



Møde	Organisationsbestyrelsesmøde – Faxe Boligselskab		
Dato/Tid	Mandag den 6. november 2017 kl. 17.00		
Sted	Torvegården i selskabslokalet, 3. sal blok A		
Deltagere	Martin Hillerup Michael Nevdal Andersen Bent Pedersen Bodil Hansen Solveig Nielsen Michelle Andersen Bo Jørgensen Pieter Secuur	Bestyrelsesformand Næstformand Bestyrelsesmedlem Bestyrelsesmedlem Bestyrelsesmedlem Ejendomsadministrator/Referent UBSBOLIG A/S Ejendomsfunktionær Driftsleder UBSBOLIG A/S	MHI MNA BPE BHA SNI MMA BJO PSE

Dagsorden:

1. Godkendelse af referater fra tidligere bestyrelsesmøder
2. Velkommen til ejendomsfunktionær Bo Jørgensen
3. Status på diverse arbejder / opgaver i Torvegården
4. Budgetopfølgning
5. Arbejdsopgaver / arbejdsplan for ejendomsfunktionær
6. Meddelelser fra formanden
7. Meddelelser fra administrationen
8. Eventuelt
9. Dato for næste bestyrelsesmøde

Ad 1 Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde

Referatet fra sidste bestyrelsesmøde d. 6. april 2017 godkendes af bestyrelsen og underskrives af formanden, Martin Hillerup (MHI)

Ad 2 Velkommen til ejendomsfunktionær Bo Jørgensen

Bestyrelsen byder Bo Jørgensen (BJO) velkommen til Faxe Boligselskab.

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

- Udskiftning af køkkener i blok A og B:
Der er ikke planlagt flere udskiftninger, og status er, at der kun mangler i alt 3 køkkener. Pieter (PSE)/BJO vil sørge for en ajourført liste over udskiftede køkkener.
- Udskiftning af gulve i blok C+D:
Der er udskiftet 7 gulve i år, og også her vil PSE/BJO sørge for, at der bliver udarbejdet en ajourført liste over udførte arbejder.
- Fibernet i Torvegården – herunder opsætning af skabe til afdækning af kabler mv.:
Alt er nu afsluttet, og al kabeltilslutning er foretaget.
De lejemaal, som ikke har tilsluttet sig til Fibia, har ikke fået monteret en boks.
Det er nødvendigt at have et overblik over disse lejemaal, idet der muligvis også skal tilsluttes strøm i forbindelse hermed. Det medtages på markvandringen og næste budget.
- Udskiftning af energimålere:
Der mangler energimålere på radiatorerne i nr. 63 og 81, og BJO vil sørge for, at dette bliver bragt i orden inden udgangen af december. Herefter vil alt være færdiggjort.
PSE/BJO vil sørge for at medtage punktet på tjeklisten over lejemaalene.
- Servicetjek/besigtigelse af lejligheder, med tjek af vandinstallationer, gulve, vinduer osv.
BJO vil besigtige alle lejemaal og få et overblik over diverse installationer, som trænger til udskiftning.
PSE/BJO/Michelle (MMA) vil udarbejde et opslag, som skal omdeles til beboerne, med orientering om servicetjekket.
- Maling af radiatorerne:
Maleren, Bjarne, vil selv sørge for at varsle de lejemaal, som mangler at få malet.
- Løsning på grad-afkøling vedr. Faxe Fjernvarme:
Arbejdet blev udført ca. 3 uger tidligere af HRH VVS og kostede kr. 22.000.
Der er blevet påmonteret en ekstra sløjfe, og PSE oplyser, at der vil blive fulgt op på, hvordan det kører.

Normalt anvendes der lokale håndværkere/leverandører, men når disse ikke kan løse opgaven, er der opbakning fra bestyrelsen til at anvende andre håndværkere/leverandører, som UBSBOLIG A/S har aftaler med.
- Udskiftning af udendørslamper til LED, v/ indgangsdøre og p-plads
Arbejdet er udført, og bestyrelsen er tilfredse med, at der nu er et ensartet udtryk på ejendommen. Udgiften fordeles over ejerforeningen og betales således ikke alene af boligselskabet.
- Toiletudskiftning:
Gamle toiletter udskiftes, og BJO vil ifm. sit servicetjek medtage evt. udskiftninger på sin tjekliste.
- Reparation af gummibelægning v/ 'fuglerede'-gyngen:
PSE/BJO vil undersøge, om der findes en billigere løsning med gummimåtter og skal tilsikre sig, at det også kan sikkerhedsgodkendes.
Arbejdet vil være udført til foråret 2018.



- Skiltning på legeplads mv. (+ problemer m/ glasskår og hundefføring)
Der skal være synlige skilte ved hver låge, 4 stk. i alt.
PSE/BJO undersøger mulighederne.
- Rensning af ydermure i blok A og B (forsøg) + flisepest blok A og andre steder
PSE har indhentet et tilbud til afrensning af hele Torvegården, kr. 80.000-100.000 og vil sørge for, at der bliver indhentet min. to tilbud til. Der vil endvidere blive undersøgt, hvornår arbejdet kan udføres.

I det der kun er afsat kr. 15.000 til algeafrensning på facaden i budgettet for 2018, skal ovenstående arbejde forelægges og godkendes på et repræsentantskabsmøde. Her vil man skulle tage stilling til, om andet planlagt arbejde skal udskydes, eller om det vedtagne budget for 2018 skal overskrides.

- Planlagt udvendigt malerarbejde 2017 (Vinduer sydsiden blok B)
Arbejdet er udført.
- Øvrige planlagte vedligeholdelsesarbejder:
BJO skal have fokus på udskiftning af vindueslister, da der opleves træk i lejemålene.
- Vinterklargøring af højbede:
Bestyrelsen har oplevet, at der har været opkast i nogle af bedene og opfordres til tage kontakt til BJO, som må rette henvendelse til de lejemål, der menes at være indblandet.
- Afklaring vedr. 2 kørestole der tit ikke er funktionsdygtige:
Bestyrelsen beslutter, at ejendommen ikke længere skal have kørestolene, og BJO skal orientere Region Sjælland herom på skrift.
- Affaldshåndtering – måske vejledning på fremmedsprog:
Afvent Faxe Forsyning, der forestår ny affaldssortering pr. oktober 2018.
- Stole, borde og hynder på 3. sal i blok A:
Alt er klaret og udført.
BJO har indkøbt strips og fæstnet møblerne. Hynderne opbevares i selskabslokalet.
- Gulvafslibning/ny lakering + maling af selskabslokale. Nye billeder på vægge (gl. nedtages)
Selve arbejdet vil tage ca. 3 dage og kræver, at alle møbler fjernes og sættes ud under en stor presenning. BJO hyrer hjælp til dette og sørger for at holde lokalet frit ift. udlejning.
PSE kontakter maleren for at få et farvekort, og MHI og Solveig undersøger mulighederne for nye gardiner. MHI indkalder bestyrelsen til endelig beslutning.

Gamle billeder nedtages, og først til foråret tages der beslutning om nyerhvervelser.

- Andre opgaver og information fra BJO/PSE:
Elevator:
PSE oplyser, at der har været ualmindelige mange tilkaldelser vedr. elevatoren ved kulturhuset forud for Bos ansættelse, og at det tilsyneladende er aftaget efter et telefonmøde med leverandøren Thygesen.
PSE/BJO skal udarbejde en oversigt over tilkaldelser fra 1. maj 2017 og frem til 1. oktober 2017, og BJO skal sørge for en løbende registrering over tilkaldelser fra 1. oktober 2017 og frem.

Bestyrelsen skal ved næste bestyrelsesmøde tage en vurdering, om der evt. skal udskiftes leverandør.



Dørskilte samt postkasser:

Det er ikke længere muligt at ændre navnene og pt. løses opgaven med en dymo.

PSE præsenterer et forslag til kr. 40.000.

PSE/BJO undersøger, hvorledes det vil se ud ved nedtagning af de eksisterende skilte samt andre muligheder.

Nogle af postkasserne er defekte og vil blive medtaget i markvandringen.

Smadret ruder ifm. afhentning af storskrald:

BJO skal tage kontakt til renovationsfirmaet, da Faxe Boligselskab vil have indflydelse på valget af den leverandør, der skal foretage udbedringsarbejdet.

Ad 4 Budgetopfølgning

- MMA gennemgår budgetopfølgningen, som på trods af nogle overskridelse på nogle forskellige poster, ser fin ud.

Overskridelsen på konto 115, Almindelig vedligeholdelse, på kr. 44.351 for udgifter ifm. installeringen af Fibia skyldtes, at det har været nødvendigt at installere stikkontakter i 48 lejemål.

Driftschef, Pia Bakkestrøm, har undersøgt kontrakten med Fibia, idet etableringen umiddelbart skulle have været uden omkostninger. Hun vurderer dog, at installationen af ekstra stikkontakter ved fiberboksen ikke er indeholdt i denne aftale, og at denne ekstra udgift skulle have været forlagt organisationsbestyrelsen forud for igangsættelsen. Dette var desværre ikke tilfældet, da etableringen foregik i samme periode som den tidligere vicevært besluttede sig for at stoppe, og der skulle træffes en hurtig beslutning.

Ad 5 Arbejdsopgaver/arbejdsplan for ejendomsfunktionær

- Opfølgninger på husordenens regler:
BJO skal ind i de skrevne og uskrevne regler og skal kunne håndhæve dem overfor beboerne. Ved tvivl skal BJO kontakte administrationen, -MMA.
- Flyttesyn:
BJO har fornyeligt foretaget sit første syn af nr. 63.
- Kontortid:
De gamle kontortider er blevet genindført.
- Gennemgang af arbejdsplan/arbejdsbeskrivelse:
Bestyrelsen opfordres til at tage kontakt til BJO, såfremt der er spørgsmål eller ønsker til udførelsen af et stykke arbejde.
- Oprydning på egne arealer og skure:
Arbejdet pågår stadig.
Bestyrelsen vil gerne på rundvisning, når oprydning er færdiggjort, og MHI vil gerne involveres ved indretning af kontor.
- Oprydning/gennemgang af cykel/knallert skure og stativer:
BJO/PSE vil igangsætte det med en skrivelse til beboerne, der bliver adviseret om fremgangsmåden samt tidsfrister.



- Trappevask og anden rengøring:
BJO sørger for trappevasken af de 6 opgange ad 3 omgange - henover 3 dage.

Bestyrelsen drøfter muligheden for et opslag på vaskeriet med oplysning om, hvornår der sidst er gjort rent. Dette kan muligvis afhjælpe evt. spørgsmål, undren eller utilfredshed fra beboerne. PSE vil drøfte det med BJO.

Endvidere vil BJO undersøge muligheden for nye opslagstavler i ejendommen.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at døren ud til Matas står ulåst og godkender, at PSE igangsætter en udskiftning af låsen.
- Udlejning af festlokale: Kontrol/opfølgning på inventar mv. efter udlejning, samt udarbejdelse af ny lejekontrakt:
PSE og BJO har opsat en inventarliste og vil ifm. malerarbejdet og gulvafslibningen af lokalet gennemgå listen.
MMA vil udarbejde et udkast til en ny lejekontrakt.
- Bestyrelsens kontakt til BJO/PSE vedr. opgaver:
Ved evt. utilfredshed skal bestyrelsen henvende sig til MHI, som vil formidle det videre til PSE. Bestyrelsen opfordres dog i første omgang til at henvende sig direkte til BJO.

Ad 6 Meddelelser fra formanden

- Ændringer i bestyrelsen pr. 1. januar 2018 og indkaldelse af suppleant:
MMA udarbejder et udkast og sender til godkendelse hos MHI forud for fremsendelse.
- Drøftelse af ekstra opgaver:
Bestyrelsen vedtager at ansætte Martin Hillerup til at løse og varetage en projektopgave omkring effektiviseringen af driften på ejendommen i forbindelse med ansættelsen af ny vicevært. Arbejdet vil pågå fra medio november 2017 og frem til ultimo december 2017 og vil blive honoreret med et engangsvederlag på i alt kr. 12.000 ved projektets afslutning.
- Opfølgning/evaluering af repræsentantskabs- og afdelingsmødet den 22. maj 2017:
Ingen punkter.

Ad 7 Meddelelser fra administrationen

- MMA oplyser om ind- og fraflytninger.
I 2017 har der pt. været 7 fra/-og indflytninger. Der vil være endnu en inden udgangen af året samt en i starten af januar 2018.

Alt er udlejet.



Ad 8 Eventuelt

- Sikring af postkasser ifm. nytår:
Bent tager kontakt til BJO.
- Nødstilfælde:
Bestyrelsen drøfter tilkaldelsen af Pro Skadeservice udenfor viceværtens arbejdstid.
- Udskiftning af bundstykker:
PSE/BJO skal undersøge, om alt er udskiftet.

Ad 9 Dato for næste bestyrelsesmøde

Næste bestyrelsesmøde vil blive afholdt i marts/april måned 2018 og vil blive indkaldt, når en dato er fastlagt.

Dato:

Martin Hillerup
Formand

Dato: 15/11-17

Michelle Andersen (UBSBOLIG A/S)
Referent