

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 10-15, fredag kl. 10-14

Referat fra bestyrelsesmøde tirsdag, den 6. december 2022, afholdt på selskabets adresse Albanigade 44, Odense C.

Følgende bestyrelsesmedlemmer var mødt:

Jens Ove Mathiesen

Birgit Svenning Alexander

Susanne Lykke Holm

Samt suppleanter :

Morten Christiansen

Jan Keskin Vigg

Erik Kallan Bailey

fra administrationen deltog:

John Lund og Trine S. Jensen

1. **Strategi for Det selvejende Boligselskab Folkebo.**

Vedligeholdelse.

John Lund gennemgik den nuværende forretningsgang og politik vedrørende vedligeholdelse jf. Strategi-bogen. (oprettet i 2001 og senest opdateret i 2012).

I dag er det lovpligtigt med en 30 års drift- og vedligeholdelsesplan.

Historisk har bestyrelsens holdning været, at der ikke blev sparet mere op end højst nødvendigt. Større renoveringer blev finansieret via opsparede midler hos Landsbyggefonden (trækningsret) og kreditforeningslån.

Der var enighed om, at den formulerede politik fortsat er dækkende, dog skal formuleringerne opdateres i forhold til gældende lovgivning omkring antal år for drift-og vedligeholdelsesplaner.

I forlængelse af drøftelse om vedligeholdelse blev aktuelle forhold drøftet.

Susanne Lykke Holm gav udtryk for bekymring for store vedligeholdelsesudgifter i afdeling 1, idet der de seneste år har været mange omkostninger til vedligeholdelse af facader og kældre. Det må forventes, at der fortsat vil være større omkostninger til vedligehold af facader, kloaksystem og kældre.

Afdelingsbestyrelsen ser et behov for at få en uvildig byggesagkyndigs faglighed ind over vedligeholdelsen for at kunne få vurderet bygningernes tilstand, så de rette tiltag for vedligeholdelse og evt. genopretning kan igangsættes.

Jan Keskin Vigg, oplyste at den nationale landsdækkende uvildige gransning fra Landsbyggefonden er gennemført og netop frigivet. Granskningsrapport kan understøtte vurderingen af det fremtidige behov for henlæggelser til vedligeholdelse.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 10-15, fredag kl. 10-14

Landsbyggefonden har endnu ikke oplyst til administrationen at granskningsrapport er frigivet.

Administrationen forsøger at få udleveret rapporten til brug for videre drøftelse og vurdering af henlæggelser i kommende budgetter.

Når rapporten foreligger tages det stilling til, om der skal rekvireres yderligere byggesagkyndig bistand, for at få vurderet omfanget af nødvendig vedligeholdelse i afdeling 1.

Forretningsgang.

Der var enighed om at fortsætte nuværende forretningsgange.

Under hensyn til de mange udgifter til facader og kælder, vil disse opgaver i afdeling 1 blive samlet sammen og der vil blive indhentet tilbud når mængden af opgaver er nået et vist omfang. Akutte skader vil fortsat blive lavet med det samme.

Honorar bestyrelse.

John Lund gennemgik reglerne for aflønning af bestyrelsen.

Der var enighed om at den nuværende ordning fortsætter uændret med skattepligtigt honorar til bestyrelsesformanden, samt skattefri telefon- og kontorholdsgodtgørelse til hver af de 2 andre bestyrelsesmedlemmer.

Forretningsførelse.

Opdatering af den nuværende kontrakt blev drøftet.

John Lund oplyste at forretningsføreraftalen i sin nuværende form er tilbage fra 1990'erne og fra en tid hvor det ikke var kutyme med skriftlige aftaler i samme omfang som i dag.

Der var enighed om at få udarbejdet en mere nutidig administrations-/forretningsføreraftale.

Honorar for administration og forretningsførelse blev drøftet.

John Lund orienterede om, at nuværende ordinære honorar (kr. 2.625 pr. lejemålsenhed/år incl. moms) ikke er dækkende for de opgaver, der løses for boligselskabet. Ved sammenligning med andre boligselskabers udgifter til administration/forretningsførelse ses, at honoraret er mere end halv pris end ved andre sammenlignelige boligselskaber.

I forbindelse med bestyrelsens drøftelsen af honoraret gjorde Birgit Svenning Alexander flere gange opmærksom på, at der jf. gældende forretningsføreraftale i § 18, står at ændring af honorar sker i forbindelse med den årlige budgetlægning.

Ændring af honorar pr. 1. januar 2023 til kr. 3.625 pr. lejemålsenhed/år incl. moms, blev vedtaget af den samlede bestyrelse.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 10-15, fredag kl. 10-14

2. Økonomi - status

Der bliver en væsentlig overskridelse i forhold til budgetterede vedligeholdelsesudgifter for afd. 1 i 2022. Afd. 2 og 3 forventes at være på niveau med budgettet.

Der flyttes kr. 2.700.000 fra værdipapirer til bankkonto, for at dække kommende likviditetsbehov for sædvanlig forudbetaling af forsikringer, ejendomsskatter mv.

John Lund oplyste, at Danske Bank har meddelt at der fra 1/1 2023 igen sker positiv forrentning af indestående på bankkonto. Der vil derfor ikke længere være samme behov for at have så stram en likviditetsplacering mellem bankkonto og værdipapirer som hidtil.

3. Orientering fra afdelingerne.

Afdeling 1:

Susanne Lykke Holm orienterede om at bestyrelsesmedlem Ole Rosenkvist er sygemeldt, og suppleant Niels Erik Kruse indtræder som bestyrelsesmedlem i afdelingsbestyrelsen.

Afdeling 2:

Birgit Svenning Alexander orienterede om:

- Responstider fra administrationen og mulig tomgang i 2 lejemål.

John Lund redegjorde for at den lange ekspeditionstid og tomgangsudgifter ikke skyldes administrationen, men proceduren vedr. Fogedrettens ekspeditionstid ved udsættelser, samt udfordringer i forbindelse med aflevering af lejemål for et dødsbo, der blev udlagt til begravelsesomkostninger.

- Boligsikringsydelse.

John Lund oplyste at forskel på BBR og oplyst areal i lejekontrakter på ca 8 m² skyldes loftrum som beboere har inddraget til beboelse.

- Bestyrelsesansvarsforsikring. Status

John Lund orienterede om at sagen er i proces hos forsikringsmægler, der er ved at indhente tilbud.

- næstformand Jan Vigg fraflytter Folkebo og udtræder af hovedbestyrelsen pr. 31/12-22. Suppleant Annemarie B. Johansen indtræder som næstformand i afdelingsbestyrelsen.

I forhold til hovedbestyrelsen var der enighed om ikke at indkalde til ekstraordinært repræsentantskabsmøde for valg af ny suppleant fra afdeling 2 til hovedbestyrelsen. Annemarie B. Johansen deltager i bestyrelsesmøderne som indbudt gæst indtil næste ordinære repræsentantskabsmøde.

John Lund orienterede om :

- Adgang til afdelingens bogføring og bilag.

Der er indkøbt licens for onlineadgang til afdelingens bogholderi hos administrationen.

Der vil ske oplæring af systemet fra administrationen.

Birgit Svenning Alexander oplyste at onlineadgangen skal tildeles til Niels Fabricius.

Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 10-15, fredag kl. 10-14

Afdeling 3:

Jens Mathiensen orienterede om

- Drøftelse af huslejeloft. Det af regeringen vedtaget huslejeloft på 4 % gælder privat udlejning og vedrører ikke de almennyttige boliger.
- Beskærelse af træer i afdelingen er foretaget.
- Mulighed for støjvold er undersøgt ved kommunen, men kan ikke etableres da kommunen ikke har budgetteret med udgifter hertil.

4. Orientering fra administrationen.

I afdeling 3 er der kommet et påbud vedr. de sammenbyggede butikker. Ingeniør samarbejder med administrationen og afdelingen om at få det løst.

5. Opfølgning på opgaver.

a. Beboerklagenævns- og husordenssager.

Ingen sager pt.

b. Indkomne henvendelser.

- Ønske om at ændre ventelistereglerne.

Bestyrelsen var positive overfor forslag om at medlemmer kan beholde deres ventelistenummer og anciennitet når de får tildelt en bolig. Administrationen undersøger mulighederne for en ændring som kan forelægges til beslutning på et senere bestyrelsesmøde.

- Kommentarer/spørgsmål fra en beboer vedr. tidl. referater.

Spørgsmål fra beboer blev drøftet. Administrationen har svaret beboeren på de faktuelle spørgsmål og resten vil bestyrelsen besvare.

6. Eventuelt

Planlægning af budgetmøde i afdelingerne, og de årlige afdelingsmøder i foråret blev drøftet. Administrationen udsender forslag til datoer for regnskabs/budgetmøder og afdelingsmøder.

Jens Ove Mathiesen
formand

Susanne Lykke Holm
næstformand

Birgit Svenning Alexander

John Lund
forretningsfører

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

John Lund

Navnet returneret af dansk NemID var:

John Lund

Administrator

ID: 1225097172475

Tidspunkt for underskrift: 04-01-2023 kl.: 10:35:46

Underskrevet med NemID

NEM ID

Jens Ove Mathiesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Ove Mathiesen

Bestyrelsesformand

ID: b57c2f54-9b6a-459a-a31f-30c92c026c12

Tidspunkt for underskrift: 04-01-2023 kl.: 09:17:19

Underskrevet med MitID

Mit 

Susanne Lykke Holm

Navnet returneret af dansk MitID var:

Susanne Lykke Holm

Bestyrelsesmedlem 1

ID: 69eb69f3-15f6-4df7-9b48-ff3fb608870f

Tidspunkt for underskrift: 04-01-2023 kl.: 11:38:20

Underskrevet med MitID

Mit 

Birgit Svenning Alexander

Navnet returneret af dansk MitID var:

Birgit Svenning Alexander

Bestyrelsesmedlem 2

ID: 8012df5e-e788-4c2f-874b-3dec140f0b15

Tidspunkt for underskrift: 04-01-2023 kl.: 13:26:39

Underskrevet med MitID

Mit 

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: ccccdUNyS.Z2.490.45534