



Møde	Organisationsbestyrelsesmøde – Faxe Boligselskab		
Dato/Tid	Torsdag d. 23. marts 2023 kl. 12.00		
Sted	Torvegården i selskabslokalet, 3. sal blok A		
Deltagere	Susanne G. Pedersen Solvejg Nielsen Jonna Pedersen Birger Nielsen Svend Larsen	Bestyrelsesformand Næstformand Bestyrelsesmedlem Bestyrelsesmedlem Bestyrelsesmedlem	SGP SNI JPE BNI SLA
	Jim Kristiansen	Varmemester, Faxe Boligselskab	JK
	Lone Mortensen Michelle Andersen	Regnskabsmedarbejder, UBSBOLIG A/S Ejendomsadministrator, UBSBOLIG A/S	LOM MMA

Dagsorden:

1. Godkendelse af referater fra tidligere bestyrelsesmøder
2. Orientering om markvandring 2023
3. Status på diverse arbejder / opgaver i Torvegården
4. Regnskab 2022 og Budget 2024
5. Planlægning af repræsentantskabs- og afdelingsmøde
6. Planlægning af ejerforeningernes generalforsamling
7. Meddelelser fra formanden
8. Meddelelser fra administrationen
9. Fortrinsret på venteliste for beboere ved skilsmisse/brudt parforhold
10. Eventuelt
11. Dato for næste bestyrelsesmøde

Ad 1 Godkendelse af referater tidligere bestyrelsesmøder

- Bestyrelsen har ingen kommentarer og godkender referatet fra sidste organisationsbestyrelsesmøde d. 19. oktober 2022.

Ad 2 Orientering om markvandring 2023

- Jim Kristiansen (JK) og Susanne G. Pedersen (SGP) orienterer om de poster, der har været fokus på i budgettet, og som blev gennemgået med driftsleder, Jørgen Ginderskov. Der er taget højde for gulve, køkkener og større elevatorrenoveringer.

**Ad 3 Status på diverse arbejder / opgaver i Torvegården**

- Postkasser:
Er indkøbt og afventer at blive sat op.
- Låsesystem til enkelte lejemål:
Det skal udskiftes i 2024, og JK oplyste, at der er fundet et billigere alternativ til udskiftningen af systemnøgler til kr. 350.000. Ved at udskifte cylinderen i hvert lejemål, inkl. 3 nøgler, vil denne løsning kun beløbe sig til i alt kr. 100.000.
Der vil være plads til det i budgettet.
- Tagterrasser:
Der vil blive etableret nogle nye inddækninger for at forhindre yderligere vandskade ned til COOP 365. Der er afsat kr. 70.000 i budgettet, men det bliver kun kr. 35.000.
- Elevatorer:
Det afsatte beløb i budgettet på kr. 100.000 er næsten allerede opbrugt, da der har været gennemført en faldtest samt efterfølgende reparationer.
JK har haft et opkald udenfor arbejdstiden.
- Dørtelefoner:
De nye dørtelefoner blev opsat i januar, og udover at der skal foretages nogle småjusteringer, er der tilfredshed med det nye system.
Der blev omdelt en vejledning til beboerne i postkasserne, og da der ikke umiddelbart er udfordringer i at anvende det nye system, er det ikke fundet nødvendigt med at afholde et beboermøde omkring emnet.

Ad 4 Regnskab 2022 og Budget 2024

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

Boligorganisationen:

Regnskabet sluttede med et underskud på kr. 67.570.

Konto 512 - Forretningsførelse: overskredet grundet udgift til ventelistesystemet for de seneste 5 år, tilbage fra 2018 og frem til 2022, som der ikke har været budgetteret med.
Denne post er derfor også justeret ift. budgettet for 2024.

Konto 532 - Renteudgifter/kurstab: Den store ekstra udgift skyldes kurstab på værdipapirer.

Konto 603 - Renteindtægter: Når renteudgifter stiger, så stiger indtægten også, idet udgifterne fordeles i mellem afdelingen og dispositionsfonden.

Konto 731 - Værdipapirer m.m.: Værdien af værdipapirer faldet pga. faldende kurser.

Konto 803 - Dispositionsfond: denne post lever ikke op til de gældende krav, hvorfor der skal hensættes til den både i år og næste år.

Afdelingen:

Regnskabet sluttede med et underskud på kr. 346.534 og skyldtes overskridelser på konto 105 - Nettokapitaludgifter, 109 - Renovation og:

Konto 110 - Forsikringer: budgetteret med en forkert pris for 2022, som ellers er stabil.

Konto 111 - Afd. energiforbrug: forbruget er faldet, men priserne er steget.



Konto 115 – Alm. vedligeholdelse: merforbrug.
Konto 118/2 – Særlige aktiviteter: stigning i internetpriser.
Konto 119 – Diverse udgifter: advokatomkostninger ifm. udarbejdelse af nye vedtægter til ejerforeningerne.
Konto 131 – Andre renter: kurstab fra boligorganisationen.

Der var dog derimod en besparelse på konto 114 – Renholdelse og indtægt på konto 206 – Ekstraordinære indtægter, hvor sidstnævnte er indtægter fra inkassosager.

Regnskaberne for begge ejerforeninger gennemgås ligeledes.

Budgettet for 2024 for afdelingen ligger op til en huslejestigning på 7,60%.

Det skyldes stigende udgifter til:

Konto 105 – Nettokapitaludgifter

Konto 109 – Renovation

Konto 111 – Energiforbrug

Konto 112 – Administrationsbidrag

Konto 114 – Renholdelse: stigning i lønudgifter

Konto 119 – Diverse udgifter.

Konto 120 – Henlæggelser planlagt vedligehold.: der skal henlægges mere for, at der er midler nok til den 30-årige vedligeholdelsesplan.

Konto 133 – Afvikling af tidl. års underskud: nyt underskud til afvikling.

LOM undersøger med kommunen, om det er muligt at afvikle underskuddet over 5 år i stedet for kun 3 år.

Regnskaber og budgetter godkendes af bestyrelsen.

Ad 5 Planlægning af repræsentantskabs- og afdelingsmøde

- Møderne afholdes mandag d. 15. maj 2023 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, Jonna og Svend 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 repræsentantskabs- og afdelingsmødet, afholdes konstituerende bestyrelsesmøde, hvor der vælges formand og næstformand.

**Ad 6 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 7 Meddelelser fra formanden

- Tekst vedr. ejendommen på hjemmesiden:
Bestyrelsen har overvejet at ændre teksten og vil fremsende ønskede tekst til MMA.
- Legeplads:
SGP og Jonna Pedersen arbejder stadig videre med at søge fonde til finansiering af en ny legeplads.

Ad 8 Meddelelser fra administrationen

- Status på nye vedtægter for ejerforeningerne:
Der blev afholdt en ekstraordinær generalforsamling d. 21. februar 2023 for Ejerforeningen Torvegården II, hvor de nye vedtægter blev vedtaget. De er nu sendt til advokaten, som har bistået med udarbejdelsen af disse vedtægter, med henblik på at få dem tinglyst.

De nye vedtægter til Ejerforeningen Torvegården er ikke helt på plads endnu.

- Status på sager i beboerklagenævnet, advokat m.m.:
Der orienteres kort om verserende og nye sager.
- Indflytninger og fraflytninger:
I 2022 har der været 12 fraflytninger og 10 indflytninger.

2023 har indtil videre været et meget aktivt år ift. fraflytninger, hvor der pt. er meldt om i alt 8 fraflytninger frem til d. 15. juni 2023. Der er fundet nye lejere til de fleste lejemaal, dog mangler der fortsat et par underskrevne lejekontrakter, og så er det desværre ikke lykkedes at udleje nr. 67 endnu trods udsendelse af adskillige boligtilbud.

Ad 9 Fortrinsret på venteliste for beboere ved skilsmisse/brudt parforhold

- MMA oplyser om dette punkt i Bekendtgørelsen om udlejning af almene boliger, som giver boligorganisationen mulighed for at give beboere, som i forvejen bor i ejendommen fortrinsret på ledige boliger, såfremt de pga. skilsmisse/brudt parforhold med fælles barn/børn ønsker, at den anden part, som flytter ud af deres fælles bolig, bliver boende i ejendommen.
Fortrinsretten gælder kun i et år.

Bestyrelsen vedtager denne fortrinsret.

Ad 10 Eventuelt

- Der var ingen punkter.



Ad 11 Dato for næste organisationsbestyrelsesmøde

- Næste organisationsbestyrelsesmøde vil blive afholdt onsdag d. 25. oktober 2022, kl. 12:00.

Penneo

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

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

Michelle Marie Achiam Andersen

Referent

På vegne af: UBSBOLIG A/S

Serienummer: CVR:34892776-RID:26606473

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-03-31 09:54:32 UTC

NEM ID 

Susanne Grothe Pedersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Faxe Boligselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-074457320806

IP: 85.81.xxx.xxx

2023-03-31 13:15:37 UTC

NEM ID 

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>