



Afdelingsmøde – Afdeling 27

Mandag den 29. maj 2017

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af forretningsorden
3. Valg af referent
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 afdelingsbestyrelse
11. Valg af suppleanter
11. Valg til repræsentantskabet
12. Eventuelt



Bestyrelsens beretning



Orientering fra afdelingens teamleder



**Teamleder
Tina Kærup**



Team 4

Afdeling 5
Konvalvej

Afdeling 18
Gundorfslund

Afdeling 21
Kærby Hvilehjem

Afdeling 27
Plejhjemmet Birkebo



Tina Kærup
Teamleder



Henrik Hansen
Ledende
ejendomsfunktionær



Steen Gade
Ejendomsfunktionær



Brian Larsen
Ejendomsfunktionær



Jan Nielsen
Ejendomsfunktionær



Henrik Hansen
Ejendomsfunktionær



Dorthe Mosegaard
Ejendomsfunktionær



Mishel Betsagoo
Ejendomsfunktionær

Kontakt



Kontoret er beliggende Gundorfslund 13B

Teamleder Tina Kærup

Mail: team4@vivabolig.dk

Telefon: 9812 7426 (ved ubesvaret, indtal venligst besked på telefonsvareren)

Telefontider:

Mandag til torsdag 8.00 – 15.00

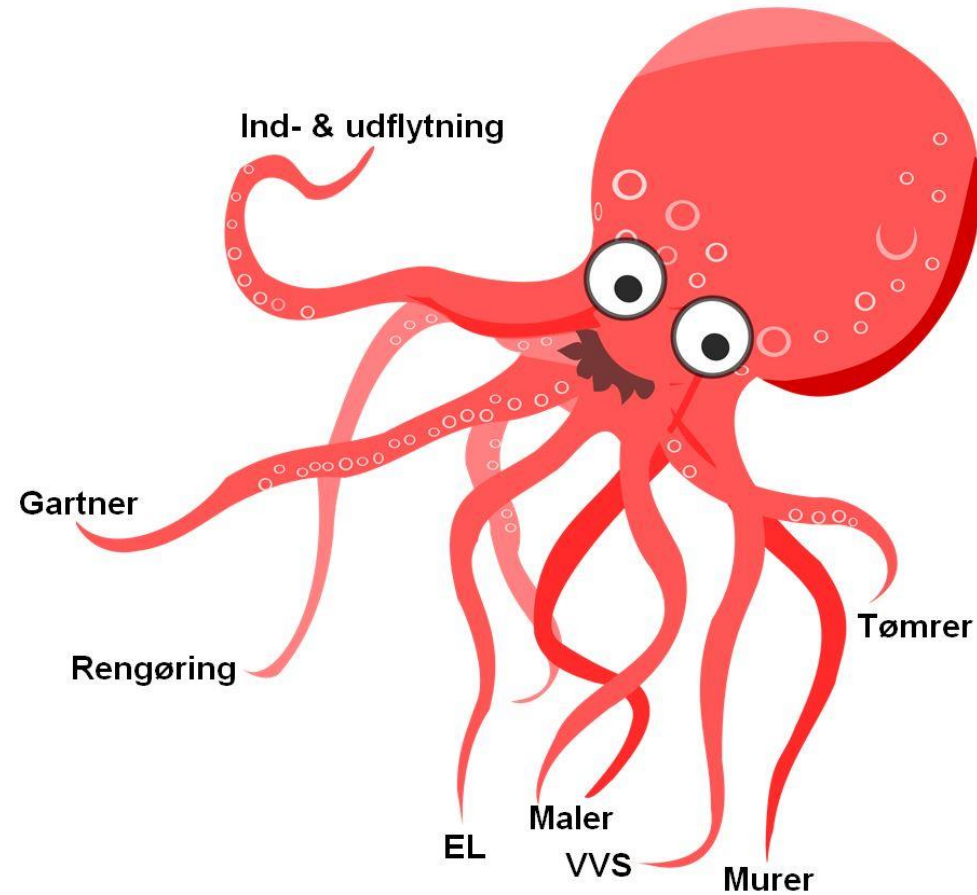
Fredag 8.00 – 14.00

Personlig henvendelse:

Tirsdag og torsdag 8.00 – 9.00

Leje af selskabslokale bookes i kontortiden

Ejendomsfunktionærernes arbejde



Billeder fra hverdagen



Hvad er teamlederens job?

- Byggemøder
- Tilsyn ved renoveringer
- Tilsyn af energiforbrug
- Forsikringsager
- Kontakt med myndigheder
- Kontakt med forsyningsselskaber
- 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



Renovering/udskiftninger 2016



Renovering/udskiftninger 2016



Renovering/udskiftninger 2016



Renovering/udskiftninger 2016



Fokus på affaldshåndtering.

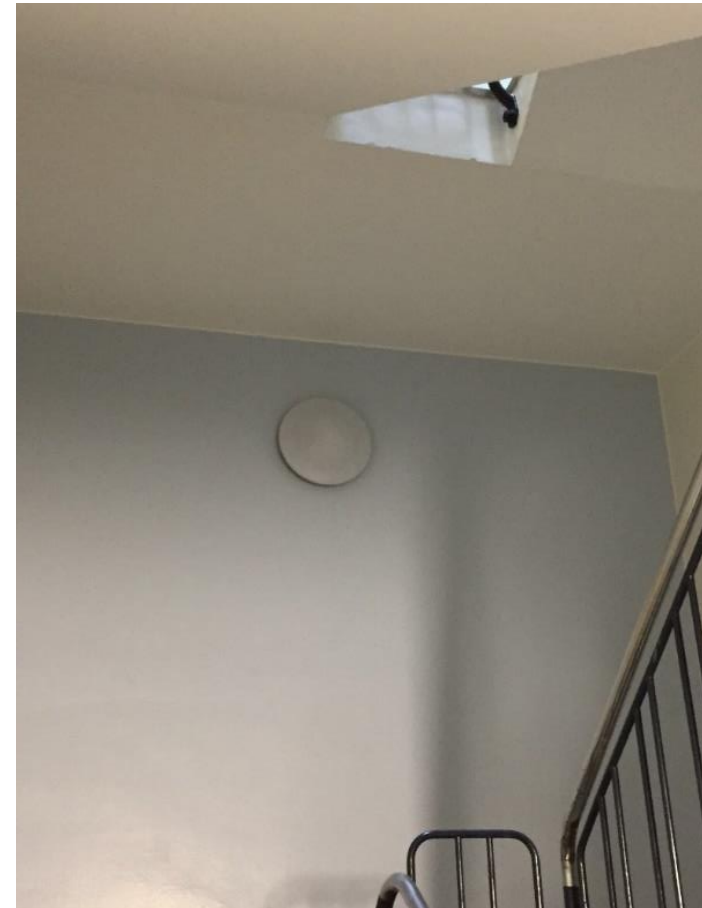
- Aalborg kommune har opstartet affaldshåndtering.
- Det betyder man skal sortere sit affald 😊
- Er man i tvivl kan man altid kontakte os.



Folketinget har besluttet at der skal findes besparelser i den almene sektor.



Vi fokuserer meget på energibesparelser.
Det giver både en miljømæssig gevinst og en besparelse på vores drift.



Faste priser på istandsættelse ved fraflytning



Vivabolig har længe fokuseret på effektiv drift, og det fortsætter.



Vi er på vej mod målet.



Men som alle besparelser, vil der komme ændringer når forretningsgange ændres.



Husk indboforsikring



Tak til beboerne i afd. 27



Regnskab 2016



Regnskab 2016



Overskud kr. 164.346

Overskuddet skyldes primært:

1. Besparelse på faste udgifter (renovation og el)
2. Besparelse på renholdelse
3. Besparelse på vaskeri
4. Stigning renteindtægter



Regnskab 2016



Henlæggelser

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Primo	614.541
Henlagt i regnskabsåret	470.000
Anvendt i regnskabsåret	- 203.422
Ultimo	881.120

Pr. m² = kr. 261



Regnskab 2016

Henlæggelser

Istandsættelse ved fraflytning



Primo	114.188
Henlagt i regnskabsåret	25.000
Anvendt i regnskabsåret	- 17.398
Ultimo	121.790

Der har været 14 fraflytninger i 2016.



Regnskab 2016

Henlæggelser

Tab ved fraflytning



Primo	32.337
Henlagt i regnskabsåret	12.000
Anvendt i regnskabsåret	0
Ultimo	44.337

Der har været 0 fraflytninger med tab i 2016.

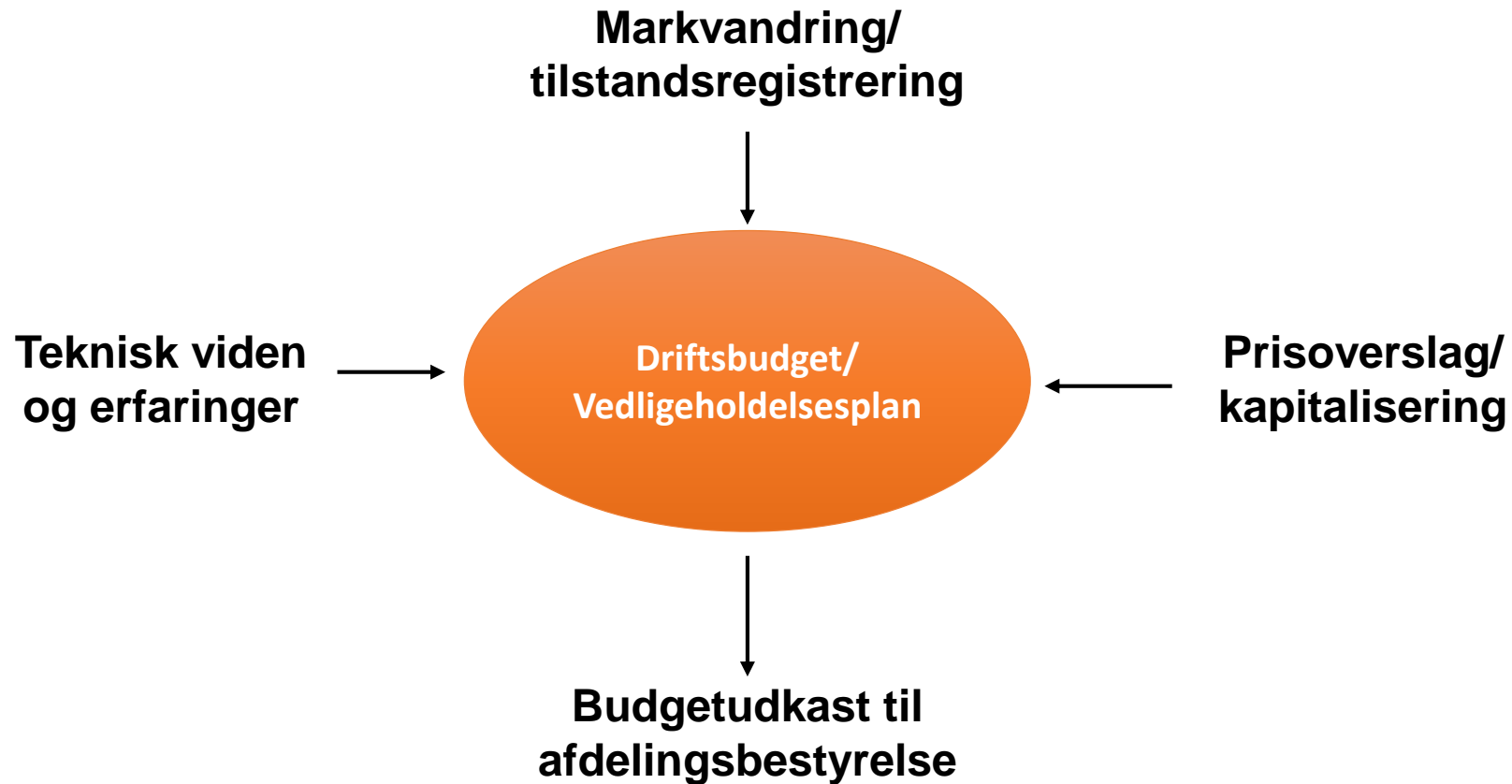


Budget 2018



Markvandring

Planlægning af fremtidig økonomi (husleje)



Team 4



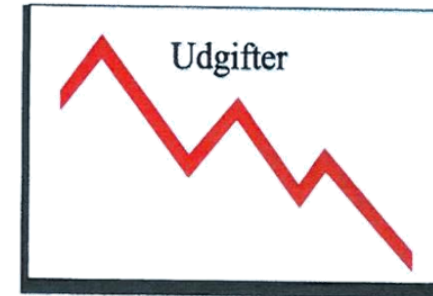
Budget 2018



BUDGETTETS POSTER

Udgifter:

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



Indtægter:

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

Lejeberegning

Budget 2018



Manglende indtægt i 2018:

Kr. 188.574

Årsag:

- Generelle prisstigninger
- Stigning ejendomsskat, renovation, forsikringer og el
- Stigning administrationsbidrag
- Stigning renholdelse
- Nedgang vaskeriudgifter
- Nedgang diverse udgifter (beboeraktiviteter, advokatomkostninger)
- Stigning i henlæggelser
- Nedgang ydelser lån til forbedringsarbejder (lån betalt ud)
- Nedgang andre ordinære udgifter (afskrivning underskud)



Budget 2018



- Manglende husleje kr. 188.574
- Stigning 2,09 % i gennemsnit
- Stigning kr. 25,09 pr. m² pr. år

Huslejudvikling

Eksempler på ændring i leje efter dette budget:

Antal m2	Nuværende leje	Fremtidig leje	Mdl. ændring	Årlig ændring
- Bolig på 50 kvm	5.006	5.111	105	1.254
- Bolig på 60 kvm	6.008	6.133	125	1.505
- Bolig på 70 kvm	7.009	7.155	146	1.756
- Bolig på 80 kvm	8.010	8.177	167	2.007
- Bolig på 90 kvm	9.011	9.200	188	2.258

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



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!



Valg til afdelingsbestyrelsen



Valg af suppleanter



Valg til repræsentantskabet



Eventuelt

