



Afdelingsmøde – Afdeling 10

Torsdag den 12. maj 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 nye vinduer og tag
7. Orientering om afdelingens regnskab
8. Godkendelse af afdelingens budget
9. Behandling af eventuelle indkomne forslag
10. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og –suppleanter
11. Valg til Repræsentantskabet
12. Eventuelt



Bestyrelsens beretning

**Beretning ved
formand Egon Jensen**



Orientering fra teamleder



**Teamleder
Brian Andreassen**



Team 7

Afdeling 10
Thomas Boss Gade
Kayerødsgade
Søndergade
Jernbanegade
Nyhavnsgade

Afdeling 23
Vesterbro



Brian Andreasen
Teamleder



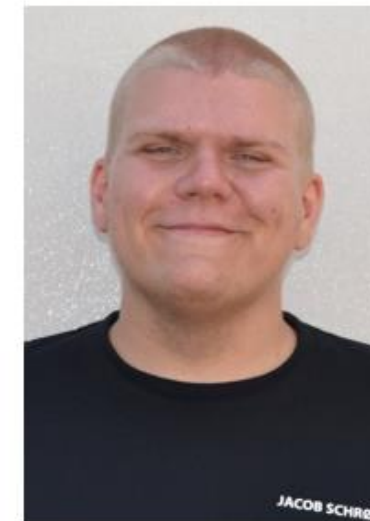
Kenneth Nielsen
Ledende
ejendomsfunktionær



Bjarne Jensen
Ejendomsfunktionær



Jesper Pedersen
Ejendomsfunktionær



Jacob U. Schrøder
Lærling

Kontakt

Kontoret er beliggende i Thomas Boss Gade 12B.

Teamleder Brian Andreassen

Mail: team7@vivaboliq.dk

Telefon: 9816 0465 (ved ubesvaret, indtal venligst besked på telefonsvareren)

Telefontider:

Mandag-tirsdag-onsdag-torsdag 8.00-15.00

Fredag 8.00-14.00

Personlig henvendelse:

Mandag-fredag 8.00-9.00

Leje af selskabslokaler skal bookes mellem kl. 8.00-9.00.

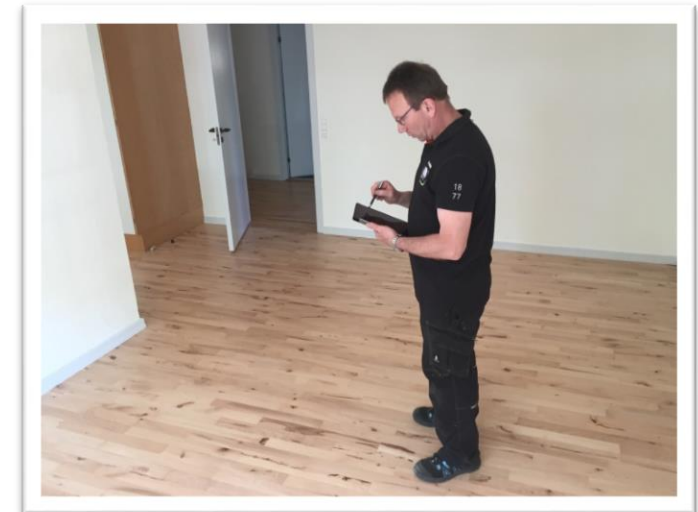
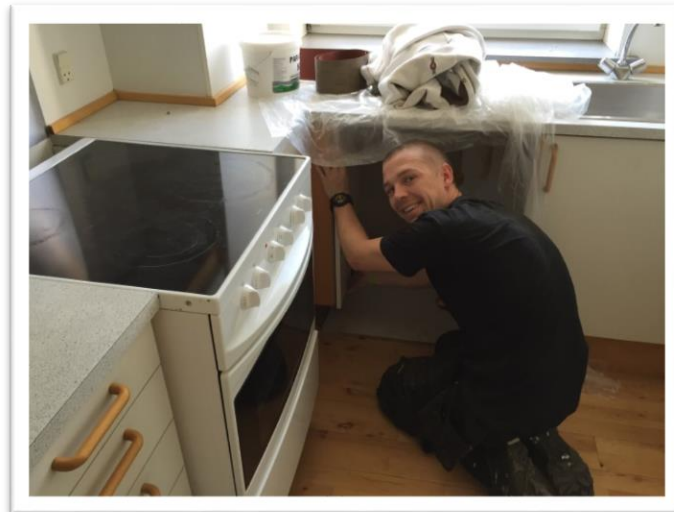


Ejendomsfunktionærernes arbejde



- 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
-

Service

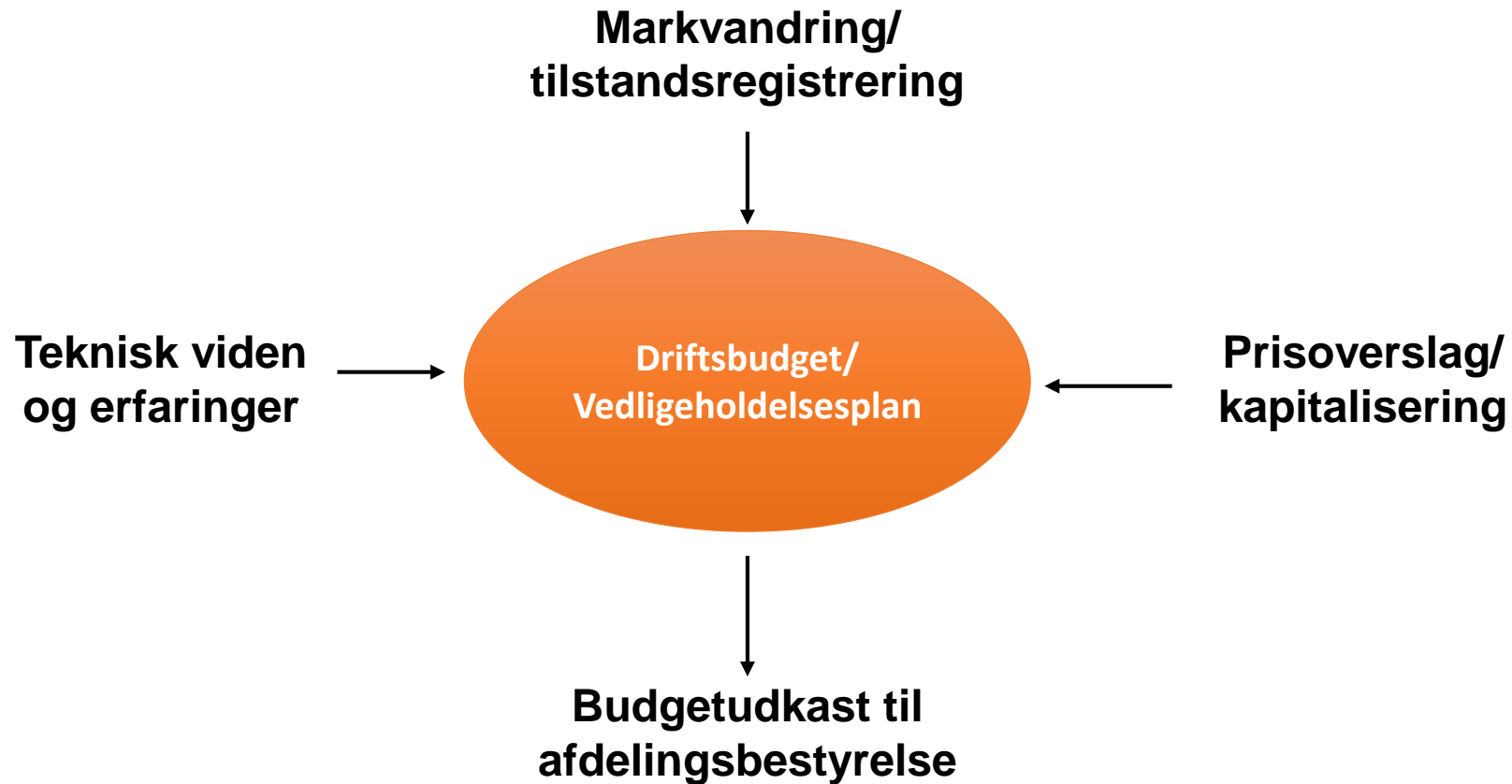
Service udover det forventede:

- Højt prioriteret opgave for teamlederen i Team 7 (servere kaffe for formanden efter middagslur)



Markvandring

Planlægning af fremtidig økonomi (husleje)



Team 7



Fjernvarme

Fjernvarmepriser:

- Priserne stiger på fjernvarmen med ca. 23%
 - Man kan søge info på www.aalborgvarmeforsyning.dk
-

Renovation

Affaldshåndtering:

- Aalborg Kommune opstarter affaldssortering
 - Det betyder, at man bla. skal sortere plast/metal/glas fra husholdningsaffaldet
 - Vi arbejder med løsninger, og I bliver selvfølgelig orienteret løbende
-

Projekter 2015/16

Symfonien:

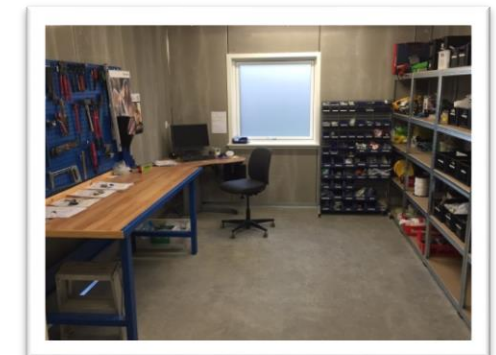
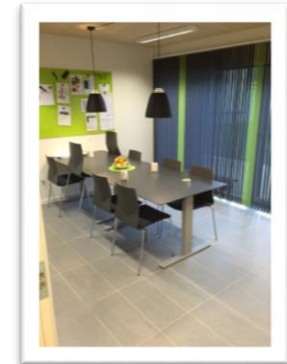
- 105 ungdomsboliger og Vivaboligs nye administration
- Byggemøder
- Div. løsninger (VVS – låsesystem – skiltning etc.)
- Fremtidig drift/vedligehold – TEAM 7



Projekter 2015

Ejendoms kontor:

- Nytårskur
- Arbejdsglæde 😊



Projekter

Helhedsplan (Kayerødsgade):

- Slidte bygninger udv./indv.
 - Badeværelsesrenoveringer
 - Tilgængelige boliger
 - Indledende møde med Landsbyggefonden
 - Lang tidshorisont
-

Projekter

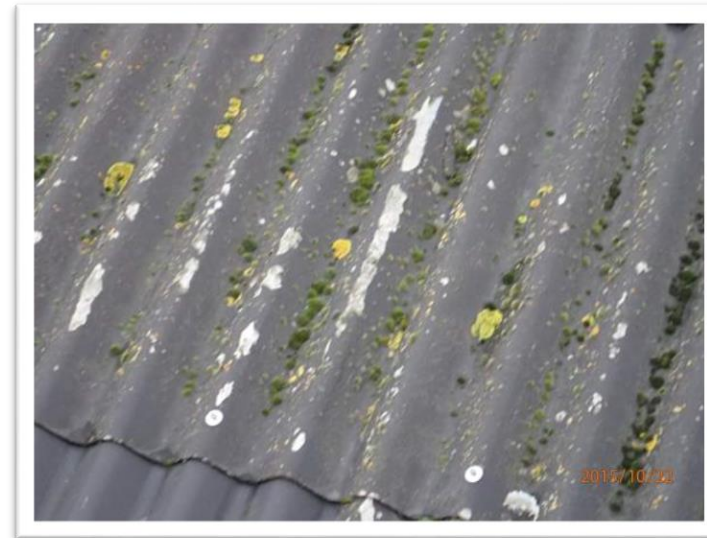
Råderetskatalog (Th. Boss Gade - Sdr. 47/49 - Nyhavnsgade):

- Ikke et påbud men et tilbud
 - Udskiftning af køkken = højere husleje
 - Priser oplyses på ejendomskontoret, hvis man er interesseret
 - Afstemning ifm. forslag
-

Projekter

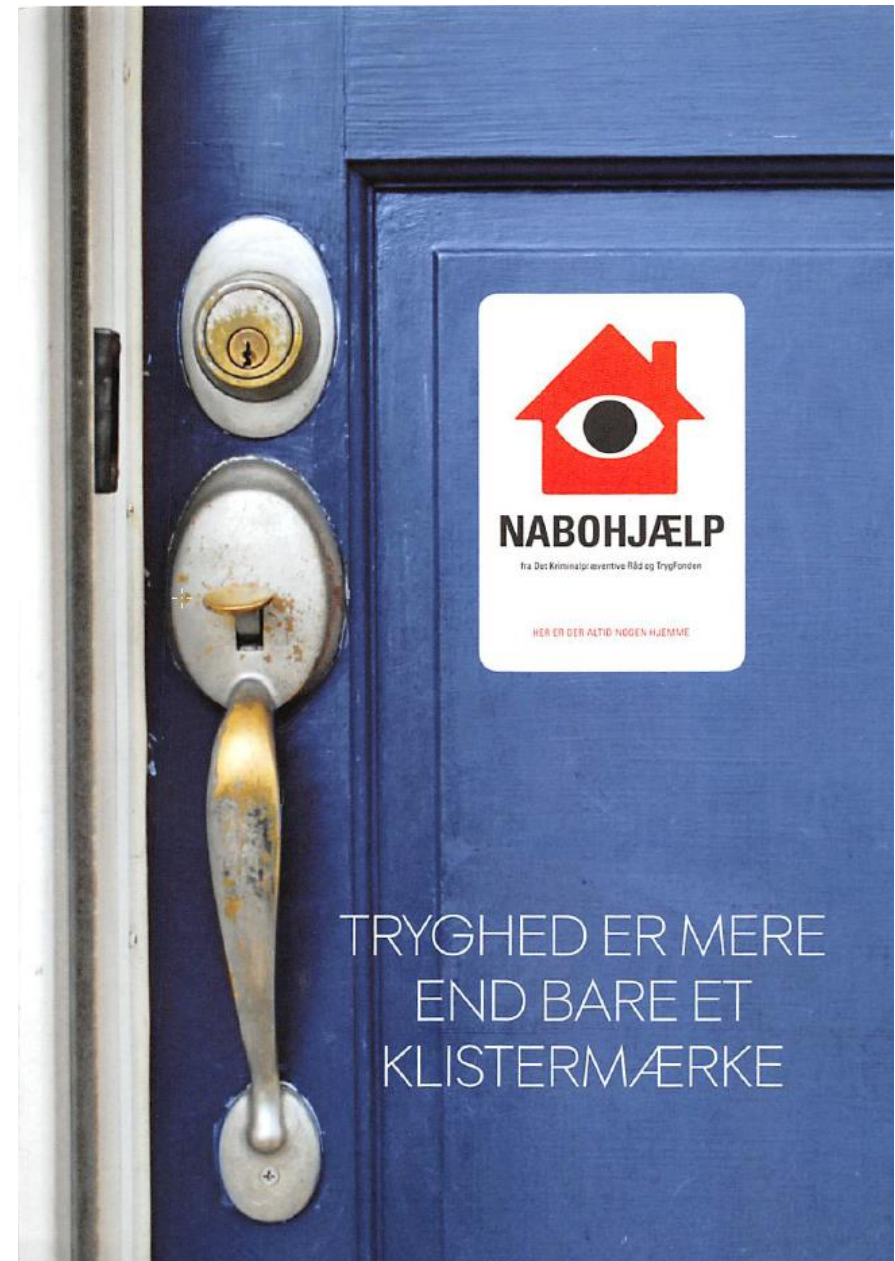
Tag/vinduer Th. Boss Gade

- Dårlig stand – udskiftning nødvendig
- Mere info under næste punkt v/ Klaus Christensen (Arkitekt Nord)
- Afstemning ifm. forslag



Nabohjælp

- En meget effektivt måde, at undgå indbrud på.
- Det er den enkelte beboer, der skal være aktiv.
- Foldere kan tages med hjem.



Tak til beboerne i afd. 10



Tag/vinduer (Thomas Boss Gade)

- Info v/ Klaus Christensen (Arkitekt Nord)



Regnskab 2015



Regnskab 2015

Overskud kr. 318.441

Overskuddet skyldes primært:

1. Besparelse på nettokapitaludgifter (ydelse på oprindelige lån)
2. Besparelse på faste udgifter (vand, renovation, forsikringer, el)

Overskuddet er anvendt til at dække udgifter til undersøgelser af tagudskiftning og altan/facade.

Regnskab 2015



Henlæggelser

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Primo	6.678.704
Henlagt i regnskabsåret	2.000.000
Anvendt i regnskabsåret	- 971.019
Ultimo	7.707.685

Pr. m² = kr. 444

Regnskab 2015



Henlæggelser

Istandsættelse ved fraflytning

Primo	1.051.679
Henlagt i regnskabsåret	190.000
Anvendt i regnskabsåret	- 89.705
Ultimo	1.151.974

Der har været 55 fraflytninger i 2015, heraf er 46 fra ungdomsboliger.

Regnskab 2015

Henlæggelser

Tab ved fraflytning

Primo	57.148
Henlagt i regnskabsåret	35.000
Anvendt i regnskabsåret	66.428
Ultimo	25.718

Der har været 1 fraflytning med tab i 2015.

Budget 2017

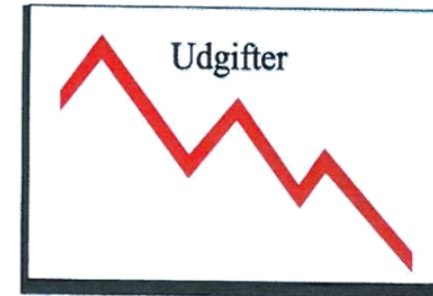


Budget 2017

BUDGETTETS POSTER

Udgifter:

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



Indtægter:

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

Lejeberegning

Budget 2017

Manglende indtægt i 2017:

Kr. 190.512

Årsag:

- Generelle prisstigninger
 - Stigning ydelser til oprindelige lån
 - Stigning ydelser lån til forbedringsarbejder
 - Fald i renteindtægter
 - Fald i andre ordinære indtægter
-

Budget 2017

- Manglende husleje kr. 190.512
- Stigning 1,3 % i gennemsnit
- Stigning kr. 11,14 pr. m² pr. år

Eksempler på ændring i leje efter dette budget:				
Antal m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Mdl. ændring	Årlig ændring
- Bolig på 50 kvm	3.717	3.765	48	578
- Bolig på 60 kvm	4.460	4.518	58	694
- Bolig på 70 kvm	5.203	5.271	67	810
- Bolig på 80 kvm	5.947	6.024	77	926
- Bolig på 90 kvm	6.690	6.777	87	1.041

Ovenstående er eksempler. Din nuværende og fremtidige leje kan derfor variere fra ovenstående.

Forslag



Forslag

Forslag 1:

Tagudskiftning inkl. vinduer og døre

Anslåede udgifter:	kr. 11.000.000,-
Tilskud fra trækningsret:	kr. 2.900.000,-
Afdelingens egne henlæggelser:	kr. 2.900.000,-
Lån:	kr. <u>5.200.000,-</u>
I alt:	kr. 11.000.000,-

Huslejestigning 85,- pr. måned pr. lejemål

På vegne af Afdelingsbestyrelsen
Egon Jensen (formand)

Forslag

Forslag 2:

Køkkenudskiftning over kollektiv råderet

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om, at der kan udføres køkkenudskiftninger over den kollektive råderet i afdeling 10 på følgende adresser:

- Th. Boss Gade 10-18
- Søndergade 47-49
- Nyhavnsgade 4A-4B-4D
- *Kayerødsgade 26-44 (udskiftninger er opstartet)*

Den aktuelle huslejestigning kan oplyses ved henvendelse på ejendomskontoret

På vegne af Afdelingsbestyrelsen

Egon Jensen (formand)

Forslag

Forslag 3:

Sammenlægning af Afdeling 10 og 28

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om sammenlægning af afdeling 10 med afdeling 28 (Symfonien)

Den fortsættende afdeling vil være afdeling 10, efter en eventuel sammenlægning bestående af følgende adresser:

Kayerødsgade, Th. Boss Gade, Søndergade 47-49, Søndergade 62, Jernbanegade, Nyhavnsgade og Kjellerupsgade (Symfonien)

På vegne af Afdelingsbestyrelsen

Egon Jensen (formand)

Valg til afdelingsbestyrelsen

På valg er:

- Birthe Milling (genopstiller)
 - Rasmus Pedersen (genopstiller)
 - Karna Frederiksen (genopstiller)
 - Ulla Fauske (genopstiller - indtrådt i bestyrelsen i stedet for Alexander)
-

Valg af suppleanter

På valg er:

1. Jonna Lind
- 2.



Valg til repræsentantskabet



Eventuelt

