

Til beboerne i
Vordingborg Boligselskab
Afdeling 163 Ulvsund Centret



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:	163, Ulvsund Centret	
Dato:	28. februar 2024	Tid:	Start: 10.00	Slut: 10.45
Sted:	Ulvsund Centret v/terapien	Antal lejemaal repræsenteret:	4 lejemaal	
Fra boligselskabet:	Mette Nielsen, Søren Jeppesen, Stig Jensen,	souschef driftsleder ejendomsfunktionær		
Fra Ulvsund Centret	Ingen deltog			

Mette Nielsen bød velkommen til afdelingens ordinære afdelingsmøde.

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
Stemmetæller: Stig Jensen
3. 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 der var et overskud på kr. 140.055,- i regnskabet.
Overskudsbeløbet er overført til kontoen for samlet resultat, som nu har en saldo på kr. -367.919,-, som skal udgiftsføres de kommende 8 år.
Årsagen til overskuddet var en netto renteindtægt på kr. 112.206,- hvor der var budgetteret med en renteudgift på kr. 13.764. Men også besparelser på konto:
Kto. 107, Vandafgift kr. 45.700,-
Kto. 114, Renholdelse kr. 49.000,-

3. Fremlæggelse af regnskab for perioden 1.7.2022 – 30.6.2023 og endelig godkendelse af budget for 1/7 2024 – 30/6 2025 (fortsat)
- Samt merudgifter til:
Kto. 105, Nettokapitaludg. Kr. 29.000,-
Kto. 118.2 Andel af fællesfaciliteters drift kr. 24.000,-
- Der var ingen spørgsmål til regnskabet. Regnskabet blev herefter taget til efterretning.
- Mette Nielsen gennemgik budgettet, hvoraf det fremgik, at huslejen skal stige med 1,1 % pr. 1. juli 2024. Årsagen til stigningen er primært stigende udgifter til,
- Nettokapitaludgifter
 - Vandafgift
 - Renholdelse
 - Henlæggelser
- Opsparing til B-ordningen forbliver uændret.
- Der var ingen spørgsmål til budgettet, hvorefter det blev enstemmigt godkendt.
- Søren Jeppesen gennemgik vedligeholdelsesbudgettet (side 7), hvor han oplyste, at der er afsat penge til
- Maling af vinduer
 - Vedligeholdelse af elevatorer og brandanlæg
4. Indkomne forslag
- Der var ingen indkomne forslag.
5. Valg af medlemmer og suppleanter til afdelingsbestyrelsen
- a) Valg af formand for 2 år
 - b) Valg af 1 medlem for 2 år
 - c) Valg af 1 medlem for 1 år
 - d) Valg af 2 suppleanter for 1 år
- Det var desværre ikke muligt at få valgt en afdelingsbestyrelse og ej heller en kontaktperson.
6. Valg af
- a) Kasserer
Ingen kasserer p.t.
 - b) revisor (bilagskontrollant)
- Der blev ikke valgt nogen kasserer og revisor.
7. Valg af medlemmer og suppleanter til repræsentantskabet
- a) Valg af 2 medlemmer for 1 år
 - b) Valg af 2 suppleanter for 1 år
- Det var desværre ikke muligt at få valgt en repræsentant.

8. Eventuelt

Følgende emner blev drøftet:

- Lås på indgangsdør til center
- Mørkt nede ved hak på Ny Ørnebjergvej
- Der er store udfordringer med rotter
- **HUSK**, der må ikke fodres fugle i bebyggelsen

Mette Nielsen orienterede om punkter på vedhæftede bilag

Sluttelig takkede dirigenten for god ro og orden.

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

BEBOERVALGTE I AFDELING 163, ULVSUND CENTRET

KONTAKTPERSON:

SUPPLEANTER TIL AFDELINGSBESTYRELSE:

REPRÆSENTANTSKABSMEDLEMMER:

Ingen

SUPPLEANT:

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.

Vordingborg, januar 2024

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 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.

Vordingborg, januar 2024

INFORMATION