

18. april 2024

Der indkaldes hermed til bestyrelsesmøde nr. 24.03:

Torsdag den 25. april 2024 kl. 18.00

Dagsorden

Godkendelse af dagsorden.....	2
Godkendelse af referat.....	2
Meddelelser fra bestyrelsesmedlemmer og Administration	2
BOLIGNÆSTVEDs regnskab for 2023	2
Afdelingernes regnskaber for 2023	3
Revisionsprotokollat for 2023.....	3
Bestyrelsens årsberetning for 2023.....	3
Budgetopfølgning pr. 31. marts 2024.....	3
BOLIGNÆSTVEDs budget for 2025.....	3
Nybyggeri på Stenlængegård-området	4
Brug af trækningsret vedrørende køkkener og badeværelser.....	4
Kollektiv råderet i afd. 010 Birkehegnet.....	4
Tilskud til gavlmaleri	5
Etablering af fælles driftsteam.....	5
Status på byggesager	6
Delegeret kompetence	6
Skriftlige forretningsgange.....	6
Kompetencehjul	6
Orientering fra direktøren (lukket punkt).....	7
Punkter til eventuelt møde den 13. juni 2024	7
Eventuelt.....	7

24.03.01	<p>Godkendelse af dagsorden</p> <p>Dagsorden udsendt den 18. april 2024.</p> <p>Administrationen indstiller, At dagsordenen godkendes.</p>
24.03.02	<p>Godkendelse af referat</p> <p>Referat af bestyrelsesmøde nr. 24.02 den 7. marts 2024 er underskrevet digitalt.</p> <p>Administrationen indstiller, At referatet er godkendt.</p>
24.03.03	<p>Meddelelser fra bestyrelsesmedlemmer og Administration</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Deltagelse på BL's weekendkonference den 15. og 16. marts 2024. Der var 15 deltagere fra BoligNæstved, fordelt på 8 afdelinger og Organisationsbestyrelsen 2. Forum for Beboerdemokrater den 19. marts 2024 med oplæg fra Affald Plus om sortering af affald. Der var 35 deltagere fra 15 afdelinger, Organisationsbestyrelsen og Administrationen 3. Generalforsamling i Grundejerforeningen Næstved Kaserne den 4. april 2024 4. Samtaler den 4. april 2024 og den 11. april med 4 eksterne kandidater til Organisationsbestyrelsen 5. Kredsvalgmode i BL 11. kreds den 22. april 2024 6. BOLIGNÆSTVED er indmeldt i Næstved Ejendomsforum, der er stiftet den 4. april 2024. Forummet omfatter ejendomsinvestorer og -rådgivere m.fl., som ønsker at præge by-, erhvervs- og ejendomsudviklingen i Næstved. Vedtægter Næstved Ejendomsforum (naestvedejendomsforum.dk) 7. Der er etableret fælles ladestander-løsning i Grundejerforeningen Skovburren (afd. 021 Green Way / Firkløver og afd. 314 Skovburren) 8. Der er etableret ladestander-løsning i afd. 303 Ferskenvej <p>Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.</p>
24.03.04 (bilag)	<p>BOLIGNÆSTVEDs regnskab for 2023</p> <p>Årsregnskabet for 2023 viser et overskud på kr. 456.939. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, hvor den disponible saldo efter indbetaling fra afdelingerne og fradrag af de af bestyrelsen bevilgede ekstraordinære udgifter udgør kr. 4.123.338.</p> <p>Dispositionsfonden udgør kr. 44.364.004, hvoraf den disponible saldo udgør kr. 6.678.900.</p> <p>Administrationen indstiller, At BOLIGNÆSTVEDs regnskab for 2023 godkendes, At overskuddet for 2023 overføres til arbejdskapitalen, og At regnskabet indstilles til Repræsentantskabets godkendelse.</p>

<p>24.03.05 (bilag)</p>	<p>Afdelingernes regnskaber for 2023</p> <p>Afdelingernes resultater for 2023 fremgår af oversigten. Der er overskud i 30 afdelinger og underskud i 2 afdelinger. De væsentligste afvigelser fra budgettet i de enkelte afdelinger fremgår af bilaget.</p> <p>På det ordinære repræsentantskabsmøde den 30. maj 2017 besluttede Repræsentantskabet at delegere kompetencen til at godkende afdelingernes regnskaber til Organisationsbestyrelsen.</p> <p>Administrationen indstiller, At afdelingernes regnskaber godkendes.</p>
<p>24.03.06 (bilag)</p>	<p>Revisionsprotokollat for 2023</p> <p>Ri har udarbejdet revisionsprotokollat pr. 31.12.2023 for BOLIGNÆSTVED, der vil blive gennemgået af revisor.</p> <p>Administrationen indstiller, At revisionsprotokollatet tages til efterretning og indstilles til Repræsentantskabets godkendelse.</p>
<p>24.03.07 (bilag)</p>	<p>Bestyrelsens årsberetning for 2023</p> <p>Ifølge vedtægterne for BOLIGNÆSTVED skal Organisationsbestyrelsen på repræsentantskabsmødet aflægge årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år. Udkast til årsberetning for 2023 blev behandlet på forrige møde og endelig udkast er herefter udarbejdet.</p> <p>Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender årsberetningen for 2023.</p>
<p>24.03.08 (3 bilag)</p>	<p>Budgetopfølgning pr. 31. marts 2024</p> <p>På mødet orienteres om budgetopfølgningen for årets første 3 mdr. og om status for dispositionsfonden.</p> <p>Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender budgetopfølgningen og tager den øvrige orientering til efterretning.</p>
<p>24.03.09 (2 bilag) (bilag)</p>	<p>BOLIGNÆSTVEDs budget for 2025</p> <p>Budgettet for 2025 omfatter en stigning i administrationsbidraget på kr. 200 til kr. 4.100, svarende til 5,1%. Endvidere er i prisbladet for 2025 tilføjet tillægsydelse vedrørende forbrugsregnskaber (vand og varme) med kr. 80 pr. afregnet enhed.</p>

	<p>bydende håndværkere. Der er afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 3. april 2024, hvor beboerne godkendte det reviderede projekt.</p> <p>Finansiering:</p> <table data-bbox="319 353 1340 459"> <tr> <td>Optagelse af 20-årigt ustøttet realkreditlån med provenu</td> <td>kr. 8.256.000</td> </tr> <tr> <td>Driftstilskud fra afdelingens henlæggelser</td> <td>kr. 2.626.500</td> </tr> <tr> <td>Støtte via egen trækingsret på kr. 15.000 pr. bolig</td> <td><u>kr. 2.250.000</u></td> </tr> </table> <p>I alt <u>kr. 13.132.500</u></p> <p>Huslejeforhøjelsen er beregnet til maksimalt 370 kr. pr. måned, svarende til cirka 6% for de tilmeldte boliger.</p> <p>Lånoptagelse, garantistillelse og huslejestigning skal efterfølgende godkendes af Næstved Kommune.</p> <p>Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender det reviderede projekt, herunder den forudsatte lånoptagelse.</p>	Optagelse af 20-årigt ustøttet realkreditlån med provenu	kr. 8.256.000	Driftstilskud fra afdelingens henlæggelser	kr. 2.626.500	Støtte via egen trækingsret på kr. 15.000 pr. bolig	<u>kr. 2.250.000</u>
Optagelse af 20-årigt ustøttet realkreditlån med provenu	kr. 8.256.000						
Driftstilskud fra afdelingens henlæggelser	kr. 2.626.500						
Støtte via egen trækingsret på kr. 15.000 pr. bolig	<u>kr. 2.250.000</u>						
24.03.13	<p>Tilskud til gavlmaleri</p> <p>Tilsagn om fondsstøtte til gavlmalerier i afd. 503 Tårnparken lever ikke op til det forventede, jf. mundtlig orienteringen på seneste bestyrelsesmøde.</p> <p>Kunstneren har forespurgt om tilskud fra BoligNæstved på 20 t.kr. Afdelingsbestyrelsen er positivt indstillet på at yde et mindre tilskud indenfor det godkendte budget for 2024, såfremt Organisationsbestyrelsen bevilger den resterende del op til 20 t.kr. Tilskuddet forudsætter godkendelse af et konkret, revideret oplæg fra kunstneren.</p> <p>Det foreslås, at bestyrelsen drøfter ansøgningen og i givet fald beslutter politik for tilskud kunstudsmykning, herunder fordeling af tilskud fra afdelingen henholdsvis BOLIGNÆSTVED via arbejdskapitalen.</p> <p>Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen beslutter eventuel politik for tilskud til gavlmalerier og anden kunstudsmykning.</p>						
24.03.14	<p>Etablering af fælles driftsteam</p> <p>Etablering af de 3 driftscentre blev implementeret for cirka 5 år siden. Efterfølgende er ansat en ejendomsfunktionær, der løser mindre håndværksmæssige opgaver i alle afdelinger, og som konsekvens af den besluttede bæredygtighedsagenda ligeledes ansat en ejendomsfunktionær, der kører feje-sugemaskine i alle afdelinger.</p> <p>(bilag) Der er derfor behov for tilpasning af organiseringen af Driften, så ansvaret for tværgående/fælles opgaver placeres i en selvstændig enhed: Fælles driftsteam. Udover de 2 nævnte opgaver omfatter det fælles driftsteam også fraflytningssyn og opgaver i relation hertil. Opbygningen i de 3 driftscentre i øvrigt er uændret.</p> <p>Det fælles driftsteam placeres i et centralt beliggende og netop ledigt erhvervslejemål på Ejlersvej (afd. 004 Vandtårnsparken). Opstartsomkostningerne er anslået til 313 t.kr., som foreslås dækket af selskabets arbejdskapital. Største af driftsudgifterne i det</p>						

	<p>fælles driftsteam overgår fra de 3 driftscentre, og den årlige merudgift er beregnet til 238 t.kr., svarende til gennemsnitligt 83 kr. pr. lejemål.</p> <p>Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender den ændrede organisering af Driften, herunder at opstartsomkostningerne på cirka 313 t.kr. dækkes af arbejdskapitalen.</p>
24.03.15 (bilag)	<p>Status på byggesager</p> <p>På mødet orienteres om aktuel status for igangværende/forventede byggesager, opdelt på nybyggeri, helhedsplaner og kollektiv råderet m.v.</p> <p>Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager orientering om status på byggesager til efterretning.</p>
24.03.16	<p>Delegeret kompetence</p> <p>Bestyrelsen har på møde den 14. december 2017 delegeret kompetence til direktøren vedrørende godkendelse af ansøgninger om egen trækningsret og råderetskataloger, med halvårlig orientering til bestyrelsen.</p> <p>Direktøren har godkendt følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afdeling 310 Holme-Olstrup. Midlertidig suspension af 2 bestemmelser i råderetskataloget <p>Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.</p>
24.03.17 (bilag)	<p>Skriftlige forretningsgange</p> <p>Der er siden seneste orientering den 14. december 2023 udarbejdet/revideret i alt 9 forretningsgange, jf. oversigt. Vores revisor har i revisionsprotokollatet for 2023 af 25. april 2024 bemærket, at der er udarbejdet forretningsgangsbeskrivelser for alle væsentlige områder.</p> <p>Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.</p>
24.03.18 (2 bilag)	<p>Kompetencehjul</p> <p>På forrige møde blev det besluttet, at den nuværende bestyrelseevaluering udvides med et kompetencehjul, som skal udfyldes og drøftes på dagens møde.</p> <p>Næste samlede bestyrelseevaluering gennemføres i marts/april 2025.</p> <p>Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter udformningen af kompetencehjulet.</p>

24.03.19	Orientering fra direktøren (lukket punkt)
24.03.20	Punkter til eventuelt møde den 13. juni 2024 <ul style="list-style-type: none">•
24.03.21	Eventuelt