

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 9-16, fredag kl. 10-14

Referat af ordinært afdelingsmøde i Folkebo, afdeling 1, afholdt tirsdag den 20. maj 2014, kl. 17.30 i Hjalles Forsamlingshus.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.

John Lund blev valgt og konstaterede at afdelingsmødet var varslet i henhold til vedtægterne og var beslutningsdygtigt.

105 beboere fremmødt fra 73 boliger, svarende til 146 stemmer.

Endvidere var 8 personer tilstede fra afdeling 2 for deltagelse ved orientering om renovering af fortove.

2. Orientering fra Odense Kommune omkring kommende renovering af fortove.

Projektleder fra Odense Kommune, Randi Strib Hansen, præsenterede mulige indretninger af fortove indenfor de økonomiske rammer som kommunen har stillet til rådighed for projektet.

Randi Strib Hansen oplyste, at kommunen gerne vil tilgodese afdelingsbestyrelsens ønske om at bruge Odense-klinker som på de omkringliggende veje og i byens centrum. Der er dog kun råd til at få fortov i den ene side. Til gengæld vil der så være mulighed for i den anden side at lave en grøn løsning incl nogle træer i området, så der skabes et gadebillede med reference til Folkebo's særkende (J.L. Heibergs Vej's kirsebærtræer).

Projektet er ikke endeligt fastlagt endnu. Beboernes indlæg blev taget til efterretning. Herefter udarbejdes nogle forslag som på et senere møde vil blive præsenteret og bragt til vejledende afstemning for det videre valg af endelig indretning af fortove mv.

3. Afdelingsbestyrelsens beretning for 2013.

Formand for afdelingsbestyrelsen Henning Jensen aflagde beretning :

"1. Indledning

Vi plejer indledningsvis at løfte sløret for, hvad årets beretning fokuserer på. Vi knytter som sædvanlig lige en kommentar til årets resultat, men ellers er det helt overordnede emne naturligvis det, som vi i bestyrelsen og hos kommunen har kaldt "Projekt Folkebo."

1.1 Årets resultat

For tredje år i træk kommer afdelingen ud med overskud - i år på ca. 33.000 kr., hvilket dog er betydeligt tættere på nul end i 2012, hvor afdelingens overskud var ca. 103.000 kr. Overskuddet skal efter reglerne bruges til ekstraordinær afskrivning på tidligere optagne lån vedrørende forbedringer, som der ikke opkræves

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 9-16, fredag kl. 10-14

individuelle lejeforhøjelser for. En ting er resultatet for det forgangne regnskabsår – en anden ting er budgettet for det kommende. Her glæder det os, at kunne stille forslag om en lidt lavere husleje (35 kr) for 2015. Det er dermed 5. år i træk, at vi holder huslejen på samme niveau som den var pr. 1.1.2011.

Detaljerne vender vi tilbage til under dagsordenens punkt 4 og 5, hvor henholdsvis regnskabet for 2013 og budgettet for 2015 behandles.

1.2 Projekt Folkebo

Projektet med nedgravning af luftledninger og udskiftning af flisebelægningen med klinker indgik allerede i beretningen til beboermødet sidste år. Ved samme lejlighed oplyste vi, at planen var at indkalde til et senere møde, hvor kommunen ville præsentere sit forslag til renoveringen. Det er så det, som netop er sket, om end det ikke blev i efteråret 2013, som den oprindelige tanke var. Men nu har I netop fået en orientering fra kommunen om detaljerne i projektet.

2. Bestyrelsens arbejde og aktiviteter

2.1 Møder

Siden beboermødet har bestyrelsen deltaget i: 4 bestyrelsesmøder, 1 regnskabs- og budgetmøde og 1 repræsentantskabsmøde. Som vi tidligere har nævnt ordnes de fleste ting løbende via e-mail. Vi har aldrig opgivet et tal for dette, men jeg prøvede for sjov skyld at tælle op. Siden sidste afdelingsmøde har jeg i min indbakke modtaget 510 mails vedrørende Folkebo til ekspedition (og det har de øvrige bestyrelsesmedlemmer og suppleant dermed også), og det passer meget godt med vores fornemmelse af at modtage ca. 1 – 2 mails pr. dag. Ud over nævnte møder har formanden deltaget i 4 organisationsbestyrelsesmøder (formændene for de tre afdelinger), hvoraf et var det årlige styringsdialogmøde med kommunen. Endelig har bestyrelsen holdt 2 møder med kommunen vedrørende Projekt Folkebo.

Udover de formelle møder har skiftende medlemmer af bestyrelsen deltaget i et antal møder med beboerne i lejemålene i forbindelse med vurderinger af forskellig art, hvoraf ind- og udflytninger og især vedligeholdelseseftersyn udgør hovedparten.

Referater af alle bestyrelsesmøder er løbende tilgængelige på Folkebos hjemmeside www.bsfolkebo.dk.

2.2 Til- og fraflytninger/ Brug af midler fra vedligeholdelseskontiene

I 2013 var der 3 til- og fraflytninger, og i 2014 har der indtil videre været to flytninger.

I 2013 har vi besøgt 43 lejemål vedrørende godkendelse af midler fra vedligeholdelseskontiene. Saldo vedrørende samtlige vedligeholdelseskonti udgjorde 1.874.484 kr. pr. 31.12.2013, hvilket giver et gennemsnit pr. lejemål på 14.309 kr. (For 2012 var beløbet til sammenligning 13.050 kr.). 30 lejemål (mod 29 lejemål sidste år) havde mere end 20.000 kr. stående på kontoen, og heraf havde 12 lejemål (mod 8 lejemål sidste år) mere end 30.000 kr. stående.

2.3 Hus- og havesynet

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 9-16, fredag kl. 10-14

Eftersynet fandt sted lørdag, d. 22. juni 2013, og det var en god oplevelse for bestyrelsen. Om det var den generelt gode stemning, som vi kunne fornemme både før, under og efter jubilæet, der gjorde sig gældende, er ikke til at sige, men antallet af "skidtbreve" for 2013 tog et solidt dyk til 12 stk fra 20 stk i 2012. Det er stadig 12 stk for meget, så lad os håbe at dette års runde – som finder sted onsdag, den 25. juni – ikke giver anledning til bemærkninger. Det er jo lige efter Sct. Hans, så vi glæder os til at se nyklippede hække, hvor vi kommer frem.

3. Opdatering af jubilæumshæfte

I forbindelse med jubilæet sidste år, opfordrede bestyrelsen beboerne til at delagtiggøre os i materiale, som kunne fortælle lidt om, hvordan Folkebo så ud i pionertiden. Da vi samtidig kunne spore en interesse à la "hvem var de første, der boede i "vores" hus," og da kun ca. halvdelen af husene var udlejede i maj 1943, gik vi i gang med de gamle vejvisere på Stadsarkivet for at få sat skik på, hvem der efter maj 1943 var flyttet ind i resten af husene. Det førte faktisk til nogle dramatiske detaljer, som har med besættelsen at gøre. Den historie, den komplette liste over de første beboere i Folkebo, og de billeder, som vi har modtaget fra jer, kan nu ses på Folkebos hjemmeside. Gå ind på: www.bsfolkebo.dk. Når I står på forsiden, klik så på "jubilæum 70 år" og derefter på "tillæg kan hentes her."

Og så troede vi ærligt talt, at "det var det." Men for nylig dukkede der på boligselskabets kontor et lille arkiv op indeholdende diverse avisartikler vedrørende de første år i Folkebo. Artiklerne bekræfter heldigvis det, som allerede er beskrevet i det jubilæumshæfte, som I modtog sidste år. En ny oplysning har vi dog fået. Det fremgår nemlig af et udklip fra Fyens Stiftstidende, at rejsegildet fandt sted den 28. juli 1942, om end det, iflg. avisen, var et af de mere ejendommelige, da "adskillige af Husene allerede er under Tag, mens andre endnu ikke er paabegyndt." Artiklerne er i øvrigt ledsaget af adskillige fotos, hvilket altid liver op.

Også dette materiale vil naturligvis blive lagt på hjemmesiden, men det bliver nok først tilgængeligt til efteråret, idet admin skal til at opdatere hjemmesiden med nye programversioner af hensyn til sikkerheden.

4. Ejendomsskatter

Måske sidder I nogle stykker, som spekulerer på, om Folkebo de senere år har betalt for meget i ejendomsskat. Det ville være meget naturligt, når man tænker på den store pressedækning, der har været vedrørende Skat's fejlagtige ejendomsvurderinger. Lad os derfor slå fast, at Folkebo ikke betaler skat af ejendomsværdien. Den sag, der har været fremme i medierne vedrører ejerboliger, hvor ejerne beskattes af den seneste offentlige ejendomsvurdering (egenlejen).

For almene boliger er selve ejendomsvurderingen uinteressant. Det er grundværdien imidlertid ikke. Det er nemlig den, som er beregningsgrundlag for ejendomsskatten, som også Folkebo betaler. Så det er grundværdien, vi skal holde øje med. Det gør vi også. For et par år siden bad forretningsfører, John Lund, firmaet Rafn & Søn (som er et konsulentfirma med speciale i ejendomsskatter mv, og som faktisk er det firma, som kører en lang række sager om fejl i ejendomsvurderinger og ejendomsskatter) om at se på Folkebos forhold med henblik på at kontrollere kommunens beregninger.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 9-16, fredag kl. 10-14

Firmaet meddelte tilbage, at der ikke er noget at hente for Folkebo, idet vi er omfattet af skattestop-reglerne, som betyder, at ejendomsskatten – pga af et indsat loft - beregnes af en mindre værdi end den aktuelle værdi

5. Forsikringer

Folkebos forsikringsmægler, Bækmark og Kvist, har haft boligselskabets ejendomsforsikring i EU udbud. Det kom der et ganske interessant resultat ud af – faktisk en besparelsen på ikke mindre end 42 %. Organisationsbestyrelsen har på baggrund af de indkomne bud valgt at fortsætte med "Gjensidige" for en tre års periode, hvilket er i overensstemmelse med forsikringsmæglerens anbefaling.

Baggrunden for den markante nedsættelse af præmien er naturligvis, at Folkebo på det seneste har haft et betydeligt bedre skadesforløb end ved tidligere udbudsrunder.

6. Forbedringsrunde/Landsbyggefonden

Når man taler forbedringsrunder, så tænker de fleste nok på nyt køkken/badeværelse eller isolering, men man skal være opmærksom på, at man også kan få tilskud fra landsbyggefonden til andre forbedringer. Seneste skud på stammen er forslaget om at lade etablering af loftsstige indgå som en mulighed, som vi skal stemme om senere. Man skal også være opmærksom på, at der siden 2013 har været mulighed for at opnå tilskud ved etablering af udluftningshuller med ventilator i kælder, hvilket fem husstande har benyttet sig af i det forgangne år. Vi har gennem årene hørt meget om fugtige kældere, så på en måde er det rart at vide, at nogle rent faktisk gør noget ved det, men også at problemet måske efterhånden er af mindre omfang, siden der ikke har været flere ansøgninger.

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.

7. Forslag fra beboere

En beboer er i årets løb kommet med et par forslag, som bestyrelsen har behandlet. Det ene forslag, synes vi, var en god idé (loftstige på liste over forbedringsarbejder), og det skal vi senere stemme om. Det andet forslag – en slags negativ liste over farver til udendørs maling af husene – kunne vi derimod ikke støtte, idet:

I. Skiftende bestyrelser, inkl. den nuværende, hylder den helt overordnede idé i Folkebo om 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 ville tale imod dette;

II. 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.

Nu kan man være enig eller uenig i de konkrete forslag, men bestyrelsen ser begge

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 9-16, fredag kl. 10-14

forslag som eksempler på tiltag, som er ment til potentiel glæde og gavn for alle beboere. Udgangspunktet vil nok være en henvendelse til administrationen, men man er med den type forslag også velkommen til at henvende sig til et bestyrelsesmedlem. I så fald vil en henvendelse blive behandlet på et bestyrelsesmøde og derefter forelagt forretningsføreren, hvis emnet lægger op til det.

Proceduren er helt anderledes, hvis vi taler om personsager. Skulle beboere finde andre beboeres gøren og laden kritisabel i et omfang, som man ønsker, at bestyrelse

og administrationen skal handle på, skal dette indberettes DIREKTE til administrationen. Indberetningen skal være skriftlig og indeholde navn og adresse på klageren. (Der må naturligvis gerne være flere medunderskrivere på en klage).

Personsager er, som enhver vil være klar over, ømfindtlige, så sager af den karakter vil kræve et vist minimum af substans (og dokumentation), hvis bestyrelse og administration skal kunne agere i forhold til en beboer. Således hverken kan eller vil bestyrelsen handle på baggrund af mundtlige henvendelser over dette eller hint i forhold til andre beboere. Dette betyder ikke, at bestyrelsen ikke på et senere tidspunkt vil gå ind i sagen. Men enhver sag begynder, som nævnt ovenfor, med en skriftlig henvendelse til administrationen. Så tager vi den derfra.

Konklusion: Personsager meddeles altid direkte, skriftligt - med navn og adresse på klageren - til administrationen. Andre henvendelser bør som udgangspunkt også rettes til administrationen, men kan også, hvis emnet og lejlighed taler for det, drøftes med et bestyrelsesmedlem uden forudgående henvendelse til administrationen.

Det var principperne, og så lad os da bare nævne nogle af de sager, som vi allerede har haft nogle stykker af, og som vi har erfaring for dukker op ikke mindst forår og sommer. Vi har en del hundeejere i afdelingen, og langt de fleste har fint styr på deres hund. Men der er desværre et par stykker, som tilsyneladende "glemmer" deres hund, når den er lukket ud i haven. Her kan den så få lov til at gø, hyle, pibe, osv i ganske lang tid. Til disse hundeejere: vær opmærksom på, at en sådan adfærd er til enorm irritation for de ganske mange husstande, som er tvangsindlagt til at høre på dette. Ordensreglementet er i øvrigt også ganske tydelig på dette område, så få nu de hunde ind, når de begynder at larme. Og det var som sagt henvendt til de få – langt de fleste hundeejere sørger for, at dette overhovedet ikke er noget problem.

8. Projekt Folkebo

Bestyrelsen har – når vi selv skal sige det - været meget aktiv i denne sag, ikke mindst da vi fandt ud af, at den projektleder, som vi havde de indledende drøftelser med tilbage i 2013, havde fået nyt job udenfor kommunen. Vi har siden beboermødet sidste år haft et par møder med kommunen (28.10.2013, 27.01.2014), dels for at skubbe på i forhold til tidsplanen, dels for at kunne påvirke udformningen af kommunens oplæg så meget som muligt i vores retning. Det skal nævnes, at

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 9-16, fredag kl. 10-14

møderne har været holdt i en meget positiv atmosfære, og at vi har kunnet mærke, at kommunen selv har været optaget af, at få så godt et projekt ud af det som muligt.

Den 28.01.2014 holdt Energi Fyn et orienteringsmøde, hvor vi kunne se, at flere af afdelingens beboere var til stede. Vi blev bl.a. orienteret om, at Energi Fyn sørger for at klokker og kroge på husfacaderne fjernes, og at derved opståede huller lukkes, hvis man vælger den såkaldte løsning 1 (kabelføring gennem sokkel). Ved den såkaldte løsning 2 genbruger Energi Fyn hullerne via et kabel, som trækkes på ydersiden af huset. Flere beboere fra afdelingen, som deltog i mødet, gav udtryk for, at bestyrelsen forhåbentligt valgte løsning 1 (kabelføring gennem sokkel), og vi kunne svare, at netop den løsning hele tiden har været bestyrelsens prioritering. Rent æstetisk er det klart den bedste løsning. Ulempen er imidlertid, at afdelingen selv skal betale for kabelføringen gennem soklen, så for at få den bedst mulige pris er kabelarbejdet sendt i udbud til tre virksomheder, nemlig: Fechtenburg, Landbrugsvej 10, Odense S, Linde EI, Bredbjergvej 46, Odense M og Gert Nielsen, Hestehaven 27, Odense S.

Energi Fyn's tidsplan viste, at luftledningerne vil blive lagt i jorden, således: Grundtvigsvej i august, Carit Etlars Vej i september og Carl Bernhards Vej i oktober.

Vi når således ikke at få malet sternbrædder før i 2015, men de skulle også sagtens kunne vente et år mere.

Og så er vi selvfølgelig spændte på at se, hvordan slutresultatet kommer til at se ud.

Afslutning

Det har på mange måder været et rigtigt godt år. 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."

Ole Koldkjær, Grundtvigsvej 36, roste bestyrelsen for deres arbejde med nedsættelse af forsikringspræmien.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

4. Forelæggelse af regnskab for 2013.

Forslag om godkendelse eller fremlæggelse af regnskab, samt afholdelse af 1 eller 2 afdelingsmøder blev drøftet.

Afdelingens beboere tiltrådte enstemmigt at regnskabet skal fremlægges og at det årlige afdelingsmøde fortsat holdes i maj måned.

Regnskabet for 2013 blev gennemgået, og udvalgte budgetafvigelser blev forklaret.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 9-16, fredag kl. 10-14

Der var ingen kommentarer fra de fremmødte til det fremlagte regnskab.

5. Forelæggelse af forslag til budget for 2015.

Budgettet for 2015 blev gennemgået og herefter enstemmigt godkendt af de fremmødte.

Budgetleje nedsættes i henhold til budgettet med kr. 35 pr. måned pr. standardhus (88 kvm) fra 1/1 2015.

6. Indkomne forslag.

I. Fra Boligselskabets bestyrelse:

Godkendelse af årsregnskab

Forslaget blev behandlet under punkt 4.

II. Fra Afdelingsbestyrelsen:

a. Ændring af vedligeholdelsesreglement

Henning Jensen motiverede forslaget om at lade afdelingen vedligeholde de indvendige døre og køkkenbordplader, under hensyn til sidste års afgørelse fra Beboerklagenævnets omkring brug af lejemaalenes vedligeholdelseskonto.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

b. Forbedringsrunde udvides til også at tilbyde loftlem med stige

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, uden forudgående motivering og kommentarer.

III. Fra Poul Erik Kruse. Carl Bernhards Vej 31

Opsigelse af antenneaftale med Yousee.

Poul Erik Kruse motiverede sit forslag og oplyste at han mente der var mange nye og bedre muligheder og billigere alternativer på markedet for både internet og tv.

Henning Jensen kommenterede på afdelingsbestyrelsens vegne forslaget med følgende :

"Sidste år vedtog beboerne i alle tre afdelinger boligselskabets bestyrelses forslag om en ny 3 årig aftale med Yousee. Formålet var en større frihed i valg af TV og mulighed for, at den enkelte beboer evt. helt kunne fravælge levering af TV fra Yousee til boligen.

Den aftale trådte i kraft 1. januar i år, så beboerne har altså allerede i dag mulighed for at fravælge Yousee, hvis man ønsker at bruge en anden leverandør til sit tv signal.

Så bestyrelsen har svært ved at se problemet. Hvis en beboer ønsker en anden leverandør end Yousee, skal man blot give John Lund besked. Så sørger han for det praktiske mht. lukning. Beboeren skal betale et gebyr på 585 kr. til Yousee for

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 9-16, fredag kl. 10-14

lukningen, som dog opkræves af boligselskabet, og man vil selvfølgelig så ikke længere betale antenne sammen med huslejen. Signalet kan lukkes til den 1. i en førstkommande måned.

Og så skal det da også lige nævnes, at hvis vi ikke havde en aftale med en antenneleverandør, som f.eks. Yousee, der kan levere et bredt udbud af kanaler, så kunne vi risikere at måtte acceptere opsætning af paraboler. Og det ville dog være en fæl tanke.

Bestyrelsen håber at forslagsstiller anerkender de faktiske forhold, og skal opfordre forslagsstiller til at **trække forslaget**. For en orden skyld skal det lige nævnes, at et afstemningsresultat under alle omstændigheder ville være uden betydning. Alle tre afdelinger sagde som nævnt sidste år ja til aftalen med Yousee, som binder Folkebo i tre år pr. 1. januar i år."

Forslaget blev ikke vedtaget da kun forslagsstilleren stemte for forslaget (afstemning ved håndsoprækning).

IV. Fra Hans Qvick, Carit Etlars Vej 10

Nedsættelse af bidrag til vedligeholdelseskonto

Hans Qvick motiverede sit forslag og opfordrede til at betaling til vedligeholdelseskonto blev sat ned til kr. 200 pr. måned pr. bolig.

Henning Jensen kommenterede på afdelingsbestyrelsens vegne forslaget med følgende :

"Umiddelbart et sympatisk forslag ikke mindst set i lyset af, at vedligeholdelseskontoen nu kun kan bruges til hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Bestyrelsen stillede sig selv det samme spørgsmål for et år siden, men måtte hurtigt sande, at det ikke vil være forsvarligt. Det er der to grunde til:

- 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. Af beretningen fremgik det, at saldoen pr. lejemaal pr. 31.12.2013 udgjorde 14.309 kr mod 13.050 kr pr 31.12.2012. Med andre ord trækkes/indbetales der i gennemsnit stort set samme beløb om end med en let stigning i år. Og det er altså kun 12 lejemaal ud af 131, som har mere end 30.000 kr stående på kontoen.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 9-16, fredag kl. 10-14

Så (a) givet det lange tidsspand uden regulering, (b) det forhold at vi ligger en smule under, hvad man sparer op i privat boligbyggeri samt (3) at lejemålenes vedligeholdelseskonto også skal bruges til at dække udendørs maling, kan en nedsættelse af indbetalingen hertil ikke forsvares.

Bestyrelsen skal derfor anbefale, at der stemmes NEJ til forslaget."

Forslaget blev ikke vedtaget, da kun 10 stemte ja til forslaget, mens resten stemte nej.

Bidrag til lejemålenes vedligeholdelseskonto fastholdes derfor uændret.

V. Fra Ole Koldkjær, Grundtvigsvej 36

a. Pålægge bestyrelsen at udbyde stillingen som forretningsfører og administrator

Ole Koldkjær motiverede sit forslag og stillede samtidig spørgsmål til afdelingsbestyrelsen om de foretager kontrol af håndværkerne arbejde.

Henning Jensen svarede, at der ikke udføres kontrol af vedligeholdelsesarbejder ved besøg i boligerne. Beboerne skal selv holde øje med bestilte arbejder og give besked hvis det ikke udføres ordentligt. Herudover kommenterede Henning Jensen på afdelingsbestyrelsens vegne forslaget med følgende :

"Bestyrelsen vil indledningsvis afklare nogle formalia omkring forslaget. Hvis forslaget skulle blive vedtaget - og det håber vi, af grunde jeg vender tilbage til, ikke vil ske – så vil det være uden virkning. Det er organisationsbestyrelsen, som træffer den type beslutninger, så det ville kræve at de to andre medlemmer af organisationsbestyrelsen var enige. Det er de mig bekendt ikke. Derudover ville et udbud af den størrelse skulle i EU udbud, og udover det administrative helvede det ville give, ville det ikke være uden risici. Hvem ville en vinder af udbuddet blive? Måske et af de store almennyttige selskaber med tusindvis af boliger. Ville det være lykken for evt at spare et par kroner pr. lejemål? Det synes bestyrelsen ikke.

Men til sagens kerne: Både afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen kan i høj grad bakke op om, at man til stadighed skal være opmærksom på, at vi køber de rigtige ydelser til den rigtige pris. Det gælder ikke bare forretningsførerens ydelser, men også ydelser fra de håndværkere, som afdelingerne benytter. Det synes vi – i al beskedenhed – at vi er sluppet ret godt fra. Således er den budgethusleje (grundhusleje) vi foreslår for 2015 ikke højere end den husleje, der blev vedtaget på beboermødet i 2010. Med andre ord: 5 år med huslejen i ro. Selv om der naturligvis er flere forskellige forhold, som spiller ind ved en huslejefastsættelse, så kunne noget jo tyde på, at vi netop er opmærksomme på ikke at betale for meget for ydelser. Det gælder også i forhold til forretningsførerens honorar.

Revisionsfirmaet, PricewaterhouseCoopers, som er statsautoriserede revisorer, sender hvert år en statistik til organisationsbestyrelsen, hvor vi kan se et tal man kalder "Realiseret nettoadministrationshonorar pr. lejemålsenhed." Statistikken

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 9-16, fredag kl. 10-14

dækker 16 administrationsselskaber.

Det er ikke en statistik, hvor man sammenligner direkte for forretningsførerhonoraret. Dette giver heller ikke mening, idet der er forskellige måder til aflønning. Enten ved direkte ansættelse af alt personale og udgifter til edb, husleje, etc., eller ved at købe ydelsen eksternt (som Folkebo gør). Derfor sammenligner man på den samlede administrationsudgift.

Nettoadministration dækker udover løn/honorar til forretningsfører og administrativt personale, også udgifter til bestyrelseshonorarer, mødeudgifter, revisor, drift edb, husleje til kontor etc. med fradrag af eventuelle indtægter fra byggesagshonorarer, ventelistegebyrer mv.

I statistikken fra PricewaterhouseCoopers kan man se, at Folkebos nettoadministrationsudgifter for perioden 2005 – 2012 (som er det seneste år vi har statistik for) i alle årene er lavere end gennemsnittet. Indtil 2010 ligger vi endda væsentligt under (ca. 20 – 25 %). Pr. den 1.1.2011 blev der indført moms for de boligselskaber, der køber administration hos eksternt virksomhed (som vi gør i Folkebo), så i 2011 og 2012 ligger Folkebo "kun" ca. 5 – 10 % under gennemsnittet pga. tillæg af moms. Men dog stadig under.

Men i virkeligheden ser det nok endnu bedre ud. Der er nemlig forskelle i måden at bogføre f.eks. inspektørfunktioner. I Folkebo udføres flyttesyn mv af forretningsføreren, og denne udgift er dermed indeholdt i administrationsbidraget. Andre boligselskaber kan bogføre denne udgift, som i store boligselskaber typisk udføres af en vicevært, direkte i afdelingerne, hvorved udgiften ikke belaster administrationsbidraget.

Ikke bare gennemsnitligt ligger Folkebo godt. Ud af de 16 selskaber, som revisionsfirmaet har sammenlignet, er der kun ét boligselskab (og det er et af de større), som for 2012 ligger lavere i opkrævet administrationsbidrag. Hvorfor så "nøjes" med at være næst billigst i stedet for billigst? Hvorfor ikke skifte til det p t billigste, kunne man spørge?

For det første er dette boligselskab så stort, at det højst sandsynligt benytter muligheden for at flytte en del af inspektør udgiften uden om administrationsbidraget. Det kan bestyrelsen naturligvis ikke vide om man gør, men det var da en nærliggende tanke. Sammenligningsgrundlaget er derfor nok ikke helt fair.

For det andet – hvordan er servicen i en stor enhed sammenlignet med servicen i en mindre? Hvordan er beboersammensætningen? Vil der i samme grad være forståelse for Folkebos særlige "DNA" et nyt sted? Vil et lille selskab som Folkebo "drukne"?

For det tredje så er det vigtigt, at kemien mellem bestyrelse og forretningsfører fungerer. Både afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen er meget tilfreds med samarbejdet med John Lund. Administrationen og Folkebo er hver især forholdsvis små enheder, hvor der er tæt kommunikation og kort vej fra tanke til

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 9-16, fredag kl. 10-14

handling. Dette i forening med en fornuftig nettoadministrationsudgift (der som nævnt på papiret er den næst billigste ud af 16 selskaber) gør, at bestyrelsen absolut ikke ser nogen grund til at skulle ud i en større øvelse med EU udbud og usikkerhed om, hvem evt. ny administrator ville blive.

Faktisk er det sådan, at Folkebo i mange år været billigere i administration end det p.t. billigste selskab. Lige nu er det så omvendt, men forskellen – hvis der reelt er nogen – er ubetydelig. Og bare for fuldstændighedens skyld: Ved et EU udbud vil det være det billigste tilbud, der vinder. Og det kunne godt blive et af de virkelig store mastodontselskaber med en helt anden beboersammensætning end Folkebo's og dermed en helt anden kultur.

Bestyrelsen regner med, at denne gennemgang må have overbevist forslagsstiller om, at der intet er at vinde ved et udbud. Tværtimod kunne der være en hel del at risikere. Vi skal derfor henstille til forslagsstiller om at trække forslaget.

Skulle forslaget blive sat under afstemning, vil bestyrelsen anbefale, at der stemmes nej til forslaget."

Lone Find, Carl Bernhards Vej 25, oplyste at hun både som beboer og tidligere som bestyrelsesmedlem kun havde oplevet et godt samarbejde og kompetent besvarelse og udførelse af opgaverne hos administrationen og hun støttede fuldt ud bestyrelsens indstilling, og opfordrede til at stemme nej til forslaget.

Forslaget blev ikke vedtaget da kun forslagsstilleren stemte for forslaget (afstemning ved håndsoprækning).

Ole Koldkjær protesterede herefter over afstemningen ved håndsoprækning. Dirigenten tilbød skriftlig afstemning, hvilket Ole Koldkjær afslog.

b. Pålægge bestyrelsen at lovliggøre tilbygninger til eksisterende byggerier

Ole Koldkjær oplæste sit forslag og præciserede at forslaget gik ud på igen at tillade tilbygninger til boligerne for udvidelse af boligarealet.

Henning Jensen kommenterede på afdelingsbestyrelsens vegne forslaget med følgende :

"Lad os som bestyrelse lige begynde med at slå fast, at afdelingsmødet i 2011 med overvældende flertal vedtog det af bestyrelsen dengang fremsatte forslag om at forbyde tilbygninger, som indgår i boligarealet, og som afdelingen typisk vil overtage ved fraflytning.

Det vil sige man kan som hidtil stadig tilbygge udestuer, verandaer, vinterhaver o. lign. efter godkendt ansøgning.

Baggrunden for forslaget og vedtagelsen dengang var:

1. Husenes forskudte placering på grundene faktisk er genial. Det skaber "luft" mellem husene og er med til at sikre beboerne den højst mulige grad af privatliv i baghaverne. Grundene er i forvejen jo ikke verdens største;

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 9-16, fredag kl. 10-14

2. Tilbygning til beboelsesarealet vil – selv om den pågældende beboer afholder alle udgifter til opførelse af tilbygningen, så vil lejemålet - på grund af det forøgede boligareal – blive dyrere at genudleje. Dette vil alt andet lige resultere i nedsat "konkurrenceevne" i forhold til andre boligforeninger og/eller til lejemål i den private sektor eller ved en vurdering af fordelene ved leje eller eje. Grundhuslejen er ganske vist lav, men da mange huse ved genudlejning skal have moderniseret køkken/bad, ja så taler vi ofte om en husleje, der lander et par tusind kr. højere. Hvis man så oven i købet skulle til at betale for ekstra m², så kan vi stå med boliger, som bliver meget svære at udleje.
3. Ved tilbygning vil lejemålet typisk skifte status fra at være et 3 værelses lejemål til et 4 værelses lejemål. I et sådan lejemål kan en storfamilie på op til 8 personer med loven i hånd flytte ind. De færreste vil nok synes, det er lykken at være nabo der.

Opsummeret: Meget taler for at fastholde den oprindelige, overordnede arkitektoniske plan for afdelingen. Den medvirker til en så høj grad af privatliv som muligt, en fornuftig husleje, og – sidst men ikke mindst - et overskueligt antal beboere i lejemålene. Det er jo en ærlig sag at ønske sig flere m², men det bør jo ikke blive de øvrige beboeres problem. Den enkelte har som bekendt jo mulighed for en intern flytning til enten afdeling II eller III, som har flere m² at byde på.

Bestyrelsen skal derfor anbefale, at der stemmes NEJ til forslaget."

Forslaget blev ikke vedtaget. Ved skriftlig afstemning stemte 13 ja til forslaget, 115 stemte nej, og 3 stemte blankt.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen.

Henning Jensen (Carl Bernhards Vej 14) blev genvalgt som formand for afdelingsbestyrelsen.

Jørgen Phillip (Grundtvigsvej 23) blev genvalgt som medlem af afdelingsbestyrelsen.

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

Alle valg skete ved applaus.

8. Eventuelt.

Franz Robert Weigt, Carl Bernhards Vej 18, spurgte om det er muligt at skifte farve på sternbrædderne når de skal males.

John Lund oplyste, at der er tradition for at man i afdelingen, selv må vælge farven. Evt. merpris for skift af farve betaler beboeren selv. Udgiften kan pt. refunderes fra lejemålets vedligeholdelseskonto.

Dorete Trøjgaard, Carit Etlars vej 35, oplyste om arrangement med fælles loppemarkedsdag for alle i afdelingen. Hver beboer opsætter egen bod ved sin

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 9-16, fredag kl. 10-14

bolig. Hvis der kun er få deltagere på en af vejene, er de velkomne til at flytte boderne over på Carit Etlars Vej hvor 13 boliger allerede har meddelt deltagelse. Dorete Trøjgaard opfordrede til at deltage og måske det kunne blive en årlig tilbagevendende begivenhed i afdelingen.

De fremmødte hilste det gode initiativ velkommen.

Da ingen herefter ønskede ordet ophæves afdelingsmødet.

Henning Jensen afsluttede afdelingsmødet med en tak for genvalget og ønskede Jørgen Philip og Boe Hansen tillykke med genvalget.

Der blev herefter budt til bords for indtagelse af den efterfølgende middag.

Dirigent

Formand for afdelingsbestyrelsen

John Lund

Henning Jensen