



Referat

- fra ordinært afdelingsmøde i Afdeling 9

Mødested:	Jyttevej 120 selskabslokalet
Mødetidspunkt:	9. maj 2023 kl. 17:00
Antal deltagere:	64 husstande, svarende til 128 stemmer
Gæster:	Rene Kristoffersen, Stefan Knudsen Lotte Bang, Carsten Borup fra Vivabolig
Organisationsbestyrelse:	Christian Vestergaard, Egon Jensen og Pia Hornbæk
Referent:	Lotte Bang

Velkomst ved Mikael Elbro

Dagsorden

- 1. Valg af dirigent**
AB peger på Christian Vestergaard fra afdeling 4 som dirigent.
Valgt af forsamlingen uden modkandidater

Dirigenten konstaterede, at der var indkaldt rettidigt til mødet, og materialet var rettidigt udsendt.
- 2. Godkendelse af forretningsorden**
Dirigenten oplyste at den findes på Vivaboligs hjemmeside, men mindede om at række hånden op og tale pænt til hinanden.

Godkendt af forsamlingen
- 3. Valg af referent**
Her vil afdelingsbestyrelsen gerne pege på vores direktør Lotte Bang

Valgt uden modkandidater

4. Valg af Stemmeudvalg

- Louise
- Lotte
- Jane

5. Godkendelse af Afdelingsbestyrelsens beretning

Michael laver et opråb forældrene til boldbanen, målene er blevet rykket op og stregerne bliver ikke streget op. Legepladsen kravler voksne rundt, påtal det hvis I ser det.

Robotterne bliver vendt på hovedet. Cykling i gården også de voksne.

2 bum i gården virker. Hvis bummen skal åbnes så har Stefan en nøgle.

2 nye ladestandere i Jyttevej og Lundsgaardsgade/Heimdalsgade – når de giver overskud udvides de.

Træhegn bliver udskiftes til komposithegn løbende.

Ved købmandsgaarden vil bestyrelsen arbejde med at der bliver der lavet et lille depotrum til borde og stole.

Vi har fået en kvote i Lundsgaardsgade, men vi er ikke særlig langt.

Tur i tyskland for afdeling 2, 4 og 9 – fantastisk tur, bliver gentaget

Sommerfest som var en succes – tusind tak til medhjælperne

Spørgsmål

Mette spørger om bummene, kan udrykningskøretøjer køre ind. Svar - Ja de har en kode.

Hvad er det for nogle boliger der skal bygges – vi ved det ikke endnu.

Robotklipperne står ofte stille, det kan være de er itu

Beretningen blev godkendt enstemmigt

Lotte orienterede om begrebet God almen ledelse og hvordan ledelse, og organisationsbestyrelsen arbejder med det.

6. Orientering fra afdelingens teamleder

Stefan præsenterede teamet og forklarede lidt om hvordan I kan kontakte dem – hvad der optager dem i dagligdagen. Svane fløj ind i, opsætning af hegn, rydder sne

Sat solceller op på ejendomskontoret 5000 kwh på knap 1,5 år.
Energibesparelser boxventilatorer, med en tilbagebetalingsperiode på 6 år.
Samarbejde med forsyningen omkring overvågning af varmerummene.

Vi havde 2 energirådgivere til at gennemgå alle installationer, med henblik på eventuelle optimeringer.

Affaldshåndtering i år har vi fået Farligt affald i røde kasser i miljøgården i kommer tekstiler i form af hullet tøj og gamle gardiner m.v. og i 2024 kommer en sortering af madaffald.

Forestående arbejder er badeværelser.

René fortæller lidt om 30 års vedligeholdelsesplaner som skal sikre at der er opsparet henlæggelser til fremtidige arbejder. Regeringen har vedtaget at de vedligeholdelsesplaner skal granskes af en ekstern gransker som forholder sig til de henlæggelser til eksempelvis tag, vinduer, toiletter tagrender m.v. der er på hver enkelt afdeling.

7. Orientering fra beboerrådgivere

Carsten Borup oplyser omkring husorden, klagesager og arrangementer. Det går godt i afdeling 9, der er ikke særlig mange klagesager der ender i konflikter. Restancesager har de været blandet ind i, de møder op på adressen når huslejen ikke bliver betalt. For ikke de skal betale de trælse rykkergebyrer.

Aktiviteter, arrangerer fælles aktiviteter og hjælper afdelingsbestyrelsen.

Boligsociale indsatser bl.a i Aalborg SØ arbejder på at forbedre beboersammensætningen.

Bekymringssager kan være demens – eller psykisksyge – opfordring til at afholde oplægsaften om demens.

8. Orientering om afdelingens regnskab

V/ Stefan Knudsen

Stefan fortæller om regnskabet for 2022 han viser en film om balanceleje. Årets regnskab udviser et overskud på kr. 155.911 som bliver overført til overskudskontoen. Resultatet for 2022 – indregnes i budgetterne 2024-2026.

Årsag til afdelingens resultat:

Udgifter mindre end budgetteret til ejendomsskat, forsikringer og honorar varmekontrol, som alle også i Budget 2023 blev sat lidt ned pba. udgifter i år 2021.

Udgifter er mindre end budgettet til renholdelse og almindelig vedligeholdelse (renholdelse primært pga. lønrefusioner som ikke kan budgetteres)

Afdelingen finansierer selv en del af vinduesudskiftningen hvorfor mellemregningen har været negativ=gæld og dermed beregnes der en renteudgift kt. 129-136 som ikke har været budgetteret. Henlæggelserne er anvendt til bl.a. nye molokker, vandrør, parkering ved Jyttevej 2, ventilationsanlæg, ny hjertestarter, bomme, støttemur ved selskabslokalet, flyttet nogle kælderrum samt boxventilatorer.

9. Godkendelse af afdelingens budget

V/ Stefan Knudsen

Stefan forklarer hvad der ligger til grund for budgettallene, vi laver et velbegrundet skøn baseret på forbrug tidligere år, forventninger til fremtiden og kendte pristalsreguleringer.

Budgettet er steget primært på grund af stigende priser inflationen, stigende renovation, ejendomsskatter samt henlæggelser til istandsættelse. Desuden er indregnet overskud faldende.

Budgettet er et skøn, men der ligger nogle kvalificerede skøn på flere af posterne. Henlæggelserne er øget og renteindtægterne er bortfaldet da pengene er lånt til vinduesrenoveringen.

Væsentligste årsager til budgetforslaget:

Generelle prisstigninger – her kan nævnes renovation og forsikringer og energiforbrug, som en af de store faktorer.

Forsikringer er steget markant 1/1 2023 – men fortsat lav m2. pris så rådgiver anbefaler ikke udbud pt.

Renovation er steget 10-13% gennem de sidste år hvilket vi er nødt til at tilpasse budgetterne

Energipriserne er steget væsentligt – fast pris i 2022 på 75% - i 2023-2024 har vi 50% fastpris. Men høj markedsstigning på den del der ikke er fastpris.

Forøgelsen af henlæggelserne til fremtidig tab istandsættelse ved fraflytning øges med 150 tkr. da ultimo henlæggelsen er lav ctr. Forbrug.

Rente mellemregning øges i B2024, da mellemregningen nu forventes at blive positiv grundet opsparing henlæggelser.

Faldende Indregning af overskud tidligere år, skyldes at overskud fra 2019 nu er brugt og 2022 er lavere – overskud indregnes fordelt over 3 år.

Huslejeforslag er en 4,11 % stigning. Huslejestigningen gælder fra 1. januar 2024.

Budgettet er godkendt ved håndsoprækning. Ingen stemte imod.

10. Behandling af eventuelle indkomne forslag

Forslag 1

Forslagsstiller: Beboer

Jeg foreslår, at der må holdes 1 hund pr. husstand. Der kan evt. stilles krav om hvalpekursus og/eller lydighedstræning.

Evt. krav om hvalpekursus og/eller lydighedstræning. Afdelingsbestyrelsen er imod forslaget.

Afstemning ved håndsoprækning

Ja 49 - Nej 77 - Ugyldige 2 - Forslag 1 er forkastet

Forslag 2

Forslagsstiller: Beboer

Jeg foreslår, at der må holdes kat i afdelingen. Det kan evt. være maks. 1 eller 2 stk. pr. husstand.

Afdelingsbestyrelsen er imod forslaget. Godt til børn. Bør stå at det skal være indekat. Lovgivningen siger at ejerkatte skal holdes på egen grund. Forslaget ændres til hold af 1 indekat.

Afstemning ved håndsoprækning

Ja 45 - Nej 83 - Ugyldige 0 - Forslag 2 er forkastet

Forslag 3

Forslagsstiller: Beboer

Vi foreslår at det bliver tilladt at holde husdyr i afdelingen.

1 hund (mindst)

1 kat

Forslag 3 er bortfaldet p.g.a. forslag 2 blev forkastet

Forslag 4

Forslagsstiller: Beboer

Ældrebolig Lundsgårdsgade er det sådan vi kan få klippet hækken ud mod græsplænen (eller et hegn)?

Afdelingsbestyrelsen har bedt Teamet om at få anlægsgartneren til at klippe hækken ned. Forslag 4 er trukket

Forslag 5

Forslagsstiller: Beboer

Jeg foreslår, vi fælder træerne ud mod parkeringspladsen på Jyttevej, så man kan komme ind og ud af haverne med cykler og barnevogne.

Hænger det lidt sammen med forslag 6. Fælde træerne ud mod Jyttevej – Stefan tager en runde med de beboere der har udfordring med at komme ind og ud af deres haver. Forslag 5 er trukket.

Forslag 6

Forslagsstiller: Beboer

Jeg foreslår, vi etablerer fortovet udenfor baghaverne på Jyttevej, så skolebørnene ikke skal gå bag bilerne på parkeringspladsen.

Forslag ændret til at lave en stribe for at markere, hvor man skal gå. Alternativ dirigerer gående trafik ind i gården. Bestyrelsen arbejder videre med det, for at se hvad der kan lade sig gøre. Forslag 6 er trukket

Forslag 7

Forslagsstiller: Beboer

Jeg foreslår, at bommen i starten af Jyttevej bliver kortere så svagt gående ikke skal kravle under, da der ikke er plads til rollator.

Ja 17, nej resten - forslag 7 er forkastet

Forslag 8

Forslagsstiller: Beboer

Sidste år havde vi vilde blomster i et hjørne af den store plæne. Et utroligt smukt bed, men efter min mening lidt gemt væk. Den var jo etårig – hvad så i år? Det må meget gerne gentages i år, men jeg kunne godt tænke mig et bed mere evt. ved miljøgården så øjet fanges af andet end den ruin vi har til nabo. Formanden beretter at der er sået vild med vilje på græsplænen, der er plantet vilde blomster i kasserne ved Lundsgaardsgade og ved skråningen.

Godkendt uden afstemning.

11. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og – suppleanter

Michael Elbro fik 100stemmer

- valgt for 2 år

Tim Stiller fik 69 stemmer - valgt for 2 år
Nikolaj fik 89 stemmer - valgt for 2 år
Mark fik 59 stemmer - ikke valgt

Mark – valgt som 1. suppleant

Thomas – valgt som 2. suppleant

Ingen valg, men lodtrækning om placering

12. Valg til Repræsentantskabet

Afdelingsbestyrelsen vælger selv repræsentanter

13. Eventuelt

Kældere mangler lys nr. 74

Hvorfor er bommene ikke lukket – Stefan sørger for at de bliver lukket

Viceværterne kører hurtigt i områderne bummene og glemmer at lukke – Stefan

Er det muligt at der kommer et juletræ, meget lidt lys på Heimdalsgade.

Gyngerne burde sænkes, Stefan tager legepladsmanden.

Belysning på endegavlen, bestyrelsen ser på det.

Dem der spiller bold i gården, skal gå på boldbanen

Mikael Elbro takkede for god ro og orden

Aalborg den 21/8 2023


Christian Vestergaard
Dirigent

Aalborg den 14/5 2023


Lotte Bang
Referent