

5. marts 2020

Der indkaldes hermed til bestyrelsesmøde nr. 20.02:

Torsdag den 12. marts 2020 kl. 18.00

20.02.01	Godkendelse af dagsorden Dagsorden udsendt den 5. marts 2020. Administrationen indstiller, At dagsordenen godkendes.
20.02.02	Godkendelse af referat Fra bestyrelsesmøde nr. 20.01 den 13. februar 2020. Administrationen indstiller, At referatet godkendes.
20.02.03 (bilag)	Meddelelser fra bestyrelsesmedlemmer og Administration 1. Afdeling 501 Kornbakken. Referat af styregruppemøde nr. 4 den 26. februar 2020 2. Kredsmøde i BL 11. kreds om social bæredygtighed den 27. februar 2020 3. Kaffemøde med boligministeren i Ringparken, Slagelse, den 9. marts 2020 4. Repræsentantskabsmøde i BL 11. kreds den 9. marts 2020 5. Indgåelse af aftale om rådgivning vedrørende ejendomsbeskatning Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.
20.02.04 (4 bilag)	Økonomisk status På mødet orienteres om den foreløbige budgetopfølgning for 2019 samt status for dispositionsfond, trækingsret og arbejdskapital. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender budgetopfølgningen og i øvrigt tager orienteringen til efterretning.

20.02.05	Risikogennemgang af afdelingerne Som tidligere orienteret har vores forsikringsmægler i samarbejde med driftscheferne gennemgået alle afdelinger i løbet af 2018 og 2019. (bilag) Der er udarbejdet en fyldig rapport for hver afdeling. Formålet med rapporterne er at give et overblik over væsentlige risici i hvert enkelt afdeling og pege på mulige forbedringer, der kan øge beboernes tryghed og reducere risikoen for fremtidige skader, hvilket også kan have betydning for den samlede præmiebetaling for bygningsforsikringen. Rapporten drøftes med afdelingsbestyrelserne på markvandringerne i marts/april 2020 til brug for indarbejdelse af relevante og prioriterede tiltag i drifts- og vedligeholdelsesplanerne, som danner grundlag for de kommende afdelingsbudgetter for 2021. (bilag) Der er endvidere udarbejdet en samlet oversigt over konklusionerne i de 34 rapporter, hvilket samtidig giver et overblik over mere generelle indsatsområder. Forsikringsmæglerens vurdering er, at niveauet i BOLIGNÆSTVED generelt set er godt. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.
20.02.06	Helhedsplanen i afdeling 308 Gaulumparken I henhold til det besluttede kommissorium for styregrupper i helhedsplaner i BOLIGNÆSTVED skal der nu nedsættes en styregruppe vedrørende Gaulumparken. Styregruppen består af formand og næstformand for Organisationsbestyrelsen samt yderligere et medlem fra Organisationsbestyrelsen. Herudover består styregruppen af en repræsentant for beboerne, som vælges af afdelingsbestyrelsen. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen beslutter Organisationsbestyrelsens deltagelse i styregruppen.
20.02.07	Helhedsplanen i afdeling 501 Kornbakken I forbindelse med opstart af de indvendige arbejder er der konstateret alvorlige problemer med de bærende konstruktioner, hvor fundamenter og etagedæk ikke fuldt ud svarer til bygningstegningerne. Det har været nødvendigt at gennemføre en række tekniske beregninger, som har dannet baggrund for en løsningsmodel og fornyede drøftelser med Landsbyggefonden om både løsningsmodel og finansiering af de yderligere udgifter. Problemstillingen er kritisk for fremdriften i byggeprojektet, og løsningsmodellen inkl. finansieringsforslag er derfor behandlet på møde i styregruppen den 26. februar 2020 for at sikre fremdriften i projektet. Det må på trods heraf påregnes, at byggeperioden er forlænget med cirka 3 måneder, hvilket de midlertidigt genhusede beboere vil blive informeret om. Landsbyggefonden har givet tilsagn om støttet lån til dækning af 50% af ovennævnte og tidligere ekstraarbejder på i alt 5,74 mio.kr. inklusiv moms og omkostninger, og det er samtidig forudsat, at der kan anvendes 1,0 mio.kr. fra reguleringskontoen. Den

	resterende finansiering er forudsat at ske via optagelse af yderligere 30-årigt realkreditlån - hvilket efterfølgende skal godkendes af Næstved Kommune – med en anslået årlig ydelse på kr. 94.000, som dækkes ved forhøjelse af den tidligere besluttede lokale ydelsesstøtte fra kr. 517.916 til kr. 611.916. Dermed overholdes det oprindelige mandat fra det besluttende afdelingsmøde. Der tages stilling til eventuel plan for nedtrapning af den lokale ydelsesstøtte, når byggeregnskab foreligger, og afdelingens fremtidige økonomi er på plads. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen bevilger forhøjelse af den lokale ydelsesstøtte fra dispositionsfonden med kr. 94.000 til i alt kr. 611.916.
20.02.08	Skybrudssikring i afdeling 705 Digtergården Afdelingen har oplevet tiltagende problemer med oversvømmelser i kældrene i forbindelse med skybrud, hvorfor der er udarbejdet et projekt for renovering af afdelingens afløbssystem, herunder skybrudssikring, idet undersøgelser har vist, at kloaksystemet generelt er nedslidt. Projektet medfører, at afløbssystemet vil være tæt og forberedt til højvandssikring, således at der fremover ikke kan komme afløbsvand i kælderen eller i omfangsdrænet. Det renoverede afløbssystem forventes at være fuldt funktionsdygtigt i mindst 50 år. Projektet indeholder ligeledes rottesikring af afløbssystemet. Den samlede udgift udgør 2,4 mio.kr. inkl. moms. Finansieringen sker med 1,0 mio.kr. fra langtidsbudgettet og lån af 1,1 mio.kr. fra egne midler. Samtidig ansøges om 300.000 kr. fra egen trækingsret. Huslejen stiger med 1,97%. Afdelingen består af 110 lejemål og er opført i 1969. Huslejen udgør kr. 695,09 pr. m², hvilket er kr. 64,53 under den gennemsnitlige husleje i BOLIGNÆSTVED. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen bevilger kr. 300.000 af egen trækingsret til dækning af en del af den samlede projektudgift.
20.02.09	Orientering fra direktøren (lukket punkt)
20.02.10	Punkter til mødet 16. april 2020 • Dagsorden til Repræsentantskabsmøde • Udkast til bestyrelsens beretning • Dagsorden til fælles regnskabsmøde • Status på igangværende byggesager
20.02.11	Eventuelt