

Til beboerne i
Vordingborg Boligselskab
Afdeling 001, Langebæk



Vordingborg
Boligselskab
www.vorbo.dk

Falunvej 8
4760 Vordingborg
Telefon 55 37 18 84
info@vorbo.dk
CVR-nr. 70 96 26 16

Referat fra ordinært afdelingsmøde

Organisation:	Vordingborg Boligselskab	Afdeling:	001, Langebæk	
Dato:	7. februar 2024	Tid:	Start: 17.30	Slut: 18.55
Sted:	Langebæk ungdomshjem, Langebæk Gade 11, 4772	Antal lejemål repræsenteret:	12 lejemål / 17 beboere fuldmagter	
Fra boligselskabet:	Mette Nielsen, Anette Toft, Søren Jeppesen, Kim Ø. Hansen,	souschef organisationsbestyrelsen driftsleder ejendomsfunktionær		

Mette Nielsen bød velkommen til afdelingsmødet og præsenterede de fremmødte fra boligselskabet.

1. Valg af dirigent
Søren Jeppesen blev valgt og konstaterede, at mødet var rettidigt indkaldt og beslutningsdygtigt.
2. Valg af referent og stemmetællere
Referent: Mette Nielsen
Stemmetællere: Kim Ø. Hansen
3. Afdelingsbestyrelsens årsberetning
Margit Sørensen aflagde en mundtlig årsberetning med bl.a. følgende punkter:
 - Opsat 2 julelyskæder på Gl. Vordingborgvej 45-93
 - Æbleskivearrangement blev aflyst pga. koldt vejr, da det skulle have været afholdt i carportenBeretningen blev taget til efterretning.
4. Fremlæggelse af regnskab for perioden 1.7.2022 – 30.6.2023 og endelig godkendelse af budget for 1.7.2024 – 30.6.2025
Mette Nielsen orienterede om, at afdelingens regnskab kom ud med et underskud på kr. 25.789,-. Samlet resultatkonto er herfter kr. -25.789,-.

4. Fremlæggelse af regnskab for perioden 1.7.2022 – 30.6.2023 og endelig godkendelse af budget for 1.7.2024 – 30.6.2025 (fortsat)
- Der var enkelte spørgsmål til regnskabet, som blev taget til efterretning.
- Mette Nielsen gennemgik budgettet, hvor det fremgår, at huslejen skal stige med 0,5%.
- De væsentligste årsager til stigningen er forsikringer, almindelig vedligeholdelse, henlæggelser, renteudgifter og mindre i tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond.
- Der var enkelte spørgsmål til budgettet, som blev enstemmigt godkendt ved håndsoprækning.
- Søren Jeppesen gennemgik planlagt forbrug på konto 116, se side 8, hvor det primært er udskiftning af vinduer og døre, samt udskiftning af oliefyr på Hegnskrogen 7, det bliver et luft til vand anlæg i stedet. Herudover er der sat af til noget udendørsbelysning, gennemgang tag og service på varmpumper.
- Der var ingen kommentarer til regnskab for afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb, side 7, der herefter blev godkendt.
5. Behandling af indkomne forslag
- Der var ingen indkomne forslag.
6. Valg af medlemmer og suppleanter til afdelingsbestyrelsen
- a) Valg af formand for 2 år
På valg er: Margit Sørensen,
Hegnskrogen 19
- a) Valgt for 2 år:
Det var ikke muligt at få valgt en afdelingsbestyrelse.
- b) Valg af 2 suppleanter for 1 år
- Kurt Christiansen, Hegnskrogen 18 blev valgt som kontaktperson.
7. Valg af medlemmer og suppleanter til repræsentantskabet
- a) Valg af 2 medlemmer for 1 år
På valg er:
Kirsten Wismarch
Benny Steinmejer
- a) Valgt for 1 år:
Henrik Andreasen, Hegnskrogen 19
Det var ikke muligt at få valgt en person mere
- b) Valg af 1 suppleant for 1 år
- b) Valgt for 1 år:
Det var ikke muligt at vælge en suppleant
8. Eventuelt
- Følgende blev drøftet:
- Må man selv male lofter og døre, nej det skal udføres af professionel maler
 - Hvad med nye køkkener. De kan ikke finansieres af afdelingen de kommende år pga. manglende økonomi.

8. Eventuelt (fortsat)



HUSK:

Vordingborg Boligselskab afholder
**"Skovtur for pensionister
og efterlønnere"**
Mandag, den 10. juni 2024"

- Kan der laves nye badeværelser, nej ikke af afdelingen uden optagelse af lån til dette
- Velux vinduer er svære at åbne/lukke med den udleverede stang
- Er det muligt, at der kunne ske isolering af bræddevæg i bryggers

Mette Nielsen orienterede i.h.t. vedhæftede bilag.

Sluttelig takkede dirigenten for den altid gode stemning.

Nærværende referat er underskrevet digitalt via PENNEO af både dirigenten (Søren Jeppesen) og referent (Mette Nielsen)

BEOERVALGTE I AFDELING 001, LANGEBÆK:

KONTAKTPERSON:

Kurt Christiansen, Hegnskrogen 18

SUPPLEANTER TIL AFDELINGSBESTYRELSE:

REPRÆSENTANTSKABSMELEMMER:

Henrik Andreasen, Hegnskrogen 19

Suppl. Repræsentantskabsmedlem

Tillæg til referatet fra det ordinære afdelingsmøde: **Orientering under Eventuelt**

Opfordring til at have en indboforsikring

Vi har altid opfordret alle vores beboere til, at de tegner en indboforsikring, da det er denne, der dækker beboernes eget indbo (et boligselskab kan ikke forsikre dette!) og sikrer, at man kan blive genhuset, såfremt det bliver nødvendigt.

Vi har de seneste år desværre oplevet flere store vand- og brandskader, som har betydet, at det har været nødvendigt at genhuse beboere, både midlertidigt og permanent.

For mange kommer det som en overraskelse, at det er beboerens egen indboforsikring, der skal sørge for genhusningen – *derfor opfordrer vi på det kraftigste til, at ALLE har en indboforsikring.*

Opfordring til at holde øje med fugt i lejemålet

Vi har de seneste måneder haft et usædvanligt vejr, hvor det har regnet langt mere end normalt.

Det har som nævnt givet store udfordringer med vandskader, som er eller er ved at blive udbedret.

Vi har samtidig desværre konstateret, at der er kommet vand ind steder, hvor man normalt ikke forventer det. Vi skal derfor opfordre alle beboere til at holde øje med, om der er fugt i lejligheden, og straks kontakte ejendomsfunktionæren, såfremt der konstateres fugt.

Opfordring til at forebygge skimmelsvamp

Fugt i lejligheder giver skimmelsvamp, hvis ikke den opdages og fjernes i tide!

Skimmelsvamp findes overalt i naturen. De indgår i naturens kredsløb, hvor de lever på overflader af træ og andre organiske materialer.

Skimmelsvampen formerer sig ved hjælp af sporer, som findes i luften, specielt i maj / juni og oktober / november. Sporerne vil derfor helt naturligt komme ind i boliger, men det sker der ikke noget ved, når bare der luftes ud og holdes rent.

I sjældne tilfælde skyldes problemer med skimmelsvamp i boligen, at der enten er sket et brud på en bygningsdel, så regn og fugt kan komme ind eller i endnu sjældnere tilfælde, at bygningen er fejlkonstrueret.

For at undgå problemer med skimmelsvamp, opfordres alle til følgende:

- være opmærksom på fugt alle steder i boligen
- lufte ud 3 gange dagligt – kort, men med gennemtræk
- have god varme på
- ikke tørre tøj indendørs
- lufte ud efter bad
- være specielt opmærksom på dug på vinduerne

Hvis man som beboer oplever problemer med skimmelsvamp i boliger, skal man straks kontakte en ejendomsfunktionær.

Opfordring til at have en røgalarm

Det er vores klare opfordring til alle vores beboere, at de har minimum én røgalarm i deres lejemål.

Hvis man mangler et batteri til sin røgalarm, så kontakt ejendomsfunktionæren.

INFORMATION

Vordingborg, januar 2024

Årets "Tur ud i de blå" for pensionister og efterlønnere

Da det er 40 år siden første "Tur ud i det blå", bliver årets jubilæumstur gennemført med en samlet tur for hele boligselskabet, som afvikles *mandag, den 10. juni 2024*.

Det bliver en lidt speciel tur i år, så vi opfordrer alle boligselskabets pensionister og efterlønnere til at deltage i turen.

Opfordring til at man tilmelder sig SMS-service fra vandværk og el-selskab omkring driftsforstyrrelser m.m.

Post via e-Boks / Digital Post

Alle Boligselskaber er fra 1. januar 2023 sidestillet med offentlige myndigheder omkring brug af elektronisk post (e-Boks / Digital Post).

Dette betyder, at VorBo fremsender post via e-Boks / Digital Post.

Såfremt man er registreret som "fritaget for digital post" via Borgerservice hos Vordingborg Kommune, vil man naturligvis modtage posten fra VorBo som "almindelig papirpost".

Såfremt man modtager sin post digitalt og ønsker dette ændret, skal man henvende sig til Borgerservice. Det er således ikke muligt at få ændret, blot ved at ringe til VorBo!

Kurstab i regnskab 2021/2022

I regnskabet 2021 / 2022, havde vi i lighed med de fleste andre boligorganisationer, et stort kurstab på afdelingsmidlerne i fælles kapitalforvaltning.

Kurstabet blev i.h.t. gældende regler udgiftsført som renteudgifter i afdelingerne.

På grund af de massive kurstab i langt de fleste boligorganisationer, vedtog Folketinget en overgangsordning, som gav boligorganisationer *mulighed* for, at kurstabet kunne bogføres på konto 401, Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser.

I Vordingborg Boligselskab valgte vi *ikke* at benytte os af denne overgangsordning, da det er vores klare overbevisning, at vores beboere er bedst tjent med, at vi udgiftsfører kurstabet som hidtil.

Det har en enkelt beboer klaget over, men vi holdt fast i vores beslutning.

Baggrunden for dette er, at hvis vi havde anvendt overgangsordningen, ville udgiften blive bogført som en udgift på konto 401 og her trukket fra afdelingernes henlæggelser (opsparing) til planlagt og periodiske vedligeholdelse og fornyelser.

Afdelingernes henlæggelser (opsparing) er øremærkede i.h.t. afdelingernes 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner.

I henhold til Vordingborg Boligselskabs målsætning, er det målet, at afdelingerne til stadighed har en henlæggelse (opsparing) på gennemsnitlig 3 års forbrug. Hvis der er afdelinger, der ikke lever op til denne målsætning, vil den årlige henlæggelse blive forøget.

Det er netop det, der vil være tilfældet, hvis overgangsordningen anvendes, da man i.h.t. til denne hæver udgiften (kurstabet) af henlæggelserne.

Da boligselskabet i.h.t. ovenstående, "kun" har 3 års forbrug sparet op, vil man, hvis man hæver pengene her, skulle reetablere opsparingen inden for 3 år. Dette vil betyde, at et beløb svarende til udgiften (kurstabet), skal opkræves ekstra i henlæggelser

Vordingborg, januar 2024

INFORMATION

Orientering under Eventuelt

Kurstab i regnskab 2021/2022 (fortsat)

over en 3-årig periode, hvilket alene kan ske ved at hæve huslejen.

Ved ikke at benytte overgangsordningen og bogføre udgiften (kurstabet) som hidtil, kommer afdelingerne typisk ud med et underskud. Dette underskud overføres til en resultatkonto, som i.h.t. boligselskabets organisationsbestyrelses beslutning, skal afvikles over 8 år.

Altså skal det opståede underskud, opkræves hos beboerne som huslejestigning over 8 år i stedet for over 3 år, hvilket giver en mere jævn huslejudvikling.

INFORMATION

Vordingborg, januar 2024