



FAXE BOLIGSELSKAB
TORVEGÅRDEN

Årsberetning

Ved bestyrelsesformand Martin Hillerup

Repræsentantskabs- og afdelingsmøde i
Faxe Boligselskab

Onsdag den 23. maj 2018 kl. 18.30

Indledning:

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

Bestyrelsen:

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

Da Michael sammen med sin familie flyttede fra Torvegården pr. 31/12-2017, kom suppleant Magda Hansen ind i bestyrelse. Og Solvejg Nielsen blev valgt til næstformand.

Bodil Hansen har efter flere års bestyrelsesarbejde valgt ikke at genopstille til bestyrelsen, hvilket vil fremgå senere i aften under punktet valg. Stor tak til Bodil for hendes engagement og villighed til at udføre et uegennyttigt stykke arbejde for alle os beboere her i Torvegården.

- Der har siden sidste forår været afholdt 5 bestyrelsesmøder. Endvidere har jeg som formand, haft en del møder med både UBSBolig og den nu forhenværende vicevært.
- Bestyrelsesarbejdet er ulønnet – men man har for flere år siden vedtaget, at det kun er formanden der honoreres, med det der efter skat svarer til kr. 250 kr. om måneden. Endvidere gives der en IT/tlf.- godtgørelse på kr. 2.000,- til formand og næstformand. Disse to bestyrelsesposter nødvendiggør at man stiller egen IT og telefon til rådighed i forbindelse med arbejdet i bestyrelsen og i Faxe Boligselskab i øvrigt.
Hvert år afholdes der en middagssammenkomst på et nærtliggende sted, med deltagelse af bestyrelsen, vicevært og repræsentanter fra UBSBolig. Dette for at sige tak for samarbejdet i det forgangne år. Og det er så bestyrelsens fortjente 'honorering' for deres arbejde i det forløbne år.

Bestyrelsesarbejdet er spændende og man har her mulighed for at sætte sit præg på udviklingen heroppe, samt at få et førstehåndsindtryk i den løbende drift. Og da det er beboerne selv der 'ansætter'/vælger bestyrelsen, så repræsenterer man jo dem. Dog må man som beboer acceptere at man har lagt de fleste beslutninger i 'bestyrelsens hænder' – det vil jeg bare lige minde om...

Administrationen UBSBolig A/S og samarbejdet med Faxe Boligselskab

- Bestyrelsen, og særligt mig som formand, har haft et tæt og indgående samarbejde med UBSBolig A/S gennem årene – måske særligt her i det forløbne... – og til tider hektiske... – år. Det skal ingen hemmelighed være, at der siden vi modtog den hidtidige viceværts opsigelse for præcis et år siden - og hvor han valgte at stoppe hos os fra den ene dag til den anden – har været en del udfordringer for Faxe Boligselskab.
- UBSBolig fik i samarbejde med mig, stablet et 'nødberedskab' på benene, således at de mest akutte ting kunne blive udført, indtil en ny vicevært var blevet ansat.

- På sidste årsmøde gav jeg en grundig gennemgang af situationen omkring vicevært-funktionen. Samtidig kunne jeg fortælle, at opgaven med at finde ud af, hvad der så skulle ske i Torvegården, gik i gang med det samme. Jeg har forsøgt først og fremmest at holde mine bestyrelseskolleger løbende orienteret om status på situationen. Dette har jeg også i flere tilfælde ført videre i nyhedsbreve, således at beboerne også har kunnet holdes informeret om de mere overordnede ting.
- Den nu forhenværende nye vicevært begyndte i jobbet 1. oktober 2017. Jeg hørte rigtig mange positive kommentarer fra mange af jer i begyndelsen, og tænkte at vi her havde fået ansat den helt rigtige til jobbet. Men efter nogle måneder måtte jeg og øvrige bestyrelse konstatere, at vi ikke havde fået ansat den rigtige person i jobbet. Af mange årsager – årsager som jeg eventuelt kan fortælle om på et andet tidspunkt, uden for formandens beretning...

Jeg påtager mig det fulde ansvar – sammen med UBSBolig – for denne fejltagelse. Jeg har ikke de store erfaringer med jobsamtaler og lænede mig derfor meget op ad administrationens råd og vejledning. Det er godt nok den samlede bestyrelse der afskediger og ansætter personale, men i praksis er det vores administration og undertegnede, der udvælger ansøgere til samtaler, afholder samtaler med disse – og så præsenteres bestyrelsen herefter for ansættelsesudvalgets indstilling. Sådan er det nødt til at være, da ikke hele bestyrelsen kan deltage i samtale-runder mv.

- I januar måned i år besluttede administrationen at den hidtidige ansvarlige for vores vicevært, projektlederen, måtte ophøre sit virke i Torvegården. Og efterfølgende - ved flere møder med chef og direktør i UBSBolig - måtte vi sammen konkludere at den nyansatte vicevært ikke kunne udføre sine opgaver og derfor måtte afskediges.
- UBSBolig har nu indsat en ny projektleder, der er ansvarlig for Faxe Boligselskab. Gert Stradel, som flere af jer har mødt, har fået hjælp fra flere til at håndtere situationen fra viceværtens ophør i begyndelsen af marts måned og frem til 1. maj, hvor den nye vicevært Jim Kristiansen tiltrådte.
- Det forgangne år – siden maj 2017 - har tydeligt vist at Faxe Boligselskab er sårbar, når der sker ændringer i vores ansættelsesforhold. Jeg har stillet mig selv spørgsmålet, om Faxe Boligselskab er for lille til at klare disse situationer.

Jeg har overvejet at gå videre med tankerne om at fusionere med et andet boligselskab i området, eller at udlicitere vicevært-funktionen. Med 85 lejemål er vi absolut et af de meget små boligselskaber.

Men vi har en god økonomi og vi har ambitioner om at her skal være god vedligeholdelse, så vi stadig ikke har nogen som helst problemer med at få lejet vores lejligheder ud. Vi er – med vores centrale beliggenhed - et attraktivt sted at bo.

Derfor har jeg igen droppet disse tanker om enten fusion eller udlicitering. Men jeg er ikke i tvivl om at Faxe Boligselskabs fremtid meget afhænger af, at vi har de rette folk til at administrere og vejlede os – og det er UBSBolig blevet gjort klart og tydeligt opmærksom på.

- Bestyrelsen vedtog sidste år en anbefaling om at formanden skulle ansættes til udføre den vigtige opgave med at videreudvikle Faxe Boligselskab. Dette betød en hel del ekstra arbejde og møder med forskellige aktører gennem flere måneder. Sammen med vores administration måtte vi finde ud af, hvordan Faxe Boligselskabs fremtid kunne se ud. Dette arbejde er blevet særskilt honoreret med kr. 12.000,-.

Vedligeholdelsesarbejder:

- Vi er nået igennem køkkenudskiftningerne i blok A + B. Der mangler nu kun enkelte lejligheder, hvor beboeren af forskellige årsager ønsker at afvente til fraflytning sker.
- Gulvudskiftningerne i blok C + D foregår jo som bekendt løbende gennem året. Det blev vedtaget at gulvudskiftning kan afvente fraflytning. Mange er dog blevet udskiftet, og man må som beboer straks informere viceværten, hvis ens gulv giver problemer.
- Der er sidste sommer lagt fiberforbindelse ind i hele Torvegården. I flere lejligheder har man dog ikke tilmeldt sig hverken Internet eller TV, så derfor er der ikke installeret en boks disse steder. Hvis nogle af beboerne på et tidspunkt ønsker det – eller en ny beboer ved indflytning ønsker at benytte fiberforbindelsen, så er fiberkablet ført hen til de enkelte lejligheder – og man kan så bare bestille en boks-installation hos Fibia.
- Alle har fået nye energimålere og der skulle også være malet radiatorer stort set alle steder. Dem der mangler, skal give besked til viceværten, der vil sørge for at koordinere med maleren. Malingen af radiatorerne måtte gøres, da de nye energimålere var i en anden – og mindre – størrelse end de gamle. Aflæsningen foregår nu digitalt, og via en antenne placeret på taget i blok A sendes informationerne videre til forsyningsvirksomhederne. Dette betyder at der ikke skal ske en manuel aflæsning ved Brunata's teknikker og man undgår at skulle sørge for adgang til ens lejlighed i den forbindelse.
- Som besluttet på sidste årsmøde, fik vi i det sene efterår udskiftet alle udendørs lamper til LED. Det har bevirket en markant besparelse på strømforbruget allerede – og investeringen er derfor hurtigt tjent ind.
- I år vil fokus være på nødvendige reparationer af legepladsen og afrensning af mure, flisebelægning og facader. Legepladsen skal løbende vedligeholdes, men vi vil ikke have en ekstravagant fin og omfangsrig legeplads, derfor bliver legepladsen selvfølgelig vedligeholdt hvert år. Og nogle år må der lidt mere til end i andre år. Vi vil endvidere opsætte nogle mere synlige og mere præcist formulerede skilte, så ordensreglementet i og omkring legepladsen bliver mere tydelig.

Som det fremgår på et senere dagsordenpunkt, har bestyrelsen besluttet at der skal ske en nødvendig afrensning af mure og facader. Vi havde faktisk planer om at starte sagen op allerede sidste år, men pga. omstændighederne med vicevært etc. er dette arbejde ikke igangsat. Vi forstår derfor at vi allerede i år påbegynder arbejdet, inden mure, flisebelægning og facader begynder at tage skade. Jeg vender tilbage med mere uddybende forklaring under punktet på dagsordenen.

- Selskabslokalet er blevet malet og de over 20 år gamle – og særdeles farverige – gardiner er blevet erstattet af nogle nye pæne af slagsen. Og mon ikke at de også holder i over 20 år... - det håber vi.
- Udgifterne til service og vedligehold af elevatorerne har i 2017 slået en noget kedelig rekord. Vi har afsat små 40.000 kr. i budgettet til dette arbejde, men sidste år blev der brugt ikke mindre end næsten 110.000 kr.
Bestyrelsen har sat administrationen til at kulegrave årsagerne til disse alt for mange stop og komme med forslag til løsninger. Vi vil prøve om der kan blive informeret mere om reparationstiden fx ved opslag på dørene. Men de mange problemer skyldes altså ikke altid elevatorfirmaets manglende ekspertise – nej, nogle gange er der sket en ny fejl ganske kort tid efter firmaet har udført service. Og jeg skal igen påpege at nogle af elevator-stoppene sker, fordi forældre lader deres børn lege i elevatoren. Det er ikke nogen legeplads – og beboere der ser dette, er meget velkomne til at påtale det eller om nødvendigt meddele det til viceværten.
- Som jeg har nævnt i flere nyhedsbreve, er snerydningen desværre ikke udført i overensstemmelse med bestyrelsens forventning. Administrationen er nu i gang med at udarbejde nye procedurer, så vi til næste vinter får en bedre rydning og saltning. Men selvfølgelig skyldes problemerne især at den nu forhenværende korttidsansatte vicevært ikke fik løst opgaven tilfredsstillende – og efter han var stoppet i begyndelsen af marts, ville skæbnen at der stadig kom snefald. Faktisk synes vi, at snevejret denne vinter ofte er kommet i weekender og på helligdage... 😊
- Bestyrelsen igangsatte et såkaldt 'servicetjek' af alle lejligheder. Denne opgave blev ikke løst på tilfredsstillende vis, af hverken daværende vicevært og daværende projektleder fra UBSBolig. Bestyrelsen er meget utilfreds med at denne opgave blev en fiasko. Langt over 20 lejligheder blev aldrig besøgt – og de lejligheder der blev besøgt, fik i gennemsnit et besøg på fem minutter. Og det skema der lå til grund for servicetjekket, var et ubrugeligt afkrydsningsskema.

På anbefaling af den nye projektleder, har bestyrelsen netop besluttet at servicetjekket ikke gentages på samme måde. I lighed med mange andre boligselskaber vil der nu blive omdelt et skema, som beboerne kan udfylde og returnere til viceværten, hvor eventuelle mangler og fejl skal fremgå. Herefter vil der blive taget hånd om de problemer, der måtte være. Det er altså nu op til den enkelte beboer at gøre opmærksom på disse eventuelle fejl. Det er til enhver tid op til vicevært og projektleder i UBSBolig at vurdere de ting, der fremgår af de returnerede skemaer. Altså om det er noget der skal ses nærmere på eller skal repareres, eller om der blot mangler en forklaring til den enkelte beboer, der kan belyse et problem.
- Der har været nogle problemer med den automatiske dør og dørtelefonsystemet. De problemer skulle nu være løst – og det ser ikke ud til at vi behøver at udskifte dette dørtelefonsystem lige nu, og vi krydser selvfølgelig fingrene for at det holder i mange år endnu.

- En af opgaverne som den nye vicevært har fået, er at foretage en gennemgribende oprydning i egne arealer og skure. Samt ikke mindst en oprydning og gennemgang af cykel- og knallertskurene.
- En anden opgave for viceværten bliver at registrere maksimum én bil pr. lejlighed, der har lov til at holde parkeret på vore egne p-pladser mellem blokkene. Alle beboere bedes gøre sine gæster opmærksomme på, at de ikke må parkere på disse p-pladser. Heller ikke ved et hurtigt besøg...! Der kommer en opstramning i forhold til parkering på de to handicap-pladser, således at der på disse to pladser maks må holdes parkeret i 1 time – og selvfølgelig kun med et gyldigt handicapskilt sat tydeligt i forruden.

Affald – et større problem i Torvegården:

- Jeg har i efterhånden mange nyhedsbreve påtalt regler for henkastning af affald i vore affaldscontainere i de indhegnede gårde. Jeg har ved selvsyn – og også fået oplyst fra flere beboer-henvendelser – at disse regler ikke altid overholdes. Da hverken jeg, øvrige bestyrelse eller for den sags skyld viceværten, ønsker at gennemrode affaldsposerne for at dokumentere hvem der har smidt hav osv., så er vi afhængige af at I beboere enten selv påtager det, når I ser det, eller at I henvender jer til viceværten, hvis der opdages gentagne overtrædelser.

Jeg er af den opfattelse, at der er en bestemt gruppe af familier af udenlandske beboere, der bevidst eller ubevidst overtræder disse regler. Jeg vil godt understrege, at der ikke gælder særlige regler for disse familier – de må og skal sætte sig ind i boligselskabets både skrevne og de uskrevne regler, og hertil må Faxe Kommune hjælpe til. Jeg har tænkt mig at påpege dette på det årlige møde som Faxe Boligselskab har med Faxe Kommune. Vi har før talt om at vi kunne få oversat nyhedsbreve mv. til andre sprog, men jeg er af den opfattelse, at det skal boligselskabet ikke ofre penge på.

I øvrigt er det ikke kun en del af vore udenlandske beboere, der ikke overholder reglerne. Også flere danske beboere, ser deres snit til at smide papkasser og andre større ting i dagrenovations-containerne.

Alle beboere har dog et medansvar for at der er dialog om problemet – og lad være med blot at gå og tale om det i det skjulte, men sig det dog til pågældende beboer, når det opdages. Hjælper det ikke, så gå videre til viceværten – men også han har jo meget begrænsede sanktions-muligheder, hvis ikke man vil stå ved sin 'anmeldelse'.

Økonomi:

Afdelingen:

Underskuddet på 202.589 vedrørende antenne som er overført til driften, kan specificeres således:

- Overført underskud tidligere år: Kr. 101.819
- Levering signal juli ej opkrævet beboere: Kr. 42.156
- Lukningsgebyr Fakse Antenneforening: Kr. 53.125
- Merudgifter 1. halvår 2017: Kr. 5.489

Overskridelsen på i alt ca. 303.000 på den almindelige vedligeholdelse, kan i store træk henføres til følgende:

- Afdelingens andel af LED belysning m.m.: Kr. 79.489 (betyder dog fremtidig mindre el-forbrug)
- Ukrudtsbrænding, nedklipning og reetablering hække: Kr. 25.113 (ekstern hjælp)
- Merforbrug klimaskærm (vinduer, døre og låse): Kr. 26.552
- Etablering installation til Fibia: Kr. 33.853 (elinstallationer)
- Varmeanlæg vedr. blandesløjfe til varmeregulering: Kr. 28.125 (undgår 'straf' fra fjernvarmen)
- Elevatorreparationer: Kr. 108.105 (Afsat i budgettet til elevator: Kr. -37.500)
- Merforbrug andre tekniske installationer: Kr. 30.379 (diverse arbejder)

Til gengæld blev alle de afsatte penge til de planlagte køkkenudskiftninger ikke benyttet. Her var der afsat næsten 1,2 mio. kr. mere, end de faktiske udgifter. Og selvom vi brugte mere end budgetsat i 2016 på denne post, er det alligevel meget tilfredsstillende at vi i et budgetår 2017, kan undgå disse store udgifter. Vi skal dog påregne at der stadig udestår enkelte udskiftninger, men det tager vi hen over årene der kommer.

Afslutning:

- Vi har siden Pehr Hoxer stoppede hos os, ikke kunnet få bemanning til at hejse flaget. Der har været forskellige overvejelser om en løsning, men opgaven har ikke været prioriteret særligt højt – der har været rigeligt med opgaver der skulle løses. Måske har forsamlingen her i aften nogle bud på, hvordan flaghejsning i Torvegården skal løses i fremtiden. En ting er dog sikkert, det bliver ikke den nye viceværts ansvarsområde. Men lad os evt. drøfte det under punktet eventuelt, og ellers vil sagen blive gen-behandlet på et bestyrelsesmøde i efteråret.
- Vores nye vicevært hedder Jim Kristiansen, 57 år og er bosat ved Herfølge. Han har det sidste stykke tid været ansat i en tilsvarende stilling i Roskilde. Jim begyndte den 2. maj 2018 og jeg ser meget frem til samarbejdet. Jeg håber at alle I beboere vil tage rigtig godt imod Jim og er sikre på, at han er den rette person i stillingen som vicevært her i Torvegården. Jim er her i de første måneder i enkelte dage til møder og på kurser, blandt andet i flyttesyn etc., en meget vigtig opgave. Men der vil være opslag på kontoret, hvis der er enkelte dage at kontortiden er afløst. I ferie-perioder vil der være afløsning på til kontortiden og til den daglige renholdelse.
- 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.

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 2019.