

8. april 2020

Der indkaldes hermed til bestyrelsesmøde nr. 20.03:

Torsdag den 16. april 2020 kl. 17.00

Mødet afholdes som **telefonmøde** på grund af situationen vedrørende covid-19/coronavirussen.

20.03.01	Godkendelse af dagsorden Dagsorden udsendt den 8. april 2020. Administrationen indstiller, At dagsordenen godkendes.
20.03.02	Godkendelse af referat Fra bestyrelsesmøde nr. 20.01 den 13. februar 2020. Møde nr. 20.02 den 12. marts 2020 blev aflyst som følge af myndighedernes udmeldinger og anbefalinger i forhold til at begrænse smittespredningen vedrørende covid-19/corona-virussen. Der foreligger derfor ikke et referat, men alene et notat om aflysningen til brug for hjemmesiden. Administrationen indstiller, At referatet godkendes.
20.03.03 (bilag)	Meddelelser fra bestyrelsesmedlemmer og Administration 1. Tiltag og arbejdstilrettelæggelse i forbindelse med corona-virussen, herunder information på www.bolignaestved.dk 2. Afdeling 501 Kornbakken. Referat af styregruppemøde nr. 4 den 26. februar 2020 3. Kredsmøde i BL 11. kreds om social bæredygtighed den 27. februar 2020 4. Kaffemøde med boligministeren i Ringparken, Slagelse, den 9. marts 2020 5. Repræsentantskabsmøde i BL 11. kreds den 9. marts 2020 6. Møde med afdelingsbestyrelsesformændene den 19. marts 2020 blev aflyst som følge af corona-virussen 7. Valgmøde i BL's 11. kreds den 2. april 2020 er udskudt til efteråret 8. Indgåelse af aftale om rådgivning vedrørende ejendomsbeskatning 9. Afdeling 705 Digtergården er uden afdelingsbestyrelse, idet 2 af de 3 medlemmer har ønsket at udtræde, og en af de 2 suppleanter ikke ønskede at indtræde.

	Organisationsbestyrelsen varetager derfor også afdelingsbestyrelsens funktioner i denne afdeling, jf. vedtægterne §20 stk. 1 Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.
20.03.04 (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.
20.03.05 (bilag) (bilag)	Risikogennemgang af afdelingerne Som tidligere orienteret har vores forsikringsmægler i samarbejde med driftscheferne gennemgået alle afdelinger i løbet af 2018 og 2019. 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. 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.
20.03.06	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.

20.03.07	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. Som følge af det aflyste organisationsbestyrelsesmøde den 12. marts 2020 har formandskabet godkendt forhøjelsen af den lokale ydelsesstøtte fra dispositionsfonden med kr. 94.000 til i alt kr. 611.916 Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager formandskabets bevilling til efterretning.
20.03.08	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 trækningsret. 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.

	Som følge af det aflyste organisationsbestyrelsesmøde den 12. marts 2020 har formandskabet bevilget kr. 300.000 af egen trækingsret til dækning af en del af den samlede projektudgift. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager formandskabets bevilling til efterretning.
20.03.09 (bilag)	Dagsorden til repræsentantskabsmøde Forslag til dagsorden til ordinært repræsentantskabsmøde den 28. maj 2020 er udarbejdet. Som forberedelse til repræsentantskabsmødet bør bestyrelsen drøfte følgende emner: • Forretningsorden • Kandidat til dirigentrollen • Repræsentantskabets uddelegering af beføjelser i §6, stk. 5 • Personvalg og kandidater til valg • Valg/genvalg af revisor Administrationen indstiller, At dagsorden og forretningsorden for repræsentantskabsmødet og de nævnte emner drøftes.
20.03.10 (bilag)	Udkast til Bestyrelsens årsberetning Ifølge vedtægterne for BOLIGNÆSTVED skal Organisationsbestyrelsen på repræsentantskabsmødet aflægge årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år. Udkast til årsberetning for 2019 med foreløbige regnskabstal er udarbejdet. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen drøfter udkast til årsberetning for 2019.
20.03.11 (bilag)	Fælles regnskabsmøde Forslag til program for fælles regnskabsmøde med afdelingsbestyrelserne den 6. maj 2020 er udarbejdet. Mødet kan dog ikke afholdes, idet forsamlingsforbuddet på 10 personer som følge af corona-virussen gælder frem til p.t. 10. maj 2020. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretningen.
20.03.12 (2 bilag)	Status for igangværende byggesager På mødet orienteres om aktuel status for igangværende/forventede byggesager, opdelt på nybyggeri, helhedsplaner og kollektiv råderet m.v. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager orientering om status på byggesager til efterretning.
20.03.13	Yderligere dræn i afdeling 018 Spjellerup

	Ved 5-års gennemgangen efter den gennemførte helhedsplan blev det konstateret, at det er nødvendigt at etablere yderligere dræn i jorden for at beskytte bygningerne mod de stigende nedbørsmængder. Udgiften udgør kr. 40.000 inkl. moms. Der er ikke henlagt til dette formål. Der ansøges derfor om tilskud fra dispositionsfonden. Afdelingen består af 10 lejemål og er opført/ombygget i 1990. Huslejen udgør kr. 749,63 pr. m2, hvilket er kr. 9,99 under den gennemsnitlige husleje i BOLIGNÆSTVED. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen bevilger tilskud fra dispositionsfonden på kr. 40.000 til dækning af udgiften.
20.03.14	Misfarvede facader i afdeling 025 Sportscollege I forbindelse med godkendelse af byggeregnskabet på mødet den 12. december 2019 blev der samtidig bevilget tilskud fra dispositionsfonden til bygherreleverancer. Det har efterfølgende vist sig, at facaderne er blevet misfarvet. Der er derfor indhentet tilbud på afrensning og imprægnering af de hvide facadedele. Udgiften udgør kr. 116.089 inkl. moms, hvilket ikke kan dækkes af afdelingens henlæggelser, jf. afdelingen først er gået i drift pr. 1. august 2019. Der ansøges derfor om tilskud fra dispositionsfonden. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen bevilger tilskud fra dispositionsfonden på kr. 116.089 til dækning af udgiften.
20.03.15	Orientering fra direktøren (lukket punkt)
20.03.16	Punkter til mødet 14. maj 2020 • Regnskaber / Revisionsprotokol • Budget 2021 for BOLIGNÆSTVED • Budgetopfølgning 1. kvartal 2020
20.03.17	Eventuelt