

Boligselskabet Trollebo

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Onsdag den 14. juni 2017 kl. 15.30

i fælleshuset beliggende Nøddehegnet 14, 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.....	4
3.4	Boligorganisationens årsregnskab	4
3.5	Revisionsprotokol.....	4
3.6	Bestyrelsens årsberetning	6
3.7	Godkendelse af styringsrapport.....	6
3.8	Boligorganisationens budget.....	6
3.9	Vedtægtsændring.....	7
3.10	Udlejningsforhold	8
3.11	Indgåelse af en databehandleraftale	9
3.12	Beboernes fravalg af tv-signaler.....	10
3.13	Undersøgelse for korroderede murbindere.....	10
3.14	Regulering af indskud ved genudlejning	11
3.15	Personaleforhold – Generel orientering	12
4	Boligorganisationens afdelinger.....	12
4.1	Årsregnskaber	12
4.2	Driftsbudgetter	13
4.3	Orientering om driftsforhold	14
4.4	Godkendelse af ordensreglement	15
4.5	Tilskud til renovering af stamvej i 3425	15
5	Forsikringsdækning i Boligselskabet Trollebo	15
6	Høringsmøde vedrørende administrationen	16
7	Opfølgning på helhedsplanen i 3401 Nøddehegnet	16
8	Mødeplanlægning	16
9	Eventuelt.....	16

Deltagere fra bestyrelsen:

Per Johansen, formand
Lene Hansen, næstformand
Poul Rasmussen, Domea.dk - afbud
Kazimier Merchula
Lars Westermann, Næstved kommune

Kaj Verner Rasmussen
Jette Mindebo Marcher - fraværende
Rene Lysgaard - fraværende
Gitte Carlsberg, Næstved kommune - afbud

1. suppleant Tea Annalise Antonsen
2. suppleant vakant

Øvrige deltagere:

Dorte Jørgensen, Administrationen

Udsendt den 30. juni 2017

1 Godkendelse af dagsorden

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

Det blev meddelt, at Rene Lysgaard havde meddelt sin udtræden af bestyrelsen og derfor indtrådte suppleant Tea Lise Antonsen i bestyrelsen, frem til 2018.

Bestyrelsen ønskede under punkt 4.4, at få tilføjet godkendelse af revideret husorden i afdeling 3425 Figenparken.

Bestyrelsen ønskede tilføjet et punkt 4.5 omkring tilskud til ny belægning på stamvej i afdeling 3425 Figenparken.

Bestyrelsen ønskede tilføjet et punkt 4.6 Godkendelse af havevandringsskemaer.

Bestyrelsen godkendte, at Pia Øberg var tilstede i lokalet under hele bestyrelsesmødet.

Bestyrelsen godkendt herefter dagsordenen.

2 Godkendelse af referat

Administrationen har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referat af møde den 14. marts 2017.

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives.

Referatet blev godkendt og underskrevet.

3 Boligorganisationen

3.1 Orientering fra formanden

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Formanden orienterede om uro blandt børn og unge mennesker i 3401 Nøddehegnet. Der er tale om trusler med kniv, ridser i parkerede biler, kravlen på tagene mv. Det er børn helt ned til 7 – 8 år. Afdelingsbestyrelsen er i dialog omkring et samarbejde med SSP, så udviklingen følges tæt.

Formanden spurgte til om de forslag der ligger i energirapporterne indarbejdes i dv-planerne.

Det blev oplyst, at energirapporterne skal betragtes som et katalog med forslag til energioptimeringer. Der vil være tiltag der kan iværksættes

uden de store investeringer og de tiltag bliver løbende indarbejdet i dv-planerne. Der vil også være energioptimeringer der kræver større investeringer og her er det vigtigt, at tage stilling til tilbagebetalingstiden, for at vurdere om det er rentabelt på kort eller lang sigt. Det vurderes løbende i de enkelte afdelinger.

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at markvandring skal foregå efter nytår (regnskabsskæring 31/12), og umiddelbart så tæt på regnskabs- og budgetmøde, som muligt. Formandskabet udtrykte utilfredshed med, at en af afdelingerne havde haft markvandring i efteråret. Årsagen skal findes i ressourcer og planlægning. På daværende tidspunkt var der kun en driftsleder til alle afdelingerne og derfor var det nødvendig prioritering, da der skal indhentes tilbud på diverse arbejder, inden der udarbejdes dv-plan og budget.

Derudover blev det nævnt, at bestyrelsen tidligere har besluttet, at de ikke vil have 0-budgetter i afdelingerne. Der var til budgetår 2018, 4 afdelinger der kom ud med et 0-budget, men i de oprindelige udkast var der lagt op til en huslejenedsættelse og for netop, at imødekomme øgede henlæggelser, blev henlæggelserne øget for derved, at opnå 0-budgetter.

Formand Per Johansen redegjorde for manglende kasserapportering.

Fremadrettet bliver der bestilt rekvisitioner via servicecenter Vordingborg. Bestyrelsen stiller som krav, at udlæg samt kørselsgodtgørelse tilbageføres med max 8 dages varsel. Bestyrelsen vil ikke acceptere de almindelige frister for registrering og efterfølgende månedlig udbetaling.

Orienteringen blev taget til efterretning.

3.2 Bestyrelsesforhold

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Navn	Post	Valgt af	Afgangsår
Per Johansen	Formand	Repræsentantskabet	2017
Lene Hansen	Næstformand	Repræsentantskabet	2018
Kazimier Mechula	Medlem	Repræsentantskabet	2017
Kaj Verner Rasmussen	Medlem	Repræsentantskabet	2017
Jette Mindebo Marcher	Medlem	Repræsentantskabet	2018
Tea Lise Antonsen	Medlem	Repræsentantskabet	2018
Gitte Carlsberg	Medlem	Næstved Kommune	2017
Lars Westermann	Medlem	Næstved Kommune	2017
Poul Rasmussen	Medlem	Domea.dk	2018

Med Domea.dk som forretningsfører.

Afgangsordenen indebærer, at Per Johansen, Kazimier Mechula og Kaj Verner Rasmussen er på valg på næste ordinære repræsentantskabsmøde.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3 Bestyrelseshonorar

For regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2016 udgør det årlige maksimale vederlag til bestyrelsen kr. 78,29 pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og kr. 46,97 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 godkendte, at honoraret fastsættes til det lovlige maksimale niveau og med uændret fordeling.

3.4 Boligorganisationens årsregnskab

Årsregnskabet skal godkendes af repræsentantskabet efter godkendelse i organisationsbestyrelsen.

Årsregnskab for senest afsluttede regnskabsår vedlægges som bilag.

Regnskabet udviser et overskud på kr. 37.832.

Bemærkninger til årets resultat samt til boligorganisationens generelle økonomiske situation fremgår af årsberetningen på regnskabets side 10 til 11.

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 senest afsluttede regnskabsår vedlægges som bilag.

Kommentarer til protokollen:

Revisionsprotokolatet side 405:

Likvide beholdninger.

I forbindelse med revisionen har vi noteret, at boligorganisationens kassebeholdning på tkr. 36 er forholdsvis høj. Vi skal i den forbindelse anbefale, at denne nedbringes til et passende niveau i forhold til boligorganisationens størrelse ved indbetaling til boligorganisationen. Vi skal supplerende anbefale, at der indføres et maksimum for størrelsen af kontantbeholdningen, idet en stor kassebeholdning øger risikoen for tyveri.

Revisionsprotokolatet side 406:

Arbejdskapital.

Arbejdskapitalen udgør pr. 31. december 2016 tkr. - 24.

Der har i regnskabsåret 2016 været afholdt ekstraordinære udgifter på arbejdskapitalen til bl.a. bestyrelsesseminar og tilskud til arbejdstøj til funktionærerne. Fremadrettet skal det tilsigtes, at der budgetteres til ønskede udgifter.

Likvide beholdninger i 3401 Nøddehegnet:

Revisionsprotokolatet side 128

I forbindelse med revisionen af Servicecenter Vordingborg er vi blevet opmærksomme på, at tkr. 10 er udbetalt til sommerfest i afdeling 3401 den 31. august 2016. Vi kan konstatere, at udlægget hverken er bogført eller efterfølgende afregnet i afdeling 3401 og skal anbefale bestyrelsen, at der følges op på dette.

Likvide beholdninger i 3406/08 Rønnebækhave I og II

Revisionsprotokolatet side 100

Vi skal oplyse, at der i året er driftsført tkr. 16 benævnt kassedifference. Vi har ikke foretages os yderligere i forbindelse med posteringen.

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

Det fremgår af revisionsrapporten, at der i 2 afdelinger samt organisationen er en problemstilling omkring håndtering af bilag og udarbejdelse af kasserapporter.

Næstved kommunes repræsentanter Gitte Carlsberg og Lars Westermann havde forud for bestyrelsesmødet fulgt op på revisionens oplysninger omkring høje kassebeholdninger, manglende kasserapportering og forholdsvis store kassedifferencer. Lars Westermann spurgte ind til en del kontantudbetalinger samt forskellige bevægelser på kontoudtoget.

Per Johansen forklarede, at han nu havde samlet bilagene i en kuvert og afleveret til den til administrationen og skulle der mangle bilag vil han personligt betale differencen.

Der var en generel drøftelse i bestyrelsen omkring problemstillingen og mulige løsningsmodeller.

Kaj Verner Rasmussen tilbød fremadrettet, at være kasserer for organisationsbestyrelsen.

Lars Westermann bad om redegørelse for kr. 10.000,- til sommerfest i afdeling 3401 Nøddehegnet.

Per Johansen sørger for, at der redegøres for diverse bilag og laves kasserapport.

Bestyrelsen godkendte herefter revisionsprotokolatet.

3.6 Bestyrelsens årsberetning

Bestyrelsens beretning er optrykt i boligorganisationens årsregnskab 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.

Bestyrelsen godkendte årsberetningen.

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.

Bestyrelsen gennemgik og tilpassede styringsrapporten.

3.8 Boligorganisationens budget

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

Forslag til budget for førstkomende regnskabsår 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 førstkomende ordinære repræsentantskabsmøde til orientering.

Der er i budgettet afsat kr. 40.000,- som bla. tilskud til Trollebos årlige sommerudflugt.

Bestyrelsen godkendte budgettet.

3.9 Vedtægtsændring

I juni 2016 bekendtgjorde ministeriet en ny normalvedtægt for almene boligorganisationer. Baggrunden for den nye normalvedtægt er først og fremmest nogle nye regler, som giver mulighed for at anvende digitale værktøjer i forbindelse med afdelingsmøder. Der er dog også kommet en række andre nyheder og ændringer.

Normalvedtægten er den standard, som alle boligorganisationers vedtægter er bygget op omkring. Normalvedtægten skal naturligvis altid tilpasses de lokale forhold, men på mange områder gælder normalvedtægten, uanset hvad der står i boligorganisationens egne vedtægter. Derfor skal man i dag faktisk have fat i både boligorganisationens egne vedtægter og i normalvedtægten, for at få styr på de gældende regler. Det er naturligvis ikke hensigtsmæssigt, og administrationen anbefaler derfor, at boligorganisationens vedtægter tilpasses, så de stemmer overens med den nye normalvedtægt.

Administrationens oplæg til nye vedtægter vedlægges i to versioner. Den ene version viser alle de foretagne ændringer og indeholder desuden en række kommentarer. Den anden version viser det "færdige" dokument.

Følgende ændringer skal fremhæves:

§ 5, stk. 5 – delegerbare kompetencer

Den nye normalvedtægt indeholder en række præciseringer af repræsentantskabets kompetencer, og hvilke kompetencer repræsentantskabet kan delegeres til organisationsbestyrelsen. En af de mere væsentlige ændringer er, at kompetencen til at godkende afdelingssammenlægninger nu kan delegeres til organisationsbestyrelsen. Sammenlægningerne skal naturligvis stadig godkendes på afdelingsmødet i de berørte afdelinger.

§ 9 – afdelingernes stemmer på repræsentantskabsmødet

De fleste boligorganisationer har hidtil haft en bestemmelse i vedtægterne om, at hver repræsentant har én stemme på repræsentantskabsmødet. Enkelte har herudover haft en præcisering af, at der ikke kan stemmes ved fuldmagt.

Den hidtidige praksis har ofte givet lidt problemer og medført stemmespild, når afdelingernes repræsentanter ikke har kunnet møde fuldtalligt op. Praksis har desuden ofte ført til, at det er vanskeligt at samle de 2/3

af repræsentanterne som er nødvendige for fx at godkende en vedtægtsændring.

Med udgangspunkt i normalvedtægten lægges der derfor op til en ændring af vedtægternes § 9, så den/de fremmødte repræsentanter fra en given afdeling automatisk har ret til at afgive alle afdelingens stemmer.

§ 15 – inddragelse af digitale værktøjer på afdelingsmødet

Denne bestemmelse er den væsentligste baggrund for de nye normalvedtægter. Det er værd at bemærke, at anvendelsen af digitale værktøjer i sig selv skal godkendes på et afdelingsmøde, som også skal godkende udgifterne til dette.

Det er også værd at bemærke, at de digitale værktøjer ikke kan erstatte, men kun supplere det egentlige afdelingsmøde.

Domea.dk råder ikke over digitale værktøjer, som kan anvendes i relation til afdelingsmøder, men der findes enkelte eksterne leverandører, som vil kunne påtage sig opgaven.

Vedtægtsændringer skal godkendes af repræsentantskabet. Det kræver, at mindst 2/3 af repræsentanterne er mødt, og at mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end 2/3 mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer for forslaget, afholdes nyt møde **inden 2 uger**. På dette møde kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

I praksis ser man ofte, at bestyrelsen på samme tid indkalder til to repræsentantskabsmøder i umiddelbar forlængelse af hinanden. Det første møde er det ordinære møde, mens det andet møde kun gennemføres, hvis mindre end 2/3 var mødt frem til det første møde.

Det indstilles;

- **at bestyrelsen godkender de reviderede vedtægter som herefter forelægges repræsentantskabet til godkendelse**
- **at bestyrelsen tager stilling til, om der skal indkaldes samtidigt til to repræsentantskabsmøder i forlængelse af hinanden**

Bestyrelsen godkendte de reviderede vedtægter.

3.10 Udlejningsforhold

Til selskabets familieboliger er for tiden opnoteret 2100 personer. Heraf har 1150 personer for tiden valgt at stå i bero og modtager således ikke tilbud om ledige boliger.

Til selskabets ungdomsboliger er for tiden opnoteret 705 personer. Heraf har 631 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 afdelinger.

afdeling	Rum	Antal boliger	Aktive på listen	I bero på listen	I alt på listen	Aktive pr. bolig
34-1	2	60	94	90	184	1,6
	3	66	81	78	159	1,2
	4	56	52	54	106	0,9
	6	21	18	16	34	0,9
34-5	2	22	79	67	146	3,6
	3	19	27	75	102	1,4
	4	8	16	45	61	2
34-6	2	30	51	49	100	1,7
	3	44	41	77	118	0,9
	4	2	24	45	69	12
34-7	2	5	69	69	138	13,8
	3	26	39	79	118	1,5
	4	9	18	47	65	2
34-8	2	10	42	35	77	4,2
	3	10	27	50	77	2,7
	4	3	10	29	39	3,3
34-25	2	81	145	88	233	1,8
	3	77	54	89	143	0,7
	4	10	40	48	88	4,0
	5	5	23	20	43	4,6
34-25 ungdom.	1	12	40	337	377	3,3
	2	7	34	294	328	4,9

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

Ventelistesituationen er, at der ses en stigning i antallet af opnoteringer til boliger på 2 rum, altså mindre boligenheder og et fald i opnoteringer til større boligenheder.

Fraflytningsstatistik for perioden 1.1.2016 til 31.12.2016 for samtlige afdelinger vedlægges til orientering.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.11 Indgåelse af en databehandleraftale

Domea.dk anvender flere digitale systemer i forbindelse med administrationen af jeres boligorganisation og -afdelinger. I den sammenhæng håndterer vi personoplysninger i forbindelse med fx opnoteringer på ventelisten, udlejning af ledige boliger, registrering og opbevaring af klager, rekruttering af nye medarbejdere samt registrering af oplysninger i forbindelse med lønudbetalinger og udbetaling af honorarer til bestyrelsesmedlemmer m.v.

Juridisk set er det boligorganisationen, der er "dataansvarlige" for personoplysninger. Boligorganisationen kan imidlertid vælge at overlade det til andre at stå for den praktiske behandling af personoplysningerne på jeres vegne. Det har I gjort ved at indgå en forretningsføreraftale med Domea.dk.

Domea.dk er herefter den, der udfører databehandlingen, og Domea.dk betegnes derfor som "databehandleren" i lovens forstand.

Persondataloven fastslår, at Domea.dk (som databehandler) ikke må bruge de oplysninger, der modtages, til andet end udførelsen af opgaven for jer (som dataansvarlige). Det gør vi naturligvis heller ikke, men det er desværre ikke nok, at der er indgået en forretningsføreraftale. Lovgivningen kræver, at der også indgås en skriftlig aftale om selve databehandlingen.

Domea.dk har derfor udarbejdet en databehandleraftale, der lever op til de krav, som persondataloven og Datatilsynet stiller. Det skal understreges, at aftalen ikke ændrer på de (praktiske) forhold, der allerede gælder og er aftalt mellem boligorganisationen og Domea.dk. Der er alene tale om en aftale, som kan dokumentere, at vi lever op til lovgivningens krav.

Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning, og at aftalen underskrives.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og underskrev aftalen.

3.12 Beboernes fravalg af tv-signaler

Folketinget har den 31. maj vedtaget en lov, som giver beboerne ret til at fravælge modtagelse af tv-programmer og dermed slippe for betalingen. Beboerne vil dog fortsat skulle betale den del af antennebidraget, som vedrører drift, administration og vedligeholdelse af afdelingens eget anlæg.

Der vedlægges et notat, som nærmere beskriver konsekvenserne af den ændrede lovgivning.

Der vil blive orienteret nærmere om konsekvenserne for de enkelte afdelinger på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.13 Undersøgelse for korroderede murbindere

Forsikringsmægleren Willis har gjort administrationen opmærksom på, at der kan være problemer med tærede murbindere i ejendomme opført i perioden 1939 til 1984, hvor der er anvendt bindere af jern.

Problemet med de tærede bindere er dobbelt. Først og fremmest er problemet naturligvis, at der er risiko for, at ydermurene styrter sammen fx i forbindelse med en stærk storm. Problemet er imidlertid også, at forsikringselskaberne formentlig ikke vil yde

dækning for skader i forbindelse med nedstyrtende mure, medmindre boligorganisationen kan dokumentere, at man har fulgt myndighedernes anbefalinger på området.

Problemerne med tærede murbindere har været kendt i hvert fald siden den stærke decemberstorm i 1999, og i 2003 anbefalede Byggestyrelsen alle bygningsejere at undersøge, om murbinderne i bygningerne var i forsvarlig stand. Problematikken er stadig aktuell, efter endnu et murkollaps indtrådte under en storm i januar 2015 på grund af korroderede bindere.

Statens Byggeforskningsinstitut har i 2005 udgivet en såkaldt SBI-anvisning (nr. 211) om, hvordan problemerne kan afdækkes og løses.

Willis anbefaler, at boligorganisationen følger SBI-anvisningen og omgående foretager en teknisk gennemgang af de relevante ejendomme, hvor man undersøger, hvorvidt murbinderne er i en forsvarlig stand. Det skal sikres, at der foreligger dokumentation for, at den sagkyndige gennemgang er foretaget. Dette kan modvirke problemer med afvisning af dækning på grund af mistanke om manglende vedligehold. Notat fra Willis er vedlagt.

Domea.dk har gennemført et udbud og efterfølgende indgået en rammeaftale med to leverandører, der kan gennemføre og dokumentere de fornødne tekniske gennemgange af murbindere. For Hovedstadsområdet samt Nord- og Vestsjælland er der indgået aftale med firmaet *Gaihede*, mens der for resten af landet er indgået aftale med firmaet *Nordsjællands Bygningsrådgivning*.

For jeres boligorganisation anbefales det, at nedennævnte afdelinger/bygninger gennemgås. De angivne priser for de tekniske gennemgange er overslag, og der vil alt efter bestyrelsens beslutninger skulle indhentes konkrete tilbud.

- 3401 ca. kr. 22.830,60 eksklusive moms
- 3425 ca. kr. 22.830,60 eksklusive moms

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter situationen – herunder sagens økonomi – og tager stilling til det videre forløb.

Bestyrelsen besluttede at få undersøgt murbinderne i 3401 Nøddehegnet og 3425 Figenparken. Der var en forespørgsel om ikke Rådgivende ingeniør Lyngkilde allerede havde været opmærksom på problemstillingen forud for opstart af helhedsplanen i 3401 Nøddehegnet. Det undersøges om der foreligger nogen afklaring forud for helhedsplanen i 3401 og efterfølgende igangsættes undersøgelse.

3.14 Regulering af indskud ved genudlejning

Ved genudlejning kan indskudsbeløb reguleres uden kommunal godkendelse, hvis blot indskuddet efter regulering ikke overstiger kr. 232,00 /m² for den enkelte bolig (2016/2017-niveau).

Indskud reguleres ikke automatisk. I ældre afdelinger er beløbet derfor ofte utilstrækkeligt til at dække lejernes forpligtelser overfor afdelingen - herunder udgifter i forbindelse med fraflytning.

For i at sikre afdelingerne økonomisk anbefaler Domea.dk generelt at indskud forhøjes ved fraflytning til det maksimale beløb i afdelinger, hvor det har relevans.

For boligorganisationens afdelinger udgør de aktuelle indskud:

Afd. nr.	Afdeling	Indskud/depositum/m ²
34-01	Nøddehegnet	kr 225,00
34-05	Kalbyrisparken	kr 231,00
34-06	Rønnebækhavn I	kr 225,00
34-07	Skovburren	kr 274,00
34-08	Rønnebækhavn	kr 291,00
34-25	Figenparken	Kr 226,00

På den baggrund anbefales det, at indskud fremover reguleres ved genudlejning i afdelingerne Nøddehegnet, Rønnebækhavn I, og Figenparken.

Beslutningen kan træffes af organisationsbestyrelsen. Reguleringen skal ikke godkendes af afdelingsmødet, idet de nuværende beboere ikke berøres af reguleringen (medmindre de på et senere tidspunkt flytter internt).

Domea.dks arbejde med beregning og registrering af nye beløb for de enkelte boligtyper faktureres overfor boligorganisationen som en tilvalgsydelse efter medgået tid.

Det indstilles til bestyrelsen at godkende, at indskud reguleres ved genudlejning til kr. 232,00 pr. m² i afdelingerne Nøddehegnet, Kalbyrisparken, Rønnebækhavn I og Figenparken.

Bestyrelsen besluttede, at regulere indskuddet til kr. 232,- pr. m² i afdelingerne: 3401, 3405, 3406 og 3425.

3.15 Personaleforhold – Generel orientering

Ultimo oktober 2016 valgte en af de grønne folk, at søge nye udfordringer og stillingen blev ikke genbesat. Pr. 1. april startede en grøn afløser i en tidsbegrænset periode på 6 måneder og fremadrettet ansættes der afløser i sommerperioden, hvor spidsbelastningen er størst.

Derudover overgik ejendomsmester Mads Kornum til en stilling som fuldtids driftsleder for Trollebo pr. 1. september 2016.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Der skal fremadrettet afholdes et afdelingsbestyrelsesmøde i efteråret, hvor der følges op på budgettet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4 Boligorganisationens afdelinger

4.1 Årsregnskaber

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

Afdelingernes årsregnskaber for senest afsluttede regnskabsår vedlægges som bilag.

Afdelingernes regnskaber udviser følgende resultater:

Afdeling 3401:	overskud på kr. 590.070
Afdeling 3405:	overskud på kr. 165.017
Afdeling 3406:	overskud på kr. 92.265
Afdeling 3407:	overskud på kr. 207.397
Afdeling 3408:	overskud på kr. 76.395
Afdeling 3425:	overskud på kr. 275.174

Bemærkninger til årets resultat samt til afdelingernes generelle økonomiske situation fremgår af årsberetningen på regnskabets side 12 til 18.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingernes årsregnskaber.

Bestyrelsen godkendte afdelingernes årsregnskaber.

4.2 Driftsbudgetter

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

Afdelingernes driftsbudgetter for førstkommande regnskabsår vedlægges som bilag.

Afdeling 3401:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 17.750.000 og indebærer en lejeregulering på 2,25 % pr. 1. januar 2018. Budgettet forventes godkendt på afdelingsmøde den 7. juni 2017.

Afdeling 3405:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 3.617.000 og indebærer en lejeregulering på 0,00 % pr. 1. januar 2017. Budgettet er godkendt på afdelingsmøde den 31. maj 2017.

Afdeling 3406:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 5.385.000 og indebærer en lejeregulering på 0,00 % pr. 1. januar 2017. Budgettet er godkendt på afdelingsmøde den 16. maj 2017.

Afdeling 3407:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 3.519.000 og indebærer en lejeregulering på 0,00 % pr. 1. januar 2017. Budgettet er godkendt på afdelingsmøde den 9. maj 2017.

Afdeling 3408:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 2.052.000 og indebærer en lejeregulering på 0,00 % pr. 1.januar 2017. Budgettet er godkendt på afdelingsmøde den 16. maj 2017.

Afdeling 3425:

Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 13.257.000 og indebærer en lejeregulering på 1,28 % pr. 1.januar 2017. Budgettet er godkendt på afdelingsmøde den 23. maj 2017.

Afd. nr.	Afdeling	Lejeregulering i %	Ny leje pr. m ² /år
3401	Nøddehegnet	2,25	894,14
3405	Kalbyrisparken	0,00	896,69
3406	Rønnebækhave	0,00	915,59
3407	Skovburren	0,00	1.032,20
3408	Rønnebækhave II	0,00	1.106,98
3425	Figenparken	1,28	880,92

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

Bestyrelsen godkendte afdelingernes driftsbudgetter, dog blev det vurderet, at der var behov for et opfølgingsmøde med afdelingsbestyrelserne i forhold til beslutninger om ingen nul-budgetter samt fokus på nødvendige drifts og vedligeholdelsesopgaver.

Det skal bemærkes, at der i lovgivningen er foreskrevet balanceleje. En beslutning om en huslejestigning hver år, er for snævert et perspektiv, da det handler om bygningens generelle vedligeholdelsesstandard, nuværende huslejeniveau osv. Hvis huslejeniveauet i forvejen er højt, kan det få katastrofale følger, at stille krav om en årlig stigning, uanset størrelse. I værste fald kan det medføre tomgang, hvilket så vidt som overhovedet muligt skal forebygges.

4.3 Orientering om driftsforhold

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Driftsleder har vurderet, at det vil være mere optimalt, at udskifte den lille hvide bil med en lidt større kassebil, da der vil kunne medbringes flere materialer. Der er lagt op til en nul-løsning.

Der pågår pt. udbud på projekt belægning i 3401 Nøddehegnet med budfrist d. 16. juni og opstart 1. juli 2017.

Afdelingerne 3405 og 3406 har på afdelingsmøderne besluttet, at opstarte projekt nye køkkener på kollektiv råderet.

Der er tidligere skrevet ud til organisationsbestyrelsen om en ændring til projektet Lupinvej. Projektet indeholder nu 3 punkthuse med ca. 22 billigerboliger i bunden.

Derudover arbejdes der videre med projekt 20 billigboliger på Nygårdsvej.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.4 Godkendelse af ordensreglement

Afdeling 3405 Kalbyrisparken, afdeling 3406 og 3408 Rønnebækhave I og II, samt afdeling 3407 Skovburren har godkendt revideret ordensreglement på seneste afdelingsmøde.

Beboerne i afdeling 3407 Skovburren har ligeledes godkendt Lejers vedligehold af haver, på seneste afdelingsmøde

Det indstilles, at bestyrelsen godkender de ændrede ordensreglementer og vedligeholdelsesregler.

Ved mødets start har afdeling 3425 Figenparken meldt ind, at de ønsker tilføjelse til nærværende punkt. Godkendelse af revideret ordensreglement.

Bestyrelsen godkendte ordensreglementerne.

Det skal bemærkes, at det ikke er lovpligtigt, at organisationsbestyrelsen godkender ordensreglementerne. Dog skal vedligeholdelses- og råderetskataloger godkendes.

4.5 Tilskud til renovering af stamvej i 3425

I forbindelse med at ejendomskontoret i Figenparken pt. anvendes som samdrift og ligger midt inde i bebyggelsen, er der ekstraordinær slitage på asfalt stamvejen. I den forbindelse ønsker der tilskud fra organisationen til renovering af stamvejen.

Umiddelbart ligger der et tilbud på kr. 163.000,- incl. moms og der skal udregnes en fordelingsnøgle i forhold til tilskuddets størrelse.

Det bemærkes, at det tidligere ejendomskontor i Nøddehegnet anvendes til faciliteter for de 3 grønne folk, hvilket der skal tages højde for i fordelingen.

Dorte laver udkast til fordelingsnøgle og forslag til størrelsen på tilskuddet.

Umiddelbart har bestyrelsen en forventning om en max-ramme på kr. 100.000,-

5 Forsikringsdækning i Boligselskabet Trollebo

Formand Per Johansen orienterer på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager en drøftelse af det videre forløb.

Punktet blev udsat til førstkommende møde.

6 Høringsmøde vedrørende administrationen

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager en drøftelse af det videre forløb.

Punktet blev udsat til førstkommende møde.

7 Opfølgning på helhedsplanen i 3401 Nøddehegnet

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager en drøftelse af det videre forløb.

Formanden oplyste, at der fortsat udestår en del ting i forlængelse af helhedsplanen i 3401 Nøddehegnet og bestyrelsen forlanger en plan for fejl- og mangelludbedring, samt afslutning.

Det blev foreslået, at rådgiver og projektleder fra Domea.dk inviteres med på bestyrelsesmøde d. 29. august 2017, for at give en status på fejl og mangler og en slutdato for helhedsplanen.

8 Mødeplanlægning

Bestyrelsen og repræsentantskabet skal godkende årsregnskabet senest 6 måneder efter regnskabsafslutning. Herudover skal bestyrelsen godkende budgetter for boligorganisation og -afdelinger senest 3 måneder inden regnskabsaflæggelse.

Det indstilles, at bestyrelsen fastlægger møder for perioden til og med næste ordinære repræsentantskabsmøde.

Bestyrelsen fastlagde næste møde til tirsdag d. 29. august 2017.

9 Eventuelt

Kaj Verner Rasmussen havde konstateret, at han ifølge varmeregnskabet fra Næstved Varmeværk er beregnet ud fra at boligen er 85 m². På lejekontrakten er oplyst 82 m². Der henvises til punkt 5 i referatet fra bestyrelsesmøde d. 14. marts 2017.

Dorte orienterede om ny lovgivning fra 2016 om effektivisering i den almene sektor. Formålet er at reducere udgifterne i driftsregnskaberne fra 2014 og frem til

2020 samlet med 1,5 mia. kr., svarende til gennemsnitlig kr. 3.000,- pr. lejemålsenhed.

Til opgaven er udviklet 2 værktøjer, dels ministeriets effektiviserings koefficient og dels Domea.dks benchmark.

I den kommende periode skal der arbejdes med udkast til handlingsplaner, som danner grundlag for det videre arbejde med at effektivisere driften af afdelingerne.