er lejet ud og der desuden har været spærret for brandveje, det er ikke holdbart.

Vi har også arbejdet meget med drift af huset. Hvem gør hvad? Osv.

Stærekassen er også tænkt ind i alt det her, vi står alle til rådighed for at prøve på at besvare jeres spørgsmål.

Vi håber meget på at vores store arbejde vil afhjælpe nogle af generne.

Vi har også igen i år haft samarbejde med DUI omkring fastelavn og juletræsfest, vi delte også julemad ud den 24 december. Vi lavede i start December et gratis arrangement hvor vi serverede en lækker julemiddag for beboerne.

Jeg vil gerne afslutte min tale med en bøn.

Vi i bestyrelsen laver et frivilligt arbejde og gør det så godt vi kan med de forudsætninger vi har. Vi kan ikke skabe mirakler men vi prøver på at gøre en forskel som er til glæde og gavn for flertallet.

Vi står gerne til rådighed og vil gerne samtalen, men den skal foregå på en sober måde.