

Boligselskabet Trollebo

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 7. juni 2016 kl. 15.30

i Figenparkens fælleshus, Figenvej 18, 4700 Næstved

Dagsorden:

1	Godkendelse af dagsorden	2
2	Godkendelse af referat.....	2
3	Boligorganisationen	2
3.1	Orientering fra formanden.....	2
3.2	Bestyrelsesforhold.....	3
3.3	Bestyrelseshonorar	3
3.4	Boligorganisationens årsregnskab	4
3.5	Revisionsprotokol.....	4
3.6	Bestyrelsens årsberetning	4
3.7	Godkendelse af styringsrapport.....	4
3.8	Boligorganisationens budget.....	5
3.9	Udlejningsforhold	5
3.10	Feriefremleje/Feriebytte.....	6
3.11	Fuldmagt vedr. sager om ejendomsbeskatning	7
3.12	Økonomisk rådgivning	8
3.13	Ansøgning til projekt udsættelsestruede lejere.....	8
3.14	Sammenlægning af eksisterende boligafdelinger	9
3.15	Servicecenter Vordingborg – Vinduesindretning	9
3.16	Domea.dks Landskonference 2017	10
3.17	Godkendelse af grundkort til skilte	10
3.18	Betinget grundkøbsaftale på Lupinvej	10
3.19	Indkøb af Ozogenerator	10
3.20	Uanmeldt løbende revision af kassebeholdninger	10
4	Boligorganisationens afdelinger.....	11
4.1	Årsregnskaber	11
4.2	Driftsbudgetter	11
4.3	Funktionærfaciliteter	12
4.4	Godkendelse af råderetskatalog	12
4.5	Udskiftning af køretøjer til ejendomsfunktionen	12
5	Godkendelse af ny anvisningsaftale med Næstved kommune	13
6	Mødeplanlægning	13
7	Eventuelt.....	13

Deltagere fra bestyrelsen:

Per B Johansen, formand
Lene Hansen, næstformand
Normann Hansson
Gitte Carlsberg - afbud
Poul Rasmussen

Kaj Verner Rasmussen - afbud
Britta Boysen - afbud
Nick Nielsen - fraværende
Lars Westermann – fraværende

Jette Mindebo Marcher 1. Suppleant –
fraværende
Per Bomand Larsen 2. suppleant

Øvrige deltagere:

Dorte Jørgensen, Administrationen

Udsendt den 24. juni 2016

1 Godkendelse af dagsorden

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

Mødet var først beslutningsdygtigt kl. 16.00, da formanden ankom.

Der blev tilføjet følgende punkter:

3.18 Godkendelse af kort til nye skilte

3.19 Betinget grundkøbsaftale – kommende byggesag Lupinvej

3.20 Indkøb af Ozongenerator

3.21 Henvendelse fra BDO om løbende revision

Derudover udgik punkt 3.9, da valget foretages på repræsentantskabsmødet.

Bestyrelsen godkendte herefter dagsordenen.

2 Godkendelse af referat

Administrationen har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referat af møde den 29. marts 2016.

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives.

Bestyrelsen godkendte og underskrev referatet.

3 Boligorganisationen

3.1 Orientering fra formanden

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Formanden oplyste om, at afdeling 3401 Nøddehegnet er uden afdelingsbestyrelse efter det seneste ordinære møde. Servicecenter Vordingborg informerer beboerne om hvor og hvordan en række praktiske ting afvikles fremadrettet.

Der er indgået ny anvisningsaftale mellem Trollebo og Næstved kommune.

Der er leaset ladbil til de grønne folk.

Der er underskrevet grundkøbsaftale på Lupinhaven.

Formanden oplyste, at det fremadrettet bliver de ansatte, der må stå for omdeling til beboerne i 3401 Nøddehegnet.

Formanden oplyste, at han løbende bliver kontaktet af BoligNæstved omkring et administrativt samarbejde. Formanden fremhævede den rivende udvikling Trollebo er i og ønsker at fortsætte denne.

Formanden lægger meget vægt på at udvikle boligorganisationen og har den seneste tid besøgt en del andre boligselskaber for erfaringsudveksling.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2 Bestyrelsesforhold

Bestyrelsen har følgende sammensætning:

Navn	Post	Valgt af	Afgangsår
Per Brian Johansen	Formand	Repræsentantskabet	2017
Lene Hansen	Næstformand	Repræsentantskabet	2016
Normann Hansson	Medlem	Repræsentantskabet	2017
Kaj Verner Rasmussen	Medlem	Repræsentantskabet	2017
Britta Boysen	Medlem	Repræsentantskabet	2016
Nick Nielsen	Medlem	Repræsentantskabet	2016
Gitte Carlsberg	Medlem	Næstved Kommune	2017
Lars Westermann	Medlem	Næstved Kommune	2017
Poul Rasmussen	Medlem	Domea	2016

Med Domea.dk som forretningsfører.

Afgangsorden indebærer, at Lene Hansen, Britta Boysen og Nick Nielsen er på valg på næste ordinære repræsentantskabsmøde.

Der skal vælges næstformand separat og 2 medlemmer for 2 år

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3 Bestyrelseshonorar

Bestemmelserne om det samlede årlige honorar til organisationsbestyrelsen findes i § 13 i driftsbekendtgørelsen.

For regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2015 udgør det årlige maksimale vederlag til bestyrelsen kr. 76,97 pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og kr. 46,17 pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemålsenheder. De angivne satser indeksreguleres én gang årligt.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at honoraret fordeles med 2 portioner til formanden, 1½ portion til næstformanden og 1 portion til de øvrige medlemmer.

Det indstilles til bestyrelsen at godkende, at honoraret fastsættes til det lovlige maksimumniveau, og at princippet for den interne fordeling af honoraret i bestyrelsen fortsætter uændret i kommende regnskabsår.

Bestyrelsen fortsætter med den tidligere fastsatte fordeling af honorar.

3.4 Boligorganisationens årsregnskab

Årsregnskabet skal godkendes af repræsentantskabet efter godkendelse i organisationsbestyrelsen.

Årsregnskab for perioden 1. januar 2015 til 31. december 2015 vedlægges som bilag.

Regnskabet udviser et underskud på kr. 100.524.

Bemærkninger til årets resultat samt til boligorganisationens generelle økonomiske situation fremgår af årsberetningen på regnskabets side 11 til 12.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender årsregnskabet, som herefter forelægges repræsentantskabet til endelig godkendelse.

Bestyrelsen godkendte årsregnskabet.

3.5 Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen skal godkendes af repræsentantskabet efter godkendelse i organisationsbestyrelsen.

Revisionsprotokol til årsregnskab for perioden 1. januar 2015 til 31. december 2015 vedlægges som bilag.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender revisionsprotokollen, som herefter forelægges repræsentantskabet til endelig godkendelse.

Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollatet.

3.6 Bestyrelsens årsberetning

Bestyrelsens beretning er optrykt i boligorganisationens årsregnskab på side 11 til 12 og suppleres eventuelt med andre skriftlige materialer eller en mundtlig beretning på repræsentantskabsmødet. I beretningen indgår blandt andet den årlige opfølgning på den vedtagne forvaltningsrevision.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender årsberetningen til forelæggelse for repræsentantskabet.

Formanden fremlagde årsberetningen.

Trollebo betaler for, at nye bestyrelsesmedlemmer kan få de grundlæggende kurser. Der er indgået ny anvisningsaftale mellem Trollebo og Næstved kommune. Der arbejdes på nybyggeri af 32 boliger på Lupinvej. Der er i år arrangeret én sommertur, for selskabets beboere.

Bestyrelsen tog årsberetningen til efterretning.

3.7 Godkendelse af styringsrapport

Til brug for styringsdialogen med kommunen skal bestyrelsen udarbejde og indsende en årlig rapport til kommunen. Styringsrapporter for boligorganisationen og afdelingerne er vedlagt.

Administrationen har opdateret de økonomiske og statistiske oplysninger, men der er behov for, at bestyrelsen gennemgår og tilpasser de mere bløde og politisk betonedede oplysninger.

Det indstilles, at bestyrelsen gennemgår, tilpasser og godkender styringsrapporterne.

Styringsrapporten blev gennemgået og godkendt.

3.8 Boligorganisationens budget

Boligorganisationens budget godkendes endeligt af organisationsbestyrelsen og forelægges repræsentantskabet til orientering.

Forslag til budget for perioden 1. januar 2017 til 31. december 2017 vedlægges som bilag og indeholder – udover selve budgettet – en oversigt over den forventede udvikling i boligorganisationens dispositionsfond, arbejdskapital og egen trækingsret.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet, som herefter forelægges førstkommande ordinære repræsentantskabsmøde til orientering.

Bestyrelsen godkendte budgettet.

3.9 Udlejningsforhold

Til selskabets familieboliger er for tiden opnoteret 1921 personer. Heraf har 943 personer for tiden valgt at stå i bero og modtager således ikke tilbud om ledige boliger.

Til selskabets ungdomsboliger er for tiden opnoteret 678 personer. Heraf har 486 personer for tiden valgt at stå i bero.

For de enkelte lejemålstyper i afdelingerne kan ventelisten opgøres som nedenfor. Det bemærkes, at samme ansøger kan tælle med på flere boligtyper og i flere af delinger.

Afdeling	Rum	Antal boliger	Aktive på listen	I bero på listen	I alt på listen	Aktive pr. bolig
34-1	2	60	121	49	170	2
	3	66	94	58	152	1,4
	4	56	49	61	110	0,9
	6	21	15	19	34	0,7
34-5	2	22	58	49	107	2,6
	3	19	46	50	96	2,4
	4	8	20	45	65	2,5

34-6	2	30	48	43	91	1,6
	3	44	44	48	92	1
	4	2	28	44	72	14
34-7	2	5	71	46	117	14,2
	3	26	58	48	106	2,2
	4	9	34	51	85	3,8
34-8	2	10	30	26	56	3
	3	10	30	57	67	3
	4	3	15	30	45	5
34-25	2	81	104	64	168	1,3
	3	77	70	74	144	0,9
	4	10	41	55	96	4,1
	5	5	22	26	48	4,4
34-25 ungdomsboliger	1	12	95	263	358	7,9
	2	7	97	223	320	13,9

Nul personer på venteliste indikerer, at der enten er tale om 100 % kommunal anvisning eller anden særlig anvisning.

Ventelitesituationen er tilfredsstillende, idet der sidste år var opnoteret 1366 personer til familieboligerne og 597 til ungdomsboligerne.

Fraflytningsstatistik for perioden 1. januar 2015 til 31. december 2015 for samtlige afdelinger vedlægges til orientering.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.10 Feriefremleje/Feriebytte

Boligorganisationen kan beslutte, at beboerne skal have mulighed for at feriefremleje eller feriebytte deres bolig.

Beboerne må bytte eller fremleje boligen som feriebolig i indtil 6 uger pr. kalenderår. Dele af en uge tæller som en hel uge.

Hvis der er tale om et feriebytt, så må lejeren ikke opkræve leje overfor den, der byttes med.

Feriefremlejes boligen, så må lejen højst udgøre en forholdsmæssig del af den månedlige leje. Fremlejes der fx en uge, så må lejer højst opkræves 7/31 dele af huslejen overfor fremlejetageren.

Familien der byttes med eller fremlejes til, må højst være på et antal personer svarende til antallet af beboelsesrum i boligen.

Lejeren er selv ansvarlig for de mennesker der bor midlertidigt i boligen. Det betyder fx, at de er ansvarlige for, at husorden og andre regler der gælder for ejendommen overholdes. Lejeren er også ansvarlig for eventuel mislighold/hærværk på det lejede og ejendommen. Det anbefales, at lejeren spørger sit forsikringssselskab, om det dækker skader i boligen påført at lejer/bytterne.

Lejere der ønsker, at benytte sig af muligheden for feriefremleje/feriebyt skal udfylde og indsende en blanket til servicecenteret, så administrationen ved, hvem der bor i lejemålet i den pågældende periode.

Hvis bestyrelsen beslutter, at ordningen skal gælde i jeres boligorganisation, så vil beboerne blive informeret herom på afdelingernes hjemmesider.

Domea.dk opkræver intet honorar for administration af ordningen.

Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om, hvorvidt feriefremleje og -bytte skal være en mulighed for boligorganisationens beboere.

Bestyrelsen ønsker ikke, at tilbyde feriefremleje/feriebytte, idet der efter deres vurdering, er for mange faldgrupper.

3.11 Fuldmagt vedr. sager om ejendomsbeskatning

På boligorganisationernes vegne har Domea.dk i 2005 indgået en aftale med firmaet Rafn & Søn om at gennemgå og overvåge afdelingernes ejendomsbeskatning og at føre sager imod SKAT med henblik på nedsættelse af ejendomsskatten.

Pr. 31. marts 2016 har samarbejdet med Rafn & Søn resulteret i samlede årlige besparelser på kr. 79 mio. fordelt på en række boligafdelinger.

Rafn & Søn honoreres efter et såkaldt no-cure-no-pay princip. Hvis de opnår at få nedsat ejendomsskatten for en boligafdeling, så tilfalder første års besparelse Rafn & Søn som honorar. Hvis der opnås besparelser med tilbagevirkende kraft, så tilfalder desuden 25 % af besparelsen i de foregående år Rafn & Søn som honorar. Herefter tilfalder den fulde besparelse boligafdelingen.

I praksis gennemgår og analyserer Rafn & Søn afdelingernes ejendomsbeskatning. Hvis der efter deres opfattelse er baggrund for at føre en sag, så overdrages sagen til advokatfirmaet Aducco, som herefter fører sagen overfor SKAT.

Hvis Aducco vinder sagen, så dækkes 50 % af deres honorar af Rafn & Søn, mens SKAT udbetaler en såkaldt omkostningsgodtgørelse, der dækker de resterende 50 % af Aduccos honorar. Hvis Aducco taber sagen, så dækker Rafn & Søn deres honorar fuldt ud, idet der ikke udbetales omkostningsgodtgørelse fra SKAT. Boligafdelingerne berøres altså ikke af Aduccos honorar, uanset om sagen bliver tabt eller vundet.

På det seneste har SKAT afvist at udbetale omkostningsgodtgørelse til Aducco, medmindre der i de konkrete sager foreligger en erklæring, som er underskrevet af boligorganisationen.

For at sikre, at der kan udbetales omkostningsgodtgørelse i de aktuelle sager er det derfor nødvendigt, at organisationsbestyrelsen underskriver de vedlagte erklæringer. For at sikre imod indsigelser fra SKAT i fremtidige sager er det desuden nødvendigt, at organisationsbestyrelsen underskriver den vedlagte fuldmagt.

Ved underskrift af erklæring og fuldmagt forpligter boligorganisationen sig også til at dække Aduccos honorar, såfremt Rafn & Søn skulle gå konkurs. I sager, der vinderes, vil det dreje sig om 50 % af honoraret og i sager, der tabes, vil det dreje sig om det fulde honorar til Aducco.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver erklæring og fuldmagt.

Bestyrelsen bekræftede tidligere godkendelse og underskrift af fuldmagt og erklæring.

3.12 Økonomisk rådgivning

Hvert år er der personer, som oplever at blive sat ud af deres bolig, fordi de ikke har betalt deres husleje. Erfaringer viser, at mange af tilfældene kunne være undgået, hvis de berørte havde fået hjælp til fx at administrere deres gæld eller søge ydelser, de ikke var klar over, de var berettiget til.

Hvis beboeren har svært ved at få økonomien til at hænge sammen og fx er kommet bagud med regningerne og huslejen, så er der hjælp at hente hos organisationer, som giver gratis økonomisk rådgivning.

Domea.dk har indgået en aftale med Forbrugerrådet Tænks gældsrådgivning. På Domea.dks hjemmeside har vi samlet en lang række gode råd og vejledninger samt oplysninger om, hvordan den enkelte kan få gratis økonomisk rådgivning af en af de 160 frivillige rådgivere

Link til oplysninger om gældsrådgivningen:

<https://www.domea.dk/for-beboere/okonomisk-radgivning/sider/okonomisk-radgivning.aspx>

Forbrugerrådet Tænk er en uafhængig NGO. Gældsrådgivningen åbnede i februar 2010, og flere end 9.000 borgere har fået rådgivning.

Gældsrådgivningen er støttet af Social- og Integrationsministeriet økonomisk. Som en del af satspuljemidlerne afsatte ministeriet 16 mio. kroner i perioden 2009-2012 og 40 mio. kroner i perioden 2012-2016 til gratis og frivillig gældsrådgivning.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.13 Ansøgning til projekt udsættelsestruede lejere

På baggrund af kontanthjælpsreformen og et generelt pres på den økonomiske situation hos flere og flere beboere, blev der i samarbejde med formandskabet i Trollebo indsendt en ansøgning til ministeriet om midler til rådgivning til udsættelsestruede lejere. For at styrke et eventuelt kommende projekt, valgte vi at brede det ud til et samarbejde mellem de øvrige boligselskaber i Næstved og Næstved kommune.

Puljen indeholder midler til ansættelse, af en medarbejder, der i samarbejde med Næstved kommune kan tilbyde gældsrådgivning til udsatte beboere.

Der skal løbende evalueres på projektet, så vi hele tiden sikrer, at indsatsen er så optimal som mulig.

Initiativet blev modtaget meget positivt og nu afventer vi ministeriets svar på ansøgningen i løbet af juni 2016.

Bestyrelsen er tidligere orienteret på mail om ansøgningen og udgiften til udarbejdelse af ansøgningen på ca. kr. 15.000,- Udgiften til ansøgning fordeles med 1/3 til hver af de deltagende organisationer. BoligNæstved, Lejerbo og Trollebo.

Det indstilles til bestyrelsen, at bekræfte godkendelse af ansøgningen og udgiften forbundet hermed.

Bestyrelsen bekræftede tidligere godkendelse af ansøgningen og udgiften dækkes i afdelingerne.

3.14 Sammenlægning af eksisterende boligafdelinger

Sammenlægning af boligafdelinger kan bidrage til at gøre deres drift og økonomi mindre sårbar og forbedrer ofte mulighederne for at rekruttere til afdelingsbestyrelse og andet frivilligt arbejde. Herudover vil større boligafdelinger fra 1. januar 2016 som hovedregel skulle betale et lavere administrationsbidrag til Domea.dk end de mindre boligafdelinger.

Der har på de ordinære afdelingsmøder i 2016 været fremlagt materiale omkring konsekvenserne af sammenlægning af 4 afdelinger til 2. Der var lagt op til sammenlægning af 3406 og 3408 samt 3405 og 3407, men ingen af afdelingsmøderne havde flertal for sammenlægning.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.15 Servicecenter Vordingborg – Vinduesindretning

Det har været drøftet i Servicecenter Vordingborgs styregruppe, at etablere LED lysdisplayrammer i facadevinduerne, for at opnå et facadeparti der gør mere opmærksom på sig selv. Domea Vordingborgs repræsentanter i styregruppen, tilkendegav, at de var indstillet på, at yde en større andel af udgiften til etablering, end den normale lejermålsfordeling, med begrundelsen, at servicecenteret ligger i Vordingborg.

Der er indhentet tilbud på kr. 16.000,- plus moms, hvor vi selv står for montering.

Såfremt udgiften skal fordeles via lejermålsfordeling, vil fordelingen se således ud.

Boligselskab	Andel af etableringsudgift på kr. 20.000,-	Kr.
1800 Domea Vordingborg	30,24 %	6.048,-
3100 Rønnede Boligselskab	13,53 %	2.706,-
3400 Trollebo	50,1 %	10.000,-
6900 Domea Faxe	6,09 %	1.218,-

Forslag til fordeling, hvor Domea Vordingborg har en relativt større andel:

Boligselskab		
1800 Domea Vordingborg	50 % af kr. 20.000,-	10.000,-
3100 Rønnede Boligselskab	19,4 % af kr. 10.000,-	1.940,-
3400 Trollebo	71,85 % af kr. 10.000,-	7.185,-
6900 Domea Faxe	8,74 % af kr. 10.000,-	875,-

Det indstilles til bestyrelsen, at beslutte hvilken fordeling der ønskes til etablering af LED lysrammer til facadevinduerne.

Bestyrelsen godkendte den forslåede fordeling og udgiften dækkes af dispositionsfonden.

3.16 Domea.dks Landskonference 2017

Domea.dks Landskonference samt repræsentantskabsmøde og garantforsamling afholdes i dagene 9. og 10. juni 2017 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.

Poul Rasmussen oplyste, at der sidst i april 2017 indkaldes til nyt indstillingsmøde for kreds Sjælland i Næstved

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.17 Godkendelse af grundkort til skilte

Bestyrelsen har tidligere godkendt et oversigtskort til nye skilte i afdelingerne. Det er dog ikke lykkedes, at opnå tilladelse fra Eniro.com, hvorfor det har været nødvendigt, at udarbejde egne grundskitser.

Bestyrelsen godkendte udkast af 6.6.2016 med grøn baggrund.

3.18 Betinget grundkøbsaftale på Lupinvej

Grundet forsinkelse i myndighedsgodkendelsen af skema A til Lupinvej, er det nødvendigt, at boligselskabet underskriver en ny forlænget grundkøbsaftale på Lupinvej.

Bestyrelsen godkendte og underskrev grundkøbsaftalen.

3.19 Indkøb af Ozongenerator

Der ses en stigning i antallet af fraflytterlejemål, hvor der er kraftige lugtgener fra typisk rygning eller brug af krydderier.

Pt. rekvireres et eksternt firma til opgaven, til en enhedspris på ca. kr. 4.000 – 5.000,- pr. opgave. En Ozongenerator kan indkøbes til kr. 6.000,- incl. moms og vil kunne tjenes hjem efter behandling af 1 – 2 fraflytterlejligheder.

Bestyrelsen godkendte, at der indkøbes en Ozongenerator og lejemålsfordeles på afdelingerne.

3.20 Unmeldt løbende revision af kassebeholdninger

BDO revision har gennemført løbende revision af kassebeholdninger i udvalgte Domea.dk administrerede boligselskaber.

På den baggrund har revisionen bedt om supplerende materiale bla. til kasserapporten fra 3400 Trollebo og forbrug på Mastercard.

Jævnfør bestyrelsens beslutning har administrationen sendt bestyrelsens svar til revisionen.

4 Boligorganisationens afdelinger

4.1 Årsregnskaber

Boligafdelingernes årsregnskaber godkendes endelig af organisationsbestyrelsen efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet.

Afdelingernes årsregnskaber for perioden 1. januar 2015 til 31. december 2015. vedlægges som bilag.

Afdelingernes regnskaber udviser følgende resultater:

Afdeling 3401:	overskud på kr. 104.874
Afdeling 3405:	overskud på kr. 122.855
Afdeling 3406:	underskud på kr. 2.180
Afdeling 3407:	underskud på kr. 15.406
Afdeling 3408:	underskud på kr. 28.907
Afdeling 3425:	underskud på kr. 2.660

Bemærkninger til årets resultat samt til afdelingernes generelle økonomiske situation fremgår af årsberetningen på regnskabets side 13 til 19.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingernes årsregnskaber.

Bestyrelsen godkendte årsregnskaberne.

4.2 Driftsbudgetter

Boligafdelingernes driftsbudgetter godkendes endelig af organisationsbestyrelsen efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder.

Afdelingernes driftsbudgetter for perioden 1. januar 2017 til 31. december 2017 vedlægges som bilag.

Afd. nr.	Afdeling	Lejeregulering i %	Ny leje pr. m ² /år
3401	Nøddehegnet	1,93	874,36
3405	Kalbyrisparken	2,80	896,72
3406	Rønnebækhavn I	2,73	915,61
3407	Skovburren	1,95	1.032,20
3408	Rønnebækhavn II	3,42	-
3425	Figenparken	2,99	869,78

I afdeling 3408 valgte afdelingsmødet, at de fremadrettet vil sætte køle/fryseskabe i lejlighederne og det medførte en huslejestigning på 3,42 %, fremfor det oprindeligt udsendte budget, hvor der var lagt op til en stigning på 2,42 %.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingernes driftsbudgetter for kommende regnskabsår.

Bestyrelsen godkendte budgetterne.

4.3 Funktionærfaciliteter

Der blev arbejdet på et projekt med, at etablere tidssvarende og godkendte, (jævnfør arbejdsmiljølovgivningen), faciliteter til funktionærerne i de eksisterende lokaler i 3401 Nøddehegnet.

Det var til afstemning på afdelingsmødet og blev nedstemt.

Efterfølgende har formandskabet drøftet øvrige muligheder og har i den forbindelse undersøgt muligheder i Figenparken. Det var en mulighed mellem Figenparken og Nygaardsvej, men det ville kræve, at der kunne opnås udkørselstilladelse til Nygaardsvej. Næstved kommune har for nuværende afvist den mulighed.

Det indstilles, at bestyrelsen tager en drøftelse af muligheder for placering mv.

Bestyrelsen besluttede, at der skulle afholdes endnu et ekstraordinært afdelingsmøde i 3401 Nøddehegnet tirsdag d. 23. august 2016 kl. 19.00, med forelæggelse af projekt ombyggede funktionærfaciliteter igen.

4.4 Godkendelse af råderetskatalog

Beboerne i afdeling 3405, Kalbyrisparken har på et afdelingsmøde godkendt ændringer i afdelingens råderetskatalog. vedlægges.

Beboerne i 3407 Skovburren har godkendt nyt vedligeholdelseskatalog.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender de ændrede vedligeholdelses- og råderetskataloger.

Bestyrelsen godkendte råderets og vedligeholdelseskataloger.

4.5 Udskiftning af køretøjer til ejendomsfunktionen

Vi må konstatere, at vi har 2 køretøjer (ladbilen fra 3401 og den gule traktor fra 3401), det ikke længere kan betale sig at reparere på. Vi har undersøgt mulighederne for, at købe en brugt håndværker bil til ca. kr. 40.000,- og kan forvente, at få ca. kr. 10.000,- for den gule traktor, samt ca. kr. 10 – 15.000 for ladbilen ved bytte.

Det indstilles til bestyrelsen, at godkende udskiftningen og bevillige ca. kr. 20.000,- fra selskabet dispositionsfond.

Bestyrelsen bevilligede at de to ældre køretøjer gives i bytte til indkøb af brugt varebil, samt at der gives op til kr. 20.000,- oven i fra selskabets dispositionsfond.

5 Godkendelse af ny anvisningsaftale med Næstved kommune

Næstved kommune har udarbejdet en tillægsaftale til den eksisterende aftale om anvisning af boliger. Formålet er at øge andelen af boliger til kommunal anvisning fra tidligere hver 7. til hver 4. ledige bolig.

Bestyrelsen bedes godkende og underskrive aftalen.

Bestyrelsen godkendte og underskrev aftalen.

6 Mødeplanlægning

I henhold til boligorganisationens vedtægter skal bestyrelsen og repræsentantskabet godkende årsregnskabet senest 6 måneder efter seneste årsregnskabs afslutning. Herudover fremgår det af vedtægterne, at boligorganisationens bestyrelse skal godkende budgetter for boligorganisation og alle afdelinger senest 3 måneder inden næste regnskabsårs begyndelse – for afdelingernes vedkommende sker godkendelsen af budgettet efter forudgående godkendelse på afdelingsmøde.

Bestyrelsen har mulighed for, at planlægge møder for det kommende år

Det indstilles, at bestyrelsen fastlægger mødedatoer for det kommende år.

Der planlægges møder efter behov, men der laves årshjul.

7 Eventuelt

Bestyrelsen blev orienteret om Næstved kommunes ønske om, at opføre små og billige boliger til primært flygtninge og borgere der rammes af kontanthjælpsloftet m.fl. Bestyrelsen orienteres når der foreligger noget konkret.