

# AFDELINGSMØDE – AFDELING 10

---

7. MAJ 2019



# DAGSORDEN

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



# BESTYRELSENS BERETNING



**ORIENTERING  
FRA TEAMLEDER  
ERIK SOMMER**

# Team 5

Adresse: Ejendomskontoret

Thomas Boss Gade 12B

Telefon: 9816 0465

Mail: [team5@vivabolig.dk](mailto:team5@vivabolig.dk)



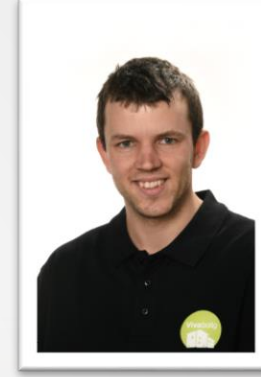
Brian



Lars



Bo



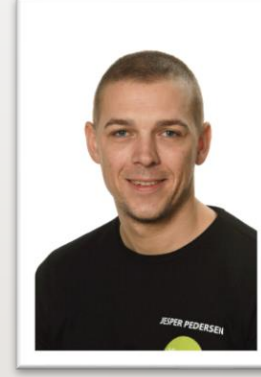
Flemming



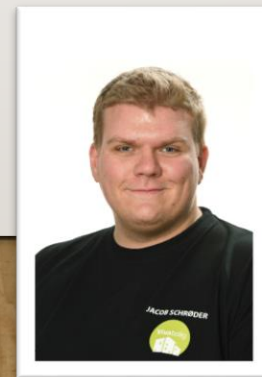
Kenneth



Jesper



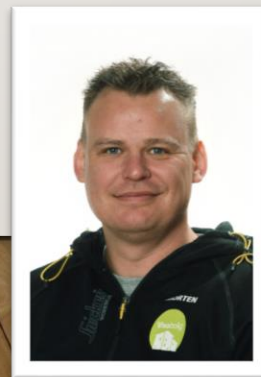
Jacob



Bjarne



Morten



# ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



- Afdeling 10 - 6 adresser - 402 boliger
  - Thomas Boss Gade 10-18 og 21 (61 familie og ældreboliger)
  - Kayeødsøsgade 26-44 (80 familieboliger)
  - Nyhavnsgade 4 (6 familieboliger)
  - Søndergade 47 + 49 (22 familie og ældreboliger)
  - Søndergade 62 (90 ungdomsboliger)
  - Jernbanegade 12 A+B (38 ungdomsboliger)
  - Kjellerupsgade 14 (105 ungdomsboliger)

# ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



- Effektiviseringstiltag
  - LED - belysning
  - Robotplæneklippere
  - Vaskeri
  - Servicebil

# ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



- LED - belysning
  - Thomas Boss Gade 21 "opgange"
  - Søndergade 47 – 49 - "udv. og indiv. belysning"
  - Jernbanegade - "udv. og parkeringskælder"



# ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



- Robotplæneklippere
  - På græs



# ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER

Vaskeri – serviceaftale m. Nortec.

Udgifter og indtægter er trukket ud af budgettet i forlængelse med den valgte vaskeriløsning



# ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



- Servicebil



# ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



- Effektiviseringstiltag fremadrettet
  - Håndværkerudgifterne
    - Det handler om at være kreativ nærig
    - Det handler om at finde langsigtede løsninger

# ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



- Effektiviseringstiltag

- Afdelingernes gennemsnitlige effektivitet i Vivabolig er på 87 pct., hvilket ligger over Region Nordjyllands sammenligningen gennemsnit på 83 pct.
- Ydermere har afdelinger med familieboliger i Vivabolig siden 2014 gennemsnitligt øget deres effektivitet med 4 pct.  
Den gennemsnitlige stigning for de almene familieboligafdelinger i Region Nordjylland ligger på -0,1 pct.
- Tallene beror på en rapport udarbejdet for årene 2014 - 2017

# ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



- Servicetiltag
  - Telefoner
  - Holdopstilling - "mandsopdækning / zoneopdækning"
  - Fibernet

# ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



- Igangværende renoveringer og afsluttede arbejder
  - OB. har afsluttet renoveringen af stueplan i Nyhavnsgade som efterfølgende er udlejet til en ejendomsmæglerkæde.
  - Ny tagrenovering Nyhavnsgade.
  - Flisebelægning i Søndergade 49.
  - Postkasser i Kayeødsøgade - Helhedsplan eller ej.

# ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



- Postkasser





# ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



- Igangværende renoveringer og afsluttede arbejder
  - Kloak ændres til 2-stregssystem
  - Terrænarbejde i forbindelse med den kommende **Plusbus**.
    - Desuden etableres ny kanal, som fører Østerå under krydset Sønderbro/Jyllandsgade.
    - Der etableres nedgravede affaldscontainere

# ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



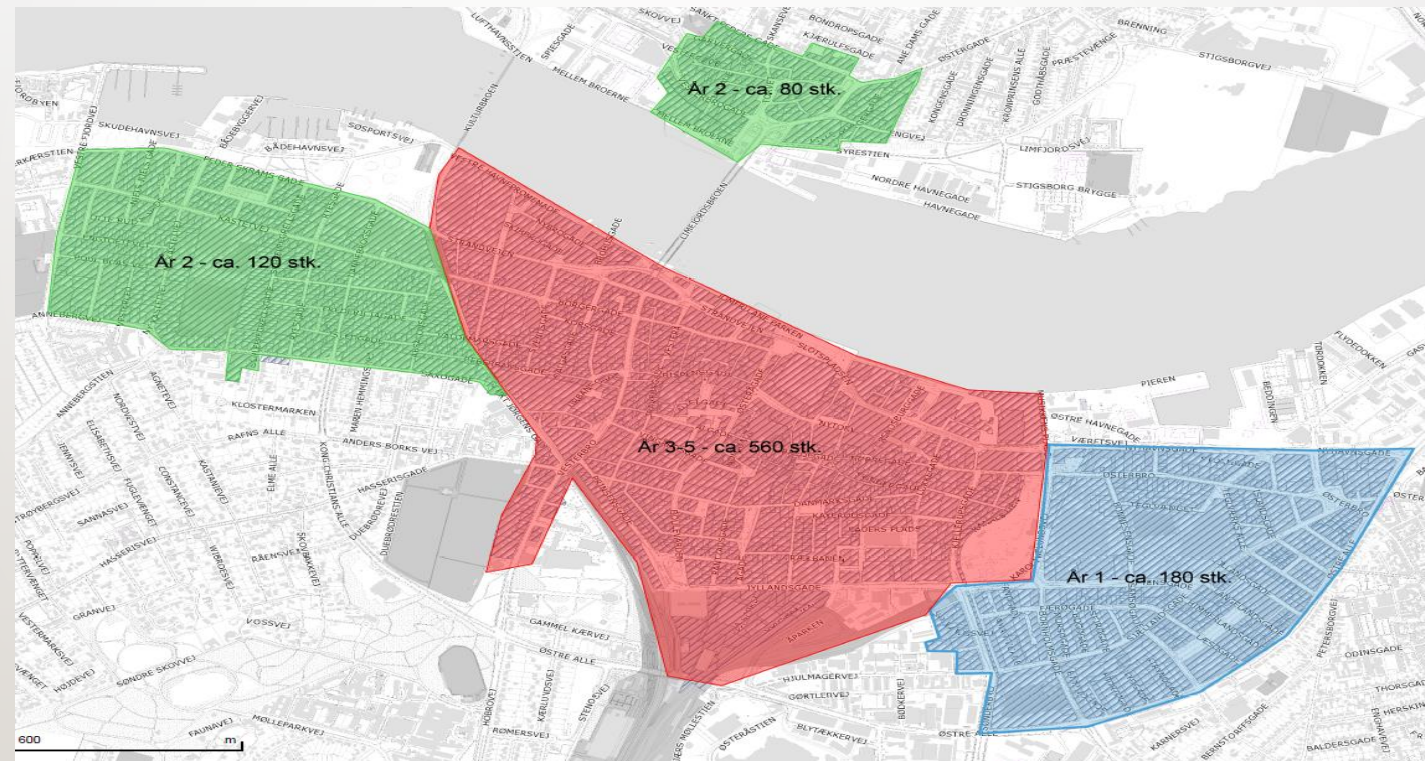
- Kommunale molokker
  - Bedre sorteringsmulighed
    - Mindre restaffald
    - Bedre økonomi
  - Ingen vedligeholdelse
  - Støtte det kommunale projekt

# ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



- Tidsplan: År 2 – ca. 120 stk.



# ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



- Gode råd
  - Svalegange og trapper er boligernes eneste flugtvej og skal derfor altid holdes fri for brandbart oplag.
  - Flugtvejene må under ingen omstændigheder spærres af effekter så som møbler, grill, barnevogne, osv.
  - **Husk!** det er for din egen og de andres sikkerheds skyld.

I opfordres til at benytte egen altan eller afdelingens fælles terrasse.

# ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



- Gode råd
  - Uoriginale opladere til mobilen
  - Røgalarmer
  - Indboforsikring
  - Installationstilladelse

# ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



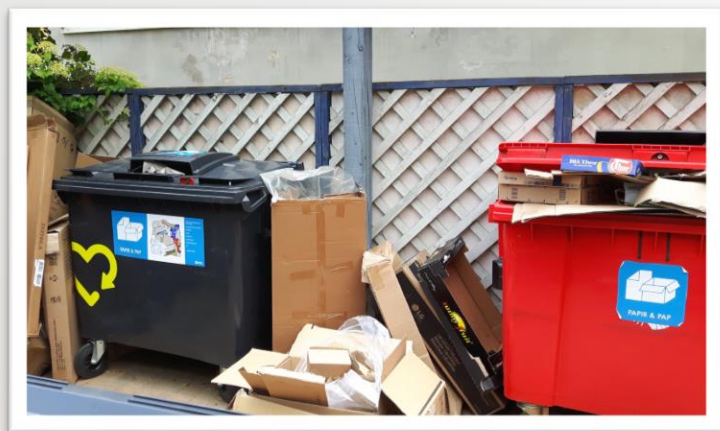
- Installationstilladelse



# HJÆLP OS MED AT HOLDE UDGIFTERNE NEDE



- Hvad kan du, som beboer, selv gøre?



**Sortér dit affald korrekt**



**Efterlad ikke dine ejendele i kælderen og på loftet**



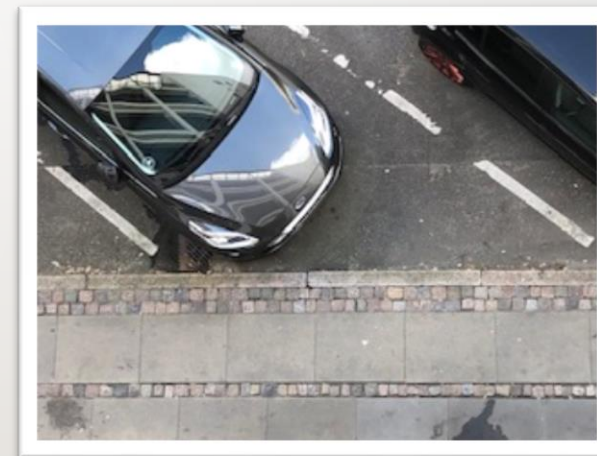
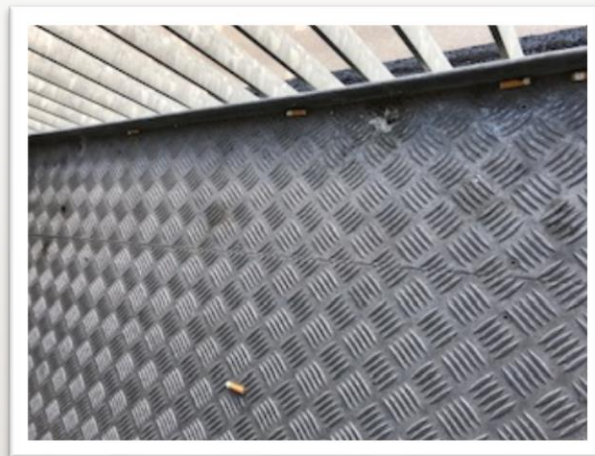
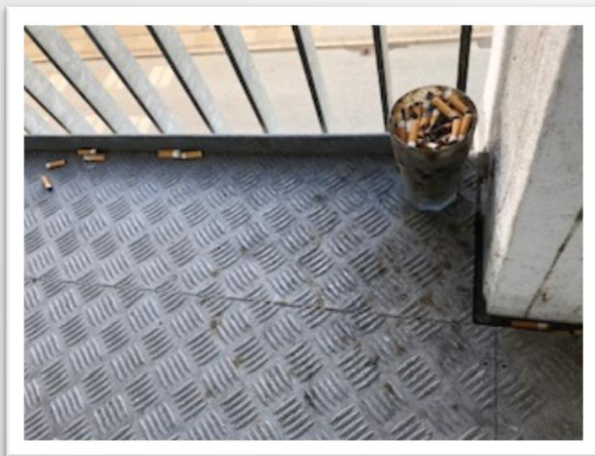
**Hold området rent og fri for ejendele**

# HJÆLP OS MED AT HOLDE UDGIFTERNE NEDE

---



- Hvad kan du, som beboer, selv gøre?







# ORIENTERING OM AFDELINGENS REGNSKAB

---

## OVERSKUD I AFDELINGEN

Skal først dække ikke finansierede forbedringsarbejder

Skal budgetteres tilbagebetalt til beboerne over 3 år

Overskud kan ikke forsvinde,  
det bliver i afdelingen

# Hvad kan overskuddet generelt skyldes

Fælleslokaler

Vedligeholdelse

Renholdelse



Forsikringer

Renovation

Beboeraktiviteter og bestyrelsen



# UNDERSKUD I AFDELINGEN

Skal budgetteres  
afviklet over 3 år

# Hvad kan underskuddet generelt skyldes

Sygdom

Stigning i offentlige udgifter

Renteændring



Store tab ved fraflytning

Manglende henlæggelser

Fælleslokaler

# ORIENTERING OM AFDELINGENS REGNSKA



- 
- Overskud kr. 20.699
  - Årsag til afdelingens resultat
    - Lavere nettokapitaludgifter pga. forskydning i lånehjemtagelse v/nybyggeri
    - Besparelse på forsikringer
    - Besparelse på renholdelse
    - Ekstraordinær henlæggelse til planlagt vedligeholdelse og fornyelse
    - Øgede renteindtægter

# HENLÆGGELSER

---

	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	Istandsættelse ved fraflytning	Tab ved fraflytning
Primo	10.132.097	1.108.262	160.503
Henlagt	4.887.003	20.000	50.000
Anvendt	-4.140.887	-154.127	-136.920
Ultimo	10.878.213	974.134	73.583

# HENLÆGGELSER

---

	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	Istandsættelse ved fraflytning	Tab ved fraflytning
Primo	10.132.097	1.108.262	160.503
Henlagt	4.887.003	20.000	50.000
Anvendt	-4.140.887	-154.127	-136.920
Ultimo	10.878.213	974.134	73.583



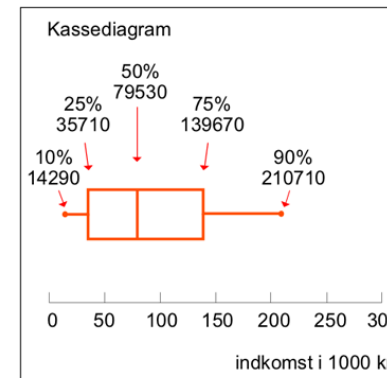
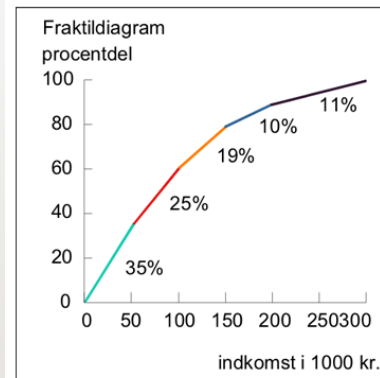
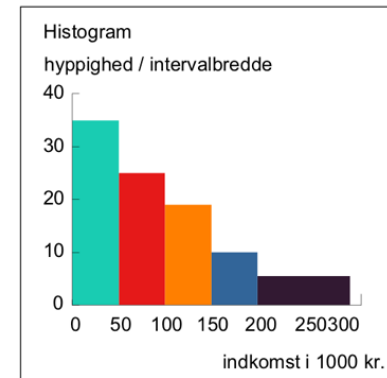
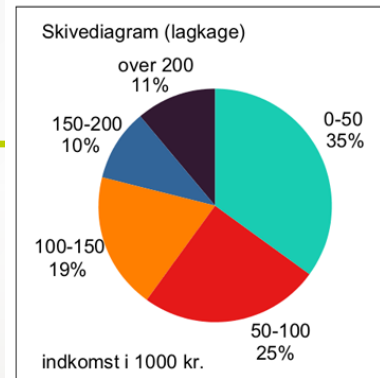


# GODKENDELSE AF AFDELINGENS BUDGET

# HVAD LIGGER BAG BUDGETTET

## Begrundet skøn

- Afdelingsbestyrelsens ønsker
- De sidste 3-5 års udvikling
- Tendenser i samfundet



# HVAD LIGGER BAG BUDGETTET

---

- BEMANDING OG  
LØNNINGER TIL TEAMET



Bygning	Beskrivelse	Mængde	Enhedspris	Pris 2018	EV18	EV19	EV20	EV21	EV22	EV23	EV24	EV25	EV26	EV27	EV28	EV29	EV30	Samlet pris (inkl. moms)	
<b>Bygning 3, Sylowsvej 1B</b>																			
Bindingsværk, malerbehandling	Malerbehandling af alt bindingsværk, inkl. rullestillads	1,0	stk.	10500	10500					10.500							10.500	21.000	
Bindingsværk, partiel reparation og udskiftning	Udskiftning af nedbrudt bindingsværk samt. Evt. nødvendigt murerarbejde, inkl. rullestillads	1,0	stk.	6500	6500					6.500							6.500	13.000	
Dobbelt terrassedør, malerbehandling	Malerbehandling af dobbelt terrassedør mod Sylowsvej	3,4	m²	250	850	850								850				1.700	
Facader og sokkel, Malerbehandling, gårdside	Malerbehandling med diffusionsåbent maling på alle vægoverflader, samt sokkel, gesimser mv., inkl. rullestillads	99,1	m²	195	19321					19.321							19.321	38.642	
Facader og sokkel, Malerbehandling, mod Sylowsvej	Malerbehandling med diffusionsåbent maling på alle vægoverflader, samt sokkel, gesimser mv., inkl. rullestillads	101,3	m²	185	18739		18.739							18.739				37.477	
Facader og sokkel, pudsreparationer, gårdside	Afhugning af løst puds, samt udfræsning af revnede fuger, udfyldning og oppudsning af samme, inkl. rullestillads	5,0	steder	600	3000					3.000							3.000	6.000	
Facader og sokkel, pudsreparationer, mod Sylowsvej	Afhugning af løst puds, samt udfræsning af revnede fuger, udfyldning og oppudsning af samme, inkl. rullestillads	17,0	steder	850	14450					14.450							14.450	28.900	
Rygninger og gratrygninger, udskiftning og vedligeholdelse	Eksist. tætningsmateriale under rygninger vurderes at have en begrænset levetid, rygninger demonteres og der monteres nyt rygningsbånd, rygningerne genmonteres.	39,3	meter	328	12890								12.890					12.890	
Skorstene, vedligeholdelse	Eftergøelse og vedligeholdelse af skorstenspiber, inkl. liftleje	2,0	stk.	1580	3160									3.160				3.160	
Sternbrædder og vindskeder, malerbehandling	Malerbehandling af sternbrædder og vindskeder, træ, kun gårdside, inkl. rullestillads	9,2	m²	460	4232									4.232				4.232	
Tagbelægning, lertagsten, afrensning af alger	Kemisk afrensning af alger på tagsten, inkl. liftleje	1,0	stk.	3500	3500	3.500	3.500	3.500									3.500	14.000	
Tagkonstruktion, vedligeholdelse, borebiller	Behandling af borebilleangreb i tagkonstruktion, behandles med Protox	1,0	stk.	4500	4500	4.500								4.500				9.000	
Tagrender og nedløb, rensning	Rensning af tagrender og nedløb, inkl. liftleje	36,0	meter	40	1440	1.440	1.440	1.440	1.440	1.440	1.440	1.440	1.440	1.440	1.440	1.440	1.440	1.440	14.400
	Udskiftning af beskadiget undertag (kan ses i loftrum) tegl lægter og undertag																		

# HVAD LIGGER BAG BUDGETTET

20 ÅRIG DRIFTS- OG VEDLIGEHOLDELSPLAN

# HVAD LIGGER BAG BUDGETTET

---

## Offentlige udgifter

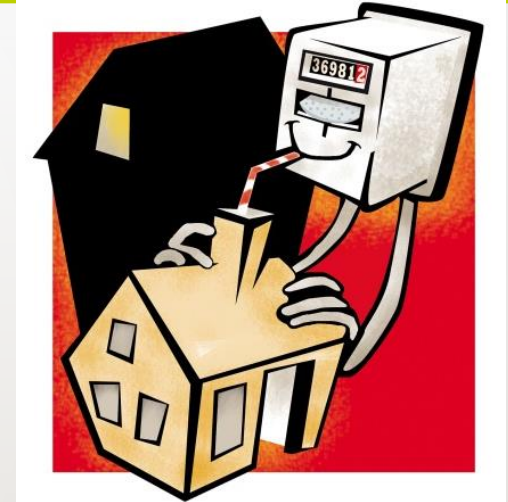
- Renovation
- Ejendomsskat



# HVAD LIGGER BAG BUDGETTET

---

- Forsikringer
- Energiafgifter



# GODKENDELSE AF AFDELINGENS BUDGET



Forslag til husleje stigning i 2020:  
1,90 % svarende til 17,01 kr. pr. kvm pr. år

## Eksempler på ændring i leje efter dette budget:

Antal m <sup>2</sup>	Nuværende leje	Fremtidig leje	Mdl. ændring	Årlig ændring
- Bolig på 50 kvm	3.726	3.797	71	850
- Bolig på 60 kvm	4.472	4.557	85	1.021
- Bolig på 70 kvm	5.217	5.316	99	1.191
- Bolig på 80 kvm	5.962	6.076	113	1.361
- Bolig på 90 kvm	6.708	6.835	128	1.531

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

# VÆSENTLIGE ÅRSAGER TIL BUDGETFORSLAGET

---

- Stigning i udgift til renholdelse
- Øgede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse
- Fald i udgifter til drift af fællesvaskeri
- Fald i ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.





# BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG

# FORSLAG 1: ALTANER

---



**Forslagsstiller:** Ulla Fauske

Jeg vil gerne foreslå, at der kommer altaner på råderetskataloget i Thomas Boss Gade, da det er det, vi har snakket om det tidligere.

Det kan være på samme måde som ved nye køkkener, at det er den enkelte beboer, der ønsker det og betaler for huslejestigning.

Nu er der kommet svar fra Udbetaling Danmark, at det betragtes som en forbedring på lige fod med nye køkkener. Den enkelte kan så selv gå ind og beregne sin boligstøtte. Desuden har vi nu også nogle tal på, hvad det koster.

# VISUALISERING: ALLE ALTANER



# VISUALISERING: ALLE ALTANER





# VALG AF AFDELINGSFORMAND

# VALG AF AFDELINGSFORMAND

---



Opstillede:

1. xx
2. xx
3. xx



# VALG AF AFDELINGSBESTYRELSES- MEDLEMMER OG - SUPPLEANTER

# VALG AF AFDELINGSBESTYRELSESMEDLEMMER OG - SUPPLEANTER

---



Opstillede:

1. xx
2. xx
3. xx



# VALG AF AFDELINGSBESTYRELSESMEDLEMMER OG - SUPPLEANTER

---



Opstillede:

1. xx
2. xx
3. xx

# TILLYKKE TIL NYVALGTE

---



- Hjælp os med at huske:
  - At du skal skrive på en samtykkeerklæring
  - At du skal fotograferes til hjemmeside og Kontakten

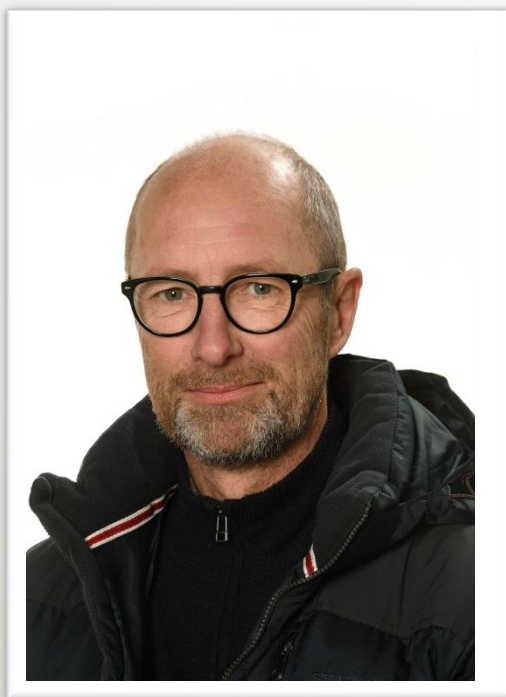


# VALG TIL REPRÆSENTANTSKABET

AFDELINGSMØDET HAR TIDLIGERE OVERLADT VALG - TIL AT  
BESTYRELSEN UDPEGER

# ORIENTERING FRA BEBOERRÅDGIVERNE

Carsten Borup



Johnny Nielsen



## Beboerrådgiverne

Adresse: Bornholmsgade

Telefon: 2349 7740 - 2441 3379

Mail: [cbk@vivabolig.dk](mailto:cbk@vivabolig.dk)

[jon@vivabolig.dk](mailto:jon@vivabolig.dk)



# TAK FOR IDAG

---



- Husk
  - At nyvalgte skal skrive på en samtykkeerklæring
  - At nyvalgte skal fotograferes

TAK FOR IDAG

---

- Hjælp dig selv, spar penge og bo dejligt