



Møde	Ordinært Afdelingsmøde – Faxe Boligselskab		
Dato	Mandag den 30. maj 2022 – i forlængelse af Repræsentantskabsmødet		
Sted	Torvegården selskabslokalet på 3. sal i blok A		
Deltagere	Susanne G. Pedersen	Bestyrelsesformand, Faxe Boligselskab	SGP
	Solvejg Nielsen	Næstformand, Faxe Boligselskab	SNI
Administration	Birger Nielsen	Bestyrelsesmedlem, Faxe Boligselskab	BNI
	Svend Larsen	Bestyrelsesmedlem, Faxe Boligselskab	SLA
	Jim Kristiansen	Varmemester, Faxe Boligselskab	JKR
	Gregers Andersen	Administrationschef, UBSBOLIG A/S	GAN
	Michelle Andersen	Ejendomsadministrator, UBSBOLIG A/S	MMA
Beboere	44 beboere (inkl. bestyrelsen) - 41 husstande		

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent og to stemmetællere
3. Fremlæggelse af beretningen for perioden siden sidste møde samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2023
4. Behandling af indkomne forslag
5. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter
6. Valg af medlemmer til repræsentantskabet
7. Eventuelt

Ad 1: Valg af dirigent

Administrationschef fra UBSBOLIG A/S Gregers Andersen (GAN) forespurgte forsamlingen, om de kunne tilslutte sig, at han fortsatte som dirigent. –Det var ingen indvendinger.

Ad 2: Valg af referent og to stemmetællere

Forsamlingen tilsluttede sig endvidere at fortsætte med samme referent: ejendomsadministrator Michelle Andersen (MMA) samt samme stemmetællere: Svend Larsen, nr. 57, og Inge Rahbek, nr. 81.



Ad 3: Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2023

Bestyrelsen havde ikke yderligere at berette i forhold til den fremlagte beretning på repræsentantskabsmødet.

GAN fremlagde budgettet for 2023, som udviser en huslejestigning på 5,32% og skyldes en forhøjelse af følgende poster:

Konto 105 – Nettokapitaludgifter: dette omhandler ydelser til lån og er ikke noget, man har indflydelse på.

Konto 109 – Renovation, 110 – Forsikringer og 111 – Energiforbrug: der er taget udgangspunkt i de seneste opkrævninger med pristigninger og pristalsreguleringer i øvrigt.

Konto 115 – Almindelig vedligeholdelse er nedjusteret og 120 – Henlæggelser, Planlagt vedligeholdelse opjusteret, så man bedre kan planlægge vedligeholdelsesarbejder og sikre en jævn huslejudvikling ved at budgettere på denne måde.

Konto 202 – Renteindtægter er nedjusteret.

Der var følgende spørgsmål fra forsamlingen:

-Udgifter i forbindelse med elevatorerne: der bliver spurgt til, om der er garanti ved diverse udbedringer og udført service. Varmemester, Jim Kristiansen (JKR), oplyser, at det er der.

-Konto 118, Drift af telefon, inkl. elevator og dørtelefon: der bliver spurgt til status. JKR orienterer og oplyser, at han fortsat afventer svar fra TDC om ny og holdbar løsning, og at da der skal en ny løsning til, er det derfor nødvendigt at budgettere til det.

-Konto 114 – Renholdelse, "Måtter", kr. 43.000: hvor er disse måtter?

JKR oplyste, at de forefindes i alle opgange, og frekvensen for udskiftningen er ændret fra 14. dag til en gang om ugen.

Der blev endvidere spurgt til konto 114 – Renholdelse, hvor der er budgetteret med kr. 53.000 til "Gartnervedligeholdelse". Idet administrationen, bestyrelsen eller varmemesteren var bekendt med, hvad dette beløb dækkede over, blev budgettet sendt til afstemning med bemærkningen om, at det ville blive undersøgt nærmere, og såfremt at det var en fejl, ville det blive fjernet og budgettet tilrettet.

Budgettet for 2023 blev vedtaget af flertallet; der var 2, der stemte imod budgettet, og ingen, der stemte blank.

GAN oplyste, at der var indkommet nogle forslag, som rettelig burde blive behandlet under dette punkt på dagsordenen omkring budgettet i stedet for punkt 4 – Behandling af indkomne forslag, da disse forslag ville have betydning for det vedtagne budget og huslejestigningen. Der var ingen indvendinger herom fra forsamlingen.

Det første forslag, som blev fremlagt, var bestyrelsens forslag omkring elevatorerne:

- a) udskiftning af alle 4 elevatorer
- b) vagtordning

Ad forslag 1 a) Der skal optages et lån på kr. 4 mio. og isoleret set på huslejen i dag, samt hvorledes lånemulighederne så ud ultimo april, ville det betyde en yderligere huslejestigning på 3,65%.

JKR oplyste, at der er udarbejdet en tilstandsrapport over alle elevatorerne, og der er således både en kortsigtet og langsigtet plan for vedligeholdelsen.



Der er primært udfordringer med elevatorerne i blok C og D grundet deres placering.

En beboer oplyste, at det måtte være muligt og meget billigere at indhegne elevatorerne. Forsamlingen tilsluttede sig denne løsning frem for en udskiftning af elevatorerne, og bestyrelsen vil gå videre med arbejdet og fremlægge et nyt forslag herom til næste år.

Ad forslag 1 b) Idet elevatorerne ofte er ude af drift op til eller i løbet af en weekend, er man nødsaget til at indgå en aftale om en vagtordning, hvis man ønsker, at der kommer nogen ud samme dag og ikke først den efterfølgende hverdag.

En vagtordning med elevatorfirmaet koster kr. 7.000 pr. ud kald, og med udgangspunkt i, at der kan være op til 20 ud kald om året, vil det betyde en huslejestigning på yderligere 2,25%. Dertil kommer, at det ikke vil være sikkert, at elevatorfirmaet ville kunne afhjælpe driftsstoppet med det samme, såfremt der evt. skulle bestilles en reservedel.

Et alternativ til en vagtordning kunne være med varmemesteren, som ville være noget billigere: ud over normal timelønsbetaling, ville man kunne indgå en aftale om et udrykningstillæg eller et rådighedsvagtillæg. Der ville blive aftalt bestemte tidspunkter for evt. tilkald.

Forsamlingen tilsluttede sig løsningen om en vagtordning med varmemesteren, og bestyrelsen vil arbejde videre med at få en aftale i stand.

Efter at have undersøgt sagen nærmere omkring det budgetterede beløb på konto 114 – Renholdelse, "Gartnervedligeholdelse", er administrationen, bestyrelsen samt varmemesteren blevet enige om, at der er tale om en fejl, hvorfor dette beløb er blevet fjernet fra budgettet.

Den korrekte huslejestigning for 2023 vil i stedet være på 4,47%.

Ad 4: Behandling af indkomne forslag

GAN fortsatte den videre behandling af de øvrige forslag, der var indkommet:

- Vinduespudsning af udvendige vinduer 4 gange årligt, i stedet for som pt. 2 gange årligt, på de boliger, hvor det ikke er muligt at vende vinduerne:
Det ville være en merudgift for afdelingen på årligt kr. 6.152,-

Forslaget blev ikke vedtaget:

Ja: 4 – Blankt: 2 – Nej: den øvrige forsamling

- Udskiftning af nuværende udsugning i blok C og D, alternativt opsætning af emhætter:

Efter at forslaget var blevet drøftet i forsamlingen, blev det besluttet, at JKR vil undersøge muligheden for en justering af udsugningen.
Bestyrelsen vil sørge for at medtage det i et nyhedsbrev.

Forslaget blev ikke sendt til afstemning.



- Ladestandere:

Efter at forslaget var blevet drøftet i forsamlingen og de udfordringer, det indebærer, blev det besluttet, at bestyrelsen vil arbejde videre med mulige løsninger og fremlægge dem ved et fremtidigt møde.

Der blev ikke foretaget yderligere afstemning om forslaget.

- Besparelsen af strøm via udendørsbelysningen:

Bestyrelsen havde et forslag om etablering af 2 stk. ure til styring af belysningen på facader og væg. Der vil endvidere blive justeret på det eksisterende skumringsrelæ til et lavere lysniveau. Pris kr. 2.450 inkl. moms.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

- Ændring af husorden:

De øvrige forslag, der var indkommet, omhandlede ændringer i husordenen, hvorfor GAN foreslog, at alle forslagene blev taget løbende ved gennemgang af de fremsendte forslag, som bestyrelsen havde indsendt. Forsamlingen tilsluttede sig.

-Følgende ændringer/tilføjelser blev vedtaget af forsamlingen:

BYGNING

Stk. 1 Markiser, flagstænger, tørrestativer, skilte, reklamer, antenner, paraboler, altankasser m.v. må ikke anbringes på bygningen.

Generelt må der ikke hænges noget på rækværket grundet sikkerhed og udseende.

D-blokken er undtaget ift. altankasser, disse skal dog hænges på indersiden af rækværket ”og fastgøres”.

Stk. 3 Beboerne er økonomisk ansvarlige for de skader, som f. eks. leg, hærværk eller lignende måtte påføre bygningen og andre bygningsdele.

Er en beboer skyld i forurening af fællesarealer, må den nødvendige rengøring omgående foretages af vedkommende beboer.

Det er ikke tilladt at tegne og male på ejendommens træ-og murværk eller på anden måde beskadige ejendommen eller dens inventar.

Stk. 4 På bagtrapperne er det ikke tilladt at anbringe personlige ejendele eller nogen form for affald, da bagtrapperne er flugtveje i tilfælde af brand.

På fællesarealerne må intet hensættes eller henlægges uden tilladelse fra viceværten.

Genstande, der anbringes uden tilladelse, vil blive fjernet uden ansvar.

-Forslag om etablering af grillplads blev nedstemt med stemmerne:

Ja: 7 – Nej: 23



-Yderligere ændringer/tilføjelser, som blev vedtaget af forsamlingen:

Stk. 6 Grill og bålplads må ikke anvendes på ejendommen **grundet lugtgener.**

ALM. BEBOERHENSYN

Stk. 1 Maskiner, der støjer, må ikke benyttes før kl. 08.00 og efter kl. 19.00 på hverdage og før kl. 09.00 og efter kl. 16.00 om lør-, søn- og helligdage. (**Slettes**)

Stk. 2 Musik, sammenkomster af enhver art eller anden støjende underholdning må ikke foregå for åbne vinduer, på gange eller andre fællesarealer efter kl 22.00 (**Slettes**)

Stk. 1 Musik og støj: Benyttelse af radio, tv, musikinstrumenter o.l. skal ske med fornøden hensyntagen til øvrige beboere og aldrig for åbne døre og vinduer. ~~I de sene aften- og nattimer~~ "Efter kl. 22" skal der tages særligt støjhensyn, således at andre beboeres ønske om nattero kan opretholdes.

I særlige tilfælde, f.eks. familiefester bør den enkelte beboer enten benytte sig af fælleshuset eller sikre sig, at de omkringboende er indforstået med eventuelle støjgener.

Hamren, brug af boremaskine og andre støjende maskiner skal foregå mellem kl. 08 – 18.00

Stk. 3 Tæpper, vasketøj m.m. skal tages ind inden kl. 19.00 (**Slettes**)

Stk. 2 Beboere har adgang til vaske-og strygerum, der efter endt afbenyttelse afleveres med inventaret og gulvet i rengjort stand.

Tørring af tøj, bankning af tæpper, luftning af sengetøj osv. må ikke ske fra gelænder, vinduer, altaner m.m.

~~Henstilling af fodtøj m.m. må ikke finde sted på svalegange.~~

Stk. 4 Store gulvtæpper må ikke hænge ude på rækværket, grundet sikkerhed og udseende. (**Slettes**)

-Forslag om "Ingen cykling på stier, rundt om legepladsen og i porten mellem Fakta og Røde Kors" blev vedtaget med følgende ændring:

LEG M.V.

Stk. 3 Kørsel på rulleskøjter, løbehjul, skateboard, "cykling" m.m. er ikke tilladt på svalegange og gangstier.

-Forslag om ændring af antallet af husdyr: fra 1 til 2 husdyr blev nedstemt af et overvældende flertal. Der var 7, der stemte "Ja".

-Følgende ændringer/tilføjelser blev ligeledes vedtaget af forsamlingen:



HUSDYR/KÆLEDYR

Stk. 2 Når en beboer anskaffer sig et husdyr, skal der forinden søges om tilladelse til husdyret. Ansøgningsskema udleveres hos viceværten i kontortiden.

Det er ikke tilladt at holde slanger og andre krybdyr, eller beslægtede arter heraf.
Det er ikke tilladt at holde ”ulovlige” muskel- og kamphunde, eller blandinger heraf.

Husdyret må ikke være til gene for øvrige beboere i afdelingen i.f.t. larm, lugtgener, ~~angst-~~ ~~provokerende~~ ”aggressiv” adfærd m.m.

Katte og hunde må ikke strejfe frit i afdelingen og hunde skal føres i kort snor.
Hunde må ikke luftes på afdelingens fællesarealer, legeplads m.m. Eventuelle efterladenskaber skal omgående fjernes af husdyrets ejer.

Hvis der opstår problemer med et husdyr, kan tilladelsen inddrages og husdyret krævet fjernet. Såfremt boligtageren ikke efterkommer påbud om at fjerne et husdyr, betragtes dette som misligholdelse af ~~boligoverenskomsten, således at selskabet kan ophæve denne med øjeblikkelig virkning~~ ”lejerforholdet, således at boligselskabet kan indbringe sagen for *Beboerklagenævnet.*”

Stk. 2 Det påhviler enhver boligtager, der holder husdyr, at sørge for at dette ikke ved støj, herunder langvarig gøen og hysten eller ved lugt, hærværk, bidsk optræden eller på anden måde er til gene for ejendommen eller for de øvrige beboere. (Slettes)

Stk. 3 Intet husdyr må løbe frit omkring på ejendommens friarealer, legepladser, gade- og fortovsarealer, gange eller andre fælles lokaliteter. Hunde og katte og lignende skal føres i bånd. (Slettes)

Stk. 4 En hund eller kat og lignende må ikke luftes på legepladser, og boligtageren er ansvarlig for, at en hund ikke forurener bebyggelsen, fortove, fællesarealer og grønne områder. Såfremt en hund forretter sin nødtørft et af de nævnte steder, påhviler det boligtageren at fjerne dens efterladenskaber samt foretage rengøring. (Slettes)

Stk. 5 Hunde skal være forsikrede, således at alle eventuelle skader, som hunden direkte eller indirekte forvolder, bliver erstattet. Der skal gives oplysninger, som kan identificere dyret, såsom race, farve, alder og navn. Desuden forsikringsselskabets navn og police nr. (Slettes *ikke* -fejl i forbindelse med fremsendte forslag)

Stk. 6 I tilfælde af berettigede klager over husdyr, kan tilladelsen umiddelbart blive ophævet. (Slettes)



Stk. 7 Hvis tilladelsen til husdyrhold tilbagekaldes som følge af berettigede klager, er boligtageren forpligtet til straks at sørge for, at dyret fjernes fra ejendommen. Såfremt boligtageren ikke efterkommer påbud om at fjerne et husdyr, betragtes dette som misligholdelse af boligoverenskomsten, således at selskabet kan ophæve denne med øjeblikkelig virkning.

Husdyr må i øvrigt aldrig være til gene for ejendommens beboere. (Slettes)

Ad 5: Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter

Afdelingsbestyrelsens beføjelser er henlagt til selskabsbestyrelsen, og der foretages ikke yderligere valg.

Ad 6: Valg af medlemmer til repræsentantskabet

Samtlige beboere er ifølge vedtægterne medlemmer af repræsentantskabet, hvorfor der ikke foretages yderligere valg.

Ad 7: Eventuelt

Der var følgende punkter, der blev drøftet:

-Stofrester: hvordan skal de sorteres?
JKR oplyste, at det er restaffald.

-Legeplads: er det ejendommens eller kommunens?
SGP oplyste, at det er ejendommens legeplads, men at man vil søge kommunen, om de evt. vil sponsorere et nyt legehuse, da legepladsen er offentlig tilgængelig, og der er mange dagplejemødre, der benytter legepladsen.

-Lastbiler ved Fakta: er det muligt at kontakte Fakta og bede dem om at få deres leverandører om at stoppe motoren, medens de læsser varer af?
JKR har talt med Fakta, som har meddelt, at de overholder miljølovgivningen, der tillader lasbiler at have motoren tændt i tidsrummet kl. 07:00 – 21:00.

-Bogreol i kælderen
SGP oplyste, at bestyrelsen arbejder videre med idéen.

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

2022-06-14 05:34:37 UTC

NEM ID 

Gregers Andersen

Dirigent

På vegne af: UBSBOLIG A/S

Serienummer: CVR:34892776-RID:26919371

IP: 91.215.xxx.xxx

2022-06-14 05:49:52 UTC

NEM ID 

Susanne Grothe Pedersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Faxe Boligselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-074457320806

IP: 213.237.xxx.xxx

2022-06-15 07:47:18 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PW6V2-H0HJ1-20HDE-22JP7-ZAX4T-ADBXS

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>