



|                  |                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                             |                                                         |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Møde</b>      | Organisationsbestyrelsesmøde – Faxe Boligselskab                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                             |                                                         |
| <b>Dato/Tid</b>  | Onsdag d. 6. november 2019 kl. 13:00                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                             |                                                         |
| <b>Sted</b>      | Torvegården, selskabslokalet på 3. sal blok A                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                             |                                                         |
| <b>Deltagere</b> | Susanne G. Pedersen<br>Solvejg Nielsen<br>Bent Pedersen<br>Patrick Larsen (afbud)<br>Niels Hansen<br><br>Jim Kristiansen<br>Michelle Andersen<br>Martin Bonnesen | Bestyrelsesformand<br>Næstformand<br>Bestyrelsesmedlem<br>Bestyrelsesmedlem<br>Bestyrelsesmedlem<br><br>Varmemester, Faxe Boligselskab<br>Ejendomsadministrator, UBSBOLIG A/S<br>Projektleder, UBSBOLIG A/S | SGP<br>SNI<br>BPE<br>PLA<br>NHA<br><br>JK<br>MMA<br>MBO |

**Dagsorden:**

1. Godkendelse af referater
2. Status på diverse arbejder/opgaver i Torvegården
3. Arbejdsopgaver/arbejdsplan for varmemester
4. Budgetopfølgning
5. Meddelelser fra formanden
6. Meddelelser fra administrationen
7. Eventuelt
8. Dato for næste bestyrelsesmøde

**Ad 1 Godkendelse af referater (MMA)**

Referaterne fra møderne siden sidste ordinære bestyrelsesmøde: ordinært repræsentantskabsmøde, ordinært afdelingsmøde samt konstituerende bestyrelsesmøde d. 28. maj 2019, blev godkendt af den øvrige bestyrelse, der ikke havde nogen kommentarer til dem.

**Ad 2 Status på diverse arbejder/opgaver i Torvegården (JK)**

-Elevatore:

JK har lært elevatorerne at kende og foretager selv nogle småreparationer, så der ikke skal tilkaldes reparatør ved hver driftstop. Udgifterne til reparationer er halveret i forhold til 2018.

-Dørtelefon system:

Der er problemer med vand/fugt, hvorfor dørtelefonerne skal kapsels ind. Der er allerede brugt kr. 40.000, og der skal bruges yderligere kr. 5.000.

Nogle vil blive udbedret i år.

Bestyrelsen godkender arbejdet og udgiften.

**-Maling af legeplads/udeareal:**

Hegnet ved Røde Kors og skurene er malet. Resten udskydes til foråret grundet luftfugtigheden på nuværende tidspunkt.

**-Problemer med varmt vand i blok D:**

Efter en gennemgang er det konstateret, at pumpen kørte på halvdrift, og der blev tillige fundet en betonprop nede i et rør. Varmepumpen og varmeveksleren er udskiftet.

Der har tidligere været en "rulleordning" mellem to varmevekslere, hvor de skiftevis enten har været i drift eller til afsyring. Udgiften til afsyringen har været hvert år været kr. 10.000 pr. veksler, og idet en ny koster det samme – kr. 10.000-, vil der fremadrettet kun blive anvendt én veksler, til denne ikke fungerer længere. Der vil således ikke blive foretaget disse afsyringer længere.

Hele reparationsforløbet har kostet kr. 35.000 ex. moms.

**-Opfyldning af småsten på svalegang:**

Er klaret.

**-Maling af døre/vinduer blok A og B:**

Er klaret.

**-Elektronisk flyttesyn (I-syn):**

Det anvendes ikke endnu, og JK har nogle udfordringer, idet der ikke er net på Ipad'en, som "hopper af", hvis telefonen, som er koblet på nettet, ikke er i nærheden. Det er dog samme system, som alle øvrige varmemestre i UBSBOLIG A/S anvender, og der opfordres til, at JK kontakter Driftskontoret i Roskilde for vejledning og gode råd.

**-Udarbejdelse af procedurer for forskellige vigtige arbejdsopgaver, der kan opstå i ferier, weekender og helligedage, f.eks. snerydning, elevatorstop:**

Er udarbejdet, og JK vil sørge for, at både bestyrelse og administrationen får den tilsendt.

**-Udarbejdelse af håndværkerliste:**

Er udarbejdet, og JK vil sørge for, at både bestyrelsen og administrationen får den tilsendt.

**Ad 3 Arbejdsopgaver/arbejdsplan for varmemester (SGP)****-Opstramning omkring affaldscontainer:**

Både JK og SGP er meget opmærksomme på brugen af containerne, og der er også nu tilfredshed fra renovationsfirmaet. Efterhånden som indkøringsperioden for de nye containere er overstået, vil JK og SGP vurdere, om der vil være behov for flere tømninger.

**-Opfølgning og ændring af husordensregler:**

Husdyr: afsnittet i husordenens pkt. 8 diskuteres, og MMA oplyser, at der nogle smådyr, som også nævnes i dette afsnit, som altid vil være tilladte, og som ikke kan forbydes.

MMA har efter mødet undersøgt begrebet "husdyr" nærmere, og hvor kerneområdet tidligere var hunde og katte, er husdyrbegrebet nu blevet udvidet og omfatter også eksotiske dyr som kamæleoner, slager, andre krybdyr samt kaniner.

Det opfordres, at bestyrelsen overvejer at få indført en "positivliste" med tilladte dyr samt antal, således at alle øvrige dyr ikke er tilladte.

Parkering: det er fortsat nogle udfordringer med parkeringen på ejendommens pladser.

Idet der er tale om en privat fællesvej, har hverken bestyrelse eller JK nogen hjemmel til at sanktionere ved evt. "uretmæssig" parkering.

**-Plan for trappevask/anden rengøring:**

Der bliver naturligvis vasket trapper, og beboerne kan nogle gange blive i tvivl, hvis der kort efter har været dårligt vejr, hvorfor nogle måske ikke nået at observere de rengjorte trapper.

SGP nævner også behovet for en hovedrengøring af selskabslokalet. SGP vil sammen med JK sørge for rengøringen en gang om året.

**-Plan for begivenheder:**

Bestyrelsen vurderer, at det ikke er nødvendigt at opsætte plader på postkasserne i forbindelse med nytåret.

**Ad 4 Budgetopfølgning 2019 (MMA)**

Budgetkontrollen til og med 3. kvartal gennemgås, og som udgangspunkt er den tilfredsstillende. Dog skal der rettes opmærksomhed mod, at der ikke foretages flere større vedligeholdelsesopgaver, da både konto 115 og 116 er overskredet.

De største overskridelser på konto 115 skyldes opsætning af gelænder, som blev vedtaget på afdelingsmødet i år, stoppede faldstammer og afløb samt problemer med varmt vand og radiatorer.

På konto 116 skyldes overskridelsen udskiftning af gulve samt renovering af døre og vinduer.

Der stilles spørgsmål til forskellige poster på budgettet, og der er muligvis flere poster, som ikke er relevante. MBO vil se nærmere på det i forbindelse med markvandringen.

**Ad 5 Meddelelser fra formanden (SGP)**

-Festlokale, inventar/hovedrengøring:

Alt inventar er gennemgået, og SGP vil kontakte Lone i forhold til at få suppleret op. Rengøringen er blevet vendt under pkt. 3.

-Registrering/p-plads:

JK vil fremstille små skilte, som beboerne vil få i løbet af 2020 og vil blive bedt om at sætte i forruden.

-Flagdage/hejsning:

Birger vil stå for det i samarbejde med JK.

-Styringsdialogmøde med kommunen:

Bestyrelsen orienteres om mødet.

-Nyhedsbrev:

Fremadrettet vil nyhedsbrevet kun blive opsat i tavlerne samt på hjemmesiden.

**Ad 6 Meddelelser fra administrationen (MMA)**

-Ind- og fraflytninger:

I 2019 har der pt. været 9 fraflytninger og 10 indflytninger.

Der er endvidere sendt tilbud ud på to opsagte boliger.

**Ad 7 Eventuelt**

-Cykelskur:

Der opleves, at der står mange barnevogne samt små barnecykler.

JK oplever ikke, at det er et problem.

-Ejendomskontorets åbningstid:

Pr. 2. januar 2020 vil der om onsdagen være åbnet om eftermiddagen kl. 14:30-15:00 i stedet for kl. 9:00-9:30. De øvrige dage vil være uændrede.

-Husordenssager:

Der tales om, hvad der sker ved husordensovertrædelser og fremsendte klager.

-Udlejning af selskabslokale til eksterne:

Der har været henvendelse fra Fakta, og bestyrelsen beslutter, at det fortsat kun er beboere, der kan leje lokalet.

**Ad 8 Dato for bestyrelsesafslutning samt næste bestyrelsesmøde**

-Næste organisationsbestyrelsesmøde afholdes i marts/april 2020, når regnskabet for 2019 er afsluttet, og budgettet for 2021 er klar.

# 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

2019-11-15 07:56:56Z

NEM ID 

## Susanne Grothe Pedersen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Faxe Boligselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-074457320806

IP: 85.80.xxx.xxx

2019-11-15 09:03:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: T1CB3-D3MXM-4V58B-SH7DZ-GJO7K-JZB6L

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>