

# Boligorganisationen Trollebo

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 29. august 2017 kl. 19.00 i Figenparkens fælleshus – Figenvej 18

---

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 helhedsplanen i 3401 Nøddehegnet .....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Lukket punkt.....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Valg af medlemmer til Domea.dks repræsentantskab .....</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Valg af kredsdelegerede til BL.....</b>	<b>3</b>
<b>7</b>	<b>Orientering om forsikringsudbud .....</b>	<b>4</b>
<b>8</b>	<b>Benchmark af administrations- og driftsudgifter i boligselskab 3400 Trollebo.....</b>	<b>4</b>
<b>9</b>	<b>Lukket punkt.....</b>	<b>5</b>
<b>10</b>	<b>Høringsmøde vedrørende administrationen .....</b>	<b>5</b>
<b>11</b>	<b>Forsikringsdækning i Boligselskabet Trollebo .....</b>	<b>5</b>
<b>12</b>	<b>Nybyggeri og renovering.....</b>	<b>5</b>
<b>13</b>	<b>Eventuelt.....</b>	<b>6</b>

---

## Deltagere fra bestyrelsen:

Per B. Johansen, formand  
Lene Hansen, næstformand  
Kaj Verner Rasmussen  
Kazimier Mechula - fraværende  
Pia Øberg  
Tea Lise Antonsen  
Gitte Carlsberg, Næstved kommune -afbud  
Lars Westermann, Næstved kommune  
Poul Rasmussen, Domea.dk

1. suppleant: Dorthe Nielsen
  2. suppleant: Frank Clausen - fraværende
- 

## Øvrige deltagere:

Søren Ibsen, Arkitektfirmaet Friis-Andersen  
Ole Pedersen, Domea.dk BYG  
Dorte Jørgensen, Servicecenter Vordingborg

---

**Udsendt den 6. september 2017**

---

Formanden bød velkommen til tidligere og nye medlemmer af organisationsbestyrelsen.

Kaj Verner Rasmussen blev valgt som dirigent.

## 1 Godkendelse af dagsorden

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

**Bestyrelsen godkendte den udsendte dagsorden.**

## 2 Godkendelse af referat

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

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives.

**Formanden spurgte til om, bemærkninger omkring redegørelse for kasse rapportering var tilføjet referatet og under den forudsætning blev referatet godkendt, men underskrives først på næste bestyrelsesmøde.**

## 3 Status på helhedsplanen i 3401 Nøddehegnet

Søren Ibsen fra arkitektfirmaet Friis-Andersen giver en status på mødet, omkring opfølgning på de sidste udeståender.

Det indstilles til bestyrelsen, at tage orientering til efterretning.

**Ole Pedersen forklarede baggrunden for 1 års rapporten.**

**Søren Ibsen fra Friis-Andersen gennemgik 1 års rapporten punkt for punkt. Søren oplyste, at manglerne i mange tilfælde er afhjulpet og det der udestår bliver afsluttet snarest muligt.**

**Pia Øberg oplyser, at mange beboere er bekymret for kulde- og trækgener.**

**Ole Pedersen forklarer, at udsugningen nu virker og det kan give trækgener, hvis ikke man åbner ventilerne i vinduer og døre, så boligen ventileres efter hensigten.**

**Ole Pedersen oplyser, at 1 års rapporten er ok og ikke indeholder mange fejl. Entreprenøren er meget samarbejdsvillig og er meget indstillet på, at få løst de sidste ting.**

**Per Johansen gav udtryk for, at det lyder meget godt alt sammen, men det ændrer ikke ved, at der mangler en del reetablering.**

**Søren Ibsen opfordrede Per Johansen til, at fremsende information om de sidste steder, hvor der måtte være udeståender omkring reetablering.**

**Dorte oplyser, at der er lavet serviceaftale med Velfac omkring smøring og justering af døre og vinduer i Nøddehegnet. Arbejdet påbegyndes i uge 43.**

**Bestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.**

#### 4 Lukket punkt

**Bestyrelsen valgte at suspendere resten af mødet og planlagde nye bestyrelsesmøder d. 18. september 2017 kl. 19.00 i Figenparken samt d. 23. oktober 2017 kl. 19.00 i Nøddehegnet.**

#### 5 Valg af medlemmer til Domea.dks repræsentantskab

På repræsentantskabsmødet d. 14. juni 2017 valgte repræsentantskabet, at overlade til organisationsbestyrelsen, at udpege 3 medlemmer til Domea.dks repræsentantskab.

Til Domea.dks repræsentantskab kan boligorganisationerne vælge én repræsentant for hver påbegyndt 200 lejemålsenheder i drift – dog højst 7 repræsentanter. Der vælges blandt bestyrelsens medlemmer og mindst én repræsentant skal være beboervalgt.

Den eller de fremmødte repræsentanter fra boligorganisationen er tilsammen berettigede til at afgive alle boligorganisationens stemmer på Domea.dks repræsentantskabsmøde. Der kan ikke stemme iht. fuldmagt.

**Det indstilles, at bestyrelsen udpeger op til 3 repræsentanter af sin midte for 1 år.**

#### 6 Valg af kredsdelegerede til BL

BL's kredsarbejde er åbent for alle afdelings- og organisationsbestyrelsesmedlemmer, men det er kun de valgte/udpegede delegerede, der er opstillings- og stemmeberettigede på BL's kredsvalgsmøder. I henhold til BL's vedtægter kan boligorganisationen vælge/udpege 2 kredsdelegerede pr. påbegyndt antal af 500 boliger i kredsen.

Repræsentantskabet har d. 14. juni 2017 besluttet at overlade til organisationsbestyrelsen at vælge delegerede.

**Det indstilles, at bestyrelsen vælger op til 2 kredsdelegerede for 1 år.**

## 7 Orientering om forsikringsudbud

I første halvår af 2017 har været gennemført et udbud af ejendomsforsikringer i alle de boligorganisationer, som administreres af Domea.dk.

Gjensidige Forsikring har afgivet det økonomisk mest fordelagtige bud, og Gjensidige vil således fortsat være boligorganisationens primære forsikringsselskab i de kommende år. De nye forsikringer træder i kraft pr. 1. oktober 2017 og løber indtil 1. oktober 2020 med mulighed for forlængelse i op til 2 år.

For alle boligorganisationerne under ét er der tale om et meget positivt resultat af udbuddet, hvor de samlede forsikringsomkostninger reduceres med næsten 6 mio. kr. svarende til ca. 12 %.

De nye forsikringspræmier er imidlertid baseret på skadesstatistikken i de enkelte boligorganisationer, og resultatet af udbuddet varierer derfor meget.

For jeres boligorganisation er resultatet følgende:

Nuværende præmie	1.187.815
Præmie pr. 1/10-2017	950.206
Ændring i kr.	-237.609
Ændring i %	-20

Nærmere oplysninger fremgår af vedlagte beslutningsoplæg fra forsikringsmæglerne Willis. Bilag 1

Administrationen har accepteret den nye forsikring på boligorganisationen vegne.

**Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning.**

## 8 Benchmark af administrations- og driftsudgifter i boligselskab 3400 Trollebo

Til vurdering af udvikling og niveau for udgifterne til drift og administration udarbejder Domea.dk hvert kvartal en benchmarkrapport for boligselskabet. Boligselskabets udgifter benchmarkes op imod de gennemsnitlige udgifter for alle almene boligselskaber i hhv. Næstved Kommune og Region Sjælland. Benchmarktallene stammer fra Landsbyggefondens regnskabsdatabase.

Vedlagt som bilag er hovedrapporten for 3400 Boligselskabet Trollebo med skæring pr. 31. december 2016 svarende til selskabet regnskabsskæring, og nedenfor fremgår en grafisk fremstilling af resultaterne.

Af graf 1 fremgår udviklingen i udgifterne til administration. Administrationsudgifterne består af honorar til Domea.dk inklusiv eventuelle tillægsydelser til forbrugsregnskaber og andet, udgifterne til drift af organisationens ledelse og revision mv.

Betragtes udviklingen på **konto 112** sker der et fald fra 2015 på kr. 4.942,- pr. lejemålsenhed til i 2016 kr. 4.304,- pr. lejemålsenhed. Svarende til et fald på ca. 13 %

Betragtes udvikling på **konto 114** sker der en stigning til 2016, hvor udgiften er kr. 7.442,- pr. lejemål mod kr. 6.901,- i 2015.  
Årsagen er, at selskabet bl.a. har insourcet pasning af grønne områder.

### **Benchmark samlede driftsudgifter (konto 114-119)**

De samlede udgifter på konto 114 – 119 er i perioden fra 2013 til 2016 steget fra kr. 13.913,- pr. lejemålsenhed til kr. 21.616,- pr. lejemålsenhed.  
Det skal bemærkes, at særligt konto 116 udmærker sig ved, markant øget vedligehold og henlæggelserne hertil er ligeledes forøget.

Se bilag 2

**Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning**

## 9 Lukket punkt

## 10 Høringsmøde vedrørende administrationen

Formand Per B. Johansen orienterer på mødet.

**Det indstilles til bestyrelsen, at tage en drøftelse om det videre forløb.**

## 11 Forsikringsdækning i Boligselskabet Trollebo

Formand Per Johansen orienterer på mødet.

**Det indstilles til bestyrelsen, at tage en drøftelse af det videre forløb.**

## 12 Nybyggeri og renovering

Status på 3409 Lupinhaven.

Status på små billige boliger.

Status på ejendomsfunktionærfaciliteter

Status gives på mødet.

**Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.**

## 13 Eventuelt

\_\_\_\_\_  
Dato:

\_\_\_\_\_  
Formand: Per Johansen