

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 66124344

Kontortid dagligt fra kl. 10:00-14:00

Referat af ordinært afdelingsmøde i Folkebo, afdeling 1, afholdt tirsdag den 12. maj 2009, kl. 18.30 i Hjallesø Forsamlingshus.

Formand for bestyrelsen Henning Jensen bød velkommen:

"På afdelingsbestyrelsens vegne vil jeg gerne byde jer alle velkommen til årets afdelingsmøde her i Hjallesø Forsamlingshus. Efter generalforsamlingen står den – også i år – på "husets" tag-selv-bord, og vi har heller ikke lavet ændringer i forhold til drikkevarer. Hver person har modtaget 3 boner, som kan omsættes til drikkevarer. En bon kan ombyttes til én vand, én øl eller et glas vin. Til én flaske vin skal bruges 6 boner.

Da mødet som bekendt er røgfrit, vil der som sædvanlig blive holdt en lille pause efter afdelingsbestyrelsens beretning - og deraf evt. følgende debat - hvor rygerne vil få lejlighed til at gå udenfor.

Der er i år tilmeldt 119 beboere til dette møde. Der er mødt 101 personer fra 68 lejemål. Hver husstand har som sædvanlig 2 stemmer uanset antallet af beboere eller fremmødte her i aften. Dette betyder, at der kan være 136 gyldige stemmer, når vi senere skal stemme.

Det er dejligt at se, at der som sædvanligt er godt fremmøde til beboermødet. Som det dog også netop fremgik, er 18 af de tilmeldte ikke mødt op, men afdelingen hænger ikke desto mindre på udgiften til disse kuverter. Nu skal man jo ikke bebrejde de fremmødte, at andre udebliver uden at sende afbud, men forhåbentligt læses dette referat af alle i afdelingen."

Bestyrelsen blev præsenteret.

Henning Jensen (formand), Carl Bernhards Vej 14

Vivi Rehr, Carl Bernhards Vej 12

Jan Trøjgaard, Carit Etlars Vej 35

Kaj Mortensen (suppleant), Grundtvigsvej 35

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
Henry Larsen blev valgt og konstaterede herefter at afdelingsmødet var varslet i henhold til vedtægterne og var beslutningsdygtigt.
2. Afdelingsbestyrelsens beretning for 2008.
Formand for afdelingsbestyrelsen Henning Jensen aflagde beretning :

"Indledning

Hvis vi indledningsvis skal hæfte nogle overskrifter på året, så har der i lighed med de seneste år været stor aktivitet i til- og fraflytninger. Den gode nyhed er, at de mange ind- og udflytninger naturligt nok bevirker en væsentlig renovering og modernisering af lejemålene, medens den dårlige nyhed er, at dette også lader sig

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 66124344

Kontortid dagligt fra kl. 10:00-14:00

aflæse i regnskabet. Det kommer vi tilbage til.

For det andet må vi konstatere, at udskiftningen af døre og vinduer er fortsat med foruroligende hast, medens det - for det tredje – til gengæld ser ud som om, behovet for etablering af drænen er i aftagende. Faktisk har vi ikke haft en eneste henvendelse om dette siden foråret 2008. Endelig har de fleste nok bemærket efterårets vejopgravninger i forbindelse med udskiftningen af dele af hovedkloaken.

Vi undgår heller ikke i år underskud på regnskabet, men inden vi skal diskutere det, så lad os vanen tro se på lidt statistik vedrørende de emner, som gentager sig år efter år - nemlig: bestyrelsens arbejde, til- og fraflytninger, brug af midler fra vedligeholdelseskontoen samt hus- og havesyn:

Bestyrelsens arbejde

Siden beboermødet har bestyrelsen og suppleant afholdt 2 bestyrelsesmøder. Behovet for regelmæssige møder er, som vi tidligere har været inde på, aftaget, da alle ekspeditionssager og stort set alle andre problemstillinger så vidt muligt bliver afgjort straks pr. e-mail og/eller telefon. Bestyrelsen har endvidere deltaget i det årlige budgetmøde samt repræsentantskabsmøde på boligselskabets kontor, ligesom formanden desuden har deltaget i et møde i boligselskabets bestyrelse samme sted.

Derudover har medlemmer af bestyrelsen deltaget i diverse møder på lejemålene i forbindelse med vurderinger af forskellig art af f.eks. lejemålets tilstand, ind- og udflytninger, frigivelse af midler fra vedligeholdelseskontiene samt besigtigelse af lejemålene udefra i forbindelse med det årlige hus- og havesyn. Endelig har vi haft møde med kommunen angående det i første omgang mangelfulde retableringsarbejde i forbindelse med vejopgravningerne nævnt ovenfor.

Til- og fraflytninger

Af afdelingens 131 lejemål har der i 2008 været 6 til- og fraflytninger og i 2009 har der indtil videre været 5 til- og fraflytninger. Til sammenligning var der i 2006 og 2007 henholdsvis 10 og 6 til- og fraflytninger, og det betyder, at vi over de seneste 3 ½ år har sagt farvel og goddag til ca. hver femte lejer. Det slider på omkostningskontienerne, idet kældervægge som regel altid skal pudses op, el og rør ses efter og eventuelt udskiftes, ligesom det som regel er ved sådanne lejligheder, at man spotter døre og vinduer og andet, som er tjenligt til reparation eller udskiftning. Den gode nyhed er dog, at den høje udskiftningsrate gennem de senere år har bevirket, at afdelingens huse efterhånden generelt er på et niveau, hvor der i gennemsnit skal ofres mindre og mindre ved genudlejning. (Typisk hvor el og rør er udskiftet indenfor de senere år).

Brug af midler fra vedligeholdelseskontienerne

I 2008 har vi besøgt 41 lejemål 48 gange vedrørende godkendelse af midler fra vedligeholdelseskontienerne.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 66124344

Kontortid dagligt fra kl. 10:00-14:00

Saldo vedrørende samtlige vedligeholdelseskonti udgjorde 1.690.876 kr. pr. 31.12.2008, hvilket giver et gennemsnit pr. lejemål på 12.907 kr. (For 2007 var beløbet til sammenligning 12.029 kr.). Ca. hver fjerde lejer (helt nøjagtig 33 lejemål) har mere end 20.000 kr. stående på kontoen, og heraf har 8 lejemål mere end 30.000 kr. stående.

Hus –og havesyn

Hus- og havesynet fandt sted den 04.06.2008. Det er glædeligt at konstatere, at langt de fleste lejemål som sædvanlig er pænt holdt, men det er alligevel beklageligt at måtte konstatere, at ca. 10 % af lejemålene – i år helt nøjagtigt 14 – måtte indberettes til boligselskabet. (Til sammenligning drejede det sig i 2007 om 13 lejemål). I halvdelen af tilfældene drejede indberetningerne sig om manglende maling især af vestgavlne, medens den anden halvdel drejede sig om manglende rengøring omkring lejemålene (have, fortov, kantsten). I to tilfælde måtte boligselskabet – da skriftlige henvendelser til lejerne intet resultat gav – rekvirere professionel assistance, som de pågældende lejere fik regningen på.

Vi bor i et dejligt kvarter, og afdelingens lejemål fremstår da også som nævnt i al væsentlighed pæne og nydelige. Lad os håbe, at vi i år også får de sidste 10 % til at give fortov, hus og have så meget opmærksomhed, at vi får nedbragt indberetningerne. Hus- og havesynet vil i år finde sted den 3. juni med en opfølgingsrunde efter sommerferien. Det meste tager vi fra vejsiden, men i enkelte tilfælde må vi tillige en tur i baghaverne, hvilket hermed er annonceret.

Udgifter til døre og vinduer

Også i 2008 har der været betydelige udgifter til udskiftning af døre og vinduer. Det er meget vanskeligt at budgettere sådanne udgifter, idet døre og vinduers levetid i de enkelte lejemål tilsyneladende er meget forskellig. Det skyldes flere ting. For det første var det ikke samtlige døre og vinduer, der blev udskiftet i forbindelse med de store runder sidst i firserne. Det kan derfor være, at et vist efterslæb fra endnu tidligere år nu indhenter os. For det andet kan kvaliteten af de dengang benyttede materialer have været svingende, og endelig - for det tredje - har vi beboere nok forskelligt syn på, hvornår administrator skal kontaktes med henblik på udskiftning af en dør eller et vindue. Endelig betyder antallet af nyudlejninger også en del, idet døre og vinduers tilstand naturligvis også kontrolleres i den forbindelse.

Udgiften til et enkelt vindue eller dør her og der synes måske ikke af så meget, men med den fart udskiftningerne har taget på det sidste, ændrer vi strategi. I stedet for straks at skifte vinduer/døre samler vi arbejderne i en pulje og sender dem i udbud. Det skulle alt andet lige give nogle skarpere priser, selv om vi ikke kan sige, at vi er utilfredse med "Håndværkergården." Samtidig kunne det give anledning til en ændret finansieringsform. I stedet for at afskrive udgifterne over 10 år, kunne man ved optagelse af længerevarende kreditforeningslån mindske den årlige udgift. Som I kan se af dagsordenen, skal vi senere stemme om dette forslag.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 66124344

Kontortid dagligt fra kl. 10:00-14:00

Netop døre og vinduer gav også anledning til boligselskabets skrivelse af 06.01.09 til 25 lejemaal, idet man havde konstateret, at der i lejeopkrævningen for januar måned 2009 var opkrævet lejeforhøjelse for vinduer/døre udskiftet i 1988. Da lejeforhøjelsen oprindeligt trådte i kraft pr. 1.1.1989 med udløb 20 år efter, skulle lejeforhøjelsen have ophørt pr. 31.12.2008, og lejerne fik naturligvis den for meget opkrævede husleje tilbage. Da lejeforhøjelsen for døre/vinduer 1988 var budgetteret med ophør pr. 30.11.2009, betyder det desværre også, at afdelingen kommer til at mangle 41.096 kr. i lejeindtægt for 2009. Givet den grad af skøn der altid vil være ved budgetlægning og beløbets størrelse, har boligselskabet dog skønnet, at der ikke allerede nu skal varsles lejeforhøjelse til alle for denne budgetafvigelse.

Kloaker

Hovedledningen

Som vi har været lidt inde på, blev der i sommeren 08 foretaget en del opgravninger af vejene i vores afdeling, idet eksisterende kloakrør i ca. halvdelen af vejenes længde (de lave numre) blev udskiftet til fordel for nye rør med større diameter. Sådanne tiltag kan vi naturligvis kun hilse velkomment, især hvis det som sidegevinst tillige kunne reducere behovet for dræningsarbejder omkring husene.

Knap så positivt var det imidlertid, at diverse fliser og kantsten nok en gang blev ødelagt eller trykket, hvilket bestyrelsen gennem boligselskabet registrerede med henblik på at få kommunen til at foretage en fuldstændig retablering af fortove, kantsten og vejbelægning. Kommunen udbedrede da også nogle af manglerne, men det sidste i sagen er, at hovedbestyrelsen (vedrørende vore respektive afdelinger) har holdt møde med en vejinspektør fra kommunen. For os fandt eftersynet sted så sent som den 23. april i år med det resultat, at yderligere tiltag vil blive taget straks.

Kommunens repræsentant var i øvrigt enig i, at såvel fortove som kantsten trængte til en fuldstændig genopretning. Nogle steder hælder fliserne så meget, at gangbesværede (for ikke at tale om personer i kørestol) har besvær med at færdes på fortovene. Det er dog klart, at en sådan eventuel fuldstændig genopretning ikke finder sted før luftledningerne er lagt i jorden, hvilket skulle finde sted i 2011.

Stikledningerne

Entreprenørfirmaet N.C.Johansen demonstrerede i januar en ny teknik, som betyder, at reparationer af stikledningerne (de kloakrør, som går fra hovedkloaken ind til de enkelte huse) nu kan foretages på en måde, så vi undgår, at haverne skal graves op. Teknikken kan illustreres ved, at man skyder en slags "strømpe" ind igennem det rør, som ellers skulle have været blotlagt for reparation.

Parkering på fortovene

Formentlig som en reminiscens fra opgravningerne - hvor vi af hensyn til gravemaskiner, lastbiler mv. ofte parkerede delvis på fortovene - ser vi, at dette mønster visse steder har bidt sig fast. Det burde ikke længere være nødvendigt, og vi skal henstille til, at vi parkerer bilerne, hvor de hører hjemme - på kørebanen. Det kan vi i øvrigt hver især roligt lade gå videre til de skiftende håndværkere, som også er slemme til at parkere på fortovene.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 66124344

Kontortid dagligt fra kl. 10:00-14:00

Musik

Vi har vejræssigt haft en fantastisk april, som har lokket mange af os ud på terrasserne, og lad os da håbe, at det gode vejr fortsætter sommeren igennem. Mange lader nok terrassedøren og vinduer stå åbne, når vejret er til det, men så skal man lige huske, at naboer og bagboer ikke nødvendigvis har samme musiksmag som en selv. Nogle er til heavy rock, nogle til Wagner og andre igen til giro 413 – og det kan jo blive til noget af en cocktail. At man selv står for musikudøvelsen gør det som regel ikke bedre, så også her skal man huske at lukke for døre og vinduer, når instrumenterne traktes, jf. også afsnittet ”Støj” i Ordens- og havereglementet. Lad os overlade underholdningen til de sande mestre – gærdesmutteren m.fl.

Boliggarantibeviser

Reglerne for boliggarantibeviser, som I modtog sammen med indkaldelsen til beboermødet, er et resultat af hovedbestyrelsens drøftelser baseret på oplægget godkendt sidste år på beboermødet i Folkebos tre afdelinger. Bestyrelsen finder, at reglerne på en fin måde tager hensyn til alle interesser, men vil naturligvis følge op på, hvordan reglerne kommer til at virke i praksis.

Forbedringsrunde/Landsbyggefonden

Selv om kun 5 lejere benyttede sig af ordningen i 2008 (3 isoleringsarbejder og 2 badeværelser) fortsætter bestyrelsen i år linien med at udbyde forbedringsrunder med tilskud fra Landbyggefonden, men overvejer, hvis ikke tilslutningen stiger, fremover kun at udbyde runderne hvert andet år. Vær venligst opmærksom på de tidsfrister, som administrationen udsender snarest.

Boligtilskud

Ordningen, som trådte i kraft efter påsken, betyder, at bl.a. beboere i almene lejeboliger kan søge om tilskud til renoveringsprojekter efter nærmere fastsatte retningslinier. Det skal understreges, at det er beboerne selv, der skal søge om tilskud til arbejder, som beboerne selv bekoster efter de almindelige regler for beboernes råderet, idet boligselskabet som sådan ikke kan få tilskud. Boligselskabets rolle vil således kun være at vejlede beboerne i deres tilskudsmuligheder.

Som I nok allerede er klar over, udgør tilskudsmulighederne 40 % af lønudgifterne, dog max 15.000 kr. Endvidere kan der ydes tilskud på 25 % af materialer til særlige arbejder med energibesparende sigte, dog max 10.000 kr. Som I måske også har bemærket, er malerarbejde nu også medtaget under ordningen, så der hvor vestgavlene trænger – og det gør de visse steder – var det måske værd at søge at få ordnet disse med tilskud. Ordningen varer foreløbig til udgangen af 2009, og ansøgningerne behandles efter ”først til mølle” princippet. Der har i pressen været skrevet og talt meget om, hvorvidt der mon nu også var nok til alle, men vi kan kun opfordre til, at I løbende holder jer orienteret om tilskudsmulighederne.

Bestyrelsen har besluttet ikke at lade forbedringsrunden med tilskud fra Landbyggefonden påvirke af den yderligere adgang til boligtilskud. Med andre ord:

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 66124344

Kontortid dagligt fra kl. 10:00-14:00

Hvis man opfylder betingelserne for at opnå tilskud fra Landbyggefonden til f.eks. isoleringsarbejder, så kan man opnå dette og samtidig bevare muligheden for at opnå boligtilskud. Man skal dog være opmærksom på, at i sådanne tilfælde overgår styringen og finansieringen af hele projektet til lejerens selv uden hjælp fra boligselskabet pga. reglerne i tilskudsordningen.

Nyt TV-signal

Fra den 1. november i år bliver tv-signalet digitalt, hvilket bl.a. skulle betyde flere kanaler, bedre billed- og lyd kvalitet og en elektronisk programoversigt.

Hvad betyder det for os i Folkebo, især hvis man ikke ejer et nyere fladskærms-tv, der er kodet til at modtage de nye signaler? I første omgang ingenting. Udbyderne af kabel-tv (som er den måde, vi modtager signalet på), fortsætter med at sende både analogt og digitalt de næste par år, hvilket betyder, at vi indtil videre kan se tv, som vi plejer.

En ting er teknikken – en anden ting er indholdet, som vi senere skulle have taget stilling til under dagsordenens punkt 5. Siden omdelingen af regnskabet og de indkomne forslag har beboermødet i Afdeling II imidlertid forkastet forslaget om at give boligselskabets bestyrelse bemyndigelse til at ændre på den nuværende leverance, som er TDC's fuldpakke. Da bemyndigelsen alligevel kun kan være gældende, hvis forslaget godkendes af alle tre afdelingers beboermøder, trækker afdelingsbestyrelsen følgelig forslaget.

Udviklingen på dette område går dog hurtig. Det kan derfor ikke udelukkes, at udbyderne, som vi nærmer os skæringsdatoen d. 1. november 2009, vil fremkomme med nye, attraktive tilbud. Skulle det være tilfældet, og skulle tilbuddet være underlagt en tidsbegrænsning, som ikke gør det muligt at afvente næste års beboermøde, vil boligselskabets bestyrelse naturligvis ikke se passivt til, men forelægge sagen for beboerne i form af en urafstemning i alle tre afdelinger.

Regler for udbetaling fra vedligeholdelseskonto

Bestyrelsen har stillet forslag, der præciserer/indsnævrer mulighederne for udbetaling fra vedligeholdelseskonti. Det er der flere grunde til. For det første har vi nok gennem årene været lige lovlig frisk i vores fortolkning af hvilke formål udbetaling kunne frigives til i forhold til det, som kommunen forestiller sig. For det andet har vi ingen intentioner om for nærværende at hæve beløbet for indvendig vedligeholdelse, hvilket en reduktion af emnerne på positivlisten alt andet lige vil understøtte. Vi vender tilbage til dette under dagsordenens punkt 5.

Samarbejde

Afdelingsbestyrelsen vil gerne sige tak for et godt samarbejde i året, der er gået til:

- I. afdelingens beboere
- II. de øvrige afdelinger
- III. boligselskabets bestyrelse
- IV. boligselskabets administration

og så vil vi – som der er tradition for – afslutte med at sige, at :

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 66124344

Kontortid dagligt fra kl. 10:00-14:00

Vi håber, at vi alle vil medvirke til, at Folkebo, Afdeling I, fortsat vil være et godt sted at bo."

Fra debatten

En beboer mente, at bestyrelsen sidste år havde oplyst, at udvendig maling af døre og vinduer var udsat nogle år. Beboeren har dog sammenblandet beslutningen vedrørende maling af sternbrædder og maling af døre og vinduer. Ekstrakt af referatet fra sidste års beboermøde (2008) vedrørende dette spørgsmål er gengivet nederst i dette referat.

Flere beboere foreslog alternative materialer til døre og vinduer såsom plast og alu/træ. Henning Jensen henviste til, at bestyrelsen havde undersøgt mulighederne allerede i 2008, og at disse var blevet udførligt omtalt på beboermødet 2008. Ekstrakt af referatet fra sidste års beboermøde (2008) vedrørende dette spørgsmål er gengivet nederst i dette referat.

En beboer kritiserede de seneste års lejeforhøjelser som måtte skyldes, at serviceniveauet var for højt f.eks i forbindelse med dræn og udskiftning af døre og vinduer. Beboeren opfordrede bestyrelse og administration til at "lukke for kassen", hvis budgettet ikke kunne holdes. Henning Jensen svarede, at han godt var bekendt med, at serviceniveauet var et andet for år tilbage, men beboere hverken vil eller skal finde sig i f.eks. træk fra døre og vinduer. Dræn bliver kun lagt, hvis der står blankt vand på gulvet, og døre og vinduer kun skiftet, hvis reparation ikke kan betale sig. Henning Jensen var dog enig i, at enhver unødigt udgift naturligvis skal undgås, også selv om døre og vinduer måtte have mange år på bagen. Det afgørende er træværkets tilstand og ikke alderen

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt

3. Forelæggelse af regnskab for 2008.
Regnskabet for 2008 blev gennemgået, hvori der blev redegjort for de væsentligste budgetafvigelse.

Regnskabet blev herefter godkendt.

4. Forelæggelse af forslag til budget for 2010.
Budgettet for 2010 blev gennemgået, hvori der blev redegjort for de væsentligste ændringer af budgetposter i forhold til tidligere års budgetter.

Ingen beboere havde bemærkninger eller fremlagde alternative forslag til ændringer af budgetposterne, selvom der under bestyrelsens beretning blev henstillet til at der ikke kom lejeforhøjelse.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 66124344

Kontortid dagligt fra kl. 10:00-14:00

Det udsendte budgetforslag blev herefter godkendt.

5. Indkomne forslag.

Fra boligselskabets bestyrelse:

Antenne:

Forslaget blev trukket tilbage, da forslaget allerede var blevet forkastet på afdelingsmødet i afdeling 2.

Fra afdelingsbestyrelsen:

1. Optagelse af lån til udskiftning af vinduer/døre

Forslaget blev drøftet, herunder tilkendegav flere beboere at det var en god ide at samle udskiftning i puljer, ligesom det blev opfordret til ikke at rekvirere håndværkere hos boligselskabet for småting og fordi naboen har fået nye vinduer.

Forslaget blev herefter vedtaget, med stort set samtlige tilstedeværende stemmer (håndsoprækning). Ingen stemte mod.

2. Ændring af regler vedr. indvendig vedligeholdelseskonto.

a. Lægning af nyt tyndt trægulv i stueetagen. Udgår.

Forslaget blev drøftet og herefter vedtaget, med stort set samtlige tilstedeværende stemmer (håndsoprækning). 3 stemte imod.

b. Gulvbehandling og -belægning. Ændres til "Gulvbehandling (slibning og lak)"

Forslaget blev vedtaget, med stort set samtlige tilstedeværende stemmer (håndsoprækning).

c. Flisebelægninger. Ændres til "Flisebelægninger til og fra adgang til bolig- og/eller carport/garage"

Forslaget blev drøftet og herefter vedtaget, med stort set samtlige tilstedeværende stemmer (håndsoprækning). 1 stemte imod.

d. Vedligeholdelse af hegn. Ændres til "Maling ved vedligeholdelse af hegn"

Forslaget blev drøftet og herefter vedtaget, med stort set samtlige tilstedeværende stemmer (håndsoprækning). 0 stemte imod.

Fra Astrid Meyer. Fælles snerydning:

Astrid Meyer motiverede sit forslag, og spurgte om bestyrelsen havde indhentet priser for snerydning.

Henning Jensen oplyste, at forholdet havde været behandlet på et afdelingsmøde for få år siden, hvor der til lejligheden var indhentet tilbud for fælles snerydning.

Dengang blev forslaget ikke vedtaget. Da forslaget ikke er stillet af afdelingsbestyrelsen, og da det har været behandlet for nylig, har de ikke arbejdet videre med forslaget.

Det blev præciseret, at der ikke kan stemmes om at benytte afdeling 3's maskiner og personale uden afdeling 3's samtykke.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 66124344

Kontortid dagligt fra kl. 10:00-14:00

Forslaget blev ikke vedtaget. 2 stemte for, stort set resten af de tilstedeværende stemte mod.

6. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen.
Vivi Rehr (Carl Bernhards Vej 12) blev genvalgt som bestyrelsesmedlem. Valget skete uden afstemning.

7. Valg af suppleant.
Kai Mortensen (Grundtvigsvej 35) blev genvalgt som suppleant for bestyrelsen. Valget skete uden afstemning.

8. Eventuelt.
Forhold omkring vinduer/døre blev drøftet yderligere.
Der blev spurgt til kontrol af håndværkernes arbejde. Henning Jensen oplyste, at hverken afdelingsbestyrelsen eller administrationen har håndværksmæssige uddannelser til at kunne udføre sådanne kontroller. Der vil derfor skulle ansættes en inspektør eller lign. for at udføre sådan en opgave. Dette vil i givet fald medføre en yderligere lejeforhøjelse. Det har tidl. været drøftet i boligselskabets bestyrelse og blevet fravalgt. Hvis der er åbenlyse fejl på det udførte arbejde må den enkelte lejer gøre boligselskabet opmærksom på dette.

Der blev spurgt til forventet tidsplan for maling af udvendigt træværk (stern/udhæng). Henning Jensen oplyste, at det vurderes fra adspurgte fagfolk, at der endnu ikke er behov for at igangsætte malerarbejdet og at man afventer at de luftbårne el-ledninger bliver nedtaget, da det formentlig vil betyde billigere tilbud på malerarbejdet.

Pris på badeværelser mv blev drøftet. John Lund oplyste, at der i forbindelse med ændring af leverandører er indhentet nye tilbud, ligesom der er lavet sammenligninger med tilbud i andre boligselskaber mv. Det vurderes at priserne er og har været konkurrencedygtig i forhold til den ønskede kvalitet mv.

Det blev henstillet til mere konsekvens ved påtaler ved havesyn.

Der blev rejst spørgsmål vedr. rimeligheden i at Odense Kommune skal tilbydes hver 4. ledige bolig, idet der er så mange på venteliste, ligesom det ofte ses at have mv ikke passes ordentligt. Henning Jensen oplyste, at det er en urimelig betragtning og at påtalerne fra hus- og have-synene langt oftere vedrørte lejere, der ikke er tildelt boligen via Odense Kommune.

John Lund oplyste, at ordningen er en del af regelsættet for almene boliger, og at det ikke kan ændres. Der er løbende en god dialog med Odense Kommune, således at Odense Kommune såvidt det er muligt tager hensyn til at de tildelte lejere kan magte den vedligeholdelsespligt etc. der er for lejemålene.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 66124344

Kontortid dagligt fra kl. 10:00-14:00

Hvordan skal man forholde sig ved husspektakler, støjende adfærd (musik) mv ? Forholdet kan anmeldes til politiet. For at en lejer eventuelt kan blive opsagt fra en lejemål pga. overtrædelse af husorden, kræver det at de beboere der bliver generet af overtrædelsen sender skriftlige klager til boligselskabet.

Ingen ønskede herefter ordet, hvorfor mødet blev hævet, for at give plads for indtagelse af den fremsatte buffet og til almindelig hygge.

Henning Jensen sluttede mødet af med tak for god ro og orden under mødet, beboernes indlæg, samt takkede dirigenten for dennes ledelse af mødet.

Dirigent

Henry Larsen

Ekstrakt fra bestyrelsens beretning for 2007, afgivet på afdelingsmøde i 14. maj 2008:

”Maling af udvendigt træværk

Sternbrædder

Boligselskabet har indhentet 3 tilbud vedrørende maling af sternbrædder fra Korup Malerforretning, Lærkevej 1, Korup, Kaspersen Malerfirma, Kildemosevej 21, Odense og Boris Christiansen, Peder Skrams Vej 1, Odense.

De to billigste tilbud kom fra Korup Malerforretning og Kaspersen Malerfirma, med sidstnævnte som den billigste med et tilbud på 679.560 kr. incl. moms. Det er jo noget mere end de 300.000 kr., som gennem årene budgetmæssigt har været afsat til dette arbejde med en påtænkt udførelse hvert 5. år. Den gode nyhed er dog, at begge malerfirmaer har vurderet, at maling af træværket sagtens kan udskydes i hvert fald et år og formentlig også længere. I den forbindelse er det værd at bemærke, at de nuværende tilbud er givet under forudsætning af udgifter til afdækning af el-ledninger ved husgavlne. Hvis arbejdet kan udskydes til disse ledninger er nedgravet – og det skulle ske inden for en 3 års tid – vil udgiften til maling blive betydelig mindre. Bestyrelsen har derfor besluttet at se tiden an.

Døre og vinduer

På grund af den temmelig store udskiftning af døre og vinduer, som har fundet sted i de seneste år, besluttede beboermødet sidste år, at udvendig maling af døre/vinduer skulle overgå fra vedligeholdelseskontoen til Folkebos almindelige budgetleje. Bestyrelsen overvejede hensigtsmæssigheden i at lade maling af døre og vinduer foretage i forbindelse med maling af sternbrædderne. Det viste sig dog i praksis at være problematisk, idet maling af sternbrædderne, som kan betegnes som en ”masseaktivitet”, og som velegnet til en tilbudsrunde, i så fald skulle kombineres med en meget individuel - og svært afgrænselig - aktivitet i hvilken en høj grad af skøn ville indgå - nemlig maling af vinduer og døre i et hus,

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 66124344

Kontortid dagligt fra kl. 10:00-14:00

hvor typisk ikke alt trænger til at blive malet og selvsagt ikke, hvor døre og vinduer for nyligt er udskiftede.

Maling vil derfor – i lighed med øvrige reparations- og vedligeholdelsesarbejder - ske ved løbende rekvisition efter henvendelse fra lejere eller ved bestyrelsens hus- og havevandring.”

"Politik ved udskiftning af døre og vinduer

Selv om man er omhyggelig med udluftning af boligen og løbende holder øje med træværket, må vi erkende, at en vis løbende udskiftning af døre og vinduer ikke kan undgås. ”Håndværkergården” har henledt administrators og bestyrelsens opmærksomhed på muligheden for at udskifte de traditionelle døre og vinduer af træ med en træ/alu kombination til en merpris af 20 – 25 %. Håndværkergården har dog tillige oplyst, at de store vinduer i stuen og gavl laves på eget værksted, hvorfor de ikke kan leveres i træ/alu. I december 2007 kostede et almindeligt standardvindue i træ 3.825 kr. incl. moms og en terrassedør 10.200 kr. incl. moms - begge priser excl. montering. Merprisen for træ/alu ville altså være henholdsvis 8 - 900 kr. for et standardvindue og ca. 2 - 2.500 kr. for terrassedøren.

Bestyrelsen har på den baggrund undersøgt, hvad vedligeholdelsen med maling af et standardvindue vil koste. Prisen vil være ca. 350 kr. og med en skønnet vedligeholdelsesfrekvens på 5 år giver dette 1.400 kr. over 20 år. Prisen vil dog reelt være lidt lavere, idet nordvendte vinduer ikke i samme grad udsættes for sollys, og dermed ikke behøver maling så ofte. Døre og vinduer kan med andre ord vedligeholdes i ca. $\frac{3}{4}$ af tiden for den merpris træ/alu udgør. (De anførte priser for maling og træ/alu er alle 2007 priser).

Bestyrelsen har i den forbindelse overvejet følgende 3 muligheder:

a. Udskiftning til træ/alu. Besparelsen i forhold til eksisterende træ vil over 20 år kun være ca. 350 kr. (i 2007 priser), hvilket er uvæsentligt i forhold til ulemperne, som er: (i) frit farvevalg - som bestyrelsen finder har meget høj prioritet - vil ikke være muligt, ligesom (ii) evt. manglende indvendig vedligeholdelse og manglende udluftning alligevel vil ødelægge fordelen ved den udvendige træ/alu kombination som følge af, at vinduerne kan risikere at rådne op indefra. Desuden vil (iii) kun en del af boligens træværk blive erstattet med træ/alu, idet de store vinduer i stuen og gavl stadig vil skulle specialfremstilles på værksted.

b. Plast: Alene af æstetiske grunde anser vi denne mulighed udelukket, jf. hvordan havemøbler af plast ser ud efter ganske få år. Dertil kommer, at plast ikke kan repareres, hvis behov skulle opstå.

c. At fortsætte den nuværende ordning med trævinduer.

Bestyrelsen har besluttet at fortsætte med sidstnævnte mulighed.”