



<b>Møde</b>	Organisationsbestyrelsesmøde – Faxe Boligselskab		
<b>Dato/Tid</b>	Onsdag d. 03. april 2024 kl. 12.00		
<b>Sted</b>	Torvegården i selskabslokalet, 3. sal blok A		
<b>Deltagere</b>	Susanne G. Pedersen <i>(Solvejg Nielsen -afbud)</i> Birger Nielsen Svend Larsen Niels Hansen	Bestyrelsesformand <i>Næstformand</i> Bestyrelsesmedlem Bestyrelsesmedlem Bestyrelsesmedlem	SGP <i>SNI)</i> BNI SLA NHA
	Jim Kristiansen	Varmemester, Faxe Boligselskab	JK
	Lone Mortensen Fritz M. N. Hansen Michelle Andersen	Regnskabsmedarbejder, UBSBOLIG A/S Regnskabsmedarbejder, UBSBOLIG A/S Ejendomsadministrator, UBSBOLIG A/S	LOM FNH MMA

**Dagsorden:**

1. Godkendelse af referater fra tidligere bestyrelsesmøder
2. Konstituering af bestyrelsen
3. Orientering om markvandring 2024
4. Status på diverse arbejder / opgaver i Torvegården
5. Regnskab 2023 og Budget 2025
6. Planlægning af repræsentantskabs- og afdelingsmøde
7. Planlægning af ejerforeningernes generalforsamling
8. Meddelelser fra formanden
9. Meddelelser fra administrationen
10. Eventuelt
11. Dato for næste bestyrelsesmøde

**Ad 1 Godkendelse af referater fra tidligere bestyrelsesmøder**

- Organisationsbestyrelsesmøde d. 25. oktober 2023.

Bestyrelsen har ingen kommentarer og godkender referatet.

**Ad 2 Konstituering af bestyrelsen**

- Efter at Jonna Pedersen er fraflyttet ejendommen, er 1. suppleant, Hanne Johansen, blevet indkaldt til bestyrelsen pr. 01. november 2023. Hun har dog sidenhen valgt at træde tilbage, hvorfor 2. suppleant, Niels Hansen, er blevet indkaldt til at indtræde i bestyrelsen.

Niels skal som den øvrige bestyrelse anti-hvidvaskes og har i den forbindelse afleveret relevant legitimation til UBSBOLIG A/S.

**Ad 3 Orientering om markvandring 2024**

- Varmemester Jim Kristiansen (JK) beretter om markvandringen, som blev foretaget med driftsleder Jørgen Ginderskov og projektleder Keld Schmidt, hvor ejendommen blev gennemgået med tilstandsrapporten, som blev udarbejdet for 3 år siden, i hånden.

Der var flg. bemærkninger:

- Beton på svalegangene i Blok A: venter til 2025, hvor det er medtaget i budgettet.
- Samlinger/bygningsfuger i Blok C, udskiftning af fuger, manglende udluftning i Blok C + D under taget med begyndende skimmelsvamp; dette er der lagt en plan for og medtaget i budgettet. Nogle af udgifterne skal fordeles henover ejerforeningerne.

Det bliver drøftet med bestyrelsen, om det evt. giver mening at afholde markvandringen i oktober/november måned i stedet for januar/februar måned. JK og bestyrelsen vil aftale nærmere med Jørgen Ginderskov i løbet af/efter sommeren.

**Ad 4 Status på diverse arbejder / opgaver i Torvegården**

- I-syn:  
JK er begyndt at bruge I-syn, elektronisk indflytning- og fraflytningssyn og ser mange fordele ved systemet. Der er nogle udgifter forbundet med brugen af I-syn: kr. 24,- pr. lejemål pr. år, brugerlicens – kr. 2.400,- samt en tablet – kr. 5.000,-  
Bestyrelsen godkender udgiften.
- Postkasser og låsesystem til enkelte lejemål:  
Cylindere i døre og postkasser er skiftet.  
Der mangler at blive udskiftet postkasser i blok A + D, og det forventes at være foretaget inden udgangen af maj måned.

**Ad 5 Regnskab 2023 og Budget 2025**

- Lone Mortensen (LOM), gennemgår regnskab og budgetter for boligorganisationen, afdelingen og ejerforeningerne.

Boligorganisationen:

Regnskabet for 2023 sluttede med et overskud på kr. 60.819.

Konto 603 – Renteindtægter: der har været en kursgevinst på værdipapirerne.

Konto 607 – Diverse: der har været en indtægt, da den uventede udgift fra DEAS for ventelistesystemet, som var årsag til underskuddet i 2022, var mindre end forventet.

Der er ingen bemærkninger fra revisionen.



Afdelingen:

Regnskabet for 2023 sluttede med et mindre underskud på kr. 13.155.

Konto 105 – Nettokapitaludgifter: lånene er indeksreguleret, hvorfor udgiften har været højere end forventet.

Konto 109 – Renovation: højere udgifter pga. stigende priser.

Konto 111 – Afdelingens energiforbrug: der har været en stor besparelse.

Konto 119 – Diverse udgifter: højere end forventet grundet arbejdet med nye vedtægter for Ejerforening II.

Der er ingen bemærkninger fra revisionen.

Boligorganisation - Budget for 2025:

Konto 512 – Forretningsførelse: sat ned, da det var sat for høj for 2024.

Konto 513 – Kontorholdsudgifter: sat op.

Konto 521 – Revision: sat op.

Afdelingen – Budget for 2025:

Der ligger op til en lejestigning på 0,46%.

Konto 105 – Nettokapitaludgifter: sat ned, da kreditforeningerne har lavet et budget, som udviser mindre udgifter.

Konto 111 – Energiforbrug: sat ned pga. den store besparelse, der har været i 2023.

Konto 120 – Henlæggelser planlagt vedligeholdelse: sat op.

Konto 123 – Henlæggelser til tab v. fraflytninger: sat op.

Konto 133 – Afvikling af tidl. års underskud: sat ned.

Ejerforeningerne:

Som noget nyt vil der fremadrettet blive henlagt til vedligeholdelse af taget, da ejerforeningerne også skal tage del i denne udgift. Der vil blive medsendt en note til ejerforeningerne ifm. indkaldelsen til de respektive generalforsamlinger.

På regnskabet for Ejerforening Torvegården II fremgår ligeledes udgiften til arbejdet med de nye vedtægter.

Alle regnskaber og budgetter godkendes af bestyrelsen.

## Ad 6 Planlægning af repræsentantskabs- og afdelingsmøde

- Møderne afholdes onsdag d. 22. maj 2024 kl. 18:30.
- Forslag sendes til administrationen.
- Endelig dagsorden, budget omdeles senest en uge før, sammen med evt. indkomne forslag.
- Michelle Andersen (MMA) står for registrering af beboere inden mødet og vil sørge for evt. uddeling af stemmesedler.
- Valg til bestyrelsen: Susanne og Birger er på valg.
- Derudover skal der vælges 2 bestyrelsessuppleanter for en 1-årig periode.
- Revisor skal vælges for en 1-årig periode. Genvalg af Revisionskontoret i Faxe (ReviFaxe).
- Bestyrelsen skal finde forslag til aftenens dirigent.
- Bestyrelsen kan fremsende ønsker til emner, som formanden skal indeholde i sin årsberetning.



- MMA skriver referater, og UBSBOLIG A/S gennemgår regnskab og budget.
- Umiddelbart efter repræsentantskab- og afdelingsmødet, afholdes konstituerende bestyrelsesmøde, hvor der vælges formand og næstformand.

### Ad 7 Planlægning af ejerforeningernes generalforsamling

- Dato: samme dag som repræsentantskabs- og afdelingsmødet kl. 17:00.
- Deltager fra Faxe Boligselskab: Susanne G. Pedersen (formand for ejerforeningerne).  
Deltager(e) fra UBSBOLIG A/S.

### Ad 8 Meddelelser fra formanden

- Der var intet at berette.

### Ad 9 Meddelelser fra administrationen

- Indflytninger og fraflytninger:  
I 2023 har der været 21 indflytninger og 17 fraflytninger.  
I 2024 er status, når vi medtager maj og juni, 5 indflytninger og lige så mange fraflytninger.
- Udlejning:  
Der var nogle udfordringer med at få udlejet nr. 67, som blev sendt til alle på ventelisten. Og på trods af annoncering på Findbolig, Haslev Faxe Posten og Boligportalen var der en måned med tomgang i februar.

Alt er pt. udlejet.

- Husordensklager:  
Der har været en del støjklager, og der har været en enkelt beboer, som har været bekymret for sikkerheden i ejendommen, da det hænder, at utilsigtede bliver lukket ind.  
Det er ikke bestyrelsen opfattelse, at der er problemer med sikkerheden, og vil opfordre alle beboere til at udvise forsigtighed, når de lukker nogen ind.

MMA oplyser, at alle, der indsender husordensklager, skal benytte klageformularen på UBSBOLIG'S hjemmeside: [www.ubsbolig.dk](http://www.ubsbolig.dk)

- Status på sager i beboerklagenævnet, advokat m.m.:  
MMA orienterer om igangværende sager.
- Varmeregnskaberne for 2023 er udarbejdet og vil blive omdelt d. 9. april 2024.  
Vandregnskabet kommer altid lidt senere pga. af årsafregningen, som først modtages i marts måned, hvorefter regnskaberne skal udarbejdes. Det forventes, at de vil være klar til udsendelse i løbet af maj måned.
- Status på nye vedtægter for Ejerforening II:  
Det har været en længere proces, da der skulle udarbejdes et kortbilag over parkeringspladserne, tillæg til de nye vedtægter, som skulle vedtages ved en ekstraordinær generalforsamling, og som blev afholdt i februar 2024. De sidste dokumenter er nu sendt til advokatfirmaet, der forestår arbejdet, og som nu kan gå i gang med tinglysningen.



- Skilt ved OK-tanken:  
OK har rettet henvendelse, da de ønsker at udskifte prisskiltet og har brug for en fuldmagt fra ejerforeningen for at kunne indhente den endelig tilladelse fra Faxe Kommune.  
Der vil blive sendt en fuldmagt til påtegning til de respektive ejere, herunder Susanne på vegne af Faxe Boligselskab.

- Hjemløserreformen:  
Faxe Kommune har udsendt et ønske om dialog med kommunens boligorganisationer om udfordringerne ved reformen på hjemløseområdet.  
Der lægges op til at få anvist flere billige boliger, som karakteriseres ved en husleje på max. kr. 3.500,- om måneden.

Faxe Boligselskab har kun to 1-værelses, som kommer i nærheden af dette beløb, og som overstiger en smule. Vurderingen er derfor, at Faxe Boligselskab ikke vil kunne bidrage til at afhjælpe denne udfordring.

- Intranet:  
UBSBOLIG har fået udviklet og implementeret et intranet, som skal være et redskab for de ansatte, og hvor man bl.a. kan finde vejledninger og andre nyttige oplysninger, som kan være en hjælp i det daglige arbejde samt ved f.eks. personaleudskiftning og/eller ferieafløsning.

**Ad 10 Eventuelt**

- Trappevask/ekstra rengøring blev drøftet kort, og bestyrelsen vil se nærmere på det sammen med JK.

**Ad 11 Dato for næste organisationsbestyrelsesmøde**

- Næste organisationsbestyrelsesmøde vil blive afholdt torsdag d. 10. oktober 2024 kl. 12:00.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Michelle Marie Andersen

UBSBOLIG A/S CVR: 34892776

### Referent

På vegne af: UBSBOLIG A/S

Serienummer: d3a30b7d-f0ff-4b77-a787-c457b4444c76

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-04-22 13:28:18 UTC



## Susanne Grothe Pedersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Faxe Boligselskab

Serienummer: b289ed20-aa75-4764-8958-72e427cf700e

IP: 77.214.xxx.xxx

2024-04-23 09:39:02 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**