

Boligselskabet Trollebo

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 29. marts 2016 kl. 19.00 – 22.30

i Fælleshuset Nøddehegnet 14 – 4700 Næstved

Dagsorden:

1	Godkendelse af dagsorden	2
2	Godkendelse af referat	2
3	Projekt Lupinhaven	2
4	Tidsplan for projektet	3
5	Økonomien i projektet	3
6	Betinget grundkøbsaftale til underskrift	4
7	Organisation på byggesagen	4
8	Nedsættelse af byggeudvalg:	4
9	Trollebo - Sommertur 2016	5
10	Godkendelse af husorden for afdeling 3407 Skovburren	5
11	Tilbage melding fra mødet mellem BL, Domea.dk og Trollebo	5
12	Evt.	6

Deltagere fra bestyrelsen:

Per Brian Johansen, formand

Lene Hansen, næstformand

Poul Rasmussen, domea.dk

Gitte Carlsberg, Næstved kommune - afbud

Kaj Verner Rasmussen - afbud

Jette Mindebo Marcher, 1. suppleant - fraværende

Per Bomand Larsen, 2. suppleant

Britta Boysen

Normann Hansson

Lars Westermann, Næstved kommune - afbud

Nick Nielsen - fraværende

Øvrige deltagere:

Dorte Jørgensen, Servicecenter Vordingborg - referent

Henning Porsild, Domea.dk BYG

Poul Qvist Hansen, CASA Arkitekter

Domea – Vordingborg, den 30. marts 2016

1 Godkendelse af dagsorden

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

Formanden bød velkommen og bestyrelsen godkendte den udsendte dagsorden.

2 Godkendelse af referat

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet fra d. 24. februar 2016.

Referatet fra 24. februar 2016 blev godkendt og underskrevet.

3 Projekt Lupinhaven

Projektet gennemgås af Poul Qvist Hansen fra CASA Arkitekter.

Vi tager udgangspunkt i det allerede fremsendte materiale, men der sker tilpasning pt. forud for udarbejdelsen af skema A, som uddybes på mødet.

Projektet er vedlagt som bilag.

Det indstilles til bestyrelsen, at tage orienteringen til efterretning.

Henning Porsild præsenterede Poul Qvist Hansen fra Casa Arkitekter, som er rådgiver på projektet i Lupinhaven i Næstved.

Poul gennemgik herefter projektet og der henvises i øvrigt til prospektet om Lupinhaven:

Byggeriet indeholder 2 punkthuse med 16 boliger i hver, fordelt på 2 og 3 rums boliger. Alle boliger har 15 m² altan, dog ikke stuelejlighederne, da de har have.

Det er i projektet afsat midler til 78 m² fælleslokale i kælderen på punkt hus A.

I det oprindelige oplæg var der 3 punkthuse, men der er indgået aftale med Næstved kommune om, at sælge en del af grundet fra til opførelse af ejerboliger.

Der er på nuværende tidspunkt lagt op til, at de kommende beboere skal udføre en del af renhold og vedligehold selv. Beslattes det, at bruge nævnte model, indarbejdes det i lejekontrakterne, så kommende lejere forpligter sig til, at tage del i opgaverne. Erfaringerne viser, at det giver bedre ejerskab.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4 Tidsplan for projektet

Poul gennemgår tidsplanen.

Det indstilles til bestyrelsen, at godkende tidsplanen.

Indsendelse af skema A	31. marts 2016
Kommunal godkendelse af skema A	26. april 2016
Udbud i indbudt hovedentreprise	5. september 2016
Licitation	4. oktober 2016
Indsendelse af skema B	14. oktober 2016
Godkendelse af skema B	22. november 2016
Byggestart	1. marts 2017
Aflevering	28. februar 2018
Mangelafhjælpning	20. marts 2018
Indflytning	1. april 2018

Det blev yderligere oplyst, at der maximalt må gå 9 måneder mellem kommunal godkendelse af skema A og skema B.

Bestyrelsen godkendte tidsplanen.

5 Økonomien i projektet

Økonomien gennemgås, herunder skema A samt huslejeniveau.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Skema A blev gennemgået og det blev oplyst, at kommunen forpligter sig til at deltage økonomisk. Afdelingen har nummer 3409 Lupinhaven.

Finansieringen bliver sammensat på følgende måde:

**2 % beboerindskud
10 % grundkapital fra kommunen
88 % realkredit**

Huslejeniveauet forventes at blive følgende:

**2 rums på 72 m² - forventet husleje ca. kr. 5.827,- pr. md. ex. forbrug.
3 rums på 87 m² - forventet husleje ca. kr. 7.000,- pr. md. ex. forbrug.**

Der er afsat kr. 66.000,- til bestyrelsen, til eksempelvis forplejning i forbindelse med møder, studietur til referencebyggeri, udbetaling af tabt arbejdsfortjeneste eller honorar til byggeudvalget.

Derudover er der afsat kr. 103.000,- til udlejningsudgifter til eksempelvis brochuremateriale, prøvelejlighed mv.

Følg brevet til skema A blev omdelt til orientering.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6 Betinget grundkøbsaftale til underskrift

Grundkøbsaftalen gennemgås på mødet og er vedlagt dagsordenen som bilag.

Bestyrelsesmedlemmerne skal medbringe legitimation jævnfør sidste side i kontrakten.

Det indstilles til bestyrelsen at godkende og underskrive aftalen.

**Grundkøbsaftalen blev gennemgået med en købesum på kr. 4.644.000,-
Aftalen er betinget af, at kommunalbestyrelsen godkender skema A.**

Bestyrelsen godkendte og underskrev grundkøbsaftalen.

7 Organisation på byggesagen

Rådgiver gennemgår organisationen bag projektet.

Det indstilles til bestyrelsen, at godkende organisationen.

Rådgiver på byggesagen er Casa Arkitekter samt ingeniørfirmaet Lyngkilde.

Domea.dk som byggeherrerådgiver.

Bestyrelsen stiller spørgsmålstegn ved Lyngkilde, på baggrund af de erfaringer der er fra helhedsplanen i 3401 Nøddehegnet.

Bestyrelsen godkendte organisationen, med forbehold for Lyngkilde.

8 Nedsættelse af byggeudvalg:

2 medlemmer af organisationsbestyrelsen
2 valgte beboerrepræsentanter
Kundechef eller driftsleder
Domea.dk – Lizette Solholt
Rådgiver – CASA arkitekter Poul Qvist Hansen

Det indstilles til bestyrelsen, at vælge kandidater til byggeudvalg.

Bestyrelsen er af den opfattelse, at det ikke er muligt, at udpege 2 beboerrepræsentanter og valgte derfor, at udpege 3 organisationsbestyrelsesmedlemmer samt om muligt en ansat fra gråt team.

Bestyrelsen udpegede følgende til byggeudvalget:

**Per B. Johansen – organisationsbestyrelsen
Lene Hansen – organisationsbestyrelsen
Normann Hansson – organisationsbestyrelsen**

Ansats – endnu ikke udpeget (Dorte afklarer)

Dorte Jørgensen – kundechef

Derudover er det vigtigt, at få forventningsafstemt med hinanden, inden møderækken opstartes.

Porsild foreslog, at der udarbejdes et kommissorium, hvor det fastlægges hvem der har ansvaret, hvor og hvornår møderne afholdes og hvem der gør hvad i forløbet.

9 Trollebo - Sommertur 2016

Der har tidligere år været arrangeret sommerudflugter for boligselskabets beboere. Det foreslås, at bestyrelsen drøfter tilbud om sommerture.

Det indstilles til bestyrelsen, at beslutte om der skal arrangeres sommerudflugter i 2016 samt fastsætte en økonomisk ramme herfor.

Bestyrelsen fastsatte lørdag d. 18. juni 2016 til årets sommertur til Sommerland Sjælland og fastsatte en max. ramme på kr. 30.000,- fra selskabets arbejdskapital.

10 Godkendelse af husorden for afdeling 3407 Skovburren

Afdeling 3407 Skovburren har godkendt revideret husorden på seneste afdelingsmøde.

Det indstilles til bestyrelsen, at godkende husordenen.

Bestyrelsen godkendte husordenen.

11 Tilbage melding fra mødet mellem BL, Domea.dk og Trollebo

Formanden giver en orientering på mødet.

Bestyrelsen indstilles til, at tage orienteringen til efterretning.

Per Johansen gav en orientering fra mødet d. 2. marts 2016 med BL, Domea.dk og Trollebo, hvor Bjarne Zetterstrøm fra BL deltog, som bisidder for Trollebo.

Sagen fra Nøddehegnet 80 st. er sendt til forsikringen, med henblik på vurdering af mulig dækning. Skulle det resultere i et negativt svar, har Lars Gruby fra domea.dk tilkendegivet, at domea.dk dækker udgifterne til huslejekompensation samt sagsomkostninger.

Sagen om honorar til domea.dk for betalingsvaskeri er på et ekstraordinært afdelingsmøde d. 7. april i 3401 Nøddehegnet. Elektrolux kan tilbyde et system, hvor en start koster kr. 1,-, hvilket svarer til halvdelen af udgiften, i forhold til honoraret til domea.dk. Derudover betales gebyret til Elektrolux, af dem, der benytter vaskeriet og ikke som en kollektiv løsning pr. lejemål.

Helhedsplanen i 3401 Nøddehegnet har mødt kritik. Beslutningsgrundlaget var utilstrækkeligt og der har efter aflevering været en del problemstillinger. Blandt andet har en del lejere oplevet kuldebroer og skimmel på vægge i hjørnerne. Der har været kulde og trækgener ved el-tavlerne i flere lejemål. Der er fortsat støjgener i forbindelse med de nye varmeinstallationer. Næstved varmeværk er på sagen og afsøger mulige løsninger.

Det er Per Johansens opfattelse, at Lars Gruby var meget lydhør på mødet og har taget kritikken med hjem. Der afventes endelig løsninger på de sidste udeståender omkring kuldebroer, varmesystem og forsikringssag mv.

12 Evt.

Der var ros til servicecenteret, for et godt koncept til markvandring og dv-plan.

Dato: _____ Underskrift: _____