



**FAXE BOLIGSELSKAB**  
TORVEGÅRDEN

# Årsberetning

*Ved bestyrelsesformand Martin Hillerup*

Repræsentantskabs- og afdelingsmøde i  
**Faxe Boligselskab**

Mandag den 22. maj 2017 kl. 19.00

### **Indledning:**

- Her følger bestyrelsens årsberetning for det seneste år i Faxe Boligselskab. Og beretningen bliver udsendt sammen med referatet af dette møde. Endvidere vil referaterne, regnskab og budget samt beretningen kunne ses på vores hjemmeside snarest.

Bestyrelsen har set frem til at fortælle jer om de projekter som – med jeres flotte opbakning på tidligere årsmøder – er gennemført eller på vej til at blive gennemført. Der er både store og små projekter, men alle sammen vigtige, for at vi stadig kan være et attraktivt boligselskab, hvor folk bliver boende og andre gerne vil flytte til, når lejligheder bliver ledige af en eller anden årsag.

Der er ingen tvivl om at når så mange mennesker bor på et forholdsvis lille område, vil der af og til opstå gnidninger af den ene eller anden art. Men hvis man har et åbent og positivt sind, så viser løsninger sig ofte – og lige foran næsen på én.

De meget få der gennem årene gang på gang har været negative og ikke særligt konstruktive i deres adfærd over for deres medbeboere og andre, skal huske på at der ikke er 'bolig-tvang' her i Torvegården – det er ganske frivilligt om man ønsker at bo her. Der er beboerdemokrati med en beboervalgt bestyrelse og et årsmøde, hvor man kan fremkomme med forslag til ændringer af diverse forhold.

Den daglige kontakt varetages af vicevært-funktionen og er her man i første omgang kan og bør henvende sig til. Man kan derefter kontakte vores administrator UBSBolig, hvis ikke man føler at der er fremkommet en brugbar løsning.

Men husk også at du kan henvende dig direkte til bestyrelsen – vi har en postkasse hængene indenfor ved trappen/elevatortårnet i blok A – og her er man altid meget velkommen til at lægge en seddel/et brev, som bestyrelsen kan behandle. Ønsker man en lidt hurtigere reaktion, kan man også få et svar – eller et foreløbigt svar, hvis man lægger det direkte i formandens postkasse – nr. 19.

### **Vedligeholdelse, reparationer og nye tiltag:**

- Vi justerer og følger den vedtagne 10-årsplan hvert år – større opdateringer fremgår og vedtages af forsamlingen her - hvert år på dette møde.
- Udskiftningen af de 20 år gamle køkkener i blok A og B går efter planen og arbejdet forventes færdigt med udgangen af i år. Vi har således klaret udskiftningen over en cirka 2-årig periode, hvilket jeg tror at alle er glade for, i stedet for den oprindelige tanke om at strække arbejdet over en 4-årig periode.

Der vil være cirka 8 lejligheder der ikke får udskiftet køkkenerne i denne omgang. Beboerne har selv valgt – af forskellige årsager – at arbejdet ikke skal udføres før fraflytning. Dette har vi selvfølgelig accepteret.

- Det blev på sidste års møde besluttet at indkøbe plantekasser til 1. salen i blok A. Alle er velkomne til at komme 'på besøg' og se det færdige resultat. Nu skal planterne lige vokse til – men jeg har allerede nu set de nærmeste beboere gå og 'pusle' om plantekasserne, dejligt at se. Fra bestyrelsen er det Michael Andersen og Bodil Hansen der er tovholdere på 'projekt plantekasser', det vil sige at nye ønsker mv. aftales med disse to personer. Plantekasserne har ialt kostet ca. kr. 5.000,- pr. stk.
- Problemet med vandindtrængning i blok A, B og i Fakta er blevet løst. Efter mange år og utallige forsøg på at lokalisere fejlen uden større held – ja, så lykkedes det endeligt en ingeniør at finde frem til fejlen og vi fik udskiftet de defekte fuger i trappetårnene. Indtil videre har det vist sig at være løsningen – og vi 'banker tre gange under bordet' for at vandet holder sig udenfor...
- Der er udskiftet nogle hoveddøre – og disse udskiftninger er indeholdt i vores vedligeholdelsesplan og bliver udskiftet når det skønnes nødvendigt.
- Der er påbegyndt udskiftning af bundstykker v/ 'altan'-dørene i stuen, således at det påbegyndte råd ikke kommer til at gøre yderligere skade. Arbejdet forventes færdiggjort med udgangen af i år.
- Vinduerne på sydsiden i blok A er blevet malet udvendigt. Og i år er det tilsvarende side i blok B der står for tur. De andre sider behøves ikke at blive malet så ofte, da solen ikke der giver slidtage i samme grad.
- Sidste år blev der malet grimt graffiti på den ene husmur på gavlen i blok B, der vender ud mod Torvegade. Gerningsmanden/gerningsmændene havde været på en 'graffiti-tur' gennem Faxe by og også en tur i Faxe LP, for at 'pynte' på andre folks ejendom. Disse dumheder er selvfølgelig blevet politianmeldt.

Vi fik et firma fra Birkerød til at fjerne graffitien, og dette med så stor succes at vi har besluttet at gøre et forsøg mere med samme firma omkring at afrense murene, hvor store sorte rander med skidt og snavs er kommet gennem tiden. Hvis dette bliver en succes vil vi formentlig få afrenset de sidste steder, hvor der er problemer. Dette afhænger også af prisen.

Vi vil prøve om dette firma også med succes kan afrense og behandle flisepesten på 1. salen i blok A og andre steder.

Vi vil i øvrigt i 2018 holde fokus på især algebehandlingerne på vore bygninger. Andre større ting er ikke 'på programmet' – dejligt at vi nu kan holde en pause med investeringerne og således opspare endnu mere til fremtidens vedligeholdelse og nye tiltag – uden større huslejestigninger til følge.

- Der er så småt begyndt at blive problemer med toiletter, der løber. Enkelte udskiftninger er sket og det er nu planen at vi udskifter ca. 10 stk. om året. Toiletterne i blok A og B er nu over 20 år gamle og derfor igangsætter vi nu dette arbejde.

Det er vigtigt at man selv som beboer holder øje med om toilettet løber, så der kan blive gjort noget ved det. Det er nemlig beboeren selv, der betaler for dette vandspild – og det kan løbe op i mange penge, hvis ikke man er opmærksom.

Nogle gange er det lykkedes at reparere toilettet, andre gange må det konstateres at der må en udskiftning til. Det er nemlig ikke altid samme fejl, der er skyld i problemerne.

#### **Nye energimålere fra Brunata:**

- Vi vedtog jo sidste år at få installeret nye energimålere til aflæsning af varme, samt koldt og varmt vand. Brunata er stort set færdige med installationerne og vi er kommet i gang med de nye målere. Nu skal der ikke mere en servicetekniker fra Brunata ind i hver lejlighed for at aflæse en gang om året, dette gøres elektronisk.

Og hvordan sker det..? Nogen har måske lagt mærke til en slags 'antenne' på vores tag, det er den der hhv. sender og modtager signalerne fra energimålerne. Denne nye form for aflæsning får også en yderligere fordel, for de af jer der er interesserede i at følge med i jeres forbrug løbende hen over året. I har alle fået et brev fra Brunata, der beskriver hvordan I med en adgangskode får adgang til en hjemmeside og således kan følge med i forbruget, så ofte man ønsker det. Helt i lighed med elmålerne via SEAS/NVE.

Desværre har de nye målere efterladt et temmelig tydeligt mærke/afskalning på radiatorerne, da de nye målere ikke havde sammen mål som de gamle. Dette var ingen informeret om, det var først noget der blev opdaget da arbejdet med udskiftningerne var i fuld gang.

Da det jo ikke ser særligt pænt ud, vil vi på et senere tidspunkt på året igangsætte en helt ny maling af forsiden af hver enkelt radiator. Det bliver selvfølgelig udført af vores sædvanlige og lokale 'husmaler' Bjarne Gejl Hansen, der jo i forvejen kender Torvegården ud og ind og altid udfører et super stykke arbejde til boligselskabets tilfredshed. Han har som sædvanlig afgivet et rigtig godt tilbud på opgaven.

Vi vil samtidig overveje, at når nu vi igen skal ind i hver lejlighed og have malet radiatorerne (og også skal det i forbindelse med installeringen af fiberforbindelse), så kunne det være godt at udføre et 'servicetjek' på hver enkelt lejlighed, så boligselskabet kan se om der er nogle udfordringer, der skal klares umiddelbart eller som man skal forelægge bestyrelsen, hvis det er opgaver af større omfang. Servicetjekket vil give os et overblik over tilstanden på døre- samt vindueslister, toiletterne, armatur i køkken og i badeværelse o. lign.

Det vil blive kommunikeret ud, hvornår sådan et 'service-tjek' og malerarbejde bliver udført – men det påbegyndes senere på året i år.

### **Fiberforbindelse fra Fibia:**

- Inden 1/7-2017 vil alle lejligheder have fået installeret en fiberforbindelse. Og de af jer (cirka 65 lejligheder) der har tilmeldt jer enten en TV-pakke og/eller en Internetpakke, vil således kunne komme i gang med at surfe rundt på nettet og ikke mindst se TV denne dato. Antenneforeningens TV-signal bliver lukket ned pr. 1/8-2017.

Hvis en beboer ikke har fået tilmeldt sig, men ønsker et af produkterne fra Fibia, skal man hurtigst muligt rette henvendelse til Fibia for at få en dialog om mulighederne. Hver enkelt beboer opkræves direkte af Fibia og indgår således ikke i huslejeopkrævningen pr. 1. juli 2017. Fibia har i øvrigt kvartalstvis betaling for deres produkter, så man skal lige huske at man bliver opkrævet for de første 3 måneder pr. 1. juli.

### **Ændringer af husordenen:**

- På baggrund af flere henvendelser fra beboere og også et ønske fra bestyrelsen, fremlægges der i dag et forslag til ændringer i husordenen. Der bliver strammet lidt op på nogle ting, og da husordenen stort set aldrig har været ændret i de 20 år Torvegården har eksisteret, er det nu tiden til at ændre og tilføje nogle enkelte punkter.

I har alle fået forslagene sendt med ud sammen med dagsordenen og har haft mulighed for at se nærmere på ændringerne – og jeg vil motivere de enkelte forslag, når vi kommer til punktet på afdelingsmødet.

### **Affaldspladserne (Installeret overvågning og afskærmning)**

Jeg vil igen i år opsummere reglerne for udsmidning, da vi kan konstatere at ikke alle beboere helt har forstået hvad og hvordan man skiller sig af med sit affald:

- o Det er kun almindeligt køkkenaffald og andet småaffald fra skraldespanden på køkkenskabslågen, der må smides i de grønne affaldscontainere.

- Aviser og reklamer skal smides i de containere, der er opstillet sammen med affalds-containererne – disse papircontainere er mærket med 'PAPIR' og har et særligt indtag, hvor papiret kan smides ind igennem.
- Det er tilladt at smide små stykker papaffald ud i papircontainerne. Papstykkerne skal være små – og altså revet/klippet i små stykker.
- Glas skal smides i glaskuben, der er opstillet på den store parkeringsplads foran blok D (Kulturgrunden).
- Hvis der bliver smidt uønsket affald på Torvegårdens område af Torvegårdens beboere, vil dette affald blive borttransporteret for beboerens regning.
- 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.
- Det blev sidste år nævnt om man evt. kunne stille 2 containere op, men det skønnes ikke nødvendigt, da der nu er en container af en vis størrelse, der kan klare det. Når vognmanden først har rodet lidt rundt i den store stak af forskelligt storskrald, så kan han faktisk køre det hele væk af en omgang.

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.

- Ny affaldsordning indføres i Faxe Kommune i august 2018. Her skal der sorteres i følgende fraktioner:
  - Papir, pap og karton
  - Glas, metal og plast
  - Organisk bioaffald (madrester, grønt affald etc.)
  - Restaffald (et minimum)
- Det vil tydeligt fremgå, hvilke fraktioner der skal i rette beholdere.

### **Nyt forslag om igangsættelse af energisparende tiltag**

- Overskriften dækker over at bestyrelsen har forslag til så hurtigt som muligt at igangsætte udskiftningen af de udendørs lamper til LED-belysning. I trappetårnene og i kælderens er der allerede skiftet til LED – og vi håber nu på jeres opbakning til at vi kan få udskiftet de lamper der sidder udendørs. Der er en meget stor besparelse ved at gøre det - men jeg vil yderligere motivere forslaget under punktet.

### **Økonomien**

- Regnskab 2016, samt budget 2018 forelægges om lidt til repræsentantskabets og afdelingens godkendelse. UBSBolig får ordet i forbindelse med gennemgangen.

- Jeg kan allerede nu afsløre at vi får en historisk lav huslejestigning, hvilket bestyrelsen er meget glad for at kunne foreslå. Det betyder nemlig at vi stadig har en rigtig god økonomi. Og dette skyldes især at det er et godt byggeri vi bor i, samt at det er meget attraktivt at bo her i Torvegården – vi har ingen såkaldte 'tomgangslejligheder'.
- I 2016 har der været i alt 11 ind- og fraflytninger, og her i 2017 er der indtil videre registreret 4-5 stykker.

### **Bestyrelsen:**

- Bestyrelsen konstituerede sig efter sidste års repræsentantskabs- og afdelingsmøde med Michael Nevdal Andersen som næstformand og undertegnede som formand.

Der har været afholdt i alt 3 bestyrelsesmøder i det forgangne år. Bestyrelsen træffer de nødvendige beslutninger i et godt samarbejde, men hvis beboere har et spørgsmål eller et forslag, så er man velkommen til at lægge et papir i vores postkasse 'Ris og Ros'.

Hvis man synes det skal besvares lidt hurtigere end i forbindelse med det næstkommende bestyrelsesmøde, er man også velkommen til at lægge det i formandens postkasse.

I øvrigt vælges bestyrelsen af os beboere og udgøres af fem personer. Man vælges normalt for en 2-årig periode.

### **Administrationen**

- Vi er i bestyrelsen stadig 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. Og vi aftaler nærmere, hvis vi synes der er noget der lige skal justeres i samarbejdet.

### **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.

Tak til UBSBolig A/S's medarbejdere – særligt til administrator Michelle Andersen, regnskabschef Jan Hansen, regnskabsassistent Lone Mortensen, afdelingschef Gregers Andersen, projektleder Pieter Secuur, driftschef Pia Bakkestrøm og direktør Iben Koch.

Og ikke mindst tak til alle jer beboere – jeg ønsker jer endnu et godt år her i Torvegården. Vi ses til næste års repræsentantskabsmøde i maj måned 2018.