

Til beboerne i
Vordingborg Boligselskab
Afdeling 427, Rødegårdsparken



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:	427, Rødegårdsparken	
Dato:	22. februar 2024	Tid:	Start: 18.30	Slut: 20:28
Sted:	Fælleshuset, Rødegårdsvej 68	Antal lejemål repræsenteret:	25 lejemål / 28 beboere	
Fra boligselskabet:	Steen Frederiksen, Susanne Roes, Per Nielsen, Craig Moffat,	organisationsbestyrelsen økonomimedarbejder driftsleder ejendomsfunktionær		

Afdelingsbestyrelsesformand Berit Nissen bød velkommen til det ordinære afdelingsmøde.

1. Valg af dirigent
Steen Frederiksen blev valgt og konstaterede, at mødet var rettidigt indkaldt og beslutningsdygtigt.
2. Valg af referent og stemmetællere
Referent: Per Nielsen
Stemmetællere: Craig Moffat og Kurt Johansen
3. Afdelingsbestyrelsens årsberetning
Der var ingen beretning.
4. Fremlæggelse af regnskab for perioden 1.7.2022 – 30.6.2023 og endelig godkendelse af budget for 1/7 2024 - 30/6 2025
Susanne Roes orienterede om, at der i regnskabet var et overskud på kr. 18.472,-, herefter er der en samlet underskudssaldo på kr. -183.528,-.
Overskuddet skyldes primært,
 - Netto renteindtægt på kr. 48.389,-

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)

Omkring balance blev nævnt at konto 402, Henlagt til istandsættelse, er en konto som skal styrkes i de kommende år. Det samme for konto 405, Tab ved fraflytning.

Der var ingen spørgsmål til regnskabet. Regnskabet blev herefter taget til efterretning.

Afdelingsbestyrelsens rådhedsafregning blev forelagt af Birgit Jørgensen og efterfølgende godkendt.

Susanne Roes gennemgik herefter budgettet, hvoraf det fremgik, at huslejen pr. 1. juli 2024 skal stige med 3,8%.

Hvilket primært skyldes stigning i:

- Ejendomsskat
- Forsikringer
- Renholdelse
- Almindelig vedligeholdelse, hvor det primært er varmemester ordningen for fjernvarmen der vægter
- Henlæggelser
- Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder
- Renteudgifter

Der var enkelte spørgsmål til budgettet, som herefter blev godkendt ved håndsoprækning med stort flertal og ingen stemmer imod.

Per Nielsen orienterede om drift- og vedligeholdelsesplanen for det kommende år.

5. Indkomne forslag

Forslag fra Kia Helle Andersen, nr. 38, vedr. etablering af flisebelægning mellem Rødegårdsvej 30 og 32 ud mod Næbvej

Boligselskabets bemærkninger:

Forslaget vil koste ca. kr. 50.000,- og påvirke huslejen med 1%.

Kia Helle Andersen motiverede forslaget, med, at det bl.a. ville være praktisk med en smutvej til den kommende Lidl butik.

For forslag 25 stemmer

Imod forslag 29 stemmer

Forslaget blev ikke vedtaget.

6. Valg af medlemmer og suppleanter til afdelingsbestyrelsen

- a. Valg af 2 medlemmer for 2 år
På valg er: Birgit Jørgensen, nr. 24
Henning Wichmann, nr. 34

- a) Valgt for 2 år:
Birgit Jørgensen, nr. 24
Bente Priisholm, nr. 4

- b. Valg af 2 suppleanter for 1 år

- b) Valgt for 1 år:
1. suppleant Henning Wichmann, nr. 34
Det var ikke muligt at vælge en 2. suppleant

7. Valg af medlemmer og suppleanter til repræsentantskabet

- a) Valg af 2 medlemmer for 1 år
På valg er: Berit Nissen, nr. 58
Birgit Jørgensen, nr. 24
- b) Valg af 2 suppleanter for 1 år

- a) Valgt for 1 år:
Berit Nissen, nr. 58 og
Birgit Jørgensen, nr. 24
- b) Valgt for 1 år:
Bente Priisholm, nr. 4
Andreas Nielsen, nr. 10

8. Eventuelt



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

Følgende emner blev drøftet:

- Der var generelt utilfredshed med forhold omkring fjernvarme, herunder:
 - Manglende tilbagemelding efter kontakt/klage.
 - Fejl i opkrævninger – ikke 2 ens aconto opkrævninger ved ens bolig.
 - Fjernvarmen er blevet dyr.
 - Skruer fjernvarmen ned for temperaturen om natten ?
 - Termostater på radiator er forkerte
Efterskrift:
Vi har forholdt dette for fjernvarmen d. 23-02. Det afvises, at der skal specielle termostater på, men det undersøges om der kan sættes nogle bedre på.
- Det blev aftalt, at der snarest bliver indkaldt til Info/spørgemøde hvor Fjernvarmeværket deltager.
- Der blev spurgt om der evt. kan komme el-ladestander op. Per Nielsen orienterede om, at det kan være en mulighed, men det er forbundet med mange udfordringer og pt. bliver boligselskaberne generelt frarådet opstilling på nuværende.
- Ønske om køkkenudskiftning, helt generelt. Per Nielsen undersøger mulighed herfor.
- Gul afdeling ønsker 3 affaldsbeholdere. Per Nielsen oplyste, at dette ikke er en mulighed grundet afstand til boligerne.

Steen Frederiksen orienterede om punkter på vedhæftede bilag.

Dirigenten takkede for fremmødet og den altid gode stemning i afdelingen.

*Nærværende referat er underskrevet digitalt via PENNEO
af både dirigenten (Steen Frederiksen) og afdelingsformand (Berit Nissen)*

Penneo dokumentnøgle: 1W68T-XC3HG-HO/5-8I 6Y6-BAU/AQ-P6AFK

BEBOERVALGTE I AFDELING 427, RØDEGÅRDSKARKEN:

AFDELINGSBESTYRELSE:

Berit Nissen, nr. 58
Birgit Jørgensen, nr. 24
Bente Priisholm, nr. 4

SUPPLEANTER TIL AFDELINGSBESTYRELSE:

Henning Wichmann, nr. 34

REPRÆSENTANTSKABSMEDLEMMER:

Berit Nissen, nr. 58
Birgit Jørgensen, nr. 24

SUPPLEANT:

Berit Nissen, nr. 58
Andreas Nielsen, nr. 10

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

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



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