

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 onsdag den 11. maj 2011, 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, som traditionen tro følges op med lidt til ganen. Som I vil have set af indbydelsen, står den efter mødet på et lettere traktement, hvilket vil sige tarteletter og smørrebrød. Det gjorde den også sidste år, og da fik vi så mange positive tilbagemeldinger, at vi ikke har turdet lave om på traktementet. I lighed med sidste år har I også fået to boner til drikkevarer.

Der er i år tilmeldt 114 husstande til dette møde. Der er mødt 102 personer fra 69 lejemål. Hver husstand har som sædvanlig 2 stemmer uanset antallet af beboere eller fremmødte her i aften. Dette betyder, at der kan være 138 gyldige stemmer, når vi senere skal stemme

Ikke mindst af hensyn til nye beboere skal jeg præsentere de tilstedeværende fra boligselskabets administration og afdelingsbestyrelsen. Fra administrationen er det advokat Henry Larsen og ejendomsadministrator John Lund. Fra afdelingsbestyrelsen er det Vivi Rehr, Jørgen Philip og suppleant Boe Hansen. Jeg hedder Henning Jensen, og er formand for bestyrelsen.

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 2010.
Formand for afdelingsbestyrelsen Henning Jensen aflagde beretning :

"1 Indledning

Hvis man skulle sætte et par overskrifter på året 2010, ville de vedrøre et forhold, som i den grad påvirkede årets resultat og erfaringen med et nyt initiativ, som bestyrelsen tog i efteråret.

1.1 Årets resultat

2010 blev et år, hvor stort set det meste gik som planlagt og budgetteret. Ja faktisk endnu bedre. Således så det en overgang ud til, at afdelingen for en gangs skyld ville komme ud med et solidt overskud (mere end 100.000 kr), men udgifter i et enkelt lejemål forvandlede i stedet overskud til et underskud på ca. 80.000 kr. Skurken har et navn – skimmelsvamp.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 66124344

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

1.2 Nyt initiativ – nye perspektiver

I efteråret tog bestyrelsen initiativ til en såkaldt "malerrunde," der skal ses som et supplement til bestyrelsens besigtigelser af anmodninger om udskiftning af døre og vinduer.

Både skimmesvampen og malerrunden skal vi høre mere om senere, men lad os som sædvanlig begynde med lidt statistik.

2 Statistiske oplysninger

2.1 Bestyrelsens arbejde i overskrifter

· Siden beboermødet har der været afholdt 5 bestyrelsesmøder, hvoraf det ene var det årlige regnskabs- og budgetmøde. Dertil kommer et ordinært og et ekstraordinært repræsentantskabsmøde på boligselskabets kontor. [Det ekstraordinære repræsentantskabsmøde er ikke udtryk for dramatik af nogen art, men udelukkende en følge af, at man på det forudgående ordinære repræsentantskabsmøde ikke nåede at vedtage nye vedtægter (som igen udelukkende består af teknikaliteter) for Folkebo].

· Derudover har formanden sammen med formændene for Folkebo's øvrige to afdelinger deltaget i 3 organisationsbestyrelsesmøder (tidligere betegnet som hovedbestyrelsesmøder).

· Udover de formelle møder har skiftende medlemmer af bestyrelsen deltaget i op mod 100 møder i lejemålene i forbindelse med vurderinger af forskellig art f.eks. til- og fraflytninger, frigivelse af midler fra vedligeholdelseskontiene og andre besigtigelser.

· Som sædvanlig blev samtlige lejemål besigtiget udefra i forbindelse med det årlige hus- og havesyn med dertil opfølgende runde for de lejemål, som i første omgang fik en påtale.

· Endelig fortsatte vi efterkontrollen i forbindelse med tilbud afgivet vedrørende døre, vinduer og dræn, og – som nævnt i indledningen – gennemførte vi en såkaldt "malerrunde", hvor træværkets tilstand i døre og vinduer for samtlige huse på foreløbig én vej – nemlig Grundtvigsvej - blev gennemgået udefra.

De nærmere data er følgende:

2.1.1 Til- og fraflytninger

Af afdelingens 131 lejemål var der i 2010 7 til- og fraflytninger, og i 2011 har der indtil videre været 4 til- og fraflytninger.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 66124344

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

2.1.2 Brug af midler fra vedligeholdelseskontiene

I 2010 har vi besøgt 55 lejemål vedrørende godkendelse af midler fra vedligeholdelseskontiene.

Saldo vedrørende samtlige vedligeholdelseskonti udgjorde 1.535.173 kr. pr. 31.12.2010, hvilket giver et gennemsnit pr. lejemål på 11.719 kr. (For 2009 var beløbet til sammenligning 12.535 kr.). 23 lejemål (mod 20 lejemål sidste år) havde mere end 20.000 kr. stående på kontoen, og heraf havde 9 lejemål (mod 7 lejemål sidste år) mere end 30.000 kr. stående.

2.1.3 Hus- og havesyn

Eftersynet fandt sted d. 26. maj, og det var generelt en positiv oplevelse, idet langt de fleste lejemål fremstod i velordnet stand. Antallet af "skidtbreve" lå på niveau med 2009 (20 stk), og spændte lige fra anmodning om nedtagning af vakkelvorne carporte til lugning af fortov/kantsten. I sommerens løb var hækkene enkelte steder ikke blevet klippet, hvorfor det var nødvendigt med et par opfølgende breve.

Det opfølgende eftersyn fandt sted den 19. august, hvor det blev konstateret, at 4 af lejemålene ikke - eller kun delvist - havde efterkommet anmodningen fra administrationen om at få diverse forhold bragt i orden. Forholdene blev påtalt til at blive ordnet ved ekstern hjælp for de pågældende lejerers regning.

Derudover kunne det konstateres, at renholdelse af fortov/kantsten generelt var skredet lidt også ved lejemål, hvor der i øvrigt så ud til at være en interesse i at holde hus og have i pæn stand. Bestyrelsen skal venligst opfordre til, at man til stadighed sørger for at være opmærksom også på disse steder.

Hvornår kommer vi i år? Lidt senere end vi plejer. Haverne fremstår generelt nydelige her omkring beboermødet, men så skrider det nogle steder lidt, som ugerne går. Iflg. ordensreglementet skal hækkene (og det gælder også dem langs stierne) klippes to gange om året, hvilket første gang i praksis vil sige inden Sct. Hans. Det giver derfor bedre mening at foretage runden sidst i juni måned.

2.1.4 Tilbud vedrørende døre og vinduer

Administrationen fik i år anmodninger vedrørende 11 lejemål om udskiftning af et eller flere vinduer/døre. Efter besigtigelse kunne bestyrelsen godkende majoriteten af de fremsatte anmodninger, om end enkelte - i forståelse med lejerne - blev afslået. De pågældende arbejder blev sendt i udbud til Håndværkergården, Tømrer- og snedkerfirmaet Carsten Knudsen, Ringe og Tømrerne.dk, Lindevej 65, Odense. Håndværkergården vandt udbuddet.

Der er tale om arbejder for over 100.000 kr, og så længe vi befinder os i det lag, er der sund fornuft i at sende arbejdet i udbud. Når det er sagt, kan vi dog også konstatere, at vores "hustømrer" (Håndværkergården) nu to år i træk har været skarpest på prisen.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 66124344

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

2.1.5 Malerrunden

I forbindelse med boligselskabets skrivelse af 21. september 2010, som varslede de ny huslejer fra årsskiftet, udsendte bestyrelsen et "rundskriv" (trykt på bagsiden af brevet), hvor vi orienterede om forskellige emner. I den forbindelse gjorde vi opmærksom på, at vi i løbet af efteråret ville tage en runde og bese døre/vinduer (på alle fire sider af huset) med henblik på at konstatere behovet for maling. Egentlig er det jo lejerne selv, der bør rette henvendelse til boligselskabet om sådanne tiltag, men det er jo ikke altid, det sker. Vi valgte i første omgang at nøjes med en af vejene (som tidligere nævnt Grundtvigsvej) for at være nogenlunde sikre på, at arbejdet ikke ville vælte budgettet for 2011, som jo allerede blev vedtaget ved beboermødet i maj.

Resultatet blev, at i 14 lejemål blev et eller flere vinduer eller døre vurderet til at skulle males. Arbejdet blev sendt i udbud til "husmaleren" dvs. Korup Malerforretning, T.J.Spartling v/ Thomas Jensen, Bakkevej 5, 5600 Fåborg og Kaspersen Malerfirma A/S, Kildemosevej 21, Odense.

Udbudsrunden blev klart vundet af Korup Malerforretning.

3 Døre og Vinduer efter 2011/12

Som I ved, blev malerrunden iværksat ud fra en filosofi om at rettidig omhu vedrørende vedligeholdelsen gerne skulle føre til en udskydelse af tidspunktet for udskiftning af døre og vinduer. Vi er tilfredse med at konstatere, at prisen for maling af døre og vinduer på Grundtvigsvej absolut ikke virker afskrækkende, så vi færdiggør gennemgangen i år vedrørende de to andre veje.

Som en sidegevinst (eller nitte om man vil) konstaterede vi dog samtidig, at der i 9 lejemål på Grundtvigsvej skulle ske udskiftning af et eller flere vinduer og/eller døre pga. råd. Disse vil blive medtaget i runden vedrørende døre og vinduer for 2011. Malerrunden på Carit Etlars Vej og Carl Bernhards Vej vil måske også afsløre nogle døre og vinduer, som ikke kan reddes med en gang maling, og som derfor må udskiftes. Om vi økonomisk har kræfter til det i år, må vi se, når vi kender resultatet af runden, men ellers bliver det senest i 2012.

Det interessante perspektiv i dette er, at samtlige døre og vinduer, senest pr. 31.12. 2012, vil fremstå som enten nyligt udskiftede eller malede. Skulle vi have overset et enkelt vindue et sted, klarer vi nok også det, men i en overskuelig fremtid vil det i princippet være slut med de mange udskiftninger, hvilket alt andet lige ikke kan undgå at påvirke afdelingens økonomi i positiv retning.

Malerrunderne vil derimod blive fortsat, da vi vurderer det som økonomisk fordelagtigt at holde træværket vel vedligeholdt med maling. At det samtidig pynter, er en bonus, som vi naturligvis gerne tager med. Hvor ofte det skal ske, må vi se på hen ad vejen, men det kunne ske med et interval af f.eks. hvert tredje år eller så.

4 Vinteren 2010/11

For andet år i træk fik vi ikke bare hvid jul (og det er historisk) men også godt med fygese på lofterne. Så vi kan stille samme spørgsmål som sidste år. Fik alle

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 66124344

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

checket deres loft? Det er selvsagt vigtigt både for husenes og indboets skyld, at man ind imellem – enten ved egen indsats eller ved fremmed hjælp – i perioder med snefygning får kontrolleret, at der ikke ligger sne på loftet, da forsikringen normalt ikke dækker skader opstået som følge af snesmeltning.

Hvad angår fortovet, så lad os benytte lejligheden til at minde om, at man kan hente grus vederlagsfrit på pladsen bag butikstorvet, når den tid kommer igen.

5 Tørre kældre/klamme kældre

Sidste år vedtog beboermødet bestyrelsens forslag om at der i forbindelse med genudlejning af boliger uden radiator(er) i kælderen, skulle opsættes sådanne. Dette er allerede iværksat for nogle af de genudlejninger, som der har været i årets løb. Dette er et traditionelt tiltag, som – sammen med korrekt, regelmæssig udluftning - burde kunne løse langt de fleste problemer med klamme kældre.

En lejer er dog gået et skridt videre og har opsat en såkaldt SolarVenti (også kaldet luftsolfangere) på sydsiden af huset. Luftsolfangeren er en ventilator og affugter, som er drevet af solenergi med et lille areal solceller, og som virker ved, at den udtørre og opvarmer luften for derefter at blæse den ind gennem den normale ventilationsventil. Dimensionerne på luftsolfangeren er som et ekstra vinduesfag, hvilket ikke ligefrem gør den usynlig, og bestyrelsen lægger ikke skjul på, at man helst ser disse luftsolfangere - så vidt muligt - placeret under hækkehøjde.

For ikke at reklamere for et bestemt produkt skal det nævnes, at man i aviserne kan finde reklamer for andre luftsolfangere (f.eks. SolarMagic), og fælles for disse er, at de kan anskaffes for under 3.000 kr. eksklusiv opsætning. Inklusive opsætning skal man regne med en samlet udgift på ca. 11.000 kr.

Det vil altid være en betingelse for opsætning, at luftsolfangeren ikke generer naboer enten ved at blænde eller ved at støje (herunder konstant summen). I det ovennævnte tilfælde har bestyrelsen ved besigtigelse på stedet konstateret, at luftsolfangeren – som ventet – afgav en konstant summen, men den var så svag, at den ikke var hørbar ved naboskel. Det kunne endvidere konstateres, at luften i kælderen – som dog også indeholdt et par radiatorer – var usædvanlig behageligt og uden antydning af fugt.

En beboer har gjort opmærksom på en anden løsning til affugtning af kældre kaldet Dry Base. Dry Base påvirker gennem elektriske impulser vandmolekylerne i fugtige vægge og fundament til at søge nedad mod jorden, hvorefter kælderen er tør. Her taler vi dog om en løsning til 45.000 kr. Til gengæld reklamerer firmaet med fuld tilfredshed eller pengene tilbage.

Det står beboerne frit for at forsøge sig med sådanne løsninger. Man skal dog som sædvanlig ansøge først, ligesom man selv skal finansiere den valgte løsning. Endelig skal man være klar over, at man er forpligtet til at fjerne det installerede ved fraflytning, såfremt den ny lejer ikke ønsker at overtage dette.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 66124344

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

6 Skimmelsvamp

Som nævnt ovenfor føler bestyrelsen, at der nu er kontrol med de udgifter, der tidligere i høj grad belastede afdelingen – nemlig udskiftning af døre/vinduer. Her kan man opstille en plan og føre den ud i livet over et givent tidsforløb. Det er en helt anden sag, når vi taler skimmelsvamp. I lange perioder hører vi intet til den, og når vi så endelig gør, kan der være tale om alt fra et mindre angreb, som groft sagt kan klares med en gang Rodalon mv. (varme, udluftning), eller til noget værre. Der kan også – som nævnt i indledningen – være tale om et tilfælde, der kan forvandle et overskud på over 100.000 kr til et underskud på 80.000 kr.

Skæbnen vil, at vi her i foråret er løbet ind i endnu en sag af samme størrelsesorden denne gang med svamp i en tilbygning. På flere punkter adskiller sagen sig heldigvis fra den netop nævnte, hvilket gør det muligt at få 2/3 af udgiften dækket af Landbyggefonden, og få den sidste 1/3 afskrevet over 10 år.

Det kan ikke siges ofte nok: Vi bør alle sørge for at holde rummene godt opvarmede og at lufte flittigt ud. Udluftning bør iflg. sagkundskaben ske flere gange dagligt med gennemtræk á 10 minutter varighed (vinter dog f.eks. 5 minutter). Udluftning gælder også kælderen, og her er det IKKE en god idé at lufte ud ved at lade et kældervindue stå på klem 24 timer i døgnet, året rundt. Så inviterer man tværtimod fugt og råd indenfor.

7 Forbedringsrunde/Landsbyggefonden

Som nævnt skal vi i forbindelse med sagen om skimmelsvamp søge om midler fra Landbyggefonden. Det er efterhånden et par år siden, vi har haft en runde med tilskud fra fonden, så hvis nogle af jer har projekter på bedding i form af f.eks. nyt køkken/badeværelse, isolering eller andet tilskudsberettiget, så er det i år, at I bør slå til. Vi havde nær sagt – jo flere, jo bedre, da der helst skal være et vist antal sager, for at sagsomkostningerne for den enkelte kan holdes nede på et fornuftigt niveau. Boligselskabet vil senere på året sende ansøgningskemaer ud til hver husstand. Vær i den forbindelse venligst opmærksom på, at der vil være en tidsfrist for returnering af skemaet.

8 Brevkasse i skel

Folketinget vedtog kort før jul en ny postlov, som bevirker, at alle husstande inden udgangen af 2011 skal have brevkasse i skel – dvs. ud til vejen (eller højst 1 m fra fortov). Brevindkastet skal vende ud mod adgangsvejen, og afstanden fra brevindkastets underkant til fortovet skal være mindst 100 cm og højst 120 cm. Nærmere råd og vejledning kan man få hos Post Danmark på hjemmesiden www.nypost.postdanmark.dk eller på tlf. 70 12 10 99. Bestyrelsen har stillet forslag om, at beboerne selv sørger for indkøb, opstilling mv. af brevkasser, så det vender vi tilbage til under dagsordenens punkt 5.

9 Tilbygninger

Et andet forslag, som vi vender tilbage til under dagsordenens punkt 5, er forslaget om stop for flere tilbygninger. Da der allerede er givet en udførlig baggrund for, hvorfor bestyrelsen stiller forslaget, skal sagen ikke uddybes her, men det drejer sig

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 66124344

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

om (1) at bibeholde den oprindeligt arkitektoniske plan for afdelingen med forskudt placering af husene med henblik på at sikre privatsfæren mest muligt; (2) at undgå familiestørrelser på 8 personer i at flytte ind, og (3) til stadighed, bl.a. gennem en lav husleje, at gøre afdelingen konkurrencedygtig med øvrige tilbud på markedet. Hertil kunne man tilføje det netop omtalte skræmmende eksempel på skimmelsvamp, som selvfølgelig også – eller måske sågar især – kan ramme tilbygninger.

10 Kommunikation

I forbindelse med administrators omdelte skrivelse vedrørende huslejeændringerne, benyttede bestyrelsen lejligheden til at bringe lidt generel orientering. Det vil vi stadig gøre i det omfang, vi finder det formålstjenligt, da måske ikke alle har adgang til internettet.

Med hjemmesiden www.bsfolkebo.dk, som blev introduceret i sommeren 2010, er der dog sket et kvantespring rent kommunikationsmæssigt. På hjemmesiden kan man f.eks. gå ind i "Kommende aktiviteter" for at se, hvad der er planlagt af møder m.v. Derefter kan man klikke sig ind på "Bestyrelsesmøder" og læse referaterne. Der ligger således referater fra de 5 bestyrelsesmøder, som er blevet afholdt siden sidste beboermøde. (Referaterne er dog anonymiserede, så man i konkrete sager ikke kan se, hvem sagen vedrører).

På hjemmesiden får man dog også en lang række praktiske oplysninger. Således finder man vedligeholdelsesreglementet, ordensreglementet, oplysninger om hvem man skal kontakte, hvis der skulle være behov for akut assistance, osv. osv. Prøv at tage et kig på hjemmesiden ved lejlighed.

11 Afslutning

Afdelingsbestyrelsen vil gerne sige tak for et godt samarbejde til afdelingens beboere, organisationsbestyrelsen, boligselskabets administration, og så vil vi – som der er tradition for – afslutte med at sige, at:

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

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

3. Forelæggelse af regnskab for 2010.
Regnskabet for 2010 blev gennemgået og herefter godkendt af de fremmødte.
4. Forelæggelse af forslag til budget for 2012.
Budgettet for 2012 blev gennemgået og herefter godkendt af de fremmødte.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 66124344

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

5. Indkomne forslag.

Fra afdelingsbestyrelsen:

1. Opsætning af postkasser ved fortov

Forslaget blev drøftet. Herunder blev det præciseret, at indestående på lejemålets indvendige vedligeholdelseskonto ikke kan anvendes til at betale for indkøb og opsætning af postkasse.

Forslaget blev vedtaget, med et overvejende flertal af de tilstedeværende stemmer (håndsoprækning). 13 stemmer mod forslaget.

2. Stillingtagen til udvidelse af boligareal gennem tilbygninger

Forslaget blev drøftet. Herunder blev det præciseret at udestuer mv. fortsat kan opføres efter ansøgning.

Forslag b (Der gives ikke længere tilladelse til opførelse af tilbygninger for udvidelse af boligareal) blev vedtaget med 82 stemmer. Forslag a, (eksisterende ordning videreføres) 41 stemmer. 8 ugyldige stemmer.

Fra Torben von Pein, Carl Bernhards Vej 17:

Forslagsstilleren trak, under henvisning til forslag 2 fra afdelingsbestyrelsen, sit forslag tilbage.

6. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen.

Vivi Rehr (Carl Bernhards Vej 12) blev genvalgt som medlem af afdelingsbestyrelsen.

Boe Hansen (Grundtvigsvej 28) blev genvalgt som suppleant til afdelingsbestyrelsen.

Begge valg skete ved applaus.

7. Eventuelt.

Poul Erik Kruse (Carl Bernhards Vej 33) spurgte om ventilation til krybekælder nu blev udført ved alle genudlejninger og hvorfor.

Der etableres ikke ekstra ventilation ved genudlejning. Der etableres ekstra ventilation til krybekælderen i de tilfælde, hvor håndværkere anbefaler dette for afhjælpning af fugt i krybekælder mv.

Kai Mortensen (Grundtvigsvej 35) oplyste, at der fra 2012 formentlig skal betales ekstra for at se TV2, og ønskede i den forbindelse at boligselskabet fik lavet en aftale med Yousee om en løsning for mere individuelle valg af tv-kanaler.

John Lund oplyste, at boligselskabets beboere på afdelingsmøder i 2009 valgte ikke, at give boligselskabets bestyrelse mandat til at ændre i nuværende løsning.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 66124344

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

Yousee tilbyder allerede, at man selv kan sammensætte sine kanaler. Såvidt vides kan man i dag nøjes med grundpakken (mod tidligere mellempakken) og så derudover vælge hvilke ekstra kanaler man ønsker leveret.

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

Dirigent

Henry Larsen