



Møde	Organisationsbestyrelsesmøde – Faxe Boligselskab		
Dato/Tid	Mandag d. 25. april 2022 kl. 12.00		
Sted	Torvegården i selskabslokalet, 3. sal blok A		
Deltagere	Susanne G. Pedersen Solvejg Nielsen Jonna Pedersen Birger Nielsen Svend Larsen Jim Kristiansen Jørgen Ginderskov Michelle Andersen	Bestyrelsesformand Næstformand Bestyrelsesmedlem Bestyrelsesmedlem Bestyrelsesmedlem Driftslederassistent, Faxe Boligselskab Driftsleder, UBSBOLIG A/S Ejendomsadministrator, UBSBOLIG A/S	SGP SNI JPE BNI SLA JKR JGI MMA

Dagsorden:

1. Godkendelse af referater fra tidligere bestyrelsesmøder
2. Orientering om markvandring 2022
3. Status på diverse arbejder / opgaver i Torvegården
4. Regnskab 2021 og Budget 2023
5. Planlægning af repræsentantskabs- og afdelingsmøde
6. Planlægning af ejerforeningernes generalforsamling
7. Meddelelser fra formanden
8. Meddelelser fra administrationen
9. Eventuelt
10. Dato for næste bestyrelsesmøde

Ad 1 Godkendelse af referater tidligere bestyrelsesmøder

- Bestyrelsen har ingen kommentarer og godkender referatet fra sidste organisationsbestyrelsesmøde d. 13. oktober 2021.

Ad 2 Orientering om markvandring 2022

- I forbindelse med årets markvandring blev der afholdt et møde med driftsleder, Jørgen Ginderskov (JGI) driftslederassistent, Jim Kristiansen (JKR) og bestyrelsesformand, Susanne G. Pedersen (SGP), hvor budgettet og udfordringerne blev gennemgået.

JGI gennemgår punkterne fra det fremsendte referat; -se bilag.

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

- Legeplads:
SGP har undersøgt, hvem/hvilken afdeling i kommunen hun skal rette henvendelse til i forhold til at søge om et nyt legehus og vil følge op på det.
- Elevatorer:
Alle elevatorer er pt. i drift, og der bliver foretaget løbende udbedringer.
Der er udarbejdet en tilstandsrapport, og elevatorerne vil blive vedligeholdt i henhold til denne. Det er den kortsigtede plan. Den langsigtede plan ville være udskiftning af elevatorerne, men idet det løber op i ca. kr. 1 mio. pr. elevator, og der er tale om i alt 4 elevatorer, vil det have stor betydning for huslejen og vil skulle besluttes på et afdelingsmøde.
- Dørtelefoner:
Der skal skiftes til et internetmodul, og JKR afventer fortsat at høre nærmere fra TDC, som desværre har meget travlt, og som sandsynligvis er udfordret på de ændringer, de har iværksat. JKR rykker løbende TDC.
- Malerarbejde:
I maj påbegynder malerarbejdet af udvendige vinduer og døre samt fugearbejde i blok A, C og D.
- Vandskader hos Ejerforeningerne:
Der har igennem længere tid været udfordringer med vandgennemtrængning i Fakta. Der er i den forgangne foretaget nogle nye indgreb, som forhåbentlig vil afhjælpe problemet. JKR har fokus på det.

Ad 4 Regnskab 2021 og Budget 2023

- Ejendomsadministrator, Michelle Andersen (MMA) gennemgår regnskab og budgetter for både boligorganisationen og for afdelingen.

Boligorganisationen:

Regnskabet sluttede med et lille overskud på kr. 6.420.

I budgettet er de eneste ændringer, der er værd at bemærke, foretaget i forhold til renteudgifterne og -indtægterne.

Afdelingen:

Regnskabet sluttede med et underskud på kr. 134.418 og skyldtes især overskridelser på renovation, forsikring og renholdelse samt negativ rentetilskrivning.

Udgiften til renovation blev højere end budgetteret, og bygningsforsikringen er steget fra kr. 107.000 i 2020 til kr. 156.000 i 2021.

Renholdelse er overskredet lidt grundet højere omkostninger til driften på ejendomskontoret samt flere udgifter til snerydning/saltning.

Renterne har været væsentlig dårligere end budgetteret.

-Alle poster, som man ikke umiddelbart, har indflydelse på.

Budgettet ligger op til en huslejestigning på 5,32%.

Stigningen skyldes især udgifterne til renovation, forsikringer, el samt negativ rentetilskrivning.

Posten til almindelig vedligeholdelse (konto 115) er sat væsentlig ned, da man i stedet forsøger at budgettere så meget som muligt på konto 116, da denne post dækkes af henlæggelser og giver en mere jævn huslejeudvikling.

**Ad 5 Planlægning af repræsentantskabs- og afdelingsmøde**

- Møderne afholdes mandag d. 30. maj 2022 kl. 18:30, og indkaldelserne vil blive omdelt senest d. 2. maj 2022.
- 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.
- Der vil være forplejning i form af kaffe og te.
- 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.
Deltager(e) fra UBSBOLIG A/S.

Ad 7 Meddelelser fra formanden

- Fælleshus
Prisen for at leje det blev vendt, og det blev besluttet at bibeholde den nuværende pris på kr. 1.000.
Indtægten går ind på konto 203 – Andre ordinære indtægter, og evt. rengøring budgetteres på konto 118 – Drift af særlige aktiviteter.
- Husordensovertrædelser
Bestyrelsen har ved flere lejligheder forsøgt at rette henvendelse til beboere, der overtræder husordenen, blandt andet ved at lægge en seddel i pågældendes postkasser.
Det har umiddelbart ikke virket, og bestyrelsen opfordrer beboere, der bliver generet af husordensovertrædelser om at rette henvendelse til administrationen.
- Velkomstfolder
Bestyrelsen har udfærdiget en velkomstfolder med diverse oplysninger om ejendommen.
JKR vil sørge for at udlevere folderen til nye beboere i forbindelse med indflytningen.

**Ad 8 Meddelelser fra administrationen**

- Driftsfælleskab
JGI fortæller lidt om muligheden for, at Faxe Boligselskab kan blive en del af et Driftsfællesskab, således at JKR får nogle kollegaer og muligheden for at komme ud på andre ejendomme. Både JKR og bestyrelsen er umiddelbart interesseret, og der vil blive sendt yderligere oplysninger til SGP.
- Offentliggørelse af referater
Efter sidste møde blev samtlige referater fra alle bestyrelsesmøder indenfor de sidste 5 år lagt på Faxe Boligselskabs hjemmeside.
- Sager i beboerklagenævnet
Der er indbragt en husordenssag, hvor både udlejer og lejer er indkaldt til møde. Der er også blevet indbragt en sag fra lejers side, som pt. er sat i bero i nævnet.
- Øvrige husordenssager
Der har været en støjklage, som bestyrelsen også har været inde over. Det bliver drøftet om nogle af udfordringerne kan skyldes forskellige kulturopfattelser, hvorfor det muligvis kan afhjælpes igennem dialog mellem parterne.
- Tilsyn
MMA blev i januar kontaktet af Faxe Kommune, der havde modtaget en henvendelse fra en beboer vedrørende nogle forskellige forhold i ejendommen, og som ønskede, at der blev ført tilsyn. Bestyrelsen blev orienteret om drøftelserne.
- Tekst vedr. ejendommen
Bestyrelsen vil overveje, om teksten vedr. ejendommen på Findbolig samt på Faxe Boligselskabs hjemmeside skal ændres, da teksten om, at der er elevatorer i ejendommen, kan give potentielle ansøgere en forventning om, at elevatorerne altid er funktionsdygtige.
- Inkassosager
Siden sidste møde er der blevet indbragt en inkassosag til inddrivelse hos advokaten. Det er en fraflytningssag og drejer sig om et mindre beløb på knap kr. 4.000.
- Brunata
Der er nu muligt for alle beboere at følge med i deres varmeforbrug på Brunatas hjemmeside. Det fungerer umiddelbart kun via pc'ere og ikke via mobiltelefoner.
- Ukrainske flygtninge
MMA har afholdt et onlinemøde med Faxe Kommune vedrørende ukrainske flygtninge, og Faxe Boligselskabs mulighed for at kunne afhjælpe ved en evt. udfordring. Det er pt. ikke en udfordring for kommunen, og en evt. aftale om øgningen af kommunens anvisningsret for en periode vil skulle godkendes af bestyrelsen forinden.
- Ind- og fraflytninger
I 2021 var der 9 ind- og fraflytninger.
I 2022 har der pt. været 7 fraflytninger, hvor 5 allerede var opsagt i slutningen af 2021. Der har været 1 intern flytning, og alt er udlejet.

Ad 9 Eventuelt

- Der var ingen punkter.



Ad 10 Dato for næste bestyrelsesmøde

- Næste organisationsbestyrelsesmøde vil blive afholdt onsdag d. 19. oktober 2022.

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 Achiam Andersen

Referent

På vegne af: UBSBOLIG A/S

Serienummer: CVR:34892776-RID:26606473

IP: 91.215.xxx.xxx

2022-05-05 10:38:47 UTC

NEM ID 

Susanne Grothe Pedersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Faxe Boligselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-074457320806

IP: 80.162.xxx.xxx

2022-05-07 13:46:00 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HAK1F-NUTQL-MFKES-P4KHY-4H2A2-NM1DB

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