



<b>Møde</b>	Organisationsbestyrelsesmøde – Faxe Boligselskab		
<b>Dato/Tid</b>	Mandag den 8. april 2019 kl. 13.00		
<b>Sted</b>	Torvegården i selskabslokalet, 3. sal blok A		
<b>Deltagere</b>	Susanne G. Pedersen Solvejg Nielsen Bent Pedersen Jonna Pedersen Magda Hansen	Bestyrelsesformand Næstformand Bestyrelsesmedlem Bestyrelsesmedlem Bestyrelsesmedlem	SGP SNI BPE JPE MHA
<b>Afbud</b>	Jim Kristiansen Michelle Andersen Lone Mortensen Gert Stradel	Varmemester, Faxe Boligselskab Ejendomsadministrator UBSBOLIG A/S Regnskabsmedarbejder UBSBOLIG A/S Projektleder, UBSBOLIG A/S	JKR MMA LOM GS

**Dagsorden:**

1. Godkendelse af referater fra tidligere bestyrelsesmøder
2. Bestyrelsens sammensætning indtil afd.- og repræsentantskabsmødet i maj 2019
3. Resultat af 'markvandring' 2019
4. Status på diverse arbejder / opgaver i Torvegården
5. Budgetopfølgning 2019
6. Regnskab 2018 og Budget 2020
7. Planlægning af repræsentantskabs- og afdelingsmøde i maj måned 2019
8. Planlægning af ejerforeningernes generalforsamling i maj måned 2019
9. Meddelelser fra formanden
10. Meddelelser fra administrationen
11. Eventuelt
12. Dato for næste bestyrelsesmøde

**Ad 1 Godkendelse af referater tidligere bestyrelsesmøder**

- Bestyrelsen har ingen kommentarer til referaterne fra de to sidste bestyrelsesmøder henholdsvis d. 24. september 2018 samt d. 4. oktober 2018, som således blev godkendt.

**Ad 2 Bestyrelsens sammensætning indtil afd.- og repræsentantskabsmødet 28. maj 2019**

- Suppleant Jonna Pedersen indtrådte i bestyrelsen i stedet for Martin Hillerup, der fraflyttede Torvegården ultimo 2018, og Susanne G. Pedersen (SGP) blev konstitueret som formand pr. 1. november 2018.

**Ad 3 Resultat af 'markvandring' 2019**

- Jim Kristiansen (JKR) oplyste, at den største post er til den fortsatte algebekæmpelse. Der forligger et tilbud til år 2020, som omfatter algebekæmpelse af det sidste tårn bag festsalen + de resterende facader på A+B blok samt beton på svalegange. Så udgangspunktet for 2020 er, at vi har fået det sidste med, så alt på A+B er behandlet.  
Budget Kr. 200.000  
Tilbud ligger på Kr. 180.000, men vi skal gennemgå det hele, når tiden nærmer sig, så vi sikrer os, det hele er medtaget. Efterfølgende skal/ vil vi forsøge at presse prisen yderligere.

Efterbehandling på flisearealer er en årlig omkostning på ca. kr. 8.000 årligt for at sikre garanti på arbejdet (15 år) og for at bibeholde det flotte resultat.

I forbindelse med afrensningerne er noget af gruset i fugerne på fliserne blevet skyllet væk, og firmaet, der forestår arbejdet, vil sørge for at medbringe noget grus ved næste behandling.

JKR oplyste, at der ellers kun var nogle småting, så som maling af det blå træværk, såfremt ejerforeningerne også får malet deres del.

**Ad 4 Status på diverse arbejder / opgaver i Torvegården**

- Dørtelefon system:  
Blev gennemgået i efteråret, og det blev konstateret, at der var nogle kabler, der var gået til to opgange, således at dørtelefonen ikke fungerer til nogle lejemål.  
Det koster kr. 10.000 at få udbedret og er indeholdt i sidste års budget.
- Skiltning på legeplads:  
SGP og JKR er blevet enige om placeringen.
- Opdatering/renovering af legeplads:  
Udskiftning af underlag til gyngesæt er foretaget og øvrige reparationer så som renoveringen af legehuse samt maling af bord- og bænkesæt påbegyndes dagen efter mødet, dvs. d. 9. april 2019.  
Der er aftalt, at den næste inspektion –som foretages årligt, bliver d. 14. maj 2019, hvor al arbejdet således skulle være færdiggjort.
- Kloak ved blok D:  
Fibia A/S havde skudt en fiberledning igennem et kloakrør, hvilket forårsagede problemer med afløbet i nogle af lejemålene.



Fibia A/S har erkendt, at det var deres fejl og har betalt regningen.  
Sagen er således afsluttet.

- Udskiftning af vindues- og dørlister:  
De fleste lejemål har fået udskiftet de lister, der trængte til en udskiftning. Der mangler dog nogle få lejemål, som JKR vil følge op på.  
Såfremt der er evt. reklamationer, bedes man rette henvendelse til JKR.
- Postkasser (minus de røde blokke):  
De er blevet rengjort og vil ikke blive udskiftet. Der er nogle, som har buler, men er fortsat funktionsdygtige. JKR oplyste endvidere, at prisen for én postkasse, inkl. montering, vil ligge på ca. kr. 2.000.
- Udskiftning af loftsplader i selskabslokalet:  
JKR har rykket rundt på pladerne, så det er blevet mere symmetrisk at se på.
- Flytning af varmemesterens kontor:  
Alt er klaret.
- Elektronisk flyttesyn (I-syn):  
JKR forventer, at næste flyttesyn bliver første gang med I-syn.
- Udarbejdelse af procedurer for forskellige vigtige arbejdsopgaver, der kan opstå i ferier, weekender og helligedage, f.eks. snerydning, elevatorstop:  
Det er et fortsat ønske fra bestyrelsen, at en sådan procedure bliver udarbejdet.  
**Gert Stradel, UBSBOLIG A/S, vil blive orienteret.**
- Udarbejdelse af håndværkerliste:  
Der er en liste, som JKR vil sørge for, at bestyrelsen samt administrationen får tilsendt.
- Oprydning af varmemesterens egne arealer, værkstedskure og værkstedsrum:  
Alt er klaret.
- Oprydning/gennemgang af cykel/knallert skure og stativer:  
Alt er klaret.
- Rengøring og gennemgang af inventaret i selskabslokalet sammen med Susanne G. Pedersen samt udarbejdelse af inventarliste med priser:  
Alt er klaret.
- Maling af træværk på facader på Røde Kors og Fakta:  
JKR har indhentet et tilbud, og Lone Mortensen (LOM) har kontakten til ejerforeningerne, der naturligvis selv skal afholde udgiften for udførelsen af arbejdet.

## Ad 5 Budgetopfølgning 2019

- LOM gennemgik budgetopfølgningen for det første kvartal og fremhævede følgende poster:  
Konto 110, Forsikringer: afviger pt., men skyldes, at der kun foretages en fordeling ud til ejerforeningen en gang årligt, så denne afvigelse vil aftage.  
Konto 115.5, Bygning, tekniske anlæg m.m.: stor afvigelse pga. problemer med varmfordelingen.  
Konto 116.2, Bygning, klimaskærm: stor afvigelse pga. gennemgangen af vinduer og døre. Dette vil blive taget af de overskydende henlæggelser.



Konto 118, Drift særlige aktiviteter: stor afvigelse pga. bl.a. installationen af internet på det nye varmemester kontor.

#### Ad 6 Regnskab 2018 og Budget 2020

- LOM fremlagde regnskabet for 2018 for boligorganisationen, afdelingen samt ejerforeningen og fremhævende følgende:

Regnskab for boligorganisationen:

Konto 603, Renteindtægter: afkastet har været mindre og skyldes bl.a., at der er solgt værdipapirer for kr. 1 mio. heri er også medregnet kurstab ved salget. Endvidere betales der fra 1/7 2018 negativ rente på 0,55 % af indestående i banken.

Konto 803, Dispositionsfond: skal hæves, da beløbet skal op på kr. 5.000 pr. lejemål.

Revisor har ingen væsentlige kritiske bemærkninger til regnskabet.

Der er et kryds i spørgeskemaet under "ja" og skyldes, at regnskabet for afdelingen udviste et underskud på kr. 338.557.

I regnskabet for afdelingen fremhævede LOM følgende:

Konto 105, Nettokapitaludgifter: dette beløb overskred det budgettet, da ydelsen til lånene er steget.

Konto 115, Almindelig vedligeholdelse: stor overskridelse pga. reparationerne på elevatorerne.

Konto 202, Renteindtægt: afkastet har været mindre og skyldes bl.a., at der er solgt værdipapirer for kr. 1 mio. heri er også medregnet kurstab ved salget. Endvidere betales der fra 1/7 2018 negativ rente på 0,55 % af indestående i banken.

Konto 302, Indeksregulering vedr. prioritetsgæld: gælden er steget pga. stigning i indeksreguleringen af lånene.

LOM fremlagde herefter et udkast til budgettet for boligorganisationen for 2020 og fremhævede her konto 603, Renteindtægter, der sættes ned på baggrund af resultatet for 2018.

Budgettet for afdelingen udviser en huslejestigning på 2,4% og findes bl.a. i følgende poster:

Konto 105, Nettokapitaludgifter: gælden er forøget, hvorfor denne post er opjusteret.

Konto 114, Renholdelse: sat op grundet pristalsreguleringer samt flere udskiftninger af måtter til én gang om måneden.

Konto 133, Afvikling af tidl. års underskud: sat op, da man skal påbegynde afviklingen af underskuddet for 2018.

SGP spørger til årsagen for huslejeforskellen for de lejemål, der har samme størrelse.

Dette skyldes, at de 2 bygninger er opført i forskellige år med forskellige lånevilkår. Derfor kan 2 lejemål af samme størrelse have forskellig leje.

Det blev endvidere drøftet, hvad stigningen på konto 111, energjudgifter, skyldtes, og om det mon havde noget med Fitnesscentret at gøre.

LOM vil fremsende el-specifikationerne til JKR, som vil undersøge det nærmere.

LOM gennemgik til slut regnskaber og budgetter for ejerforeningerne.

Alle regnskaber og budgetter blev godkendt af bestyrelsen.



## Ad 7 Planlægning af repræsentantskabs- og afdelingsmøde i maj måned 2019

- Mødet er sat til at blive afholdt tirsdag den 28. maj 2019 kl. 18.30.
- Der vil blive omdelt indkaldelser med dagsorden til alle beboere senest 4 uger, jf. vedtægterne.
- Endelig dagsorden, evt. regnskab, budget omdeles senest en uge før, sammen med evt. indkomne forslag.  
Bestyrelsen besluttede, at der fremadrettet kun skal fremsendes et udtræk af regnskabet og budgettet til alle beboerne, og at det vil være tilstrækkeligt, at det fulde regnskab og budget forefindes på Faxe Boligselskabs samt UBSBOLIGS hjemmeside. Det vil endvidere være tilgængeligt hos JKR.  
SGP ønsker det også tilsendt pr. mail.
- Michelle Andersen (MMA) står for registrering af beboere inden mødet og vil sørge for evt. uddeling af stemmesedler.
- Valg til bestyrelsen: Solvejg Nielsen, Jonna Pedersen og Magda Hansen er på valg for en 2-årig periode. Magda Hansen ønsker ikke genvalg.  
  
Derudover skal der vælges 2 bestyrelsessuppleanter for en 1-årig periode.
- Revisor skal vælges for en 1-årig periode. Revisionskontoret i Faxe (ReviFaxe) genvælges.
- 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.  
Forplejning: Kaffe, kage, øl og vand.
- Umiddelbart efter repræsentantskabs- og afdelingsmødet, afholdes konstituerende bestyrelsesmøde, hvor der vælges formand og næstformand.

## Ad 8 Planlægning af ejerforeningernes generalforsamling i maj måned 2019

- Ejerforeningerne indkaldes ligeledes til generalforsamling samme dag, dvs. d. 28. maj 2019, til kl. 17.

Der plejer ikke at være interesse fra ejerforeningen, hvorfor der ikke plejer at blive afholdt et møde, men såfremt der er, vil det være med deltagelse af SGP samt en regnskabsmedarbejder.

## Ad 9 Meddelelser fra formanden

- Registrering af 1 bil pr. husstand Torvegårdens 'egne' pladser.  
Det er JKR vurdering, at det ikke er nødvendigt at gøre yderligere. JKR påtaler, såfremt der er nogen, der parkerer "forkert".
- Flagdage/hejsning  
Dette punkt er sat i bero.



## Ad 10 Meddelelser fra administrationen

- MMA oplyste, at der i indeværende år pt. har været 4 indflytninger og 2 fraflytninger.

## Ad 11 Eventuelt

- Blomsterkasser på 1. sal: SGP foreslår, at de beboere, der har interesse i at bruge dem, hvad enten det er til blomster eller grøntsager, får lov til at benytte dem, som de vil, da der er nogle, som pt. står ubrugte og med ukrudt. Den øvrige bestyrelse tilslutter sig, i første omgang med et års prøvetid.
- Hynder til havemøblerne ved selskabslokalet: det er ikke hensigtsmæssigt, at de ligger inde i det aflåste lokale, men der mangler en hyndeboks. SGP kontakter LOM vedr. det økonomiske.
- Nye affaldsbeholdere: Faxe forsyning har sat nye beholdere uden forudgående besked. Umiddelbart vil der være plads til dem, da det er blevet udmeldt, at der også vil blive fjernet nogle beholdere.

JKR vil stå for evt. ny skiltning.

SGP er i kontakt med Faxe forsyning og er i færd med at undersøge, hvor mange beholdere, der vil blive fjernet, samt hvornår den nye affalds-sortering træder i kraft. SGP og JKR har drøftet, at der bør blive afholdt et beboermøde, hvor beboerne kan informeres om den nye ordning samt få udleveret bøtter samt poser. Datoen for mødet vil blive fastlagt, når SGP ved nærmere.

## Ad 12 Dato for bestyrelsesafslutning samt næste bestyrelsesmøde

- Årets bestyrelsesafslutning med administration vil blive afholdt i løbet af juni, og SGP melder ud, når hun har en plan.
- Næste bestyrelsesmøde vil blive afholdt i efteråret, ultimo september eller i løbet af oktober, og datoen vil blive fastlagt, når vi nærmer os.

# 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."

## Susanne Grothe Pedersen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Faxe Boligselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-074457320806

IP: 85.81.xxx.xxx

2019-05-06 14:52:18Z

NEM ID 

## Michelle Marie Achiam Andersen

### Referent

På vegne af: UBSBOLIG A/S

Serienummer: CVR:34892776-RID:26606473

IP: 91.215.xxx.xxx

2019-05-08 13:52:51Z

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