

Afdelingens budget

Kursus for afdelingsbestyrelser
Hotel GSH, 25. marts 2023
v/ Dorte Hjerrild, BL

Inkl.
opsamling
på
drøftelser

Bo42

BL

DANMARKS
ALMENE
BOLIGER

Kursets formål er, at give viden om afdelingens økonomi og drift, samt en forståelse af ansvars- og rollefordeling vedrørende økonomi.

Kurset skal desuden inspirere og give værktøjer til det gode interne samarbejde.

Endeligt er der fokus på afdelingsbestyrelsernes bidrag til at sikre en god økonomi og drift i afdelingen, og ejerskab til afdelingens driftsbudget.

Der vil være kort gennemgang af relevante poster i budgettet, indblik i lejefastsættelse og information om effektivitetskrav og andre myndighedskrav til almene boligorganisationer.

Afdelingens budget for 2024 vil være på trapperne, hvorfor kurset er meget aktuelt, og der vil i forlængelse af kurset være mulighed for at arbejde med eget budget. Så tag dine kollegaer fra afdelingsbestyrelsen med på dette kursus.

Dagens program

- Velkommen og præsentation
- De formelle rammer om budgettet
 - Økonomisk ansvar
 - Afdelingsbestyrelsens opgaver
 - Afdelingsmødets indflydelse på budgettet
- Afdelingens økonomi
 - Huslejen og udvalgte udgiftsposter
- Ex på formidling af budgettet



Oplæg,
opgaver og
fælles
drøftelser

Frokost 12-13
Kaffe 15-15.30
Middag 18

OBS!

DET VILLE VÆRE GODT,
HVIS VI KUNNE KOMME
UD TIL BEBOERNE.


VILKÅR:

"Ting Tager Tid"

Præsentation

1. Hvad hedder du?
2. Hvilken afdeling kommer du fra?
3. Hvor længe har du siddet i afdelingsbestyrelsen?
4. Hvad håber du på at få ud af dette kursus?

ØNSKER TIL KURSET

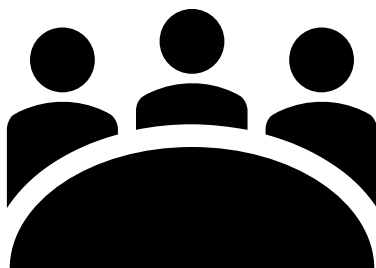
- Viden om, hvad jeg kan "skrive på"
- Måske få øje på nogle poster, hvor man kan rotere rundt
- Forståelse af, hvilke dele af budgettet jeg skal have særlig opmærksomhed på
- Forstå noget af det, der virker tåbeligt
- Mere grundlæggende viden
- Gå i dybden med budgettet → god indsigt + indflydelse
- Blive bedre til at være formand ^{afdel.}
- Kunne rådføre vores beboere
- Særligt konto 119
- Økonomi og budget er noget af det vigtigste → forudsætning for udviklingen

Opgave: Budgettet og jer

Hvad er jeres rolle i forbindelse med budgettet?

Hvad kræver denne rolle?

Vi samler op i plenum



 BUDGETTET & JER 

ROLLEN?

- Gennemgå og stille spm. til adm.
- Godkender budgettet
- Prioritering + markføring
- Formidler mellem beboere og adm.
- Prioriterer mellem det, der skal gøres (vedligeholdelse) og det vi kan gøre (fællesskab)

HVAD KRÆVER DET?

- Indblik
- Videen
- Deltager på kursus
- Interesse og åbenhed

?

Hvad sker der, hvis vi ikke godkender budgettet?
Kan vi låne af os selv?

De formelle rammer om budgettet

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

Link til video om almene boliger
– [klik her](#)

Fælles interesse → Mest for pengene

Beboerne:

- Rimelig husleje (omkostningsbestemt husleje)

Boligorganisationen:

- Tilfredse beboere
- Boliger, der kan lejes ud

Stat og kommune:

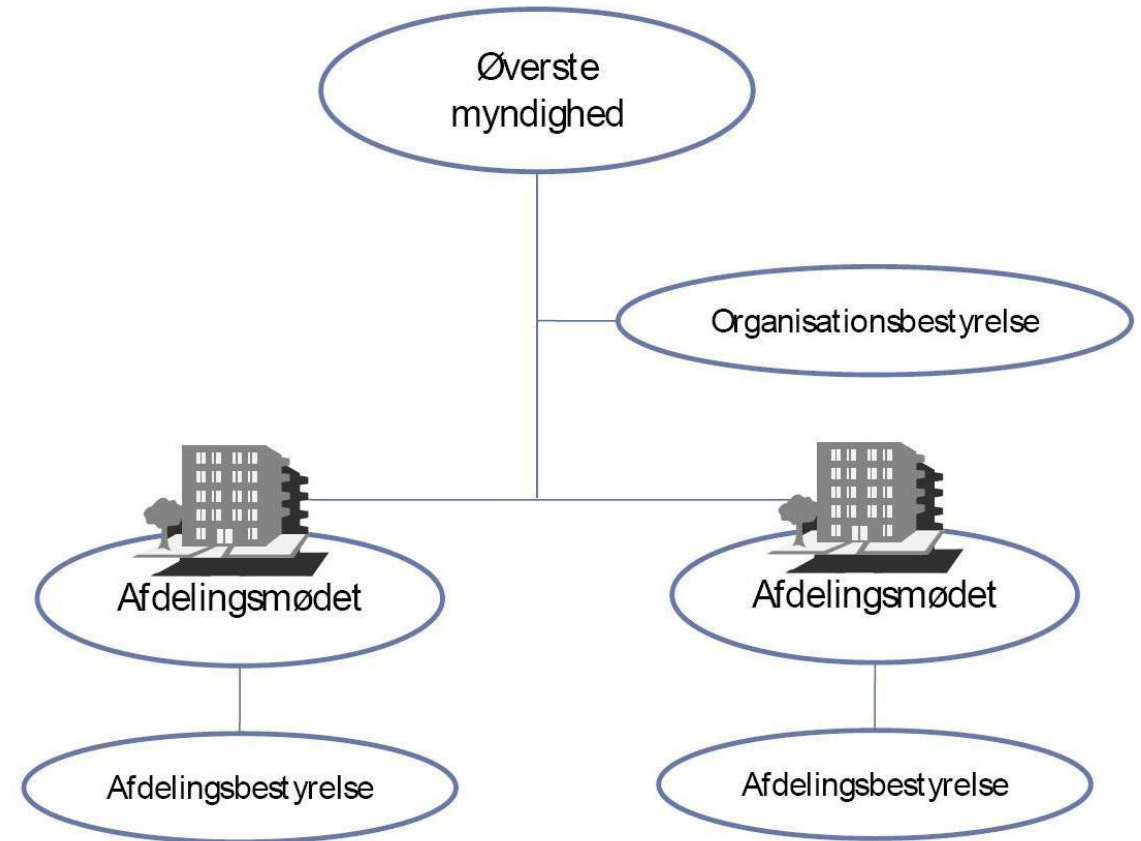
- Finansieringsstøtte til nybyggeri
- Boligstøtte til beboerne



Beboerdemokratiets opbygning

3 beslutningsorganer

- Øverste myndighed
(repræsentantskab eller generalforsamling)
- Organisationsbestyrelse
- Afdelingsmøde



Og et vigtigt samarbejdsorgan

- Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsens formelle opgaver

- Godkender afdelingens budget (og evt. regnskab)
- Godkender alle arbejder og aktiviteter i afdelingen
 - Renovering og forbedringer
 - Rammer for udvendige råderetsarbejder
 - Forebyggende socialt arbejde
- Godkender regnskab
 - Kræver delegering fra afdelingsmødet
- Udarbejder og præsenterer forslag for afdelingsmødet
 - Budget for afdelingen
 - Overordnede rammer for arbejder og aktiviteter i afdelingen

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

Ansvar for drift og vedligeholdelse

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.

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

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

Lov om almene boliger § 6 a og § 14 b

Arbejdsdeling på budgettet

Afdelingsbudgettet skal besluttes af afdelingsmødet (**beboerne**).

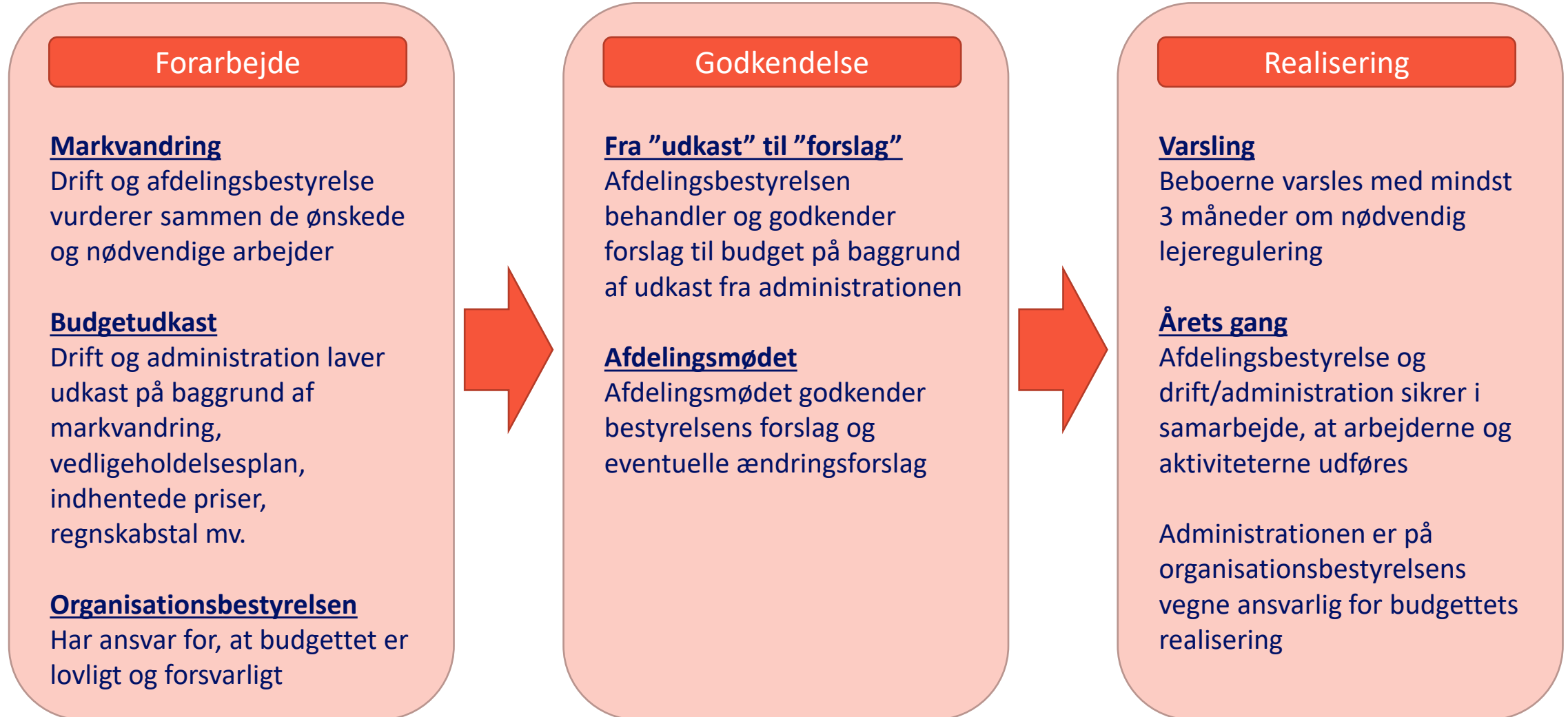
Men **organisationsbestyrelsen** har ansvaret for boligorganisationens ejendomme med økonomi, drift og vedligeholdelse.

Imens **administrationen** laver budgetoplæg og –opfølgning, hvilket i øvrigt sker i samarbejde med **afdelingsbestyrelsen**.

Samtidig med at **drift/service** udfører opgaverne i praksis.

Hvordan oplever I denne arbejdsdeling i praksis?

Proces og ansvar i budgetlægningen



Budgettet vokser frem



Opgave: Indflydelse på budgettet

Hvilken indflydelse har afdelingsmødet på afdelingens udgifter?

- Indflydelse (standard og serviceniveau)
- Kan påvirkes
- Ingen indflydelse

Udfyld skemaet 😊



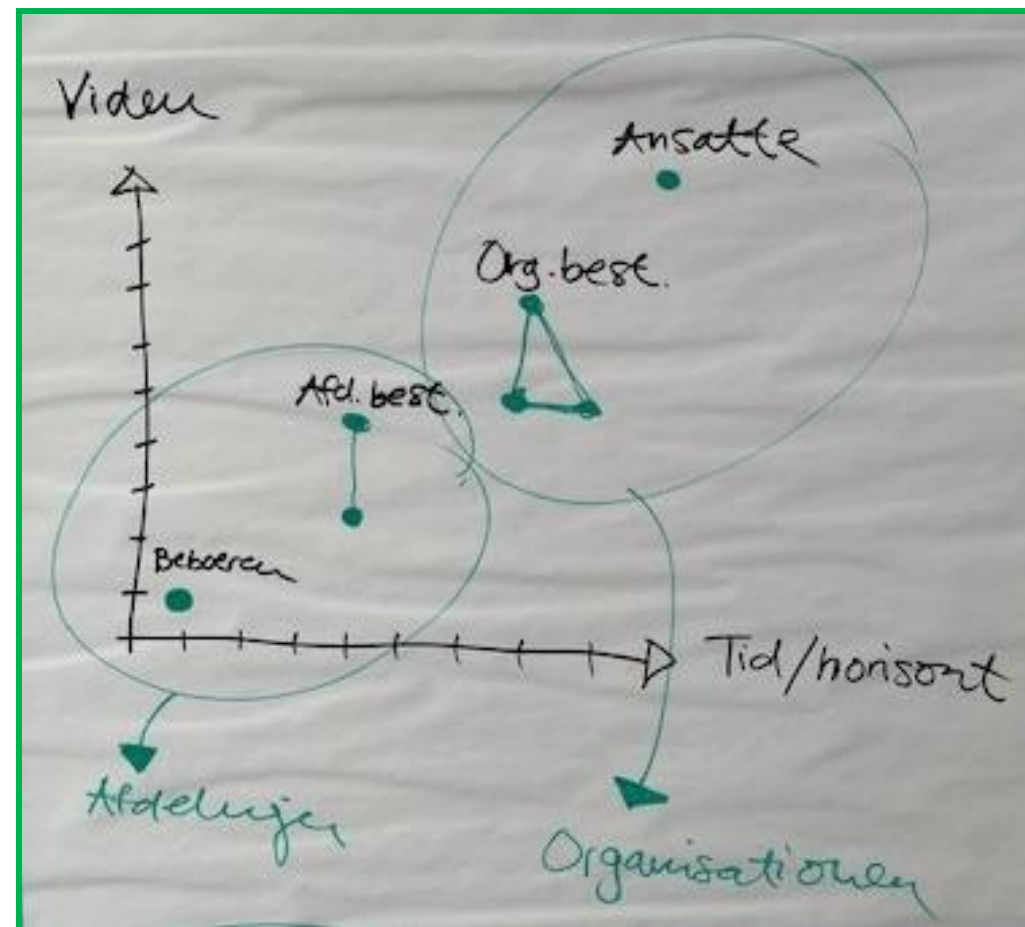


Afdelingsmødets indflydelse på budgettet

Hvilken indflydelse har afdelingsmødet på afdelingens udgifter?

Sæt kryds

	Indflydelse	Kan påvirkes ved lejers adfærd	Ingen indflydelse
Lån til finansiering af boligerne			
Ejendomsskat			
Vandafgift/vandforbrug			
Renovation			
Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden			
Renholdelse/ejendomsfunktionær arbejde			
Almindelig vedligeholdelse			
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
Istandsættelse ved fraflytning			
Særlige aktiviteter (fællesvaskeri, selskabslokale)			
Diverse udgifter (afdelingsmøderne, afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb )			

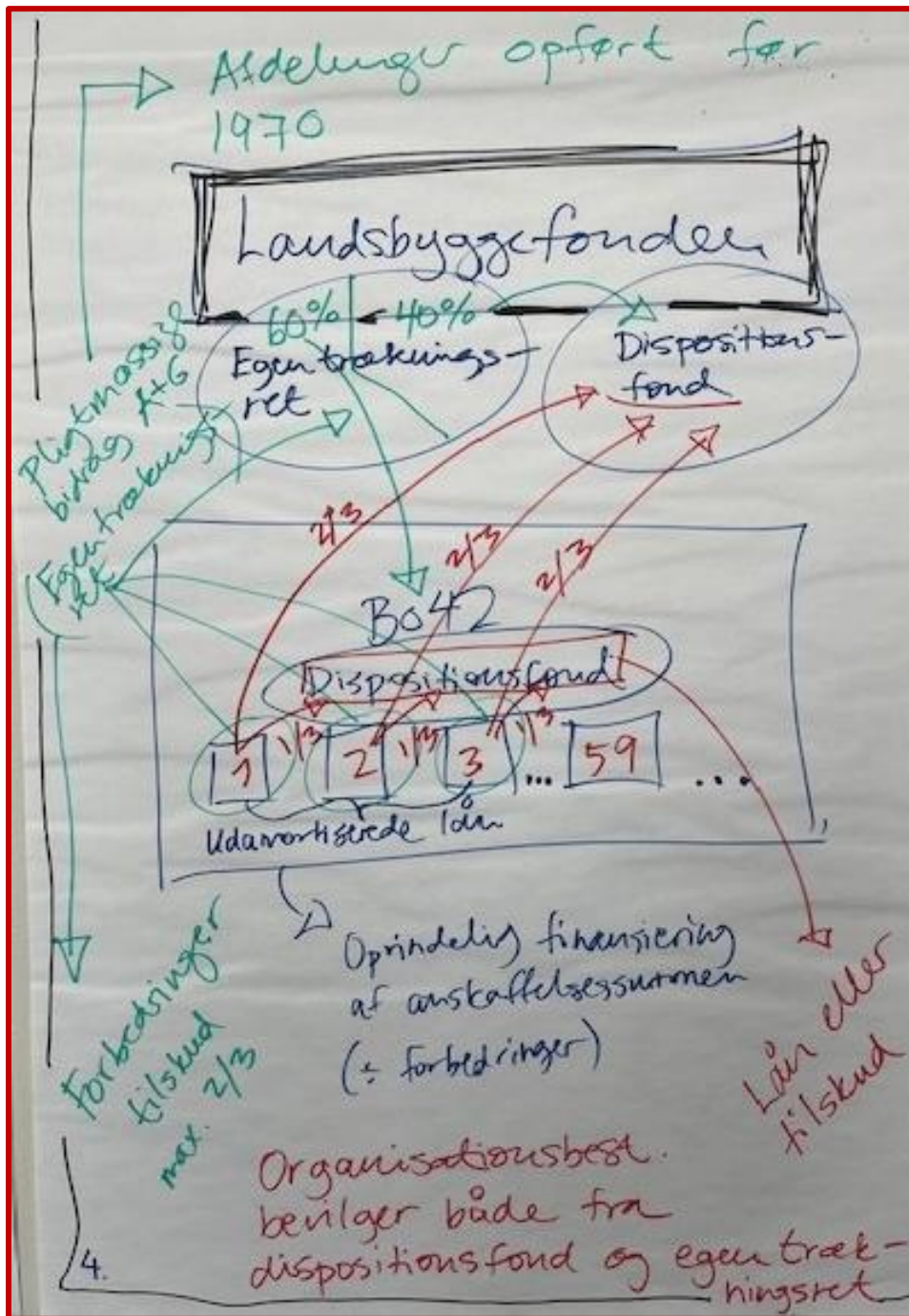


Landsbyggefonden

Links til videoer:

→ [Om Landsbyggefonden](#)

→ [Om trækningsretten](#)



Afdelingens budget

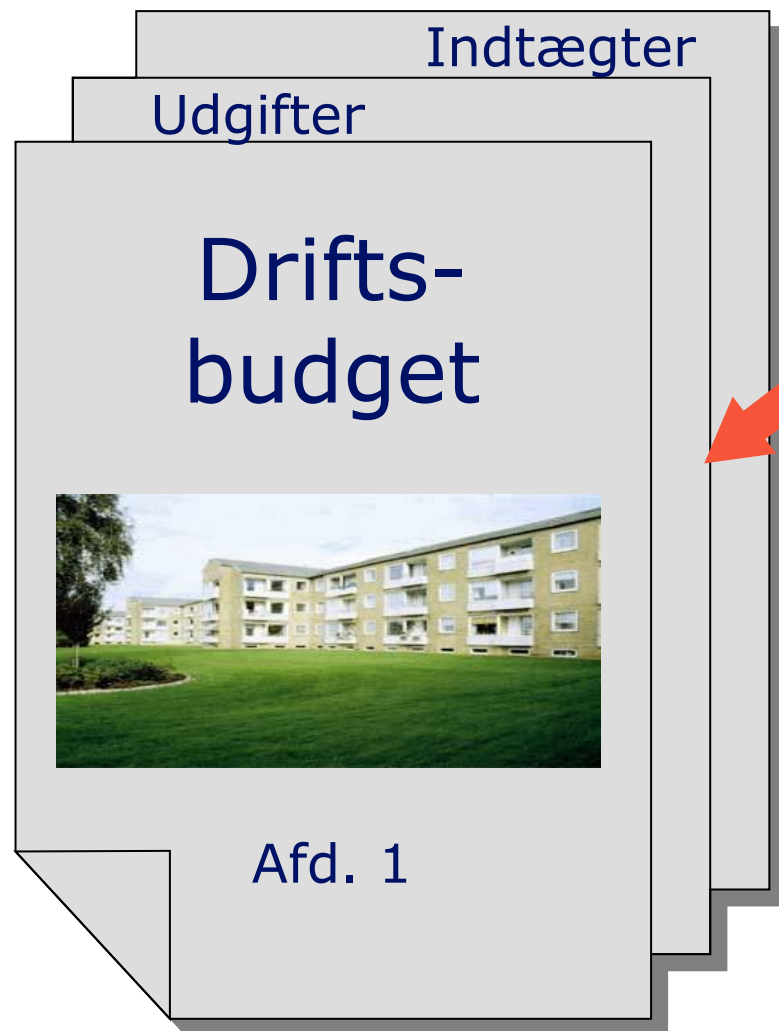
Hvad bruges budgettet til?

Fastlægge huslejen

Styre afdelingens økonomi

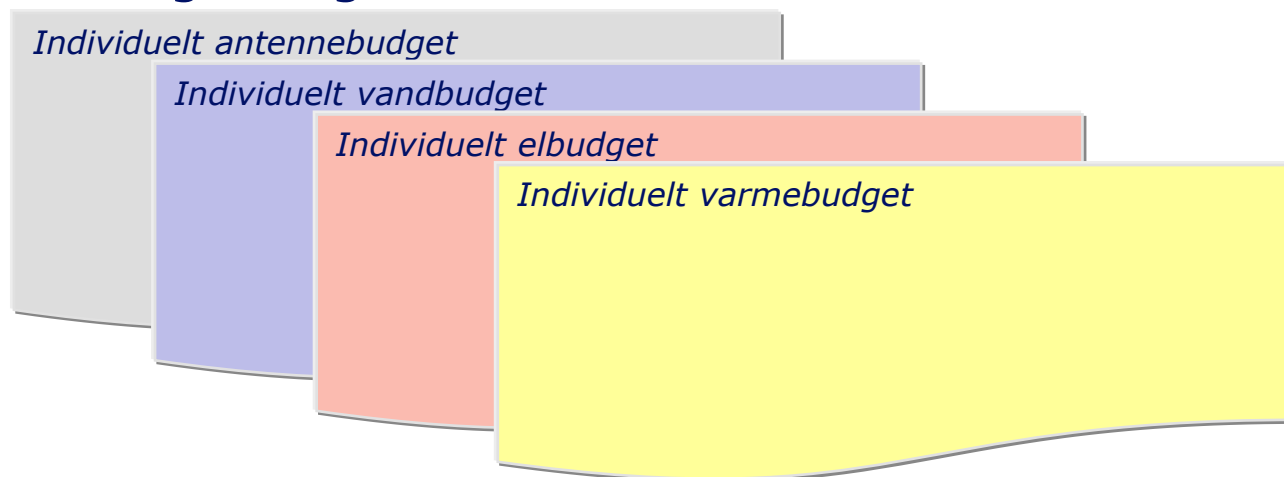
Sikre vedligeholdelsen

Realisere beboerønsker



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Primærplan	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Komplettering	10.000	10.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
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



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					
Ejendomsskatter	23	57	180	373	580
Vandafgifter	290	253	197	185	149
Renovation	68	58	51	48	42
Forsikringer	33	34	24	20	4
Energiforbrug	28	26	26	14	24
Bidrag til Landsbyggefonden	16	16	16	17	13
Administrationsbidrag	19	21	23	0	14
Andet ¹	65	42	4	53	0
Variable udgifter	57	54	49	5	48
Renholdelse	5	5	5	5	5
Almindelig vedligeholdelse	144	146	139	130	103
Andet	86	89	84	78	60
Henlæggelser					
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	36	34	31	21	24
Istandsættelse ved fraflytning	22	23	23	160	112
Tab ved lejeledighed og fraflytning	217	189	173	137	94
Andet	180	157	140	19	14
Ekstraordinære udgifter					
Forbedringsarbejder og afskrivning	26	20	20	3	3
Bygningsrenovering og ombygning	4	3	4	1	0
Andet	6	8	8	43	12
Udgifter i alt	124	154	186	43	7
Indtægter i kr. pr. m ²					
Husleje	11	26	115	32	7
Lejeindtægter erhverv mv	815	799	873	892	956
Renteindtægter					
Driftssikring	751	724	772	848	919
Øvrige indtægter	19	15	11	2	3
Indtægter i alt	4	4	4	5	3
Indtægter i alt	12	24	53	33	27
Indtægter i alt	30	32	34	892	956

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

Renholdelse

Konto
114

- Renholdelse og pasning af fællesarealer og grønne områder
- Beboerservice/småreparationer i boligerne
- Trappevask?
- Andet?
- Vigtigt:
 - Lav aftaler om serviceniveauet
 - Administrationen tilrettelægger arbejdet
 - Administrationen varetager ledelsen af de ansatte



Keld Christensen
Ejendomsinspektør
✉ kc@bo42.dk
☎ [5694 0700](tel:56940700)



Kim Corfitzen
Vicevært
✉ kic@bo42.dk
☎ [5694 0700](tel:56940700)



Morten Bech
Vicevært
✉ mb@bo42.dk
☎ [5694 0700](tel:56940700)



Carsten Vinkel
Vicevært
✉ cv@bo42.dk
☎ [5694 0700](tel:56940700)



Peter Sørensen
Vicevært
✉ ps@bo42.dk
☎ [5694 0700](tel:56940700)



Torben Dehn
Vicevært og bestyrelsesmedlem
✉ td@bo42.dk
☎ [5694 0700](tel:56940700)

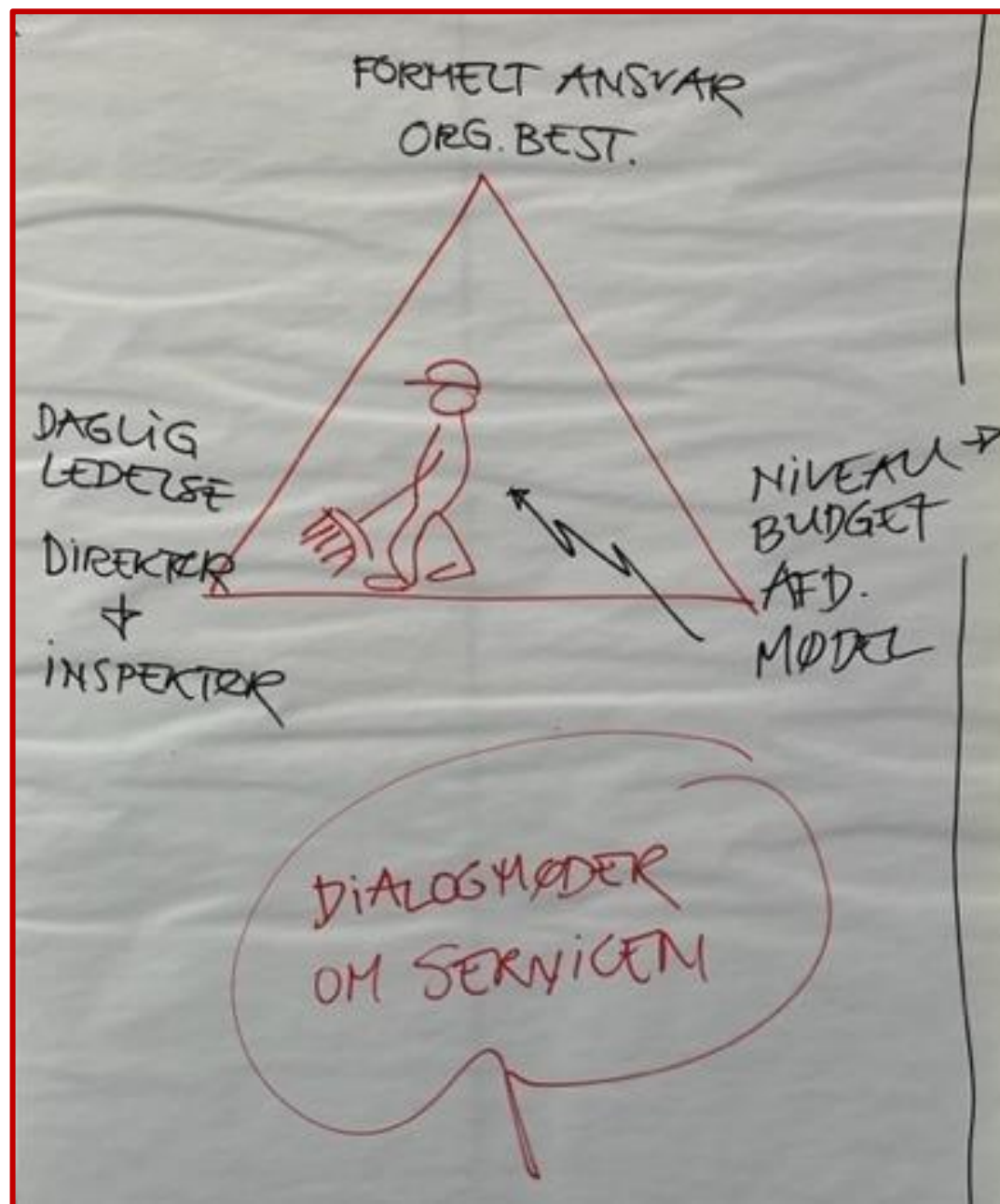


Karsten Kristensen
Vicevært
✉ kk@bo42.dk
☎ [5694 0700](tel:56940700)



Martin Sevel
Vicevært
✉ ms@bo42.dk
☎ [56 94 0700](tel:56940700)

Ren- holdelse



Konto
114

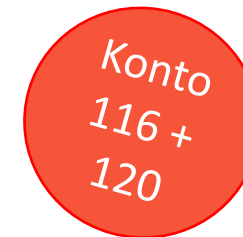
Almindelig vedligeholdelse



- 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

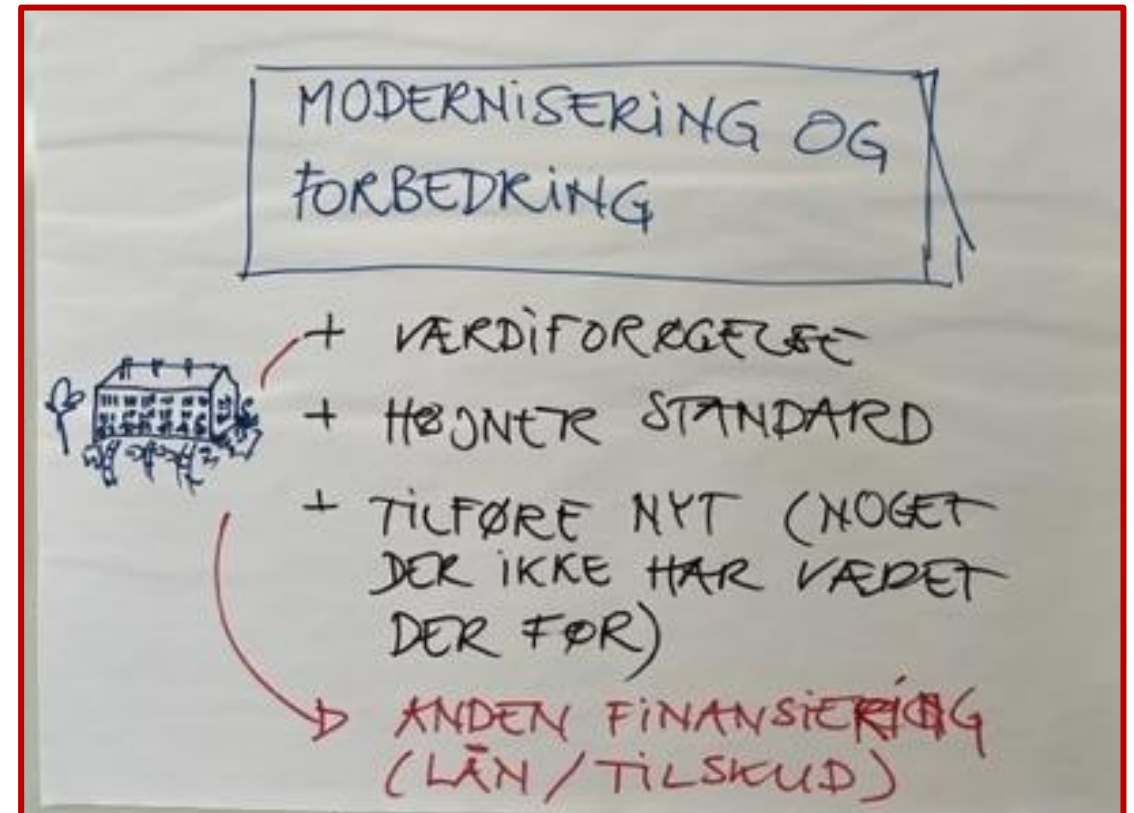


”For at sikre mod store **pludselige lejestigninger** i forbindelse med større vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder er der fastsat regler om, at der skal foretages henlæggelser i **fornødent omfang** til planlagt vedligeholdelse i boligorganisationens afdelinger.”

”Der kan ikke henlægges til **moderniserings- og forbedringsarbejder.**”

Vedligeholdelse ~ Forbedringer

Hvad er forskellen på vedligeholdelse og fornyelser på den ene side og modernisering og forbedring på den anden?





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 huslejeudvikling
 - 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

- Henlæggelsernes størrelse fastsættes på baggrund af en vedligeholdelses- og fornyelsesplan:
 - Pr. 1. januar 2022 omfatter mindst de kommende 25 år
 - 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
- Henlæggelser skal sikres ajourført til realværdi
- Der skal laves en beregning af likviditeten

Ardeiling 14

Vedligeholdelsesbudget 2023 – 2032

Likviditetsbudget:	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Sum	Snlt
Primo	6.421.000	7.131.000	7.685.000	8.221.000	5.784.000	6.225.000	6.890.000	5.426.000	6.169.000	6.874.000	1.620.000		
Henlæggelse	1.442.000	1.288.000	1.308.000	1.327.000	1.346.000	1.365.000	1.384.000	1.403.000	1.422.000	1.442.000	1.461.000	13.746.000	1.374.600
Budget	732.000	734.000	772.000	3.764.000	905.000	700.000	2.848.000	660.000	717.000	6.696.000	698.000	18.494.000	1.849.400
Ultimo	7.131.000	7.685.000	8.221.000	5.784.000	6.225.000	6.890.000	5.426.000	6.169.000	6.874.000	1.620.000	2.383.000		
Stigning i hensættelsesbeløb		-154.000	20.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	20.000	19.000		
Stigning pr. mdr. (snit)		-267	35	33	33	33	33	33	33	35	33		
svarende til (isoleret set)		-4,52%	0,59%	0,56%	0,56%	0,56%	0,56%	0,56%	0,56%	0,59%	0,56%		

Bruttoetageareal:	3.846	m²	Boliger:	48	Samlet årlig leje:	kr.	3.409.000
-------------------	-------	----	----------	----	--------------------	-----	-----------

Nøgletal:	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Sum	Snlt
Årlig henlæggelse pr. m²:	375	335	340	345	350	355	360	365	370	375	380		357
Årligt budget pr. m²:	190	191	201	979	235	182	741	172	186	1.741	181		481
Saldo henlæggelse snit pr. m²:	1.854	1.998	2.138	1.504	1.619	1.791	1.411	1.604	1.787	421	620	14.893	1.489
Nøgletal (saldo/henlæggelse):	4,95	5,97	6,29	4,36	4,62	5,05	3,92	4,40	4,83	1,12	1,63		4,17

Forbedringer/genopretning:	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Sum	Snlt	
1. Vinduer og døre	0	0	4.600.000	0	0	0	0	0	0	0	4.600.000	230.000	
2. Altanrækværker	0	0	500.000	0	0	0	0	0	0	0	500.000	25.000	
3. Renovering af tag (uden lejestigning)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4. Renovering af badeværelser	0	0	0	0	0	0	0	0	10.100.000	0	10.100.000	505.000	
Diverse projektudgifter, herunder teknikker	0	0	1.530.000	0	0	0	0	0	3.030.000	0	4.560.000	228.000	
Overført fra henlæggelserne	0	0	-3.000.000	0	0	0	0	0	-6.000.000	0	-9.000.000	-450.000	
Tilskud fra Bo42	0	0	-1.000.000	0	0	0	0	0	-2.000.000	0	-3.000.000	-150.000	
I alt	0	0	2.630.000	0	0	0	0	0	5.130.000	0	7.760.000	388.000	
Stigning i leje i alt (isoleret set)	0	0	157.800	0	0	0	0	0	307.800	0			
Lejestigning pr. mdr. (snit)	0	0	274	0	0	0	0	0	534	0			
svarende til (isoleret set)		0,00%	0,00%	4,63%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	9,03%	0,00%		

Tilstandsrapport 2020	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Sum	Snlt
Overført til projekt	0	0	0	-5.100.000	0	0	0	0	0	-10.100.000	0	-15.200.000	-760.000
Overført fra henlæggelserne	0	0	0	3.000.000	0	0	0	0	0	6.000.000	0	9.000.000	450.000
Terræn	45.000	47.000	45.000	47.000	45.000	47.000	45.000	47.000	45.000	47.000	45.000	460.000	23.000
Fundamenter	0	0	0	0	25.000	0	0	0	0	0	0	25.000	1.250
Facader	5.000	5.000	5.000	60.000	22.000	5.000	5.000	5.000	60.000	5.000	5.000	177.000	8.850
Tag	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	2.003.000	3.000	3.000	3.000	3.000	2.155.000	107.750
Altaner	10.000	10.000	10.000	505.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	560.000	28.000
Trapper	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	10.000	500
Vinduer og døre	54.000	54.000	54.000	4.634.000	30.000	30.000	15.000	15.000	19.000	15.000	15.000	4.881.000	244.050
Konstruktioner og inventar	202.000	202.000	202.000	202.000	202.000	202.000	202.000	202.000	202.000	202.000	202.000	2.020.000	101.000
Installationer	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	9.604.000	8.000	9.676.000	483.800
Indvendige fællesarealer	30.000	30.000	70.000	30.000	70.000	30.000	70.000	30.000	30.000	70.000	70.000	500.000	25.000
Afløb	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	15.000	165.000	15.000	15.000	515.000	15.000	820.000	41.000
El-installationer	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000	390.000	19.500
Tekniske installationer, vand	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	260.000	13.000
Tekniske installationer, varme	65.000	65.000	65.000	65.000	185.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	770.000	38.500
Ventilation	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	230.000	11.500
Elevatore	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	1.620.000	81.000
Maskiner og materiel	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	140.000	7.000
I alt	732.000	734.000	772.000	3.764.000	905.000	700.000	2.848.000	660.000	717.000	6.696.000	698.000	18.494.000	924.700

Afdeling 14

Vedligeholdelsesbudget 2023 – 2032

Likviditetsbudget:	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Sum	Snit
Primo	6.421.000	7.131.000	7.685.000	8.221.000	5.784.000	6.225.000	6.890.000	5.426.000	6.169.000	6.874.000	1.620.000		
Henlæggelse	1.442.000	1.288.000	1.308.000	1.327.000	1.346.000	1.365.000	1.384.000	1.403.000	1.422.000	1.442.000	1.461.000	13.746.000	1.374.600
Budget	732.000	734.000	772.000	3.764.000	905.000	700.000	2.848.000	660.000	717.000	6.696.000	698.000	18.494.000	1.849.400
Ultimo	7.131.000	7.685.000	8.221.000	5.784.000	6.225.000	6.890.000	5.426.000	6.169.000	6.874.000	1.620.000	2.383.000		
Stigning i hensættelsesbeløb		-154.000	20.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	20.000	19.000		
Stigning pr. mdr. (snit)		-267	35	33	33	33	33	33	33	35	33		
svarende til (isoleret set)		-4,52%	0,59%	0,56%	0,56%	0,56%	0,56%	0,56%	0,56%	0,59%	0,56%		

Bruttoetageareal:	3.846	m ²	Boliger:	48	Samlet årlig leje:	kr.	3.409.000
-------------------	-------	----------------	----------	----	--------------------	-----	-----------

Nøgletal:	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Sum	Snit
Årlig henlæggelse pr. m ² :	375	335	340	345	350	355	360	365	370	375	380		357
Årligt budget pr. m ² :	190	191	201	979	235	182	741	172	186	1.741	181		481
Saldo henlæggelse snit pr. m ² :	1.854	1.998	2.138	1.504	1.619	1.791	1.411	1.604	1.787	421	620	14.893	1.489
Nøgletal (saldo/henlæggelse):	4,95	5,97	6,29	4,36	4,62	5,05	3,92	4,40	4,83	1,12	1,63		4,17

Konto 401: Opsparede henlæggelser primo	7.131.000
Konto 120: Årets henlæggelser (påvirker huslejen)	+ 1.288.000
Konto 116: Året udgifter (dækkes af de opsparede henlæggelser)	- 734.000
Konto 401: Opsparede henlæggelser ultimo	7.685.000

Granskningsrapport

Overordnede oplysninger			
Boligorganisationsnavn	Bo42	Boligorganisationsnr.	0506
Afdelingsnavn	Højvangsparken	Afdelingsnr.	0506051
Delaftale	Bornholm B, Øst	Delaftalenr.	104
Antal bygningstyper	6		
Antal bygninger	34		
Antal boliger	222		
Granskningsperiode	2021, Etape 2		
Granskerfirma	OBH Ingeniørservice A/S		
Status	Rapporten er frigivet		

Granskningsrapporten indeholder granskers samlede skriftlige konklusion på granskningen, herunder en samlet skriftlig vurdering af hhv. vedligeholdelsesaktiviteter og nyanskaffelser. Granskningsrapporten indeholder desuden en sammenstilling af granskers beregninger og data fra afdelingens PPV-plan for de udvalgte bygningsdele. Afvigelser mellem granskers beregninger og afdelingens PPV-plan, som overstiger 30 % markeres med rødt. Afvigelser mellem 16-30 % markeres med gult, mens afvigelser mellem 0-15 % markeres med grønt.

Boligorganisationerne skal årligt indberette afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplaner (PPV-planer) til DCAB. Afdelingernes PPV-planer skal udformes og indberettes i overensstemmelse med gældende Forvaltnings Klassifikation med tilhørende kontonumre. PPV-planer l.o.m 31. december 2021 skal omfatte mindst de kommende 20 år. Fra 1. januar 2022 skal de omfatte mindst de kommende 25 år og fra 1. januar 2024 omfatte mindst de kommende 30 år. PPV-planerne skal indberettes i hele kr.

Samlet konklusion

- Bygningerne er gennemgået i forbindelse med registreringen og der er foretaget granskninger og udarbejdet tilhørende kalkulationer.
- Bemærkninger til bygningernes tilstande er anført i granskningen under de respektive bygningsdele for de enkelte bygningstyper.
- Generelt vurderes afdelingens bebyggelser til at være i normal og vedligeholdt stand.
- Der henledes særlig opmærksomhed omkring nedenstående punkter, som er udledt af den samlede granskning af afdelingens bygningstyper.
- 050605102 - Tæt/ lav: I forbindelse med besigtigelsen af Vinduer er der konstateret fugtskader, samt begyndende skimmelvækst ved vinder.
- 050605102 - Tæt/ lav:: I forbindelse med besigtigelsen af Tagdækning er der konstateret utæthed på tagsten.

Samlet vurdering af vedligeholdelsesaktiviteter

- Den samlede sum for de respektive bygningsdeles vedligeholdelsesaktiviteter ses af det opsummerende skema for "Vedligeholdelsesaktivitet".
- Der bør være opmærksomhed på at der ses store afvigelser på beløb indtastet i kolonnen for henholdsvis "PPV" og "Gransker".
- De tre største afvigelser ses ved: Tagdækning, vandsystem og varmeanlæg

Samlet vurdering af nyanskaffelser

- Den samlede sum for de for de respektive bygningsdeles nyanskaffelsespriser ses af opsummerende skema for "Nyanskaffelsespris".
- Der bør være opmærksomhed på at der ses store forskelle på beløb indtastet i kolonnen for henholdsvis "PPV" og "Gransker".
- Der er ikke afsat beløb til nyanskaffelser i kolonnen "PPV", hvorfor der ses store afvigelser.

Vedligeholdelsesaktivitet

Alle priser er i tusinde kr. og inklusiv moms							
Kode	Konto	Beskrivelse	PPV	Gransker	Gransker Restlevetid (år)	Afvigelse i t. kr.	Afvigelse i procent
fk.bel	116.11	Belægning	2.160	460	14	1.700	370 %
tl.afll.sam	116.12	Afløbssystem (samlet)	0	0	24	0	-
bk.væg	116.22	Væg [facader]	3.600	2.815	24	785	28 %
bk.tad	116.23	Tagdækning [inkl. taghætter, skotrender, ovenlys, mm.]	4.928	79	51	4.849	6.102 %
bk.tat	116.23	Tagterasse	0	0	0	0	-
bk.kvi	116.23	Kvist	0	0	0	0	-
bk.alg	116.24	Altangang	0	0	0	0	-
bk.alt	116.24	Altan	0	3.673	0	-3.673	-100 %
bk.tra	116.25	Trappe [udvendige trapper]	0	0	0	0	-
bk.dør	116.26	Dør [udvendige opgangs- og kælderdøre]	0	3.612	14	-3.612	-100 %
bk.vin	116.26	Vindue [inkl. altanpartier/-døre og kældervinduer]	12.200	11.520	14	680	6 %
bk.væg	116.31	Væg [badeværelser inkl. fuger, mm.]	0	7.270	0	-7.270	-100 %
bk.tra	116.41	Trappe [opgange generelt]	0	546	0	-546	-100 %
bt.afll.sam	116.51	Afløbssystem (samlet)	0	0	14	0	-
bt.afll.ops	116.51	Opsamling [tagrender, nedløb]	160	2.131	14	-1.971	-92 %
bt.elf.sam	116.52	Elforsyningsanlæg (samlet)	2.680	3.752	0	-1.072	-29 %
bt.gas.sam	116.53	Anlæg for gas og luft (samlet)	0	0	0	0	-
bt.van.sam	116.54	Vandsystem (samlet)	0	7.648	0	-7.648	-100 %
bt.var.sam	116.55	Varmeanlæg (samlet)	0	2.212	0	-2.212	-100 %
bt.ven.sam	116.57	Ventilationsanlæg (samlet)	2.040	1.403	0	637	45 %
SUM I TUSIND KR. INKL. MOMS			27.768	47.122		-19.354	-41 %

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



Eksempel på et beboervenligt budget

BUDGET 2023:
MOSELUNDEN 1-47 & 2-48

På afdelingsrådet skal vi godkende vores budget og husleje for 2023.

DOMI BOLIG

Vores afdeling er en selvstændig økonomisk enhed. Det vil sige, at vores indtægter (som først og fremmest er huslejen) og udgifter skal være i balance. Til gengæld skal ingen tjene på huslejen, og på afdelingsrådet kan du være med til at godkende vores budget.

Budgetet er udarbejdet i samarbejde med DOMI Boligs administration, og vi har særligt hovedpunkter fra budgetet her. På den måde kan du se det samlede budget og vedligeholdelsesplanen for din afdeling. Du kan også få det udleveret på kontoret.

Med venlig hilsen, Afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen og DOMI Bolig foreslår, at huslejen skal stige med:
+6,0 % i 2023
Huslejekonsekvenser (inkl. forbrug):

Bolig:	Nu:	2023:
2 vær. 62 kvm.	4.953	5.251
3 vær. 84 kvm.	6.731	7.135
4 vær. 96 kvm.	8.778	9.278
8 vær. 112 kvm.	17.602	18.809

(Alle huslejer heri afregnes for normal levetid - eksempel)

I 2023 FÅR VI LØST FØLGENDE OPGAVER:

En del af huslejen går til afdelingens opæring, som bruges på planlagte vedligeholdelsesopgaver. Afdelingsbestyrelsen har sammen med DOMI Bolig gennemgået vedligeholdelsesplanen, som er en del af budgettet. Nedenfor kan du se nogle af de opgaver, der er prioriteret i 2023:

SE KONTO OG PLANLÆG VEDLIGEHOLDELSE



Akurer gennemgang og rengøring



Akurer gennemgang og rengøring



Reparationer af mættefluger



Reparationer af mættefluger



Udsigtsring/rencovering affaldsbeholder



Udsigtsring/rencovering affaldsbeholder

AFDELINGENS BUDGET 2023 | SIDE 1

Tak for denne gang

