Boligselskabet Trollebo

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde
Onsdag den 22. januar 2025 kl. 19.00
i Fælleshuset beliggende Figenvej 18, 4700 Næstved

Dagsorden:

1 Godkendelse af dagsorden 2
2 Godkendelse af referat 2
3 Bestyrelsen 2
3.1 Bestyrelsens forretningsorden 2
3.2 Bestyrelseshonorar 2
3.3 Forretningsføreraftale 3
3.4 Nyt Servicecenter 3
4 Boligorganisationen 4
4.1 Orientering fra formanden 4
4.2 Orientering fra Domea.dk's bestyrelse 4
4.3 Udpegning af medlemmer til ejer-/grundejerforeninger 5
4.4 Status på Beboerrådgivningens indsats i Boligselskabet Trollebo 2023-2024 5
4.5 DFB – permanent genhusning 6
4.6 Forsikringer 8
4.7 Fibernet 8
4.8 Rønnebækhave – Rønnebækhave II – nyt navn 9
4.9 Kalbyrisparken og Skovburren – nyt navn 9
4.10 Regulering af indskud ved genudlejning 9
4.11 Personaleforhold – Generel orientering 10
4.12 Beslutning om boligorganisationens stemmeholdere på regionsmøderne 10
4.13 Domea.dk's generalforsamling og Landskonference i 2025 11
4.14 Orientering om driftsforhold 11
5 Mødeplanlægning 12
6 Eventuelt 13

Deltagere fra bestyrelsen:

Lene Hansen, formand
Lise Tea Antonsen, næstformand
Kaj Verner Rasmussen
Karsten Ravnholt Jepsen
Vibeke Knudsen
Lotte Clausen, 1.sup, deltager ikke
Jette Kristine Douglas
Tommy Lindegaard
Lars Westermann
Poul Rasmussen
Marianne Petersen, 2.sup, deltager ikke

Øvrige deltagere:

Danny Orthmand Andersen, kundechef, Servicecenteret
Annett Abildgaard, Servicekoordinator, Servicecenteret
Mette Hedevang Lind, Beboerrådgivningen, Domea.dk
Nadia Tobiesen, Beboerrådgivningen, Domea.dk
Anders Lund, direktør, FiberTeamet

Udsendt den 19. februar 2025

1 Godkendelse af dagsorden

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

Referat: Bestyrelsen godkendte dagsorden uden bemærkninger.

2 Godkendelse af referat

Administrationen har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referat af møde den 24. september 2024.

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives.

Referat: Bestyrelsen godkendte referatet og formanden underskrev det.

3 Bestyrelsen

3.1 Bestyrelsens forretningsorden

Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden. Hvis der anvendes en skriftlig forretningsorden, så bør den til enhver tid være underskrevet af den samlede bestyrelse. Bestyrelsen kan når som helst vedtage ændringer i forretningsordenen.

Der var spørgsmål til formuleringen i nogle af punkterne i Forretningsordenen og det blev besluttet, at justere formuleringen til næste møde den 22.01.2025.

Det indstilles, at forretningsordenen godkendes og underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer.

Referat: Formanden redegjorde for ændring i §17 i forretningsordenen. Forretningsordenen blev vedtaget og underskrevet.

3.2 Bestyrelseshonorar

For regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2024, udgør det årlige maksimale vederlag til bestyrelsen kr. 95,61 pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og kr. 57,36 pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemålsenheder. De oplyste maksimumbeløb indeksreguleres én gang årligt.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at honoraret fordeles ligeligt på bestyrelsens medlemmer, dog således at formanden oppebærer dobbelt honorar.

Det bemærkes for god ordens skyld, at udbetaling af bestyrelseshonorar – herunder eventuelt byggesagshonorar – kan påvirke den enkeltes ydelser fra det offentlige, herunder:

- Kontanthjælp
- Boligsikring og -ydelse

- Sygedagpenge, som man modtager, når man er uarbejdsdygtig på grund af egen sygdom
- Arbejdsløshedsdagpenge, hvor der gælder en rådighedsbetingelse.

Andre ydelser kan også påvirkes af honorarer. Det er derfor altid en god idé på forhånd at rådføre sig med kommune/sagsbehandler.

Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om det ønskede samlede honorar og fordelingen af dette på bestyrelsens medlemmer.

Referat: Bestyrelsen besluttede at fortsætte med fordelingen.

3.3 Forretningsføreraftale

Orientering og status på de igangværende forhandlinger om Forretningsføreraftale med Domea.dk.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Formanden orienterede om meget store forandringer i forbindelse med ændringer i forretningsførelsen, nemlig fuld forretningsførelse eller opdelt. Alle selskaber der ikke havde taget beslutning inden deadline blev overført som hidtil indtil videre. Repræsentant fra Domea.dk kommer og belyser hvad opdelt og fuld forretningsførelse indebærer. Det er et stort og vigtigt punkt, så dette er kun en kort orientering, men på næste OB-møde bliver det uddybet mere detaljeret. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.4 Nyt Servicecenter

Orientering om status på det nye servicecenter.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Kundechefen havde håbet, at lejeaftalen kunne medbringes på mødet, men den var ikke kommet endnu. Havde tidligere fået lov til at handle indenfor en ramme. Der vil ske ret store ændringer i Servicecenterets månedlige husleje, som formodes at blive ca. 28.000 kr. pr. md. Lejekontrakten tages med til alle tre boligselskaber til godkendelse. Formanden spurgte, om lejekontrakten ikke kan fremsendes pr. mail og kundechefen så angiver, hvor beløbene står i lejekontrakten, så beslutningen kan tages hurtigt.

Kaj Verner spurgte til hvor mange m2 Servicecenteret nu får og kundechefen oplyste, at der er tale om 424 m2, som udlejer bygger om til os. Der arbejdes med en kontrakt med 10 års uopsigelighed, men med mulighed for at komme ud af aftalen tidligere, men det koster selvfølgelig en sum penge.

Formanden bekræftede, at Servicecenteret i Vordingborg er blevet for småt og betingelserne på Nygårdsvej er ikke optimale til et nyt Servicecenter, hvor vi i stedet kan nøjes med en koldhal, så vi ikke ødelægger chancen for at bygge nye boliger på området. Der er fuld forståelse for de nye Servicecenter-planer og den

gode synergi i samarbejdet mellem kundechefen og bestyrelsen. Vi dropper personligt besøg vedrørende godkendelse af kontrakten og i stedet sender kundechefen lejekontrakten på mail til bestyrelsen til godkendelse.
Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.
Tilføjelse efter mødet: Hele bestyrelsen godkendte lejekontrakten, Lars Westermann besvarede ikke mailen.

4 Boligorganisationen

4.1 Orientering fra formanden

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Formanden kunne fortælle, at der ikke er sket så meget siden sidste møde og at det mest er forretningsføreraftale og samarbejde med at få den nye Servicecenterbestyrelse op at køre der koncentreres om. Servicecenterbestyrelsen består af formand/næstformand fra Boligselskabet Trollebo og Boligselskabet Sydsjælland samt formanden for Boligselskabet Domea Faxe. Det er et samarbejde om fælles tiltag, men der kan ikke træffes endelige beslutninger kun laves oplæg og hensigtserklæringer.

Der har også være en hel del møder for at forstå 'Fuld' eller 'Opdelt' forretningsførelse. 'Forretningsførelse' er blevet nævnt og italesat mange gange, men det er svært at sætte sig helt ind i det. Kundechefen tilføjede, at beslutninger i Servicecenterbestyrelsen kan/skal tages op til behandling og godkendelsen på de respektive organisationsbestyrelsesmøder i selskaberne. Servicecenterbestyrelsen inddrages i beslutninger i Servicecenteret.

4.2 Orientering fra Domea.dk's bestyrelse

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Poul Rasmussen understregede vigtigheden af de nye forretningsføreraftaler 1-1 pr. 1. januar 2025 skal forhandles på plads i løbet af året, så de kan træde i kraft pr. 1. januar 2026. Der sker meget i 2025, Unik Bolig bliver ikke nedlagt, men udfases af Unik og bliver til Happysen, hvilket indebærer at vi i Domea.dk skal træffe beslutning omkring valg af nyt ERP system. Servicecentrene skal også ud ad Unik Bolig. Vi mister ikke informationerne fra Unik Bolig, da informationerne ligger på andre 'Hubs' og portaler. FM-systemet er ved at blive implementeret, og vi kan begynde at se konturerne af det nye system især ved R&B møderne - det skulle gerne blive et nemt og effektivt redskab for driften.

Den 24.3.25 er der regionsmøde i Ringsted med et spændende program. Beboerdemokrati – involvering i dagsordenen. Lene Hansen er på valg i Domea.dk's bestyrelse og skal indstilles. Poul Rasmussen er også på valg i år.

Den 9.-10. maj i år er der generalforsamling og landskonference hvor det handler om beboerdemokratiet. Demokratierne rundt om i verdenen er under pres, så man forsøger at få journalister til at belyse dette emne. Lene Hansen opfordrer til, at alle der har lyst kommer til årsmødet. Organisationsbestyrelsen betaler for organisationsbestyrelsesmedlemmer. God ide at tage afdelingsbestyrelsesmedlemmer med – afdelingen betaler selv for afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Der var fuld enighed om, at det er en god idé at nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer deltager i konferencen, hvor der tidligere af andre er udtrykt stor glæde ved at deltage, og hvor man oplever fællesskabet og glæden ved at møde og lære andre medlemmer fra andre afdelingsbestyrelser i landet at kende. Orienteringen blev taget til orientering.

4.3 Udpegning af medlemmer til ejer-/grundejerforeninger

I henhold til foreningernes vedtægter skal organisationsbestyrelsen udpege medlemmer til følgerne ejer-/grundejerforeninger:

- G/F Skovburren 1 medlem

På OB-møde den 14. september 2023 blev Lise Tea Antonsen udpeget til at repræsentere boligorganisationen ved G/F Skovburrens generalforsamling. Lise Tea Antonsen ønsker ikke at fortsætte som repræsentant, og der skal derfor udpeges en anden repræsentant.

Det indstilles, at bestyrelsen udpeger en anden repræsentant til G/F Skovburren.

Referat: Lise Tea Antonsen anbefalede at det bliver kundechef Danny Orthmand Andersen, der vælges til repræsentant i G/F Skovburren. Det blev enstemmigt vedtaget at Danny Orthmand Andersen er den nye repræsentant i G/F Skovburren.

4.4 Status på Beboerrådgivningens indsats i Boligselskabet Trollebo 2023-2024

Boligselskabet Trollebo gik med i Beboerrådgivningen i januar 2022. Selskabet betaler for deltagelse pr. lejemål pr. år (218,75 kr. pr. lejemål i 2023). Alle selskabets boliger er med i ordningen.

Boligselskabet Trollebo har ønsket en opfølgning årligt, hvor der afrapporteres på sager og effekt.

På organisationsbestyrelsesmødet deltager boligsocial rådgivere Mette Hedevang Lind samt Nadia Tobiesen, og vil give en status på:

- Henvendelser i Beboerrådgivningen for 2023-2024
- Hjælp til huslejesager og effekt
- Bekymringssager og effekt
- Udvikling af Beboerrådgivningens kvalitet og indsats

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Mette Hedevang Lind og Nadia Tobiesen præsenterede henvendelser i Beboerrådgivningen. Bekymringssager, forebyggelsessager, igangværende AO, hjælp til husleje, generelle henvendelser. Gennemgang af oftest årsager til ikke

at betale husleje, flere henvendelser efter kontanthjælpsreformen. Der bliver ikke givet særaftaler i kommunerne. Det ser ikke meget anderledes ud andre steder. Nogle landsdele er mere udsatte end andre steder. Der blev vist en oversigt over samarbejde med kommunerne. Næstved Kommune tolker loven om kontantydelser meget stramt. Tommy Lindegaard vil gerne skubbe til kommunen vedrørende fortolkningen af ydelser.

Det er vigtigt, at vi har en mulighed for at hjælpe de beboere, der har behov for at lægge budget og styre økonomien. Det blev aftalt at der bliver eftersendt et regnskab, som viser hvad aftalen har sparet selskabet for. Der blev talt om vigtigheden af, at driftspersonalet og beboerne er opmærksomme på mislighold og ændret adfærd. Der arbejdes på at finde en sammensat metode, hvor vi kan lave omsorgs- og bekymringssyn.

4.5 DFB – permanent genhusning

Hjælp til permanente genhusnings boliger i 93-43 Gadehavegård

Danske Funktionærers Boligselskab (DFB) arbejder på en Udviklingsplan jf. §168a i Almenboligloven, i Gadehavegaard i Taastrup, som betyder, at vi står over for en stor fysisk omdannelse, hvor der frem mod år 2030 aktuelt kommer til at mangle mere end 100 boliger. Derfor rækker vi nu ud til alle boligorganisationer i Domea fællesskabet i håbet om, at I vil hjælpe os med ledige boliger til permanent genhusning.

Danske Funktionærers Boligselskab (DFB) og Domea.dk står sammen med Høje-Taastrup Kommune overfor en massiv permanent genhusning af afdelingens beboere. Selvom vi både bygger nye almene boliger i kommunen og i andre kommuner, er der aktuelt brug for mere end 100 permanente genhusningsboliger i perioden 2024 til 2029.
Hvad gør boligorganisationen selv?
I DFB/Domea.dk er der taget følgende initiativer indtil nu:

- DFB stiller 2 ud af 3 ledige boliger i hele selskabet til rådighed til permanent genhusning for Gadehavegård.
- Der er allerede indgået samarbejde med ét andet boligselskab i Domea.dk fællesskabet om hjælp til genhusning.
- Alle boligorganisationer i BL's 1. og 9. kreds er blevet spurgt, om de kan hjælpe.
- DFB opfører en ny boligafdeling i Høje Taastrup, som forventeligt kan tages i brug inden 2030, hvilket afhjælper genhusningsopgaven i Gadehavegård på sigt.

Det er selskabets ambition, at beboerne kan fortsætte med at bo i almene boliger, men det vil kræve, at andre boligorganisationer hjælper os, hvis den fastsatte tidsramme jf. lovgivningen skal overholdes. Vi har derfor brug for ledige boliger allerede nu og frem til 2028.

Ifølge lovgivningen (LLA §85-86) er DFB forpligtet til at tilbyde permanent genhusning indenfor Høje Taastrup Kommune til beboerne i Gadehavegård. Dog kan beboerne frivilligt sige ja tak til permanent genhusning i andre kommuner. Der er allerede

stor efterspørgsel fra beboerne på boliger i andre kommuner end Høje Taastrup, hvorfor vi rækker ud til alle boligorganisationer i Domea fællesskabet.

Konkret håndtering
Ved permanent genhusning af beboere, har de en helt almindelig kontrakt, dvs. indskud og første måneds husleje skal være betalt, inden der udleveres nøgler. Ved fraflytning håndteres denne fraflytning som alle andre fraflytninger, dvs. at eventuelle tab m.m. håndteres på samme vilkår som alle andre.

De permanente genhusninger og flytninger håndteres og støttes af de tilknyttet genhusningskonsulenter i DFB samt Beboerrådgivningen i Domea.dk. Det betyder, at vi hjælper alle beboere, som får en bolig i et andet selskab med flytning, håndtering af kontrakt, sikring af de formelle rammer omkring betaling af indskud, mv.

Hvis anmodningen imødekommes, vil der blive taget hensyn til dels, at anvisningen ikke påvirker beboersammensætningen i forkert retning i de afdelinger hos jer, som evt. i forvejen har det svært, samt at der som hovedregel ikke anvises i de afdelinger, der er mest attraktive for selskabets beboere. Såfremt selskabet ønsker det, kan vi tage højde for oprykningsretten (den interne venteliste), så boligerne, der tildeles, kun går fra den eksterne venteliste.

Jf. almenboliglovens § 51. stk. 7 kan almene boligorganisationer indgå aftale om anvisning af almene familieboliger til lejere, som den anden boligorganisation er forpligtet til at genhuse jf. § 86, stk. 1-3 i almenlejeloven.

Hvilke lejemål efterspørges?
Vi skal genhuse beboere i alle størrelser af boliger. Derfor søger vi efter boligstørrelser fra 1-rums og op til 4-5-rums boliger. Der er derfor mulighed for, at flere forskellige typer af afdelinger, er relevante for os.

Gadehavegård rummer en stor diversitet i beboersammensætningen, hvorfor det sociale og økonomiske grundlag, for hvert enkel lejemål i dag, også er meget varieret. Vi har både familier der økonomisk og socialt befinder sig et godt sted, samtidig med at vi også har beboere med et mindre økonomisk råderum, hvor lav husleje er altafgørende.

Vi arbejder ud fra mantraet; at én permanent genhusning er bedre end nul, hvorfor al hjælp fra jer er relevant og tages kærligt imod.

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender at støtte DFB med permanent genhusning af beboere fra Gadehavegård, i det omfang som Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om.

Referat: Formanden stillede spørgsmålstegn ved om de skal ind foran dem der allerede står på ventelisten. Kundechefen svarede, at det er muligt at sætte en begrænsning, men genhusningen handler kun om de beboere i Gadehavegård, der ønsker at flytte til Næstved. De vil komme foran alle på ventelisten og den interne venteliste. Poul Rasmussen tilføjede også, at det er muligt at sætte en begrænsning på aftalen, men det formodes at blive meget begrænset med ansøgninger, da beboerne primært vil blive tilbudt boliger indenfor kommunegrænsen.

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til hvor mange boliger de vil give tilladelse til. Karsten Jepsen spurgte, om der følger økonomisk hjælp med beboerne. Taastrup kommune sender penge med beboeren, der flytter. Lene Hansen vil gerne have en begrænsning på antallet. Kaj Verner Rasmussen mente at 5 stk. ville være passende. Lars Westermann mente også, at der skal sættes en begrænsning på antal boliger i hver afdeling. Lene Hansen foreslog max 1 bolig pr. afdeling.
Med flertal og 1 blank stemme blev det vedtaget, at der stilles 1 bolig til rådighed i hver af de 5 afdelinger.

4.6 Forsikringer

Forsikringsselskabet Gjensidige har varslet præmiestigning, som indebærer en stigning på 40% + 1,65% indeks pr. 1. april 2025 for Boligselskabet Trollebo.

Orientering om konsekvenserne vil blive givet på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter orienteringen og godkender præmiestigningen.

Referat: Forsikringer har været i udbud og kun 1 forsikringsselskab har budt ind på det. Det er forsøgt at fjerne glas/kummeforsikring for at nedbringe prisen. Fra driften af har man kørt for mange småskader ind over forsikringen. Kundechefen kunne konstatere, at Organisationsbestyrelsen kun kan acceptere, da der ikke er andre muligheder. Vi har fokus på småskader og ikke anmelder småskader til forsikringen. Den nuværende aftale med Gjensidige skal genforhandles.

Kaj Verner indskød at for 4 år siden fik vi også en stor forsikringsstigning. I driften vil vi være mere opmærksom på, at beboerne selv betaler skader, når det er åbenlyst, at skaden er selvforanlediget. Der blev opfordret til, at beboerne får en bedre oplysning om indboforsikring, som normalt også dækker lånte og lejede genstande. Lene Hansen tilføjede, at i Figenparkens husorden står der, at man skal søge om tilladelse før man sætter et projekt i gang og de ansatte i Servicecenteret skal syne installeringen. Vibeke Knudsen tilføjede at ved tidligere skade på fælleshuset i Nøddehegnet dækkede Domea.dk.
Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte præmiestigningen.

Pris på præmiestigning:
Indbetalt præmie 1. april 2024: 1.078.412 DKK
Ny Præmie 2025 + 40% + 1,65% = 1.534.688 DKK

4.7 Fibernet

FiberTeamets Direktør Anders Lund vil på mødet orientere om muligheden for fibernet i Boligselskabet Trollebo.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter orienteringen og tager beslutning om det videre forløb.

Referat: Direktør Anders Lund præsenterede FiberTeamet og kollegaen Tim og mulighederne for fibernet i Boligselskabet Trollebo. FiberTeamet tror på, at fi-

bernet er fremtiden, da vi streamer, gamer og er online og det kræver Gbit-løsninger, som fibernet. Anders Lund fremlagde en oversigt over hvordan kablerne bliver trukket i fx Nøddehegnet samt priser for installering af fibernet i alle afdelinger i Boligselskabet Trollebo. Lidt drøftelse for og imod tilbuddet og oplægget. Svært at finde pengene til det i hvert lejemål. Kundechefen mente, at det var meget dyrt og ublu priser som blev fremvist.

Der vil blive undersøgt andre muligheder og tilbud før beslutningen tages. Ved nybyggeri giver det god mening at lægge fibernet ind. Bestyrelsen besluttede at få undersøgt andre muligheder og tilbud før beslutningen tages. Ved nybyggeri giver det god mening at lægge fibernet ind.

4.8 Rønnebækhave – Rønnebækhave II – nyt navn

På det stiftende afdelingsmøde den 11. december 2024 for 3406 Rønnebækhave og 3408 Rønnebækhave II besluttede afdelingsmødet at afdelingen fremover skal hedde 'Rønnebækhave'.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingsmødets beslutning om at afdelingen fremover hedder 'Rønnebækhave'.

Referat: Bestyrelsen godkendte, at afdelingen nu hedder Rønnebækhave.

4.9 Kalbyrisparken og Skovburren – nyt navn

På det stiftende afdelingsmøde den 14. januar 2025 for 3405 Kalbyrisparken og 3407 Skovburren besluttede afdelingsmødet at afdelingen fremover skal hedde 'Skovparken'.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingsmødets beslutning om at afdelingen fremover hedder 'Skovparken'.

Referat: Bestyrelsen godkendte at afdelingen nu hedder Skovparken.

4.10 Regulering af indskud ved genudlejning

Ved genudlejning kan indskudsbeløb reguleres uden kommunal godkendelse, hvis blot indskuddet efter regulering ikke overstiger kr. 274,00 /m^2 for den enkelte bolig (2025-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/m2
3401	Nøddehegnet	kr 226,00
3405	Kalbyrisparken	kr 226,00
3406	Rønnebækhave	kr 226,00
3407	Skovburren	kr 275,00
3408	Rønnebækhave 2	kr 292,00
3409	Lupinhaven	kr 399,00
3425	Figenparken	kr 226,00

På den baggrund anbefales det, at indskud fremover reguleres ved genudlejning i afdelingerne Nøddehegnet, Kalbyrisparken, Rønnebækhave 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.dk's 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. 274,00 pr. m^2 i afdelingerne 3401 Nøddehegnet og 3425 Figenparken. 3405 Kalbyrisparken reguleres til kr. 275,00 pr. m^2. og 3406 Rønnebækhave reguleres til kr. 292,00 pr. m^2.

Referat: Det blev enstemmigt godkendt at regulere genudlejningsbeløbene.

4.11 Personaleforhold – Generel orientering

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Kundechefen orienterede om, at der i slutningen af 2024 er fratrådt 2 medarbejdere. Grundet sæsonen blev der ikke genansat grønne folk. Den 3. februar 2025 starter en ny grøn medarbejder og den 2. marts 2025 starter en ny grøn formand. Jan Nielsen, der var driftsleder i Vordingborg er overgået til blåt Team. Tommy Larsen er nu driftsleder for blåt team og Thomas Boye Larsen er driftsleder for grønt team. Oversigten med billeder af ansatte opdateres, når holdet er sat.
Orienteringen blev taget til efterretning.

4.12 Beslutning om boligorganisationens stemmeholdere på regionsmøderne

For at forebygge unødig tvivl om formalia og praktisering af boligorganisationens stemmeret ved regionsmøderne, har Domea.dk's generalforsamling i 2022 vedtaget at organisationsbestyrelsen forud for regionsmødet træffer beslutning om, hvilke(n) adgangsberettigede repræsentant(er) for boligorganisationen, der bemyndiges til at holde og afgive boligorganisationens samlede antal stemmer på regionsmødet. Boligorganisationen kan også beslutte mandatet for stemmeholderen(erne).

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter hvilke adgangsberettigede repræsentanter for boligorganisationen, der bemyndiges til at holde og afgive boligorganisationens samlede antal stemmer på regionsmødet.

Referat: Formanden orienterede om at Boligselskabet Trollebo har 4 stemmer til regionsmøderne og det nemmeste er, at vi får dem udleveret og så uddeler til de bestyrelsesmedlemmer, der møder op. Poul Rasmussen tilføjede, at der måske slet ikke bliver brug for dem. Man mister stemmerne, hvis de er navngivet. Det blev enstemmigt vedtaget, at formanden Lene Hansen får udleveret alle 4 stemmesedler.

4.13 Domea.dk's generalforsamling og Landskonference i 2025

Generalforsamlingen og Landskonference gennemføres på Hotel Nyborg Strand **fredag til lørdag den 9. og 10. maj 2025.**

Alle medlemmer af organisationsbestyrelsen kan deltage og stemme på generalforsamlingen, men boligorganisationens samlede antal stemmer afhænger af boligorganisationens størrelse:

- 1 til 199 lejemål — 1 stemme i alt
- 200 til 399 lejemål — 2 stemmer i alt
- 400 til 599 lejemål — 3 stemmer i alt
- 600 til 799 lejemål — 4 stemmer i alt
- 800 til 999 lejemål — 5 stemmer i alt
- 1000 til 1199 lejemål — 6 stemmer i alt
- mere end 1199 lejemål — 7 stemmer i alt

Det anbefales, at bestyrelsen på forhånd afklarer internt, hvem der deltager på mødet, og hvem der skal råde over hvilke stemmer.

Boligorganisationerne opfordres i øvrigt til at sikre, at der i de enkelte afdelinger og/eller i boligorganisationens budget er afsat passende midler til de valgte og ansattes deltagelse i Landskonferencen.

Organisationsbestyrelsen betaler for organisationsbestyrelsesmedlemmer og afdelingen betaler selv, hvis de ønsker at medbringe medlemmer fra afdelingsbestyrelsen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Formanden får udleveret 4 stemmesedler og deler dem ud til de øvrige bestyrelsesmedlemmer, der deltager. Orienteringen blev taget til efterretning.

4.14 Orientering om driftsforhold

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Uden at have sat penge af til det, har vi igangsat en stor indsats for at stoppe rotter i Nøddehegnet. Kommunen har været inde over og videregivet forpligtelserne til Servicecenteret. Vi modtog også advarsel fra Næstved Kommune om politianmeldelse, hvis vi ikke gjorde noget ved rotteproblemet. Det blev konstateret, at der ikke har været vandspærre i rørene, så rotterne kunne løbe frit igennem. Der er nu installeret gitre i Aquadræn.

Kaj Verner Rasmussen spurgte til om kommunen giver tilskud til bekæmpelse af rotter. Kommunen kommer hurtigt når man anmelder rotter, men de yder ikke tilskud til rottebekæmpelse. Tec-Solution udryddede rotterne, og vi får ikke længere henvendelser om rotter. Vi sender henstilling til beboere, der lader husholdningsaffald stå uden for døren. Lene Hansen mindede om midlerne fra den øremærkede fond, hvor man kan søge midler til fester m.m., måske der kan bruges midler fra fonden, som tilskud til Nøddehegnet. Der er begrænsning på beløbet - 500 kr. pr. lejemål. Der skal laves en ansøgning fra kundechefen for afdelingsbestyrelsen i Nøddehegnet - At de kan søge om at bruge de resterende penge i puljen til rottebekæmpelsen.

Udgifterne til rottebekæmpelse og tiltag fordeler sig således:

- ***TV inspektion og spuling så der kan sættes 18 kloakfælder ned kr.187.000***
- ***18 kloakfælder og 20 overflade fælder og abonnement ca kr. 50.000***
- ***Fjerne tæt lav beplantning og lægge skærver i stedet ca. kr. 30.000***
- ***Opretning af fliser i skure efter rotter og rotte sikring af skure. (kun hvor der har været angreb) ca. kr. 50.000***

Figenvej besluttede på et afdelingsmøde at fælde alle store træer ved alleen. Sjællands Tidende spurgte ind til fældningen hos kundechefen og efterfølgende kom der en artikel ud af det efter samtale med en beboer i afdelingen. *Det kostede kr. 15.000 at fælde træerne og ikke kr. 26.000, som oplyst på mødet.*

PPV planer er klar og de giver anvisninger til hvordan man sørger for at vedligeholde sine egne bygninger. Nogle af afdelingerne ser slemme ud, store huslejestigninger. Der bliver lagt ting ind i PPV-planerne som giver besparelser på længere sigt. Der blev spurgt til råderetskøkkener. Der skal udformes et svar til dem der står på ventelister.

5 Mødeplanlægning

Følgende møder og arrangementer er berammet for perioden frem til og med ordinært repræsentantskabsmøde i 2025.

15-04-2025 – Bestyrelsesmøde kl. 19.00 i bestyrelseslokalet, Figenvej 23
04-06-2025 – Bestyrelsesmøde (regnskabsmødet), kl. 15.30 i Figenparkens fælleshus
04-06-2025 – Repræsentantskabsmøde, kl. 18.30 i Figenparkens fælleshus.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Mødet den 15-04-2025 rykkes til den 22-04-2025 hvor delt/fælles forretningsførelse vil blive uddybet og gennemgået.

6 Eventuelt

Referat: Intet under eventuelt.

Referatet godkendt på bestyrelsesmøde den 25/3-2025

Formanden, Lene Hansens underskrift