



Afdelingsmøde - Afdeling 1

mandag d. 25. april 2016

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Valg af Stemmeudvalg
4. Godkendelse af afdelingsbestyrelsens beretning
5. Orientering fra afdelingens teamleder
6. Orientering om afdelingens regnskab
7. Godkendelse af afdelingens budget
8. Behandling af eventuelle indkomne forslag
9. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og –suppleanter
10. Valg til Repræsentantskabet
11. Eventuelt



Bestyrelsens beretning



Bestyrelsens beretning



Bestyrelsens beretning



Nykredit

Bestyrelsens beretning



Bestyrelsens beretning



Bestyrelsens beretning



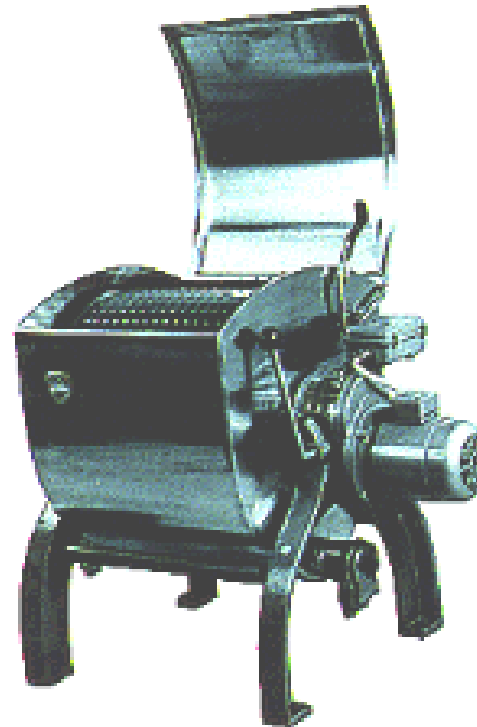
Bestyrelsens beretning



Bestyrelsens beretning



Bestyrelsens beretning



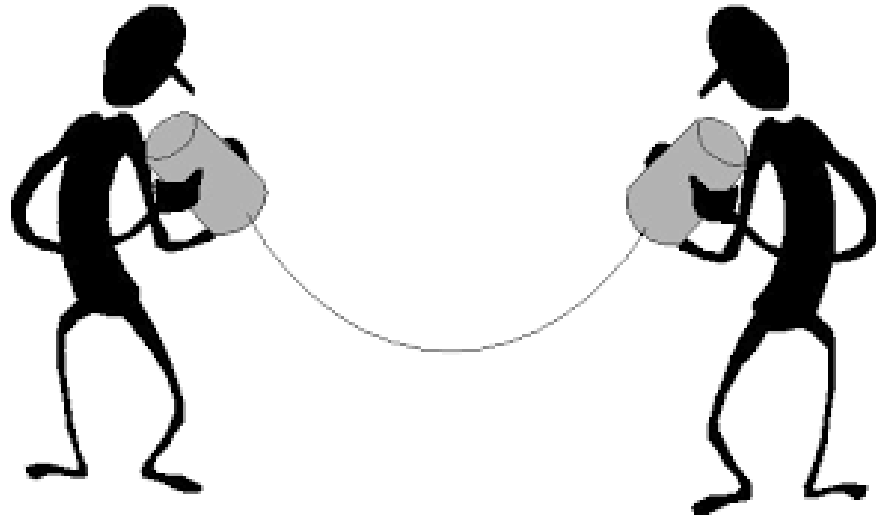
40 years old and still working



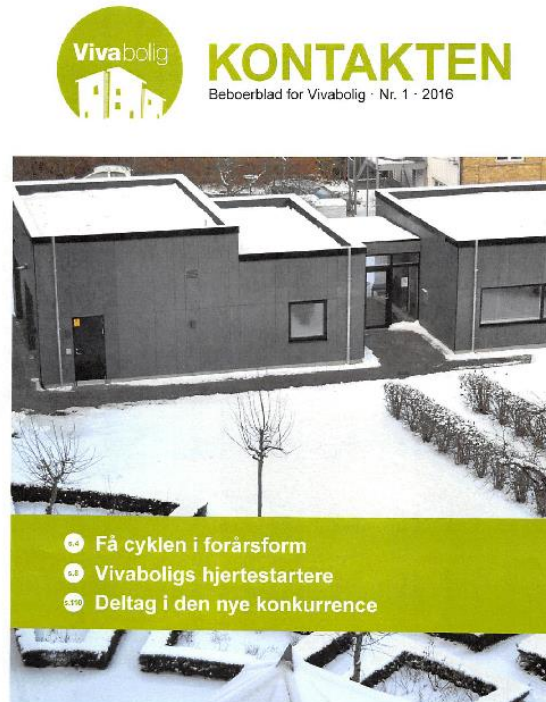
Bestyrelsens beretning



Bestyrelsens beretning



Bestyrelsens beretning



Bestyrelsens beretning



Bestyrelsens beretning



Bestyrelsens beretning



Bestyrelsens beretning



Bestyrelsens beretning



Bestyrelsens beretning



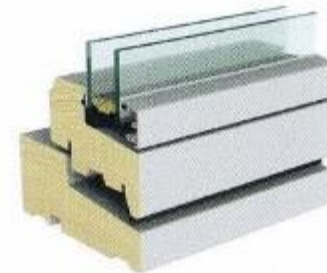
VELFAC 200



VELFAC 200 ENERGY



VELFAC Ribo alu



VELFAC Ribo træ



VELFAC Classic



Bestyrelsens beretning



Bestyrelsens beretning



Orientering fra teamleder

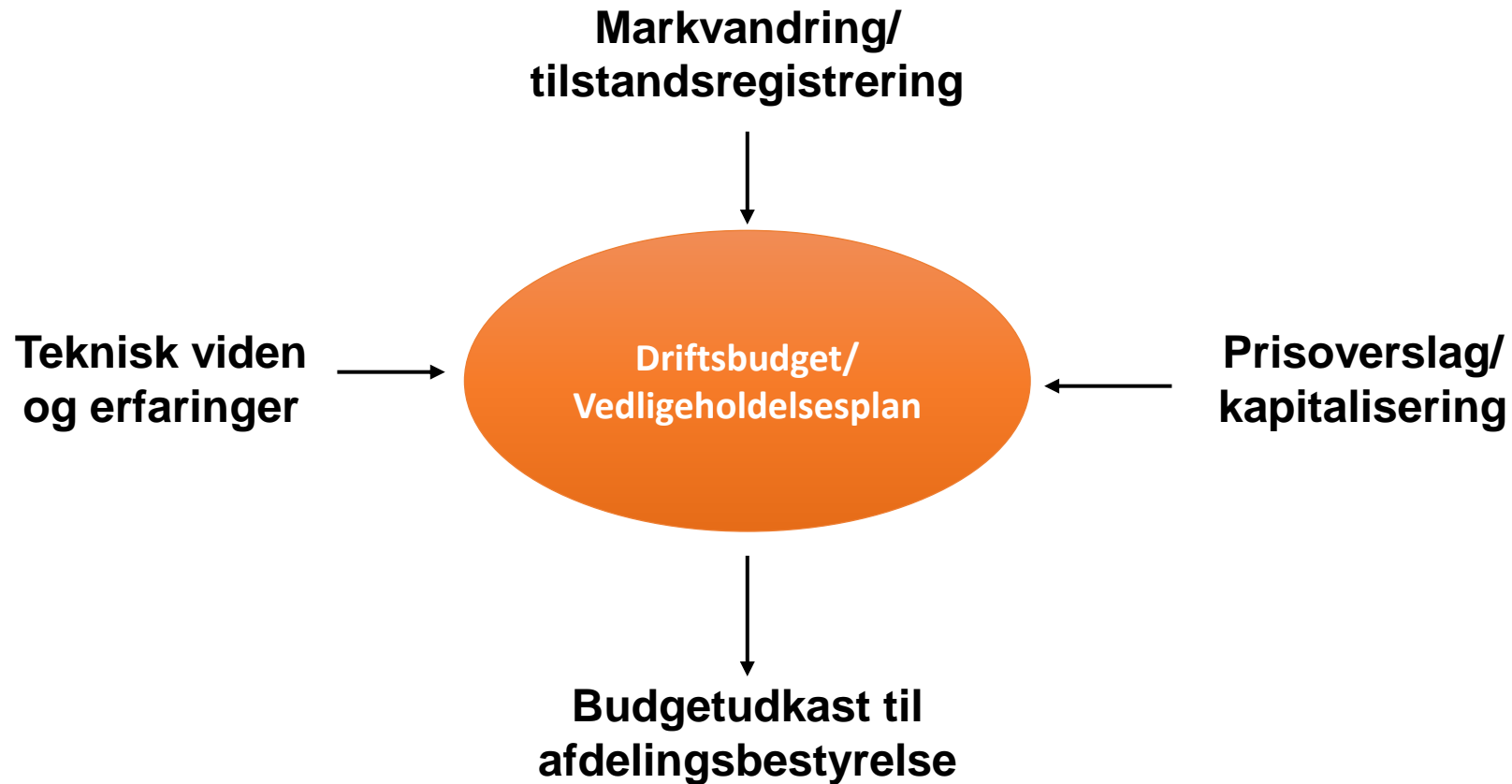


**Teamleder
Klaus Bonde**



Markvandring

Planlægning af fremtidig økonomi (husleje)



Team 1



Team 1

Afdeling 1

Bornholmsgade
Saltholmsgade
Sejrøgade
Morsøgade
Bogøgade

Afdeling 19

Fyensgade



Klaus Bonde
Teamleder



Rasmus Rugaard
Ledende
ejendomsfunktionær



Morten Schmidt
Ejendomsfunktionær



Hans Jørgen Rise
Ejendomsfunktionær



Peter Elnef
Ejendomsfunktionær



Per Jørgensen
Ejendomsfunktionær



Ejendomsfunktionærernes arbejde

- Pleje og vedligehold af grønne udearealer
 - Rengøring af befæstede arealer (dagligt).
 - Rengøring af fælles arealer indendørs
 - Tilsyn af vaskerier dagligt
 - **Beboerservice**
 - Renovering af kældre
 - Affaldshåndtering (dagligt).
 - Renovering af tomme lejligheder inden indflytning
 - Glatførebekæmpelse
 - Indflyttersyn
 - Uddannelse
 - Samt meget mere.....
-

Billeder fra hverdagen



Hvad er teamlederens job?

- Byggemøder
 - Tilsyn ved renoveringer
 - Tilsyn af energiforbrug
 - Forsikringsager
 - Kontakt med myndigheder
 - Kontakt med forsyningselskaber
 - Køkkenbestillinger
 - Kontor og træffetider
 - Varslinger og orienteringsopslag
 - Møder med afdelingsbestyrelsen
 - Forsyn ved fraflytning
 - Fraflyttersyn
 - Ledelse af ejendomsfunktionærerne
 - Tilsyn med den daglige drift/vedligeholdelse
 - Styring af husleje stigninger ved renoveringsopgaver
 - Uddannelse
-

Afsluttede renoveringsopgaver i 2015

- Nye entredøre
 - Nye dørtelefoner
 - Nyt betalingssystem i vaskerierne
 - Nye køkkener
 - Altanlukninger
-

Renoveringsopgaver 2016

- Energibesparende belysning i kælderen
 - Nye køkkener
 - Altanlukninger
 - Se på løsninger vedr. vores knirkende gulve
 - Planlægning og forsøg vedr. vinduesudskiftning fra 2018
 - Energibesparende optimering af fjernvarmeanlægget i afdeling, da fjernvarmen stiger ca. 20% i Aalborg kommune!!!!
-

Rengøring af trappeopgange

Ugentligt

- Trappen fejes
- Måtter rystes
- Papir o. lign fjernes
- Trappen vaskes
- Sliske ved indgang vaskes
- Pletter i nåhøjde på vægge fjernes
- Fingermærker på gadedør og glas fjernes
- Gelænder aftørres
- Vindueskarme aftørres

Månedligt

- Vinduespudsning
 - Vinduesrammer aftørres
 - Gadedør og kælderør rengøres
 - Spindelvæv fjernes
 - Etagen fra 4. etage til loft
-

Hovedrengøring og vaskeri

Hovedrengøring trapper

- Foretages løbende over hele året.
- Grundig rengøring af gulve, vægge, døre, og lofter inkl. lamper.
- Måtter renses
- Paneler, karme, gerigter og alt fast inventar rengøres.

Vaskerier ugentligt

- Spindelvæv fjernes
 - Håndvask rengøres
 - Filter i tørretumbler rengøres
 - Maskiner og øvrige flader aftørres
 - Gulvet støvsuges
 - Gulvet vaskes
 - Maskiner pudses i stårens (1 x årligt).
-

Hvad sker der ved fraflytning og indflytning?

Ved fraflytning

- Lejligheden opsiges
- Man får tilbudt et forsyn
- Lejligheden synes
- Man får en pris på normal istandsættelse med det samme pga. fastprissystem, inden synet er færdig.
- Man modtager et overslag på istandsættelsen seneste. 2 uger efter.

Ved indflytning

- Indflytningssyn aftales
 - Indflytning
 - Mangelliste udfyldes
 - Mangelliste gennemgås
 - Evt. fejl rettes
-

Lejligheden før istandsættelse



Lejligheden klar til nye beboer



Ved drift problemer

- Kontakt os!
- Ikke FACEBOOK



Træffetider ejendomskontoret Sjællandsgade 11

**Kontortider: man - fredag ml. 8-9.00
torsdag tillige ml. 16-17.00**

Telefonisk henvendelse på 98132504

man-ons 8-15

torsdag 8-17

fredag 8-14

Ved ubesvaret, indtal venligst besked på telefonsvareren.

Udenfor kontortiden er der følgende muligheder:

- kontakte en ejendomsfunktionær på gaden**
 - ringe på ved postkassen Sjællandsgade 11**
 - indtal en besked på telefonsvareren.....**
 - send os en mail på team1@vivabolig.dk**
-

Nabohjælp

- En meget effektiv måde at undgå indbrud.
- Det er den enkelte beboer, der skal være aktiv
- Man får en folder i sin postkasse



Renovation i fremtiden

- Nye tiltag vedr. renovation i fremtiden opstart oktober 2016
- Mere sortering af eget affald



Tak til beboerne i afd.1



Regnskab 2015



Regnskab 2015

Overskud kr. 1.052.525

Overskuddet skyldes primært:

1. Besparelse på faste udgifter (renovation, el, forsikringer mv.)
 2. Besparelse på almindelig vedligeholdelse
-

Regnskab 2015

Henlæggelser

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Primo	8.768.646
Henlagt i regnskabsåret	6.200.000
Anvendt i regnskabsåret	- 5.183.748
Ultimo	9.784.898

Pr. m² = kr. 254,64

Regnskab 2015

Renoveringsarbejder

- Udskiftning af punkterede ruder
 - Renovering af el
 - Dørtelefonanlæg
-

Regnskab 2015

Henlæggelser

Istandsættelse ved fraflytning

Primo	3.078.953
Henlagt i regnskabsåret	1.050.000
Anvendt i regnskabsåret	- 372.847
Ultimo	3.756.104

Der har været 65 fraflytning i 2015.

Regnskab 2015

Henlæggelser

Tab ved fraflytning

Primo	779.994
Henlagt i regnskabsåret	500.000
Anvendt i regnskabsåret	- 135.337
Ultimo	1.144.657

Der har været 7 fraflytninger med tab i 2015.

Regnskab 2015

Entredøre

Samlet pris kr. 4.920.927,49

Tag

Udgifter primo	kr. 23.943.934,24
Forbedringer i året	kr. 1.441.655,41
-Tilskud fra Disp.fonden	kr. 2.000.000,00
-Afdrag på lån	<u>kr. 464.187,53</u>
Udgifter ultimo	kr. 22.921.402,12

Budget 2017

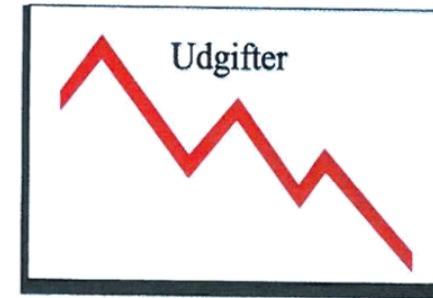


Budget 2017

BUDGETTETS POSTER

Udgifter:

- ☞ Nettokapitaludgifter
- ☞ Faste udgifter
- ☞ Variable udgifter
- ☞ Henlæggelser
- ☞ Ekstraordinære udgifter



Indtægter:

- ☞ Lejeindtægter
- ☞ Renter
- ☞ Tilskud
- ☞ Diverse

Lejeberegning

Budget 2017

Manglende indtægt i 2017:

Kr. 250.103

Svarer til 1% eller 6,61 kr. pr. kvm

Årsag:

- Øgning af henlæggelser
 - Fald i overskuds”tilbagebetaling”
-

Forslag





Bestyrelsesarbejdet

- i en afdelingsbestyrelse

Bliv medlem af din afdelingsbestyrelse

- og få **STOR** indflydelse!



Du skal kun have

- Almindelig sund fornuft
- Interesse og engagement
- Ønske om at repræsentere alle beboere i afdelingen
- Integritet – du har tavshedspligt i personsager
- Lyst til direkte indflydelse



Fakta



- Et medlem bliver valgt for 2 år – suppleanter for 1 år
- Posten som afdelingsbestyrelsesmedlem er ulønnet
- Du får indblik, erfaring og indflydelse på beslutningsprocesser om alt i din afdeling
- Du kan få en udtalelse fra direktør
- Du bliver tilbudt uddannelse hos Vivabolig, BL-kredsen eller BL på landsplan
- Du får mulighed for netværk med andre afdelingsbestyrelser
- Du får mulighed for at deltage i udvalgsarbejde for Organisationsbestyrelsen
- Får mulighed for at blive repræsentantskabsmedlem

NB! Repræsentantskabet er Vivaboligs øverste myndighed med 3-4 årlige møder, hvor Organisationens vision og strategi bliver debatteret, og Organisationsbestyrelsen bliver valgt.

Primære opgaver er at



- Håndhæve afdelingens husorden
 - Indkalde, planlægge og afvikle afdelings- og bestyrelsesmøder
 - Godkende regnskab
 - Samarbejde med teamet i din afdeling om vedligeholdelse og renoveringsopgaver
-

Det er



- Sjovt
- Spændende
- Hyggeligt
- Lærerigt
- Og meget, meget mere...

Så kom og vær med!

Eventuelt

