

26. april 2024

Referat af bestyrelsesmøde nr. 24.03:
Torsdag den 25. april 2024 kl. 18.00

Deltagere: June Larsen, Martin E.H. Jacobsen, Henrik Nielsen, Pia Maria Holst, Mirka Lauridsen, Kristoffer Petersen og Rikke Degn
Afbud: Nina Diechmann og Anne Mette L. Davidsen
Herudover deltog: Direktør Mogens Sandahl, økonomi- og administrationschef Martin Bonde-Mortensen og statsautoriseret revisor Lars Rasmussen, RI (under punkt 24.03.01-02 og 04-06)

Dagsorden

Godkendelse af dagsorden	2
Godkendelse af referat.....	2
Meddelelser fra bestyrelsesmedlemmer og Administration	2
BOLIGNÆSTVEDs regnskab for 2023	3
Afdelingernes regnskaber for 2023	3
Revisionsprotokollat for 2023.....	3
Bestyrelsens årsberetning for 2023	4
Budgetopfølgning pr. 31. marts 2024.....	4
BOLIGNÆSTVEDs budget for 2025	4
Nybyggeri på Stenlængegård-området.....	5
Brug af trækningsret vedrørende køkkener og badeværelser	5
Kollektiv råderet i afd. 010 Birkehegnet	5
Tilskud til gavlmaleri.....	6
Etablering af fælles driftsteam	6
Status på byggesager	7
Delegeret kompetence	7
Skriftlige forretningsgange	7
Kompetencehjul	8
Orientering fra direktøren (lukket punkt).....	8
Punkter til eventuelt møde den 13. juni 2024	8
Eventuelt	8

24.03.01	Godkendelse af dagsorden Dagsorden udsendt den 18. april 2024. Administrationen indstiller, At dagsordenen godkendes. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Dagsordenen blev godkendt.
24.03.02	Godkendelse af referat Referat af bestyrelsesmøde nr. 24.02 den 7. marts 2024 er underskrevet digitalt. Administrationen indstiller, At referatet er godkendt. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Referatet er godkendt.
24.03.03	Meddelelser fra bestyrelsesmedlemmer og Administration 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 og 11. april 2024 med 4 eksterne kandidater til Organisationsbestyrelsen 5. Kredsvalgsmøde 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. <u>Vedtægter Næstved Ejendomsforum (naestvedejendomsforum.dk)</u> 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 Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Ad punkt 2: Der var tilmeldt 45 deltagere, men i lighed med tidligere møder var der et stort frafald uden afbud på selve dagen. Administrationen overvejer mulige tiltag, herunder at kontakte de udeblevne, næste gang situationen opstår. Ad punkt 4: Samtalerne blev afholdt af formandskabet og direktøren. Procedure for orientering om forløbet af samtalerne og principper for udformning af indkaldelse til repræsentantskabsmødet blev drøftet og aftalt.

	Orienteringen blev herefter taget til efterretning.
24.03.04 (bilag)	BOLIGNÆSTVEDs regnskab for 2023 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. Dispositionsfonden udgør kr. 44.364.004, hvoraf den disponible saldo udgør kr. 6.678.900. Administrationen indstiller, At BOLIGNÆSTVEDs regnskab for 2023 godkendes, At overskuddet for 2023 overføres til arbejdskapitalen, og At regnskabet indstilles til Repræsentantskabets godkendelse. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Resultatet svarer stort set til den foreløbige budgetopfølgning for 2023, jf. mødet den 8. februar 2024. Indstillingen blev godkendt.
24.03.05 (bilag)	Afdelingernes regnskaber for 2023 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. På det ordinære repræsentantskabsmøde den 30. maj 2017 besluttede Repræsentantskabet at delegere kompetencen til at godkende afdelingernes regnskaber til Organisationsbestyrelsen. Administrationen indstiller, At afdelingernes regnskaber godkendes. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Afdelingsregnskaberne er fremsendt til underskrift den 22. ds., og der mangler p.t. en del underskrifter fra afdelingsbestyrelserne. Én afdeling har mundtligt givet udtryk for ikke at ville underskrive afdelingsregnskabet. Afdelingernes regnskaber blev godkendt. Administrationen fremsender eventuelle ikke underskrevne regnskaber til Næstved Kommunes afgørelse.
24.03.06 (bilag)	Revisionsprotokollat for 2023 Ri har udarbejdet revisionsprotokollat pr. 31.12.2023 for BOLIGNÆSTVED, der vil blive gennemgået af revisor. Administrationen indstiller, At revisionsprotokollatet tages til efterretning og indstilles til Repræsentantskabets godkendelse. <u>Bestyrelsens beslutning</u>

	Lars Rasmussen, Ri, gennemgik hovedpunkterne i revisionsprotokollatet. Revisionen har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger vedrørende forhold af væsentlig betydning for årsregnskaberne eller vedrørende forvaltningen, hvorfor regnskaberne har en blank påtegning. Den gennemførte egenkontrol er passende i forhold til BOLIGNÆSTVEDS størrelse. Revisionsprotokollatet blev herefter godkendt og indstilles til Repræsentantskabets godkendelse.
24.03.07 (bilag)	Bestyrelsens årsberetning for 2023 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. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender årsberetningen for 2023. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Årsberetningen blev godkendt.
24.03.08 (3 bilag)	Budgetopfølgning pr. 31. marts 2024 På mødet orienteres om budgetopfølgningen for årets første 3 mdr. og om status for dispositionsfonden. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender budgetopfølgningen og tager den øvrige orientering til efterretning. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Budgetopfølgningen blev godkendt og orienteringen taget til efterretning.
24.03.09 (2 bilag) (bilag)	BOLIGNÆSTVEDS budget for 2025 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. Bruttoadministrationsudgifterne stiger med 1,2 mio.kr. til 16,1 mio.kr. som følge af lønudviklingen, herunder ansættelse af medarbejder som følge af den forventede stigning i byggeaktiviteterne, og den forventede flytning til nye administrationslokaler. Administrationen indstiller, At BOLIGNÆSTVEDS budget for 2025 godkendes, og At budgettet indstilles til Repræsentantskabets godkendelse. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Indstillingen blev godkendt.

24.03.10 (2 bilag)	Nybyggeri på Stenlængegård-området Næstved Kommune har på byrådsmøde den 2. april 2024 godkendt skema A vedrørende nybyggeri på 1 storparcel (etape 1) samt godkendt vores købstilbud på yderligere 2 storparceller, herunder tildeling af den nødvendige grundkapital (etape 2). Der er udarbejdet byggebudget/skema A for etape 2, der omfatter opførelse af 43 boliger med en samlet anskaffelsessum på 81,9 mio.kr. Materialet vil blive fremsendt til Næstved Kommune og forventes behandlet af Byrådet på møde i juni 2024. I forbindelse med den videre planlægning af byggeriet skal der foretages geotekniske undersøgelser på etape 2 samt indhentes ekstern rådgivning vedrørende tekniske forhold og finansiering. Den samlede udgift er anslået til kr. 865.000. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender skema A-ansøgningen for etape 2 samt godkender bevilling af kr. 865.000 inkl. moms som lån fra dispositionsfonden for senere at indgå i byggeregnskabet. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Indstillingen blev godkendt, herunder at der kan udarbejdes et samlet skema A for etape 1 og etape 2, såfremt dette aftales med Næstved Kommune.
24.03.11	Brug af trækningsret vedrørende køkkener og badeværelser På mødet den 14. december 2023 blev godkendt indstilling om at forhøje beløbet vedrørende kollektiv råderetsprojekter ved renovering af køkkener og badeværelser til 25.000 kr. pr. boligenhed. Da der kan være betydelig forskel i projektudgiften pr. boligenhed indstilles det, at der kan ansøges om op til 25.000 kr. pr. boligenhed. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender, at der kan ansøges om op til 25.000 kr. pr. boligenhed. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Indstillingen blev godkendt.
24.03.12 (bilag)	Kollektiv råderet i afd. 010 Birkehegnet Projektet omhandler udskiftning af køkkener og er tidligere behandlet på bestyrelsesmøde den 8. februar 2024. Næstved Kommune har haft bemærkninger til grundlaget på det besluttende afdelingsmøde i 2020, ligesom antallet af tilmeldinger til projektet forventes at blive markant større end oprindeligt forudsat. Projektøkonomien er nu baseret på udskiftning af køkken i op til 150 boliger mod tidligere op til 70 boliger. Det forventede større antal køkkener betyder, at det har været muligt at opnå væsentligt bedre priser fra de bydende håndværkere. Der er afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 3. april 2024, hvor beboerne godkendte det reviderede projekt.

	Finansiering: <table> <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> I alt <u>kr. 13.132.500</u> Huslejeforhøjelsen er beregnet til maksimalt 370 kr. pr. måned, svarende til cirka 6% for de tilmeldte boliger. Lånoptagelse, garantistillelse og huslejestigning skal efterfølgende godkendes af Næstved Kommune. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender det reviderede projekt, herunder den forudsatte lånoptagelse. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Indstillingen blev godkendt.	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	Tilskud til gavlmaleri Tilsagn om fondsstøtte til gavlmalerier i afd. 503 Tårnparken lever ikke op til det forventede, jf. mundtlig orienteringen på seneste bestyrelsesmøde. 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. 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. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen beslutter eventuel politik for tilskud til gavlmalerier og anden kunstudsmykning. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Det blev besluttet at yde tilskud fra arbejdskapitalen på 10 t.kr. til udsmykningen, forudsat afdelingen ligeledes yder et tilskud på 10 t.kr., og forudsat at det reviderede oplæg kan godkendes af afdelingen og BoligNæstved. Der blev ikke fastlagt en politik på området. Der vil blive taget stilling fra sag til sag, herunder blive lagt vægt på, at den pågældende afdeling også yder tilskud.						
24.03.14	Etablering af fælles driftsteam 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.						

(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. 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 fælles driftsteam overgår fra de 3 driftscentre, og den årlige merudgift er beregnet til 238 t.kr., svarende til gennemsnitligt 83 kr. pr. lejemål. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen godkender den ændrede organisering af Driften, herunder at opstartsomkostningerne på cirka 313 t.kr. dækkes af arbejdskapitalen. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Som en del af revurderingen af driftsstrukturen vil telefontiden i de 3 driftscentre blive justeret. Indstillingen blev godkendt.
24.03.15 (bilag)	Status på 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. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Orienteringen blev taget til efterretning.
24.03.16	Delegeret kompetence 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. Direktøren har godkendt følgende: • Afdeling 310 Holme-Olstrup. Midlertidig suspension af 2 bestemmelser i råderetskataloget Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Orienteringen blev taget til efterretning.
24.03.17 (bilag)	Skriftlige forretningsgange 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. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Orienteringen blev taget til efterretning.
24.03.18 (2 bilag)	Kompetencehjul På forrige møde blev det besluttet, at den nuværende bestyrelsesevaluering udvides med et kompetencehjul, som skal udfyldes og drøftes på dagens møde. Næste samlede bestyrelsesevaluering gennemføres i marts/april 2025. Administrationen indstiller, At Organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter udformningen af kompetencehjulet. <u>Bestyrelsens beslutning</u> Indholdet af kompetencehjulet blev godkendt og indgår i næste bestyrelsesevaluering. Næstformanden og direktøren sørger for udformning af det samlede materiale.
24.03.19	Orientering fra direktøren (lukket punkt)
24.03.20	Punkter til eventuelt møde den 13. juni 2024 Der er p.t. ingen punkter til et møde i juni måned. Administrationen giver endelig besked om afholdelse/aflysning af mødet senest den 1. juni 2024.
24.03.21	Eventuelt Det er nødvendigt at udsætte det annoncerede kursus den 8. maj 2024 på grund af afbud fra den primære oplægsholder. Kurset afholdes i stedet den 6. juni 2024. Administrationen sørger for orientering til afdelingsbestyrelserne. Materiale fra BL med tilbud om festpakke til Grundlovsfest er videresendt til afdelingsbestyrelsesformændene. Fristen for bestilling af festpakken er ret kort, og tiden vil vise, om de enkelte afdelinger vil/kan nå at udnytte muligheden. Direktøren nævnte til inspiration et tiltag fra en anden boligorganisation, der i forbindelse med organisationens 75 års jubilæum havde ydet et tilskud pr. deltager til lokale jubilæumsarrangementer for at understøtte fælles aktiviteter i de enkelte afdelinger. Der afholdes ordinær generalforsamling i Næstved Fjernvarme den 29. maj 2024. Administrationen videresender indkaldelsen til Organisationsbestyrelsen, når den foreligger.

	Der er konstituerende bestyrelsesmøde umiddelbart efter repræsentantskabsmødet den 22. maj 2024. Administrationen medbringer dagsordenen til mødet.
--	---

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."

Mirosława Zofia Lauridsen

Underskriver

Serienummer: 9d5257e7-b3c2-43c3-ad4f-65571f1611f8

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-06 10:14:19 UTC



June Larsen

Underskriver

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

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-05-06 10:25:27 UTC



Rikke Marla Degn Hansen

Underskriver

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

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-06 10:35:31 UTC



Pia Maria Gulløv Holst

Underskriver

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

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-05-06 14:49:09 UTC



Henrik Nielsen

Underskriver

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

IP: 86.52.xxx.xxx

2024-05-09 17:20:47 UTC



Kristoffer Stephan Smith Petersen

Underskriver

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

IP: 86.52.xxx.xxx

2024-05-10 19:00:53 UTC



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/validator>



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

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

Martin Engelbæk Halling Jacobsen

Underskriver

Serienummer: 0c580353-5553-4b25-93a2-0a34a010acfe

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-05-14 07:49:35 UTC



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/validator>**