

Boligselskabet Trollebo

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 14. marts 2017 kl. 18.45 – 22.00

i Fælleshuset Nøddehegnet 14 – 4700 Næstved

Dagsorden:

1	Godkendelse af dagsorden	2
2	Godkendelse af referat.....	2
3	Status på projekt Lupinhaven	2
4	Etiske regler for Trollebo.....	2
5	Status på BBR registreringer i alle afdelinger	3
6	Status på projekt små billige boliger.....	4
7	Samdrift i Trollebo	4
8	Bemanding i Trollebo – lukket punkt.....	4
9	Udlejning af boliger lokalt.....	4
10	Drøftelse af bestyrelsesmedlemmernes pli i forhold til samarbejdspartnere.....	5
11	Sommerudflugt for Trollebo 2017	5
12	Forsikringsdækning i boligselskabet	5
13	13 Evt.....	5

Deltagere fra bestyrelsen:

Per Brian Johansen, formand
Lene Hansen, næstformand
Poul Rasmussen, domea.dk
Normann Hansson
Kaj Verner Rasmussen - afbud
Jette Mindebo Marcher - fraværende
Rene Lysgaard
Gitte Carlsberg, Næstved kommune
Lars Westermann, Næstved kommune

1. suppleant Kazimier Mechula
 2. suppleant Tea Annalise Antonsen
-

Øvrige deltagere:

Poul Quist Hansen, CASA arkitekter, Næstved
Dorte Jørgensen, Servicecenter Vordingborg

Domea – Vordingborg, den 3. april 2017

1 Godkendelse af dagsorden

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

Punkt 6 blev rykket op som punkt 3, da Poul Quist Hansen fra Casa arkitekter gennemgik status på projekt Lupinhaven.

Der blev tilføjet punkt 11 om Boligselskabets sommerudflugt og punkt 12 omkring forsikringsdækning.

Herefter godkendte bestyrelsen dagsordenen.

2 Godkendelse af referat

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet fra d. 1. september 2016.

Referatet blev godkendt og underskrevet.

3 Status på projekt Lupinhaven

Poul Quist Hansen fra CASA gennemgik projektet. Oprindeligt var der lagt op til, at 2 blokke skulle være alment byggeri og 1 blok ejerlejligheder. Det lykkedes ikke at finde en privat investor og der er således taget kontakt til Næstved kommune for en afklaring af, om der er mulighed at bygge den 3. blok, som almen.

Såfremt der kun opføres 2 blokke som alment byggeri, vil grundprisen være en udfordring og det vil derfor blive nødvendigt, at finde besparelser. Besparelserne vil medføre, at tagene gøres flade og altanernes areal reduceres. Derudover var der ønske om et fælleslokale i kælderen, men dette erstattes af en stuelejlighed, med separat indgang, så den ene blok kun indeholder 15 boliger.

Bestyrelsen har en bekymring for, at 30 m² fælleslokale er for lidt og det skal derfor overvejes om, der skal vælges en stuelejlighed på 50 m² til fælleslokalet.

Yderligere vil der, ved en udvidelse til 3 blokke være krav om Eu udbud, hvilket kan forsinke processen ca. 1. måned.

Byggeudvalget oplyste, at de intet har hørt i sagen siden Lizette Solholt var projektleder.

Det indstilles til bestyrelsen, at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4 Etiske regler for Trollebo

Der er udarbejdet et udkast til etisk regelsæt for boligselskabet.

Vedlagt som bilag.

Bestyrelsen bedes drøfte udkastet og beslutte den endelige form.

Der var ønske om ændring af overskrift til: Krav til leverandører og etiske regler.

Derudover er betalingsbetingelser 21 dage fra fakturadato.

Bestyrelsen godkendte herefter dokumentet.

5 Status på BBR registreringer i alle afdelinger

Grundet flere uoverensstemmelser mellem lejemålenes m² på henholdsvis BBR og på lejekontrakterne er der i Domea.dk nedsat en arbejdsgruppe til at gennemgå alle afdelinger.

På baggrund af ovennævnte gennemgang kan følgende oplyses:

3401 Nøddehegnet:

180 lejemål har differencer mellem BBR og lejekontrakten.
46 lejemål har 6 – 7 m² højere areal på BBR.
3 lejemål har 11 m² højere areal på BBR.

Der er tale om samtlige 21 stk. 6 rums boliger og 28 stk. 2 rums boliger.

Tilbage er 131 lejemål, som har mindre areal på BBR. Af disse har 90 stk. 2 m² i difference og 40 stk. har 4 m² i difference.

Desværre ligger der ikke noget brugbar dokumentation i forhold til arealer, så eneste måde, at få afklaret hvilke arealer der er rigtige er ved, at rekvirere landmåler til opmåling mod betaling.

3405 Kalbyrisparken:

Afdelingen har ingen konstaterede arealdifferencer.

3406 Rønnebækhave I:

76 lejemål stod med 2 – 3 m² i difference. BBR er tilrettet og ingen beboere oplever ændringer i boligstøtten.

3407 Skovburren:

40 lejemål stod med 1 – 4 m² i difference. BBR er tilrettet og ingen beboere oplever ændringen i boligstøtten.

3408 Rønnebækhave II:

20 lejemål stod med 1 – 7 m² i difference. BBR er tilrettet og ingen beboere oplever ændringer i boligstøtten.

3425 Figenparken:

Små differencer på under 2 m² på samtlige lejemål. Boligstøtte har hele tiden været beregnet ud fra BBR og der sker således ikke ændringer i beregning af boligstøtten.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning og evt. drøfte differencerne i Nøddehegnet.

Bestyrelsen besluttede, at de lejlighedstyper i Nøddehegnet der har differencer, skal opmåles af landmåler og udgiften dækkes af Trollebos dispositionsfond.

6 Status på projekt små billige boliger

Der pågår politisk behandling af projekterne omkring små billige boliger i Næstved. D. 13. marts afholdes møde i økonomiudvalget og d. 27. marts afholdes fællesmøde i økonomi-, beskæftigelses- og plan- og ejendomsudvalg, hvorefter der skulle foreligge en politisk beslutning fra Næstved kommune.

Det indstilles til bestyrelsen, at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

7 Samdrift i Trollebo

Boligorganisationen vil have de sidste ting på plads i samdriften, så der kan opnås de ønskede besparelser.

Det indstilles til bestyrelsen, at drøfte og konkretisere de sidste ting.

Bestyrelsen efterlyser samme håndværkere i alle afdelinger, så der derved kan opnås besparelser.

Servicecenteret vil arbejde for, at opgaverne kommer i udbud, dog skal det vurderes om opgaven eventuelt skal løses af en ekstern aktør.

Det blev oplyst, at udbud på malerarbejde, gulvslibning og rengøring pt. pågår og ny kontraktperiode starter op pr. 1. april 2017

8 Bemanding i Trollebo – lukket punkt

9 Udlejning af boliger lokalt

Der ønskes en drøftelse af, om boligorganisationens servicecenter i Vordingborg skal stå for udlejningen af boligerne fremover.

Det indstilles til bestyrelsen, at træffe beslutning herom.

Per Johansen oplyser om flere tilfælde, hvor han oplever uregelmæssigheder i udlejningen af boligselskabets boliger.

Bestyrelsen ønsker derfor en drøftelse af muligheden for, at placere udlejningen på servicecenteret. Der henvises til den løsning boligselskabet i Ringsted har.

Da der er et samarbejde mellem flere organisationer på servicecenter Vordingborg, skal emnet drøftes på førstkommende styregruppe møde på servicecenteret.

10 Drøftelse af bestyrelsesmedlemmernes pli i forhold til samarbejdspartnere

Der ønskes en drøftelse af, hvordan bestyrelsesmedlemmer i afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelse pli skal være i forhold til eksterne leverandører.

Det indstilles til bestyrelsen, at drøfte ovenstående.

Bestyrelsen kunne referere til hændelser, hvor bestyrelsesmedlemmer skælder ud på håndværkerne i afdelingerne, hvis de eksempelvis kører på stierne mv.

Det skal understreges, at oplever beboere eller bestyrelsesmedlemmer uhensigtsmæssigheder fra håndværkerne eller andre, så rettes der henvendelse til servicecenteret.

11 Sommerudflugt for Trollebo 2017

Bestyrelsen fastlagde datoen for årets sommerudflugt til lørdag d. 24. juni 2017 og der ydes tilskud fra arbejdskapitalen på kr. 35.000,-

12 Forsikringsdækning i boligselskabet

Punktet blev udsat til førstkommende bestyrelsesmøde i Trollebo.

13 Evt.