

AFDELINGSMØDE – AFDELING 20

25. APRIL 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 afdelingsbestyrelsesmedlemmer og – suppleanter
11. Valg til Repræsentantskabet
12. Eventuelt



BESTYRELSENS BERETNING

-
- Der er ingen bestyrelse



**ORIENTERING
FRA TEAMLEDER
ERIK SOMMER**

Team 5

Adresse: Ejendomskontoret

Thomas Boss Gade 12B

Telefon: 9816 0465

Mail: team5@vivabolig.dk



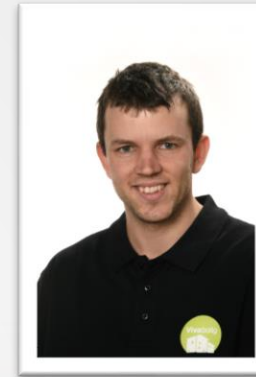
Brian



Lars



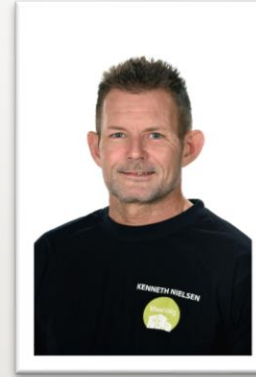
Bo



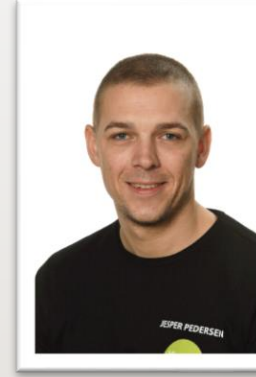
Flemming



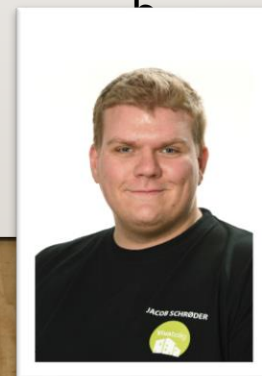
Kenneth



Jesper



Jaco



Bjarne



Morten



ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



- Afdeling 20

- Absalonsgade 2 (20 lejemål)
- Absalonsgade 9 B+C+D (30 lejemål)
- Ryesgade 33 (46 lejemål)
- Ryesgade 50 (32 lejemål)
- Vendelbogade 13 (22 lejemål)
- Skydebanevej (20 lejemål)

ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



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

ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



- LED - belysning
 - Absalonsgade 2 på udv. svalegange
 - Absalonsgade 9 i kælder monteret m. sensor

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



- Tørrestativ



ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



- Servicebil



ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



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

ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



- Effektiviseringstiltag

- Afdelingernes gennemsnitlige effektivitet i Vivabolig er 87 pct.
Region Nordjyllands gennemsnit ligger til sammenligning på 83 pct.
- Siden 2014 har afdelinger med familieboliger i Vivabolig 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
 - Fibernet

ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



- Igangværende renoveringer og afsluttede arbejder
 - LED belysning i hele afdl.
 - Beskæring af beplantning på Skydebanevej
 - Ny gulvbelægning i elevator og fælleslokalet i Ryesgade 33
 - Parkering foran molokker
 - Parkeringsforbud ændres til standsningsforbud mellem kl. 6 – 10

ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



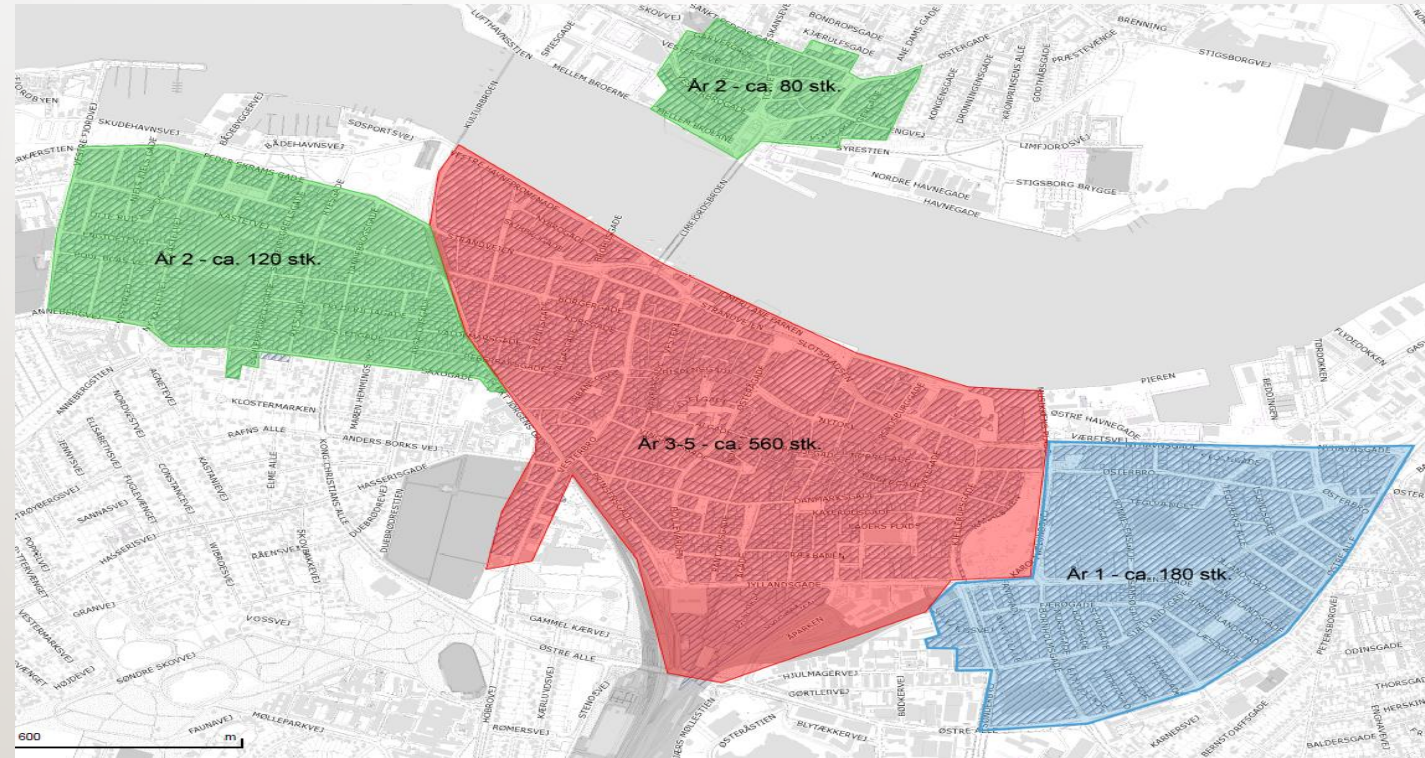
- Kommunale molokker
 - Bedre sorteringsmulighed
 - Mindre restaffald
 - Bedre økonomi
 - Ingen vedligeholdelse
 - Støtte det kommunale projekt

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.
 - I opfordres til at benytte egen altan eller afdelingens fælles terrasse.
- Husk! det er for din egen og andres sikkerheds skyld.

ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



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

ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



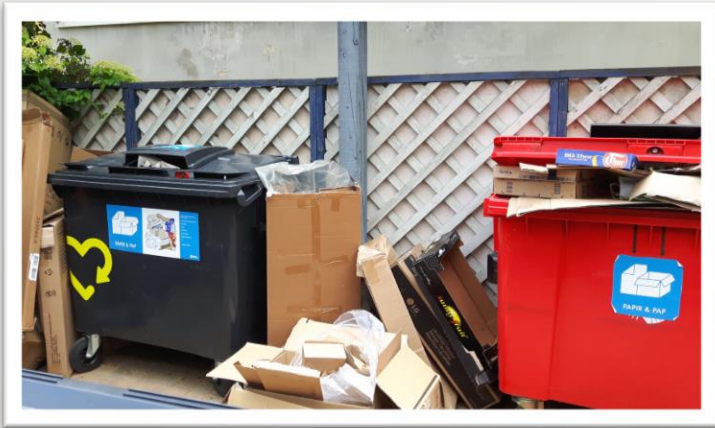
- Installationstilladelse



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



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. 10.775
- Årsag til afdelingens resultat
 - Større støtte på oprindelige låneydelser end budgetteret
 - Besparelse på forsikringer
 - Besparelse på vand, el og varme
 - Besparelse på renholdelse
 - Besparelse på almindelig vedligeholdelse
 - Stigning på drift af fællesvaskeri
 - Ekstraordinær henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse
 - Udgifter til lån vedr. forbedringsarbejder ikke budgetteret
 - Driftsstøtte budgetteret ej modtaget

HENLÆGGELSER

	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	Istandsættelse ved fraflytning	Tab ved fraflytning
Primo	4.373.563	783.966	119.092
Henlagt	2.430.000	100.000	42.000
Anvendt	-672.246	-64.791	-2.092
Ultimo	6.131.317	819.175	159.000

HENLÆGGELSER

	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	Istandsættelse ved fraflytning	Tab ved fraflytning
Primo	4.373.563	783.966	119.092
Henlagt	2.430.000	100.000	42.000
Anvendt	-672.246	-64.791	-2.092
Ultimo	6.131.317	819.175	159.000

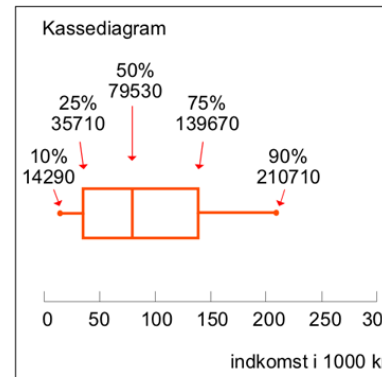
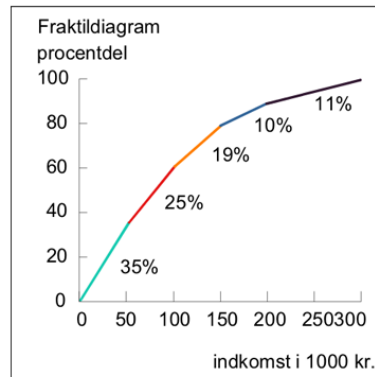
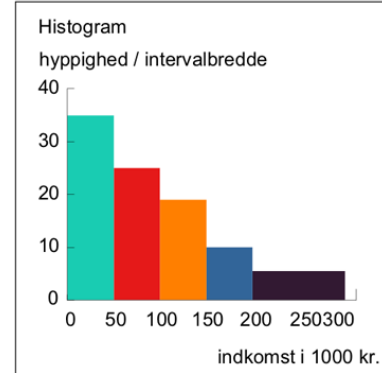
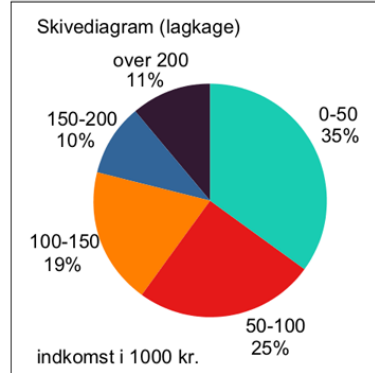


GODKENDELSE AF AFDELINGENS BUDGET

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)
Bygning 3, Sylowsvej 1B																		
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 terrasserør, malerbehandling	Malerbehandling af dobbelt terrasserør 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 rygningbånd, rygningerne genmonteres.	39,3	meter	328	12890							12.890						12.890
Skorstene, vedligeholdelse	Eftergåelse 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	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 er
2,0 % svarende til 21,27 kr. pr. kvm 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	4.436	4.524	89	1.063
- Bolig på 60 kvm	5.323	5.429	106	1.276
- Bolig på 70 kvm	6.210	6.334	124	1.489
- Bolig på 80 kvm	7.097	7.239	142	1.701
- Bolig på 90 kvm	7.985	8.144	159	1.914

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

VÆSENTLIGE ÅRSAGER TIL BUDGETFORSLAGET

- Besparelse på forsikringer
- Besparelse på energiforbrug
- Øgede udgifter til renholdelse
- Besparelse på almindelig vedligeholdelse
- Besparelse på drift af fællesfaciliteter
- Lavere ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder
- Fald i indtægter på vaskeri
- Fald i tilbagebetaling af overskud
- Fald i driftsstøtte



BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG

FORSLAG 1: [BÆREDYGTIGT BOTILBUD – DEL 1]



Forslagsstiller: Udegruppe består af: Mette, Birgitte, Jan, Nasir, Michael (Skydebanevej)

I forbindelse med "Bæredygtigt Botilbud" under ÆH- forvaltning vil vi gerne præsentere vores idekatalog til muligheder som vi i løbet af foråret / sommeren 19 vil forsøge at effektuere på Skydebanevej. Vi vil forsøge at gøre det så mobilt som muligt, hvis det mod forventning skulle vise sig ikke at være en succes. Vi håber på jeres forståelse for vores geniale ideer.

FORSLAG 1: [BÆREDYGTIGT BOTILBUD – DEL 2]



Forslagsstiller: Udegruppe består af: Mette, Birgitte, Jan, Nasir, Michael (Skydebanevej)

Stigereol til blomster	(blomsterpotter fra genbrug)
Bålsted	(gryde / tønde evt. på hjul)
Rammer blomster	100x50 cm
Rammer blomster Atriumgård	(små rammer til krydderi)
Skodtønder / foran bygning	(vi opfinder, måske sammen med VIA)
Hængekøje ?	stativ eller ?
Frø fra Gartneriet	
Blomster fra Gartneriet	
Bede VIVA om at flytte tråd til plæneklipper	
Frugtkasser fra SPAR	

FORSLAG 2: [LÅSE HOVED- OG ALTANDØR]



Forslagsstiller: Esben Okholm Larsen, Ryegade 33, 3. 5

Jeg foreslår at der bliver mulighed for at låse hoved- og altandør i flere positioner, så det bliver nemmere at lufte ud. Det vil forbedre indeklimaet for beboerne og også gavne ejendommen på længere sigt.

Om muligt, må løsningen gerne installeres i dørene, alternativt kunne det være en haspe.

FORSLAG 2: [LÅSE HOVED- OG ALTANDØR]



FORSLAG 3: [HYLDER I ELSKABET, SAMT UDTRÆKSSKUFFER I TØJSKABET]



Forslagsstiller: Esben Okholm Larsen, Ryegade 33, 3. 5

Jeg foreslår at der bliver installeret flere hylder i elskabet, samt udtræksskuffer i tøjskabet, så det bliver nemmere for beboerne at udnytte den begrænsede plads.

FORSLAG 4: [UDNYTTE PLADSEN OVER KØKKENSKABENE]



Forslagsstiller: Esben Okholm Larsen, Ryegade 33, 3. 5

Jeg foreslår at pladsen over køkkenskabene bliver tilgængelig for opbevaring af køkkenudstyr, så det bliver nemmere for beboerne at udnytte den begrænsede plads.
Dette forudsætter at der ikke ligger eksempelvis rør bag den opsatte plade.

FORSLAG 5: [SKYDEDØRE]

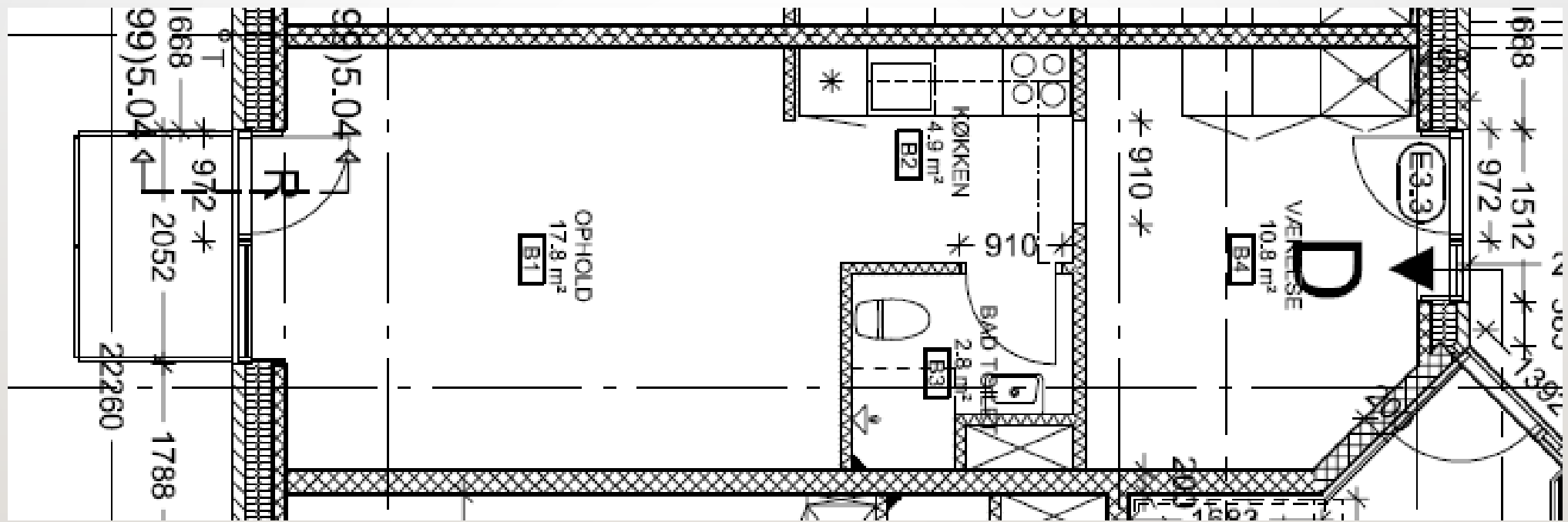


Forslagsstiller: Esben Okholm Larsen, Ryegade 33, 3. 5

Jeg foreslår at der bliver opsat skydedøre ind til det mindre af de to "rum" i studieboligerne, da dette vil gøre lejemålene til toværelses som de er anført.

Dette vil være praktisk for par, der har brug for at udøve forskellige aktiviteter adskilt.

FORSLAG 5: [SKYDEDØRE]





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

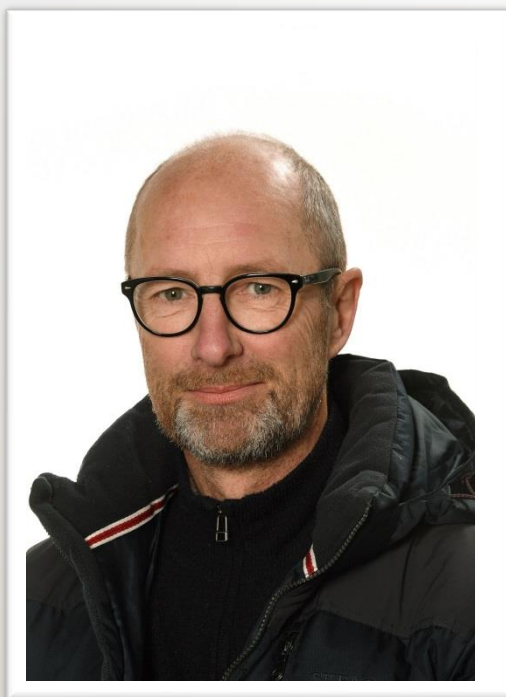


VALG TIL REPRÆSENTANTSKABET

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

jon@vivabolig.dk



TAK FOR IDAG



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

TAK FOR I DAG

- Hjælp dig selv, spar penge og bo dejligt