



**FAXE BOLIGSELSKAB**  
TORVEGÅRDEN

# Årsberetning

Repræsentantskabs- og afdelingsmøde i  
**Faxe Boligselskab**

Mandag den 11. maj 2015 kl. 19.00

### **Indledning:**

- Årsberetningen er lagt i hænderne på mig af den øvrige bestyrelse. Så det er formandens opgave at fortælle Jer om året der er gået, samt lidt om fremtiden.
- Beretningen bliver igen udsendt sammen med referatet af dette møde, så I får en mulighed for at se på skrift, hvad jeg her står og fortæller jer.
- Endvidere vil referaterne og beretningen kunne læses på vores hjemmeside inden for en måneds tid.

### **Til - og fraflytninger:**

- Vi har stort set ingen tomme lejemål – altså lejligheder der står 'i tomgang'. Hvis I ser en tom lejlighed eller en annonce om et ledigt lejemål, så er det typisk inden for den opsigelsesperiode, som lejeren har ved fraflytning, nemlig 3 måneder.

Men vi prøver selvfølgelig at få udlejet boligen så hurtigt som muligt, og hvis fraflytteren ønsker at komme ud af lejemålet inden de 3 måneder, prøver vi om det kan lade sig gøre. Og det kan det ofte.

I hele året 2014 har der været 11 fraflytninger, mod 12 i 2013, og 11 i 2012. Og et par stykker indtil videre her i 2015.

- Der er stadig ikke noget nyt om fakta og Sigga's tidligere lokaler. Men der bliver stadig betalt til vores ejerforenings fællesudgifter.

### **Gulvsagen i blok C+D (røde bygninger)**

- Bestyrelsen fik en uventet opgave i forbindelse med konstateringen af, at gulvene i blok C+D begyndte at falde sammen. Det blev en hektisk tid, begyndende i slutningen af 2013 – og indtil afslutningen og den endelige beslutning i juni måned 2014.

Gulvene i disse bygninger i Torvegården var blevet lagt forkert i forbindelse med opførelsen. Og vi fik af vide at samtlige gulve skulle udskiftes.

Der var tale om en byggeskadesag, og sagen blev anmeldt til Byggeskadefonden, der godkendte sagen som en byggeskade. Men da gulvene har en forventet levetid på 25 år og på daværende tidspunkt dermed var 8 år gamle, ville Byggeskadefonden kun dække 17/25 dele af gulvudskiftningen, dog fratrækkes yderligere en selvrisko på kr. 120.000.

På baggrund af dette, samt hensyntagen til økonomien og selvfølgelig ikke mindst til de berørte beboere i Torvegården, besluttede bestyrelsen for at stoppe projektet med Byggeskadefonden.

Her skulle alle de berørte lejligheder have udskiftet gulvene i løbet af det næste halve til hele års tid.

Faxe Boligselskab får dermed ikke nogen erstatning fra Byggeskadefonden, men det opvejedes af, at vi ikke skulle af med penge til udlæg til håndværkere i lang tid og udgifter på ca. 500.000 (måske 600.000) til flyttefirma. Samlet set ville udgifterne – trods erstatningen – løbe op i over 2 millioner kroner.

Endvidere sparede vi at skulle udbetale honorarer for op til flere hundrede tusinde kroner, til vores egne rådgivere osv.

Og ikke mindst kan vi nu strække udskiftningen af gulvene i flere år og skal således ikke af med et fuldt og helt beløb på én gang.

Vi afholdte et beboermøde for de berørte lejligheders beboere den 18. juni, hvor den nye løsningsmulighed blev fremlagt. Der var ingen tvivl om at mange beboere blev lettede over, at man alligevel ikke behøvede at skulle gennem en 14 dages periode med flytning af al indbo og reparation af gulvene i lejligheden. Og ikke mindst en fraflytning af boligen i reparations-perioden.

Denne sag har lært os meget – og at kommunikationen ud til vore beboere er særdeles vigtig, er ingen vist mere i tvivl om. UBSBolig A/S rådgav os så godt de kunne, men det skal ikke være nogen hemmelighed, at vi er særdeles skuffede over rådgivningen (eller den manglende rådgivning) fra vores nu forhenværende projektleder fra DEAS A/S. Mange usikkerheder kunne være undgået, hvis sagen var blevet håndteret på en mere professionel måde fra begyndelsen.

I bestyrelsen er der lagt et ekstraordinært stort arbejde i forbindelse med denne meget vanskelige sag – og jeg vil sige en stor tak til mine bestyrelseskolleger, for aktivt at være med til at træffe de nødvendige beslutninger.

Vi afsætter i vores nye 10-års vedligeholdelsesplan et beløb til udskiftning af gulve – beløbet er 140.000 kr. pr. år. Men alt efter hvornår de forskellige beboere fraflytter de lejligheder, hvor gulvene skal udskiftes, så kan beløbet jo variere fra år til år. Men nu har vi i hvert fald et beløb på budgettet til dette arbejde.

### **Vedligeholdelse og reparationer:**

- Bestyrelsen har i lighed med tidligere år igangsat nogle nødvendige reparationer og vedligeholdelsesarbejder. Mange af arbejderne er indeholdt i en 10-årig vedligeholdelsesplan, som følges – men selvfølgelig vil der altid opstå noget, hvor vi ekstraordinært enten skal have repareret eller vedligeholdt noget.

Vi har gennemgået og fået opdateret en ny 10-års plan, og dette giver os et overblik over de nødvendige vedligeholdelsesopgaver, som vi skal være forberedte på vil komme.

### **Ændringer og opdatering af selskabslokalet**

- Det er ikke selve festlokalet, der er blevet gjort noget ved – lokale, møbler og andet inventar, står nemlig stadig velholdt og i orden. Det er næsten ikke til at se, at det er fra 1997. Stor ros til den bestyrelse, der dengang valgte at indkøbe kvalitets møbler mv. – og det kan jo betale sig...

Men et længe næret ønske om at få mere plads i køkkenet er altså nu opfyldt. Garderoben blev nedlagt og lagt sammen med køkkenet, så der nu er den nødvendige plads, til at man kan gøre mad mv. klar til gæster og selskaber op til 50 personer. Det var stort set umuligt før.

Der er blevet mere bordplads og service mv. er gennemgået – nogle ting er udskiftet, mens andre ting simpelthen er blevet kasseret.

Som erstatning for garderoben er der ophængt knagerækker i entréen/gangen, så man stadig kan komme af med sit overtøj.

Samtidig er der opsat en ekstra radiator, så lokalet også om vinteren kan bruges, uden brug af opvarmning ved hjælp af en varmeblæser. (Den har vi stadig ☺)

### **Omlægning af legepladsen**

- Der er nu foretaget en reovering af legepladsen. Sandkassen er fjernet og der er udskiftet og repareret flere af legeredskaberne.

Der bliver endvidere opsat mere synlige skilte i hver ende af legepladsen, der tydeligt oplyser om forbud mod hunde, rygning og indtag af alkohol på legepladsen.

### **Centralvarmeperioden**

- Sidste år kom der et par henvendelser fra beboere angående vores såkaldte centralvarme-periode. Dvs. at det er perioden, hvor der gennemløber varmt vand gennem radiatorerne og i (de røde blokke) gulvvarmen på badeværelserne.

Selv om den enkelte beboer ikke har lukket op for sine egne radiatorer eller gulvvarmen, bliver alle nødt til at være med at betale for en slags 'tomgang'. Derfor har bestyrelsen for flere år siden besluttet at der er en varme-nedlukningsperiode mellem 1. maj og 1. oktober.

Vi har dog en lille 'elastik', hvor vi kan forkorte/forlænge perioden, hvis vejret fordrer det. I år er der fx stadig varme i radiatorerne, da det i nogle enkelte dage og nætter, har været rigtigt koldt.

Bestyrelsen vil i løbet af 2015 evaluere om der skal ændres på denne praksis. Men jeg vil ikke undlade at gøre opmærksom på, at hvis det kun er nogle enkelte beboere der synes der skal lukkes op for varmen uden for den besluttede varme-nedlukningsperiode, så er det altså os alle - der via den fælles varmeregning – kommer til at betale.

### Affaldspladserne

- Bestyrelsen besluttede at indhegne de to affaldspladser, samt opsætte kameraovervågning.

Overvågningen er nu i funktion og afskærmningen er opsat. Vi har dog haft et problem med lågerne, der var alt for tunge og ikke så let oplukkelige som vi var blevet lovet af smedefirmaet. Det er nu blevet udbedret og vi er meget tilfredse med resultatet.

Beslutningen om at indhegne disse affaldspladser blev taget, da der gennem årene er konstateret et stigende problem med især udefra kommende personer, der afsætter eller henkaster deres affald i vores containere. Endvidere har nogle af Torvegårdens egne beboere også hensat affald, der rettelig burde bortskaffes på anden vis af beboeren selv.

Den gamle træ-indhegning var også ved at rådne op flere steder – og så ikke ud til at have særlig lang levetid tilbage. Den nye afskærmning er lavet i samme gode materialer, som er blevet brugt andre steder i Torvegården. Det er galvaniseret stål, som vi synes ser godt ud og som holdbarhedsmæssigt et helt i top. Og det vedbliver med at være pænt gennem årene.

Allerede i den første uge, hvor overvågningen var sat i funktion, blev 4 beboere konfronteret med ulovlig hensættelse af papkasser, fjernsyn og lignende. Vicevært og formand er bekendt med disse overtrædelser og hvem der gjorde det – og det skal positivt siges, at de pågældende beboere ikke har gjort det siden.

Overvågningen er både opsat som forebyggelse mod uhensigtsmæssig og ulovlig hensættelse af affald, men virker faktisk også som en lidt tryghedsskabende foranstaltning. Sker der kriminelle handlinger på vores område, kan det være medvirkende til en opklaring af sådanne forhold. Men det håber vi selvfølgelig ikke bliver aktuelt.

Der blev opsat et tavle-opslag, hvor det blev beskrevet hvilken type affald der må henkastes i containerne. Jeg vil lige gentage dette:

1. Det er kun almindeligt køkkenaffald og andet småaffald fra skraldespanden på køkkenskabslågen, der må smides i de grønne affaldscontainere.
2. Aviser og reklamer skal smides i de containere, der er opstillet sammen med affalds-containerne – disse papircontainere er mærket med 'PAPIR' og har et særligt indtag, hvor papiret kan smides ind igennem.
3. Glas skal smides i glaskuben, der er opstillet på den store parkeringsplads foran blok D (Kulturgrunden).
4. Hvis der bliver smidt uønsket affald på Torvegårdens område af Torvegårdens beboere, vil dette affald blive borttransporteret for beboerens regning.

5. Man skal huske at Faxe Boligselskab 1 gang om året stiller en stor container til rådighed (og afholder denne udgift) for alle beboere i Torvegården, hvor man kan smide fx papaffald/større genstande ud.

Og dette tilbud kan man benytte, hvis man ikke mener, at der er nogen muligheder for at levere det ud på de dertil indrettede kommunale genbrugspladser.

6. Men beboerne har som udgangspunkt, selv et ansvar for at løse denne opgave, måske ved venners/families hjælp - eller ved i sidste ende at tilkøbe sig denne mulighed hos en vognmand.

Nøjagtig som alle andre borgere i kommunen.

### **Elevatoren i blok B**

- Siden årsskiftet 2013/2014 har der desværre været store problemer med elevatoren i blok B. Der har været alt for mange stop i tide og mest i utide. Flere firmaer har været på opgaven og der er nu udarbejdet en teknisk rapport, så vi præcist kunne få oplyst problemets opfang.

Det er ingen hemmelighed at vi ikke er tilfredse med elevatorfirmaets håndtering af de mange fejlmeldinger, men det har bestyrelsen, i samarbejde med vore rådgivere, nu fundet en løsning på.

Elevatoren skal udskiftes, hvilket koster ca. 250.000 kr. Arbejdet er planlagt i budgetudkastet til næste år (2016), men kan efter bestyrelsen og administrationens opfattelse, forsvares at blive igangsat allerede i år. Man skal forvente at elevatoren på reparations- og udskiftningstidspunktet vil være ude af drift i nogle dage, men det er uundgåeligt.

### **Andre vedligeholdelsesarbejder i forbindelse med 10-års planen**

- Opsætning af baldakiner (halvtag) over elevatorpladsen, samt de tre døre mod legepladsen. Dette er for at skåne dørene og forøge deres holdbarhed. Prisen andrager ca. 30.000 kr.
- Men vi regner stadig med at der skal ske en udskiftning af trappedørene (3 - 4 stk. hvert år) henover de næste år. Vi afsætter ca. 30.000 om året til dette, men håber at beløbet ikke bliver brugt fuldt ud.
- LED-belysning i trappetårnene og kælderens. Vi har på nuværende tidspunkt en stor driftsudgift hvert år, samt et stort arbejde med at udskifte defekte pærer. Hvis vi udskifter alle lamper med LED-belysning, vil det både give en besparelse på vores elregning og en væsentlig mindre udgift til indkøb af pærer. Det koster ca. 60.000 kr., men vil hurtigt tjene sig ind.

- Malerarbejde på sydsiden vil koste omkring 200.000 kr. Dette skal gøres oftere end nordsiden, der først skal males igen i år 2019.
- Vi vil foreslå en udskiftning af vore energimålere (lejlighedernes målere af vand og varme). Det koster 325.000 kr.. Men det vil give en ikke uvæsentlig besparelse hvert år på udarbejdelse af forbrugsregnskaberne, da der ikke mere fysisk skal komme en person og aflæse målerne. Dette sker automatisk (lige som el-målerne bliver det) – og de enkelte beboere kan så også løbende følge med i deres forbrug, hvis man har en PC med Internetadgang. En anden fordel kan være, at man ikke skal betale et a/c beløb, men man kan blive afregnet for det faktiske beløb hver måned eller hvert kvartal – også i lighed med el-målerne.
- Vaskemaskinerne skal udskiftes en gang imellem. Til dette vil vi afsætte et beløb på ca. 90.000 kr. Selvfølgelig er det et engangsbeløb.
- Vi er nu kommet til det tidspunkt, hvor en udskiftning af køkkenerne skal til at ske. Vi har valgt at afsætte et beløb på 350.000 kr. pr. år over de næste 7 år, så alle køkkener i blok A og B herefter vil være udskiftet.

Der vil af vore rådgivere blive foretaget en grundig individuel vurdering af, hvordan arbejdet mest praktisk kan gennemføres. Men selvfølgelig vil beboerne have generens arbejdet pågår – men det er nok lige til at klare, når man efter det færdige resultat foreligger, har fået et nyt og flot køkken.

### **Økonomien**

- Regnskab 2014, samt budget 2016 forelægges om lidt til repræsentantskabets og afdelingens godkendelse. Her er mine få bemærkninger, inden regnskabschef Jan Hansen får ordet i forbindelse med gennemgangen.
- Vi foreslår at lægge et beløb på i alt ca. 4 mio. kr. ind på vedligeholdelsesbudgettet over de næste 10 år. Det er et beløb, der passer godt ind i vores økonomi. For at beboerne ikke lige pludselig skal få en større huslejestigning pga. dette, så vil vi foreslå en 'mindelig' forøgelse af huslejen på 1 %. Man kan jo sige at det ikke er helt rimeligt at Torvegårdens nuværende beboere, skal betale hele udgiften til de forøgede henlæggelser, som fremtidige beboere også om fx 10 år får glæde af. Men vi synes at også de nye beboere der kommer, må være med til at betale 'gildet'. Derfor en mindre stigning nu – og så slipper vi forhåbentlig for de 'store spring' i kommende huslejestigninger.
- Hvorfor har vi valgt at have en vedligeholdelsesstandard på dette niveau? Vi mener at vi skal gøre alt for at vi til stadighed er et attraktivt sted at bo, således at vi undgår at have tomme lejemaal. Det vil nemlig være undergravende for vores økonomi. Og med

et godt – men ikke ekstravagant – vedligeholdelsesniveau, er vi overbeviste om det trækker i den positive retning, når fremtidige potentielle beboere skal beslutte sig for, om det er i Torvegården man vil bo.

### **Fællesantenne**

- Fællesantennen har en selvstændig økonomisk ramme, hvor de faktiske omkostninger hvert år skal balancere med beboernes indbetalinger. Pga. tv-programmernes åbenbart kontinuerlige prisstigninger, vil vi forslå en stigning i antennebidraget allerede fra 1. september 2015. Hvis vi i stedet venter til næste år, vil I skulle betale en forholdsvis større stigning. Under punktet regnskab og budget, kommer vi ind på hvad prisstigningen indebærer.
- Kulturministeren har netop meldt ud, at hun vil forsøge at lave en politisk aftale for at få ændret loven om fællesantenner i boligorganisationer. Hun taler om, at der skal være frit valg mellem alle tv-kanaler, således at den enkelte beboer kan vælge nøjagtig de tv-kanaler som man ønsker at se. Og kun betale for dem, man ser...

I dag er man tvunget til at vælge mellem forudbestemte pakkeløsninger – og jeg ser det som et meget positivt tiltag. Jeg håber de kan blive enige på Christiansborg – men om alt bliver frit valg, det har jeg dog mine tvivl om. Men vi må se hvad fremtiden bringer på dette område.

### **Hvad er en almennyttig boligorganisation – og hvordan fungerer beboer-demokratiet?**

- Jf. lovgivning og vedtægter har en boligorganisation til formål at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger mv. under rimelig hensyntagen til handicap-egnethed.

Vi er altså ikke et boligselskab med ældre- og handicapboliger. Beboersammensætningen er - i et boligselskab som vores - meget bredt sammensat. Kommunen har såkaldt anvisningsret til 25 % af boligerne – det vil sige at kommunen 'går uden om' den almindelige venteliste, hvis man har ikke allerede har udnyttet anvisningsretten på 25 % af boligerne. Dette er en regel der gør, at kommunen kan løse akutte og almindelige boligsociale problemer for de borgere, der har brug for dette.

Årsagen til at jeg vælger at beskrive hvad almene boliger egentlig er for en størrelse, sker på baggrund af flere forespørgsler og kommentarer fra nuværende beboere, omkring reglerne.

- Fx – som jeg tidligere har nævnt - har vi haft store problemer med elevatoren i blok B. Nogle beboere har forventet at boligorganisationen løste elevator-stoppene akut med



blandt andet henvisning til ens førlighed og dermed en manglende mulighed for at kunne komme ud af ens lejlighed og videre ud af boligblokken. Da bestyrelsen vurderede at det var alt for dyrt at tilkalde reparatør, så de kunne nå at reparere og blive færdige inden for normal arbejdstid – og altså ikke i aftentimer og weekender – fik vi et par henvendelser, om dette kunne være rigtigt.

Bestyrelsen besluttede at spare beboerne for unødigt store udgifter og valgte at reparationer skulle foregå, så der ikke kom ekstra omkostninger ved udførelsen af reparationen.

Holdningen i den nuværende bestyrelse er altså, at hvis man under ingen omstændigheder kan komme ned af trapperne ved egen eller andres hjælp, så bør man overveje at finde en lejlighed i stueplan enten i Torvegården eller et andet sted. Ellers må man kunne tåle at vente 1 – 2 dage på at reparationen finder sted.

- Hjælpemidler er ofte nødvendige, for især de ældre beboere. Der har været et konkret eksempel på at man lader sit hjælpemiddel (gangstativ) stå uden for boligen. Dette er ifølge husordenen (stk. 2) og kutyten i Torvegården, ikke tilladt. Derfor bliver dette påpeget over for beboeren. Det er ikke for at genere, men vi passer meget på ryddeligheden heroppe.

Til sammenligning kan jeg sige, at fx enlige mødre ikke må have barnevogne eller lignende stå uden for døren. Enten må man benytte sig af sit kælderrum – eller også må man tage genstanden med helt ind i lejligheden.

- Det får mig til at ridse op, hvordan et beboerdemokrati virker i et almennyttigt boligbyggeri.

Repræsentantskabet er Faxe Boligselskabs øverste myndighed. Det er altså alle Jer beboere, der har det afgørende ord i alle beslutninger. Derfor kan alle fremsætte forslag til det årlige repræsentantskabsmøde, hvor man kan fremkomme med enten gode idéer til forbedringer eller fx til ønskede ændringer af husordenen.

Hvis man overholder tidsfrist og afleveringssted, som det er beskrevet i vedtægter og i indkaldelsen, så kan forslaget behandles på repræsentantskabs- eller afdelingsmødet. Formaliteterne skal overholdes, da det skal være en lige ret for alle beboere at fremkomme med forslag, så Torvegårdens øvrige beboere kan få det sendt ud sammen med dagsordenen - og dermed have en mulighed for at forberede sig på debatten og en stillingtagen til forslagene.

Men repræsentantskabet vælger jo som bekendt også en bestyrelse. Denne bestyrelse skal sørge for at de opgaver, der løbende kommer henover året, bliver udført. Samtidig er vi Faxe Boligselskabs 'øjne' på vores samarbejdspartnere i UBSBolig A/S. Og vi skal tage de nødvendige beslutninger, som vedtægterne og loven i øvrigt beskriver. Alle beboere kan stille op til bestyrelsesvalg og det afgøres ved almindeligt stemmeflertal, hvem beboerne synes de vil have i bestyrelsen.

Hvis man som beboer er meget utilfreds med bestyrelsen, kan man under særlige omstændigheder forlange et ekstraordinært årsmøde, hvor bestyrelsens mandat kan komme til afstemning. Disse omstændigheder står beskrevet i vedtægterne.

Som eksempel kan jeg nævne, at en beboer ønsker at kunne grille på Torvegårdens område. I vores husorden står klart og tydeligt, at det ikke er tilladt. Så kan man fremsende et forslag til repræsentantskabs- og afdelingsmødet, der kan stemme om forslaget. Bliver det vedtaget er det muligt at grille dagen efter afstemningen, men er det blevet afvist, fortsætter forbuddet naturligvis.

I praksis er det dog den af beboerne valgte bestyrelse, der tager de fleste beslutninger. Ellers vil Faxe Boligselskab blive handlingslammet, hvis alle beboere skulle indkaldes til møder om alle beslutninger. Derfor er det jo ikke ligegyldigt hvem I vælger til at udføre bestyrelsesarbejdet.

Og bestyrelsen kan faktisk også vælge at beslutte at 'stille sit mandat til rådighed'. Det kunne fx ske, hvis et flertal i bestyrelsen ikke ville acceptere en bestemt beslutning, på et repræsentantskabs- eller afdelingsmøde. Men det vil være når tingene er 'spidset helt til' – og det mener jeg ikke vi endnu har oplevet i Faxe Boligselskabs næsten 20-årige historie.

Jeg håber at de fleste af Jer er tilfredse med bestyrelsens arbejde. Det er i hvert fald ikke mange klager vi bliver præsenteret for, så det tager vi som en anerkendelse af de beslutninger, der bliver taget.

Vi afholder bestyrelsesmøder når det er nødvendigt, og det plejer at være 3 – 4 gange om året. Mødernes varighed er cirka 2 – 3 timer og formanden og administrationen sørger for at udsende en dagsorden, hvor de forskellige punkter bliver præsenteret. I øvrigt konstituerer bestyrelsen sig efter årsmødet, med en formand og en næstformand. Og sædvanligvis vælges bestyrelsen for en 2-års periode med hhv. 2 og 3 medlemmer på valg hvert andet år. Det gør at bestyrelsen har et vist 'flow' og at viden bliver ført videre, selv om enkelte bestyrelsesmedlemmer udskiftes.

Bestyrelsesarbejdet er ulønnet. Det vil sige at det er i bestyrelsesmedlemmernes fritid, at bestyrelsesarbejdet pågår. Dog er det blevet bestemt – som det blev oplyst på sidste årsmøde – at tildele formanden en honorar på kr. 6.000,- minus skat, selvfølgelig. Formand og næstformand får en skattefri godtgørelse på kr. 2.000,- hver, til dækning af telefon og IT-omkostninger, da boligselskabet ikke stiller dette til rådighed for disse to personer. Formandsopgaven kan indebære at man skal deltage i møder, så man er nødt til at tage fri fra sit civile arbejde, og derfor må en vis beskedent honorering være på sin plads. Det giver måske også fremtidige formandsemner mere mod på at påtage sig denne opgave.

Endelig inviteres bestyrelsen til en årlig sammenkomst, hvor man under mere uformelle former, sammen med repræsentanter fra administrationen, kan mødes. Dette blev indført tilbage i tiden, da Faxe Boligselskab blev stiftet.

Bestyrelsen har også et tæt samarbejde med viceværten. Dog er det UBSBolig A/S der har ansvaret for den daglige kontakt, men også især formanden har jævnligt en vis kontakt med ham, når mindre problemstillinger skal løses. Bestyrelsen beslutter løn og ansættelsesforhold og dermed har man som bestyrelsesmedlem også et arbejdsgiveransvar.

- Ris og ros:  
Indenfor på væggen i trappe- og elevatorårnet i blok A, er der en postkasse, hvor beboerne kan komme med ris/ros og eventuelle nye idéer, eller blot kommentarer om forskellige forhold i Torvegården.

Bestyrelsen afholder som tidligere nævnt cirka 3 - 4 bestyrelsesmøder om året, hvor vi blandt andet behandler og drøfter eventuelle henvendelser.

Er der noget, hvor man ønsker bestyrelsens øjeblikkelige fokus, kan man i stedet rette henvendelsen til formanden (postkassen nr. 19).

Men generelt bliver henvendelserne taget med på førstkommende bestyrelsesmøder.

### **Bestyrelsen:**

- Bestyrelsen konstituerede sig efter sidste års repræsentantskabs- og afdelingsmøde med Margit Jørgensen som næstformand og undertegnede som formand.

Der har været afholdt i alt 4 bestyrelsesmøder i det forgangne år.

Bestyrelsen vælges af os beboere og udgøres af fem personer. Man vælges normalt for en 2-årig periode, men fraflytning, sygdom og lignende kan gøre at der nogle gange er suppleringsvalg for en 1-årig periode.

Margit Jørgensen meddelte allerede sidste år at det var hendes sidste år i bestyrelsen. Så vi skal både vælge et nyt bestyrelsesmedlem og bestyrelsen skal herefter vælge en ny næstformand i år.

Formanden stiller op til genvalg, både som bestyrelsesmedlem og som formand for bestyrelsen.

### **Administrationen**

- Vi er i bestyrelsen meget tilfredse med samarbejdet med UBSBolig A/S. Der er flere 'eksperter' i administrationen vedrørende boligselskabets enkelte områder, som vi i Faxe Boligselskab kan trække på. Det er en særdeles god ting.

Vi har taget konsekvensen af det tilfredsstillende samarbejde og har her i begyndelsen af 2015 sagt farvel til projektleder/ejendomsinspektør Jens Buhl-Madsen fra DEAS A/S. Vi synes det var nærliggende at få udført denne opgave af det samme firma som kender os særdeles godt i forvejen, nemlig UBSBolig A/S. Der er nu ingen tvivl om hvem der har ansvaret for de arbejder der bliver bestilt og som har den tætte kontakt med vores vicevært om de enkelte opgaver. Så vi siger velkommen til Martin Staal og Pieter Secuur, der i fællesskab har delt opgaverne i mellem sig.

### **Hjemmeside:**

- Hjemmesiden [www.faxeboligselskab.dk](http://www.faxeboligselskab.dk) er nu i fuld drift. Vi er selv meget tilfredse med resultatet og man kan nu indhente mange oplysninger, både som nuværende beboer, men ikke mindst som eventuel kommende beboer.

### **Nyhedsbrev:**

- NYHEDSBREVET TORVEGÅRDEN bliver udsendt nogle gange i løbet af året. Det skulle betyde at alle er lidt mere informeret om, hvad der sker omkring os her i Torvegården.

Nyhedsbrevet er ment som en orientering til beboerne fra bestyrelsen. Jeg indførte det for nogle år siden og har flere gang fået henvendelser fra beboere, der synes det er rart at få et indblik i bestyrelsens vigtige arbejde og de beslutninger der tages over hele året.

- Jeg har forsøgt mig med at lave nogle såkaldte tavle-opslag (TORVEPOSTEN), hvor korte og hurtigt læste emner kan fortælles. Jeg vil indrømme at mit første forsøg var lidt optimistisk. I hvert fald tror jeg at man måtte køre op og ned med elevatoren 5 – 10 gange, for at få læst alt hvad jeg havde skrevet. Så jeg arbejder 'lidt på konceptet' som det vist hedder... ☺

### **Afslutning:**

- Vi har stadig en god og sund økonomi og nogle dygtige folk omkring os til at hjælpe med at få dagligdagen til at fungere.

Som formand for Faxe Boligselskab vil jeg sige tak til mine kolleger i bestyrelsen, for et godt samarbejde. En særlig tak skal lyde til Margit Jørgensen, der efter 6 års bestyrelsesarbejde, nu ønsker at udtræde af bestyrelsen. Margit fortalte os alle det sidste år, men det er alligevel lidt underligt, at det nu allerede er tiden for afskeden. Før Margit kom i bestyrelsen, sad hendes mand Fin Jørgensen i flere år i bestyrelsen, så man kan vist roligt sige at de har ydet en stor og i øvrigt meget engageret indsats for os alle i Torvegården.

Også en tak til vore ansatte, vicevært Niels Jørgensen og dennes afløser, Pehr Hoxer (- og Lilly), der også tager sig af trappevasken og flaghejsningen.

Tak til UBSBolig A/S, administrator Michelle Andersen og regnskabschef Jan Hansen, regnskabsassistent Lone Mortensen, direktør Iben Koch, afdelingschef Gregers Andersen, projektlederne Pieter Secuur og Martin Staal.

Og ikke mindst tak til alle jer beboere – jeg ønsker jer endnu et godt år her i Torvegården, indtil vi måske ses til næste års repræsentantskabsmøde i maj måned 2016.

/Martin Hillerup