



FAXE BOLIGSELSKAB
TORVEGÅRDEN

Årsberetning

Repræsentantskabs- og afdelingsmøde i

Faxe Boligselskab

Mandag den 30. maj 2016 kl. 18.30

Indledning:

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

Til - og fraflytninger:

- Igen i denne forløbne periode, har vi stort set ingen tomme lejemål haft – 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 lejereren har ved fraflytning, nemlig 3 måneder.

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

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

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.

- I det forløbne år har vi fået opsat baldakiner (halvtag) over elevatorpladsen, samt de tre døre mod legepladsen. Dette er for at skåne dørene og forøge deres holdbarhed.
- Der er kommet LED-belysning i trappetårnene og kælderen. På den måde sparer vi på den fælles strømregning (markant) og undgår også det forholdsvis store arbejde med at udskifte defekte pærer. Men tænd/sluk funktionen sparer os for mange penge, da lyset nu ikke brænder i 24 timer året rundt.

Når en gang udendørslamperne – altså dem ved vores indgangsdøre – er tjenlig til udskiftning, så bliver de på samme måde udskiftet til LED. Men det er en meget bekostelig affære, så når det bliver aktuelt vil I komme med på råd.. ☺

- Malerarbejde på sydsiden er 'på tapetet' her i år. Samtidig vil der blive udskiftet de såkaldte 'bundstykker' i altandørene, der mange steder er blevet lettere rådne.
- Sidste år besluttede vi at gå i gang med at undersøge udgiften og fordelene ved en udskiftning af vore energimålere (lejlighedernes målere af vand og varme). Bestyrelsen har ikke accepteret at gå i gang med dette, før vi får et rimeligt overblik over arbejdets omfang. Dette bliver pt. undersøgt af vores administration. Men at vi ikke er helt tilfredse med vores nuværende 'leverandør' er ikke nogen hemmelighed.

Der går al for lang tid inden vi får tilbagesendt varmeopgørelserne fra firmaet. Og et nyt system kan give mange fordele – både for os beboere, men også for administrationen af disse opgørelser.

Men der er et forberedelsesarbejde i gang pt. i vores administration og bestyrelsen tager formentlig stilling til sagen i efteråret.

- Som de fleste nok har opdaget, er arbejdet med udskiftningen af de 20 år gamle køkkener i blok A og B gået i gang. Det er altid forholdsvis indgribende i ens hverdag, når et så stort arbejde skal laves i ens bolig. Men når man kan se frem til et nyt og opdateret køkken, så er det nok lidt nemmere at acceptere.

Arbejdet med udskiftningen af køkkenerne er fremskyndet, således at alle i blok A og B har fået nye køkkener med udgangen af næste år. Det er planen i hvert fald...

Vi havde oprindeligt en tanke om at udskiftningen af køkkenerne skulle foregå over en 4-5 årig periode, men da vi har pengene til det og at vi gerne vil bibeholde det høje kvalitetsniveau af lejlighederne hurtigst muligt – ja, så gør vi det nu over godt en 2-års periode i stedet for.

Enkelte har dog takket nej til udskiftningen af forskellige årsager, og køkkenet bliver så først udskiftet ved fraflytning.

Og om cirka en 10 års tid er det de røde blokke (C+D) det gælder...

- Vi har besluttet at der i vintermånederne ligger lidt ekstra måtter i trappetårnene, for at undgå at sne og vand 'hænger ved' fodtøjet og dermed at man risikerer at falde på trapperne. Men man skal altså altid være forsigtig, når man bevæger sig på trapper.

Affaldspladserne (Installeret overvågning og afskærmning)

Opsummering af reglerne for udsmidning:

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. Som noget nyt er det nu tilladt at smide små stykker papaffald ud i papircontainerne. Papstykkerne skal være små – og altså revet/klippet i små stykker.
4. Glas skal smides i glaskuben, der er opstillet på den store parkeringsplads foran blok D (Kulturgrunden).
5. Hvis der bliver smidt uønsket affald på Torvegårdens område af Torvegårdens beboere, vil dette affald blive borttransporteret for beboerens regning.
6. 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.

7. 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.

Elevatorene

- Vi besluttede sidste år at udskifte elevatoren i blok B. Den har været et problem gennem flere år – og nu ønskede vi ikke at reparere mere på den. Den nye elevator er blevet installeret – dog både med forsinkelser og andre småproblemer, der blev opdaget undervejs i arbejdet. Men nu har vi en ny elevator – og den holder forhåbentlig længere end den gamle.
- Der har vist sig problemer med elevatoren i blok D (røde blok, 'kulturgrunden'). Vi håber at det ikke udvikler sig på samme uheldige måde. Og den er jo heldigvis 10 år yngre...
- Det giver utroligt mange fordele at have elevatorer i boligblokkene, men det koster også rigtig meget at vedligeholde og 'drifte' dem. Og når de så enkelte gange er ude af drift – ja, så mærker man alle de gener, som en elevator ellers sørger for at vi ikke har.

Særligt sårbare er de beboere, der ikke kan komme hverken op eller ned uden brug af elevator.

Det er vi i bestyrelsen opmærksomme på, men man må selvfølgelig som beboer selv tage en beslutning om, hvornår det måske er mere hensigtsmæssigt at flytte til en anden bolig – fx i en af stuelejlighederne her i Torvegården, fordi ens helbred ikke er til trapper i enkelte situationer, hvor elevatorerne ikke virker.

Økonomien

- Regnskab 2015, samt budget 2017 forelægges om lidt til repræsentantskabets og afdelingens godkendelse. Her er mine få bemærkninger, inden regnskabschef Jan Hansen får ordet i forbindelse med gennemgangen.
- Sidste år justerede vi vores vedligeholdelsesplan og lagde 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.
- Og med en foreslået mindre husleje stigning på 1,82%, så understreges dette netop.

Fællesantenne

- Som det fremgår af det udsendte forslag fra bestyrelsen, ønsker vi at opsige Fakse-Fakse Ladeplads Antenneforening som vores tv-leverandør. For et par år siden havde vi en afstemning heroppe om hvilken tv-pakke man skulle vælge. En næsten enig forsamling valgte den store tv-pakke til omkring 500 kr. pr. måned.

Og det er mange penge – selvfølgelig for os alle sammen, men især for de beboere, der ikke ønsker at kunne se alle de mange programmer. Derfor foreslår vi i bestyrelsen en ændring.

Ved at få lagt fiberforbindelse ind i vore lejligheder, så er man ikke længere tvunget til at vælge den samme tv-pakke som andre beboere. Det bliver nu et individuelt valg.

Men jeg kommer tilbage til de mange fordele ved fibernet, når bestyrelsens forslag lægges frem til beslutning senere i aften.

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 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.

Hjemmeside:

- Hjemmesiden www.faxeboligselskab.dk er nu i fuld drift. Vi håber at I enten selv benytter den som 'opslagsværk' eller henviser til den, hvis I støder på nogen I kender, der ønsker at vide mere om vores boligselskab.

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.

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, projektleder Pieter Secuur og den nye driftschef Pia Bakkestrøm.

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 2017.

/Martin Hillerup