



---

# Afdelingsmøde – Afdeling 9

tirsdag den 15. maj 2018

## Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af forretningsorden
3. Valg af referent
4. Valg af stemmeudvalg
5. Bestyrelsens årsberetning
6. Orientering fra teamleder Stefan Knudsen
7. Orientering om regnskab 2017
8. Godkendelse af budget 2019
9. Behandling af indkomne forslag
10. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen
11. Valg af suppleanter
12. Valg til repræsentantskab
13. Eventuelt



# Bestyrelsens årsberetning



# Orientering fra teamleder



**Stefan Knudsen**





**Stefan Knudsen**  
Teamleder



**Jørn Nielsen**  
Ledende  
Ejendomsfunktionær



**Allan Larsen**  
Ejendomsfunktionær



**Martin Flindt Bjerg**  
Ejendomsfunktionær



**Jan Thøgersen**  
Ejendomsfunktionær



**Kim Martens**  
Ejendomsfunktionær



**Per Hansen**  
Ejendomsfunktionær



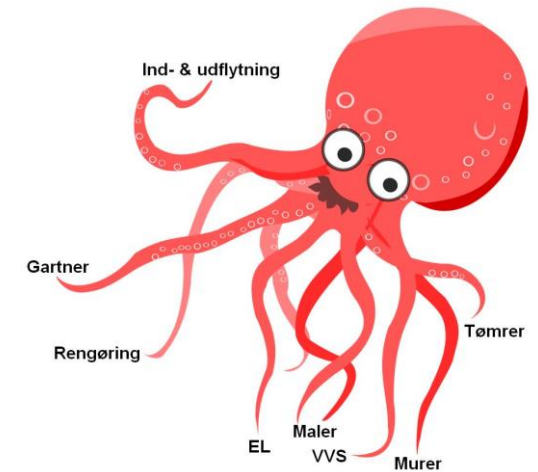
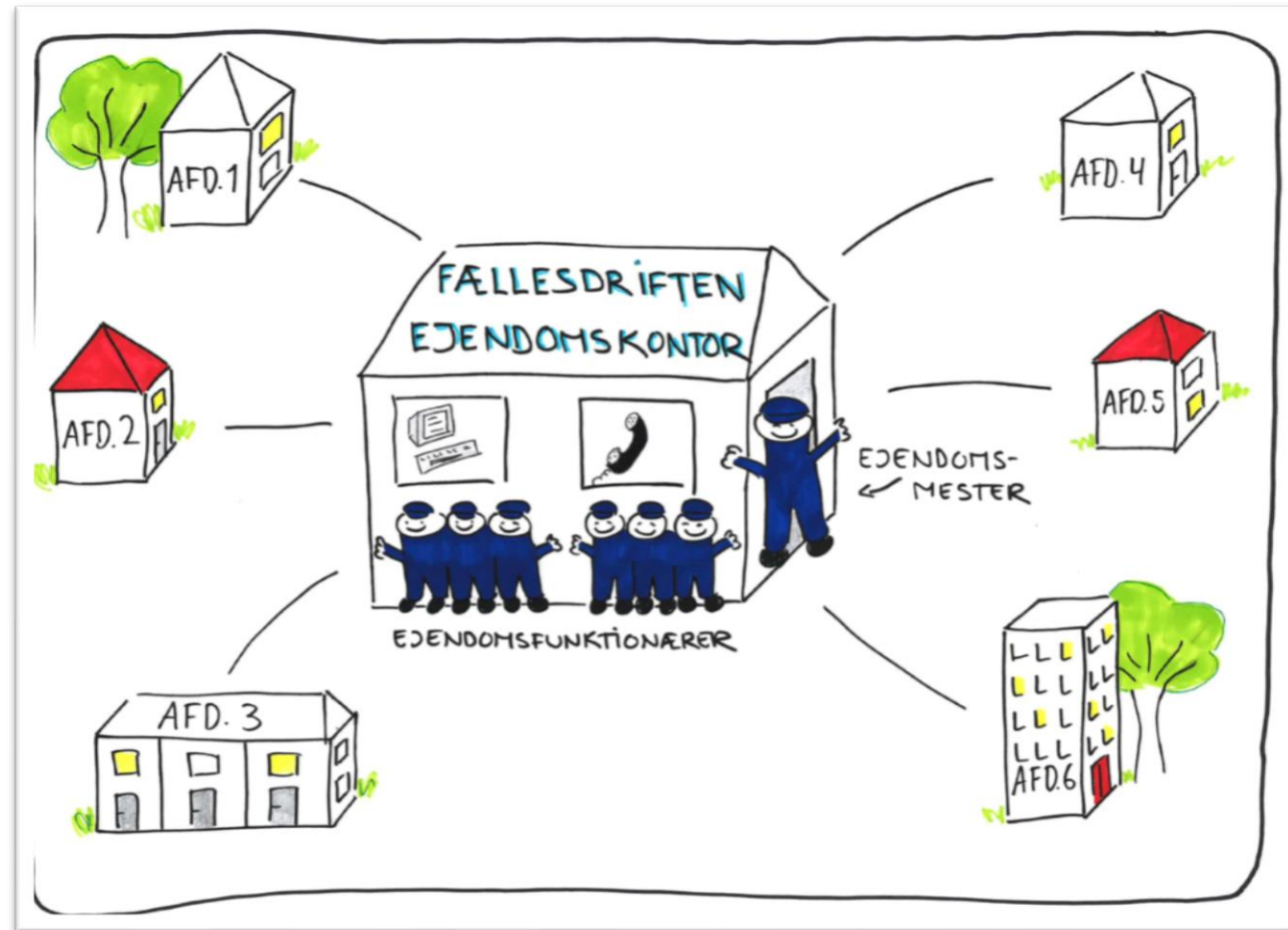
**Rasmus Holmelund**  
Lærling

## Team 2

**Afdeling 2**  
Bygholmen  
Havrevangen  
Odinsgade

**Afdeling 4**  
Rughaven  
Enghavevej  
Hvedevænge  
Hørhaven

**Afdeling 9**  
Jyttevej  
Lundsgårdsgade  
Heimdsalgade



## Det gør vi i forvejen

Fokus: IKT og Digitalisering

# Digital fraflytning

#### PROJEKTEJER

Lejerbo

#### KONTAKTPERSON

Lise Larsen Sodborg,  
lls@lejerbo.dk

#### PRODUKT

Hjemmeside om digital  
traflytning

#### Rapport:

Afprøvningsprojekt -  
Energirenovering

#### PROJEKTSTATUS

Projektet er afsluttet  
i 2013



#### Projektbeskrivelse

Målet med projektet var at udarbejde en hjemmeside, hvor de almene boligorganisationer får et godt overblik over, hvilke muligheder og gevinster der ligger i at indføre digital fraflytning. På siden er der også samlet nogle af de erfaringer, som forskellige interessenter har fået med systemet. Det gælder både ejendomsfunktionærer, håndværkere og administrativt personale. Går man og overvejer at indføre digital fraflytning i sine boliger, så er det et rigtig godt sted at starte. De digitale fraflytninger er godt for lejerne, der med det samme kan få et overblik over, hvad der skal laves og prisen. Men det er i lige så høj grad godt for de almene boligorganisationer, der kan effektivisere administrationen og få bedre overblik over fraflytningsomkostningerne.

#### Resultat

Det endelige produkt er hjemmesiden [www.digitalfraflytning.org](http://www.digitalfraflytning.org).

#### Les mere

[www.densmeneforsogspulje.dk](http://www.densmeneforsogspulje.dk)

# Det gør vi i forvejen

## Case 1

# Udbud af istandsættelse

af flytteboliger



### Billigere istandsættelse efter udbud

Nakskov Almennyttige Boligselskab har 10 boligafdelinger og tæt på 900 boliger. Hvert år har selskabet omkring 100 flytteboliger, der skal istandsættes. For at sikre konkurrencedygtige priser gennemførte selskabet et udbud af istandsættelse af flytteboliger sammen med Indkøbsafdelingen i Boligkontoret Danmark.

### Mange firmaer om budet

12 firmaer gav tilbud på en aftale om maler- og rengøringsarbejdet, og 9 firmaer gav tilbud på gulvarbejdet med priser, referencer og anden dokumentation.

Der var et stort spænd – både geografisk og økonomisk i de indkommende tilbud.

### Billigste istandsættelse i Boligkontoret

Udbuddets resultat gav en markant besparelse på 25-30 % i forhold til de tidligere udgifter på den typiske istandsættelse af nogle udvalgte repræsentative flytteboliger.

### Samarbejdet går godt

Driftschef på Boligkontoret Danmarks Afdelingskontor i Nakskov, Lyng Nygaard, fortæller, at samarbejdet mellem de to nye håndværkere fungerer rigtig godt.

De to håndværkere har været gode til at give feedback videre, så vi har ikke oplevet, at sagerne har trukket ud på den baggrund.

Vi har også været tilfredse med kvaliteten af det udførte arbejde, og der er ingen tvivl om, at vi vil opleve en stor reduktion i flytteudgifterne.

# Det gør vi i forvejen

Fokus: Driftsmodeller, organisering og ledelse

## Samdrift

i almene boligafdelinger  
– billigere drift og bedre beboerservice

### PROJEKTEJER

fsb

### KONTAKTPERSON

Anders Pao Fajers,  
apf@fsb.dk

### PRODUKT

Drejebog:  
Samdrift mellem  
almene boligafdelinger

Pixi-udgave:  
Samdrift mellem  
almene boligafdelinger

Rapport: Kortlægning  
af samdrift i almene  
boligafdelinger

Kort fortalt - Samdrift i  
almene boligafdelinger  
(pixi-udgave af rap-  
porten)

### STATUS

Projektet er afsluttet  
i 2014



### Projektbeskrivelse

Øgede udgifter til drift - og dermed højere husleje - presser mange almene boligafdelinger økonomisk. Samtidig forventes typisk højere serviceniveau, effektivitet og professionalisering af boligorganisationerne. Samdrift mellem almene boligafdelinger rummer mulighederne for at sikre en høj faglig kvalitet, billigere drift og bedre beboerservice. Gennem projektet ønsker man at give beboerne en bedre og billigere drift og service. Det sker på baggrund af fsb's erfaringer med samdrift samt erfaringer fra andre boligorganisationer.

### Resultat

Projektet, der gennemføres af fsb, har blandt andet resulteret i en rapport, der beskriver erfaringerne med samdrift fra fsb og fem udvalgte boligorganisationer. Projektets resultat er en række modeller for samdrift til gavn for den almene boligsektor.

I den første del af projektet beskrives de mange forskellige parametre samt otte udfordringer, der skal overvejes og håndteres i forbindelse med etablering og den videre drift af forskellige samdriftsformer. Desuden beskrives de ideelle rammer for en samdrift.

[Læs mere](#)

[www.denalmeneforsogspule.dk](http://www.denalmeneforsogspule.dk)



# Nye kollegaer?



# Afslutning af ventiludskiftning

Før



Efter





# Energioptimering

Fortsætter vi med

# Kontakt



## Ejendomskontoret



### Telefontider

Mandag-tirsdag-onsdag	8.00-15.00
Torsdag	8.00-17.00
Fredag	8.00-14.00

Telefon 9813 3480 (ved ubesvaret, indtal venligst besked på telefonsvareren, og vi ringer tilbage)

Mail: [team2@vivabolig.dk](mailto:team2@vivabolig.dk)

Vi kan også fanges i området ☺



# Husk indboforsikring!



# Tak til beboerne i afdeling 9



# Regnskab 2017



# Regnskab 2017

**Overskud kr. 267.790**

Overskuddet er brugt til afskrivning af underfinansiering af tag på fælleshus samt ombygning af ejendomskontor til bolig.

**Overskuddet skyldes primært:**

1. Besparelse på ejendomsskatter
  2. Besparelse på el i fællesarealer
  3. Besparelse på renholdelse
  4. Flere renteindtægter end forventet
-



# Regnskab 2017

## Konto 118 – selskabslokale

	Kr.
Almindelig drift	50.401
Rengøring	12.059
Rengøringsartikler	855
Vedligeholdelse	15.551
Nyanskaffelser	39.473
<b>Udgifter i alt</b>	<b>118.339</b>
Indtægt	47.970
<b>Underskud</b>	<b>70.369</b>

---

# Regnskab 2017

## Konto 119 - bestyrelsesudgifter

	Kr.
Bestyrelsesmøder	13.219
Kontorhold	7.433
Telefon	900
Indkøb af gaver	2.696
Beboeraktiviteter	9.210
Beboermøde	16.567
<b>Udgifter i alt</b>	<b>50.025</b>
Budget	97.000
<b>Besparelse</b>	<b>46.975</b>

# Regnskab 2017

## Henlæggelser

### Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Primo	3.405.424
Henlagt i regnskabsåret	3.706.550
Anvendt i regnskabsåret	-2.055.580
<b>Ultimo</b>	<b>5.056.394</b>

Pr. m<sup>2</sup> = kr. 289,26

---

# Regnskab 2017

Større arbejder i året

- Årlig vedligeholdelse af ventilationsanlæg
  - Radiatorventiler udskiftet
  - Belysning i kælder
  - Rottespærre og kloakarbejde Jyttevej
-

# Regnskab 2017

## Henlæggelser

### Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Primo	623.976
Henlagt i regnskabsåret	400.000
Anvendt i regnskabsåret	-167.335
<b>Ultimo</b>	<b>856.641</b>

Der har været 24 fraflytninger i 2017.

---

# Regnskab 2017

## Henlæggelser

### Tab ved lejeledighed og fraflytning

Primo	250.087
Henlagt i regnskabsåret	0
Anvendt i regnskabsåret	- 56.672
<b>Ultimo</b>	<b>193.415</b>

---

# Budget 2019

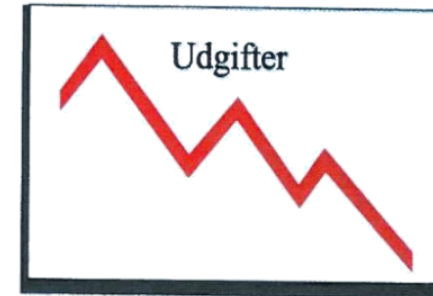


# Budget 2019

## BUDGETTETS POSTER

### Udgifter:

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



### Indtægter:

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

### Lejeberegning



# Budget 2019

Manglende indtægt i 2019:

**Kr. 241.870**

Svarer til **2%** eller **14,05 kr. pr. kvm**

## **Primære årsager til huslejestigningen:**

- Besparelse på forsikringer
  - Besparelse på renholdelse
  - Besparelse på kreditforeningsydelse på lån til forbedringsarbejder der er udbetalt
  - Forøgelse af henlæggelser til vedligeholdelse
-

# Forslag

## Forslag 1

**Forslagsstiller: Jane Bundgaard, Jyttevej 85**

Jeg vil gerne foreslå, at vi får skiftet vinduerne.

Der Indkaldes til et ekstraordinært afd. Møde i september



# Forslag

## Forslag 2

**Forslagsstiller: Susi, Jyttevej 57**

STI TIL MULTIBANEN

Kan vi få forlænget stien der går hen til multibanen, således at stien fortsætter over til p-pladsen ved garagerne?

Susi

Jyttevej 57

**Forkastet**



# Forslag

## Forslag 3

**Forslagsstiller: Susi, Jyttevej 57**

### FLERE MOLOKKER

Vil det være en mulighed at få opsat molokker ved indgangen midt på Jyttevej – altså mellem nr. 30/32?

Evt. kun en molok til husholdningsaffald.

Susi

Jyttevej 57

AB undersøger det nærmere



# Forslag

## Forslag 4

**Forslagsstiller:** Anita Jakobsen, Jyttevej 17

Forslag til etablering af legeområde/sandkasse i gården på Jyttevej ved de lave numre.

Jeg synes det er på tide der bliver lavet noget mere legevenligt til børnene i den ende nede mod varmemesteren. Børnene fra den ende med de lave numre har længere over til fællesarealerne og skal derfor være noget større før de får lov til at gå der over, end de boliger der ligger op til fællesarealerne. Desuden bliver den lille legeplads bag nr 33 mere ødelagt end benyttet. Her ud over er der ikke lavet fornyelse i den ende her til børnene i mange år.

Mit foreslag lyder derfor på at blomsterkasser hen mod varmemesteren bliver fjernet. En stor sandkasse bliver etableret nede i belægningen ligesom sandkassen oppe midt i gården ved nr 85. Heri kunne man så flytte lille legeplads omme bag fra nr 33 samt vand/plaskebord fra nuværende sandkasse. Dette ville mindske omkostninger en del og der ville blive et rigtig fint legeområde til børnene i den ende med de lave numre på Jyttevej også.

Skal der laves nyt legeområde/ sandkasse i den ende ved de lave numre på Jyttevej?

Venlig hilsen  
Anita Jakobsen  
Jyttevej 17

Afdelingsbestyrelsen arbejder videre med forslaget



# Forslag

## Forslag 5

**Forslagsstiller: Thomas Hansen og Kasia Wrobel,  
Jyttevej 5**

Vi vil søge Tilladelse til at holde Hund ( menneskets bedste ven) (evt. Kat ) 🐶 🐱

- Vi vil gerne søge om tilladelse, til at holde 1 stks hund her på Jyttevej. ( Selvfølgelig så det ikke genere naboer, der følger et med ansvar.
- Ingen luftning Af hund på fælles arealer, / holdes i snor. Evt. Str. Og racer/hundloven)
- Dette fungere i nogle beboerforeninger.

Er der evt. Flere som er med på ideen ?

- forslag fra Thomas Hansen og Kasia Wrobel Jyttevej 5
- **Forslaget er forkastet**



# Forslag til ny husorden sammen med ny informationsfolder

- Vedtaget - udsendes snarest

# Valg til afdelingsbestyrelsen

1. Mikael Elbro	genopstiller	Valgt 79 stemmer
2. David Lundsteen	genopstiller	Valgt 77 stemmer
3. Susi Bolander	Jyttevej 57	
4. Tanja Madsen	Jyttevej 49	
5. Kristine Damkjær	Jyttevej 67	Valgt 27 stemmer
6. Tonni Winther	Jyttevej 112	
7. Lars Sørensen	Jyttevej 50	

---



# Valg af suppleanter

Der skal vælges 2 suppleanter for en 1-årig periode

1. Susi Bolander      Jyttevej 57
2. Tanja Madsen      Jyttevej 49



# Valg til repræsentantskabet

Bestyrelsen udpeger medlemmer til repræsentantskabet



# Eventuelt

