

AFDELINGSMØDE – AFDELING 4

6. MAJ 2019



DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af forretningsorden
3. Valg af referent fra afdelingsbestyrelsen
4. Valg af stemmeudvalg
5. Godkendelse af beretning for afdelingen
6. Orientering fra afdelingens teamleder & Kenneth Lundholm-Stenkjær
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 *Afdelingsmødet har tidligere besluttet, at Afdelingsbestyrelsen udpeger medlemmer til Repræsentantskabet*
13. Orientering fra beboerrådgiver
14. Eventuelt



BESTYRELSENS BERETNING

Afdelingsbestyrelsen har haft travlt!

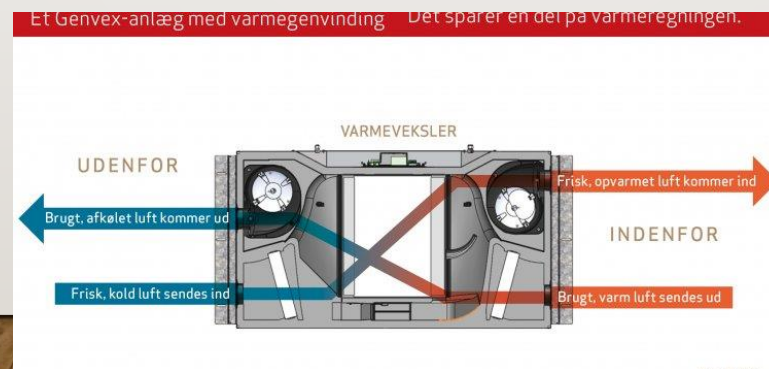


Helhedsplanen:

- Byggearbejdet afsluttet november 2018
- Færdiggørelse af udearealer endnu ikke helt færdig
- 1-årsgennemgang pågår p.t. – få fejl og mangler
- Budgetoverskridelse får ikke konsekvenser for huslejen
- 49% af oprindelige beboere er flyttet tilbage til afdelingen
- Alt udlejet – undtagen én lejlighed

Ventilationssystemet:

- Mange har oplevet problemer med genvex: træk, kulde, støv, lugt
- September '18: spørgeskemaundersøgelse for at afdække omfang
- November '18: info'-møde m. leverandør, Vivabolig mv.
- November '18-> : målinger i udvalgte lejligheder, plan for udbedring
- Marts '19-> : systematisk gennemgang og indregulering i alle lejligheder



Brand i Rughaven

16.09.18



- Professionel håndtering
- Nabohjælp til UG
- Sammenhold

Parkering:



- Der ER mangel på P-pladser!
- Vi prøver at finde løsninger
- At parkere ulovligt løser intet!



Hvad kan vi gøre?

- Nye carporte/P-pladser på Hvedevænget (erstatte faldefærdige garager)
- Undersøger mulighed for delebilordning

Grøn fornuft!



Fællesskab!

Grønt fællesskab

- på en anden måde!



Eksempler fra
Karolinelund



FNs 17 verdensmål ... og Vivabolig



07) Bæredygtig energi
12) Ansvarligt forbrug og
produktion

11) Bæredygtige byer og
lokalsamfund



- Grønne løsninger
- Udvikling af demokrati
- Styrke fællesskabet
- OSV., OSV.

Vaskerier: Nortec TotalCare



TILLYKKE, DU SKAL HAVE NYT VASKERI

DIT VASKERI LUKKER FOR EN STUND

Du får snart nyt Nortec vaskeri og vi er desværre nødt til at lukke det eksisterende vaskeri, mens vaskeriet etableres. Vaskeriet er lukket i følgende periode:

TIL

TIDPUNKT FOR DEMONSTRATION I VASKERIET:

EVASKERI™

OM EVASKERI™

I dit nye Nortec vaskeri har du altid dit personlige vaskeri lige ved hånden med vores app "e-vaskeri". Her har du mulighed for at se dit forbrug, ændre dine personlige oplysninger, spærre din vaskeblok og meget mere.

HJÆLP TIL EVASKERI™

Vi har lavet en simpel guide, der hjælper dig igennem app'ens smarte funktioner, så du er klædt godt på til brug af e-vaskeri.

Udover vores guide, har vi lavet en FAQ, hvor du kan få svar på dine eventuelle spørgsmål.

Find det på www.nortec.dk/e-vaskeri

907003 version 1

NORTEC

- Tilpasning af maskinparken
- Bedre service
- Priser låst fast til index
- Nyt booking- og betalingssystem

På arbejdsplanen:



- Maling af resterende opgange
- Troldekt-plader på trappeløb
- Nye postkasser i alle opgange

- Ny facadebeklædning
- Nye garageporte



Aktiviteter:



Forslag til aktiviteter??
Gode ideer??

Har du lyst til at give en hånd
med??

MELD DIG!!



Råger

- et problem for de fleste
- Må reguleres 01.05.-15.06.
- Vi har rettet henvendelse til Aalborg Kommune
- Du kan OGSÅ henvende dig:
<https://www.aalborg.dk/tip>



Farvel til afdelingsbestyrelsen...



- Stephanie Pedersen har valgt at flytte
 - To år i afdelingsbestyrelsen
-
- Tak for indsatsen!!



-
- Projektchef Kenneth Lundholm-Stenkjær
 - Stram styring i Helhedsplanens sidste fase
 - Effektiv opfølgning på og løsning af problemer – herunder med varme og genvexanlægget
-

Tak til:

- Ejendomsfunktionærer og teamleder
- Administrationen

- Men først og fremmest: JER BEBOERE!!

Kontakt afdelingsbestyrelsen:

Mail: bestyrelse4@vivabolig.dk

Tlf.: 2392 8950

TAK!!





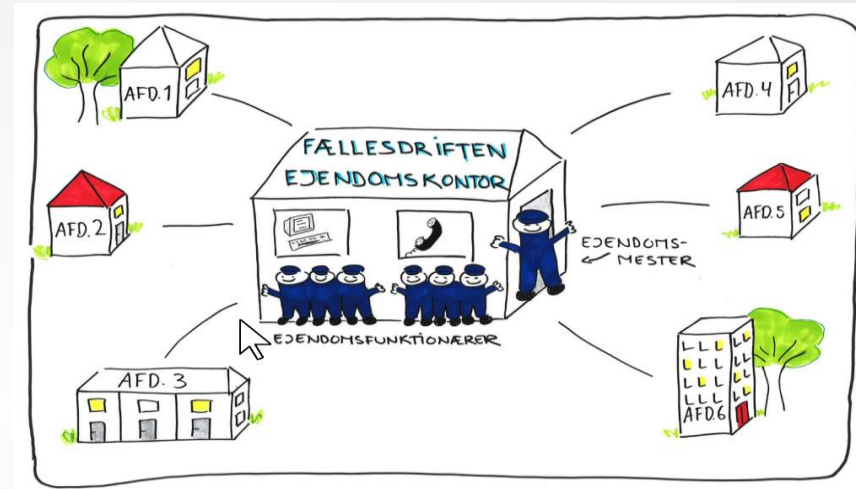
**ORIENTERING
FRA TEAMLEDER
STEFAN KNUDSEN**

Team 2

Adresse: Rughaven 21A

Telefon: 9813 3480

Mail: team2@vivabolig.dk



Jørn

Jan

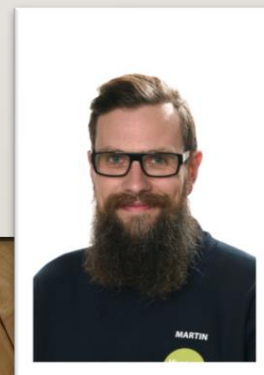
Kim



Allan

Per

Martin



FORDELE VED AT BO I VIVABOLIG AFDELING 4?



FORDELE VED AT BO I VIVABOLIG AFDELING 4?



Cykel rep. dag - en solrig beboerdag

09/05/18

Vejrguderne var med os med høj sol og varme, hvilket resulterede i mange besøgende til årets Cykel Rep. Dag den 5. maj 2018.

Læs mere

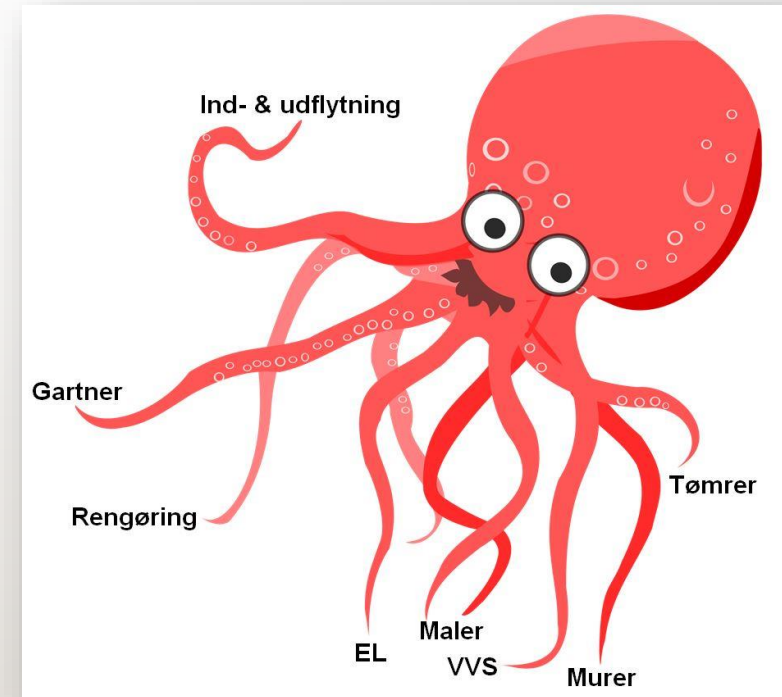




"Indlicitering". Organiseringen i teams medfører færre udgifter til eksterne håndværkere, da flere opgaver løses internt

Kilde:

almennet.dk

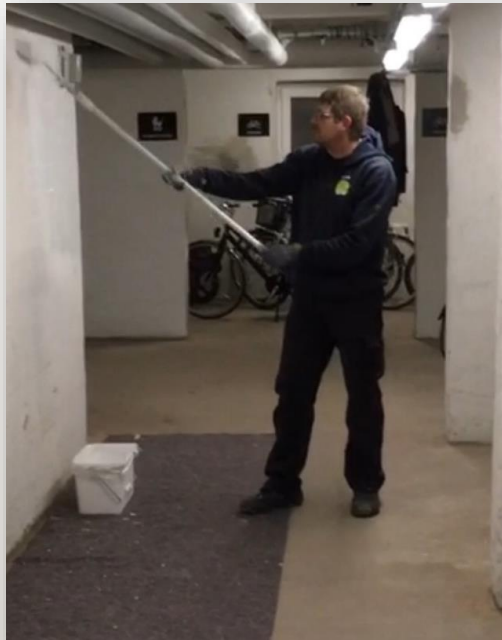




"Indlicitering". Organiseringen i teams medfører færre udgifter til eksterne håndværkere, da flere opgaver løses internt

Kilde:

almennet.dk



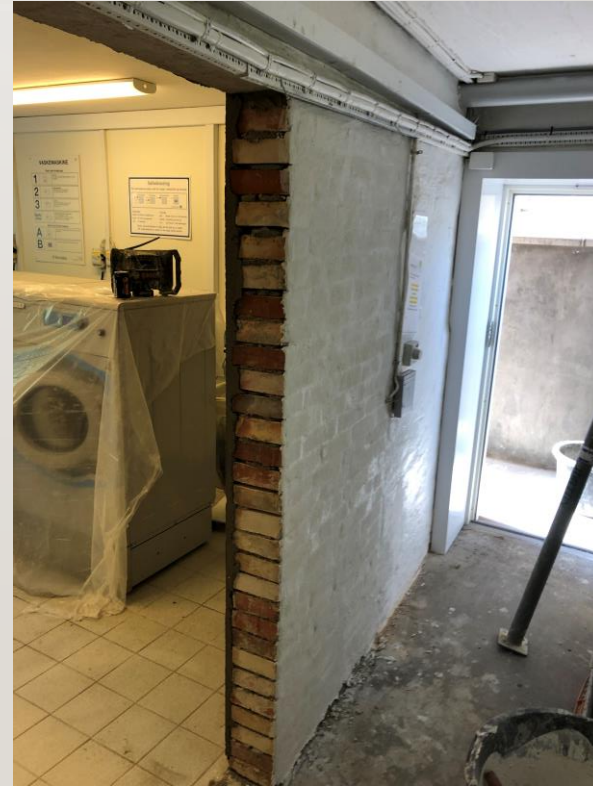
Hørhaven 2-12
Besparelse 100.000 kr.



TAK FOR TIPPET



ÆNDRING AF VASKERI RUGHAVEN 35



DEMODAG VASKERIER



TILLYKKE, DU SKAL HAVE NYT VASKERI

DIT VASKERI LUKKER FOR EN STUND

Du får snart nyt Nortec vaskeri og vi er desværre nødt til at lukke det eksisterende vaskeri, mens vaskeriet etableres. Vaskeriet er lukket i følgende periode:

Mandag d. 13.05 TIL **Onsdag d. 15.05**

TIDPUNKT FOR DEMONSTRATION I VASKERIET:

Torsdag d. 16.05 kl. 17 - Rughaven 35

EVASKERI™

OM EVASKERI™

I dit nye Nortec vaskeri har du altid dit personlige vaskeri lige ved hånden med vores app "e-vaskeri". Her har du mulighed for at se dit forbrug, ændre dine personlige oplysninger, spærre din vaskeribril og meget mere.

HJÆLP TIL EVASKERI™

Vi har lavet en simpel guide, der hjælper dig igennem app'ens smarte funktioner, så du er klædt godt på til brug af e-vaskeri.

Udover vores guide, har vi lavet en FAQ, hvor du kan få svar på dine eventuelle spørgsmål.

Find det på www.nortec.dk/e-vaskeri

nortec



HJÆLP OS MED AT HOLDE UDGIFTERNE NEDE

- Hvad kan du, som beboer, selv gøre?



**Sortér dit affald
korrekt**



**Efterlad ikke dine ejendele
i kælderen**

HVAD ER DER ELLERS SKET?

- Automowere er kommet på græs igen
- Der mangler 2 at blive monteret i Hørhaven



GODE RÅD



- Giv samtykke til driftsinformationer på sms og mail
- Team 2 vil gerne være behjælpelige med det 😊

The screenshot shows the Vivabolig website. At the top, there's a navigation bar with links like 'Om Vivabolig', 'Nyheder', 'Aflevering', 'For beboere', 'For boligsejere', 'Selskabslokaler', 'Job', and 'Kontakt os'. Below the navigation is a large banner for 'Over 4000 lejemål både nord og syd for Limfjorden'. Underneath is a search filter section with dropdown menus for 'Boligtype', 'Antal rum', 'Antal kvm. min.', and 'Område', along with checkboxes for 'Ønsker' (Elevator, Husdyr tilladt) and a 'Vis boliger' button. Below the search section are three promotional banners: 'Beboerside' with a login form, 'Beboersiden' with a wooden bench image, and 'Gør et kup! - Hyggeligt loppemarked i Ø-gaden' with a table setting image.

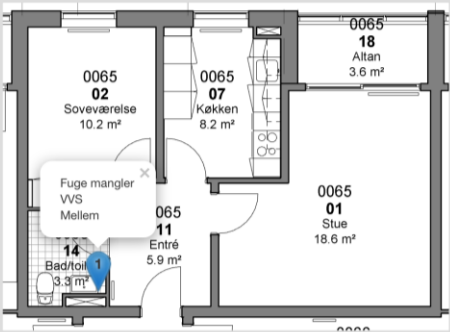


1 ÅRS GENNEMGANG AF AFDELINGEN

← Tilbage BYG 0065

Mangelgennemgang / BYG / BYG 1 / BYG 0065

Udsnit: BYG 0065



Fuge mangler
VVS
Mellem

0065 02 Soveværelse 10.2 m²

0065 07 Køkken 8.2 m²

0065 11 Entré 5.9 m²

0065 14 Bad/toilet 3.3 m²

0065 18 Allan 3.6 m²

0065 01 Stue 18.6 m²

Opret mangel

Beskrivelse

Fuge mangler

Entreprise

VVS

Placering

Mellem

Tidsfrist

28-07-2016

Fotodokumentation

Foto påkrævet ved færdigmelding

Underopgave

Tilføj foto

Gem mangel

Annulér

BYGGESKADDEFONDEN



TAK!!



Projektchef Kenneth Lundholm-Stenkjær

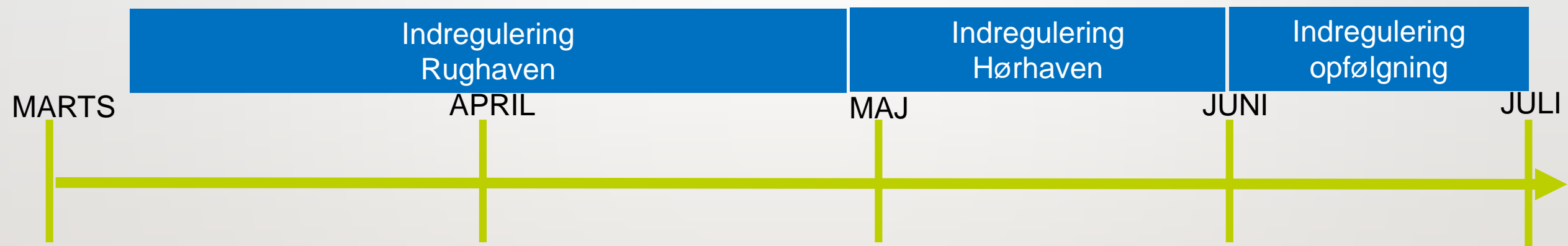


HELHEDSPLAN



- Status på indregulering af ventilation og 1 års gennemgang
- Videre proces for afhjælpning af mangler
- Brandventilation og anlægsovervågning

STATUS: INDREGULERING AF VENTILATION ÉT ÅRS GENNEMGANG AF BOLIGER



VIDERE PROCES FOR AFHJÆLPNING AF MANGLER



ANLÆGSOVERVÅGNING

- Driftsteamet overvåger ventilationsanlægget via computer og registrerer løbende, hvis der opstår driftsforstyrrelser

BRANDVENTILATIONSTILSTAND I VENTILATIONSANLÆG

- Hvis ventilationsanlægget afbrydes f.eks. i forbindelse med strømafbrydelse:
 - Brandventilationen aktiveres og der suges luft ud af boligen som en brandhindrende foranstaltning
 - Det er et lovkrav at brandventilationen aktiveres og skal genstartes manuelt
 - Hvis du oplever at brandventilationen aktiveres, så ring til:
-
- Indenfor normal arbejdstid: Ejendomskontoret: **tlf. 9813 3480**
 - Udenfor normal arbejdstid: Akuttelefon: **tlf. 7026 8659**



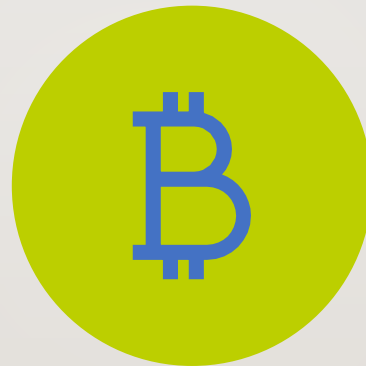


ORIENTERING OM AFDELINGENS REGNSKAB

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. 3.975
- Årsag til afdelingens resultat
 - Besparelse på forbrug fællesarealer
 - Besparelse på forsikringer
 - Øgede udgifter til almindelig vedligeholdelse

ORIENTERING OM AFDELINGENS REGNSKAB



- Overskud kr. 3.975
- Årsag til afdelingens resultat
 - Ekstraordinære henlæggelser til planlagt vedligeholdelse t.kr. 642

HELHEDSPLAN

- Flere husleje indtægter end budgetteret
- Brugt mere af henlæggelserne end budgetteret
- Mindre udgifter til ydelse til lån på forbedringsarbejder
- Mere udgifter til afskrivning på forbedringsarbejder
- Driftssikring/henlæggelse til reguleringskonto

HELHEDSPLAN

- Dyrere end planlagt
 - Tomgangshusleje – flytter før tid
 - Genhusning – flere udgifter pr. lejemål end budgetteret
 - Myndighedskrav – ændringer undervejs
 - Tilvalg – Når nu vi alligevel sku teeeet

HELHEDSPLAN

- Essensen af helhedsplan er at den huslejestigning beboerne har stemt hjem er gældende uanset, at der er merudgifter.
- Finansiering af overskridelse:
 - Dispositionsfonden
 - Landsdispositionsfonden

HENLÆGGELSER

	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	Istandsættelse ved fraflytning	Tab ved fraflytning
Primo	18.333.082	4.707.254	393.657
Henlagt	5.342.329	100.000	0
Anvendt	-16.925.940	-4.748.008	-96.259
Ultimo	6.749.471	59.246	297.398

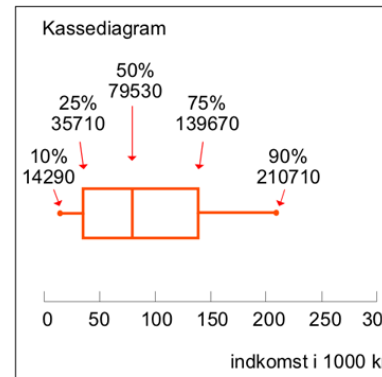
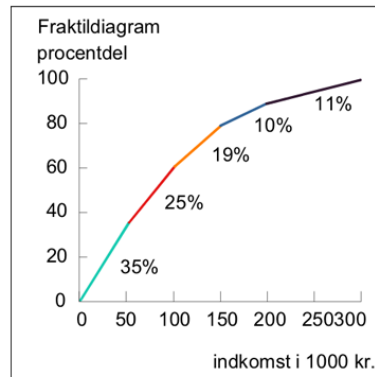
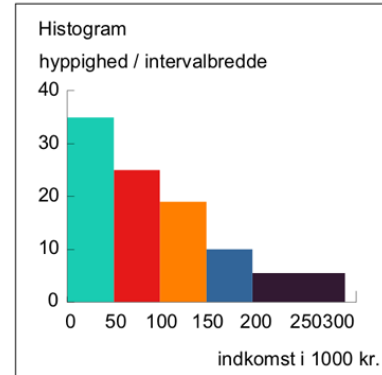
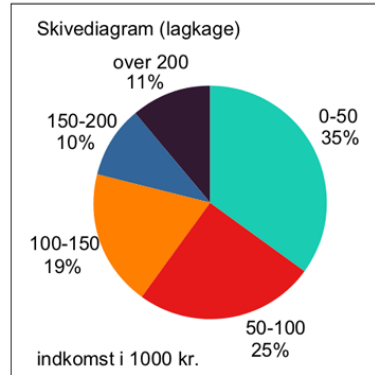


GODKENDELSE AF AFDELINGENS BUDGET

HVAD LIGGER BAG BUDGETTET

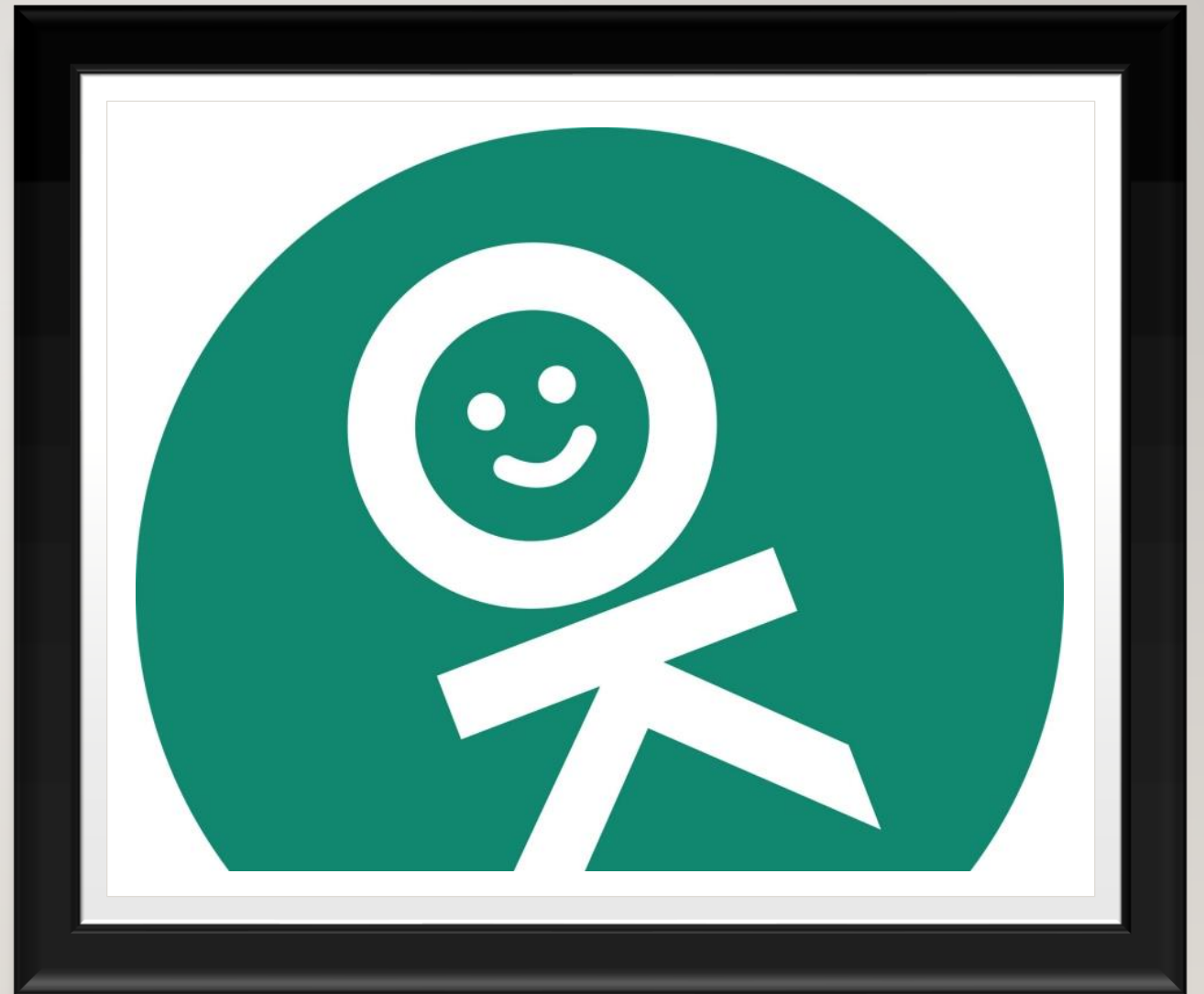
Begrundet skøn

- Afdelingsbestyrelsens ønsker
- De sidste 3-5 år
- 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 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 VEDLIGEHOLDELSESPLAN

HVAD LIGGER BAG BUDGETTET

Offentlige udgifter

- Renovation
- Ejendomsskat



HVAD LIGGER BAG BUDGETTET

- Forsikringer
- Energiafgifter



GODKENDELSE AF AFDELINGENS BUDGET



Forslag til huslejestigning:
1,50 % svarende til 11,98 kr. pr. kvm

Eksempler på ændring i leje efter dette budget:

Antal m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Mdl. ændring	Årlig ændring
- Bolig på 50 kvm	3.329	3.379	50	599
- Bolig på 60 kvm	3.995	4.055	60	719
- Bolig på 70 kvm	4.661	4.731	70	839
- Bolig på 80 kvm	5.327	5.407	80	959
- Bolig på 90 kvm	5.993	6.083	90	1.078

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

VÆSENTLIGE ÅRSAGER TIL BUDGETFORSLAGET

- Besparelse på renholdelse
- Besparelse på udgifter til drift af fællesvaskeri
- Lavere henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse
- Øget henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning
- Vaskeriindtægt bortfalder

VASKERI

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





BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG

FORSLAG 1: ÆNDRING AF HUSORDEN

Vi ønsker husordenen ændret, så det bliver tilladt at holde hund i afdelingens rækkehuse . Ændringerne i husorden er markeret med *kursiv*:

"Husdyr

Beboerne har bestemt, at der ikke må være hunde i afdelingen. *Dog er det tilladt at have én hund pr. husstand i rækkehusene i Hvedevænget, Enghavevej og Hørhaven. Ved anskaffelse af hund skal den registreres hos teamlederen. Hunden skal være øretatoveret/chipmærket. Husk at hunden ikke må løbe frit udendørs.*

Luftning af hunde er ikke tilladt på afdelingens områder, *men passage med hund er tilladt.*

Du må *i alle boliger* gerne passe en hund - dog maksimalt 21 dage pr. kalenderår, og gæstehunde skal meddeles teamlederen eller på administrationskontoret.

Beboerne har bestemt, at det er tilladt at have indekat i afdelingen. Der må maksimalt være to katte pr. husstand. Ved anskaffelse af kat skal den registreres hos teamlederen. Katten skal være øretatoveret/chipmærket, og der skal forevises dyrlægedokumentation for neutralisering.

Husk at katten ikke må løbe frit udendørs, og at katteaffald skal være pakket ekstra godt ind.

Det er også tilladt at holde mindre burdyr eller akvariefisk, men ikke slanger eller krybdyr. Husdyr må ikke være til gene for andre beboere."

Indsendt af J. Bitsch Nielsen og B. Hvid, Hvedevænget 24 **Ændringsforslag Hundehold i hele afdelingen forkastet**

Oprindeligt forslag forkastet

FORSLAG 2: ÆNDRING AF FREKVENNS FOR VINDUESVASK



Vinduesvask ændres fra hver måned til hver anden måned med en heraf følgende nedsættelse af huslejen.

Indsendt af B. Nielsen, Hørhaven 16

pris på vinduesvask, ved ændring fra 1 x mdl. til hver 2. måned.

Nuværende pr. måned pr. bolig kr. 58,00

Efter ændring pr. måned pr. bolig kr. 37,00

Alle priser er gældende fra 1. januar 2020 til 31. december 2020

Forkastet

FORSLAG 3: ÆNDRING I VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT SAMT HUSORDEN VEDR. HAVER



I indstikket til vedligeholdelsesreglementet foreslås følgende ændring markeret med *kursiv*:

Haver:

Det påhviler beboere at vedligeholde haverne, således at helhedsindtrykket af afdelingen bliver så godt som muligt. Det gælder både haver foran og bagved bygningen.

Hvor der er plantet hæk, må disse i udvokset stand ikke overstige *160 cm. Hækken skal klippes mindst to gange årligt. Beplantning* må ikke genere naboerne.

Haver/terrasser må ikke bruges til opbevaring, og der må ikke henstilles affald i haverne.

Det er ikke tilladt at opføre udhuse, cykelskure, legehuse o. lign. uden forudgående aftale med boligorganisationen/afdelingsbestyrelsen

Der skal også indhentes forudgående tilladelse til montering af altan-net, volierer o. lign.”

I husordenen tilføjes under ”støj” – ændring markeret med kursiv:

”Du skal tage hensyn til dine naboer ved al støjende adfærd herunder musik, tv og brug af værktøj og maskiner. *Udendørs må der ikke anvendes benzindrevne haveredskaber.*”

Indsendt af Afdelingsbestyrelsen **Vedtaget**

FORSLAG 4: ERSTATNING AF EKSISTERENDE GARAGER PÅ HVEDEVÆNGET



FORSLAG

Vi foreslår, at de eksisterende garager på Hvedevænget nedrives og erstattes af 5 carporte og 12 parkeringspladser. Disse udlejes for en månedlig leje på hhv. 300 kr. og 150 kr. Der laves adgangskontrol, så pladserne kun kan benyttes af de, der betaler leje. Nuværende lejere af garager på Hvedevænget har selvfølgelig fortrinsret til pladserne, mens øvrige har mulighed for at blive skrevet på venteliste, Indsendt af Afdelingsbestyrelsen

Vedtaget



VALG AF AFDELINGSBESTYRELSES- MEDLEMMER OG - SUPPLEANTER

FORMAND VALGT CHRISTIAN
VESTERGAARD

VALG AF AFDELINGSBESTYRELSESMEDLEMMER OG - SUPPLEANTER



Opstillede:

- | | |
|----------------------------|----------------|
| 1. Thorvald Thune Andrésen | valgt for 1 år |
| 2. Nanna Thune Andersen | valgt for 2 år |
| 3. Sanne Lund Nielsen | valgt for 2 år |
| 4. Lone Mortensen | valgt for 2 år |

VALG AF AFDELINGSBESTYRELSESMEDLEMMER OG - SUPPLEANTER



Opstillede:

- | | |
|-----------------|-------|
| 1. Theis Krogh | valgt |
| 2. John Kovshøj | valgt |

TILLYKKE TIL NYVALGTE



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

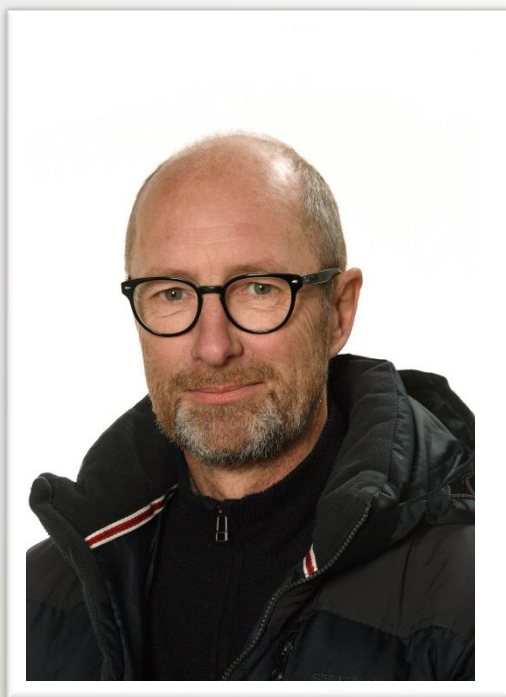


VALG TIL REPRÆSENTANTSKABET

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