



AFDELINGENS

ØKONOMI

Inkl. op-
samling på
deltagernes
drøftelser



**Kursus for afdelingsbestyrelser
v/ Dorte Hjerrild, BL – Danmarks Almene Boliger**
14. april 2018, Hotel Griffen, Rønne

BL
DANMARKS
ALMENE
BOLIGER

Tilfredse beboere



Hvordan kan afdelingsbestyrelsen bidrage til budgettet, så det styrker afdelingen og giver tilfredse beboere?

Dagens program

→ Intro

- Interessen for huslejen
- Det formelle ansvar

→ Afdelingens økonomi

- Beboernes indflydelse på budgettet
- Huslejen og udvalgte udgiftsposter

→ Afdelingsbestyrelsens opgave

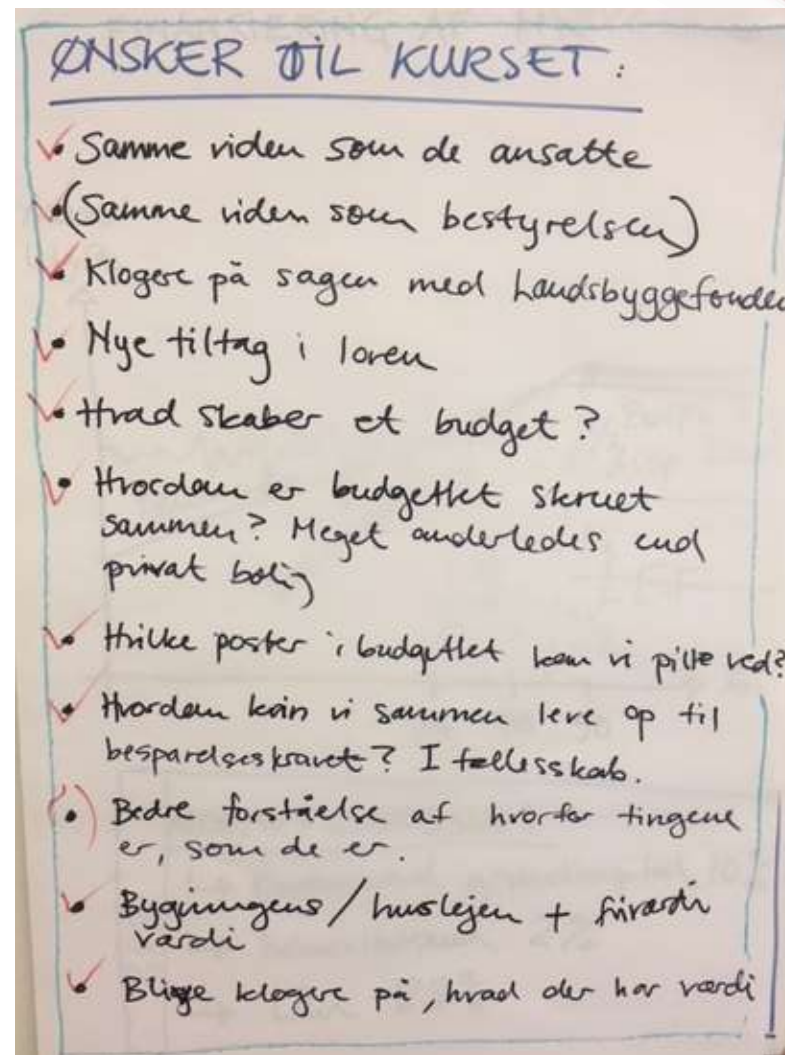
- Afdelingsbestyrelsens arbejde med budgettet og driften
- Beboernes ønsker

→ Afslutning og middag



Hils på hinanden

- Ud på gulvet
- Find en at hilse på – gerne en du ikke kender så godt
- Stil hinanden disse spørgsmål:
 1. Hvordan kan du bidrage til arbejdet med afdelingens budget?
 2. Hvad vil du gerne have hjælp til af andre i forhold til afdelingens budget?
 3. Hvad håber du på, at du får ud af dette kursus?



BIDRAG TIL AFD. BUDGET

- Ikke have fokus på huslejen men også på
- Tale sammen i afd. best. → beboersmøde + adm.
- Kommunikation hele vejen rundt - ellers bliver det topstyret
- Fokus på realiteter - afd. vedligeholdelse
- Markvandring • Fortælle, at det er beboers egen økonomi
- Sætte mig ind i budgettet → gøre sig forståeligt
- Repræsentere alle i afd.
- Respekter af adm. i ft.

HJÆLP? holdninger

- Fra adm. → lov, ændringer, hvad må vi ikke ved, økonomisk konsensus, tekniske behov (tidssvarende boliger)
- Hvordan får vi flere beboere med til møderne? Udveksle erfaringer m. andre afd. best.
- De 10 afsnit i Svanke
- Huslejekonsensus vigtig!
- Tids horisonten er et problem
- Få deltagere på afd. mødet
- Svært at sammenligne - afd. meget forskellige
- Helhedsplaner

OBS!

De almene boligorganisationer

→ Formål

Almene boligorganisationer har som formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boforhold.

→ Kendetegn

- Offentligt støttet byggeri
- Non-profit organisationer
- Kommunal anvisningsret (boligsocial forpligtigelse)
- Beboerdemokrati
- Landsbyggefonden

Hvem interesser sig for huslejen? Og hvorfor?





Mest for pengene → fælles interesse

Almene lejere:

- Rimelig husleje (omkostningsbestemt husleje)

Boligorganisationen:

- Tilfredse beboere
- Boliger, der kan lejes ud

Stat og kommune:

- Finansieringsstøtte til nybyggeri
- Boligstøtte til beboerne

Samfundet:

- Billige boliger til udsatte grupper

2016: Aftale om effektivisering

BL, KL og regeringen har aftalt, at driften i den almene boligsektor frem mod 2020 skal effektiviseres med 1,5 mia. kr.

Effektiviseringerne slår direkte igennem i huslejen



Omsat til hver enkelt almene bolig:

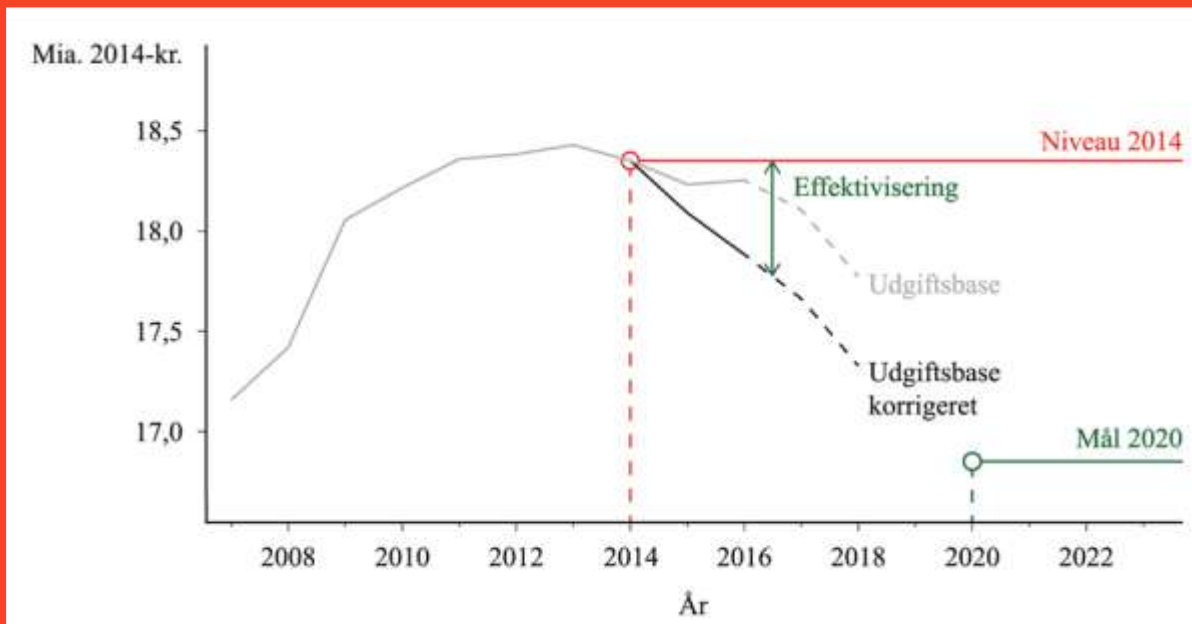
1,5 mia. kr.

580.000 boliger

Ca. 2.500 kr.
pr. bolig

Effektiviseringen på de 1,5 mia. kr. svarer til 8 %
Skal indføres 2015-2020 og evalueres i 2021

Udvikling i effektivitet



Organisationsbestyrelsen

- Har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger
 - Ansvarlig for strategi og overordnede retning og mål
- Er formelt ansvarlig for driften
 - Herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabs- aflæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de herfor gældende regler
- Dvs. juridisk og økonomisk ansvarlige

Behov for at præcisere...

Boligorganisationen skal sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger, herunder udøve god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremme produktivitet, kvalitet og effektivitet.

Lov om almene boliger § 6 a

Mere præcisering...

Lov om almene boliger § 14 b:

Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger.

Stk. 2. Boligorganisationens bestyrelse har **ansvar for driften af boligorganisationen og dens afdelinger** og skal sikre, at den organiseres og tilrettelægges effektivt og produktivt.

Stk. 3. Boligorganisationens bestyrelse har **ansvar for vedligeholdelsen af afdelingens bygninger m.v.**, og at der i afdelingernes budgetter henlægges de nødvendige midler hertil.

Stk. 4. Boligorganisationens bestyrelse skal **opstille og implementere mål** for forbedring af produktivitet og effektivitet, såfremt effektivitetsnøgletal og analyser peger på forbedringsområder. Mål og initiativer skal fremgå af styringsrapporten.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger § 13:

Stk. 6. Boligorganisationens bestyrelse skal fastsætte **mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4 års periode**

Hvad så med afdelingsmødet og afdelingsbestyrelsen?

- Formelt ingen ændringer
- **Afdelingsmødet** beslutter niveauet for vedligeholdelse og renholdelse
- **Afdelingsbestyrelsen** forelægger sine ideer til afdelingsmødet og samarbejder med administrationen om iværksættelse af beslutningerne
- **Boligorganisationen** (administrationen) sørger for at afdelingens ønsker opfyldes bedst og billigst

Afdelingsmødets kompetence

- Godkender **afdelingens budget** (og evt. regnskab)
- **Godkender alle arbejder og aktiviteter i afdelingen**
 - Renovering og forbedringer
 - Rammer for udvendige råderetsarbejder
 - Forebyggende socialt arbejde
- Godkender afdelingens husorden og vedligeholdelsesreglement
- Godkender sammenlægning af afdelinger
- Træffer beslutning om urafstemning
- Vælger medlemmer til afdelingsbestyrelsen
- Vælger evt. repræsentanter til repræsentantskabet
- Kan uddelegere kompetence til beboergrupper

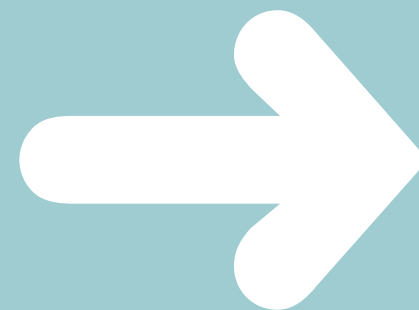
Afdelingsbestyrelsens formelle opgaver

- Indkalder og afvikler afdelingsmøder
- Indkalder og afvikler møder i afdelingsbestyrelsen
 - Dagsorden skal gøres tilgængelige for afdelingens beboere samtidig med, at der indkaldes til mødet eller kort tid derefter
 - Referat af møderne skal gøres tilgængelige for afdelingens beboere senest 4 uger efter mødet
- **Godkender regnskab**
 - Kræver delegering fra afdelingsmødet
- Udarbejder og præsenterer **forslag** for afdelingsmødet
 - **Budget for afdelingen**
 - **Overordnede rammer for arbejder og aktiviteter i afdelingen**

Spørgsmål

- Hvordan oplever I hos jer branchens fokus på effektivisering?
- Hvilke muligheder indeholder dette fokus?
- Hvilke mulige udfordringer kan det give?

Afdelingens økonomi



Budgettets elementer



| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Primært planlagt | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 |
| Komplet vedligeholdelse | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 |
| Overflader | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 |
| VVS-anlæg | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 |
| El-anlæg | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 |
| Inventar | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 |
| Øvrige bygning | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 |
| Diverse | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 |
| I alt | 71.000 | 71.000 | 71.000 | 71.000 | 71.000 | 71.000 | 71.000 | 71.000 | 71.000 | 71.000 |

Forbrugsbudgetter

| Individuelt antennebudget | |
|---------------------------|---------|
| Forbrug | 207.000 |
| Afgifter | |
| Samlet udgift | 207.000 |
| Nuværende | |
| Nedsættelse | |
| Pr. m ² årligt | |

| Individuelt vandbudget | |
|---------------------------|---------|
| Forbrug | 207.000 |
| Afgifter | |
| Samlet udgift | 207.000 |
| Nuværende | |
| Nedsættelse | |
| Pr. m ² årligt | |

| Individuelt elbudget | |
|---------------------------|---------|
| Forbrug | 207.000 |
| Afgifter | |
| Samlet udgift | 207.000 |
| Nuværende | |
| Nedsættelse | |
| Pr. m ² årligt | |

| Individuelt varmebudget | |
|----------------------------|---------|
| Forbrug | 397.000 |
| Afgifter | 48.000 |
| Samlet udgift | 445.000 |
| Nuværende a conto-betaling | 455.000 |
| Nedsættelse | 10.000 |
| Pr. m ² årligt | 0,98 |

Balanceleje



Resultatet

- Resultatkonto
 - Eventuelle indeståender på afdelingens resultatkonto skal afvikles over højst 3 år
 - Både negativ og positiv saldo
 - Overskud
 - Anvendes til at dække underfinansiering eller underskud



Forskelle i huslejen

- Hvorfor er der forskel på huslejen?
- Forskellige huslejer i samme afdeling?
 - Dyre og billige m²
 - Nye og gamle boliger i samme afdeling
 - Forbedringer via råderetten
 - Herlighedsværdi?
- M²-leje = samlede lejeindtægter
samlet boligareal

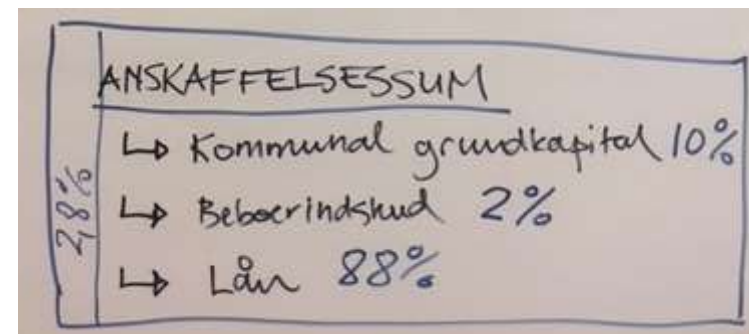
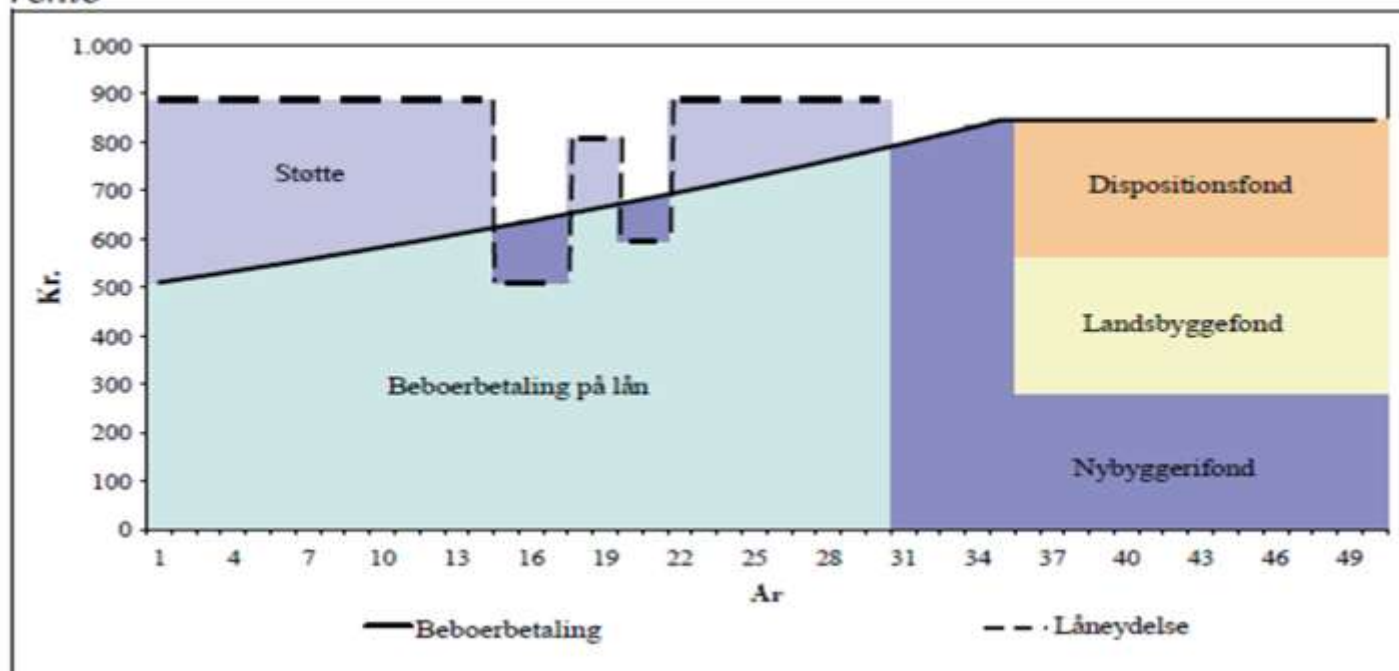
Tabel 8: Udgifter – budget 2017 i kr. pr. m² for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår

| Udgifter i kr. pr. m ² | Før 1958 | 1958-1967 | 1968-1982 | 1983-1999 | Efter 2000 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettokapitaludgifter | | | | | |
| Offentlige og andre faste udgifter | 23 | 57 | 180 | 373 | 580 |
| Ejendomsskatter | 290 | 68 | 253 | 197 | 149 |
| Vandafgifter | 33 | 34 | 58 | 51 | 42 |
| Renovation | 28 | 26 | 24 | 24 | 4 |
| Forsikringer | 16 | 16 | 26 | 26 | 24 |
| Energiforbrug | 19 | 21 | 16 | 14 | 13 |
| Bidrag til Landsbyggefonden | 65 | 42 | 23 | 17 | 14 |
| Administrationsbidrag | 57 | 54 | 4 | 0 | 0 |
| Andet ¹ | 5 | 5 | 49 | 53 | 48 |
| Variable udgifter | 144 | 146 | 5 | 5 | 5 |
| Renholdelse | 86 | 89 | 139 | 130 | 103 |
| Almindelig vedligeholdelse | 36 | 34 | 84 | 78 | 60 |
| Andet | 22 | 23 | 31 | 31 | 24 |
| Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse | 217 | 189 | 173 | 21 | 20 |
| Istandsættelse ved fraflytning | 180 | 157 | 140 | 160 | 112 |
| Tab ved lejeledighed og fraflytning | 26 | 20 | 20 | 137 | 94 |
| Andet | 4 | 3 | 4 | 3 | 14 |
| Ekstraordinære udgifter | 6 | 8 | 8 | 1 | 3 |
| Forbedringsarbejder og afskrivning | 141 | 154 | 186 | 43 | 7 |
| Bygningsrenovering og ombygning | 124 | 117 | 115 | 32 | 12 |
| Andet | 7 | 26 | 61 | 7 | 0 |
| Udgifter i alt | 11 | 11 | 10 | 4 | 5 |
| Indtægter i kr. pr. m² | 815 | 799 | 873 | 892 | 956 |
| Husleje | 751 | 724 | 772 | 848 | 919 |
| Lejeindtægter erhverv mv | 19 | 15 | 11 | 2 | 3 |
| Renteindtægter | 4 | 4 | 4 | 4 | 3 |
| Driftssikring | 12 | 24 | 53 | 5 | 5 |
| Øvrige indtægter | 30 | 32 | 34 | 33 | 27 |
| Indtægter i alt | 815 | 799 | 873 | 892 | 956 |

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger
¹ Herunder bidrag til dispositionsfonden og arbejdskapital.

Finansiering af nybyggeri

Figur 2.2. Beboerbetaling, ydelsesstøtte og fondsindbetalinger ved varierende rente



Indflydelse

- Hvilke poster har beboerne indflydelse på?
- Inddel de enkelte poster:
 - Ingen indflydelse
 - Kan påvirkes
 - Indflydelse (standard og serviceniveau)

Renholdelse

- Hvilke udgifter dækker posten?
- Hvordan fastsættes udgiften?
- Vigtigt:
 - Respekter rolle- og opgavefordelingen
 - Gør serviceaftaler synlige

Ejendoms kontor



Almindelig vedligeholdelse

- Budgetteres realistisk på baggrund af tidligere års erfaringer
- Der henlægges *ikke* til almindelig vedligeholdelse
- Hvis der er et mønster i opgaverne, kan det være hensigtsmæssigt at henlægge til opgaverne (-» konto 116)

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

”For at sikre mod store **pludselige lejestigninger** i forbindelse med større vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder er der fastsat regler om, at der skal foretages henlæggelser i **fornødent omfang** til planlagt vedligeholdelse i boligorganisationens afdelinger.” (Driftsvejledningen)

”Der kan ikke henlægges til **moderniserings- og forbedringsarbejder.**” (driftbkg. § 64, stk. 2)

Henlæggelser - formål

- At opretholde den oprindelige kvalitet og brugsværdi
- Nuværende beboere ”slider” på bygningsdelen – de skal derfor betale for opsparing til vedligeholdelse og fornyelse
- Sikre jævn huslejudvikling
 - Jævne udgifterne ud, så de kan udføres på det bedst mulige tidspunkt set i forhold til økonomi og byggeteknik → henlægge til fremtidigt forbrug

Henlæggelser – krav og regler (driftsbkg. § 60-61)

- Gældende regler
 - Minimum 10 års vedligeholdelsesplan
- **Nye regler**
 - Henlæggelsernes størrelse fastsættes på baggrund af en vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der pr. 1. januar 2018 omfatter mindst de kommende 15 år, pr. 1. januar 2020 omfatter mindst de kommende 20 år, pr. 1. januar 2022 omfatter mindst de kommende 25 år og pr. 1. januar 2024 omfatter mindst de kommende 30 år.
 - Rapport om ejendommens tilstand mv. skal hvert 5. år granskes af en ekstern uvildig byggesagkyndig med henblik på at vurdere, om rapport og plan er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter – inden 1/1 2022
- Henlæggelser skal sikres ajourført til realværdi
- Der skal laves en beregning af likviditeten

Vedligeholdelsesbudgettet

Afdeling 19

Vedligeholdelsesbudget 2019 – 2038

| Likviditetsbudget: | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029–2038 | Sum | Snit |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|---------|
| Primo | 1.531.000 | 1.408.000 | 1.574.000 | 1.827.000 | 2.143.000 | 2.463.000 | 2.763.000 | 3.007.000 | 2.435.000 | 2.790.000 | 3.153.000 | 3.500.000 | | |
| Henlæggelse | 492.000 | 500.000 | 508.000 | 516.000 | 524.000 | 532.000 | 540.000 | 547.000 | 555.000 | 563.000 | 571.000 | 5.710.000 | 11.066.000 | 553.300 |
| Budget | 615.000 | 334.000 | 255.000 | 200.000 | 204.000 | 232.000 | 296.000 | 1.119.000 | 200.000 | 200.000 | 224.000 | 3.264.000 | 6.528.000 | 326.400 |
| Ultimo | 1.408.000 | 1.574.000 | 1.827.000 | 2.143.000 | 2.463.000 | 2.763.000 | 3.007.000 | 2.435.000 | 2.790.000 | 3.153.000 | 3.500.000 | 5.946.000 | | |
| Stigning i hensættelsesbeleb | | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 7.000 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 0 | | |
| Stigning pr. mdr. (snit) | | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 | 25 | 29 | 29 | 29 | 0 | | |
| svarende til (isoleret set) | | 0,49% | 0,49% | 0,49% | 0,49% | 0,49% | 0,49% | 0,43% | 0,49% | 0,49% | 0,49% | 0,00% | | |

| | | | | | |
|-------------------|----------------------|----------|----|--------------------|---------------|
| Bruttoetageareal: | 1.586 m ² | Boliger: | 23 | Samlet årlig leje: | kr. 1.641.000 |
|-------------------|----------------------|----------|----|--------------------|---------------|

| Nøgletal: | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029–2038 | Sum | Snit |
|---|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------|--------|------|
| Årlig henlæggelse pr. m ² : | 310 | 315 | 320 | 325 | 330 | 335 | 340 | 345 | 350 | 355 | 360 | 360 | | 349 |
| Årligt budget pr. m ² : | 388 | 211 | 161 | 126 | 129 | 146 | 187 | 706 | 126 | 126 | 141 | 206 | | 206 |
| Saldo henlæggelse snit pr. m ² : | 888 | 992 | 1.152 | 1.351 | 1.553 | 1.742 | 1.896 | 1.535 | 1.759 | 1.988 | 2.207 | 3.749 | 17.064 | 853 |
| Nøgletal (saldo/henlæggelse): | 2,86 | 3,15 | 3,60 | 4,15 | 4,70 | 5,19 | 5,57 | 4,45 | 5,03 | 5,60 | 6,13 | 10,41 | | 2,45 |

| Tilstandsrapport 2014 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029–2038 | Sum | Snit |
|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|---------|---------|-----------|-----------|---------|
| Bygningsbasis | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20.000 | 40.000 | 80.000 | 8.000 |
| Primære bygningsdele | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 100.000 | 200.000 | 20.000 |
| Kompl. bygningsdele | 24.000 | 90.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 54.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 24.000 | 336.000 | 672.000 | 67.200 |
| Belægninger | 57.000 | 57.000 | 57.000 | 57.000 | 57.000 | 57.000 | 57.000 | 57.000 | 57.000 | 57.000 | 57.000 | 570.000 | 1.140.000 | 114.000 |
| VVS-installationer | 58.000 | 50.000 | 46.000 | 46.000 | 50.000 | 58.000 | 46.000 | 50.000 | 46.000 | 46.000 | 50.000 | 488.000 | 976.000 | 97.600 |
| EL-installationer | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 200.000 | 400.000 | 40.000 |
| Inventar | 46.000 | 78.000 | 98.000 | 43.000 | 43.000 | 43.000 | 78.000 | 958.000 | 43.000 | 43.000 | 43.000 | 1.470.000 | 2.940.000 | 294.000 |
| Generelt | 0 | 29.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 31.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 60.000 | 120.000 | 12.000 |
| Andel i energirenoveringsprojekt | 400.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| I alt | 615.000 | 334.000 | 255.000 | 200.000 | 204.000 | 232.000 | 296.000 | 1.119.000 | 200.000 | 200.000 | 224.000 | 3.264.000 | 6.528.000 | 652.800 |

Konti i vedligeholdelsesplanen

Årets henlæggelser

- Årets opsparing på **konto 120**

Tidligere års opsparede henlæggelser

- Fremgår af regnskabets balance på **konto 401**

Årets udgifter

- Bogføres på **konto 116**, men dækkes af *tidligere* års henlæggelser



Nøgletal fra jeres afdelinger

| Afdelinger: | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|---------------------------|------------|----------|-------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------------|----------|
| LBF-nr | Navn | Byggeriart | Antal m2 | Udeareal m2 | Regnskabsdata | | | | Stamdata | | Socio-økonomiske data | | | |
| | | | | | 114 Ren- holdelse | 115 Alm. vedl. | 120 Henlæg- gelser PPV | 401 Opsparing PPV | Lejemåls- enheder | Ibrug- tagelses- år | Uden udd. | I/E ikke- vestlige lande | Udenfor arb.- markedet | Indkomst |
| 0506002 | Bo42: 2, Pæretræsdaalen | Tæt/Lav | 1.699 | 4.305 | 25 | 23 | 267 | 272 | 16 | 1945 | - | - | - | - |
| 0506039 | Bo42: 39, Søndergården II | Tæt/Lav | 3.247 | 16.599 | 46 | 14 | 330 | 934 | 45 | 1982 | 0,58 | 0,00 | 0,33 | 0,68 |
| 0506033 | Bo42: 33, Midgården I | Tæt/Lav | 3.155 | 12.878 | 90 | 23 | 357 | 1.021 | 39 | 1969 | 0,41 | 0,09 | 0,76 | 0,74 |
| 0506019 | Bo42: Afdeling 19 | Tæt/Lav | 1.586 | 5.859 | 79 | 27 | 260 | 965 | 23 | 1991 | - | - | - | - |
| 0506031 | Bo42: 31, Strandgården | Tæt/Lav | 2.040 | 12.479 | 16 | 14 | 260 | 734 | 20 | 1962 | - | - | - | - |
| 0506020 | Bo42: Afdeling 20 | Etage | 1.294 | 1.675 | 54 | 27 | 288 | 1.553 | 18 | 1997 | - | - | - | - |
| 0506052 | Bo42: 52, Svaneke | Tæt/Lav | 5.532 | 15.620 | 48 | 14 | 298 | 703 | 83 | 1953 | 0,50 | 0,00 | 0,62 | 0,68 |
| 0506011 | Bo42: Afdeling 11 | Etage | 1.296 | 3.303 | 115 | 52 | 350 | 620 | 24 | 1972 | - | - | - | - |
| 0506003 | Bo42: 3, Byparken | Tæt/Lav | 1.470 | 3.398 | 24 | 28 | 310 | 559 | 14 | 1946 | 0,33 | 0,13 | 0,28 | 0,68 |
| 0506012 | Bo42: Afdeling 12 | Etage | 2.688 | 5.663 | 55 | 21 | 320 | 1.156 | 48 | 1976 | 0,50 | 0,09 | 0,72 | 0,63 |
| 0506042 | Bo42: 42, Pakhuset | Etage | 1.999 | 507 | 60 | 19 | 291 | 578 | 22 | 1987 | - | - | - | - |
| 0506040 | Bo42: 40, Ågården | Tæt/Lav | 2.097 | 10.850 | 35 | 10 | 250 | 828 | 27 | 1983 | - | - | - | - |
| 0506009 | Bo42: 9, Slåenvej | Tæt/Lav | 2.175 | 6.811 | 42 | 15 | 270 | 817 | 25 | 1968 | 0,35 | 0,16 | 0,52 | 0,74 |
| 0506007 | Bo42: Afdeling 7 | Etage | 3.983 | 7.725 | 51 | 23 | 331 | 647 | 50 | 1963 | 0,52 | 0,35 | 0,33 | 0,66 |
| 0506001 | Bo42: 1, Fabriksvej | Tæt/Lav | 1.944 | 4.816 | 21 | 5 | 280 | 557 | 24 | 1943 | 0,69 | 0,06 | 0,65 | 0,69 |
| 0506010 | Bo42: Afdeling 10 | Etage | 2.427 | 4.979 | 59 | 24 | 350 | 1.095 | 27 | 1972 | 0,41 | 0,21 | 0,52 | 0,81 |
| 0506035 | Bo42: 35, Midgården II | Tæt/Lav | 3.280 | 13.017 | 68 | 12 | 283 | 509 | 34 | 1973 | 0,34 | 0,15 | 0,40 | 0,76 |
| 0506037 | Bo42: 37, Rosenlunden | Tæt/Lav | 1.008 | 4.586 | 44 | 31 | 379 | 1.397 | 18 | 1977 | - | - | - | - |
| 0506038 | Bo42: 38, Søndergården I | Tæt/Lav | 3.499 | 15.634 | 60 | 19 | 359 | 923 | 47 | 1977 | 0,43 | 0,00 | 0,51 | 0,72 |
| 0506008 | Bo42: Afdeling 8 | Etage | 3.865 | 8.000 | 54 | 19 | 263 | 456 | 51 | 1967 | 0,38 | 0,30 | 0,46 | 0,70 |
| 0506041 | Bo42: 41, Støberigården | Etage | 1.152 | 1.073 | 68 | 12 | 319 | 1.501 | 20 | 1986 | - | - | - | - |
| 0506014 | Bo42: Afdeling 14 | Etage | 3.740 | 6.776 | 51 | 22 | 360 | 973 | 48 | 1979 | - | - | - | - |
| 0506051 | Bo42: 51, Højvangsparken | Etage | 14.314 | 54.779 | 63 | 23 | 250 | 676 | 222 | 1984 | 0,50 | 0,13 | 0,54 | 0,65 |
| 0506032 | Bo42: 32, Møllegården | Tæt/Lav | 1.392 | 5.454 | 34 | 23 | 309 | 1.189 | 16 | 1965 | - | - | - | - |
| 0506004 | Bo42: 4, Byparken | Tæt/Lav | 2.944 | 7.722 | 16 | 13 | 280 | 756 | 33 | 1951 | 0,39 | 0,11 | 0,41 | 0,75 |
| 0506056 | Bo42: Afdeling 56 | Etage | 12.141 | 23.029 | 55 | 19 | 228 | 805 | 166 | 1953 | 0,43 | 0,36 | 0,32 | 0,74 |

Indvendig vedligeholdelse

A-ordning

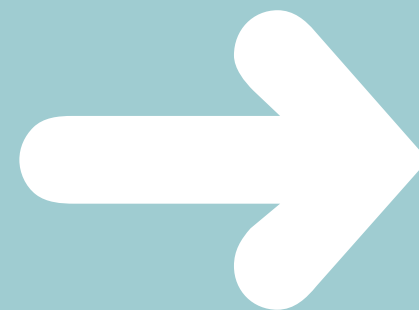
- 117 Årets udgifter i forbindelse med fraflytningerne (normalstandsættelse)
- 121 Årets henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning
- 402 Opsparede henlæggelser til dækning af årets udgifter (konto 117)



Budgetforløbet

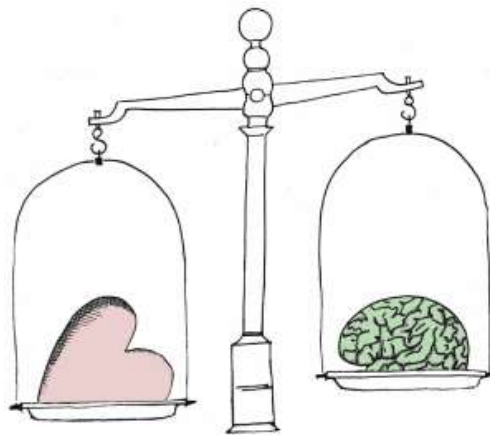
1. Markvandring
2. Vedligeholdelsesbudget og driftsbudgettet udarbejdes
 - Administrationens (dvs. boligorganisationens) forslag
3. Afdelingsbestyrelsen godkender budgetforslag
4. Budgetforslag omdeles til beboerne
5. Budgettet fremlægges, behandles og godkendes på afdelingsmødet
6. Evt. huslejestigning varsles
7. Opfølgning i løbet af året

Afdelings- bestyrelsens opgave



Rollen som bestyrelsesmedlem

Egne motiver for at
sidde i bestyrelsen



Er der harmoni?

Andre lejeres
forventninger

Repræsentanter I alle beboerne i afdelingen?



Hvilke forhold har størst betydning for beboerne?

- Afdelingens beliggenhed
- Afdelingens omdømme
- Boligens indretning
- Bygningernes fysiske tilstand
- Indflydelse på afdelingens forhold (beboerdemokratiet)
- Det sociale miljø
- Tryghed
- Huslejen
- Andet

→ Møder beboerne op til afdelingsmødet?

Afdelingsbestyrelsens rolle

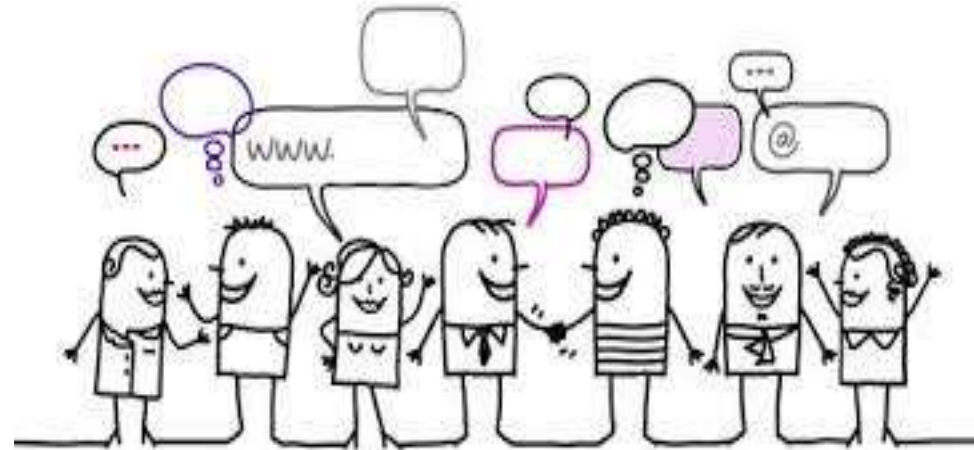
→ Sikre trivsel og en velfungerende boligafdeling

- Tager initiativer
- Er iderige og visionære
- Koordinerer - bindeled mellem afdeling og administration
- Varetager alles interesser - tillidsmand

→ Undgå at være:

- Legeonkel
- Politimand

Hvilken kultur ønsker I i afdelingen?



”Sikre god orden” - tilsyn

- Daglig opmærksomhed
- Husorden
- Bygningsvedligeholdelse  ”markvandring”

Samarbejdet

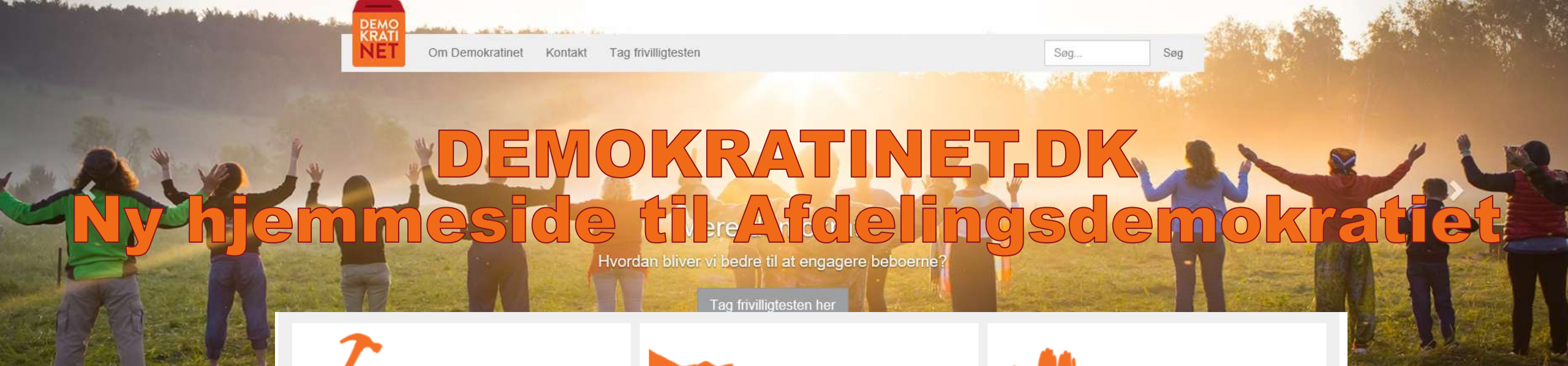
Administrationen kan hjælpe med opgaver som fx:

- Afdelingens budget for det kommende år
 - PPV, fremlæggelse, indhentning af tilbud jf. indkomne forslag
- Gennemførelse af arbejder og aktiviteter
 - Know how, indhentning af priser/tilbud, bygherrerollen
- Husordensager – afdelingsbestyrelsen er evt. sparringspartner

Arbejder og aktiviteter

→ Hvor vil I lægge fokus i de næste par år?

- De grønne områder – hvad skal de bruges til?
- Det sociale liv – skal der sættes ind med tiltag?
- Køkkenmoderniseringer/kollektiv råderet?
- Udestuer/garager/inddækning af altaner?
- **Andet?**



DEMOKRATINET.DK

Ny hjemmeside til Afdelingsdemokratiet

Mere om demokratiet

Hvordan bliver vi bedre til at engagere beboerne?

[Tag frivilligtesten her](#)



Jeg vil sætte aktiviteter i gang

Her finder du redskaber og gode råd til at igangsætte aktiviteter i din boligafdeling.



Jeg er ny i afdelingsbestyrelsen

Her finder du værktøjer, som kan hjælpe dig til at få styr på din nye rolle som medlem af afdelingsbestyrelsen.



Udvikling af beboerdemokratiet

Her finder du værktøjer og information, som kan bidrage til at udvikle beboerdemokratiet i din boligafdeling.



Jeg vil dygtiggøre mig som medlem af afdelingsbestyrelsen

Her finder du værktøjer, som kan øge din viden om beboerdemokratiet og din rolle, som medlem af afdelingsbestyrelsen.



Generel information om almene boliger

Her finder du mere overordnet information om almene boliger i Danmark.



Alle værktøjer

Her finder du samtlige værktøjer

[Tag frivilligtesten](#)

[Få dit frivilligbevis her](#)

REDSKABER TIL AFDELINGSDEMOKRATIET



Dirigentens rolle
Skal du være dirigent? Så kan det måske være en hjælp for dig at læse dirigentmøderne.



Vi er forskellige
Som afdelingsbestyrelse taler du på beboernes vegne - husk, at de er forskellige.



5 trin til flere frivillige
Brug de 5 trin til at få flere frivillige i din afdeling.



Spørgeguide - statusmøde i afdelingsbestyrelsen
Brug denne spørgeguide til evaluering af det seneste års arbejde i bestyrelsen.



Digitale afdelingsmøder
Læs om muligheden for at supplere det fysiske afdelingsmøde med et digitalt lag.



Børnedemokrati - inspirationshæfte
Vi i også blive bedre til at inddrage børnene i udviklingen af boligafdelingen?



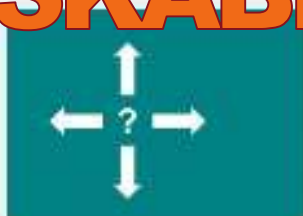
KABs film om at bo alment til leje
Se filmen og bliv klogere på den almene bolig og beboerdemokratiet.



Forretningsafdelingsmøder
En forretningsorden til afdelingsmødet er et vigtigt redskab til at sikre en god afvikling.



Kurser hos BL - Danmarks Almene Boliger
BL - Danmarks Almene Boliger udbyder en række kurser for beboerdemokrater.



Forventningsafstemning i bestyrelsen
Skab et godt fundament for det kommende års arbejde i bestyrelsen.



Forretningsorden for afdelingsbestyrelsen
Fastlæg rammerne for bestyrelsens arbejde med en forretningsorden.



Stilingsannonce til poster i afdelingsbestyrelsen
Ledig post i afdelingsbestyrelsen? Skriv et stillingsopslag, så beboerne ved, hvad det handler om.



Almene boliger for alle - på 12 sprog
En pjec om at bo alment til leje - på 12 sprog.



FrivilligLab ledelsesværktøj
Bliv bedre til at samarbejde med frivillige. Tag testen i ledelse af frivillige.



Hold et rekrutteringsmøde
Læg en plan for jeres rekruttering af frivillige.



Årshjul og aktiviteter
Få overblik over jeres aktiviteter mod et års aktivitetsliste.



Afdelingsbestyrelsen hvad er min rolle?
Er du nyvalgt eller overvejer du at stille op til afdelingsbestyrelsen, kan du her læse lidt om rollen som afdelingsbestyrelsesmedlem.



Læsevejledning afdelingsbudget
Få hjælp til at tyde boligafdelingens budget.



20 råd til afdelingsmødet
20 tips til at afvikle det gode afdelingsmøde.



Start en aktivitet
Få gode råd til at sætte en aktivitet i gang i din boligafdeling.



Stem dørklokker
Tag en runde i afdelingen og tal med beboerne om det frivillige arbejde.



10 råd til at få de unge med
Her får du 10 råd, som kan hjælpe til at involvere de unge i frivilligt arbejde i boligafdelingen.



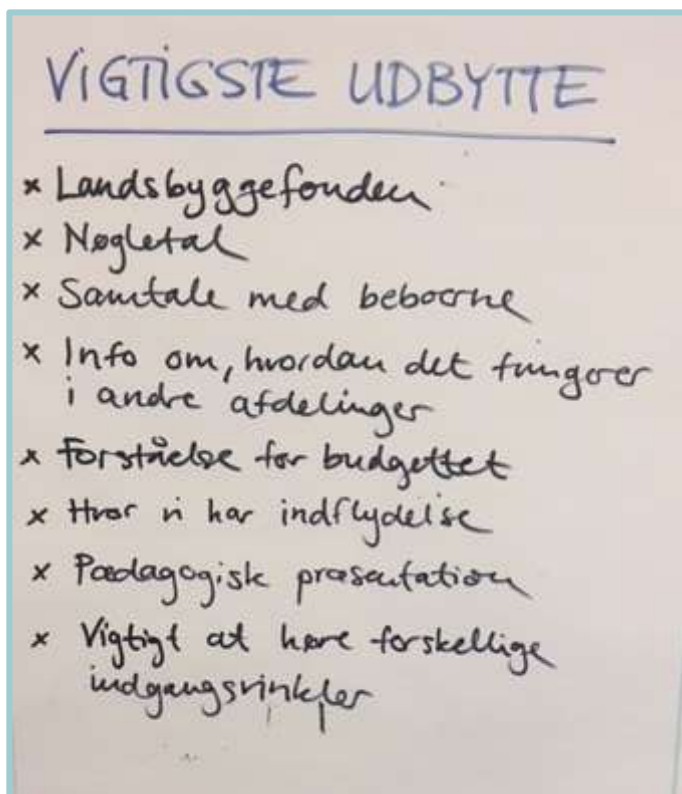
Frivillighedspolitik
Få inspiration til at skrive en frivillighedspolitik for jeres boligafdeling.



Frivilligbevis
Giv de frivillige mulighed for deres arbejde.

Hvad har I fået ud af kurset?

- Hvad er det vigtigste, I tager med hjem?
- Hvad har I fået lyst til at gøre mere af?



Tak for denne gang!