



|                  |                                                                                          |                                                                                                  |                                 |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Møde</b>      | Organisationsbestyrelsesmøde – Faxe Boligselskab                                         |                                                                                                  |                                 |
| <b>Dato/Tid</b>  | Tirsdag d. 22. april 2025 kl. 12.00                                                      |                                                                                                  |                                 |
| <b>Sted</b>      | Torvegården i selskabslokalet, 3. sal blok A                                             |                                                                                                  |                                 |
| <b>Deltagere</b> | Susanne G. Pedersen<br>Solvejg Nielsen<br>Birger Nielsen<br>Svend Larsen<br>Niels Hansen | Bestyrelsesformand<br>Næstformand<br>Bestyrelsesmedlem<br>Bestyrelsesmedlem<br>Bestyrelsesmedlem | SGP<br>SNI<br>BNI<br>SLA<br>NHA |
|                  | Jim Kristiansen                                                                          | Varmemester, Faxe Boligselskab                                                                   | JK                              |
|                  | Jan Kuipers<br>Michelle Andersen                                                         | Regnskabschef, UBSBOLIG A/S<br>Ejendomsadministrator, UBSBOLIG A/S                               | JKU<br>MMA                      |

**Dagsorden:**

1. Godkendelse af referater fra tidligere bestyrelsesmøder
2. Status på diverse arbejder / opgaver i Torvegården
3. Regnskab 2024 og Budget 2026
4. Planlægning af repræsentantskabs- og afdelingsmøde
5. Planlægning af ejerforeningernes generalforsamling
6. Meddelelser fra formanden
7. Meddelelser fra administrationen
8. Eventuelt
9. Dato for næste bestyrelsesmøde

**Ad 1 Godkendelse af referater tidligere bestyrelsesmøder**

- Organisationsbestyrelsesmøde d. 22. oktober 2024.

Bestyrelsen har ingen kommentarer og godkender referatet.

**Ad 2 Status på diverse arbejder / opgaver i Torvegården**

- Elevatorer:  
*Elevatoren i c-blokken skal renoveres inden udgangen af året.  
Der er afsat kr. 200.000 til det i budgettet.  
JK vil sørge for, at beboerne vil blive varslet ved opslag på opslagstavlerne, da elevatoren vil være lukket ned et par dage.*

Arbejdet blev udført som planlagt.

- Skimmelsanering & Betonrenovering:

Under markvandringen i november 2024 blev der talt om dette arbejde, som skal udføres i 2025. Der er afsat et beløb i budgettet, og der er tilstrækkeligt med henlæggelser til, at projektet kan finansieres.

Opdateret byggebudget og tilbud vil blive sendt til bestyrelsen, og såfremt bestyrelsen ønsker et møde, hvor projektleder, Keld Schmidt (KES), deltager og redegør for projektet og processen, aftales dette nærmere. Bestyrelsen er enig i, at arbejdet skal udføres.

Varmemester, Jim Kristiansen (JK) spørger til KES' vurdering, om det kan svare sig at anmelde sagen til forsikringen, og meldingen er, at det altid er værd at forsøge.

- Udskiftning af vandmålere i 2026 – Tilbud fra Brunata og Ista:

Vandmålerne står til udskiftning næste år, og der er modtaget tilbud fra både Brunata, som pt. er det målerfirma, som udarbejder forbrugsregnskaberne, og fra Ista, som UBSBOLIG A/S har indgået en stordriftsaftale med.

Istas priser er noget lavere end Brunatas priser både på udskiftningen af vandmålerne, men også på udarbejdelsen af henholdsvis vand- og varmeregnskaber, online adgang samt flyttegebyrer.

Bestyrelsen beslutter at acceptere Istas tilbud.

Ejendomsadministrator, Michelle Andersen (MMA) vil undersøge den videre proces med Ista, der vil stå for forbrugsregnskaberne fra 01. januar 2026.

### **Ad 3 Regnskab 2024 og Budget 2026**

Regnskabschef, Jan Kuipers (JKU) gennemgår regnskabet for afdelingen, som slutter med et overskud på kr. 292.059.

Nogle af nedslagspunkterne er:

Konto 202 – Renteindtægter: denne post blev højere end budgetteret, da der sandsynligvis er budgetteret ud fra et forsigtighedsprincip.

Konto 206 – Ekstraordinære indtægter: denne post er tilbagebetaling af skat fra tidligere år.

Regnskabet for afdelingen er endnu ikke helt færdigrevideret, og regnskabet for boligorganisationen afventer også.

Regnskaberne for begge ejerforeninger drøftes kort.

Budgettet for afdelingen for 2026 gennemgås, og der lægges op til en huslejestigning på 0,97%. De justeringer, der er foretaget, er primært fremtidssikring af udgifterne ved en forhøjelse på 2-3%. Det drejer sig om:

Konto 105 – Nettokapitaludgifter: omfatter bl.a. ejendommens lån.

Konto 110 – Forsikringer

Konto 112 – Administrationsbidrag

Konto 202- Renteindtægter: denne post er kun justeret en lille smule, -igen ud fra et forsigtighedsprincip.

Bestyrelsen godkender de fremlagte regnskaber og budgetter.



**Ad 4 Planlægning af repræsentantskabs- og afdelingsmøde**

- Møderne afholdes mandag d. 12. maj 2025 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: Solvejg, Svend og Niels er på valg.
- Derudover skal der vælges 2 bestyrelsessuppleanter for en 1-årig periode.
- Revisor skal vælges for en 1-årig periode.  
Nuværende revisor, ReviFaxe har desværre meddelt, at de ikke har ressourcerne til at fortsætte, hvorfor der skal findes en ny revisor.  
Bestyrelsen og MMA vil undersøge mulighederne.
- 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 repræsentantskabs- og afdelingsmødet, afholdes konstituerende bestyrelsesmøde, hvor der vælges formand og næstformand.

**Ad 5 Planlægning af ejerforeningernes generalforsamling**

- Dato: mandag d. 2. juni 2025. Tidspunkt aftales nærmere med de respektive ejere.
- Deltager fra Faxe Boligselskab: Susanne G. Pedersen og Niels Hansen.  
Deltager(e) fra UBSBOLIG A/S.

**Ad 6 Meddelelser fra formanden**

- Bestyrelse vil se på husordenen, og om der skal fremsendes forslag til nogle ændringer.

**Ad 7 Meddelelser fra administrationen**

- Indflytninger og fraflytninger:  
Sidste år i 2024 har der været 15 indflytninger og 14 indflytninger.  
Der har været et par interne flytninger, men også et par "springere", hvor lejereren fortryder efter at have underskrevet lejekontrakten. "Springerne" hæfter for huslejen, og der rettes et krav, når det pågældende lejemål er genudlejet, og de er frigjort fra lejemålet.

I 2025 har der på nuværende tidspunkt været 4 indflytninger og 1 fraflytning.

Alt er pt. udlejet.



- Tomgang:  
Der har været en måneds tomgang i nr. 41 grundet vandskaden, som påvirkede flere lejemål.  
Det dækkes dog af forsikringen.
- Status på sager i beboerklagenævnet, advokat m.m.:  
MMA orienterer om igangværende sager.
- Forbrugsregnskaber:  
I forbindelse med UBSBOLIG A/S' samarbejde med Ista, er man blevet opmærksom på et system, ForbrugsConnect, der "taler sammen" med det anvendte administrationssystem og de fleste målerfirmaer, så oplysningerne udveksles hurtigere og er med, at processen med færdiggørelsen af forbrugsregnskaberne går hurtigere og uden behov for fremsendelse af fysiske papirer. Varmeregnskaberne blev således udsendt elektronisk pr. mail til alle de beboere, der står registreret med en mailadresse, og det var kun få beboere, som skulle have regnskabet omdelt i deres postkasser.  
Vandregnskabet kommer altid lidt senere pga. af sen årsafregning fra vandværket, men er pt. under udarbejdelse. Det forventes, at de vil være klar til udsendelse i løbet af maj måned.
- Status på nye vedtægter for ejerforeningerne:  
Det har været en længere proces, som påbegyndte i 2021. Kammeradvokaterne kom inden over i 2022, og det sidste kom på plads i år – januar 2025.

Det er kun vedtægter for Ejerforeningen Torvegården II, der er ændret og nu også tinglyst.

COOP, som fortsat ejer den tidligere Fakta-butik, har ikke været interesseret i at fremme nye vedtægter, hvorfor det videre arbejde blev sat i bero.

#### **Ad 8 Eventuelt**

- Ingen punkter.

#### **Ad 9 Dato for næste organisationsbestyrelsesmøde**

- Der er aftalt et ekstra organisationsbestyrelsesmøde d. 12. maj 2025 kl. 17:00 inden repræsentantskabs- og afdelingsmøde, såfremt det bliver behov for de sidste godkendelser af budgetter og regnskaber. Såfremt alt er godkendt forinden, aflyses det formelle møde.
- Efterårets organisationsbestyrelsesmøde afholdes mandag d. 20. oktober 2025 kl. 12:00.

### **Supplerende notat til referatet fra organisationsbestyrelsesmødet d. 22. april 2025.**

Efter mødet har bestyrelsen modtaget de reviderede regnskaber for 2024 og budgetter for 2026 for både boligorganisationen samt afdelingen.

Bestyrelsen har ingen kommentarer til det fremsendte og godkender alle regnskaber og budgetter.

Der er således ikke behov for at afholde det ekstra organisationsbestyrelsesmøde d. 12. maj 2025 kl. 17:00 inden repræsentantskabs- og afdelingsmøde.

# 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

### Referent

På vegne af: UBSBOLIG A/S

Serienummer: 885d9172-d9bb-42a1-89b1-aca42ddea37b

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-05-08 08:06:24 UTC



## Susanne Grothe Pedersen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Faxe Boligselskab

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

IP: 212.97.xxx.xxx

2025-05-10 17:37:49 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.