

Det Selvejende Boligselskab Folkebo – Afdeling I

Referat fra bestyrelsesmøde, 26.05.10

Til stede: Henning Jensen (HJ), Vivi Rehr (VR), Jørgen Philip (JP) og Boe Hansen (BH).

Dagsorden:

Ad 1 **Hus- og havevandring med efterfølgende evaluering**

Hus- og havevandring begyndte 16.30. Det generelle indtryk er, at huse, haver og fortove generelt er holdt endog meget pænt. Enkelte steder kunne mere dog gøres:

Adresserne er fjernede pga offentliggørelse på hjemmeside:

Gade ? nr ?

Genganger fra tidligere år. Ved hus- og havesynet i 2009 blev det bemærket, at bagside af carport er ved at falde sammen. Carport skal reoveres eller fjernes. Bagsiden blev fjernet, men carporten er stadig et miserabelt syn. Ved indflytningen blev lejerne gjort bekendt med, at man kunne forlange carporten – som den gang allerede var i en tvivlsom forfatning - revet ned på fraflytters regning, men indflytter valgte at beholde den.

På beboermødet anmodede nabo (xxxxxx) om at carport blev fjernet, da den skæmmede omgivelserne. Bestyrelsen er enig, og man skal anmode admin om at underrette lejer om at nedtage og fjerne carport. Derudover skal vestgavl, sålbænke og sokkel males.

Nr. ?

Østgavl skal males.

Nr. ?

Murstykket på garagen mod nr. ? er faldet af. Skal pudses på Folkebos regning. Efterfølgende males på lejers regning.

Nr. ?

Knækkede skodder skal repareres og males eller fjernes. Vestgavl, sålbænke, sokkel, garagetag males. Indkørsel skal luges for ukrudt.

Nr. ?

Adgangsvejen til boligen er flankeret af højt græs, mælkebøtter mv. Bestyrelsen har noteret sig, at der er gjort visse tiltag vedrørende fjernelse af ukrudt langs lejemålet mod ?, men mere kan gøres.

Nr. ?

Jordstrimmel ved fortov og kantsten skal luges.

Nr. ?

Garagevæg mod syd skal males.

Nr. ?

Jordstrimmel mod fortov skal renses for ukrudt.

Nr. ?

Bestyrelsen anerkender, at der er sket fremskridt i forhold til tidligere års runder, hvor lejer har endt med at måtte betale ekstern hjælp for rengøring af have mv. Vækster på sydsiden truer dog med at vokse ind i taget på lejemålet, så disse skal beskæres passende. Sydsiden (ind mod nr. ?) skal i høj grad luges. Det samme gælder i mindre grad kantsten. Det anbefales i øvrigt, at en maler tilser vestgavlen (og hjørnet mod syd), idet ikke nærmere identificerbart udtræk på muren kunne tyde på fugtskade i murværket.

Nr. ?

Kansten skal luges.

Nr. ?

Malingen på vestsiden af huset er stærkt ødelagt på ca. 50 % af gavlen. Lejer bad selv om, at Mørk & Skov, som tidligere har forsøgt at finde årsagen hertil, ser på sagen igen. Bestyrelsen foreslår, at der fjernes sten fra gavlen i et forsøg på at fastslå årsagen til miseren, men noget kunne tyde på, at isoleringen er fugtig. Bør prioriteres.

Nr. ?

Kantsten skal luges.

j

Nr. ?

Carport er stærkt forfalden i en grad, så reparation ikke synes realistisk. Bedes derfor fjernet.

Nr. ?

Fortov og kantsten skal luges. Nordsiden af huset skal males.

Nr. ?

Trappe ved indgangsdøren er delvis i stykker. (Foreslår reparation iværksat mod træk på vedligeholdelseskontoen). Jordstykke mod fortovet, fortovet og kantsten tillige med gangstien skal luges.

Nr. ?

Gangsti skal luges.

Nr. ?

Kantsten, fortov og indkørsel skal luges.

Nr. ?

Indkørsel, jordstrimmel og fortov skal luges.

Nr. ?

Vestgavl skal males. En skodde mangler, så enten skal manglende skodde opsættes (og males i samme farve som de øvrige 3) eller alle skodder skal fjernes. Skodder skal under alle omstændigheder males.

Nr. ?

Syren overhænger garagen i nr. ?. Skal beskæres, så dette ikke er tilfældet.

Ad 2

Præsentation af ny bestyrelse (egenpræsentation)

Nedennævnte er relateret udelukkende til Folkeboarbejdet:

HJ = 23 år i Folkebo, administrativ baggrund. Bestyrelsen siden 2002

VR = 29 år i Folkebo, administrativ baggrund. Bestyrelsen siden 2004

JP = 9 år i Folkebo. All round håndværkereskspertise især inden for tømrerfaget.
Nyvalgt til bestyrelsen

BH = 4 år i Folkebo. Tidligere El-installatør. Nyvalgt til bestyrelsen.

Ad 3

Evaluering af beboermødet 11. 05.2010

Godt møde med positiv stemning og generelt gode indlæg fra beboerne. Menuen blev rost af rigtig mange beboere. Eneste kritik var, at for meget så ud til at gå til spilde. Da arrangementet samtidig var ca. 6.000 kr billigere end de seneste år, taler meget for et tilsvarende arrangement dog f.eks. uden æblekage og med færre stykker smørrebrød.

Ad 4

Arbejdsfordeling, mødehyppighed mv. i bestyrelsen

Formanden tager sig af ind- og udflytninger sammen med ejendomsadministrator John Lund fra administrationen. De to bestyrelsesmedlemmer og suppleanten, som indgår på lige fod med de øvrige bestyrelsesmedlemmer i afdelingens arbejdsopgaver, tager sig af vedligeholdelseeftersynene, som fordeles således:

HJ = ind/udflytninger

VR = GR + fordeling af vedligeholdelseeftersyn

JP = CE

BH = CB

Der holdes afdelingsmøder efter behov, hvilket pr. erfaring er ca. 3 møder pr. år, da rene ekspeditionssager ordnes pr. e-mail.

Bestyrelsens relationer til organisationsbestyrelse (hovedbestyrelse) og repræsentantskab, som er boligforeningens øverste myndighed, er som følger:

Afdelingsformanden (i alle tre afdelinger) er medlem af organisationsbestyrelsen, som alene består af de tre afdelingsformænd. Organisationsbestyrelsesmøderne holdes på administrators kontor med ca. 3 – 4 møder årligt.

Repræsentantskabet består udover organisationsbestyrelsen af bestyrelsesmedlemmerne i alle tre afdelinger. Det årlige møde afholdes hos administrator. Suppleanter er ikke medlemmer af repræsentantskabet.

Vedligeholdelseskontoen administreres med udgangspunkt i vedligeholdelsesreglementet den såkaldte Model B samt de retningslinier, som beboermødet har vedtaget (jf. liste senest ændret i 2009). Forrentningen af kontoen bestyres af administrator efter organisationsbestyrelsens vedtagelse, og er p.t. fordelt på investeringsbeviser skræddersyet til boligselskaber (p.t. korte obligationer i DB), en aftalekonto og en driftskonto.

- Ad 5 **Æstetiske/praktiske overvejelser vedr. udvendige ændringer af boligerne**
Bestyrelsen drøftede ønskeligheden (eller rettere mangel på samme) af de knopskydninger/forlængelser, der gennem tiden er foretaget til en del lejemål. Medens f.eks. udestuer mv. ikke ses som et stort problem (forudsat at de er opført i overensstemmelse med bygningsreglementet, håndværksmæssigt korrekt udført incl tilslutning til kloak m.h.t. regnvand, og at bestyrelsen i øvrigt kan godkende det æstetiske udtryk), ønsker bestyrelsen som udgangspunkt ikke lejemålenes oprindelige placering og størrelse ændret.

Den oprindelige arkitektoniske indbyrdes forskudte placering af husene er yderst hensigtsmæssig, da den sikrer beboerne en høj grad af privatliv i baghaverne. Fremtidige forlængelser af husene og tilbygninger mod havesiden vil derfor ikke blive imødekommet. Det er muligt, at en sådan afgørelse skal godkendes af beboermødet, men dette er bestyrelsens udgangspunkt. Lejere, som ønsker flere m², bør i stedet henvises til selskabets øvrige to afdelinger.

På beboermødet rejste en beboer spørgsmålet om evt. placering af solpaneler på taget. Bestyrelsen finder, at der kan siges for og imod en sådan placering, men ønsker for nærværende ikke at indtage en principiel holdning til spørgsmålet.

- Ad 6 **Drøftelse af muligheden/ønskeligheden af ad hoc hjælp fra beboere**
Medens syning af tilbud vedr. udskiftning/reparation af døre og vinduer allerede ligger i en fastlagt rutine, er det bestyrelsens formodning, at en del beboere af diverse årsager ikke får rettet henvendelse til admin vedr. maling af døre og vinduer. Dette til trods for, at udgiften afholdes af afdelingen og ikke af den enkelte lejer. Bestyrelsen finder, at der over tid ligger en betydelig besparelse i vedligeholdelsen, og har derfor besluttet selv at gennemgå samtlige døre og vinduer i lejemålene. Dertil kræves;

1 At de berørte beboere adviseres forinden, da bestyrelsen nødvendigvis må have udvendig adgang (også fra havesiden) til alle lejemålenes døre og vinduer.

2 Medens en større runde maling af døre og vinduer på sigt gerne skulle styrke afdelingens økonomi (pga mindre udskiftning/reparation), vil budgetterne på den korte bane blive noget belastede. Det vil derfor være nødvendigt at tage en vej pr. år ad gangen. Hvis gennemgangen resulterer i tilstrækkelig masse, bør entreprisen i udbud.

Ideen kræver muligvis en beboermødebeslutning. HJ kontakter admin vedr. afklaring af juridiske/praktiske spørgsmål.

Ad 7

Dato for næste møde

30.08.10, kl. 16.00. Mødelokalet. HJ kaffe.

Ad 8

Eventuelt

En beboer rejste efter beboermødet spørgsmålet om bestyrelsen evt. kunne undersøge markedet for tyverialarmer. Det er i sidste ende naturligvis den enkelte beboers beslutning/udgift at indgå evt. aftaler om anskaffelse/drift af sådanne, men bestyrelsen vil gerne yde beboerne den service at undersøge forskellige muligheder. Ideen er, at hvis en mængdemæssig effekt lader sig spore, bør leverandør kunne levere mod rabat. En sidegevinst kunne være, at lade omgivelserne (tyvene) forstå (evt. gennem en avisartikel), at Folkebo er ”spækket” med tyverialarmer. HJ rejser spørgsmålet i HB, da det af hensyn til rabatter vil være ønskeligt, hvis øvrige afdelinger beslutter sig for at deltage.