

REFERAT Organisationsbestyrelse d. 12-02-2025

Mødedato Onsdag d. 12. februar 2025 kl. 17:30

Mødested Falunvej 8, Vordingborg

Indholdsfortegnelse

Dagsorden til ordinært bestyrelsesmøde onsdag den 12. februar 2025, kl. 17.30.....	3
Pkt. 1136 Endelig godkendelse af forhandlingsreferatet fra det ekstraordinære bestyrelsesmøde den	5
Pkt. 1137 Ændring af prokura- og underskriftsforhold.....	7
Lukket.....	9
Pkt. 1139 Afd. 003, Kalvehave, Sundvej, tilskud til stort vandforbrug p.g.a. utæthed ved vandindfø	10
Pkt. 1140 Afd. 101, Stege Nordby, Safirvej, tilskud til stort vandforbrug p.g.a. utæt vandvarmer.....	12
Pkt. 1141 Afd. 103, Stege Midtby, rødstensvej, tilskud til stort vandforbrug i.f.m. rørbrud.....	14
Pkt. 1142 Gl. Præstø, Søtoftsvej 27, tilskud til udtørring m.v. efter vandskade.....	17
Pkt. 1143 Afd. 401, Gl. præstø, Hestehavevej 14, tilskud til udtørring m.v. efter vandskade.....	19
Pkt. 1144 Præstø fjernvarme, repræsentation i bestyrelsen.....	21
Lukket.....	23
Pkt. 1146 God Almen Ledelse for organisationsbestyrelsesmedlemmer.....	24
Lukket.....	26
Pkt. 1148 Indkomne forslag.....	27
Pkt. 1149 Eventuelt.....	29
Pkt. 1150 Kommende møder i 2025.....	31
Pkt. 1151 Underskriftsblad.....	33

Punkt 1: Dagsorden til ordinært bestyrelsesmøde onsdag den 12. februar 2025, kl. 17.30

Indkaldelse til ordinært bestyrelsesmøde onsdag den 12. februar 2025 kl. ca. 17.30 Mødelokalet, Falunvej	Mødedeltagere: Steen Frederiksen Anja Drejer Carina Flink Jytte Thaulow Lilli Jensen Poul A. Larsen Tinne Hansen	Initialer: SF AD CF JT LJ PAL TH	Deltager: ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓
	Tilforordnede: Jens Hartmann Mette H. Nielsen Michael Larsen	JH MN ML	✓ ✓ ✓

Punkt	Emne	Side
1.136	Endelig godkendelse af forhandlingsreferatet fra det ekstraordinære bestyrelsesmøde den 5. december 2024	1435
1.137	Ændring af prokura- og underskriftsforhold	1436
1.138	Nybyggeri på Fuglebakken i Vordingborg - lukket punkt	1437
1.139	Afd. 003, Kalvehave, Sundvej, tilskud til stort vandforbrug p.g.a. utæthed ved vandindføring	1438
1.140	Afd. 101, Stege Nordby, Safirvej, tilskud til stort vandforbrug p.g.a. utæt vandvarmer	1439
1.141	Afd. 103, Stege Midtby, Rødstensvej, tilskud til stort vandforbrug i.f.m. rørbrud	1440
1.142	Afd. 401, Gl. Præstø, Søtoftsvej 27, tilskud til udbedring efter vandskade	1441
1.143	Afd. 401, Gl. Præstø, Hestehavevej 14, tilskud til udtørring m.v. efter vandskade	1442
1.144	Afd. 515, Hollænderhavens Forsamlingsbygningens fremtid - lukket punkt	1443
1.145	Præstø Fjernvarme, repræsentation i bestyrelsen	1444
1.146	God Almen Ledelse for organisationsbestyrelsesmedlemmer	1445
1.147	Orientering siden sidst	1446
1.148	Indkomne forslag	1447
1.149	Eventuelt	1448
1.150	Kommende møder	1449
1.151	Underskriftsblad	1450

Punkt 2: Pkt. 1136 Endelig godkendelse af forhandlingsreferatet fra det ekstraordinære bestyrelsesmøde den 5. december 2024

Beslutning

Side 1435 / 2025	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 1.136		
Bilag vedlagt ÷		Formandens initialer

Endelig godkendelse af forhandlingsreferatet fra det ekstraordinære bestyrelsesmøde den 5. december 2024.

Det skal beslattes om referatet kan godkendes eller dette skal tilrettes.

Økonomi:

Der er ingen økonomiske konsekvenser som følge af nærværende punkt.

Bilag:

Ingen bilag Referat fra det ekstraordinære bestyrelsesmøde den 5. december 2024 er tidligere fremsendt og lagt på hjemmesiden 13. december 2024.

Beslutning:

Punkt 3: Pkt. 1137 Ændring af prokura- og underskriftsforhold

Beslutning

Bilag

1.137-1 2025-02-12, Prokura og underskriftsforhold.pdf

Side 1436 / 2025	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 1.137.		
Bilag vedlagt ✓		Formandens initialer

Sidst drøftet under pkt. 1.128 den 5. december 2024

Ændring af prokura- og underskriftsforhold

Da Mikkel Holst er fratrukket stillingen som driftsleder og Carsten B. Thomsen er ansat som ny driftsleder, er der behov for en ændring af vores prokura- og underskriftsforhold.

Der er i øvrigt ikke ændringer til de prokura- og underskriftsforholdene der blev godkendt den 5. december 2024.

Det skal besluttes, om de nye prokura- og underskriftsforhold kan godkendes.

Økonomi:

Der er umiddelbart ingen økonomiske konsekvenser som følge af nærværende punkt.

Bilag:

Bilag 1.137/1 Nye Prokura- og underskriftsforhold

Beslutning:

Punkt 4: Lukket

Punkt 5: Pkt. 1139 Afd. 003, Kalvehave, Sundvej, tilskud til stort vandforbrug p.g.a. utæthed ved vandindføring

Beslutning

Bilag

1.139-2 Faktura fra Neder Vindinge VVS.pdf

Side 1438 / 2025	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	Formandens initialer
Punkt 1.139.		
Bilag vedlagt ✓		

Afd. 003, Kalvehave, Sundvej, tilskud til stort vandforbrug p.g.a. utæthed ved vandindføring

I lejemålet Sundvej 55, Kalvehave har der desværre været en utæthed ved vandindføring, som har forårsaget et ekstraordinært stort vandforbrug.

Der blev af ejendomsfunktionær Kim Ø. Hansen, konstateret et meget fugtigt område ud for Sundvej 55, hvilket viste sig at være forårsaget af et tæret kobberrør i bryggersgulv i lejemålet, Sundvej 55.

Desværre nåede der at løbe ca. 624 m³ vand ud, inden man fik udbedret utætheden.

Vordingborg Forsyning har refunderet os vandafledningsafgift for 624 m³, svarende til i alt kr. 30.420,00.

Desværre vil Kalvehave Vandværk ikke tilsvarende dække vandspildet, svarende til kr. 11.598,60, hvorfor afdelingen søger om at få den helt ekstraordinær udgift til vandspildet samt udgiften til VVS for lækagesporing og reparation, dækket af et tilskud fra dispositionsfonden.

Fakta:	Antal lejemål	Husleje pr. m²	Henlagt i alt	Henlagt pr. m²
	55	933,11	3.127.316,00	751,00

Det skal besluttes, om der skal ydes tilskud til afdelingen på udgiften til det vandspildet.

Økonomi:

Ifølge opgørelse fra forsyningen, har der været et vandforbrug på i alt 717 m³, imod et normalt forbrug på 93 m³.

Den ekstra udgift til vandspild udgør således kr. 11.598,60 for Kalvehave Vandværk og kr. 9.198,65 til Neder Vindinge VVS.

Såfremt der bevilges et tilskud på den ekstra udgift til vandspild, vil det betyde en udgift for dispositionsfonden på kr. 20.797,25.

Bilag:

Bilag 1.139/1	Mail korrespondance med Kalvehave Vandværk
- 1.139/2	Regning fra Neder Vindinge VVS på udbedring af vandskade

Beslutning:

Punkt 6: Pkt. 1140 Afd. 101, Stege Nordby, Safirvej, tilskud til stort vandforbrug p.g.a. utæt vandvarmer

Beslutning

Bilag

1.140-1 Afregning fra Vordingborg Forsyning.pdf

Side 1439 / 2025	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	Formandens initialer
Punkt 1.140.		
Bilag vedlagt ✓		

Afd. 101, Stege Nordby, Safirvej, tilskud til stort vandforbrug p.g.a. utæt vandvarmer

I lejemålet Safirvej 1, Stege har der desværre været en utæthed på en vandvarmer, som har forårsaget et abnormt stort vandforbrug.

Beboeren, der afregner direkte med forsyningen, havde ikke opdaget utætheden, men blev kontaktet af forsyningen, som havde bemærket det abnorme store forbrug.

Desværre nåede der at løbe ca. 330 m³ vand ud, inden man fik udbedret utætheden.

Da det er en helt ekstraordinær udgift, ansøger afdelingen / beboeren om, at udgiften til vandspildet dækkes af et tilskud fra dispositionsfonden.

Fakta:	Antal lejemål	Husleje pr. m²	Henlagt i alt	Henlagt pr. m²
	100	810,77	2.554.564,00	315,47

Det skal besluttes, om der skal ydes tilskud til afdelingen på udgiften til det vandspildet.

Økonomi:

Ifølge opgørelse fra forsyningen, har der været et vandforbrug på i alt 384 m³, imod et normalt forbrug på 50 m³.

Den ekstra udgift til vandspild udgør således kr. 22.247,74.

Såfremt der bevilges et tilskud på den ekstra udgift til vandspild, vil det betyde en udgift for dispositionsfonden på kr. 22.247,74.

Bilag:

Bilag 1.140/1 Afregning af forbrugsafgifter fra Vordingborg Forsyning.

Beslutning:

Punkt 7: Pkt. 1141 Afd. 103, Stege Midtby, rødstensvej, tilskud til stort vandforbrug i.f.m. rørbrud

Beslutning

Bilag

1.141-1 Afregning fra Vordingborg Forsyning.pdf

1.141-2 Faktura fra Leif Koch AS.pdf

1.141-3 Faktura fra Skærbæk ApS.pdf

1.141-4 Faktura fra Pribo ApS.pdf

Side 1440.1 / 2025	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 1.141.		
Bilag vedlagt ✓		Formandens initialer

Afd. 103, Stege Midtby, Rødstensvej, tilskud til stort vandforbrug i.f.m. rørbrud

Fredag, den 20. december 2024 blev der desværre konstateret et rørbrud på en udendørs vandledning ved en stophane på Rødstensvej i Stege.

Det var regnskabsassistent, Susanne Roes, der ved modtagelse af afregning af vand fra Vordingborg Forsyning, der den 19. december 2024 konstaterer, at der er et ekstraordinært forbrug.

Hun får straks fat i ejendomsfunktionær, Bo Holmose (BH), som kan konstatere, at der i perioden fra den 1/11 (BH's seneste aflæsning) til den 19/12, har været et forbrug på 400 m³, sammenlignet med hele sidste års forbrug på 1.337 m³.

På baggrund af dette gennemgår BH samtlige lejemål og tjekker deres varmevekslere for utætheder. Der er ingen utætheder, hvorfor der rekvireres en sporingsmand, som konstaterer, at det er et brud på et vandrør ved en stophane, som er årsag til det ekstraordinære store forbrug. Det vurderes, at der er løbet 400 liter vand ud i timen!

Vandrøret bliver straks repareret, men desværre viser opgørelsen fra forsyningen, at der har været et mérforbrug på 1.073 m³ frem til den 31/10 2024. Det skal derfor bemærkes, at det må forventes, at der ved næste års opgørelse, også her vil være et ekstraordinært stort forbrug

Både forsikringen og Vordingborg Forsyning har afvist af deltage i betalingen af udgifterne, og da afdelingen ikke har mulighed for at dække udgifterne til vandspil, lækagesporing, VVS- og gravearbejde, ansøger afdelingen dispositionsfonden om et tilskud.

Fakta:	Antal lejemål	Husleje pr. m²	Henlagt i alt	Henlagt pr. m²
	81	892,51	2.790.643,00	525,15

Det skal besluttes, om der skal ydes tilskud til afdelingen på udgiften til det vandspild, lækagesporing, VVS- og gravearbejde.

Økonomi:

Der har været følgende udgifter som følge af rørbruddet:

Et ekstra vandforbrug på 1.073 m ³	kr. 88.995,84
Lækagesporing	kr. 15.591,75
VVS-arbejde	kr. 11.328,73
Gravearbejde	<u>kr. 7.629,14</u>
Udgifter i alt	kr. 123.546,46

Såfremt der bevilges et tilskud på den ekstra udgift til vandspild, vil det betyde en udgift for dispositionsfonden på kr. 123.546,46.

Bilag:

Bilag 1.141/1	Afregning fra Vordingborg Forsyning for perioden 1/11 2023 – 31/10 2024
- 1.141/2	Faktura fra Leif Koch A/S, lækagesporing
- 1.141/3	Faktura fra Skærbæk ApS, VVS-arbejde
- 1.141/4	Faktura fra Pribo ApS, gravearbejde

Side 1440.2 / 2025	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 1.141.		
Bilag vedlagt ✓		Formandens initialer

Afd. 103, Stege Midtby, Rødstensvej, tilskud i.f.m. rørbrud (fortsat)

Beslutning:

Punkt 8: Pkt. 1142 Gl. Præstø, Søtoftsvej 27, tilskud til udtørring m.v. efter vandskade

Beslutning

Bilag

1.142-1 Faktura fra Blåkilde JLJ ApS.pdf

1.142-2 A conto faktura Belfor Denmark AS.pdf

1.142-3 Faktura fra MKI Murerfirma ApS.pdf

Side 1441 / 2025	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 1.142.		
Bilag vedlagt ✓		Formandens initialer

Afd. 401, Gl. Præstø, Søtoftsvej 27, tilskud til udbedring efter vandskade

Efter et voldsomt regnvejr fik man desværre udfordringer med indtrængende vand, herunder kloakvand i kælder på Søtoftsvej 27 i Præstø.

Det indtrængende vand betød en stor indsats med udtørring og desinficering, demontering af trævægge i kælder, reetablering samt flytning, opbevaring af indbo.

Da det er en helt ekstraordinær udgift som afdelingen ikke selv har mulighed for at finansiere, ansøger afdelingen om et tilskud fra dispositionsfonden til dækning af udgiften.

Fakta:	Antal lejemål	Husleje pr. m²	Henlagt i alt	Henlagt pr. m²
	119	874,40	5.415.115,00	627,60

Det skal besluttes om der skal ydes et tilskud fra dispositionsfonden til dækning af udgifterne til udbedring af vandskaden.

Økonomi:

Den foreløbige opgørelse over udgifterne er følgende:

Belfor Denmark A/S, nedpakning og hjemtagning af løsøre m.v., a conto	kr. 37.500,00
Blåkilde JLJ ApS, nedrivning m.v.	kr. 12.468,75
MKI Murerfirma, Præstø, murerarbejde	kr. 16.255,00
<i>Foreløbige udgifter i alt</i>	<i>kr. 66.223,75</i>
Afsat til rest hos Belfor Denmark A/S	kr. 15.000,00
Afsat til opbevaring og reetablering	kr. 15.000,00
Forventede udgifter i alt	kr. 96.223,75

Såfremt der bevilges et tilskud på hele udgiften, vil det betyde en udgift for dispositionsfonden på kr. 96.223,75.

Bilag:

Bilag 1.142/1	Faktura fra Blåkilde JLJ ApS
- 1.142/2	A conto faktura fra Belfor Denmark A/S
- 1.142/3	Faktura fra MKI Murerfirma ApS

Beslutning:

Punkt 9: Pkt. 1143 Afd. 401, Gl. præstø, Hestehavevej 14, tilskud til udtørring m.v. efter vandskade

Beslutning

Punkt 10: Pkt. 1144 Præstø fjernvarme, repræsentation i bestyrelsen

Beslutning

Bilag

1.144-1 Præstø Fjernvarmes vedtægter.pdf

Side 1443 / 2025	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 1.144.		
Bilag vedlagt ✓		Formandens initialer

Sidst drøftet under pkt. 1.055 den 1. februar 2024

Præstø Fjernvarme, repræsentation i bestyrelsen

I henhold til Præstø Fjernvarmes vedtægters § 10 (bilag 1.144/1), består bestyrelsen i Præstø Fjernvarme af 7 personer, hvoraf Vordingborg Boligselskab, som en af de største aftagere, har 2 pladser:

- En af Vordingborg Boligselskabs Organisationsbestyrelse udpeget repræsentant, der som udgangspunkt er bosat i Præstø Fjernvarme a.m.b.a. 's forsyningsområde
- Den til enhver tid siddende formand for afdelingsbestyrelsen i Egelyparken

Boligselskabet har i henhold til § 9, stk. 5, 20 stemmer.

På organisationsbestyrelsesmødet den 19. marts 2013, har bestyrelsen vedtaget, at de til enhver tid siddende formænd for Vordingborg Boligselskab og afdeling 424, Egelyparken, er stemmeberettigede ved Præstø Fjernvarmes generalforsamlinger.

På organisationsbestyrelsesmødet den 8. juni 2017, besluttede bestyrelsen at indstille SF til at "fortsætte bestyrelsesarbejdet i Præstø Fjernvarme, i hvert fald indtil førstkomende generalforsamling".

Torsdag, den 10. april 2025 har Præstø Fjernvarme ordinær generalforsamling, hvor SF har valgt at træde tilbage efter 25 år i bestyrelsen.

På den baggrund skal det besluttes, hvem der skal udpeges til Præstø Fjernvarmes bestyrelse og være stemmeberettiget ved generalforsamlingen.

Økonomi:

Der er ingen økonomiske konsekvenser som følge af nærværende punkt.

Bilag:

Bilag 1.144/1 Præstø Fjernvarmes vedtægter

Beslutning:

Punkt 11: Lukket

**Punkt 12: Pkt. 1146 God Almen Ledelse for
organisationsbestyrelsesmedlemmer**

Beslutning

Side 1445 / 2025	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 1.146.		
Bilag vedlagt ✓		Formandens initialer

Sidst drøftet under pkt. 1.026 den 14. september 2023

God Almen Ledelse for organisationsbestyrelsesmedlemmer

Organisationsbestyrelsen har det overordnede ledelsesansvar for boligorganisationen og dens afdelinger og er økonomisk og juridisk ansvarlig for hele boligorganisationen. Det betyder, at ansvaret for driften, udlejningen, regnskabsafregning, lejefastsættelse og daglig administration, henhører under organisationsbestyrelsen.

BL har de seneste år arbejdet med "God Almen Ledelse", hvor formålet er at fastholde og fremme godt bestyrelsesarbejde i de almene boligorganisationer – med bidrag og støtte fra de administrative ledelser.

God Almen Ledelse handler om, hvordan boligorganisationen løser sine opgaver i praksis. God Almen Ledelse er den almene boligsektors retningslinjer og anbefalinger om bedste praksis – med plads til fleksibilitet for den enkelte boligorganisation.

I den forbindelse har BL udarbejdet nogle "Anbefalinger for god ledelsespraksis".

Anbefalingerne følger princippet om "følg eller forklar". Princippet betyder, at bestyrelsen i den enkelte boligorganisation selv afgør, i hvilket omfang bestyrelsen ønsker at efterleve anbefalingerne.

Følger boligorganisationen ikke en anbefaling, er der ikke tale om et regelbrud. Det er et udtryk for, at bestyrelsen konkret, og af grunde den kan redegøre for, har valgt at handle anderledes end anbefalingen.

På BL's hjemmeside kan man læse mere konkret om, hvordan man kan arbejde med God Almen Ledelse og se en video med gode råd. Der er udarbejdet et online-kursus som er gratis for organisationsbestyrelsesmedlemmer.

Det er aftalt, at vi på mødet sammen gennemgår kurset, hvor de væsentlige spørgsmål er:

- Hvorfor er boligorganisationens arbejde vigtigt?
- Hvorfor er det vigtigt at vide, hvordan boligorganisationer er opbygget?
- Hvorfor er det vigtigt, at du ved, hvad du har indflydelse på?
- Hvorfor er det vigtigt, at du kender dit ansvar og dine pligter?
- Hvorfor er det vigtigt at kende til samarbejdet med den administrative ledelse?
- Hvor er det gode samarbejde vigtigt?

Kurset afsluttes med test med 18 spørgsmål om de emner, som man har været igennem i.f.m. kurset.

Økonomi:

Der er umiddelbart ingen økonomiske konsekvenser som følge af nærværende punkt.

Bilag:

Bilag 1.146/1 Uddrag fra BL's hjemmeside om God Almen Ledelse

Beslutning:

Punkt 13: Lukket

Punkt 14: Pkt. 1148 Indkomne forslag

Beslutning

Side 1447 / 2025	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 1.148.		
Bilag vedlagt ÷		Formandens initialer

Indkomne forslag

Eventuelt indkomne forslag efter udsendelse af nærværende dagsorden. Emner til behandling under dette punkt, skal senest meddeles ved mødets start.

Økonomi:

Der er ingen økonomiske konsekvenser af nærværende punkt.

Bilag:

Bilag Ingen bilag

Beslutning:

Punkt 15: Pkt. 1149 Eventuelt

Beslutning

Side 1448 / 2025	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 1.149.		
Bilag vedlagt ÷		Formandens initialer

Eventuelt

Under dette punkt kan der ikke optages sager til beslutning.

Økonomi:

Bilag:

Bilag Ingen bilag

Emner til debat:

Punkt 16: Pkt. 1150 Kommende møder i 2025

Beslutning

Side 1449 / 2025	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 1.150.		
Bilag vedlagt ÷		Formandens initialer

Kommende møder i 2025

Bestyrelsesmøde:

Tirsdag den 25. marts 2025 kl. 17.30 - Mødelokalet, Falunvej, Vordingborg

Tirsdag den 17. juni 2025 kl. 17.30 - Mødelokalet, Falunvej, Vordingborg

Torsdag den 28. august 2025 kl. 17.30 - Mødelokalet, Falunvej, Vordingborg

Tirsdag den 21. oktober 2025 kl. 17.30 - Mødelokalet, Falunvej, Vordingborg

Tirsdag den 16. december 2025 kl. 17.30 - Mødelokalet, Falunvej, Vordingborg

Repræsentantskabsmøde:

Fastlægges efter evaluering af indeværende års møde.

Besigtigelsestur:

Fredag den 16. maj 2025 kl. 9.00 - ?

Kredskonference BL´s 11. kreds:

Fredag og lørdag, den 28. og 29. marts 2025 - Comwell Klarskovgaard, Korsør

Julefrokost:

Fredag, den 12. december 2025 kl. 14.00 - fælleslokalet, Rødegårdsvej, Præstø

Økonomi:

Der er ingen økonomiske konsekvenser som følge af nærværende punkt.

Bilag:

Bilag Ingen bilag

Beslutning:

Punkt 17: Pkt. 1151 Underskriftsblad

Side 1450 / 2025	<i>Forhandlingsprotokol</i> <i>Vordingborg Boligselskab</i>	
Punkt 1.151.		
Bilag vedlagt ÷		Formandens initialer

Underskriftsblad

I henhold til forretningsordenen underskriver deltagende organisationsbestyrelsesmedlemmer referatet som bekræftelse på at dette er retvisende, imens de organisationsbestyrelsesmedlemmer der ikke deltog i mødet, alene underskriver referater for at bekræfte, at de er gjort bekendt med de beslutninger, der blev truffet på mødet.

Steen Frederiksen

Anja Drejer

Carina Flink

Jytte Thaulow

Lilli Jensen

Tinne Hansen

Poul A. Larsen