

# Boligselskabet Trollebo

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde  
onsdag den 28. oktober 2015 kl. 19.00 – 21.00  
i Fælleshuset Nøddehegnet 14 – 4700 Næstved

---

Dagsorden:

<b>1</b>	<b>Godkendelse af dagsorden .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Godkendelse af referat.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Status på helhedsplan for 3401 Nøddehegnet.....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Ny forretningsføreraftale med Domea.dk .....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Ejendomsfunktionærfaciliteter .....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Etablering af Molokker i 3405 Kalbyrisparken .....</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Serviceniveau på de grønne områder .....</b>	<b>4</b>
<b>8</b>	<b>Ny webredaktør til Trollebo.....</b>	<b>5</b>
<b>9</b>	<b>Domea.dk – kontra beslutninger truffet i boligorganisationen .....</b>	<b>5</b>
<b>10</b>	<b>Afdelingsbestyrelsens ansvar.....</b>	<b>6</b>
<b>11</b>	<b>Domea.dks landskonference 2016 .....</b>	<b>6</b>
<b>12</b>	<b>Evt. ....</b>	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

---

## Deltagere fra bestyrelsen:

Per Brian Johansen, formand  
Lene Hansen, næstformand  
Lars Henriksen  
Gitte Carlsberg  
Kaj Verner Rasmussen

Britta Boysen - fraværende  
Normann Hansson  
Lars Westermann  
Nick Nielsen - fraværende

Jette Mindebo Marcher, 1. suppleant -  
fraværende  
Per Bomand Larsen, 2. suppleant

---

## Øvrige deltagere:

Dorte Jørgensen, Servicecenter Vordingborg – Referent.

Ole Pedersen, Domea.dk

---

**Domea – Vordingborg, den 30. oktober 2015**

---

## 1 Godkendelse af dagsorden

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den udsendte dagsorden samt eventuelle tillægspunkter.

**Bestyrelsen udpegede Kaj Verner Rasmussen til dirigent.**

**Bestyrelsen tilføjede punkt 12 omkring logo til servicebilerne og godkendte herefter dagsordenen.**

## 2 Godkendelse af referat

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet fra d. 9. juni 2015.

**Bestyrelsen godkendte referatet og underskrev.**

## 3 Status på helhedsplan for 3401 Nøddehegnet

Renoveringssagen i 3401 Nøddehegnet er nu afsluttet. De sidste fejl og mangelludbedringer pågår.

Pr. 1. november 2015 overgår varmforsyningen til direkte afregning med Næstved fjernvarme.

Yderligere information gives på mødet.

**Ole Pedersen præsenterede sig selv og oplyste, at han afløser Henning Porsild fra Domea.dk byg.**

**Kort før sommer 2015 var der aflevering af renoveringssagen fra entreprenøren, dog har der været fejl og mangler, så det har været nødvendigt med fornyet gennemgang i september og oktober 2015, med frist for afslutning d. 6. november 2015.**

**Der har været nogle misforståelser i forhold til projekteringen. Bl.a. var der en forventning om, at alle udendørslamper skulle udskiftes. Der skulle isættes lydisolerende ruder i Nøddehegnet 14 (fælleshuset) samt reetableres bænke ud for alle 3 værelses lejemål i stuen.**

**Domea.dks BYG forventer, at kunne afsætte midler til flisebelægning af de resterende midler. Dog med Landsbyggefondens godkendelse.**

**Der forventes 1. udkast til byggeregnskab i løbet af en måned.**

**Det er på et afdelingsmøde i 2013 besluttet, at etablere direkte varmforsyning fra Næstved fjernvarme og deraf direkte afregning mellem lejer og fjernvarme med opstart pr. 1. november 2015.**

**Der er udsendt orienteringsskrivelse samt været afholdt ekstra orienteringsmøde omkring overgangen til direkte afregning med Næstved fjernvarme. Der har været lagt meget vægt på, at oplyse beboerne om, at de nu overgår fra en måneds a conto opkrævning til kvartalsvis a conto opkrævning. Der bliver lavet et varmeregnskab pr. 31/10 – 2015, hvor forvent-**

ningen er, at langt de fleste skal have penge tilbage og da vi ikke har kunne overføre a conto beløbene til Næstved fjernvarme, afregnes til lejer.

Der har i forbindelse med etablering af varmemålere været lejermål uden målere og det menes, at kunne forklare et gennemsnitlig højere varmebrug end tidligere. Der er derfor trukket kr. 140.000,- over i byggeregnskabet.

Formand Per Johansen indsendte en klage til Domea.dks direktion i forbindelse med manglende udførelse af de sidste fejl og mangler, som der nu tages hånd om.

Bestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

#### 4 Ny forretningsføreraftale med Domea.dk

Med udgangen af 2015 har Domea.dk gennemført sin såkaldte 2015-strategi. Strategien har blandt andet haft til formål, at reducere Domea.dks omkostninger og priser og at sikre, at serviceringen af beboerne, boligsøgende og bestyrelser tilrettelægges bedst muligt i forhold til kundernes behov.

På den baggrund er der udarbejdet en ny forretningsføreraftale, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2016. Ydelseskatalog, forretningsføreraftale samt tillægsaftaler er vedlagt, som bilag til nærværende dagsorden.

**Dorte gennemgik aftalen.**

**Per Johansen spurgte til opsigelsesvarslet både fra Boligselskabets side og fra administrators side.**

**Der er reaktionstid i forhold til at tilpasse en organisation, uanset om der er tale om ophør eller tilgang.**

**Bestyrelsen stiller sig kritisk overfor den tidligere indgåede servicecenteraftale, omkring overdragelse af medarbejdere fra Domea til servicecenteret og derved boligorganisationerne. Konkret vil bestyrelsen have slettet den overførte servicekoordinator, før der kan indgås ny aftale.**

**Derudover har bestyrelsen i Trollebo stillet som krav, at driftsleder er fysisk 2 dage i Næstved pr. uge og kundechef fysisk ½ dag pr. uge, som de ønsker tilføjet i FF-tillægget til servicecenter.**

**Dorte forklarede, at fordelingen er et internt anliggende, de deltagende organisationer i servicecenteret imellem og egentlig ikke vedrører forretningsførertillægget. Desuden står det anført i et referat fra bestyrelsesmøde i Trollebo.**

**Emnet tages op på førstkommande styregruppemøde i Servicecenter Vordingborg.**

**Lars Henriksen takkede Næstved for deres hurtige indsats, i forhold til, at ansætte ekstra ressourcer på servicecenteret.**

**Bestyrelsen udtrykte stor ros til medarbejderne på servicecenteret. Særlig ros til Annette og Dorte. Der sker hurtig og venlig opfølgning på henvendelser og særligt i sagen omkring fejl og mangler i 3401 Nøddehegnet.**

**Der blev drøftet honorarfordeling, individuel eller kollektiv, i forhold til nedsættelsen pr. 1. januar 2016.**

**Bestyrelsen ønsker punktet tilføjet dagsordenen til bestyrelsesmøde d. 25. november 2015.**

## 5 Ejendomsfunktionærfaciliteter

I forbindelse med etablering af samdrift i 3400 Trollebo har det været drøftet, hvordan vi mest optimalt placerer tilknyttede medarbejdere.

De nuværende ejendomskontorer i henholdsvis Figenparken, Nøddehegnet og Kalbyrisparken er for små og derfor ikke tidssvarende til, at huse de nuværende 4 ejendomsfunktionærer og 2 gartnere.

Det var oprindeligt foreslået, at benytte faciliteterne i Figenparken til det blå hold og ligeledes placere gartnerne i faciliteterne i Nøddehegnet.

Figenparkens ejendomskontor er beliggende midt i bebyggelsen og ingen mulighed for udvidelse. Derudover har en del beboere givet udtryk for, at den megen kørsel til og fra ejendomskontoret er meget forstyrrende.

Det har også været undersøgt om, der kunne lejes nogle eksterne faciliteter. Prisen pr. måned er minimum kr. 15.000,- + forbrug og lokaliteterne er ikke helt optimale til formålet.

Der har vist sig en mulighed i, at ombygge de eksisterende faciliteter i Nøddehegnet og tilpasse til nuværende og fremtidige behov.

Det indstilles til bestyrelsen, at godkende, at der arbejdes videre med en afklaring af behov og økonomi.

**Bestyrelsen godkendte, at der arbejdes videre med projektet til senere fremlæggelse.**

## 6 Etablering af Molokker i 3405 Kalbyrisparken

Der har på et tidligere afdelingsmøde i 3405 Kalbyrisparken været godkendt etablering af Molokker. Efterfølgende har det dog vist sig meget vanskeligt, at finde en placering, der opfylder gældende krav til etablering.

På ekstraordinært afdelingsmøde i 3405 Kalbyrisparken d. 19. oktober blev placeringen nedstemt og der etableres derfor ikke Molokker i Kalbyrisparken.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 7 Serviceniveau på de grønne områder

Efter flere henvendelser fra beboere og bestyrelsesmedlemmer omkring utilfredshed med vedligeholdelsesstandarden på de grønne områder hen over sommeren,

blev det besluttet, at ansætte en vikar medio august i 2 måneder. Vikaren blev forlænget frem til 31. december 2015 og der skal tages stilling det fremtidige behov for serviceniveau på de grønne områder og bemanning.

Det indstilles til bestyrelsen, at træffe beslutning om det overordnede ønskede serviceniveau samt bemanning.

**Bestyrelsen drøftede erfaringerne fra sæson 2015 omkring serviceniveau på de grønne områder og udtrykte stor tilfredshed med det arbejde, der udføres. Dog har der hen over sommeren været perioder, hvor medarbejderne har haft svært at følge med og derfor ikke kunne nå græsslåning og ukrudtsbekæmpelse i den omfang det har været ønsket. Derudover har Nøddehegnet gennemgået en større reovering, hvor de grønne områder har været svært tilgængelige, pga. materialeopbevaring og stilladser mv.**

**Det resulterede i en beslutning om, at ansætte en vikar.**

**Derudover drøftede bestyrelsen muligheden for, at ansætte en ekstra grøn mand, med det sigte, at kunne tilbyde beboere der ikke selv kan passe deres haver, at opgaven løftes via det grønne team, mod betaling. Derudover vil boligselskabet gerne sikre fremadrettet, at alle haver fremstår veltrimmet forud for hver indflytning, udover den ordinære drift.**

**Bestyrelsen besluttede, at der skal rekrutteres en grøn mand yderligere, med opstart pr. 1. januar 2016.**

## **8 Ny webredaktør til Trollebo**

Der skal udpeges ny webredaktør til Trollebo.

Det indstilles til bestyrelsen, at udpege ny webredaktør.

**Bestyrelsen udpegede ny web-redaktør:  
Sebastian Hansen  
Nøddehegnet**

## **9 Domea.dk – kontra beslutninger truffet i boligorganisationen**

Domea.dk overholder ikke de beslutninger, som træffes i boligselskabet Trollebo.

Kontraktindgåelse fremsendes ikke til boligorganisationen til gennemsyn inden indgåelse.

Overholdelse af forretningsføreraftalen.

Når der forhandles kontrakter (håndværkere) ikke husker samdriften, således vi ikke har den samme håndværker til alle afdelinger i Trollebo.

Det indstilles til bestyrelsen, at konkretisere og indskærpe overfor Domea.dk

**Trollebo har tidligere lavet aftale om køb af I-syn og i den kontrakt tilbydes 3D tegninger. Bestyrelsesformanden har tidligere spurgt it-afdelingen om 3D tegninger, men fået oplyst, at der kun ligger 2D tegninger. Det er langt fra tilfredsstillende, når der var lovet et andet produkt.**

**I forbindelse med indhentning af tilbud på håndværksopgaver mv. blev der henvist til tidligere beslutning om, at indhente 2 tilbud fra lokale Næstved firmaer samt et eksternt, som kontroltilbud.**

## 10 Afdelingsbestyrelsens ansvar

Afdelingsbestyrelserne overholder ikke det ansvar de har i forhold til beboerne i afdelingerne.

Afdelingsbestyrelserne skal overholde beslutninger truffet på afdelingsmøder og ligeledes beslutninger truffet i organisationsbestyrelsen.

Det indstilles til bestyrelsen, at drøfte emnet samt indskærpe gældende regler overfor afdelingsbestyrelserne.

**Bestyrelsesformand Per Johansen gjorde opmærksom på, at afdelingsbestyrelserne er forpligtet til at overholde dels lovgivning og dels beslutninger truffet i organisationsbestyrelsen omkring eksempelvis referater mv. Derudover skal afdelingsbestyrelserne overholde beslutninger truffet på afdelingsmøderne.**

## 11 Domea.dks landskonference 2016

Domea.dks Landskonference samt repræsentantskabsmøde og garantforsamling afholdes i dagene 20. og 21. maj 2016 på Hotel Nyborg Strand, så sæt allerede nu kryds i kalenderen.

Boligorganisationerne opfordres til i god tid at sikre, at der i de enkelte afdelinger og/eller via arbejdskapitalen er afsat passende midler til de valgte og ansattes deltagelse i konferencen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 12 Godkendelse af logo på biler

Der blev sendt et forslag rundt, omkring placering af logo på servicebilerne.

Det skal tilføjes en tekst bag på bilerne med: Servicecenter Vordingborg 76 44 42 00.

**Bestyrelsen godkendte herefter materialet.**

## 13 Evt

**Formanden oplyste om kommende kurser i hjertestarter og førstehjælp.**

**5. december i Figenparken 18**  
**12. december i Figenparken 18**

**Derudover afholdes bestyrelseskurser – kursus, tid og sted meddeles senere.**