

14. marts 2025

Referat af bestyrelsesmøde nr. 25.02:

Torsdag den 13. marts 2025 kl. 18.00

Deltagere: June Larsen, Pia Maria Holst, Henrik Nielsen, Rikke Degn, Anne Mette L. Davidsen, Janus Thygesen, Kristoffer Petersen og Flemming Larsen

Afbud: Martin E.H. Jacobsen

Herudover deltog: Direktør Mogens Sandahl, økonomi- og administrationschef Martin Bonde-Mortensen

Dagsorden

Godkendelse af dagsorden	1
Godkendelse af referat.....	2
Meddelelser fra bestyrelsesmedlemmer og Administrationen.....	2
Repræsentantskabsmøde	2
Årsberetning for 2024.....	3
Strategi for 2026-2030	3
Status Projekt Startbolig	4
Kollektiv forbedring i afd. 503 Tårnparken	4
Kollektiv forbedring i afd. 304 Bellisvej, Falkevej og Skyttemarksvej	5
Kollektiv råderet i afd. 314 Skovburren	5
Kollektiv forbedring i afd. 001 De 37 huse	6
Orientering fra direktøren (lukket punkt).....	6
Punkter til møde den 8. maj 2025	6
Eventuelt	7

25.02.01	Godkendelse af dagsorden Dagsorden udsendt den 6. marts 2025. Administrationen indstiller, At dagsordenen godkendes.
----------	---

	<u>Bestyrelsens beslutning</u> Dagsordenen blev godkendt.
25.02.02	Godkendelse af referat Referat af bestyrelsesmøde nr. 25.01 den 6. februar 2025 er underskrevet digitalt. Administrationen indstiller, At referatet er godkendt. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Referatet er godkendt.
25.02.03	Meddelelser fra bestyrelsesmedlemmer og Administrationen 1. Kursus for afdelingsbestyrelser om biodiversitet den 25. februar 2025 blev aflyst, idet den eksterne oplægsholder meldte forfald dagen inden kurset. Der var modtaget 33 tilmeldinger 2. På ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 010 Birkehegnet den 5. marts 2025 blev valgt 1 bestyrelsesmedlem, hvorefter afdelingsbestyrelsen igen er fuldtallig. Endvidere blev valgt 2 suppleanter 3. Der er tilmeldt 16 medlemmer af afdelingsbestyrelser og Organisationsbestyrelsen til weekendkonference den 28. og 29. marts 2025 i BL 11. kreds 4. Næstved Kommune har indgået aftale med Landsforeningen af Væresteder om projektet "Fællesskaber for tidligere hjemløse". Det overordnede formål er at styrke værestedernes rolle i samarbejdet med almene boligorganisationer, kommuner, herberger og forsorgshjem, så tidligere hjemløse borgere oplever stærke, lokale fællesskaber i deres nye boligsituation. Næstved Kommune udpeger nøglepersoner, der kan indgå i det tværfaglige samarbejde, herunder er den social vicevært i BoligNæstved inviteret til at indgå i arbejdet 5. BoligNæstved er af ZBC indstillet til Årets Efteruddannelses Virksomhed som anerkendelse af vores fokus på opkvalificering af medarbejdere Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning. <u>Bestyrelsens beslutning</u> <u>Ad punkt 3:</u> Der er tilmeldt 18 deltagere fra 10 afdelinger. Orienteringen blev herefter taget til efterretning.
25.02.04 (bilag)	Repræsentantskabsmøde Forslag til dagsorden til ordinært repræsentantskabsmøde den 27. maj 2025. Som forberedelse til repræsentantskabsmødet skal drøftes følgende emner: • Forretningsorden • Forslag til dirigent • Repræsentantskabets uddelegering af beføjelser i henhold til vedtægterne §6, stk. 6

(bilag) (bilag)	• Personvalg og kandidater til valg • Valg/genvalg af revisor Forretningsordenen for Repræsentantskabet er ændret i punkt 5, 2. afsnit, idet der i henhold til tidligere beslutning alene vælges "6 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer." Tilsvarende er Forretningsordenen for Organisationsbestyrelsen ændret i §4, ligesom der er sket redaktionel ændring i §5, stk. 1. Administrationen indstiller, At dagsorden og forretningsordenen for repræsentantskabsmødet og de nævnte emner drøftes. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Forretningsordenen for Repræsentantskabet blev - efter justering af punkt 5, 3. afsnit - godkendt. Forretningsordenen for Organisationsbestyrelsen blev godkendt. Uddelegering af beføjelser er uændret. Mogens Sandahl foreslås som dirigent på mødet, der afholdes på Hotel Vinhuset. Alle bestyrelsesmedlemmer på valg modtager genvalg. Direktøren tager kontakt til suppleanten for medlemmer med særligt indsigt i almene boligforhold. Dagsordenen blev herefter godkendt.
25.02.05 (bilag)	Årsberetning for 2024 Ifølge vedtægterne for BOLIGNÆSTVED skal Organisationsbestyrelsen på repræsentantskabsmødet aflægge årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år. Udkast til årsberetning for 2024 med foreløbige regnskabstal er udarbejdet. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen drøfter og godkender udkast til årsberetning for 2024. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Årsberetningen blev godkendt.
25.02.06 (bilag) (bilag)	Strategi for 2026-2030 På baggrund af tidligere drøftelser er udarbejdet endeligt udkast til strategi for 2026-2030 og foreløbigt udkast til målsætninger. Strategien skal efterfølgende godkendes af Repræsentantskabet den 27. maj 2025, mens målsætningsdokumentet løbende evalueres og opdateres/godkendes af Organisationsbestyrelsen. Som allerede besluttet medtages et punkt om den reviderede strategi på møde i Forum for beboerdemokrater den 26. marts 2025. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender udkast til strategi for 2026-2030 til godkendelse på repræsentantskabsmødet den 27. maj 2025. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Administrationen omformulerer 2 overlappende afsnit på side 1 og 3. Indstillingen blev herefter godkendt.

25.02.07	Status Projekt Startbolig Startboliger er en særlig type ungdomsbolig, som har til formål at sikre udsatte unge med forskellige grader af problemer en god start på voksenlivet i egen bolig. Der er tilknyttet en særlig voksenkontakt i form af en social vicevært. Projekt Startbolig er et samarbejde mellem BoligNæstved og Næstved Kommune og blev indledt i august 2014 og løber over 15 år, finansieret af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Støtten omfatter aflønning af social vicevært i 25 timer pr. uge og kontorudgifter. BoligNæstved stiller 10 boliger til rådighed i Pilegården og Holsted Nord. Projektforløbet for den enkelte unge er som udgangspunkt 1 år, men kan efter konkret vurdering forlænges i typisk 3-6 måneder. Efter endt samarbejde og opstart på uddannelse kan den unge blive boende i boligen på almindelige ungdomsboligvilkår. (bilag) Primo 2025, dvs. 2/3 inde i projektperioden, var der afsluttet 79 forløb. Heraf var 72 unge (91%) i gang med uddannelse eller i job ved samarbejdets afslutning. Uddannelse er fx EUC, ZBC, læreplads, FGU, STU, HF eller gymnasium. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Orienteringen blev taget til efterretning.												
25.02.08	Kollektiv forbedring i afd. 503 Tårnparken (2 bilag) Projektet omhandler udskiftning af badeværelser og installationer i ejendommen under kollektiv forbedring, som vil blive behandlet på ekstraordinært afdelingsmøde den 24. marts 2025. Renoveringen vil omfatte alle 81 boliger til en samlet udgift på kr. 21.666.228. Finansiering: <table><tr><td>Optagelse af 30-årigt udstøttet realkreditlån med provenu</td><td>kr.</td><td>10.974.737</td></tr><tr><td>Driftstilskud fra afdelingens henlæggelser</td><td>kr.</td><td>8.666.491</td></tr><tr><td>Støtte via egen trækningsret på kr. 25.000 pr. bolig</td><td>kr.</td><td>2.025.000</td></tr><tr><td>I alt</td><td>kr.</td><td>21.666.228</td></tr></table> Huslejeforhøjelsen er beregnet til maksimalt 700 kr. pr. måned, svarende til cirka 18 % i gennemsnit. Lånoptagelse og huslejestigning skal efterfølgende godkendes af Næstved Kommune. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender projektet, herunder den forudsatte optagelse af realkreditlån og lån af afdelingens egne midler over 10 år til dækning af driftstilskud fra afdelingens henlæggelser. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Indstillingen blev godkendt.	Optagelse af 30-årigt udstøttet realkreditlån med provenu	kr.	10.974.737	Driftstilskud fra afdelingens henlæggelser	kr.	8.666.491	Støtte via egen trækningsret på kr. 25.000 pr. bolig	kr.	2.025.000	I alt	kr.	21.666.228
Optagelse af 30-årigt udstøttet realkreditlån med provenu	kr.	10.974.737											
Driftstilskud fra afdelingens henlæggelser	kr.	8.666.491											
Støtte via egen trækningsret på kr. 25.000 pr. bolig	kr.	2.025.000											
I alt	kr.	21.666.228											

25.02.09	Kollektiv forbedring i afd. 304 Bellisvej, Falkevej og Skyttemarksvej Projektet omhandler udskiftning af køkkener under kollektiv forbedring, som vil blive behandlet på ekstraordinært afdelingsmøde den 2. april 2025. Renoveringen vil omfatte alle 10 boliger til en samlet udgift på kr. 1.415.000. Finansiering: <table border="0"> <tr> <td>Optagelse af 20-årigt udstøttet realkreditlån med provenu</td><td>kr. 935.000</td></tr> <tr> <td>Driftstilskud fra afdelingens henlæggelser</td><td>kr. 230.000</td></tr> <tr> <td>Støtte via egen trækningsret på kr. 25.000 pr. bolig</td><td><u>kr. 250.000</u></td></tr> <tr> <td>I alt</td><td><u>kr. 1.415.000</u></td></tr> </table> Huslejeforhøjelsen er beregnet til maksimalt 650 kr. pr. måned, svarende til cirka 12% i gennemsnit. Lånoptagelse og huslejestigning skal efterfølgende godkendes af Næstved Kommune. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender projektet, herunder den forudsatte lånoptagelse. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Indstillingen blev godkendt.	Optagelse af 20-årigt udstøttet realkreditlån med provenu	kr. 935.000	Driftstilskud fra afdelingens henlæggelser	kr. 230.000	Støtte via egen trækningsret på kr. 25.000 pr. bolig	<u>kr. 250.000</u>	I alt	<u>kr. 1.415.000</u>
Optagelse af 20-årigt udstøttet realkreditlån med provenu	kr. 935.000								
Driftstilskud fra afdelingens henlæggelser	kr. 230.000								
Støtte via egen trækningsret på kr. 25.000 pr. bolig	<u>kr. 250.000</u>								
I alt	<u>kr. 1.415.000</u>								
25.02.10 (2 bilag)	Kollektiv råderet i afd. 314 Skovburren Projektet omhandler udskiftning af køkkener under kollektiv råderet, som vil blive behandlet på ekstraordinært afdelingsmøde den 26. marts 2025. Der er forudsat udskiftning af køkkener i 30 ud af de i alt 72 boliger til en samlet udgift på kr. 4.423.500. Det endelige omfang af renoveringen afhænger af antallet af tilmeldinger. Finansiering: <table border="0"> <tr> <td>Optagelse af 20-årigt udstøttet realkreditlån med provenu</td><td>kr. 2.983.500</td></tr> <tr> <td>Driftstilskud fra afdelingens henlæggelser</td><td>kr. 690.000</td></tr> <tr> <td>Støtte via egen trækningsret på kr. 25.000 pr. bolig</td><td><u>kr. 750.000</u></td></tr> <tr> <td>I alt</td><td><u>kr. 4.423.500</u></td></tr> </table> Huslejeforhøjelsen er beregnet til maksimalt 650 kr. pr. måned, svarende til cirka 10% i gennemsnit. Lånoptagelse og huslejestigning skal efterfølgende godkendes af Næstved Kommune. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender projektet, herunder den forudsatte lånoptagelse. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Indstillingen blev godkendt.	Optagelse af 20-årigt udstøttet realkreditlån med provenu	kr. 2.983.500	Driftstilskud fra afdelingens henlæggelser	kr. 690.000	Støtte via egen trækningsret på kr. 25.000 pr. bolig	<u>kr. 750.000</u>	I alt	<u>kr. 4.423.500</u>
Optagelse af 20-årigt udstøttet realkreditlån med provenu	kr. 2.983.500								
Driftstilskud fra afdelingens henlæggelser	kr. 690.000								
Støtte via egen trækningsret på kr. 25.000 pr. bolig	<u>kr. 750.000</u>								
I alt	<u>kr. 4.423.500</u>								

25.02.11	Kollektiv forbedring i afd. 001 De 37 huse Projektet omhandler udskiftning af udtjente tage, gavltrekanter, udvendige kælderdøre samt køkkener. Da tagene indeholder asbest, er der nødvendigt folgearbejde i form af udskiftning af loftisolering samt asbestsanering m.v., hvilket påvirker udgifterne væsentligt. Dette er indregnet i budgettet. Projektet er planlagt under reglerne for kollektiv forbedring og vil blive behandlet på et ekstraordinært afdelingsmøde den 31. marts 2025. Renoveringen vil omfatte alle 37 boliger til en samlet udgift på kr. 17.947.069. Finansiering: <table><tr><td>Optagelse af 30-årigt ustøttet realkreditlån med provenu</td><td>kr.</td><td>8.568.241</td></tr><tr><td>Driftstilskud fra afdelingens henlæggelser</td><td>kr.</td><td>7.178.827</td></tr><tr><td>Støtte via egen trækningsret</td><td>kr.</td><td><u>2.200.000</u></td></tr></table> I alt <u>kr. 17.947.069</u> Huslejeforhøjelsen er beregnet til maksimalt 1.220 kr. pr. måned for den del, der vedrører ydelsen på realkreditlånet, svarende til cirka 26 % i gennemsnit. Driftstilskuddet fra afdelingens henlæggelser forudsætter en forhøjelse af de årlige henlæggelser i afdelingens budget 2026 på kr. 100.000, svarende til 225 kr. pr. måned i gennemsnit. Lånoptagelse og huslejestigning skal efterfølgende godkendes af Næstved Kommune. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender projektet, herunder den forudsatte optagelse af realkreditlån og lån af afdelingens egne midler over 10 år til dækning af driftstilskud fra afdelingens henlæggelser. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Indstillingen blev godkendt.	Optagelse af 30-årigt ustøttet realkreditlån med provenu	kr.	8.568.241	Driftstilskud fra afdelingens henlæggelser	kr.	7.178.827	Støtte via egen trækningsret	kr.	<u>2.200.000</u>
Optagelse af 30-årigt ustøttet realkreditlån med provenu	kr.	8.568.241								
Driftstilskud fra afdelingens henlæggelser	kr.	7.178.827								
Støtte via egen trækningsret	kr.	<u>2.200.000</u>								
25.02.12	Orientering fra direktøren (lukket punkt)									
25.02.13	Punkter til møde den 8. maj 2025 • Regnskaber / Revisionsprotokol 2024 • Budgetopfølgning 1. kvartal 2025 • Budget 2026 for BOLIGNÆSTVED • Status på igangværende byggesager • Rapportering delegeret kompetence og skriftlige forretningsgange • Selvevaluering og kompetenceprofil for Organisationsbestyrelsen • Arbejdsgruppe vedrørende kursustilbud til beboerdemokratiet									

25.02.14	Eventuelt Der er p.t. tilmeldt 23 deltagere ti Forum for beboerdemokrater den 26. marts 2025. Samkørsel til weekendkonference den 28. og 29. marts 2025 blev aftalt.
----------	--

Referatet underskrives digitalt af de deltagende bestyrelsesmedlemmer.

PENNEO

Alle signaturer i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo's sikkerhedssystem. Jeg har underskrevet. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Pia Maria Gulløv Holst

Underskriver

Serienummer: 626033af-a2b7-428e-95f8-9f13dcbe9e19

IP: 185.15.xxx.xxx

2025-03-24 09:24:29 UTC



Flemming Kurt Larsen

Underskriver

Serienummer: ebc9106-95f6-45f4-917f-3598d63bbdb7

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-03-24 09:29:25 UTC



June Larsen

Underskriver

Serienummer: 0651f540-5562-44e8-98e2-2fa5740a19f2

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-03-24 09:43:48 UTC



Rikke Maria Degn Hansen

Underskriver

Serienummer: 9c25fb20-efe8-45c6-a859-a2241abcf6d

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-03-24 09:49:35 UTC



Henrik Nielsen

Underskriver

Serienummer: d2d5035d-ac24-4420-9104-730abf30c9d8

IP: 86.52.xxx.xxx

2025-03-24 17:54:27 UTC



Anne-Mette Lindholm Davidsen

Underskriver

Serienummer: c90d21c7-0990-4f2d-8e7f-506e78bde0a7

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-03-26 10:09:45 UTC



Penneo dokument ID: JYAPI-PH04F-C4SKE-4LOBE-VIN72-LIO34

Dette dokument er underskrevet digitalt via Penneo.com. De underskrevne data er krypteret med den matematiske funktion af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er tilgængelige i denne PDF for efterprøvelse af integriteten.

Dette dokument er forseglet med en kvalificeret elektronisk segl i medbrud af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret til at tjene som bevis.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af Penneo A/S. Dette betyder, at du kan se, at dokumentet er autentisk og at den underskriftspunktet. Bemærk, at de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser via Penneos validator <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsværktøjer for digitale underskrifter.



Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Janus Christian Thygesen

Underskriver

Serienummer: 95837901-5869-4459-a101-e7d668d4be7b

IP: 87.116.xxx.xxx

2025-03-28 10:25:59 UTC



Kristoffer Stephan Smith Petersen

Underskriver

Serienummer: f9c07b88-8976-4343-be7b-724a14eb7b0e

IP: 86.52.xxx.xxx

2025-03-28 10:44:45 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

