# Boligselskabet Trollebo

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde
Onsdag den 4. juni 2025 kl. 15.30
i fælleshuset beliggende Figenvej 18, 4700 Næstved

Dagsorden:


**1 Godkendelse af dagsorden ..... 2**
**2 Bestyrelsen ..... 2**
2.1 Bestyrelsens sammensætning ..... 2
2.2 Bestyrelsens forretningsorden ..... 2
2.3 Bestyrelseshonorar ..... 3
2.4 Fibernet ..... 3
2.5 Udpegning af kredsdelegerede til BL – Danmarks Almene Boliger ..... 3
**3 Boligorganisationen ..... 4**
3.1 Orientering fra formanden ..... 4
3.2 Orientering fra Domea.dk's bestyrelse ..... 4
3.3 Boligorganisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning ..... 5
3.4 Revisionsprotokol ..... 5
3.5 Bestyrelsens årsberetning ..... 5
3.6 Boligorganisationens budget ..... 6
3.7 Udlejningsforhold ..... 6
**4 Boligorganisationens afdelinger ..... 7**
4.1 Årsregnskaber ..... 7
4.2 Orientering om driftsforhold ..... 7
**5 Mødeplanlægning ..... 8**
**6 Eventuelt ..... 8**


**Deltagere fra bestyrelsen:**

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

**Øvrige deltagere:**
Danny Orthmand Andersen, Kundechef, Servicecenteret
Annett Abildgaard, Servicekoordinator, Servicecenteret
Camilla Folmer, Økonomi, Domea.dk

**Udsendt den 2. juli 2025**

# 1 Godkendelse af dagsorden

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

**Referat: Bestyrelsen godkendte den udsendte dagsorden.**

# 2 Bestyrelsen

## 2.1 Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

| Navn | Post | Valgt af | Afgangsår |
|---|---|---|---|
| Lene Hansen | Formand | Repræsentantskabet | 2025 |
| Lise Tea Antonsen | Næstformand | Repræsentantskabet | 2026 |
| Vibeke Knudsen | Medlem | Repræsentantskabet | 2025 |
| Kaj Verner Rasmussen | Medlem | Repræsentantskabet | 2025 |
| Karsten Ravnholt Jepsen | Medlem | Repræsentantskabet | 2026 |
| Jette Kristine Douglas | Medlem | Repræsentantskabet | 2026 |
| Lars Westermann | Medlem | Organisationsbestyrelsen | 2026 |
| Tommy Lindegaard | Medlem | Organisationsbestyrelsen | 2025 |
| Poul Rasmussen | Medlem | Domea.dk | 2027 |

Med Domea.dk som forretningsfører.

Afgangsorden indebærer, at Vibeke Knudsen og Kaj Verner Rasmussen er på valg på næste ordinære repræsentantskabsmøde.

Sagkyndig Tommy Lindegaard kan genudpeges for 2 år af organisationsbestyrelsen.

Det indstilles, at bestyrelsen udpeger/genudpeger sagkyndig og i øvrigt tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Tommy Lindegaard havde meldt afbud til mødet, men informeret om, at han ønskede at fortsætte som sagkyndigt medlem.**
**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og Tommy Lindegaard blev udpeget for 2 år.**

## 2.2 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.

Det indstilles, at forretningsordenen godkendes og underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer.
**Referat: Forretningsordenen blev godkendt**

2.3 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 tilslutte tidligere beslutning.**

2.4 Fibernet

På mødet gives der orientering om fibernet og Fibia i Boligselskabet Trollebo.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og træffer beslutning om det videre forløb.

**Referat: Kundechefen orienterede om at han havde fået en henvendelse fra Fibia om gratis tilslutning til fibernet. Hele installationen er uden omkostninger for selskabet og med selvvalg om man vil tilmeldes. Bestyrelsen besluttede at give kundechefen mandat til at arbejde videre med projektet.**

2.5 Udpegning af kredsdelegerede til BL – Danmarks Almene Boliger

BL's kredsarbejde er som udgangspunkt åbent for alle valgte og ansatte, men det er kun de delegerede, der er opstillings- og stemmeberettigede på BL's kredsvalgmøder, som afholdes i marts/april i lige år. Der afholdes mindst ét kredsmøde hvert år inklusive kredsvalgmødet.

Ifølge BL's vedtægter kan boligorganisationen vælge/udpege 2 kredsdelegerede pr. påbegyndt antal af 500 boliger i kredsen.

Jeres boligorganisation kan vælge/udpege op til 4 delegerede.

Repræsentantskabet har besluttet at overlade til organisationsbestyrelsen at udpege delegerede.

Organisationsbestyrelsen har på møde den 4. juni 2024 udpeget Lene Hansen, Lise Tea Antonsen, Kaj Verner Rasmussen og Karsten Ravnholt Jepsen.

Det indstilles, at bestyrelsen udpeger op til 4 kredsdelegerede for 1 år.

**Referat: Bestyrelsen genvalgte de 4 tidligere udpegede.**

# 3 Boligorganisationen

## 3.1 Orientering fra formanden

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Der er kommet 114 tilmeldinger til sommerudflugten, hvilket er meget positivt. Der arbejdes stadig med Forretningsføreraftaler Årsmøde var en positiv oplevelse. Der skal afsættes penge til at flere medlemmer i afdelingsbestyrelserne kan komme med. Der skal også sættes penge af til flere kurser. Afdelingsmedlemmer i Figenparken og Nøddehegnet havde en god oplevelse på årsmødet, men en enkelt syntes at arrangementet var for dyrt for afdelingen og valgte ikke at deltage i årsmødet.**

## 3.2 Orientering fra Domea.dk's bestyrelse

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Poul Rasmussen orienterede om generalforsamlingen og årsmødet. Lene Hansen blev genvalgt som medlem af Domea.dk's bestyrelse og Poul Rasmussen selv blev genvalgt som formand for Domea.dk. Temaet på årsmødet stod i demokratiets tegn hvilket var rigtig godt. Det er svært at rekruttere yngre medlemmer til afdelingsbestyrelserne. Domea.dk er i gang med at planlægge næste års generalforsamling og årsmøde og det bliver den 24. og 25. april 2026. Lene Hansen savnede samtaler i grupper som giver erfaringsudveksling.**

3.3 Boligorganisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning

Årsregnskab for senest afsluttede regnskabsår vedlægges som bilag. I regnskabet indgår den tilhørende revisionsberetning under overskriften "Revisionspåtegning".

Regnskabet udviser et underskud på kr. 142.732.

Bemærkninger til årets resultat samt til boligorganisationens generelle økonomiske situation fremgår af årsberetningen på regnskabets side 12 til 21.

Årsregnskabet med tilhørende revisionsberetning skal godkendes af bestyrelsen og herefter forelægges repræsentantskabet til endelig godkendelse.

Indstilling: Godkendelse og underskrift

**Referat: Lene Hansen ville gerne have en forklaring på note 9, og hvorfor der var en difference i beløbet mellem det indsendte regnskab for sommerturen 2024 på kr. 52523,40 og beløbet kr. 55.852 der står i boligorganisationens årsregnskab. Domea.dk økonomi undersøger årsagen, som vil blive fremlagt på næste organisationsbestyrelsesmøde.**
**Regnskabet blev godkendt og underskrevet.**

3.4 Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen skal forelægges bestyrelsen, og enhver protokoltilførsel skal underskrives af bestyrelsen.
Har revisor bemærkninger i protokollen til administration og drift, herunder til skriftlige forretningsgange mv., kræver sådanne en opfølgning fra boligorganisationens bestyrelse.

Siden sidste møde har der ikke været tilførsler til protokollen

Det indstilles, at protokollen tages til efterretning, og at eventuelle tilførsler til protokollen underskrives af bestyrelsen.

**Referat: Protokollen blev taget til efterretning og underskrevet af bestyrelsen.**

3.5 Bestyrelsens årsberetning

Bestyrelsens beretning er optrykt i boligorganisationens årsregnskab og suppleres eventuelt med andre skriftlige materialer eller en mundtlig beretning på repræsentantskabsmødet. I beretningen indgår blandt andet den årlige opfølgning på den vedtagne forvaltningsrevision.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender årsberetningen til forelæggelse for repræsentantskabet

**Referat: Bestyrelsen godkendte årsberetningen, som forelægges repræsentantskabe**

## 3.6 Boligorganisationens budget

Boligorganisationens budget godkendes endeligt af organisationsbestyrelsen og forelægges repræsentantskabet til orientering.
Forslag til budget for førstkommende regnskabsår vedlægges som bilag og indeholder – udover selve budgettet - en oversigt over den forventede udvikling i boligorganisationens dispositionsfond, arbejdskapital og egen trækningsret.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet, som herefter forelægges førstkommende ordinære repræsentantskabsmøde til orientering.

**Referat: Der var et spørgsmål vedrørende 3401 Nøddehegnet og fritagelse med 33,33% af ydelsen. Domea.dk, økonomi undersøger sagen og et svar vil blive fremlagt på næstkommende organisationsbestyrelsesmøde.**
**Budgettet blev godkendt af bestyrelsen til forelæggelse på førstkommende repræsentantskabsmøde.**

## 3.7 Udlejningsforhold

Til selskabets familieboliger er for tiden opnoteret 3.628 personer. Heraf har 2.228 personer for tiden valgt at stå i bero og modtager således ikke tilbud om ledige boliger.

Til selskabets ungdomsboliger er for tiden opnoteret 891 personer. Heraf har 854 personer for tiden valgt at stå i bero.

For de enkelte lejemålstyper i afdelingerne kan ventelisten opgøres som nedenfor. Det bemærkes, at samme ansøger kan tælle med på flere boligtyper og i flere afdelinger.

| Afdeling | Rum | Antal boliger | Aktive på listen | I bero på listen | I alt på listen | Aktive pr. bolig 2024 | Aktive pr. bolig 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 34-1 | 2 | 60 | 122 | 116 | 238 | 1,8 | 2,0 |
| | 3 | 66 | 154 | 136 | 290 | 2,2 | 2,3 |
| | 4 | 56 | 107 | 105 | 212 | 1,9 | 1,9 |
| | 6 | 21 | 44 | 48 | 92 | 2,0 | 2,1 |
| 34-5 | 2 | 22 | 122 | 126 | 248 | 4,6 | 5,5 |
| | 3 | 19 | 121 | 148 | 269 | 6,2 | 6,3 |
| | 4 | 8 | 76 | 92 | 168 | 10,7 | 9,5 |
| 34-6 | 2 | 30 | 68 | 95 | 163 | 1,7 | 2,2 |
| | 3 | 44 | 68 | 127 | 195 | 1,5 | 1,5 |
| | 4 | 2 | 52 | 70 | 122 | 25,5 | 26 |
| 34-7 | 2 | 5 | 124 | 121 | 245 | 19,2 | 24,8 |
| | 3 | 26 | 121 | 131 | 252 | 4,8 | 4,6 |
| | 4 | 9 | 83 | 84 | 167 | 9,9 | 9,2 |
| 34-8 | 2 | 10 | 67 | 83 | 150 | 4,6 | 6,7 |
| | 3 | 10 | 63 | 82 | 145 | 4,7 | 6,3 |
| | 4 | 3 | 41 | 52 | 93 | 9,7 | 13,7 |
| 34-9 | 2 | 18 | 22 | 60 | 82 | 1,2 | 1,2 |
| | 3 | 18 | 45 | 69 | 114 | 2,5 | 2,5 |
| 34-25 | 2 | 81 | 165 | 676 | 841 | 1,5 | 2,0 |
| | 3 | 77 | 111 | 138 | 249 | 1,5 | 1,4 |
| | 4 | 10 | 96 | 94 | 190 | 10,4 | 9,6 |
| | 5 | 5 | 67 | 58 | 125 | 14,2 | 13,4 |
| 34-25 ungdom. | 1 | 12 | 25 | 665 | 690 | 2,7 | 2,0 |
| | 2 | 7 | 24 | 543 | 567 | 4,6 | 3,4 |

Nul personer på venteliste indikerer, at der enten er tale om 100 % kommunal anvisning eller anden særlig anvisning.

Ventelistesituationen er tilfredsstillende og, og der er ikke behov for særlige indsatser eller overvejelser.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

# 4 Boligorganisationens afdelinger

## 4.1 Årsregnskaber

Boligafdelingernes årsregnskaber godkendes endeligt af organisationsbestyrelsen efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet.

Afdelingernes årsregnskaber for senest afsluttede regnskabsår vedlægges som bilag.

Afdelingernes regnskaber udviser følgende resultater:

| | |
|---|---|
| Afdeling 3401: | overskud på kr. 13.083 |
| Afdeling 3405: | underskud på kr. 15.088 |
| Afdeling 3406: | overskud på kr. 74.613 |
| Afdeling 3407: | overskud på kr. 127.490 |
| Afdeling 3408: | overskud på kr. 122.369 |
| Afdeling 3409: | underskud på kr. 43.341 |
| Afdeling 3425: | overskud på kr. 229.661 |

Bemærkninger til årets resultat samt til afdelingernes generelle økonomiske situation fremgår af årsberetningen på regnskabets side 12 til 21.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingernes årsregnskaber.

**Referat: Årsregnskaberne blev godkendt og underskrevet.**

## 4.2 Orientering om driftsforhold

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Kundechefen orienterede om flytning til nyt Servicecenter og kontoret lukker den 16.-18. juni. Servicecenterbestyrelse er oprettet – Servicecenter bestyrelsen kan ikke foretage egentlige beslutninger, men Servicecenterbestyrelsen har besluttet at navngive servicecenteret - Servicecenter SYD-BO.**

**Vi tilretter antal ansatte i forhold til opgaverne. Har været i Rønnebækhave og besigtige garager, der ligger på tværs af 2 matrikler. Staten har henvendt sig til Næstved kommune og landmåler for at besigtige garagerne. Den tidligere formand har uden tilladelse bygget den ene bygning med 4 garager, som ligger for tæt på boligerne. Det er meget dyrt at brandcertificere dem, og det vil være billigere at bygge nye. Der oprettes ny internetforbindelse i Servicecenteret. Netværk og printer fra Murervænget rykker til Figenparken 23.**
**Selvejende Kollegium med 115 boliger i Nykøbing F. serviceres fremover fra Servicecenteret, og det giver flere til at dele omkostningerne. De overgår fra 1. august 2025, med regnskabsskæring den 31.7.**
**Sammenlægningerne af hhv. Kalbyrisparken og Skovburren, fremadrettet afd. 3403 Skovparken samt Rønnebækhave 1 og 2, fremadrettet afd. 3402 Rønnebækhave er næsten på plads**

## 5 Mødeplanlægning

Følgende møder og arrangementer er berammet for perioden frem til og med ordinært repræsentantskabsmøde i 2026.

25-09-2025 – Bestyrelsesmøde kl. 19.00 i bestyrelsens lokale, Figenvej 23
22-01-2026 – Bestyrelsesmøde kl. 19.00 i bestyrelsens lokale, Figenvej 23
03-06-2026 – Bestyrelsesmøde, regnskabsmødet kl. 15.30 i fælleshuset, Figenvej 18
03-06-2026 – Ordinært repræsentantskabsmøde kl. 18.30 i fælleshuset, Figenvej 18

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Mødeplanlægningen blev taget til efterretning.**

## 6 Eventuelt

Lene Hansen var ikke tilfreds med at græsrobotterne ikke kører optimalt, men ofte går i stå. Kundechefen oplyste om, at der nu er kommet en GPS-model, men den er ikke kommet endnu.

Husk at der kan søges fra beholdningen fra Sanders boliger til fx udendørs ting, storskærm til fælleshuset m.v. – send ansøgningen til Servicecenteret.

Kundechefen vil gerne rydde op efter tidligere ansatte, men rodet bliver jeres rod, og vi har ikke tid til at grave gamle sager frem fra 10-15 år siden.

Referatet godkendt på bestyrelsesmøde den _____

_____
Formanden, Lene Hansens underskrift