



<b>Møde</b>	Organisationsbestyrelsesmøde – Faxe Boligselskab		
<b>Dato/Tid</b>	Torsdag den 6. april 2017 kl. 17.00		
<b>Sted</b>	Torvegården i selskabslokalet, 3. sal blok A		
<b>Deltagere</b>	Martin Hillerup Bent Pedersen Runa Rømer Bodil Hansen Michelle Andersen Lone Mortensen Pia Bakkestrøm Pieter Secuur	Bestyrelsesformand Bestyrelsesmedlem Bestyrelsesmedlem Bestyrelsesmedlem Ejendomsadministrator/Referent UBSBOLIG A/S Regnskabsmedarbejder UBSBOLIG A/S Driftschef UBSBOLIG A/S Driftsleder/varmemester UBSBOLIG A/s	MHI BPE RRØ BHA MMA LOM PBA PSE
<b>Afbud</b>	Michael Nevdal Andersen	Næstformand	

**Dagsorden:**

1. Godkendelse af referater fra møderne 05/10-2016 og 12/12-2016
2. Status på udskiftning af energimålere
3. Status på fibernet i Torvegården
4. Status på løsning på grad-afkøling vedr. Faxe Fjernvarme
5. Status på udskiftning af køkkener i blok A og B
6. Status på færdiggørelse af højbede/plantekasser
7. Status på rensning af ydermure i blok A og B (forsøg)
8. Status på planlagt malerarbejde 2017
9. Status på eventuelle øvrige planlagte vedligeholdelsesarbejder 2017
10. Budgetopfølgning
11. Regnskab 2016
12. Resultat af 'markvandring' med forslag til nye tiltag i 2018
13. Budget 2018
14. Planlægning af repræsentantskabs- og afdelingsmøde i maj måned
15. Forslag til afdelingsmødet 2017 fra bestyrelsen ang. ændring af husordenen
16. Meddelelser fra formanden
17. Meddelelser fra administrationen
18. Eventuelt
19. Dato for næste bestyrelsesmøde mv.



## Ad 1 Godkendelse af referater fra møderne 05/10-2016 og 12/12-2016

Referaterne godkendes af bestyrelsen og underskrives af formanden, Martin Hillerup (MHI).

## Ad 2 Status på udskiftning af energimålere

Bestyrelsen besluttede på mødet i december at udskiftningen af energi-målere kunne igangsættes. Bestyrelsen noterede sig at det var forventningen at målerne både indbefatter varme, varmt vand og koldt vand.

Driftschef, Pia Bakkestrøm (PBA), oplyser at der vil være opstart allerede d. 10. april 2017, hvorefter udskiftningen vil foregå løbende.

Beboerne vil modtage en standardskrivelse med varsling herom.

## Ad 3 Status på fibernet i Torvegården

Som vedtaget på sidste års repræsentantskabsmøde, besluttede bestyrelsen endeligt på mødet i december, at der kunne indgås kontrakt med Fibia. Pr. 15. marts 2017 skulle minimum 40% af Torvegårdens beboere tilmelde sig et af Fibia's tilbudte produkter, for at tilbuddet fra Fibia om gratis installation af fibernet ville være gældende, og at arbejdet kunne fuldføres med slutdato 01/07-2017.

PBA oplyser, at der pt. er 60-64 tilmeldinger, og at driftsleder/varmemester, Pieter Secuur (PSE), er tovholder på projektet for bl.a. at tilsikre, at kabelføringen bliver udført korrekt.

Der vil være en måneds overlappning ift. den nuværende antenne løsning, således at man ikke risikerer at stå uden noget, såfremt der skulle opstå komplikationer.

Oprævningen af antennebidraget ifm. huslejen vil ophøre pr. 1. juli 2017.

UBSBOLIG A/S vil sørge for at oplyse nye beboere, samt udarbejde en orienteringsskrivelse om ophør af oprævningen af antennebidraget, som skal sendes til beboerne efter afholdelsen af repræsentantskabs- og afdelingsmødet.

Fibia oplyser at de beboere, som har en såkaldt signaldato pr. 1. juli 2017, vil modtage deres første faktura fra Fibia i starten af juli måned, og som vil dække abonnementsudgifter for 3. kvartal.

## Ad 4 Status på løsning på grad-afkøling vedr. Faxe Fjernvarme

Bestyrelsen vedtog på mødet i december at tiltaget kunne igangsættes, trods manglende budgetpost i 2017. Vicevært, Niels Jørgensen (NJØ) og UBSBOLIG A/S skulle sammen konkludere, om dette var den rigtige løsning, forinden afgivelse af ordre.

NJØ har modtaget et tilbud på kr. 91.000, for ombygning af varmecentralen, således at den bliver direkte tilsluttet fjernvarmecentralen.

PBA har fået udarbejdet en rapport og har på baggrund heraf fået anbefalet, at det bør beregnes af en vvs-ingeniør, således at man kan få beregnet stedet for ventilernes indstilling og forud indstillingen på radiatorerne.

MHI oplyser, at han har en kontaktperson ved Faxe Fjernvarme, som man meget gerne må have med på sidelinjen.

Bestyrelsen godkender undersøgelsen.

## Ad 5 Status på udskiftning af køkkener i blok A og B

På december mødet blev bestyrelsen informeret om at der skulle udskiftes 18 stk. køkkener i 2017 og arbejdet herefter skulle være gennemført. Ca. 8 boliger i alt har ikke ønsket at få udskiftet køkkenerne nu, men vil afvente til fraflytning etc.

PBA oplyser at planen holder og at der pr. 22. september 2017 vil der være udskiftet 15 køkkener i 2017, og der vil herefter kun mangle 9, som først bliver udskiftet ifm. fraflytning.

## Ad 6 Status på færdiggørelse af højbede/plantekasser

Der er sat 7 stk. plantekasser op på 1. salen i blok A. De vil blive klargjort til at blive beplantet til foråret.

MHI oplyser, at kasserne er blevet beplantet samme dag som afholdelsen af mødet.

Bestyrelsesmedlem, Bodil Hansen, og næstformand, Michael Nevdal Andersen, udpeges som tovholdere. Der tages kontakt med NJØ, såfremt man ønsker at købe nogle planter eller blomster.

## Ad 7 Status på rensning af ydermure i blok A og B (forsøg)

Bestyrelsen har tidligere besluttet at der skulle gøres et forsøg med afrensning af ydermurene i blok A. Hvis dette gav et godt resultat, skulle der indhentes tilbud på yderligere afrensninger af ydervæggene.

NJØ har indhentet et tilbud fra Hansons, som ligger i Birkerød, og som man havde gode erfaringer med ifm. afrensningen af graffiti. Tilbuddet lyder på kr. 18.345 inkl. moms. Arbejdet vil påbegynde snarest muligt.

Ifm. arbejdet vil Niels forhøre sig, om de også kan afrense og behandle flisepesten på 1. sal.

## Ad 8 Status på planlagt malerarbejde 2017

Efter vedligeholdelsesplanen skal vinduerne i blok B (sydsiden) males i 2017.

PBA oplyser, at der opstart på arbejdet i uge 33.

## Ad 9 Status på eventuelle øvrige planlagte vedligeholdelsesarbejder 2017

Som oplyst under pkt. 7 vil der være afrensning af facader.

Håndtaget på lågen ind til legepladsen skal repareres, og bestyrelsen har bemærket at der allerede igen er hul i gummibelægningen under gyngerne. Det er dyrt og tilsyneladende ikke særlig holdbart, og der skal ses på en anden løsning.

PSE drøfter det med NJØ, hvorefter de vil fremlægge et forslag for bestyrelsen.

Da skiltningen om hvad der er tilladt på legepladsen muligvis overses, skal der opsættes et mere synligt skilt ved hver låge.

PSE tager hånd om dette.

## Ad 10 Budgetopfølgning

Regnskabsmedarbejder, Lone Mortensen (LOM) gennemgår budgetkontrollen for første kvartal, som ser fint ud.



## Ad 11 Regnskab 2016

LOM fremlægger regnskaberne for ejerforeningerne, boligorganisationen samt afdelingen til bestyrelsens godkendelse.

MHI spørger til et punkt i revisionsprotokollatet, hvor der bliver opfordret til præcisering af retningslinjer for viceværten i forhold til at indhentning og accept af tilbud af indkøb og vedligeholdelsesarbejder. LOM oplyser at dette er på plads og at der er udarbejdet et nyt revisionsprotokollat, som er medtaget på mødet og hvor dette punkt ikke længere fremgår.

LOM vil sørge for at indkalde til møde med ejerforeningerne.

Regnskaberne godkendes.

## Ad 12 Resultat af 'markvandring' med forslag til nye tiltag i 2018

Ejendommen fremstår pænt og det der vil være fokus på i 2018, er algebehandling.

## Ad 13 Budget 2018

LOM fremlægger budgettet for boligorganisationen og afdelingen. Budgettet viser en huslejstigning på 0,71%

MHI har sammen med NJØ drøftet muligheden for at udskifte lamperne ved hoveddørene, da de nuværende er gamle og energikrævende. NJØ har fundet en LED-lampe, der har en levetid på ca. 10 år og hvor udskiftningen ikke kræver en el-installatør.

PBA foretager en udregning, der umiddelbart vil nedsætte el-udgifterne fra det budgetteret kr. 30.000 til kr. 15.000.

NJØ har oplyst at der samlet skal bruges 129 lamper + 2 i reserve, i alt 131 lamper, til en pris af kr. 1.000 pr. stk., i alt kr. 131.000. Da det er udendørslamper, vil udgiften blive afholdt af ejerforeningerne.

LOM og regnskabschef, Jan Hansen, har foretaget en beregning og fordeling af udgifterne: afd. 1: kr. 23.023,63 afd. 2: kr. 21.287,53 og boligselskabet: kr. 86.688,86.

Punktet skal medtages som et forslag fra organisationsbestyrelsen på repræsentantskabsmødet.

Budgetterne godkendes af bestyrelsen.

## Ad 14 Planlægning af repræsentantskabs- og afdelingsmøde i maj måned

Mødet vil blive afholdt mandag d. 22. maj 2017 kl. 19, og der vil være åbent for forsamlingen fra 18:30.

Ejendomsadministrator, Michelle Andersen (MMA), vil sørge for at udsende indkaldelsen med dagsordenen. Regnskab og budget udsendes senest en uge før sammen med evt. indkomne forslag.

MMA vil stå for registreringen af beboere inden mødet og vil i den forbindelse sørge for uddeling af stemmesedler.

Valg til bestyrelsen: På valg for en 2-årig periode er Runa Rømer, Michael Nevdal Andersen og Martin Hillerup.

Bestyrelsessuppleanterne Solveig Nielsen (Nr. 4) og Magda Hansen (Nr. 9) er på valg for en 1-årig periode



Revisor skal vælges for en 1-årig periode og plejer at være Revi Faxe  
Bestyrelsen skal finde forslag til aftenens dirigent.

MMA skriver referater, og LOM gennemgår regnskab og budget.  
Forplejning: kaffe, kage, øl og vand.

## **Ad 15 Forslag til afdelingsmødet 2017 fra bestyrelsen ang. ændring af husordenen**

Bestyrelsen drøftede ændringer/opdateringer af husorden ift.:

- husdyr: størrelse på hund
- parkering foran ejendommen og evt. aftale med Parkzone
- bygning:

Stk. 1: Der tilføjes 'altankasser'.

Stk. 2: Der tilføjes 'indkøbsvogne, rollatorer'. Og det tilføjes 'og i vinterperioden, fra 15. november til 15. marts, skal haveborde- og stole fjernes fra altangangene af hensyn til snerydning mv.'.

Bestyrelsen beslutter at forslagene skal medtages på repræsentantskabs- og afdelingsmødet i maj og MHI vil sammen med MMA arbejde på udformningen og formuleringen.

## **Ad 16 Meddelelser fra formanden**

MHI oplyser at ophævelsessagen ifm. overtrædelsen af husdyrhold er løst.

Der drøftes rygning i ejendommen og evt. indførelse af forbud for nye beboere.

Der står to kørestole i ejendommen, men de er tit ikke funktionsdygtige.  
PSE vil tage kontakt til Region Sjælland, om der er et behov.

## **Ad 17 Meddelelser fra administrationen**

MMA oplyser om ind- og fraflytninger.

I 2016 har der været 11 ind- og fraflytninger, og i 2017 er der indtil videre registreret 4.

Der fortælles også kort om at Fakta har haft lånt selskabslokalet og efterladt en utæt skraldepose på gulvet, der resulterede i at gulvet skulle behandles. Der er rettet et krav til Fakta på udgiften på kr. 2.000, men der er endnu ikke modtaget en indbetaling og sagen vil med stor sandsynlighed blive overgivet til UBSBOLIG A/S's advokater med henblik på inddrivelse af kravet.

## **Ad 18 Eventuelt**

Ingen punkter.



**Ad 19 Dato for næste bestyrelsesmøde og afslutnings/sommer middag mv.**

Næste bestyrelsesmøde vil blive afholdt i september/oktober måned.

MHI vil fastsætte en dato i juni til den årlige sommermiddag.

Datoen er fastlagt: Fredag den 16. juni 2017 og invitation udsendes senere af MHI.

Dato:

Martin Hillerup  
Formand

Dato: 26/4-17

Michelle Andersen (UBSBOLIG A/S)  
Referent