

17. april 2020

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 20.03:

Torsdag den 16. april 2020 kl. 17.00

Mødet blev afholdt som virtuelt møde på grund af situationen vedrørende covid-19 / corona-virusen.

Deltagere: June Larsen, Lindy Nymark Christensen, Pia Maria Holst, Martin E.H. Jacobsen, Hasse E. Larsen, Henrik Nielsen, Nina Diechmann og Henrik Jønck

Afbud: Annica Dahlgren

Herudover deltog: Direktør Mogens Sandahl og økonomichef Betina Eg Askler

20.03.01	Godkendelse af dagsorden Dagsorden udsendt den 8. april 2020. Administrationen indstiller, At dagsordenen godkendes. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Dagsordenen blev godkendt.
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-virusen. Der foreligger derfor ikke et referat, men alene et notat om aflysningen til brug for hjemmesiden. Administrationen indstiller, At referatet godkendes. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Referatet af møde nr. 20.01 blev godkendt. Orienteringen vedrørende møde nr. 20.02 blev taget til efterretning.
20.03.03	Meddelelser fra bestyrelsesmedlemmer og Administration

<p>(bilag)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tiltag og arbejdstilrettelæggelse i forbindelse med corona-virusen, 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-virusen 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 <p>Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.</p> <p><u>Bestyrelsens beslutning</u> Ad pkt. 1: Vi følger myndighedernes anvisninger og BL's tolkninger af samme, tilpasset forholdene i BOLIGNÆSTVED. Boligministeriet har udsendt skrivelse om fravigelse af regler på boligområdet som følge af corona-virusen, hvilket omfatter mulighed for at udskyde ordinære repræsentantskabsmøder og afdelingsmøder, så længe sundheds- og ældreministeren har udstedt forbud mod større forsamlinger. Forsamlingsforbuddet må forventes at have konsekvens for en række af de planlagte møder m.v. frem til sommerferien, som derfor aflyses eller udskydes. BL har udskudt Almene Boligdage, som skulle være afholdt i september måned, til 2021.</p> <p>Orienteringen blev herefter taget til efterretning.</p>
<p>20.03.04 (4 bilag)</p>	<p>Økonomisk status</p> <p>På mødet orienteres om den foreløbige budgetopfølgning for 2019 samt status for dispositionsfond, trækingsret og arbejdskapital.</p> <p>Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender budgetopfølgningen og i øvrigt tager orienteringen til efterretning.</p> <p><u>Bestyrelsens beslutning</u> Den foreløbige budgetopfølgning for 2019 udviser et underskud. Udgifter til kontorhold, især IT-området, og revision er højere end budgetteret, hvilket modsvares af lavere personaleudgifter og kontorlokaleudgifter. Byggesagshonorarer er 200 t.kr. lavere end budgetteret, stort set svarende til årets underskud.</p> <p>Arbejdskapitalen stiger med knap 2,9 mio.kr. som følge af indtægtsførelse af provenu ved salg af Digtergårdens Butikcenter. Arbejdskapitalen er således forøget betydeligt, men der er fortsat behov for at styrke arbejdskapitalen af hensyn til at have det nødvendige økonomiske råderum.</p> <p>De foreløbige tal for dispositionsfonden viser et fald på knap 2 mio.kr. i den disponible saldo, hvilket betyder, at saldoen pr. lejemaal ultimo 2019 fortsat lavere end grænseværdien i forhold til kravet om opkrævning af bidrag fra lejerne.</p>

	Den foreløbige budgetopfølgning blev godkendt. Den øvrige orientering blev taget til efterretning.
20.03.05	<p>Risikogennemgang af afdelingerne</p> <p>Som tidligere orienteret har vores forsikringsmægler i samarbejde med driftscheferne gennemgået alle afdelinger i løbet af 2018 og 2019.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.</p> <p><u>Bestyrelsens beslutning</u> Orienteringen blev taget til efterretning.</p>
20.03.06	<p>Helhedsplanen i afdeling 308 Gaulumparken</p> <p>I henhold til det besluttede kommissorium for styregrupper i helhedsplaner i BOLIGNÆSTVED skal der nu nedsættes en styregruppe vedrørende Gaulumparken.</p> <p>Styregruppen består af formand og næstformand for Organisationsbestyrelsen samt yderligere et medlem fra Organisationsbestyrelsen.</p> <p>Herudover består styregruppen af en repræsentant for beboerne, som vælges af afdelingsbestyrelsen.</p> <p>Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen beslutter Organisationsbestyrelsens deltagelse i styregruppen.</p> <p><u>Bestyrelsens beslutning</u> Det blev besluttet, at formandskabet og Hasse E. Larsen deltager i styregruppen. Administration kontakter afdelingsbestyrelsen med henblik på valg af repræsentant for beboerne.</p>
20.03.07	<p>Helhedsplanen i afdeling 501 Kornbakken</p> <p>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</p>

	<p>drøftelser med Landsbyggefonden om både løsningsmodel og finansiering af de yderligere udgifter.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Der tages stilling til eventuel plan for nedtrapning af den lokale ydelsesstøtte, når byggeregnskab foreligger, og afdelingens fremtidige økonomi er på plads.</p> <p>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</p> <p>Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager formandskabets bevilling til efterretning.</p> <p><u>Bestyrelsens beslutning</u> Formandskabets bevilling blev taget til efterretning.</p>
20.03.08	<p>Skybrudssikring i afdeling 705 Digtergården</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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%.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

	<p>Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager formandskabets bevilling til efterretning.</p> <p><u>Bestyrelsens beslutning</u> Formandskabets bevilling blev taget til efterretning.</p>
20.03.09 (bilag)	<p>Dagsorden til repræsentantskabsmøde</p> <p>Forslag til dagsorden til ordinært repræsentantskabsmøde den 28. maj 2020 er udarbejdet. Som forberedelse til repræsentantskabsmødet bør bestyrelsen drøfte følgende emner:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forretningsorden • Kandidat til dirigentrollen • Repræsentantskabets uddelegering af beføjelser i §6, stk. 5 • Personvalg og kandidater til valg • Valg/genvalg af revisor <p>Administrationen indstiller, At dagsorden og forretningsorden for repræsentantskabsmødet og de nævnte emner drøftes.</p> <p><u>Bestyrelsens beslutning</u> Indtil videre følges den sædvanlige tidsplan for indkaldelse og afholdelse af repræsentantskabsmødet. P.t. er der forbud mod forsamlings med flere end 10 deltagere frem til 10. maj 2020. Det tilføjes i indkaldelsen, at mødet vil blive udskudt, såfremt det på mødedatoen gældende forsamlingsforbud ikke tillader afholdelse af mødet.</p> <p>Der er ikke ændringer til forretningsorden eller uddelegering af beføjelser. Lindy Nymark Christensen bliver bragt i forslag som dirigent på mødet. Alle tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer modtager genvalg. Herudover er to personer på valg, som inden udsendelse af dagsordenen forespørges, om de ønsker genvalg.</p> <p>Det blev besluttet, at mødet skal afholdes på Hotel Kirstine både for at støtte stedet og for at have bedre faciliteter til især at præsentere den nye strategi.</p> <p>Som følge af både det praktiske i forhold til mødet og kendskab til det faktiske antal deltagere skal der i år ske tilmelding til repræsentantskabsmødet.</p> <p>Det blev endvidere aftalt, at Administrationen forbereder alternativt sted til afholdelse af mødet, såfremt Hotel Kirstine ikke kan benyttes.</p> <p>Dagsordenen blev herefter godkendt.</p>
20.03.10 (bilag)	<p>Udkast til Bestyrelsens årsberetning</p> <p>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.</p> <p>Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen drøfter udkast til årsberetning for 2019.</p>

	<p><u>Bestyrelsens beslutning</u> Årsberetningen blev godkendt.</p>
20.03.11 (bilag)	<p>Fælles regnskabsmøde</p> <p>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.</p> <p>Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretningen.</p> <p><u>Bestyrelsens beslutning</u> Orienteringen blev taget til efterretning.</p>
20.03.12 (2 bilag)	<p>Status for igangværende byggesager</p> <p>På mødet orienteres om aktuell 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> <p><u>Bestyrelsens beslutning</u> Orienteringen blev taget til efterretning.</p>
20.03.13	<p>Yderligere dræn i afdeling 018 Spjellerup</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen bevilger tilskud fra dispositionsfonden på kr. 40.000 til dækning af udgiften.</p> <p><u>Bestyrelsens beslutning</u> Indstillingen blev godkendt.</p>
20.03.14	<p>Misfarvede facader i afdeling 025 Sportscollege</p> <p>I forbindelse med godkendelse af byggeregnskabet på mødet den 12. december 2019 blev der samtidig bevilget tilskud fra dispositionsfonden til bygherreleverancer.</p> <p>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.</p>

	<p>Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen bevilger tilskud fra dispositionsfonden på kr. 116.089 til dækning af udgiften.</p> <p><u>Bestyrelsens beslutning</u> Indstillingen blev godkendt.</p>
20.03.15	Orientering fra direktøren (lukket punkt)
20.03.16	<p>Punkter til mødet 14. maj 2020</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regnskaber / Revisionsprotokol • Budget 2021 for BOLIGNÆSTVED • Budgetopfølgning 1. kvartal 2020 • Godkendelse af skema B vedr. Gaulumparken
20.03.17	Eventuelt

Referatet underskrives digitalt af de deltagende bestyrelsesmedlemmer.

PENNEO

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."

Henrik Jønck

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-937329198019

IP: 62.199.xxx.xxx

2020-04-27 12:57:50Z

NEM ID 

Martin Engelbæk Halling Jacobsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-287646073821

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-04-27 13:47:16Z

NEM ID 

Nina Diechmann

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-413773701885

IP: 62.199.xxx.xxx

2020-04-27 14:18:54Z

NEM ID 

Hasse Elniff Larsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-315720652137

IP: 2.110.xxx.xxx

2020-04-27 14:55:24Z

NEM ID 

Ove Lindy Nymark Christensen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-194779468949

IP: 212.10.xxx.xxx

2020-04-27 17:12:01Z

NEM ID 

Pla Maria Gulløv Holst

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-678518245089

IP: 2.131.xxx.xxx

2020-04-29 13:20:21Z

NEM ID 

June Larsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-705295976584

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-04-29 15:10:52Z

NEM ID 

Henrik Nielsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-479633099059

IP: 178.155.xxx.xxx

2020-04-30 10:34:36Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>