

Årsberetning

Repræsentantskabs- og afdelingsmøde i
Faxe Boligselskab

Mandag den 19. maj 2014 kl. 19.00

Indledning:

- I år afholder vi repræsentantskabs- og afdelingsmøde her i maj måned. Før har det altid skullet være i juni måned, men en ny lovgivning har præciseret, at møderne skal afholdes inden udgangen af maj måned.
- Tidspunktet er ændret tilbage til det sædvanlige tidspunkt kl. 19.00. Sidste år forsøgte vi os med at begynde kl. 17.00, men mødet gik hen over spisetid og det var ikke hensigtsmæssigt.
- Da jeg gerne ser at I får en grundig orientering om årets gang, får I en lidt længere og grundigere årsberetning end ellers.
- 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.

Til - og fraflytninger:

- Modsat andre boligselskaber/boligforeninger, er der stort set ingen lejeledighed i vores lejemål. Vi har dog haft en enkelt lejlighed i blok C, der har stået tom i cirka 10 måneder – og det er alt for lang tid. Der bliver annonceret i forskellige aviser og digitale medier... - så vi håber..!

Når der ses annoncering om ledige lejemål i Torvegården, er det i en fraflyttet lejers opsigelsesperiode – hvor lejeren altså stadig betaler huslejen.

Men vi er dog glade for igen i år at kunne melde næsten 'fuldt hus' hele året igennem.

I hele året 2013 har der været 12 fraflytninger, mod 11 i 2012, og hele 18 i 2011.

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

De to lejemål drives af en administrator for konkursboet efter Michael Scheik ApS.

- Det er Goldsmith Ejendomme der ejer lokalet med RødeKors-butikken og det er COOP der ejer fakta's nuværende lokaler.

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 enten skal have repareret noget eller ekstraordinært vedligeholdt noget.

- Sidste sommer oplevede vi at strømmen til udendørsbelysning og ventilation forsvandt. Det er sket nogle gange tidligere og en enkelt gang siden. Nedbruddet sidste sommer var uheldigt på flere måder: Viceværten havde ferie, så det var viceværtafløseren der 'havde vagten'. Selv om viceværten over telefonen beskrev hvordan man kunne tilslutte relæet igen, så ville det ikke lykkes.

Man prøvede at få fat i den sædvanlige installatør, men han reagerede ikke – og med god grund, vi fandt ud af at han i de dage var gået konkurs. Men det lykkedes os at få gang i systemet igen via en ny el-installatør.

Vi vil dog ikke få foretaget en gennemgribende fejlsøgning, da vi hidtil har kunnet slå relæet til igen uden problemer. Det kan let løbe op i 40-50.000 kroner at få foretaget en sådan gennemgang, og hvis ikke problemet bliver større (ca. 1 gang hvert år) sparer vi denne store udgift. De sagkyndige fortæller at der ikke skulle være en større risiko for uheld m.v. I øvrigt kan en periodisk fejl være meget vanskelig at opspore – og så ville pengene jo være spildt.

- Som det blev fortalt sidste år, har vi fået indreguleret vores varmeanlæg, således at vi ikke leder for varmt vand tilbage til Faxe Fjernvarme – der ellers ville betyde en strafafgift hvert år. Med indreguleringen sparer vi jo samlet set også på udgiften til varmen. Men det har vist sig at når 'Kong Vinter' sætter ind, kan vi ikke få temperaturen op på bare 20-21 grader i mange af lejlighederne.

Og det kan vi selvfølgelig ikke leve med. Så temperaturen i vores fordelingsvand er sat op igen, men med en risiko for strafafgift fra Faxe Fjernvarme, pga. at vi så tilbagefører for varmt vand igen. Bestyrelsen følger udviklingen nøje og forholder sig til en situation med strafafgiften, hvis vi bliver pålagt dette. Vi vil jo gerne have så lille en varmeregning til hver beboer som muligt.

Hvis vi fx fra Faxe Fjernvarme får en 'strafafgift' på kr. 30.000, vil det betyde ca. 350 kr. i ekstra udgift om året til hver enkelt lejlighed.

- Vi får hvert år malet diverse steder heroppe, dette er også sket i det forgangne år.
- I forbindelse med vandgennemtrængning er der nu bl.a. udskiftet to tagbrønde og såkaldte 'plags'. Det har efterfølgende vist sig, at der ikke længere er vandgennemtrængning til elevatortårnene og andre steder. Vi krydser fingrene for at det nu har afhjulpet situationen.

- Der er sket en udskiftning af 3 dør-sæt i elevatorerne. De nye dør-sæt er udført i rustfrit stål og skulle således holde længere end de gamle.
- Vi kan konstatere algeforekomster på svalegangene - og disse svalegange og vægge bør på et tidspunkt afrensnes.

Der er indhentet et tilbud på ca. kr. 34.000,00 + moms for et areal på 207m². Arealet svarer kun til ca. en femtedel af det berørte areal. Set i lyset af den kommende gulvsag og det samlede beløb for afrensning af algeforekomsterne, besluttede bestyrelsen at udsætte punktet til gulvsagen er afsluttet.

- Et plankeværk/hegn ud mod beboer i Nygade er blevet forhøjet. Beboeren havde problemer med at traktorerne, der udfører vores snerydning på p-pladserne, skubbede sne og dermed også småsten mv. ud over det lave hegn og ned på hans grund – hvor han havde sin bil parkeret.

Vi lavede en aftale om at han selv udførte arbejdet med hegnet og indkøbte materialerne – så ville Faxe Boligselskab betale for materialerne.

Og det er udført til alles tilfredshed - og kostede os kun omkring 2.500 kroner. Alternativet var vist et forventet krav mod Faxe Boligselskab, med en eventuel og mulig erstatning til følge. Så det ville vi selvfølgelig helst undgå, derfor blev det løst på denne måde.

- Bestyrelsen ønskede mere ryddelighed og orden i vaskerummet, samt at rummet blev rengjort oftere af viceværten. Der er nu sat opslag op i vaskeriet, hvor viceværten kvitterer hver gang, der er gjort rent.

Vi opfordrer dog alle til at hjælpe med at holde orden – tage vasketøj ud af maskinerne så snart de er færdige og fjerne tøjet fra tørresnoren, når det er tørt osv. osv. ...

Der er en mulighed for, at brugerne får en meddelelse på skærmen, når de bruger deres vaskebrik. Denne mulighed kan f.eks. bruges, hvis beboer har vasketøj hængende for længe – og denne mulighed vil vi bruge fremover, hvis man kan konstatere hvilke beboere, der ikke overholder retningslinjerne.

- På grund af den forestående gulvsag – og fordi vi er godt med i henhold til vedligeholdelsesplanerne – foretages der ikke større vedligeholdelsesarbejder i 2014.

Ting der går i stykker vil selvfølgelig blive repareret, men vi vil gerne afvente den endelige økonomiske situation, når gulvsagen er endeligt udført og opgjort.

Skader i forbindelse med stormene i oktober og november 2013

- Havebordene blev ødelagte og der er nu indkøbt nye i en tungere kvalitet.
- Glasafskærmning blev ødelagt i samme storm - der er opsat ny glasafskærmning ved lejlighed nr. 1 i blok A, samt udført småreparationer af andre, for at forebygge at disse – til stor fare – bliver revet løse og styrter til jorden.

Forsikringen har betalt den del af arbejdet som vedrørte stormskaden.

- Men ellers var vi vist nådigt sluppet i disse to enormt kraftige efterårsstorme.

Styringsdialog med Faxe Kommune

- Faxe Kommune er lovmæssigt forpligtiget til at indkalde boligselskaberne til et såkaldt styrings-dialogmøde. Det finder sted cirka hvert/hvert andet år. I 2013 havde kommunen valgt at indkalde hver enkelt boligselskab til separate møder og vi sendte vores administration til dette møde.

På mødet interesserer kommunen sig for forholdene omkring beboerdemokrati, udlejningsforhold og ejendommens vedligeholdelsesstand. Især sidstnævnte havde kommunens bevågenhed.

Økonomien

- Vi har fået en stor tilbagebetaling af ejendomsskatter. Vi lavede en aftale med et firma om at prøve at vinde en sag om dette – om nødvendigt gå i retten. Firmaet skulle ingen penge have, hvis sagen ikke faldt ud til Faxe Boligselskabs fordel – men skulle kun honoreres, hvis vi fik medhold og der skete en tilbagebetaling.

Sagen har indtil videre afstedkommet en udbetaling på kr. 229.000 til Faxe Boligselskab. Sagen pågår stadig, og Faxe Boligselskab er stadig med - og det vil ikke afstedkomme nogen udgifter for Faxe Boligselskab, hvis der ikke tilbagebetales yderligere beløb.

Det er da en kæmpe succeshistorie... - og vi kan måske se frem til yderligere tilbagebetaling. Og mon ikke vi kan blive enige om, at disse mange penge falder på 'et tørt sted' som en kærkommen og uventet hjælp til fx at få dækket nogle af udgifterne i forbindelse med gulv-sagen.

- Regnskab 2013, samt budget 2015 forelægges om lidt til repræsentantskabets og afdelingens godkendelse. Her er mine få bemærkninger, inden regnskabschef Jan Hansen får ordet i forbindelse med gennemgangen.

Det er **boligorganisationen** der skal dække tab på lejeledighed og tab på fraflytninger. Boligorganisationen udviste et tilfredsstillende resultat og gav et lille overskud.

- **Afdelingen** kom ligesom boligorganisationen ud med et overskud, som primært skyldes tilbagebetalingen vedrørende førnævnte ejendomsskat.
- Budgettet for afdelingen, udviser en mindre stigning på 1,46 %. Der er fokus på følgende punkter:
 - Ejendomsskatter
 - Renholdelse / renovation
 - Diverse: telefonen i elevatorerne har ikke været medtaget tidligere
 - Tab ved fraflytning
 - Renter
 - Henlæggelser til vedligeholdelse
- Antennebudgettet for 2015 udviser en stigning på kr. 41,00 pr. lejemål. Årsagen til stigningen skyldes primært en stigning i opkrævningen fra antenneforeningen.

Fuldpakken, vedtaget på repræsentantskabs- og afdelingsmødet sidste år:

Programmer:	Kr. 3.875,28
Copydan:	Kr. 474,72
Kontingent:	Kr. 600,00
I alt:	Kr. 4.950,00

Hertil tillægges vor egen administration af opkrævning, samt evt. tab fra lejere, samt et mindre underskud fra sidste år.

Fra 1. januar 2015 koster fællesantennen kr. 431 pr. lejemål.

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 3 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.
- Bestyrelsesarbejdet er ulønnet, men 1 gang om året er der en bestyrelsesafslutning, hvor bestyrelsen, sammen med ansatte og udvalgte fra vores administration, samles til

en uformel sammenkomst og lidt at spise og drikke. Sådan har det været gennem alle årene siden Faxe Boligselskab begyndte sit virke i 1996/1997.

Men vi har et problem. Vi har en fuldtallig bestyrelse i øjeblikket, men må også konstatere at det er svært at rekruttere nye. Sidste år kom Bent Pedersen til – og det er godt at få 'nye vinde' i en bestyrelse.

Hvad er så problemet..? Jo, Margit Jørgensen har allerede nu valgt at sige at det er det sidste år at hun er medlem af bestyrelsen. Hun har taget sin 'tjans' i 6 år (og før hende, var det hendes mand Fin, der var med i bestyrelsen i 6 år). Så vi skal ud og prøve at finde en person, der ønsker at yde en indsats i dette vigtige arbejde.

Jeg selv har umiddelbart ikke planer om, at jeg i mange år frem skal fortsætte i bestyrelsesarbejdet. Et par andre medlemmer af bestyrelsen er – uden at fornærme nogen af dem (og det ved de godt..☺)- oppe i årene og har flere gange talt om at nye og yngre kræfter bør komme til. Men foreløbig har Bodil Hansen sagt ja til at genopstille for en ny 2-årig periode og det samme har Bent Pedersen, og det er vi meget glade for.

Og så fortsætter Runa Rømer også det andet år af hendes 2-årige valgperiode.

Hvad skyldes problemerne med rekrutteringen til bestyrelsesarbejdet..? Jo, det er ikke kun et 'Faxe Boligselskabs-problem' – over hele landet meldes der om samme tendens.

Det er altså et generelt problem i at rekruttere medlemmer til bestyrelserne. På dette møde vil bestyrelsen appellere til, at alle jer fremmødte, overvejer at stille op – eller at kontakte nogle dem der ikke er til stede, da alle har et ansvar.

Næste år skal vi som minimum bruge 1 person til at lade sig opstille til bestyrelsesvalget – og dermed få mulighed for at præge udviklingen i Torvegården..

Bestyrelsen har på sidste møde vedtaget at give det maksimale bestyrelseshonorar som en samlet løn til den til enhver tid siddende formand. Dette beløb er på ca. 6.000 minus skat pr. år. Beløbet er beskedent, men vi er underlagt en lovgivning der nøjagtig fastsætter mulighederne for honorering af bestyrelsen.

Som formand har man et særligt ansvar for at boligselskabets administration, ansatte og bestyrelse fungerer og får forholdt sig til den daglige drift. Der stilles ikke IT-udstyr og andet til rådighed – og som formand må man kunne forvente af og til at skulle tage fri fra sit arbejde, for at deltage i nogle møder i dagtimerne.

Skal vi fremover kunne tiltrække emner til posten som formand, har bestyrelsen altså valgt at tildele et formandshonorar. Endvidere gives der telefon- og digitaliserings godtgørelse til formand og næstformand på 2.000 kr. til hver. Denne godtgørelse er givet gennem en årrække.

Ny administration

- Vi har nu samarbejdet med vores nye administration UBSBOLIG A/S i cirka halvandet år.

Der vil altid være nogle udfordringer for begge parter, inden man finder ind i en ny 'hverdag'.

Bestyrelsen har brugt meget tid på at forholde sig til nye – og for os hidtil ukendte – problemstillinger. Dette gælder blandt andet aftale om betaling for diverse ydelser, arbejdsfordeling og ikke mindst mange drøftelser og en indførelse af en helt ny administration, der ikke havde noget kendskab til Faxe Boligselskab.

Bestyrelsen og undertegnede føler at vi er nået rigtigt langt, og ved fælles hjælp, må og skal samarbejdet komme til at fungere.

Vi har gennem alle årene været vant til at en enkelt person havde ansvaret for alt vedrørende vores administration, men i UBSBOLIG A/S er ansvaret delt ud på flere – og det har været en udfordring at skulle forholde sig til.

Men jeg kan konstatere at det er blevet en styrke, da der nu er flere 'eksperter' vedrørende boligselskabets enkelte områder.

- Vi har stadig tilknyttet vores ejendomsinspektør, projektleder Jens Buhl-Madsen. Han er vores viceværts 'overordnede' og har kontakten til ham - og som i samarbejde med viceværten sørger for at holde et vågent øje med vores ejendomskompleks. Jens Buhl-Madsen deltager - når det er påkrævet – i bestyrelsens møder, for at forelægge de vedligeholdelsesarbejder som vi skal foretage. JBM har også en meget vigtig og central rolle i forhold til vores udfordring omkring parketgulvene i blok C+D.

Hjemmeside:

- Hjemmesiden www.faxeboligselskab.dk er pt. i gang med en relancering. Den gamle aftale om vedligeholdelse af den hidtidige hjemmeside er ophørt og bestyrelsen har vedtaget at købe en ny hjemmeside, der gerne skulle i luften i løbet af et par måneder. Så man kan ikke i øjeblikket klikke sig ind på vores hjemmeside – men interesserede, der ønsker at vide mere om os, kan klikke sig ind på den landsdækkende www.findbolig.nu

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. Det koster lidt trykudgifter, men bestyrelsen synes det er en god måde at informere beboerne på.

Hunde i Torvegården:

- Endnu en gang er jeg blevet opfordret til at gentage et tilbagevendende problem: Hvis man har hund, er det vigtigt at man tager meget hensyn. Hunden skal ALTID være i kort snor, når man er på ejendommens område. Og hundens efterladenskaber SKAL selvfølgelig også opsamles på Torvegårdens områder...

Hvis overtrædelser sker – og man ikke efterfølgende retter sig efter henstillinger, kan en sidste konsekvens blive en ophævelse af lejemålet.

Husk at reglerne om hunde også gælder, hvis lejlighedernes beboere har gæster medbringende en hund.

Alle skal huske på, at selv om man som hundeejer synes at ens egen hund 'er det bedste i verden' – ja, så deler ikke alle beboere denne glæde over de firbenede.

Der har før været forslag fremme om at forbyde hunde i Torvegården. Dette forslag ville jeg være ked af at skulle stille igen. Men bliver problemerne ikke løst, kan det blive konsekvensen. Og så må alle beboere samlet tage stilling til et eventuelt forbud.

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.
- Vi får i år igen en lille huslejestigning, hvilket vi ikke kan undgå. Men den er heldigvis meget minimal. Bestyrelsen har valgt at anbefale en stigning på 1,46 %, hvilket betyder ca. 50-60 kr. pr. måned. Gulv-sagen kommer ikke til at betyde en større huslejestigning næste år. Dette skyldes de gode henlæggelser, som er foretaget gennem årene siden 1997.
- Som formand for Faxe Boligselskab vil jeg sige tak til mine kolleger i bestyrelsen, for et godt samarbejde.
- 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 (Iben Koch og Gregers Andersen) – samt tak til inspektør Jens Buhl-Madsen fra DEAS A/S.
- 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 2015.

/Martin Hillerup