Boligselskabet Trollebo

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde
Tirsdag den 24. september 2024 kl. 18.00
På bestyrelseskontoret, Figenvej 23, 4700 Næstved

Dagsorden:

1 Godkendelse af dagsorden 2
2 Godkendelse af referat 2
3 Bestyrelsen 2
3.1 Bestyrelsens forretningsorden 2
4 Boligorganisationen 3
4.1 Orientering fra formanden 3
4.2 Orientering fra Domea.dk's bestyrelse 3
4.3 Personaleforhold – Generel orientering 3
4.4 Sammenlægning af eksisterende boligafdelinger 4
4.5 Fleksibel udlejning (skæv indflytning) 7
4.6 Nyt Servicecenter 7
4.7 Nøglesystem – Salto 8
4.8 Køleskab i lejemål – udfasning 9
4.9 Nyt navn til Servicecenter 10
4.10 Indkøbsaftale – analyse 11
4.11 Ukrudtsmiddel 11
4.12 Biler i Servicecenteret 11
4.13 Servicecenterbestyrelse 12
5 Nybyggeri 12
5.1 Organisationsbestyrelsen som bygherre 12
6 Boligorganisationens afdelinger 13
6.1 Driftsbudgetter 13
6.2 Orientering om driftsforhold 14
7 Mødeplanlægning 15
8 Eventuelt 15

Deltagere fra bestyrelsen:

Lene Hansen, formand
Lise Tea Antonsen, næstformand
Kaj Verner Rasmussen
Karsten Ravnholt Jepsen
Vibeke Knudsen
Jette Kristine Douglas
Tommy Lindegaard - afbud
Lars Westermann
Poul Rasmussen

Øvrige deltagere:
Danny Orthmand Andersen, Administrationen
Annett Abildgaard, Administrationen

Udsendt den . oktober 2024

1 Godkendelse af dagsorden

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

Tilføjelse af pkt. 4.12 – valg af ekstra medlem fra 3400 Boligselskabet Trollebo til Servicecenterbestyrelsen.

Referat: Bestyrelsen godkendte den udsendte dagsorden med tilføjelse af pkt. 4.13.

2 Godkendelse af referat

Administrationen har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referat af møde den 04. juni 2024.

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives.

Referat: Referatet blev godkendt og underskrevet.

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.

Senest godkendte forretningsorden vedlægges som oplæg til ny forretningsorden.

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

Referat: 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.

4 Boligorganisationen

4.1 Orientering fra formanden

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Det vigtigste på nuværende tidspunkt er ansættelsen af en ny kundechef, som har travlt med at rydde op. Vi ser frem til, at det kommer til at køre på skinner, så vi bliver bedre orienteret og der kommer flere informationer om, hvornår der sker noget, når der meldes sager ind. Der arbejdes med oprettelse af Servicecenterbestyrelsen. Lupinhaven ønsker ikke en bestyrelse. Nøddehegnet fik valgt ny bestyrelse ved seneste afdelingsmøde. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.2 Orientering fra Domea.dk's bestyrelse

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: De fremtidige samarbejdsaftaler er under bearbejdning, og 31. december 2024 vil alle selskaber/afdelinger være kommet over på de nye aftaler 1:1, og så kan man ændre aftalerne undervejs. Unik har meddelt meget store prisforhøjelser og Domea.dk har derfor besluttet at revurdere samarbejdet med Unik. Alle selskaber skal derfor ud af Unik. Der arbejdes på nuværende tidspunkt med underliggende programmer, som kan ændres løbende, og der bliver nu etableret et udbud, så der kan findes en ny systemleverandør. Tommy Larsen deltog i Domea.dk's bestyrelsesmøde, og fandt mødet spændende. Der er Formands- og næstformandsmøde den 16. november 2024, så sæt kryds i kalenderen. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.3 Personaleforhold – Generel orientering

Camilla startede som synsmand d. 13-08-2024 og er i fyld gang med at overtage synsforretningen i alle afdelinger.

Tommy Larsen startede som Driftsleder og har overtaget Mads Kornums stilling.

Vi er i gang med at søge en ny ejendomsfunktionær.

Vi er 15 ansatte på nuværende tidspunkt hvor 1 stopper 31-10-2024.

3. Servicekoordinator
2. driftsleder
4. Ejendomsfunktionær
1. Synsmand
1. Grøntformand

3. Grønne medarbejder

Alle medarbejdere er nu ansat i Servicecenteret og udgifterne er fordelt på alle afdelinger i alle Organisationer.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat:
Camilla Botoft Pedersen er nyansat og vil gradvist overtage synsforretning i alle selskaber. Tommy Larsen er ansat som driftsleder. Begge driftsledere samarbejder mere på tværs af selskaberne. På nuværende tidspunkt søger vi en ny ejendomsfunktionær. Når I skriver til os, så benyt servicecentermailen sc.vordingborg@domea.dk, så deler vi den ud til rette vedkommende. Sæt gerne cc på den der henvender sig, når mailen sendes til driftsleder. Vi er stadig en mand nede, selvom vi ansætter en mere. Vi har ikke umiddelbart planer om at ansætte yderligere p.t. – vi vil gerne passe på budgettet. Alle medarbejdere er nu ansat i Servicecenteret og udgifterne bliver fordelt på alle 3 organisationer. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.4 Sammenlægning af eksisterende boligafdelinger

Sammenlægning af boligafdelinger kan bidrage til at gøre deres drift og økonomi mindre sårbar og forbedrer ofte mulighederne for at rekruttere til afdelingsbestyrelse og andet frivilligt arbejde. Herudover vil større boligafdelinger fra 1. januar 2016 som hovedregel skulle betale et lavere administrationsbidrag til Domea.dk end de mindre boligafdelinger.

Det anbefales, at der arbejdes hen imod en sammenlægning af følgende afdelinger:

- 3406 Rønnebækhave
- 3408 Rønnebækhave II — Til én samlet afdeling

- 3405 Kalbyrisparken
- 3407 Skovburren — Til én samlet afdeling

Processen:
Sammenlægning af eksisterende boligafdelinger skal godkendes på forhånd af afdelingsmødet i de berørte afdelinger og af boligorganisationens repræsentantskab.

Sammenlægningen skal ske ved regnskabsskæring og foreslås gennemført pr. 31. december 2024

Meddelelse om den godkendte sammenlægning skal gives til kommunen og Landsbyggefonden samt Statens Administration, men ingen af disse kan omgøre den trufne beslutning.

Efter sammenlægningen, skal beboerne inden 6 måneder indkaldes til første afdelingsmøde i den nye afdeling. På dette møde skal beboerne vælge deres nye fælles afdelingsbestyrelsen og blandt andet tage stilling afdelingsbestyrelsens størrelse og valgmetoden ved valg af formand.

Der kan gå op til 12 måneder fra den juridiske sammenlægning ved regnskabsskæring til sammenlægningen er på plads i alle Domea.dk's administrative systemer (herunder på hjemmesider/Boligfy).

Huslejen:
Huslejen i de berørte afdelinger skal udlignes over en periode på maksimalt 10 år fra sammenlægningen. Lejeforskelle, der skyldes forskelle i afdelingernes kapitaludgifter på sammenlægningstidspunktet kan dog opretholdes. Tilsvarende gælder lejeforskelle, der kan henføres til forskelle i lejemålenes indbyrdes brugsværdi.

Detaljerede beregninger bliver forelagt på mødet.

Venteliste og udlejning
Følgende hovedprincipper gælder:

- Ventelisterne for de nuværende afdelinger vil blive slået sammen, så beboernes fortrinsret til familieboliger i egen afdeling fremover gælder for samtlige boliger i den nye afdeling.

- Eksterne ansøgere samt interne ansøgere i boligorganisationen, som ikke på forhånd har fravalgt de nuværende afdelinger, vil automatisk være aktivt boligsøgende til familieboliger i den nye afdeling.

- Eventuelle aftaler om fleksibel udlejning mv. vil blive opretholdt for de boliger, som oprindeligt var omfattet af aftalen med kommunen. Eventuel tilpasning af de fleksible udlejningsregler skal aftales med kommunen og sker ikke automatisk som følge af sammenlægningen.

Vedligeholdelsesordning
Følgende hovedprincipper gælder:

- Hvis de eksisterende afdelinger har samme vedligeholdelsesordning, så videreføres denne ordning i den sammenlagte afdeling, indtil afdelingsmødet eventuelt måtte træffe beslutning om at vælge an anden ordning

- Hvis de eksisterende afdelinger har forskellige vedligeholdelsesordninger, så træffer organisationsbestyrelsen beslutning om, hvilken vedligeholdelsesordninger der skal gælde i den sammenlagte afdeling, indtil afdelingsmødet eventuelt måtte træffe beslutning om at vælge an anden ordning

Navn og nummer på den sammenlagte afdeling
Det er organisationsbestyrelsen, der fastsætter navnet på den nye afdeling.

Afdelingsnummeret bliver fastsat administrativt.

Midlertidig afdelingsbestyrelse
Hvis der er valgt afdelingsbestyrelse i de eksisterende afdelinger, så skal der tages stilling til, hvem der skal fungere som midlertidig afdelingsbestyrelse i perioden fra sammenlægningen og indtil der vælges en ny fælles afdelingsbestyrelse.

Den/de valgte afdelingsbestyrelse(r) afgør indbyrdes, hvem der skal udgøre den midlertidige afdelingsbestyrelse samt, hvem der skal være formand. Organisationsbestyrelsen træffer dog beslutningen, hvis afdelingsbestyrelserne ikke (i tide) kan nå til enighed.

Afdelingsmødernes godkendelse
Afdelingsmødets godkendelse i de berørte afdelinger vil blive dokumenteret via et særligt dokument, der underskrives af dirigenten på afdelingsmødet.

Dokumentet sammenfatter:

- Hvilke afdelinger, der sammenlægges
- Navn og afdelingsnummer for den sammenlagte afdeling
- Eventuelle beslutninger om midlertidig afdelingsbestyrelse
- Dato for sammenlægning af afdelingerne
- Dato for afdelingsmødets godkendelse

Øverste myndigheds godkendelse
Hvis ikke repræsentantskabet (evt. generalforsamling) har delegeret beslutningskompetencen til organisationsbestyrelsen, så skal endelig godkendelse af sammenlægningen ske på repræsentantskabsmøde. Øverste myndighed skal orienteres om indholdet af de mere detaljerede beslutninger, men godkender i øvrigt sammenlægningen som en helhed.

Det indstilles til bestyrelsen at godkende, at der arbejdes henimod en sammenlægning af de nævnte afdelinger på den angivne dato.

Referat: Bestyrelsen godkendte, at der arbejdes henimod en sammenlægning af de nævnte afdelinger på den angivne dato.

Det indstilles til bestyrelsen at godkende principperne for huslejeudligning i den sammenlagte afdeling.

Referat: Bestyrelsen godkendte principperne for huslejeudligning.

Det indstilles til bestyrelsen at træffe beslutning om vedligeholdelsesordningen i den sammenlagte afdeling, såfremt afdelingerne i dag har forskellige ordninger.

Referat: Bestyrelsen besluttede at beholde afdelingernes vedligeholdelsesordninger, som er A-ordninger.

Det indstilles til bestyrelsen at træffe beslutning om den sammenlagte afdelings navn.

Referat: Bestyrelsen anbefalede, at afdelingerne selv kommer med forslag til navn på de nye afdelinger som skal præsenteres for bestyrelsen til godkendelse. Kommer der ikke forslag fra afdelingerne, så indstilles der forslag til navn af bestyrelsen.

Det indstilles til bestyrelsen at bemyndige formanden og næstformand til at træffe endelig beslutning vedrørende midlertidig afdelingsbestyrelse i den sammenlagte afdeling, såfremt de eksisterende afdelingsbestyrelsesmedlemmer ikke i tide kan nå til enighed.

Referat: Bestyrelsen besluttede, at det ikke er relevant med en midlertidig afdelingsbestyrelse, men vi indkalder til et samlet afdelingsmøde snarest muligt.

Det indstilles til bestyrelsen at godkende sammenlægningen endeligt, i den udstrækning bestyrelsen har fået overdraget beslutningskompetencen hertil fra øverste myndighed.

Referat: Det blev enstemmigt vedtaget at godkende sammenlægningerne.

4.5 Fleksibel udlejning (skæv indflytning)

Forslag: Vi foreslår at indføre fleksibel udlejning, hvor beboere får mulighed for at flytte ind og ud af deres lejemål på alle hverdage. Denne model kaldes også skæv indflytning, og den vil give både lejere og boligselskabet flere fordele.

Fordele for beboere:

Øget fleksibilitet: Lejerne får mulighed for at tilpasse deres flytning efter deres egen tidsplan, hvilket kan lette planlægningen og give dem større kontrol.

Bedre service: Muligheden for fleksibel indflytning og fraflytning vil øge serviceniveauet, da lejere ikke vil være bundet til specifikke datoer.

Fordele for boligselskabet:

Spredning af arbejdsbyrde: Ved at sprede flytteaktiviteterne ud over alle hverdage undgår vi de traditionelle spidsbelastningsdage den 1. og 15. i måneden. Dette vil reducere arbejdsbyrden på servicecentrene og give personalet mere tid til at sikre, at alt bliver klaret ordentligt.

Forbedret ressourceplanlægning: Med en jævnere fordeling af flytninger kan vi bedre planlægge ressourcer og tid i servicecentrene, hvilket mindsker risikoen for forsinkelser eller manglende kvalitet i klargøring af lejemål.
Øget lejetilfredshed: En smidigere flytteproces vil kunne øge lejeres tilfredshed med vores service og dermed styrke relationen til nuværende og potentielle lejere.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter forslaget og godkender indførelse af fleksibel udlejning med virkning fra [01-01-2025], hvorefter implementeringen kan påbegyndes.

Referat: Det blev enstemmigt vedtaget at indføre fleksibel udlejning.

4.6 Nyt Servicecenter

Baggrund: Efter en nylig inspektion af det nuværende fælles servicecenter for Trollebo, Domea Faxe, og Boligselskabet Sydsjælland har Arbejdstilsynet kun givet en midlertidig

tilladelse til fortsat anvendelse. Der er et presserende behov for at finde en permanent løsning, der overholder de gældende arbejdsmiljøkrav.

Forslag: Det foreslås, at Kundechefen får mandat til at finde et nyt Servicecenter. Investeringen skal ikke overstige de nuværende samlede omkostninger for husleje og drift, som er på 38.000 kr. pr. måned.

Mål: At opgradere det fælles servicecenter til et moderne, regeloverholdende anlæg, der kan fortsætte med at tjene de tre organisationer effektivt, samtidig med at der sikres et sikkert og sundt arbejdsmiljø for alle ansatte.

Lånoptagelse: Skal der optages lån til finansiering af det nye servicecenter, foreslås det, at Trollebo står for lånoptagelsen. Lånet vil herefter blive fordelt proportionelt mellem de tilsluttede selskaber.

Beslutningsproces: Dette forslag kræver godkendelse fra bestyrelserne i alle tre organisationer. Ved godkendelse vil Kundechefen fortsætte med at vurdere egnede lokationer og forhandle købsaftaler, alt imens de respektive bestyrelser holdes informeret om fremskridt og udviklinger. Organisationsbestyrelsen i de 3 selskaber skal stadig underskrive selve aftalen.

Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om at uddele mandat til Kundechefen i søgningen efter egnet Servicecenter.

Referat: Kundechefen orienterede om hensigten med et fælles servicecenter, hvor udgifterne belaster alle selskaber. Medarbejderne kører i arbejdsbil fra hjem direkte til arbejdsplads. Kundechefen ansøger bestyrelsen om mandat til at træffe beslutning om indgåelse af aftale om nyt Servicecenter. Kundechefen vil anbefale at man køber en bygning i stedet for at leje. Der blev givet betinget accept og mandat til kundechefen til at søge nyt servicecenter med bestyrelsen som tegningsberettiget.

4.7 Nøglesystem – Salto

Baggrund: For at øge sikkerheden og forenkle administrationen af adgangsforholdene foreslår servicecenteret en standardisering af nøglesystemerne på tværs af lejemål og fællesdøre.

Forslag: Servicecenteret anbefaler, at Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om implementering af et ensartet låsesystem og den samme løsning for alle fællesdøre. Det foreslås specifikt at installere SALTO-systemet på fællesdøre, hvilket vil gøre det mere overskueligt og fleksibelt at administrere adgang for beboere, håndværkere og medarbejdere.

Integration i PPV-planer: Hvis Organisationsbestyrelsen godkender forslaget, vil implementeringen af det nye nøglesystem blive indarbejdet i de enkelte afdelingers Præventivt Planlagt Vedligehold (PPV) planer. Dette vil sikre, at systemet bliver implementeret systematisk og effektivt i alle relevante afdelinger.

Fordelene ved SALTO-systemet inkluderer:

- Fleksibilitet: Nem justering af adgangsrettigheder uden behov for fysisk omprogrammering af nøgler.
- Sikkerhed: Forbedret sikkerhed gennem krypteret adgangskontrol.
- Overskuelighed: Lettere at håndtere nøgler og adgangsrettigheder centralt.

Mål: At standardisere adgangskontrollen for at øge sikkerheden og effektiviteten i håndteringen af nøgler, hvilket vil reducere tidsforbruget og omkostningerne forbundet med nøgleadministration.

Beslutningsproces: Dette forslag vil kræve en afstemning blandt medlemmerne af organisationsbestyrelsen. Ved godkendelse kan implementeringen af det nye system påbegyndes i afdelingerne. Det vil tag flere år før vi er i mål og det vil være forskelligt hvor mange låse afdelingerne har råd til.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter forslaget og træffer beslutning om løbende implementering af SALTO-systemet i alle afdelinger i Boligselskabet Trollebo.

Referat: Afdelingerne skal fremadrettet sætte penge af til køb af nyt låsesystem. Det blev besluttet at gå over til fælles låsesystem.

4.8 Køleskab i lejemål – udfasning

Baggrund: På nuværende tidspunkt stiller boligselskabet køleskabe til rådighed i lejemålene, hvilket indebærer en væsentlig udgift i forbindelse med vedligeholdelse og udskiftning. Dette ansvar for vedligeholdelse lægger en økonomisk byrde på afdelingerne.

Forslag: Servicecenteret foreslår, at Organisationsbestyrelsen beslutter, om de vil fremlægge et forslag om udfasning af køleskabe ved indflytning til diskussion på de kommende afdelingsmøder i alle respektive afdelinger. Hvis forslaget vedtages, vil det medføre, at nye lejere fremover selv skal medbringe køleskabe, hvilket kan reducere driftsomkostningerne og give beboerne frihed til at vælge apparater efter eget ønske.

Mål med forslaget:

Reducere vedligeholdelsesomkostningerne for boligselskabet.
Overføre ansvaret for køleskabe til beboerne, hvilket giver dem frihed til selv at vælge og vedligeholde deres apparater.

Beslutningsproces:

Afstemning i Organisationsbestyrelsen: Bestyrelsen skal beslutte, hvorvidt forslaget skal præsenteres på afdelingsmøderne.

Præsentation på afdelingsmøder: Hvis OB beslutter at fremlægge forslaget, vil det blive præsenteret på de planlagte afdelingsmøder, hvor beboerne kan diskutere og stemme om det.

Implementering: Afhængig af udfaldet af afdelingsmødernes stemmer, vil en plan for implementering blive udarbejdet.

Beslutning: Organisationsbestyrelsen træffer en beslutning om, hvorvidt det skal fremlægges for afdelingsmøderne til yderligere drøftelse og mulig godkendelse.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter forslaget og træffer beslutning om, forslaget skal præsenteres og bringes til afstemning i alle afdelinger i Boligselskabet Trollebo.

Referat: Det blev besluttet, at bestyrelsen bringer forslaget til afstemning i de afdelinger, hvor der følger køleskab med boligen. I afdeling 3407-Skovburren medbringer beboerne selv køleskab.

4.9 Nyt navn til Servicecenter

Baggrund: Vores nuværende servicecenter betjener tre boligselskaber: Boligselskabet Trollebo, Boligselskabet Sydsjælland, og Boligselskabet Domea Faxe. Med muligheden for at flere boligselskaber kan tiltræde i fremtiden, er det nødvendigt med et mere inkluderende og geografisk dækkende navn.

Forslag til nyt navn:

Servicecenter Sydsjælland – Dette navn reflekterer det geografiske område, hvor vi opererer, og er inkluderende for nuværende og potentielle fremtidige selskaber.

Servicecenter Selandia – Selvom 'Selandia' er et navn, der allerede er i brug af andre enheder, kunne en variation over dette tema fx *'Selund'* overvejes, hvis det anses for værdifuldt nok til at undersøge mulige navnekonflikter nærmere.
Proces for Navneændring:

Godkendelse fra Trollebo: Trollebo skal først tage stilling til og godkende det nye navn.

Koordinering med andre selskaber: Efter godkendelse fra Trollebo vil forslaget blive præsenteret for bestyrelserne i Boligselskabet Sydsjælland og Boligselskabet Domea Faxe til yderligere godkendelse.

Registrering og implementering: Når alle selskaber har godkendt navnet, vil de nødvendige juridiske og markedsføringsmæssige ændringer blive iværksat.

Næste Skridt: Organisationsbestyrelsen i Trollebo opfordres til at drøfte og træffe en beslutning vedrørende de foreslåede navne, så processen kan fortsætte til de næste faser med de andre involverede selskaber.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tager stilling til de navne, der er foreslået til nyt navn for Servicecenteret.

Referat: Bestyrelsen drøftede forslagene til navn på nyt Servicecenter. Det blev besluttet at overdrage beslutningen om navn på nyt Servicecenter til Servicecenterbestyrelsen. Forslag modtages gerne.

4.10 Indkøbsaftale – analyse

1. Introduktion
   - Formål: At opnå besparelser og effektiviseringer ved at strukturere indkøb af håndværksydelser (tømrer-, VVS-, og elektrikerydelser).
   - Baggrund: En analyse har identificeret potentielle besparelser og driftsforbedringer.

2. Forventede Fordele
   - Økonomi: Forventet besparelse på mindst 0,7 mio. kr. over tre år.
   - Effektivitet: Forbedring af drift og indkøbsprocesser.

3. Projektimplementering
   - Ledelse og Input: Indkøbsafdelingen leder projektet med input fra tværfaglige medarbejdergrupper.
   - Beslutningsproces: Projektet kræver godkendelse fra alle tre organisationer, for at sikre en enhedsfront og fælles fordel.

4. Økonomi og Tidsplan
   - Honorar: 135.000 kr. for 100 timers arbejde, med mulighed for tilpasning baseret på faktisk tidsforbrug.
   - Opstart: Planlagt start i december 2024 med afslutning i april 2025.

Det henstilles til bestyrelsen at træffe beslutning om at få lavet et fælles indkøbsprojekt for alle tre organisationer – bilag fremsendt med indkaldelsen.

Referat:
Resultatet af den tidligere udførte indkøbsanalyse viser potentiale for både besparelser og driftsmæssige effektiviseringer, hvis flere ydelser konkurrenceudsættes. Bestyrelsen tiltrådte et fælles indkøbsprojekt som omfatter alle tre boligorganisationer.

4.11 Ukrudtsmiddel

1. Opfordring til Handling:
   - Godkendelse: Opfordring til OB om at godkende projektet Ukrudtsmiddel

Det indstilles at bestyrelsen tager beslutning om ibrugtagning af alternative midler til ukrudtsbekæmpelse.

Referat: Bestyrelsen godkendte at Servicecenteret arbejder videre med en løsning på ukrudtsbekæmpelse.

4.12 Biler i Servicecenteret

1. Formål:
   - At give Servicecenteret fuldmagt til at lease de nødvendige biler for at sikre en optimal drift. Dette vil øge effektiviteten og mobiliteten for medarbejdere.
   -

2. Økonomisk Ansvar:

- Kundechefen har ansvar for at integrere alle bilrelaterede udgifter i Servicecenterets budget, hvilket sikrer et klart overblik over de samlede omkostninger forbundet med bilparken.
-

3. Beslutningsproces:
   - Servicecenteret får mandat til selv at træffe beslutninger omkring valg og antal af biler, der skal leases, baseret på driftsmæssige behov.
   - Alle leasingaftaler skal godkendes og underskrives af Organisationsbestyrelsen (OB) i Boligselskabet Trollebo, som agerer som ejer af bilerne.
   -
4. Økonomisk Fordeling:
   - Selvom Boligselskabet Trollebo står som ejer af bilerne, vil omkostningerne fortsat blive fordelt proportionelt mellem de tilknyttede selskaber, herunder Boligselskabet Sydsjælland og Boligselskabet Domea Faxe, for at sikre en retfærdig og transparent økonomisk håndtering.
   -
5. Opfordring til Handling:
   - Anbefaler, at Organisationsbestyrelsen godkender dette forslag, så Servicecenteret kan håndtere sin bilpark mere effektivt.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tager beslutning om forslaget.

Referat: Forslaget blev godkendt så længe det ligger inden for den økonomiske ramme, som ikke er lagt endnu. Bestyrelsen skal orienteres, hvis den aftalte økonomiske ramme overskrides.

4.13 Servicecenterbestyrelse

Servicecenterbestyrelsen er repræsenteret ved formanden fra hver af de tre selskaber. På seneste møde blev det besluttet, at de to store boligselskaber Boligselskabet Sydsjælland og Boligselskabet Trollebo har to medlemmer og Boligselskabet Domea Faxe er repræsenteret ved et medlem.
Vigtigt at man bruger den tid der skal til. Hyppige møder på nuværende tidspunkt og fremadrettet, men senere vil det måske blive kvartalsmæssigt.

Det indstilles at der vælges et ekstra medlem fra Boligselskabet Trollebo til at indtræde i Servicecenterbestyrelsen.

Referat: Lise Tea Antonsen blev valgt som ekstra medlem fra Boligselskabet Trollebo til at indtræde i Servicecenterbestyrelsen.

5 Nybyggeri

Orientering blives givet på mødet.

5.1 Organisationsbestyrelsen som bygherre

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Der var lovet udbud lige efter sommerferien. De er i fuld gang med udbud vedrørende Nygårdsvej. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6 Boligorganisationens afdelinger

6.1 Driftsbudgetter

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

Afdelingernes driftsbudgetter for førstkommende regnskabsår vedlægges som bilag.

Administrationen har følgende kommentarer til budgetterne:

Generelt ses en tendens til, at enkelte både afdelingsbestyrelser og afdelingsmøder fjerner nødvendige vedligeholdelsesmæssige aktiviteter i DV-planen, for at udjævne huslejen. Det har derfor været nødvendigt at ændre denne tendens i budgetlægningen for 2025.

Afdeling 3401 Nøddehegnet:
Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 16.590.000 og indebærer en lejeregulering på 3,59 % pr. 01. januar 2025. Budgettet er godkendt på afdelingsmøde den 16. september 2024.

Afdeling 3405 Kalbyrisparken:
Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 4.009.000 og indebærer en lejeregulering på 5,64 % pr. 01. januar 2025. Budgettet er godkendt på afdelingsmøde den 20. august 2024.

Afdeling 3406 Rønnebækhave:
Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 5.890.000 og indebærer en lejeregulering på 4,05 % pr. 01. januar 2025. Budgettet er godkendt på afdelingsmøde den 22. august 2024.

Afdeling 3407 Skovburren:
Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 3.774.000 og indebærer en lejeregulering på 4,74 % pr. 01. januar 2025. Budgettet er godkendt på afdelingsmøde den 27. august 2024.

Afdeling 3408 Rønnebækhave II:
Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 4.009.000 og indebærer en lejeregulering på 6,38 % pr. 01. januar 2025. Budgettet er godkendt på afdelingsmøde den 22. august 2024.

Afdeling 3409 Lupinhaven:
Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 4.031.000 og indebærer en lejeregulering på 5,94 % pr. 01. januar 2025. Budgettet er godkendt på afdelingsmøde den 12. september 2024.

Afdeling 3425 Figenparken:
Budgettet balancerer med indtægter og udgifter på kr. 13.860.000 og indebærer en lejeregulering på 3,37 % pr. 01. januar 2025. Budgettet er godkendt på afdelingsmøde den 19. september 2024.

Afd. nr.	Afdeling	Lejeregulering i %	Ny leje pr. m²/år
3401	Nøddehegnet	3,59	1.018
3405	Kalbyrisparken	5,64	1.032
3406	Rønnebækhave I	4,05	1.031
3407	Skovburren	4,74	1.122
3408	Rønnebækhave II	6,38	1.287
3409	Lupinhaven	5,94	1.135
3425	Figenparken	3,37	1.029

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

Referat: Bestyrelsen godkendte driftsbudgetterne.

6.2 Orientering om driftsforhold

- Rotter i Nøddehegnet
- Fællesdrift Servicecenteret
- Havevandring
- Orienterende syn af lejemål
- SLA (Service level Agreement)
- PPV – Planer.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:
***Nøddehegnet*: Udfordringer med rottebekæmpelse og flere tiltag er igangsat og det går i den rigtige retning.**

***Fællesdrift Servicecenteret*: Ingen penge henlagt. Det vi bruger til at drifte lægges i Servicecenterbudgettet til at drifte.**

***Havevandring*: Vi gennemgår haverne og vurderer tiltag, og så får beboerne en henvendelse fra os.**

***Orienterende syn af lejemål*: Dette udføres i tæt samarbejde med Beboerrådgivningen i Domea.dk.**

***SLA (Service Level Agreement)*: Vi skal i gang med udarbejdelse af SLA sammen med samtlige bestyrelser. Det er et meget vigtigt punkt, som kræver forberedelse, så vi har sat det lidt på hold. Nyt indkøbssystem vil blive implementeret i SC Vordingborg om kort tid.**