

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 2, afholdt tirsdag den 18. maj 2010 i Hjallesø Forsamlingshus.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.

Advokat Henry Larsen blev valgt og konstaterede herefter at afdelingsmødet var indkaldt i henhold til vedtægterne.

2. Afdelingsbestyrelsens beretning for 2009.

Formand for afdelingsbestyrelsen Mogens Lind aflagde beretning :

"Deltagelse.

I år deltager 65 beboere, der repræsenterer 40 husstande. Der er således 80 stemmer tilstede, idet hver husstand har 2 stemmer uanset antallet af beboere.

Bestyrelsesarbejdet

Året der er gået, har været et mere almindeligt år for afdelingsbestyrelsen med et ekstraordinært beboermøde, 8 bestyrelsesmøder, plus de korte adhoc møder med håndværkere, ind- og fraflytningssyn.

Styrings- og finansieringsreform

Indenrigs- og socialministeriet har lavet en styrings- og finansieringsreform for almene boligselskaber.

Dette betyder en række ændringer for boligselskaberne, hvor der af de væsentligste for Folkebo kan nævnes følgende:

Ventelistereglerne forenkles. Fra 1/6 2010 kan alle på ventelisten tilbydes en bolig i Folkebo. Det betyder, at også enlige fremover kan få en bolig, og man behøver ikke længere at have hjemme-boende børn for at få en af de store boliger.

Administrationen

Forventer, at skrive ud til alle på ventelisten i løbet af juni/juli måned om de nye ventelisteregler.

Reformen medfører også nogle mindre ændringer i boligselskabets vedtægter.

Herunder kan det oplyses, at hjemmeboende børn fremover må møde og afgive stemme på afdelingsmøderne, dog vil hver husstand fortsat kun have 2 stemmer.

I reformen er der også krav om øget beboerdemokrati, der er nu krav om, at blandt andet referater fra bestyrelsesmøder i såvel afdelingerne som i boligselskabet skal offentliggøres til beboerne. Boligselskabet arbejder på at få oprettet en hjemmeside på

Internettet til formålet. Hjemmesiden forventes, at være i drift i løbet af efteråret 2010. Nærmere information gives når hjemmesiden er aktiv.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 66124344

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

Folkebo er på mange måder langt foran andre boligselskaber med hensyn til beboerdemokrati. Herunder beboernes muligheder for selv, at foretage diverse forbedringer og forandringer i husene. Men også med valg af vedligeholdelsesordning.

Afdelingerne har siden 1992 selv kunne vælge hvilken vedligeholdelsesordning, der skal gælde for den enkelte afdeling. Dette er nu også stadfæstet i de nye regler så det gælder for alle bolig-selskaber.

Det offentlige tilsyn med boligselskabet ændres og fremover skal der afholdes et årligt møde med Odense kommune. I forbindelse med disse møder, skal der udarbejdes en ny dokumentations-pakke (selvangivelse). Der afventes pt. vejledninger til hvordan denne skal laves og hvordan møderne skal afholdes.

Budget

Da vi i år gennemgik forbrug i regnskabet måtte vi konstatere et overforbrug på almindelig vedligeholdelse, vvs, el og murearbejde.

Det er 3 år vi har underskud, og der var desuden en bemærkning fra revisor. Vi har desværre ingen anden mulighed end at justere budgettet med deraf følgende lejeforhøjelse.

Vi har færdiggjort nogle store projekter udvendig maling, nye brystninger over og under stuevinduet og ny asfalt i vængerne, disse arbejder har medført et indhug i vores likviditet. For at forbedre likviditeten foreslår bestyrelsen, at der optages et kreditforeningslån, men herom senere under indkomne forslag.

Forsikringselskabet "if" opsagde i august måned med kort varsel – nærmere bestemt pr. 24.09.2009 - ejendomsforsikringen for Folkebo's tre afdelinger på grund af for mange skader i forhold til præmiens størrelse. Således udbetalte "if" lidt over 2 kr. i skadeserstatning, for hver gang Folkebo indbetalte 1 kr. i præmie.

Hoved-bestyrelsen lod forsikringsmæglerfirmaet "Bækmark og Kvist" indhente tilbud fra 2 forsikringselskaber ("Fair" og "Topdanmark") som mæglerfirmaet har erfaring med pt. er konkurrencedygtige på ejendomsforsikringer til almene boligselskaber. Forsikringselskabet "Fair" blev på mæglerfirmaets anbefaling herefter valgt, selv om "Fair" havde den højeste præmie, idet boligselskabet i det selskab ikke bærer en generel selvrisiko. Således vil præmieforskellen være hentet hjem allerede efter 7. skader årligt.

Det er ikke småpenge, vi taler om. Præmien stiger med 124 % fra 475.011 kr. til 1.065.617 kr, som der af gode grunde ikke er taget hensyn til i afdelingernes budgetter. En lejeforhøjelse skulle her-efter have trådt i kraft ret hurtigt efter d. 24.09.09, men iflg. Odense Kommune kan der ikke ske stigning af budgetlejen uden en beslutning på et beboermøde. Hovedbestyrelsen besluttede for ikke at belaste afdelingerne med udgifter til afholdelse af ekstraordinære beboermøder, at vente med at hæve lejen indtil forårets ordinære afdelingsmøder. Merudgiften for perioden 24.09.2009 til 01.07 2010 vil blive dækket af dispositionsfonden. Det lyder umiddelbart som en gratis omgang, men det er det naturligvis ikke, da dispositionsfonden over tid skal bygges op med et tilsvarende beløb.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 66124344

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

Genudlejninger.

Der har 2007 været 4 genudlejninger.

Der har 2008 været 5 genudlejninger.

Der har 2009 været 5 genudlejninger.

Der har 2010 været 1 genudlejninger. Til dato.

I FOLKEBOS 3 afd. har der i alt været;

I 2007 16 genudlejninger.

I 2008 22 genudlejninger.

I 2009 23 genudlejninger.

I 2010 5 genudlejninger. Til dato.

Vedligeholdelse af fællesarealer (stier og vænger) samt haver.

Beboerundersøgelsen viste, at det var udenomsarealerne, man fra bestyrelses side skulle fokusere på.

Det er bestyrelsens mål at skabe en pæn og velholdt afdeling, haverne, vængerne, stierne og ikke mindst husene. Vi når ikke dette mål uden beboernes medvirken.

I vængerne har man vedligeholdelsespligten foran huset til og med kantstenen.

Alle de røde huse og de gule huse, der støder op til J.L. Heibergs Vej, har vedligeholdelsespligten af fortovet.

Bestyrelsen har besluttet, at vi også i år afholder havevandring. Vi fokuserer stadig på, om der er fremmede planter i hækken, om hegnet mellem haverne er ok, om der er luft omkring hækkene både til siden og toppen, samt om beplantningen går op foran vinduerne.

Vi vil også se på om der er almindeligt ryddet i haverne.

Der vil i år vil blive rensset og bortbrændt ukrudt på vendepladserne, i vængerne (asfalt) og fortovet på J.L.Heibergs Vej samt stierne. Men det fratager ikke de enkelte beboere vedligeholdelsespligten for disse områder.

Vendepladsen.

Beboere der har en garage holder generelt områderne utilfredsstillende. Vi har i bestyrelsen haft en længere diskussion om, hvordan der opnås en tilfredsstillende udvendig vedligeholdelsesstandard. Men vi prøver endnu engang at appellere til brugerne af garagerne.

Parkering og snerydning i vængerne.

Der har i den forløbne vinter været nogle klager til bestyrelse og administrationen om parkeringsforholdene i vængerne.

Der er kommet en del nye lejere til, som har 2 biler dette gør det selvfølgelig ikke lettere. Vi har haft nogle drøftelser i bestyrelsen om hvad man kunne gøre, det fra at indføre parkeringsregler i vedligeholdelsesreglementet (ordensreglement) i meget

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 66124344

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

gamle dage kunne man i reglementet læse at det var forbudt at parkere i vængerne. Vi er nået til den beslutning at vi appellere til beboerne at tage hensyn til de andre beboere og parkere helt inde til siden, Man skal også huske på skraldebiler og redningskøretøjer skal kunne komme frem. Der skal også ryddes og fjernes sne så man kan parkere helt inde ved siden. Hvis nogle af beboerne føler det som et irritationselement så prøv at tale om problemet direkte.

Placering af affaldsbeholdere.

Der er også kommet klager over placeringen af affaldsbeholdere, og at det skulle pålægges beboerne, at de skulle placeres foran huset, når de skulle tømmes. Det er bestyrelsens holdning, at affaldsbeholdernes placering foran eller bagved huset, skal være som de enkelte beboere ønsker, sådan har det altid været. Det henstilles dog kraftigt, at beholderne skal flyttes ind på grunden igen samme dag, som de er tømt.

Vand i kældrene.

Bestyrelsen i det forløbne år også arbejdet med problemet fugt i kældrene, ud fra undersøgelsen har vi prøvet at udvælge nogle rækker, hvor det var værst. Men på grund af den meget pressede likviditet, og et indtryk af at vand på gulvene var aftagende, har vi udskudt forsøg med pumpebrønde.

Folkebokontakten.

Folkebokontakten er startet af nogle beboere, der synes det ville være fint, hvis der fandtes beboere med fælles interesser der kunne slå sig sammen og dyrke disse fritidsinteresser. Der er opsat en opslagstavle på butikstorvet ved kiosken, hvor man kan læse om de forskellige tiltag. Der er for nuværende gang i bowling, vandreture og bordtennis.

Hovedbestyrelsen

På repræsentantskabsmødet i juni år 2009 blev følgende personer valgt til hovedbestyrelsen: Ole Stribolt Petersen fra afd. III, Henning Jensen fra afd. I og Mogens Lind fra afd. II.

Bestyrelsen konstituerede sig med Mogens Lind som formand og Ole Stribolt Petersen som næstformand.

Vi har i hovedbestyrelsen et godt samarbejde.

Samarbejde

I afdelingsbestyrelsen har vi et godt samarbejde, både internt men også med administrationen, der muliggør, at vi får løst opgaverne.

Vi har i det forløbne år haft et godt samarbejde med de øvrige afdelinger og med hovedbestyrelsen.

Jeg vil her takke Henry Larsen og John Lund for det gode sam-arbejde.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 66124344

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

Jeg vil slutte af med en tak til den øvrige bestyrelse for det gode samarbejde, vi har haft i det forløbne år.

Endelig vil jeg på bestyrelsens vegne sige tak til beboerne for den imødekommenhed, vi føler, når vi kommer rundt i de forskellige ærinder."

Forholdene om fugt i kældrene, herunder vedligeholdelse af kældervægge blev drøftet.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt

3. Forelæggelse af regnskab for 2009.

Regnskabet for 2009 blev gennemgået og herefter godkendt.

4. Forelæggelse af forslag til budget for 2011.

Budgettet for 2011 og redegørelse for varslet ændring af budget for 2010 blev gennemgået.

Afdelingsmødet godkendte herefter ny budgetleje pr 1/7 2010 jvf. tidl udsendt varsling, ligesom budget for 2011 blev godkendt.

5. Indkomne forslag.

Fra afdelingsbestyrelsen :

1. Optagelse af kreditforeningslån.

Forslaget om optagelse af kreditforeningslån ca. kr. 560.000 til finansiering af egenfinansierede andele af udgifter til renovering af brystninger og asfalt i vængerne blev enstemmigt vedtaget.

Fra beboerne :

2. Valg af vedligeholdelsesordning.

Bent og Berit von Vasmer. J.L. Heibergs Vej 59.

Forslaget blev drøftet og herefter bragt til afstemning ved håndsoprækning.

Forslaget blev ikke vedtaget idet 2 stemmer for forslaget, mens stort set resten af de mødte stemte imod forslaget.

3. Snerydning. Niels Peter og Tina Knudsen. Carit Etlars vej 49.

Forslaget blev drøftet.

Mogens Lind oplyste, at afdeling 3's gartner foretager snerydning ved boligselskabets mødelokale for at opfylde boligselskabets pligt til snerydning for dette område og at der ikke er yderligere fri kapacitet til også at foretage snerydning hos afdeling 2. En ordning med snerydning vil derfor kræve

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 66124344

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

ansættelse af eget personale eller der skal laves aftale med et firma.

Under blandt andet hensynet til, at udgift til en snerydningsordning ikke er kendt, trak forslagsstiller forslaget tilbage.

4.1. Rensning af tagrender. Torben Enevold Nielsen. Carit Etlars Vej 49.

Efter drøftelse af forslaget trak forslagsstiller forslaget tilbage, idet bestyrelsen lovede, til næste afdelingsmøde, at undersøge nærmere om pris for rensning af tagrender, således at nødvendig lejeforhøjelse kendes inden afstemning om forslaget.

4.2. Snerydning. Torben Enevold Nielsen. Carit Etlars Vej 49.

Forslaget blev trukket tilbage, under henvisning til tilsvarende forslag fra anden beboer.

4.3. Fortove. Torben Enevold Nielsen. Carit Etlars Vej 49.

Mogens Lind oplyste, at afdelingsbestyrelsen gerne vil rette henvendelse til kommunen igen om forholdet.

6. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen.

Mogens Lind blev genvalgt som formand for afdelingsbestyrelsen.

Henrik From blev genvalgt til medlem af afdelingsbestyrelsen.

Begge valg skete uden modkandidater og uden afstemning.

7. Valg af suppleant.

Ulla Pedersen (Baggesensvej 7) blev genvalgt uden modkandidater og uden afstemning.

8. Eventuelt.

Klipning af hækkene blev drøftet. Herunder oplyste Mogens Lind, at hækkene sidste år var blevet klippet ekstra kraftigt ind under hensyn til asfaltarbejdet. Afdelingsbestyrelsen holder et møde med firmaet, der forestår klipningen, inden igangsætning af næste klipning.

Hvis nogle beboere ønsker, at klippe hækkene selv, opfordres de til, at stille forslag om ændring af vedligeholdelsesreglementet til et kommende afdelingsmøde,

Det blev oplyst, at et vejskilt ved J.L. Heibergs Vej nr. 101 var blevet ødelagt i forbindelse med asfaltarbejdet. Administrationen undersøger om asfaltfirmaet, trods den sene oplysning om skaden, vil dække reparation.

Søren Demant, J.L. Heibergs Vej 77, spurgte til genplantning af kirsebærtræerne. Mogens Lind oplyste, at der i 2006 blev rettet henvendelse til Odense Kommune om forholdet. Odense Kommune lovede den gang, at plante nye kirsebærtræer. Dette

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 66124344

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

sker når de på et tidspunkt vurderer, at de nuværende træer skal fældes pga. alder, sygdom mv. Der sker ikke genplantning af enkelte træer.

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

Dirigent og referent

Henry Larsen