

AFDELINGSMØDE – AFDELING 24

8. MAJ 2019



DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af forretningsorden
3. Valg af referent
4. Valg af stemmeudvalg
5. Godkendelse af beretning for afdelingen
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. Orientering fra beboerrådgiver
13. Eventuelt



GODKENDELSE AF BERETNING
FOR AFDELINGEN



**ORIENTERING
FRA TEAMLEDER
ERIK SOMMER**

Team 5

Adresse: Ejendomskontoret

Thomas Boss Gade 12B

Telefon: 9816 0465

Mail: team5@vivabolig.dk



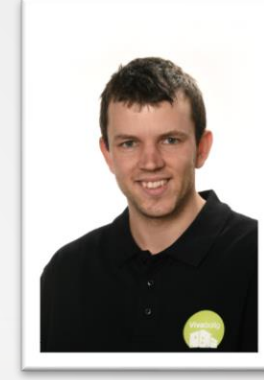
Brian



Lars



Bo



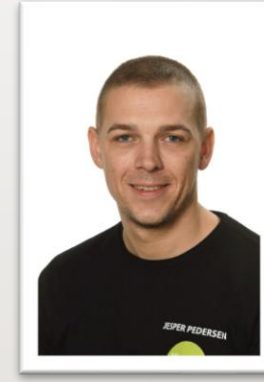
Flemming



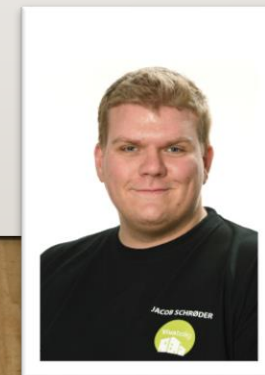
Kenneth



Jesper



Jacob



Bjarne



Morten



ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



- Afdeling 10

- Saxogade 14 A+B+C

(17 ældreboliger)

ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



- Effektiviseringstiltag
 - Robotplæneklippere
 - Servicebil

ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



- Robotplæneklippere
 - På græs



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 de øvrige almennyttige boligselskabers niveau i Region Nordjylland, der til sammenligning ligger med et gennemsnit på 83 pct.
- Ydermere har afdelinger med familieboliger i Vivabolig siden 2014 gennemsnitligt øget deres effektivitet med 4 pct., mens den gennemsnitlige stigning for de almene familieboligafdelinger i Region Nordjylland ligger på -0,1 pct.
- Tallene beror på rapport udarbejdet af Benchmark Analyse for årene 2014 – 2017, hvor tallet 100 pct. angiver det bedst opnået resultat for disse boligselskaber.

ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



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

ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



- Igangværende renoveringer og afsluttede arbejder
 - Maling af kælderrum.
 - Mærkater på glas.
 - Beskæring af bede og buskads.
 - Nye havemøbler og parasoller
 - Læhegn omkring terrasse.

ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



- Læhegn omkring terrasse.



ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



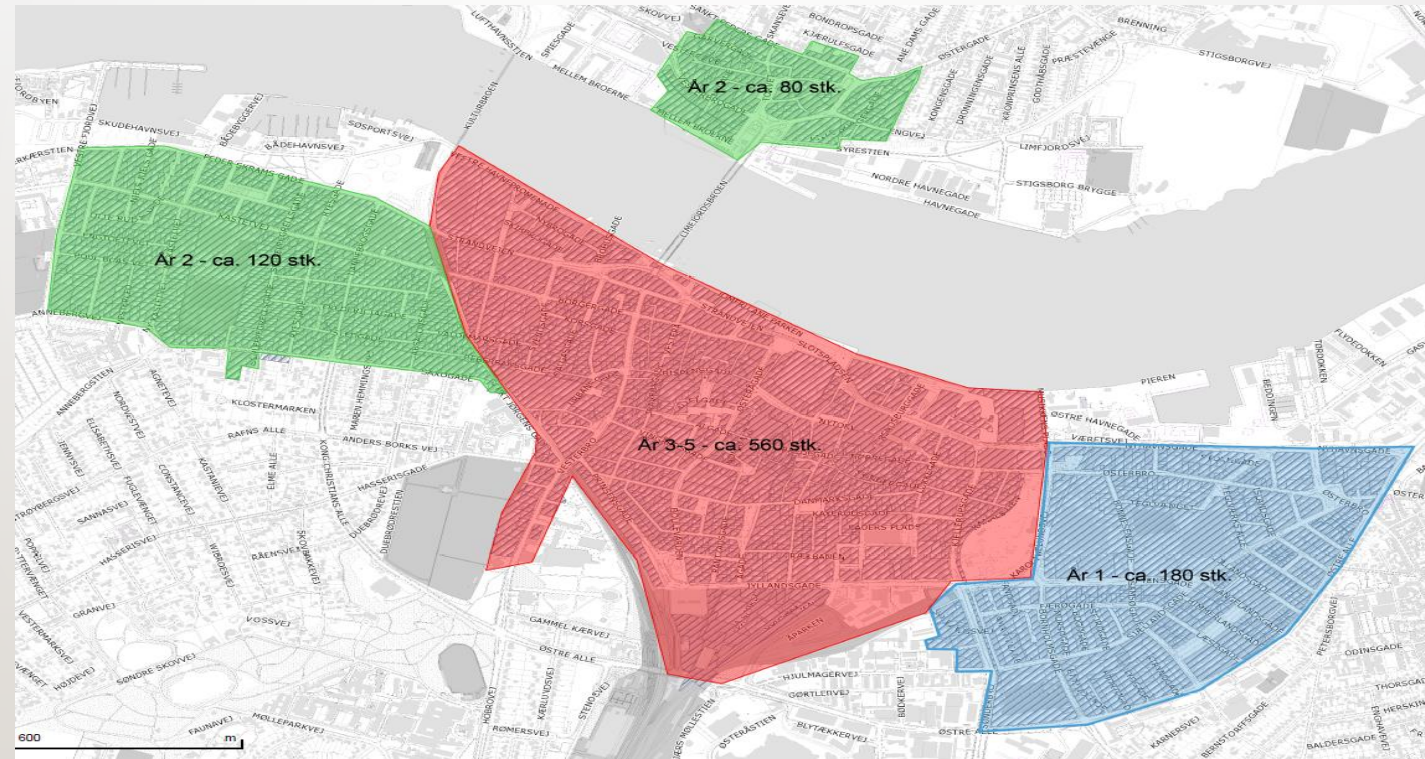
- Kommunale molokker
 - Bedre sorteringsmulighed
 - Mindre restaffald
 - Bedre økonomi
 - Ingen vedligeholdelse
 - Støtte det kommunale projekt

ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



- Tidsplan: År 3-5 – ca. 560 stk.



ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



- Gode råd
 - Trappeopgange 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.

ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



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

ORIENTERING FRA TEAMLEDER

ERIK SOMMER



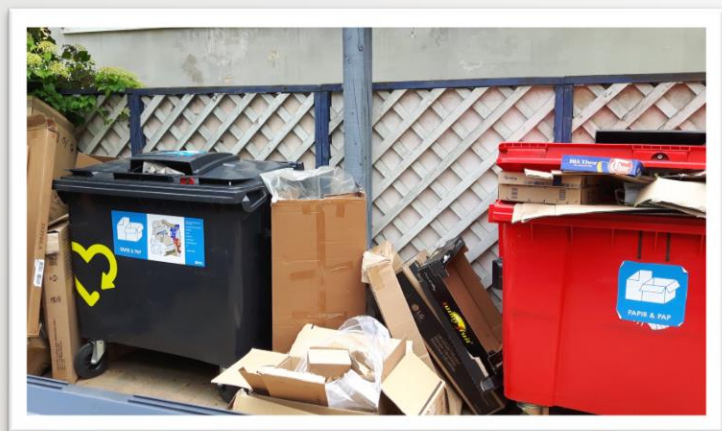
- Installationstilladelse



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 REGNSKAB



- Overskud kr. 5.039
- Årsag til afdelingens resultat
 - Besparelse på forsikringer
 - Besparelse på renholdelse
 - Besparelse på almindelig vedligeholdelse
 - Ekstraordinær henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse
 - Øgede renteindtægter

HENLÆGGELSER

	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	Istandsættelse ved fraflytning	Tab ved fraflytning
Primo	1.118.051	57.948	25.000
Henlagt	650.000	10.000	0
Anvendt	-64.680	-5.727	327
Ultimo	1.703.370	62.221	24.673

HENLÆGGELSER

	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	Istandsættelse ved fraflytning	Tab ved fraflytning
Primo	1.118.051	57.948	25.000
Henlagt	650.000	10.000	0
Anvendt	-64.680	-5.727	327
Ultimo	1.703.370	62.221	24.673

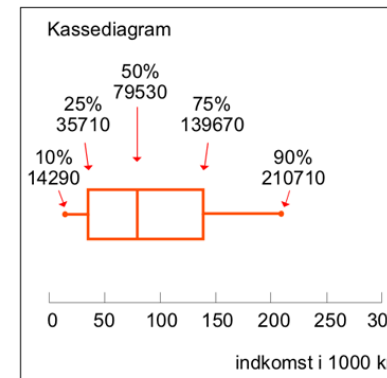
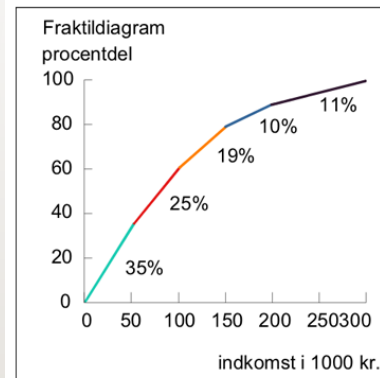
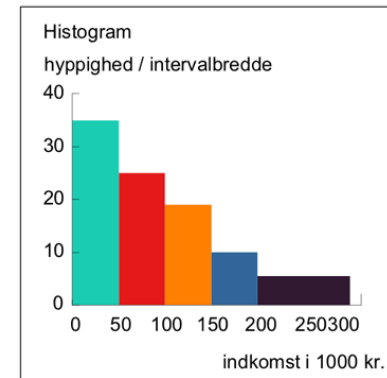
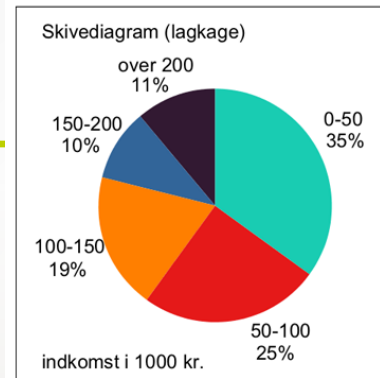


GODKENDELSE AF AFDELINGENS BUDGET

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
Ryngninger og gratryngninger, udskiftning og vedligeholdelse	Eksist. tætningsmateriale under ryngninger vurderes at have en begrænset levetid, ryngninger demonteres og der monteres nyt ryngningsbånd, ryngningerne genmonteres.	39,3	meter	328	12890								12.890					12.890
Skorstene, vedligeholdelse	Eftergælde 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 VEDLIGEHOLDELSESPLAN

HVAD LIGGER BAG BUDGETTET

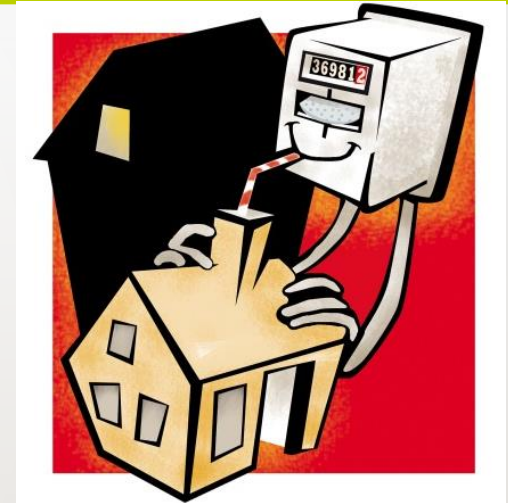
Offentlige udgifter

- Renovation
- Ejendomsskat



HVAD LIGGER BAG BUDGETTET

- Forsikringer
- Energiafgifter



GODKENDELSE AF AFDELINGENS BUDGET



Forslag til husleje stigning i 2020:
2,07 % svarende til 23,39 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	4.713	4.811	97	1.170
- Bolig på 60 kvm	5.656	5.773	117	1.404
- Bolig på 70 kvm	6.599	6.735	136	1.638
- Bolig på 80 kvm	7.541	7.697	156	1.872
- Bolig på 90 kvm	8.484	8.659	175	2.105

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

VÆSENTLIGE ÅRSAGER TIL BUDGETFORSLAGET

- Øgede låneudgifter på oprindelig finansiering
- Øgede udgifter til renholdelse
- Besparelse på drift af fællesvaskeri
- Lavere indtægtsført overskud fra tidligere år



BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG

FORSLAG 1: CYKELSKUR



Forslagsstiller: Jesper Ubbesen, Saxogade 14C

Afdelingen bør etablere et cykelskur med lys og elstik i gården, som kan aflåses.

Beboerne, som er dårlig gående/har stærkt nedsat mobilitet, har ikke muligheden for at få deres (handicap-)cykler aflåst for natten.

Et cykelskur etableret i terræn/gården vil gøre det muligt, da brugen af en cykelkælder ikke er fysiologisk eller motorisk farbart.

Desuden er det umuligt at få handicap-cykler (tre-firehjulet) ind gennem hovedindgang/elevator, hvis man påtænker, at det kunne være en løsning.

Hvis afdelingen ønsker, at beboerne får mulighed for et aktivt udeliv med egen transport, så er et cykelskur løsningen (og som de andre beboelser har).

Det vil desuden skabe et mindre behov for parkeringspladser, hvis brugen af cykel/elcykel bliver det fortrukne transportmiddel.

Større trivsel og sundhed i afdelingen vil formodentlig give en positiv følgevirkning ved anlæggelse af et cykelskur. Håber på forståelse for ønsket.

FORSLAG 2: CYKELSKUR

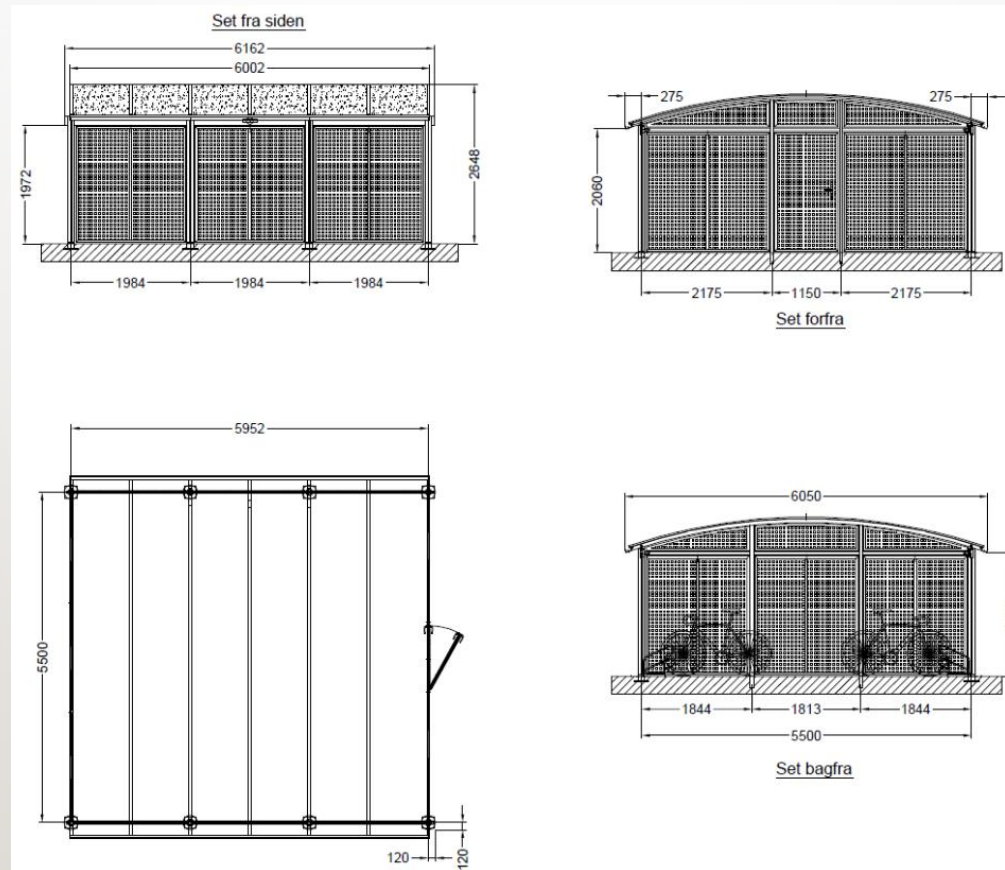


Forslagsstiller: Norma Marie Lang, Saxogade 14 A, st. tv.

Etablering af cykelskur i gården, da vi har problemer med at få cykler op og ned af kældertrappen.

KØKKEN: CYKELSKUR

FORSLAG



KØKKEN: CYKELSKUR





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

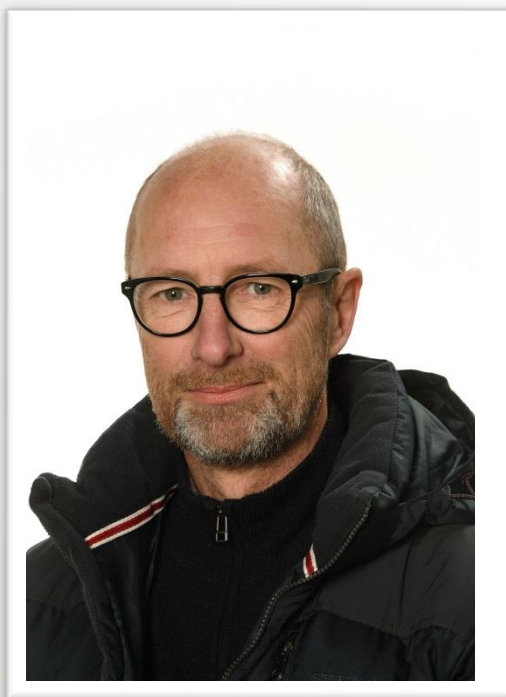


VALG TIL REPRÆSENTANTSKABET

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



EVENTUELT



Emne: Beboerne i Saxogade

En stor tak til Bo og Flemming for det flotte aktivitetsrum som de har gjort i stand og pyntet op.

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