

Boligorganisationen Trollebo

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Mandag den 18. september 2017 kl. 19.00 i Figenparkens fælleshus – Figenvej 18

Dagsorden:

1	Godkendelse af dagsorden	2
2	Godkendelse af referat.....	2
3	Lukket punkt.....	2
4	Status på kasserapport fra 3406 Rønnebækhave I og II.....	2
5	Fastlæggelse af dato for afholdelse af ekstraordinært repræsentantskabsmøde.....	3
6	Fastlæggelse af dato for afholdelse af ekstraordinært afdelingsmøde i 3401 Nøddehegnet.....	3
7	Valg af medlemmer til Domea.dks repræsentantskab	3
8	Valg af kredsdelegerede til BL.....	4
9	Orientering om forsikringsudbud	4
10	Benchmark af administrations- og driftsudgifter i boligselskab 3400 Trollebo.....	5
11	Lukket punkt.....	5
12	Høringsmøde vedrørende administrationen	5
13	Forsikringsdækning i Boligselskabet Trollebo	6
14	Nybyggeri og renovering.....	6
15	Eventuelt.....	6

Deltagere fra bestyrelsen:

Vakant, formand
Lene Hansen, næstformand
Kaj Verner Rasmussen
Kazimier Mechula
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
-

Øvrige deltagere:

Dorte Jørgensen, Servicecenter Vordingborg

Udsendt den 22. september 2017

1 Godkendelse af dagsorden

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

Der blev orienteret om, at der på det ekstraordinære afdelingsmøde d. 13. september 2017 i 3401 Nøddehegnet, blev stillet mistillidsvotum til den siddende afdelingsbestyrelse og der pt. ikke er en afdelingsbestyrelse i Nøddehegnet.

Vi har efterfølgende modtaget en mail fra en beboer, der spørger til afdelingens bidrag ved bisættelse/begravelse af afdøde beboere.

Bestyrelsen fastsatte et max. beløb på kr. 350,- til bårbuket samt gratis udlån af fælleslokale. Bestyrelse vil lade det være op til den kommende afdelingsbestyrelse, at sætte rammerne for ovennævnte.

Den tidligere formand for bestyrelsen i Trollebo afleverer pc mv. på ejendomskontoret Nøddehegnet 69A tirsdag d. 19. september 2017 kl. 10.30

Derudover blev der tilføjet et punkt om handleplaner efter punkt 10, jævnfør den udsendte dagsorden til d. 29. august 2017.

Bestyrelsen godkendte herefter dagsordenen.

2 Godkendelse af referat

Administrationen har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referat af møde den 29. august 2017.

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives.

Bestyrelsen godkendte og underskrev referatet.

3 Lukket punkt.

4 Status på kasserapport fra 3406 Rønnebækhave I og II

På baggrund af revisionens bemærkning i regnskab 2015 om en kasserapport på kr. 16.000,- har bestyrelsen bedt om en redegørelse for kassedifferencen i Rønnebækhave.

Der gives en redegørelse på mødet.

På tidspunktet hvor revisionen gennemgik regnskabet for 2015, var der en kassedifference på kr. 16.000,-

Kasserapporten er efterfølgende lavet og kassedifferencen er derved nedbragt til kr. 731,20

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5 Fastlæggelse af dato for afholdelse af ekstraordinært repræsentantskabsmøde

Da den tidligere formand for Trollebo valgte at trække sig fra formandsposten skal der fastsættes dato for afholdelse af ekstraordinært repræsentantskabsmøde.

Det indstilles til bestyrelsen af fastsætte en dato.

Bestyrelsen planlagde ekstraordinært repræsentantskabsmøde mandag d. 23. oktober 2017 kl. 20.00 i Figenparkens fælleshus.

6 Fastlæggelse af dato for afholdelse af ekstraordinært afdelingsmøde i 3401 Nøddehegnet

I forbindelse med afholdelse af ekstraordinært afdelingsmøde i 3401 Nøddehegnet d. 13. september 2017, blev der stillet mistillidsvotum til afdelingsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen blev afsat.

Det indstilles til bestyrelsen at fastsætte dato for afholdelse af nyt ekstraordinært afdelingsmøde i 3401 Nøddehegnet.

Bestyrelsen fastlagde tirsdag d. 31/10 – 2017 kl. 19.00 til ekstraordinært afdelingsmøde i 3401 Nøddehegnet i Nøddehegnet 14.

7 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.

Bestyrelsen valgte Lene Hansen, Pia Øberg og Kaj Verner Rasmussen.

8 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 kredsvalgmøder. 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.

Bestyrelsen valgt Lene Hansen og Pia Øberg.

9 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.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og underskrev aftalen.

10 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 fra 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.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

11 Lukket punkt

12 Høringsmøde vedrørende administrationen

Formand Per B. Johansen orienterer på mødet.

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

Bestyrelsen vurderede, at punktet ikke tjener noget formål, efter formanden er trådt tilbage. Punktet udgik af dagsordenen.

13 Forsikringsdækning i Boligselskabet Trollebo

Formand Per Johansen orienterer på mødet.

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

Bestyrelsen vurderede, at punktet ikke tjener noget formål, efter formanden er trådt tilbage. Punktet udgik fra dagsordenen.

14 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.

Projekt Lupinhaven er tilpasset, så det nu indeholder 3 punkthuse med 22 stk. små billige familieboliger i stueetagen 25 familieboliger øverst samt et fælleslokale. For nuværende forventes første spadestik primo 2018 og indflytning medio 2019.

Tilpasset projektforslag sendes med som bilag til referatet.

Der blev arbejdet på et projekt med at bygge 20 små billige familieboliger i Figenparken samt nye funktionærfaciliteter.

Tidligere var det boligselskabets ønske, at købe og bygge på en ubebygget matrikel på Nygårdsvej, nabo til Rønnebækshaverne, men da matriklen var udlagt til offentligt byggeri var det ikke en mulighed.

Efter ændring af lokalplanen har området nu ændret status og projektet med 20 små billige familieboliger samt funktionærfaciliteter er blevet genoptaget.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15 Eventuelt

Pia Øberg orienterede kort om bankokassen fra Nøddehegnets bankoklub. Kassen er gjort op og fremadrettet anbefales det, at regnskabet aflægges via afdelingsbestyrelsens kasserapport.

Der blev spurgt til status på situationen med uro blandt børn og unge, primært i Nøddehegnet. Situationen vurderes uændret. Bestyrelsen vil fortsætte drøftelsen af emnet på bestyrelsesmøde d. 23. oktober og lave en plan for det videre forløb i forhold til SSP samarbejde.

Kaj Verner Rasmussen foreslog, at der kunne holdes et oplæg om nabo-hjælp for boligselskabets beboere.

Dato:

Bestyrelsen