

# BERETNING

PERIODEN 1. JANUAR 2018 - 31. DECEMBER 2018



ORGANISATIONSBESTYRELSENS STUDIETUR

**ALBOA**  
ALMEN BOLIGORGANISATION AARHUS

# Indhold:

Den skriftlige beretning er opdelt i to hovedtemaer:

## Foreningen ALBOA & Virksomheden ALBOA

3 FORENING I FORANDRING

### 5 FORENINGEN ALBOA

#### 6 BEBOERDEMOKRATIET

Det beboerdemokratiske system, opbygning og organisationsdiagram

#### 7 ORGANISATIONSBESTYRELSEN

Bestyrelsens medlemmer i beretningsåret

#### 8 REPRÆSENTANTSKABET PR. 31. DECEMBER 2018

#### 11 UDVALG

Kim Schmidt Jensen og Carsten Bach Mikkelsen og Lone Terkildsen, OB

#### 13 BEBOERDEMOKRATI

#### 14 NYE VEDTÆGTER

#### 15 STUDIETUR GAV INSPIRATION, FORNYELSE OG VIDENSDELING

Jane Østgaard Sørensen, Organisationsbestyrelsen

#### 16 AFDELINGSMØDERNE 2018

Deltagelse i afdelingsmøderne

#### 18 UDLEJNINGSAFTALER I VIBY J

#### 19 KLAGESAGER I ALBOA

#### 20 RÅDERET

#### 21 TRIVSEL, FÆLLESSKAB OG KOMMUNIKATION I FORENINGEN

21 Pensionistfest med kavalergang

21 ALBOA PLUS: Udsolgt på under fem minutter

22 Nyhedsmail

22 MitALBOA

22 Kurt kom forbi Viby J

#### 23 ET ÅR MED FULD GANG I RENOVERINGERNE

ALBOA Byggeri

#### 24 ET ÅR MED GDPR

#### 25 BOLIGSOCIALT

25 Økonomisk rådgivning

26 Tryghed er blevet til virkelighed i Kjærslund

#### 27 FRAFLYTNINGER

Flyttestatistik 1/1-31/12-2018

#### 31 MEDARBEJDERE

32 Medarbejdere 2018

32 Organisationsdiagram

32 Daglig ledelse

33 Personaleforhold

34 Ejendomsfunktionærer

## 37 VIRKSOMHEDEN ALBOA

### 38 ØKONOMI

38 ALBOAs dispositionsfond

39 Specifikation - dispositionsfond

40 ALBOAs afdelinger fik overskud på 17 millioner kroner

41 Afdelingernes formue vokser

42 ALBOA kom ud af 2018 med et mindre underskud

43 Formueforvaltning

44 Egen trækingsret

45 Specifikation - egen trækingsret

### 46 EFFEKTIVISERING

46 Vi gør ALBOA mere og mere effektiv

47 Digitalisering betyder millionbesparelse på flytteregningerne

48 Budgetkontrol

48 4 års planer

49 Digital selvbetjening hitter stort blandt ALBOAs beboere

50 Driftssamarbejde på tværs af afdelingerne

52-53 DINE NOTATER

54 ORDFORKLARING



ALMEN BOLIGORGANISATION AARHUS

### Udgiver

ORGANISATIONSBESTYRELSEN

ALBOA - ALMEN BOLIGORGANISATION AARHUS

Vestergårdsvej 15

8260 Viby J

87 406 700

post@alboa.dk

www.alboa.dk

CVR. 29462518

### Indhold / tekst

Organisationsbestyrelsen.

Udvalg/udvalgsmedlemmer.

Medarbejdere i administrationen.

### Design og layout

ALBOA - Grafisk afdeling.

### Foto

Hvor intet andet er nævnt:

Martin Krabbe - Kommunikationskonsulent.

Pia V. Lindgaard - ALBOA Grafisk.

Jan Rasmussen - ALBOA Grafisk.

Grafiske illustrationer: Colourbox.

### Tryk

Børge Møllers Grafiske Hus - 8240 Risskov.

### Oplag

600 eksemplarer.

### Udsendelse

Årsberetningen udsendes til alle afdelingsbestyrelser, organisationens medarbejdere, ALBOAs samarbejdspartnere samt Aarhus Kommune.

### Forside

Studietur til Holland.

Foto: Kim Schmidt Jensen.

Collage: Pia Vibeke Lindgaard.

# Forening i forandring

**V**elkommen til ALBOAs beretning for 2018. Her finder du alt om året, der gik i ALBOA. I denne beretning har vi valgt at have to fokusområder - foreningsdelen og virksomhedsdelen af ALBOA. For vi er nemlig begge dele.

Vi har valgt to fokusområder, fordi vi i ALBOA vil gå på to ben. Det er foreningen ALBOA, og det er virksomheden ALBOA. Og vi vil udvikle begge dele.

I virksomhedsdelen har vi sat fokus på de initiativer, som vi har sat i værk i løbet af 2018: Det er digital opmåling af boliger og samlet udbud af håndværkeropgaver. Det er digitalisering af arbejdsgange. Det er driftssamarbejder mellem ejendomsfunktionærer. Det er initiativer, som frigør tid og ressourcer, som vi kan bruge andre steder. Og det vil vi gøre.

I virksomheden ALBOA handler det meget om forandring, effektivisering, digitalisering - alt sammen er det udtryk for, at vi tilpasser os en ny tid. Forandringerne har fyldt meget i 2018, og kommer til at fylde mindst ligeså meget i 2019.

Vi vil forandre, fordi vi vil udvikle det fundament, vi står på. Vores fundament er foreningen ALBOA. Det er livsnerven i boligforeningen. Det er det, som adskiller os fra ren boligadministration. Det er beboerdemokratiet, det er livet i afdelingerne, det er fællesskab og trivsel for alle beboere. I 2018 har vi arbejdet med nye initiativer til fremme af fællesskab og trivsel. Det kan du læse mere om i foreningsdelen.

Vi forandrer ikke for forandringens egen skyld. Når vi forandrer, så gør vi det altid for at fastholde ALBOAs værdier: Ordentlighed, trivsel og fællesskab. Værdier ændrer sig ikke. Men de måder man understøtter dem på, ændrer sig - og det vil vi forholde os til.

Verden ændrer sig, men vi er godt med. Vi har en stærk lokal forankring, det er efter min mening vores største styrke. I en verden som mister nærhed, har det en stor værdi, at der ikke er langt mellem beboere og medarbejdere. For mange er det lig med tryghed.

Som formand er jeg fuld af fortrøstning. Flere og flere beboere får berøring med os. Vi vil betyde noget for beboerne, for lokalområdet, for samfundet. Og det går rigtig godt med den mission - jeg ser en boligforening, som har det bedre end længe.

Velkommen til beretningen for 2018.

Med venlig hilsen  
På vegne af ALBOAs bestyrelse

Michael Korsholm  
formand



*Michael Korsholm*  
Formand - ALBOA



# FORENINGEN

- Det beboerdemokratiske system, opbygning og organisationsdiagram ●
- Organisationsbestyrelsen - medlemmer i beretningsåret ●
- Repræsentantskabet 31.12.2018 ●
- Udvalg under organisationsbestyrelsen ●
- Beboerdemokrati ●
- Nye vedtægter ●
- Organisationsbestyrelsens studietur ●
- Afdelingsmøderne 2018 ●
- Udlejningsaftaler i Viby J ●
- Klagesager i ALBOA ●
- Råderet ●
- Trivsel, fælleskab og kommunikation i foreningen ●
- ALBOA byggeri ●
- Et år med GDPR ●
- Boligsociale tiltag ●

# Beboerdemokratiet

Det beboerdemokratiske system, opbygning og organisationsdiagram.

## Beboerne

Hvert år afholdes et ordinært afdelingsmøde i hver enkelt afdeling. Her vælger beboerne en afdelingsbestyrelse blandt de bolighavende medlemmer i afdelingen.

## Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen består af et ulige antal medlemmer. Afhængig af afdelingens størrelse - 3, 5, 7 eller 9 medlemmer. Der vælges en formand for bestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen repræsenterer afdelingens beboere i forhold til det øvrige beboerdemokratiske (politiske) system.

Afdelingsbestyrelsens medlemsrepræsentation i repræsentantskabet er også afhængig af afdelingens størrelse. (Se nedenfor)

## Repræsentantskabet

Repræsentantskabet er organisationens øverste myndighed. Repræsentantskabet består af organisationsbestyrelsen og repræsentanter fra alle boligafdelinger i organisationen.

Fra hver boligafdeling vælges/udpeges 1 medlem fra afdelinger med indtil 50 boliger. I større afdelinger vælges/udpeges herudover 1 medlem for hvert påbegyndt antal 100 boliger udover 50.

Repræsentantskabsmedlemmerne skal være bolighavende medlemmer eller myndige husstandsmedlemmer til bolighavende medlemmer i den pågældende afdeling.

Er man repræsenteret i organisationsbestyrelsen, kan man ikke samtidig repræsentere afdelingen i repræsentantskabet.

Formanden for organisationsbestyrelsen er tillige formand for repræsentantskabet.

## Organisationsbestyrelsen

Medlemmer til organisationsbestyrelsen samt suppleanter for disse vælges af repræsentantskabet.

Organisationsbestyrelsen består af 9 medlemmer inkl. formanden, som vælges særskilt. Valgbare som medlemmer til organisationsbestyrelsen er kun boligorganisationens bolighavende medlemmer og disses myndige husstandsmedlemmer.

Organisationsbestyrelsen har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Organisationsbestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabsafregning, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de herfor gældende regler.

Som leder af den daglige drift, ansætter organisationsbestyrelsen en direktør.



# Organisationsbestyrelsen

Bestyrelsens medlemmer i beretningsåret.



**Michael Korsholm**  
Formand



**Kim Schmidt Jensen**  
Næstformand



**Tonny Mikkelsen**  
Bestyrelsesmedlem



**Troels Munthe**  
Bestyrelsesmedlem



**Lone Terkildsen**  
Bestyrelsesmedlem



**Mads Madsen**  
Bestyrelsesmedlem



**Carsten Bach Mikkelsen**  
Bestyrelsesmedlem



**Jane Østgaard Sørensen**  
Bestyrelsesmedlem



**Annie Villadsen**  
Bestyrelsesmedlem

# Repræsentantskabet pr. 31. december 2018

Repræsentantskabet består pr. 31. december 2018 af 281 medlemmer, heraf er der 136 stemmeberettigede. Derudover er der 3 medlemmer af afdelingsbestyrelsen i afd. 50, Aktivitets- og Kulturhuset P4, Pottemagertoften 4, Højbjerg. 5 afdelinger er uden bestyrelse.

## Afd.1 Grundtvigsvej

Frank Just Hansen  
Tove Damgaard  
Preben Jørgensen

## Afd. 2 Højbjergparken

Hanne Jeppesen  
Jørgen Ditlev Jensen  
Helle Bugtrup

## Afd. 3 Runde Gård

Marianne Christiansen  
Joanna Maria Tanas  
Torben Lind Rasmussen

## Afd. 4 Frederiksparken

Britta Michelsen  
Susanne S. Aagaard  
Lotte Lambæk

## Afd. 5 Øster Allé

Kent Lind Hansen  
Anni Olesen  
Hanne Jørgensen

## Afd. 6 Hømsevej

Kjeld Baarstrøm  
Benny Olsen  
Ivan Hoe

## Afd. 7 Saralystparken I

Orla Andersen  
Tekla Pryds  
Inger Jensen  
Bjarke Haagensen  
Fanny Middelfart

## Afd. 8 Byvangen

Jeppe Weng Mikkelsen  
Tinna Meyer  
Hayal Karadana  
Henning Skaarup  
Hans J. Pedersen

## Afd. 9 Saralystparken II

Mogens Andersen  
Else Marie Ebbesen  
Ann-Merete Meyer  
Christina Hansen  
Lene Kaspersen

## Afd. 10 Lykkesholms Allé

Peter Andersen  
Kirsten Holst  
Niels Sørensen

## Afd. 11 Vestergårdsparken

Jan Storkehave  
Steen Aaby Sørensen  
Janne Walsted

## Afd. 12 Grønnegården

Jakob Hanelius  
Niklas Berg Aagaard  
Jan Hofflund

## Afd. 13 Stenkildeparken

Preben Dam  
Pia Petersen  
Leo Rasmussen  
Thomas Jauert  
Tommy Nielsen

## Afd. 14 Altanganghuset

Ole Colmorn  
Li-Ann Winther  
Amer Zoheir Obeid

## Afd. 15 Dalvangen

Vita Jensen  
Lars Erik Jørgensen  
Erik Gorm Svane

## Afd. 16 Høvænget

Ingen bestyrelse

## Afd. 17 M.P. Hansensvej

Karen Deuleran  
Morten Deuleran  
Birger F. Jensen

## Afd. 18 Ny Vestergårdspark I

Lis Larsen  
Anette Høyer  
Kirsten Nymark

## Afd. 19 Ny Vestergårdspark II

Sonja Nielsen  
Borys Bonczyk  
Zofia Bonczyk

## Afd. 20 Elverdalsparken

Lars Larsen  
Inge L. Kynde  
Bjarne Christensen

## Afd. 21 Gartnervænget

Flemming Mortensen  
Hanne Holst Larsen  
Erik Jæger

## Afd. 22 Olaf Rudes Vej

Lars H. Mortensen  
Kit Dyhr Laursen  
Michael Sørensen  
Ulrik Lauritsen  
Michael S. Mølholt

## Afd. 23 Rundhøj I

Jane Østgård  
Thomas Kragelund  
Caja Larsen  
Nasra Mohamed Khalif  
Alex Rothmann

## Afd. 24 Søndervangen I

Susanne Damsgaard  
Ilse Klinke  
Michael H. Nielsen  
Inge Rasmussen  
Inga Pedersen

## Afd. 25 Rundhøj II

Annie Villadsen  
Peter Villadsen  
Trine Elmelund Akon  
Stine Wagner Larsen  
Erik Brandt

## Afd. 26 Kjærslund

Tonny Mikkelsen  
Jytte Hollmann  
Karen Skov Jensen  
Nadia Husein Abdo  
Per Depenau

## Afd. 27 Ny Vestergårdspark III

Ole Etlar Andersen  
Kaj Per Madsen  
Michael Pilgård



**Afd. 28 Gyvelparken**

Tanja Rise  
Boris Nielsen  
Simon Olesen

**Afd. 29 Kærgårdsparken**

Fridi Andreasen  
H. P. Henriksen  
Stig Hegelund  
Patrick Holm  
Sanne Rydtoft

**Afd. 30 Rundhøj Kollegiet**

Frank Hald  
Mathilde Laursen  
David Laursen

**Afd. 31 Ny Søndervangen**

Christina Johansen  
Kim Østergaard  
Jim Jensen  
Wivian Ravn  
Kim Rasmusen

**Afd. 33 Abildgade**

Stine Christensen  
Line Cummings  
Caja Jonassen

**Afd. 34 Vårkjærparken**

Bent Neergaard  
Carsten Bach Mikkelsen  
Lene Sørensen  
Ghita Mortensen  
Dorte Glud Dybbøl

**Afd. 35 Kalkærparken**

Peter Ymer Heinrich Brink Nielsen  
Peter Dagø  
Poul-Erik Venderby  
Birgit Mogensen  
Knud Thorup

**Afd. 36 Byagerparken**

Simon L. Justesen  
Marianne Brockstedt  
Vibe Damgaard  
Kathrine A. Eriksen  
Flemming Notler

**Afd. 37 Vejlbj Vest**

Troels Munthe  
Grethe Staunskjær  
Lu Hansen  
Frits Johansen  
Troels Jensen  
Steffen Østergaard Sørensen  
Helle Storgaard  
Morten Truelsgaard  
Rune Marcussen

**Afd. 38 Tranbjergparken**

Lisbeth Jakobsen  
Arne Leth  
Annette Andersen  
Pia Skriver  
Henriette Bojesen

**Afd. 39 Hjulbjergvej**

Ingen bestyrelse

**Afd. 40 Håndværkerparken I**

Åse Jespersen  
Marianne Grassme  
Charlotte Hare  
Søren Frømann Nielsen  
Stella Thorvaldsen

**Afd. 41 L.A. Ringsvej**

Inge Lise Quist  
Birgitte Nielsen  
Mette Hald

**Afd. 42 Egelundsparken**

Leif Sørensen  
Jens Mikkelsen  
Karin Meisolle  
Birgitte Hilmer  
Rikke Krag-Nielsen

**Afd. 43 Håndværkerparken II**

Turi Juul-Lassen  
Tonny E. Kristensen  
Connie Petersen  
Jan Kristensen  
Jane Benn

**Afd. 44 Fiskergade**

Susser Ahlstikk  
Nick Sørensen  
Lars Henrik Søvsø

**Afd. 45 Håndværkerparken III**

Joachim Sloth Larsen  
Arne Vester  
Sinne Rosborg

**Afd. 46 Hirsevænget**

Hanne Christiansen  
Lotte Tønnesen  
Per Christiansen  
John Willemann  
Jørgen Grosen

**Afd. 47 Råhøjparken**

Finn Nissen  
Lisbeth Agger  
Jesper H. Bai  
Birte Vilhelmsen  
Jacob Toftebjerg

**Afd. 48 Virkelyst**

Sonja Knudsen  
Maja Jensen  
Inger Sørensen

**Afd. 49 Håndværkerparken IV**

Kurt Henriksen  
Anna Bobjerg  
Birthe Umerineq  
Ann Høgh  
Vita Scherwin

**Afd. 50 Beboerhuset P4**

Julius Hedin  
Linette Flindt  
Vibeke Borch-Lips

**Afd. 51 Rybo**

Rikke Juul Ligaard  
Michelle Rasmussen  
Christoffer S. Jensen

**Afd. 52 Katrinebo**

Liv Kondrup  
Malene Dahlhus  
Tobias L. Petersen

**Afd. 53 Håndværkerparken V**

Susan Jessien  
Anne Mette Einther Madsen  
Susanne Kähler

**Afd. 54 Bavnebakken**

Joan Yvonne M. Andersen  
 Susanne Gissel  
 Thomas T. Jensen  
 Eva Fisker  
 Karin Bertelsen

**Afd. 57 Ingerslevs Boulevard**

Linda Pharao  
 Lis Andersen  
 Søren Eriksen

**Afd. 58 Damtoften**

Anja Kjær  
 Akelan Kathigamanathan  
 Cecilie M.C. Jensen

**Afd. 59 Generatoren**

Ingen bestyrelse

**Afd. 60 Håndværkerparken VI**

Pia Mikkelsen  
 Søren Eggertsen  
 Åse Breitenstein  
 Knud Ernst  
 Henrik Benn

**Afd. 61 Stavtrup Vænge**

Esben Stjerne  
 Lena Dalgaard  
 Karl Erik Vang  
 Ruth Neumeiser  
 Lars Jespersen

**Afd. 62 Absalonsgade**

kontaktperson:  
 Camilla Bonde Bech

**Afd. 63 Bøgeskovparken**

Gitte Julbo  
 Stine Schrøder  
 Gitte Bjerregaard

**Afd. 64 Børupvænget**

Diana Nielsen  
 Bente Dimke  
 Susanne Hansen  
 Kim Seeberg  
 Gert Hansen

**Afd. 66 Håndværkerparken VII**

Julius Hedin  
 Suzanna Brun  
 Helle Mains

**Afd. 67 Kunneruphøj**

Maria Gluszkiewicz  
 Else Oltmann  
 Thomas Sandau  
 Benny Eriksen  
 Trine Sandau

**Afd. 68 Holme Parkvej**

Freddy N. Poulsen  
 Lis-Emma Trangbæk  
 Helle Djervad

**Afd. 69 Håndværkerparken VIII**

Leif Loft  
 Hanne Kjær  
 Hanne Nielsen  
 Hanne Vest Jensen  
 Matias Bang Fynne

**Afd. 70 Jegstruphøj**

John Jensen  
 Bente Klinkby  
 Lars Thomsen

**Afd. 71 Porskjær**

Lillian Larsen  
 Hans Brandt  
 Mickey Bech Nielsen

**Afd. 72 Klokkeblomstvej**

Poul Ankersen  
 Kirsten Jensen  
 Hanne Jørgensen

**Afd. 73 Frisenholt +55**

Else Krüger  
 Erik Skøtt  
 Finn Axelsen

**Afd. 74 Frisenholt, almene**

Anne-Grethe Rai Petersen  
 Catherina Madsen  
 Jakob Gram Simonsen

**Afd. 75 Søndervang Kollegiet**

Ingen bestyrelse

**Afd. 76 Engelundsvej +55**

Knud Madsen  
 Hanne Rose  
 Bente Kirchheiner  
 Kaj Madsen  
 Michael Strandberg

**Afd. 77 Hvidmosegård**

Finn Sørensen  
 Birgit Hansen  
 Helle Krogh

**Afd. 78 Engelundsvej, almene**

Jesper S. Outzen  
 Birgitte Schmidt Outzen  
 Karen B. Jensen

**Afd. 79 Pilevangen**

Robert Gylling  
 Kjeld Ingerslev  
 Marianne Gylling

**Afd. 80 Salamanderparken**

Mads Madsen  
 Ayten Kecec  
 Lone Bennetsen  
 Elinor B. Hansen  
 Atakan Kecec

**Afd. 81 Svaneparken**

Geert Jensen  
 Aage Jensen  
 Katrine Gammelby Klavsén  
 Jette Strøh Lind  
 Nicklas K. Christensen

**Afd. 82 Bofællesskabet Stenhøj**

Dan Zachariassen (påførende)  
 Claus Opager  
 Wenche Nielsen (påførende)  
 Helle Højholdt Pedersen  
 Bolette Juhl (påførende)

- 5 afdelinger har ikke valgt en afdelingsbestyrelse.
- De repræsenterer i alt 208 lejemaal.
- De repræsenterer 7 medlemmer af repræsentskabet.



# Udvalg



Organisationsbestyrelsen nedsætter udvalg, der skal gå i dybden med forskellige emner og problematikker. Her er lidt om om de ting som udvalgene har beskæftiget sig med i 2018

## Grønt energiudvalg

ALBOA's nuværende energipolitik er efterhånden blevet godt implementeret i både administrationen og driften.

Vores inspirationsliste, der gerne skulle være med til at give afdelingsbestyrelserne inspiration til at være mere energi- og miljøbevidste. Det er oplagt at medbringe listen, når afdelingsbestyrelsen har sine årlige markvandring. Listen er også god at kigge på, når en afdeling står over for en renovering. Mange af punkterne er gode for både miljø og pengepung.

## Fra fast udvalg til ad hoc-udvalg

Da klimadebatten kører på højtryk, og lovgivningen udvikler sig hurtigere end man kan nå at ændre ALBOA's politik på området, har organisationsbestyrelsen valgt at ændre Grønt energiudvalg fra et "fast udvalg" til et "ad hoc udvalg", hvor Kim S. Jensen er tovholderen, der forsøger at holde os opdateret på området.

ALBOA er fortsat stærkt repræsenteret i de lokale energi- og forsyningselskaberne - bl.a. i Holme-Lundshøj Fjernvarme og Aura.

Har du spørgsmål til ALBOA's energipolitik, har du input til inspirationslisten eller er du interesseret i, at der tages energipolitiske emner op i ALBOA-regi, er du velkommen til at kontakte Kim Schmidt Jensen, Næstformand (ksj@alboa.dk).

## Miljøpolitik / bæredygtighed

Afdelinger i Håndværkerparken, Hvidmosegård og Holme Parkvej, samt Miljøgruppen i Håndværkerparken har besluttet, at der også skal sættes fokus på, at udarbejde et idekatalog, som kan være med til at formulere en miljøpolitik for ALBOA.

Kim S. Jensen (OB) har tilbudt at bidrage med sine erfaringer, der er gjort ifm. udarbejdelse af ALBOA's energipolitik

## Lyseng Idrætscenter - et sted, hvor ALBOAs beboerdemokrater også er aktive

ALBOA har to faste pladser i Fonden Lyseng Idrætscenter's bestyrelse, som alene består af frivillige personer fra de lokale idrætsforeninger og lokalt forankrede organisationer.

Fra ALBOA's organisationsbestyrelse er det Carsten Mikkelsen og Kim Schmidt Jensen, der deltager aktivt i Fonden og er med til at sikre en fornuftig vedligeholdelse og drift af centret - til glæde for hele lokalsamfundet.

Kim varetager det tekniske ifm. bygninger og installationer, og Carsten sidder i driftsudvalget, der står for den daglige drift.

Der er mulighed for at leje de forskellige haller til arrangementer, konfirmationer o. lign., hvor bl.a. cafeen kan stå for maden. (Gå ind på Idrætscenters hjemmeside - [www.lyseng-idraetscenter.dk](http://www.lyseng-idraetscenter.dk)).

Der er store planer om udvidelse af faciliteterne i området - I samarbejde med Aarhus Kommune planlægges et nyt bibliotek med borgerservice, daginstitution, nye idrætsfaciliteter m.v., som har fået et fælles navn - "LYS1".

Fonden, Højbjerg-Holme-Skåde Fællesråd og idrætsforeningerne kæmper sammen om at samle den fornødne anlægskapital.

Kig ind på Idrætscenter hjemmeside og læs mere om projektet, kommende arrangementer m.v.



Kim Schmidt Jensen



Carsten Bach Mikkelsen

Har du spørgsmål vedr. idrætscentret er du velkommen til, enten at kontakte Carsten Bach Mikkelsen (cbm@ALBOA.dk) eller Kim Schmidt Jensen (ksj@ALBOA.dk)

## Beboerdemokrater fra ALBOA er med til at sikre indflydelse på fjernvarmen

HLF er et selvstændigt lille lokalt varmeværk (med ca. 2.700 andelshavere), som leverer fjernvarme til ALBOA's boliger i Sydårhus, heriblandt ALBOAs afdelinger Håndværkerparken og Kalkærparken.

Også her er driften ramt af de af politikkerne stillede effektiviserings- / besparelseskrav - nøjagtig som indenfor den almene sektor. Noget der er med til at gøre prisen på varme billigere. Andre forhold bl.a. ny lovgivning, regler, reguleringer m.v. gør så at prisen stiger.

ALBOAs næstformand, Kim S. Jensen, er formand for bestyrelsen i HLF og er med til at sikre, at ALBOAs beboere bliver hørt og ikke rammes hårdere end andre.

Vil du vide mere om HLF kan du gå ind på [www.hl-fjernvarme.dk](http://www.hl-fjernvarme.dk). Du er også meget velkommen til, at kontakte Kim Schmidt Jensen, formand i HLF ([ksj@alboa.dk](mailto:ksj@alboa.dk))

## Kursusudvalget: Et år med kurser

I 2018 har ALBOAs kursusudvalg gennemført kurserne "Kursus i budgetforståelse" og "Ny i afdelingsbestyrelsen". Møderne fandt sted henholdsvis den 6. juni og 19. november. Førstnævnte kursus er forholdsvis nyt, mens det andet har kørt i mange år. ALBOAs kursusudvalg justerer og tilretter kursernes indhold og form hvert år. Det sker på grundlag af deltagernes tilbagemeldinger. I alt 53 beboerdemokrater deltog i de to kurser, som vi holder igen i 2019.

I 2018 foretog kursusudvalget en revision af dirigenthæftet. Det kommer vi til at gøre igen i 2019, da ALBOAs repræsentantskab den 27. november 2018 ændrede vedtægterne.

Som noget nyt har ALBOAs kursusudvalg i 2018 også gennemført to BD+ arrangementer (tidligere: "Temamøder"), nemlig "ALBOA's boligsociale initiativer" og "ALBOAs persondataforordning", afviklet henholdsvis 19. april og 20. august. BD+ er et nyt koncept for kursusaktiviteter, hvor oplevelser og foredrag er i centrum.

Det mest skelsættende i 2018 har været, at BD+ aktiviteterne med udgangen af 2018 er udskilt fra kursusudvalget. Det samme er de to medlemmer af ALBOAs bestyrelse, der hidtil har sørget for BD+ aktiviteterne. Det nye BD+ udvalg har fokus på at "lave en unik serie af oplevelser og foredrag for beboerdemokrater", som ALBOAs bestyrelse i sin tid udtalte sit ønske for BD+ arrangementerne. Opdelingen mellem kursusudvalg og BD+-udvalg betyder, at kursusudvalget kan koncentrere sig om de mere grundlæggende beboerdemokratiske kursusaktiviteter.

Kursusudvalget har i 2018 brugt i alt 63.377 kursuskroner. Beløbet er anvendt dels til afholdelse af de ovennævnte to interne kurser, dels som tilskud til 12 beboerdemokraters deltagelse i BL-kurser, blandt andet "Grundkursus, afdelingsbestyrelsen", "Budget og formidling" og "Ind- og fraflytning".

## UDVALG

Organisationsbestyrelsen nedsætter udvalg, der skal gå i dybden med forskellige emner og problematikker.

Enkelte udvalg er faste - der mødes efter behov, andre udvalg er såkaldte ad hoc udvalg der nedsættes for at løse enkeltstående opgaver.



Fyraftensmøde på Vestergårdsvej - her med Søren Madsen fra BL.

## Vedtægtsudvalg/lovudvalg

Som bekendt blev der i 2018 vedtaget vedtægtsændringer for ALBOA. Forud for det var vedtægts- og lovudvalget trukket i arbejdstøjet. Det var bl.a. ændringer i loven, som medførte ændringer i vores vedtægter.

Som det er de fleste bekendt er diverse love et interessant, lærerigt, komplekst og besværligt område for "os på gulvet" (læs amatører).

Vi havde flere møder, meget materiale til gennemlæsning og tæt kontakt / stor hjælp fra de professionelle i BL.

# Beboerdemokrati



Beboerdemokratiet er fundamentet i ALBOA. ALBOA ønsker et beboerdemokrati, som er aktivt og levende og en vigtig del af dette er, at så mange beboere som muligt deltager i afdelingsmøderne.

Afdelingsmøderne er afdelingens nerve, det er her beboerne har mulighed for at sætte præg på de beslutninger, der skal træffes i afdelingen. Afdelingens budget fremlægges på mødet og godkendes af beboerne. Det er på afdelingsmødet, at beboerne beslutter, hvilke arbejder og aktiviteter der skal sættes i værk i afdelingen i det kommende år. Det er de beslutninger (arbejder), der danner grundlag for næste års budget. Afdelingens aktivitetsniveau har derfor direkte betydning for beboernes husleje.

På afdelingsmødet vælger beboerne også afdelingsbestyrelsen, der varetager afdelingens interesser i det daglige.

Afdelingsmøderne bliver afholdt efter en fastlagt procedure, hvor administrationen står for den praktiske forberedelse og samarbejdet med afdelingsbestyrelserne op til møderne.

Et mål er, at der vælges en afdelingsbestyrelse i alle afdelinger, som kan varetage beboernes interesser i dagligdagen. ALBOA understøtter afdelingsbestyrelsens arbejde gennem information og indflydelse, så afdelingsbestyrelsen kan arbejde effektivt.

Organisationsbestyrelsen har nedsat et kursusudvalg, der arrangerer kurser og temaarrangementer, der kan hjælpe med til at understøtte afdelingsbestyrelsens arbejde.

## I 2018 har kursusudvalget afholdt følgende:

- Temaarrangement om ALBOAs boligsociale initiativer - den 19. april.  
Der var 26 beboervalgte repræsenteret - fra OB deltog der 3 personer og 3 boligsociale stod for undervisningen
- Kursus i budgetforståelse - den 6. juni.  
Der var 18 beboervalgte repræsentanter - der

deltog 2 fra kursusudvalget og underviser var Peter Hebroe fra ALBOA

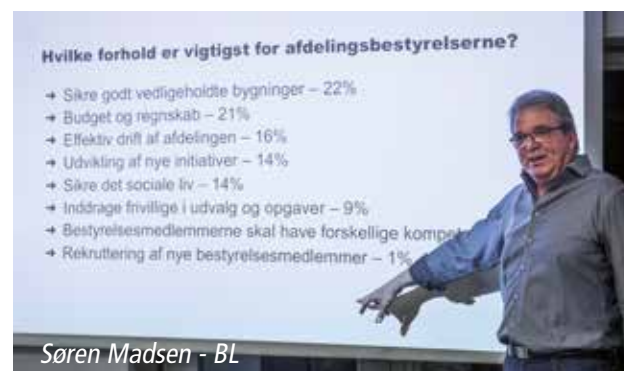
- BD+ temaarrangement, persondataforordningen - den 20. august.  
Der var 36 beboervalgte repræsenteret - fra OB deltog 1 person og 3 personer fra ALBOA stod for undervisningen.
- Kursus - Ny i afdelingsbestyrelsen - den 19. november.  
Der var 30 beboervalgte repræsentanter - der deltog 2 fra kursusudvalget og Søren Madsen fra BL stod for undervisningen.

## Tilskud til eksterne kurser for demokrater fra ALBOA.

Der er generelt stor opbakning til arrangementerne, som afholdes af ALBOA.

Der arbejdes også fremadrettet på at tiltrække flere beboere til de årlige afdelingsmøder. Der kigges blandt andet på hvilke medier, der anvendes til at synliggøre møderne.

Der skal gennem kursusudvalgets og BD+ udvalgets arbejde være stort fokus på at støtte og videreudanne beboerdemokraterne. Afdelingsbestyrelserne bliver løbende inviteret til interne kurser og fyraftensmøder, hvor der vil være mulighed for at diskutere forskellige emner samt temaaftener, hvor der diskuteres et specifikt emne.





## Nye vedtægter

Repræsentantskabet vedtog den 27. november ALBOAs nye vedtægter efter en livlig debat. Repræsentantskabet gav under debatten vedtægterne den sidste fine afpudding af ordlyden. Forud var gået en meget grundig forberedelse med bistand fra BLs juridiske afdeling. OBs vedtægtsudvalg og OB behandlede oplægget til nye vedtægter flere gange. Via ALBOA Nyt inviterede vedtægtsudvalget også til et åbent møde for alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer den 11. oktober 2018, hvor ændringerne blev behandlet, og oplægget blev rettet til.

Det var de nye obligatoriske bestemmelser om digital kommunikation og muligheden for at indføre digitale afdelingsmøder, der var grunden til at gå i gang med en revision. Men det viste sig, at der var mere at rette. Det handler om bindende regler, som er fastsat i ministeriets normalvedtægt: Der må gerne være mere med i vores vedtægter end i normalvedtægten, men vi må ikke fastsætte bestemmelser, der giver beboerne mindre indflydelse end, hvad der følger af normalvedtægten.

Vedtægter skal indeholde det nødvendige. Helst ikke mere end det. Det har BL anbefalet. Det gør man i praksis ved at lægge sig op af normalvedtægten. Det er besværligt at ændre vedtægter. Det kræver både 2/3 fremmøde og 2/3 flertal. Repræsentantskabet, organisationsbestyrelsen eller et afdelingsmøde med alm. flertal og uden fremmøde kan fastsætte andre bestemmelser i deres møder.

Samtidig afspejler ALBOAs vedtægter den måde, vi gerne vil indrette og drive vores boligorganisation på. Det handler om vores traditioner og kultur i ALBOA. De nye vedtægter er derfor et kompromis mellem de to hensyn om forenkling og ALBOA-kulturen. Vi viderefører en række vedtægtsbestemmelser, hvis de ikke strider imod normalvedtægten.

Revisionen har udover de nye digitale paragraffer behandlet tre centrale spørgsmål:

1. Et eller to ordinære / faste repræsentantskabsmøder.
2. Budgetfremlæggelse eller budgetgodkendelse i repræsentantskabet og hvornår.
3. Valgmetoden.

Ad 1 - Normalvedtægten opererer med ét ordinært repræsentantskabsmøde om året. ALBOA har siden 2013 haft to ordinære møder med hver sin faste dagsorden i hhv. maj og november. Organisationsbestyrelsen ønskede at fortsætte med to repræsentantskabsmøder. Dette indgik derfor i de nye vedtægter. Vedtægterne skal dog respektere den faste dagsorden for maj-mødet, som er fastlagt i normalvedtægten.

Ad 2 - Normalvedtægten foreskriver, at budgettet bliver fremlagt i det ordinære repræsentantskabsmøde, som er ALBOAs maj-møde. Ansvar og kompetence for det kommende års budget for hovedforeningen ligger i organisationsbestyrelsen. Repræsentantskabet kan i konkrete sager, som også omfatter budgetbeslutninger, behandle og vedtage forslag om ændringer jf. §7 stk. 7 i de nye vedtægter. Men organisationsbestyrelsen kan ikke generelt afgive sin budgetkompetence og sit budgetsansvar til repræsentantskabet. Budgettet skal derfor ikke godkendes af repræsentantskabet.

Ad 3 - Repræsentantskabet har ifølge normalvedtægten kompetence til på det ordinære repræsentantskabsmøde at træffe beslutning om, hvorvidt repræsentantskabet eller bestyrelsen vælger formand og næstformand for organisationsbestyrelsen. Vedtægterne må ikke afskære nogen af disse muligheder for repræsentantskabet. Repræsentantskabet vedtog at fastholde det direkte formandsvalg, men nu på anden måde: Denne metode skal fremgå som forslag til dagsordenen, men repræsentantskabet kan i mødet vedtage en anden valgmetode ved alm. stemmeflerhed.

Det blev alt i alt en stor revision, men den blev gennemført i et rigtigt konstruktivt samarbejde.

## Organisationsbestyrelsen: Studietur gav inspiration, fornyelse og videndeling

Af Jane Østgaard Sørensen, medlem af ALBOAs bestyrelse

I efteråret var ALBOAs bestyrelse på studietur til Amsterdam for i fællesskab at hente inspiration og få ideer til, hvordan vi kan styrke vores eget arbejde og udviklingen i ALBOA - til glæde for alle beboere. På turen så vi nybyggeri, renoveringer, byfornyelse og omdannelse af et stort udsat boligområde.

Turen havde afgang fra Aarhus en tidlig torsdag morgen i oktober, og det skulle hurtigt vise sig, at turen var pakket med et stramt program. Der er både ligheder og forskelle mellem danske og hollandske boligforeninger. I Holland er der stort fokus på 'social housing' - boliger til de fattigste, hvor vi i Danmark stadig har en bredere tanke. Måske netop derfor gav turen og de mange indtryk anledning til gode diskussioner og refleksioner i bestyrelsen.

Turen fandt sted, mens debatten om "Ghettopakke" var på sit højeste i Danmark. Genhusning af tusindvis af mennesker bliver en virkelighed, vi kommer til at forholde os til. Derfor blev mange af de ting, vi så, hurtigt tænkt ind i og diskuteret ud fra det politiske mål om en blandet beboersammensætning. I bestyrelsen havde vi desuden for øje, hvordan vi som bestyrelse kan arbejde for at øge fællesskaberne, samt at der skal være plads til alle i boligområderne.

I Amsterdam har man gjort sig nogle erfaringer med at blande private og almene boliger. I mange områder

har man solgt almene boliger fra og på den måde nedbragt antallet af almene boliger til fordel for private boliger. Formålet har naturligvis været at få mere blandede bydele. Der er dog stadig et krav om, at byens boligmasse skal bestå af mindst 40 procent almene boliger, hvor man i Aarhus har et mål om 25 procent almene boliger. Boliger til alle er stadig noget, som Amsterdam prioriterer og vægter højt.

Det er ikke uden udfordringer at omdanne en bydel fra alene at bestå af almene boliger til at være et område med blandede ejerformer. Dels kan omdannelsen betyde, at en del beboere er tvunget til at flytte, og dels kan de blandede ejerforhold også betyde nye problemer – et eksempel: Hvis ejerforholdene i en opgang er blandede, kan renoveringer vise sig at være et problem, for hvor de almene henlægger til nyt tag, rørudskiftning, facader og andre løbende renoveringer, så er det ikke altid de private formår at finansiere de store renoveringer.

I de boligområder vi besøgte, har boligorganisationerne gjort et stort stykke arbejde for, at genhusningen af beboere skulle forløbe så smertefrit som muligt og med så stor grad af medindflydelse som muligt. På den måde fik også beboerne en oplevelse af, at omdannelsen var et fremskridt; de fik mulighed for at flytte til bedre boliger. Ingen tvivl om at medindflydelse og frivillighed har stor betydning, når der skal ske omdannelser.



Amsterdam - 2018

Foto:  
Kim Schmidt Jensen

# Afdelingsmøderne 2018

## Deltagelse i afdelingsmøderne.

Alle afdelinger vedtog det fremlagte budget. Det årlige afdelingsmøde er også en god anledning til at træffe beslutninger om andet end budgettet og afdelingsbestyrelsens sammensætning.

Beboernes deltagelse i afdelingsmøderne svinger meget fra afdeling til afdeling, den gennemsnitlige mødeprocent ligger i 2018 på 20,6 %.

Desværre mangler vi tilbagemeldinger fra flere afdelinger, men her er de oplysninger, vi har for de ordinære afdelingsmøder afholdt i september 2018:

AFDELING	ANTAL LEJEMÅL	DELTAGERE		
		BEBOERE ANTAL	HUSSTANDE ANTAL	%
1 – Grundtvigsvej	30	8 + 3	7	23,3
2 – Højbjergparken	48	10 + 1	9	18,8
3 – Runde Gård	142	18 + 2	16	11,3
4 – Frederiksparken	54	16 + 2	15	27,8
5 – Øster Allé	120	31	31	25,8
6 – Hømsevej	12	10 + 1	8	66,7
7 – Saralystparken I + III	268	51 + 3	39	14,6
8 – Byvangen	130	41 + 3	25	19,2
9 – Saralystparken II	76	18 + 2	15	19,7
10 – Lykkesholms Allé	25	19 + 4	15	60,0
11 – Vestergårdsparken	156	24 + 4	22	14,1
12 – Grønnegården	80	Ikke oplyst	Ikke oplyst	
13 – Stenkildeparken	168	33 + 3	24	14,3
14 – Altanganghuset	13	4 + 3	4	30,8
15 – Dalvangen	10	14	10	100,0
16 – Høvænget	53	31 + 4	25	47,2
17 – M.P. Hansensvej	12	7 + 3	4	33,3
18 – Ny Vestergårdspark 1	101	Ikke oplyst	Ikke oplyst	
19 – Ny Vestergårdspark 2	99	11	10	10,1
20 – Elverdalsparken	40	16 + 4	13	32,5
21 – Gartnervænget	53	45 + 2	30	56,6
22 – Olaf Rudes Vej	78	16 + 1	14	17,9
23 – Rundhøj I	105	26 + 4	25	23,8
24 – Søndervangen 1	156	35 + 4	22	14,1
25 – Rundhøj II	84	22 + 1	19	22,6
26 – Kjærslund	384	76	38	9,9
27 – Ny Vestergårdspark 3	93	18 + 2	23	24,7
28 – Gyvelparken	69	14 + 3	13	18,8
29 – Kærgårdsparken	90	18 + 3	13	14,4
30 – Rundhøj Kollegiet	69	7 + 1	5	7,2
31 – Ny Søndervangen	294	47 + 4	37	12,6
33 – Abildgade	79	27 + 3	24	30,4



**Gennemsnitlige mødeprocent**

2018	:	20,6 %
2017	:	30,4 %
2016	:	29,7 %

AFDELING	ANTAL LEJEMÅL	DELTAGERE		
		BEBOERE ANTAL	HUSSTANDE ANTAL	%
34 – Vårkjærparken	184	38 + 3	27	14,7
35 – Kalkærparken	120	Ikke oplyst	Ikke oplyst	
36 – Byagerparken	229	57 + 3	55	24,0
37 – Vejlbj Vest	592	104	80	13,5
38 – Tranbjergparken	304	64 + 2	55	18,1
39 – Hjulbjergvej	85	14 + 2	13	15,3
40 – Håndværkerparken I	140	36	32	22,9
41 – L.A. Ringsvej	37	16 + 3	15	40,5
42 – Egelundsparken	138	3	19	13,8
43 – Håndværkerparken II	154	16 + 2	16	10,4
44 – Fiskergade	32	4 + 2	4	12,5
45 – Håndværkerparken III	34	20 + 2	19	55,9
46 – Hirsevænget	126	25+4	21	16,7
47 – Råhøjparken	231	85	67	29,0
48 – Virkelyst	34	17 + 2	17	0,0
49 – Håndværkerparken IV	134	26 + 2	23	0,0
50 – Beboerhuset P4		33	30	0,0
51 – Rybo	27	9 + 1	7	25,9
52 - Katrinebo	26	3 + 1	3	11,5
53 – Håndværkerparken V	63	19 + 2	14	22,2
54 – Bavnebakken	172	58 + 3	52	30,2
57 - Ingerslev Boulevard	10	8+ 1	7	70,0
58 – Damtoften	24	5 + 1	4	16,7
59 – Generatoren	17	0	0	0,0
60 – Håndværkerparken VI	109	13 + 2	12	11,0
61 – Stavtrup Vænge	110	26 + 2	21	19,1
62 – Absalonsgade	6	7+1	5	83,3
63 – Bøgeskovparken	60	29 + 3	25	41,7
64 – Børupvænget	50	25 + 4	22	44,0
65 - Skejbyparken 53	12	8 + 10 + 3	8	66,7
66 – Håndværkerparken	61	Ikke oplyst	Ikke oplyst	
67 – Kunneruphøj	50	4	14	28,0
68 – Holme Parkvej	29	22 + 2	19	65,5
69 – Håndværkerparken VIII	84	24 + 2	21	25,0
70 – Jegstruphøj	26	33 + 2	24	92,3
71 – Porskær	24	19 + 2	17	70,8
72 – Klokkeblomstvej	48	45 + 4	35	72,9
73 – Frisenholt +55	25	25 + 2	20	80,0
74 – Frisenholt	34	11 + 2	9	26,5
75 – Søndervang Kollegiet	47	2 + 1	1	2,1
76 – Egelundsvej	25	25 + 3	18	72,0
77 - Hvidmosegård	26	32+3	22	84,6
78 – Engelundsvej	47	13 + 3	13	27,7
79 – Pilevangen	12	8	6	50,0
80 – Salamanderparken	151	Ikke oplyst	Ikke oplyst	
81 - Svaneparken	42	22 + 2	22	52,4
82 - Bofællesskabet Stenhøj	18	29 + 2	16	88,9

# Udlejningsaftaler i Viby J

2018 var året, hvor folkettinget strammede ghettolovgivningen op. Meget endda. Århus Byråd fulgte op med en bred politisk aftale om Gellerup og Bispehaven. ALBOA har den holdning, at det ikke er de almene boliger, der er problemet. Det er en række andre sociale mekanismer, der skaber parallelsamfund og områder, der ikke giver områdets børn og voksne de samme muligheder, som man har i resten af byen. Når det er sagt, kan ALBOA ikke vende det blinde øje til beboersammensætningen, fordi den nu har konsekvens. ALBOA står i anden række i forhold til Århus Vest, men beboersammensætningen i nogle ALBOA afdelinger går på nogle af de sociale egenskaber den forkerte vej. Især andelen af voksne uden for arbejdsmarkedet i alderen 18-64 år har vi holdt øje med.

OB vedtog derfor at sætte en dialogproces i gang med de afdelinger, hvor enten niveauet eller udviklingen gav anledning til bekymring. Til det formål blev der afholdt en række dialogmøder med afdelingsbestyrelserne i februar-marts 2018. Konklusionen blev, at 8 afdelinger lagde billet ind på, at deres ledige boliger skal lejes ud med fortrin. Det var Søndervangen I og II, Kjærslund, Byagerparken, Rundhøj, Saralystparken, Vestergårdsparken og Ny Vestergårdsparken. En række andre afdelinger sagde nej tak. Det gælder hele Håndværkerparken og Vejlby Vest. Vi nævner disse to områder, fordi de nu figurerer på ministeri-

elle lister over boligområder, som man har et særligt fokus på. Århus Kommune har begge steder også bevilget penge til en særlig beskæftigelsesrettet indsats.

Organisationsbestyrelsen valgte i sin indstilling til kommunen om udlejningsaftaler at følge ønskerne fra de 6 afdelingsbestyrelser. Århus Kommune ønskede dog ikke at udvide antallet af boliger med fleksibel udlejning. Kommunen gav derfor i den aftale, der blev indgået med ALBOA, kun Søndervangen-Kjærslund sammen med Rosenhøj under Århus Omegns boligforening og Ny Vestergårdsparken adgang til at påvirke indflytningen ved at bruge fortrin.

Det fungerer på den måde, at indflytter skal dokumentere, at mindst én i husstanden er i arbejde eller i gang med en videregående uddannelse. Fortrin respekterer dog den interne oprykningsret, men kun i egen afdeling.

Det tyder på, at udlejningsaftaler om fortrin kan vende udviklingen i andelen af voksne uden for arbejdsmarkedet. Metoden virker langsomt, fordi den kun har indflydelse på indflytningen. I gennemsnit ser den ud til at kunne sænke andelen uden for arbejdsmarkedet af 18-64 årige med 1-1 ½ pct. om året. Fraflytningsmønstret har også betydning. Hvis fortrins-beboerne hurtigt flytter videre til andre boligafdelinger, bliver effekten beskeden.



ALBOA har ingen afdelinger, der er omfattet af det andet udlejningsredskab, som hedder kombineret udlejning. Denne metode tager udgangspunkt i en udelukkelsesmetode. Her kan man ikke få en bolig, hvis man lever af bestemte overførselsindkomster eller i nogle tilfælde alle overførselsindkomster. Dette udlejningsredskab bruges primært i Århus Vest.

Udlejningsredskaberne kan ikke stå alene. Der er brug for at kombinere alle vores metoder til at påvirke beboersammensætningen. Det boligsociale arbejde sigter på at hjælpe de nuværende arbejdsløse beboere ind på arbejdsmarkedet. Renoveringer, moderniseringer og boligindretning efter råderetten skal gøre vore boliger attraktive for en bred gruppe af befolkningen. ALBOA er også åben over for at arbejde mere med den blandede by inde i vores boligområder ved at tænke i kombinationer af almene og private boliger.

# Klagesager i ALBOA



Der er stor fokus i organisationen på, at husordenssager bliver behandlet i henhold til reglerne, og at alle klager behandles objektivt og ud fra de samme forudsætninger.

ALBOAs administrative klagesagsbehandling har som mål at få løst så mange klagesager som muligt selv. I vores argumentation over for beboerne hviler vores argumenter på et juridisk fundament. Vi bruger lejeloven og domspraksis som ledetråd for vores afgørelser. Vi træffer som udgangspunkt administrative afgørelser, som også vil holde i retssystemet, hvis klager går videre med dem.

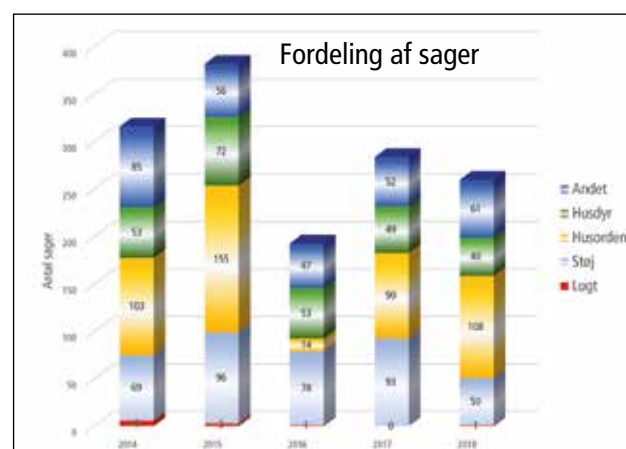
Der laves løbende statistik over klagesagerne således, at administrationen til enhver tid kan oplyse status og antal af sager.

ling er, at beboerne respekterer hinanden og forsøger at tale sammen. På den måde løses mange små og store konflikter.

Flere ejendomsfunktionærer er blevet udstyret med standard skrivelser, som de kan afleverer til beboerne med det samme, hvis de f.eks. observerer barne-/klapvogne, der står i opgangen eller skraldeposer, der ikke smides i affaldscontainerne.

Inden for de sidste år har man afholdt dialogmøder mellem naboer, som har haft en konflikt, hvor blandt andet beboerrådgiveren har deltaget for at styre disse samtaler.

## Status 2018



## Fordeling af klager

Klagerne fordeler sig på primært på følgende områder: lugt, støj, husorden og husdyr. Hertil kommer sager, der udgøres af forskellige områder vist som "andet".

I beboerklagenævnet og boligretten lægger man meget vægt på, om der er sendt påmindelser/advarsler til beboeren, inden sagen bringes hertil.

Når vi modtager henvendelser om klager, prøver vi i at få beboerne til selv at løse problemet, da vi blandt opfordre til, at man i første omgang selv kontakter den beboer, man ønsker at klage over og prøver at få en snak med vedkommen om, hvad man opfatter som et problem.

En vigtig forudsætning for en god trivsel i en boligafde-

Værd at bemærke...

**Overtrædelser af husordenen giver flest klager!**

# Råderet

Råderetten er et værktøj, der giver lejerne mulighed for at ændre på deres bolig. Om det er små justeringer eller store ændringer der skal til for at gøre boligen ideel er op til den enkelte beboer.

## Råderetten giver

- ❑ større frihed til at bestemme over egen bolig
- ❑ flere muligheder for at præge boligen efter ønske og behov

ALBOA ønsker at alle lejere, der vil gøre brug af råderetten behandles lige, i overensstemmelse med gældende lovgivning og retningslinjer fra myndigheder.

Aarhus kommune har januar 2018 præciseret retningslinjerne i forhold til gældende lovgivning for deres godkendelse i råderetssagerne. ALBOA har arbejdet for, at råderetten bliver bevaret, så alle lejere også fremadrettet har mulighed for forbedring af deres bolig.

## Der er mulighed for følgende forbedringer:

- ❑ Forbedringer må ikke fjerne boligens karakter af at være almen i forhold til kvalitet, størrelse, huslejeniveau mm.
- ❑ Den brugsværdiforøgelse, der tilføres lejemålet skal stå i et rimeligt forhold til lejestigningen i procent af nuværende husleje.
- ❑ Det anbefales at minimere maksimuminvesteringen mest muligt for at fastholde lav husleje.
- ❑ Ved anvendelse af kollektiv råderet i tomme lejligheder godkendes ikke lejestigninger på mere end 5%. Dette gælder dog ikke, hvis tilflyttende lejer har tiltrådt arbejderne.
- ❑ Kollektiv råderet finder kun anvendelse på forbedringsarbejder og vedligeholdelsesarbejder. Dette betyder blandt andet, at man ikke kan få nye gulve via den kollektive råderet.

Der er i løbet af året blevet behandlet 218 råderetssager. I 2018 er alle de råderetsbeslutninger, der er besluttet på afdelingsmøderne i 2017, blevet godkendt af Aarhus kommune.

ALBOAs procedure for behandling af råderetssager evalueres en gang årligt. Proceduren skal være i overensstemmelse med gældende lovgivning og retningslinjer fra myndigheder.

Det betyder blandt andet, at der fremadrettet er øget fokus på at give tilskud fra afdelingernes konto 116 (henlæggelser) til råderetssager.



# Trivsel, fællesskab og kommunikation i foreningen

## Pensionistfest med kavalergang

Trivsel og fællesskab er centrale værdier for ALBOA. En mængde initiativer understøtter disse værdier. Det måske allerstørste initiativ er ALBOAs årlige pensionistfest, som i år foregik i Tubinehallen ved havnen.

I 2018 var der igen sørget for et sjovt program. Ved bordene gik snakken spændt - "hvad mon de har valgt til os i år". Det skulle snart vise sig.



Efter indledende julemusik gik Syngepigerne - 'Den lille Forskel' på. Elsebeth Iver og Charlotte Emery under musikalsk ledsagelse af Jørgen Bonde. Pigerne var rigtig meget ude blandt bordene. Herrerne i selskabet blev passet op på den gode måde.

Sjovt, underholdende og under bæltestedet. Den ene vittighed efter den anden. Serveret i flotte kjoler med klangfulde viser. Vi sang med af fuld hals på vores viseskat.

Carsten Bach Mikkelsen fra ALBOAs bestyrelse og ALBOAs direktør Svend Erik Møller fik frisuren rettet til i kavalergangen under musikalsk akkompagnement.

Traditionen tro var der boller og lagkage til kaffen. Masser af kage. Kold kage. Næsten iskage. Det var der delte meninger om. Men hyggeligt var det, og snakken gik lystig ved bordene.

Anden del af underholdningen var Bamse Show med René Jakobsen. Den rigtige størrelse og en rigtig god ef-

terligning af den originale Bamse. En rigtig god eftermiddag i ALBOA-regi.

Fremmødet var lavere end sidste år. En del lavere. Det gav også anledning til snak ved bordene. Den sparede bus var manges forklaring. Det hører med til historien, at rollator og kørestolsbrugere kunne blive hentet og bragt til festen. Godt 20 af festdeltagerne benyttede sig af dette tilbud.

## ALBOA plus: Udsolgt på under fem minutter

Kendskabet til ALBOA plus er ved at være på plads. ALBOA plus er såkaldt eventbaseret kommunikation, hvor ALBOA arrangerer begivenheder for sine beboere. I 2018 var stort set alle arrangementer udsolgte, og ofte skete det på ganske kort tid - i et tilfælde på ganske få minutter. I 2018 har vi blandt andet haft ture til MoMU og ARoS, vi har også været til Viby-Rev og set Olsen-Banden i biografen. Tivoli Friheden og Dronningens have har også haft besøg af et hold ALBOA-beboere.



Gennem begivenhederne vil ALBOA gerne fortælle, hvem vi er. Vi er en boligforening, som gerne vil gøre noget ekstra for beboerne. Som boligforening er det muligt at gøre ting - og få adgang til steder, som ellers er svære at komme til. Værdierne for ALBOA plus er trivsel, oplevelse og fællesskab.

Har du ideer til fremtidige arrangementer i og omkring Aarhus, så skriv til kommunikationskonsulent Martin Krabbe, mak@alboa.dk.

## Nyhedsmail

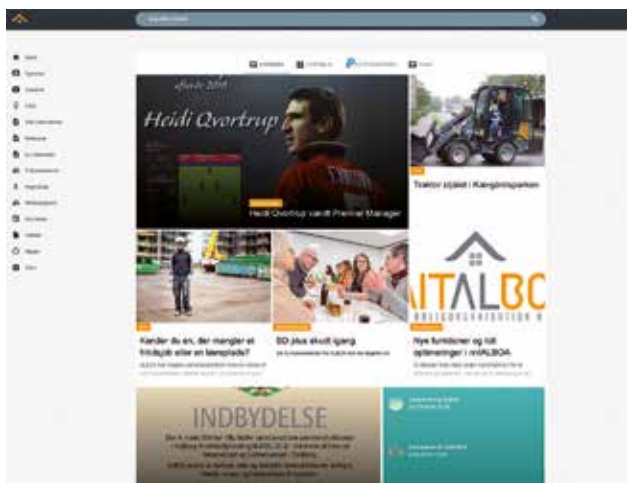
ALBOA begyndte i 2018 at udsende nyhedsmails til beboerdemokrater. Vi sender direkte til de mailadresser, som beboerne selv opgav, da de blev valgt i deres afdeling. Vi sender nyheder fra vores egen ALBOA-verden, men også Aarhusnyt og begivenheder, som har national karakter. Fællestrækket for nyhederne er, at de skal have eller vil få relevans for beboerne eller boligerne. Meget handler om økonomi, men også unikke tilbud til beboerdemokraterne og begivenheder fra egen verden fylder.



Vi udsender nyhedsmails via systemet MailChimp, som giver mulighed for at se, hvor mange der faktisk åbner de mails, vi udsender. Og det er opløftende læsning: Mellem 60 og 70 procent læser de mails, vi udsender. Sammenlignet med andre typer foreninger, som baserer sig på frivillighed, så er det et tal, som ligger langt over det, vi kan forvente.

## MitALBOA

Postkasser er ikke, hvad de har været. Mere og mere kommunikation foregår digitalt, og den virkelighed vil ALBOA også passe ind i. Derfor lancerede ALBOA i 2018 et intranet til medarbejdere og beboerdemokrater. Under navnet MitALBOA arbejdede en gruppe allerede fra 2017 på at finde formen for den fremtidige platform for kommunikation.



Valget faldt altså på et intranet, som er udviklet af ALBOA i samarbejde med firmaet Bleau. Et intranet kan mange ting, men det vil givetvis også få en del børnesygdomme. Vi arbejder med de overraskelser og udfordringer, vi møder.

På medarbejdersiden lever vi et meget adskilt liv, mange medarbejdere har deres arbejdsdag langt fra administrationen på Vestergårdsvej, og vi ser ikke meget til hinanden i hverdagen. Intranettet skal binde os sammen. Vi glæder os til at se jer derinde – i den virtuelle boligforening.

## Kurt kom forbi Viby J.

Fem afdelingsbestyrelser bakkede i marts 2018 op om et naboskabsinitiativ. Ideen var at bruge TV-journalisten Kurt Leths koncept fra hans TV-portrætter af almindelige spændende mennesker til at åbne døre og sind i ALBOAs opgange. Kurt Leth besøgte 25 opgange med mere end 100 beboere. Anden runde bestod i et opgangsmøde, hvor vores beboere skulle tale om naboskabet, og om hvad der kunne gøres bedre. Finalen var et fælles arrangement i Basen den 12. juni 2018, hvor alle deltagere i opgangsmøderne var inviteret. Kurt Leth præsenterede sammen med Martin Krabbe meget professionelt de spændende ALBOA-beboeres personlige livshistorier og projektets erfaringer med naboskabet.



Ideen med naboskabsprojektet var, at Kurt Leth skulle skubbe til ønsket om mere menneskelig kontakt og dermed også til det gode naboskab. Hans besøg og opgangsmøderne skulle være den positive forstyrrelse, der satte gode ting i gang i afdelinger med etageboliger.

Erfaringen var, at Kurt Leths invitation til at styrke naboskabet virkede bedst i de opgange, hvor naboerne i forvejen kender hinanden og hvor naboskabet er godt. Andre steder glider de gode hensigter ud i sandet. Det er meget vigtigt, at der er nogle i kredsen omkring afdelingsbestyrelsen til at gribe stafetten efter sådan en runde.

De 5 afdelinger gennemførte en evaluering, hvor der var enighed om ikke at fortsætte med yderligere 25 opgange i andre ALBOA-afdelinger. Vi har lært meget af Kurt Leths naboskabsprojekt og vi har engageret Kurt Leth til at tegne flere af sine personportrætter i ALBOA Inside. Vi har også omsat projektets ide og erfaringer i en præsentationsfolder, som andre boligorganisationer kan blive inspireret af.

# ALBOA byggeri: Et år med fuld gang i renoveringerne

Året i ALBOA byggeri har været præget af mange renoveringsarbejder. Det gælder både Landsbyggefondssager og vores egne renoveringsarbejder.

## Ekstraordinære renoveringer

Sager som skal gennem Landsbyggefonden tager lang tid. De bliver også forskudt i tid undervejs. For fem ALBOA-sager går det stærkt. Håndværkerne buldrer derudaf – blandt andet med udskiftning af klimaskærm og etablering af ventilation i Kalkærparken. Beboerne i afdelingerne Abildgade, Kærgårdsparken, Altangangshuset og Grundtvigsvej har stemt ja til at sætte deres renoveringsarbejder i gang. I løbet af 2019 byder ALBOA projekterne ud til håndværkerne, og så går arbejderne også i gang i de fire afdelinger – formentlig i løbet af 2020.

I Abildgade og Altangangshuset har beboerne valgt genhusning for alle beboerne. I Kærgårdsparken og Grundtvigsvej har beboerne valgt at blive boende, mens projektet står på. Det bliver en daglig udfordring for beboerne, men de sparer penge på den fremtidige husleje ved at renovere uden genhusning.

## Almindelige renoveringer

ALBOAs almindelige renoveringssager er fortrinsvis præget af to typer:

### 1. Kloaksepareringsprojekter

Kloaksepareringsprojekterne rammer vores afdelinger i den takt Aarhus Vand er ved at separere regnvand og spildevand i to separate rørledninger i vejen. Når Aarhus Vand har været forbi, skal vores afdelinger i området separere regn- og

spildevand inde på egen grund og tilslutte sig rørene i vejen uden for matriklen. Dette arbejde skal afdelingerne selv betale, og det kan ikke udsættes, så for tiden arbejder vi med otte separeringsprojekter alene i Viby-området, da det er her Aarhus Vand lige nu er i gang med kloaksepareringsprojekter.

Når tiden kommer til andre afdelinger, vil ALBOA tage fat i bestyrelserne og begynde planlægning af deres kloaksepareringsprojekter. ALBOA har et meget fint samarbejde med Aarhus Vand omkring selve planlægningen af arbejdet. Blandt andet arbejder vi med muligheden for håndtering af regnvand på egen grund, hvor det er muligt. Hvor vi kan lykkes med det, kan vi spare på nedgravning af rør til regnvand, og i visse tilfælde kan vi også tjene lidt til afdelingerne på tilbagebetaling af tilslutningsafgiften, da vi hermed ikke bruger afløbsledningerne i vejen.

### 2. Renovering af vandinstallationer

Renoveringen af vandinstallationerne - også kaldet stigstrengsrenovering - skyldes at mange afdelinger efterhånden har eksisteret så længe, at deres rør til brugsvand, og nogle gange også varmeinstallationer, ikke længere fungerer, som de skal. Det betyder udskiftning af rørene i alle boligerne. Vi ser en klar tendens til, at sagerne kommer i takt med alde-

ren for de enkelte afdelinger. Mange steder fører sagerne flere arbejder med sig, da nogle afdelinger ønsker udskiftning af deres gamle badeværelser i samme omgang. Ny ventilation af badeværelserne bliver også en naturlig del af projekterne, så ofte ender projekterne med at få mærkbare konsekvenser for huslejen. Det indebærer også, at beboerne skal bo i larm og byggerod i den periode, renoveringen finder sted. Det kræver stor tolerance fra alle, der er i berøring med projektet - både beboere, medarbejdere hos ALBOA, rådgivere og håndværkere.

## Nybyggeri

Hvad angår nybyggeri har 2018 desværre ikke budt på muligheder. Dels er der ingen ledige kvoter i kommunen, dels har vi ikke nogen ledige byggegrunde at bygge på, dels er de grunde, der er til salg, for dyre, og dels bar vores kontakter til de private bygherrer ikke båret frugt i 2018.

2019 ser derimod ud til at udvikle sig bedre på dette punkt. Vi har etableret god kontakt til projektudviklere, og med lidt held munder det ud i en andel af almene boliger til ALBOA i nogle af deres udviklingsprojekter. Desuden har der vist sig en mulighed for etablering af en mindre almen afdeling i en af Aarhus Kommunes omegnskommuner – mere herom senere, når det forhåbentlig bliver en realitet.



Afd. 35, Kalkærparken



## Et år med GDPR

Ordentlighed er en vigtig værdi for ALBOA. Derfor har medarbejderne i 2018 arbejdet med at indføre nye arbejdsgange, som passer til den nye, digitale tid.

Af Jeanet S. Kraft

◀ Mere end 100 flyttekasser med gamle papirer er kørt til markulering.

Den 25. maj 2018 trådte Persondataforordningen i kraft. Formålet med denne forordning er at beskytte persondata gennem korrekt brug, opbevaring og sletning. Der har været skrevet en del om denne persondataforordning, som ofte kaldes GDPR, en forkortelse for "General Data Protection Regulation" i medierne. I 2018 har GDPR fyldt meget i mange virksomheder, og det har den også gjort i ALBOA.

I ALBOA opbevarer og behandler vi mange persondata. Både om beboere og ansatte. Derfor nedsatte vi allerede i 2017 en tværfaglig arbejdsgruppe til at koordinere det store arbejde, som denne lovgivning medførte. Det er ALBOAs administration på Vestergårdsvej, som behandler mest persondata, og derfor arbejdede vi først med disse arbejdsgange. Vi har siden arbejdet med de data, som passerer gennem varmemesterkontorerne og det boligsociale.

Vi har kortlagt alle arbejdsgange, som omhandler persondata og beskrevet dem. Vi har for hver enkelt arbejdsgang vurderet, hvorvidt vi fulgte den kommende lovgivning

for behandling, opbevaring og sletning. Mange arbejdsgange er ændret og flere følger. I nogle tilfælde er vi nemlig afhængig af, at vores samarbejdspartner også skal ændre deres arbejdsgange.

### Over 100 flyttekasser makuleret

ALBOA har haft stor fokus på hvilke persondata, vi opbevarede og delte. Vi har vurderet om de oplysninger, vi lagde ind i systemet også var nødvendige, eller vi kunne nøjes med færre oplysninger.

Vi har begrænset deling af oplysninger på flere områder. I forhold til vores IT system har vi lagt begrænsninger ind, hvor vi kunne, således at alle medarbejdere i ALBOA ikke nødvendigvis kan se alt om en beboer. Vi har begrænset, hvilke oplysninger vi deler med afdelingsbestyrelserne omkring beboere. Alle disse begrænsninger og nye arbejdsgange er forandringer, som kræver tilvænning.

Selvom vi er blevet digitale og har fået scannet vores beboermapper, så havde vi stadig en del ringbind i arkivet. I den forbindelse har vi makuleret over 100 flyttekasser med gamle papirer.

Vi har også slettet en del unødvendige digitale oplysninger i vores system. Vi er i gang med at lave procedurer for opbevaring af data og sletteprocedurer.

### Fra fysisk til digitalt

At skulle tilpasse sig GDPR er i sig selv en stor opgave. Med omlægningen kommer en række følgeopgaver. På varmemesterkontorerne har vi eksempelvis scannet de mange papirer i de fysiske arkiver. Det betyder, at medarbejderne skal lære at finde dokumenterne på digital vis.

Der er mange meninger om den nye lovgivning, men vi skal huske på, at den er lavet for at beskytte vores data. GDPR skal sikre, at vi kun anvender data til det aftalte formål. Vi skal opbevare og slette data efter reglerne. Lovgivningen er trådt i kraft, men med ny lovgivning følger også en vis usikkerhed. Nogle områder er klare og tydelige, nogle områder kan tolkes på flere måder, og der er en vis usikkerhed omkring niveauet.

Vi er endnu ikke helt i mål med vores plan, men vi er kommet langt, og arbejder videre med projektet i 2019.



# Boligsocialt



## Økonomisk rådgivning

ALBOA har i samarbejde med Aarhus omegn ansat en økonomisk rådgiver.

Rådgiveren har pr. 1. september 2018 i den samlede projektperiode været i kontakt med 169 lejemål. Heraf har 101 deltaget i face-to-face rådgivning.

81 af de 169 lejemål var beboere med flygtninge/indvandrerbaggrund og i enkelte tilfælde har rådgivningen foregået med tolkebistand. Nogle lejemål har modtaget forskellige typer af rådgivning pga. flere individuelle økonomier. Af de 101 lejemål, der har sagt 'ja tak' til rådgivning, var 26 af dem familier, 29 var enlige forsørgere, der var 7 ægtepar uden børn og 39 enlige.

Af de, der har modtaget rådgivning, har 62 % været på overførselsindkomst, 18 % har været i arbejde og 20 % har haft anden forsørgelse (SU, forsørget, folkepension).

Projektet noterer løbende ned, hvordan beboerne tager mod tilbuddet om rådgivning. Nogle af de tilbagemeldinger, vi får er, at mange giver udtryk for en lettelse over at tage fat i problemstillingen omkring dårlig økonomi.

For mange sker der desuden helt konkrete forandringer:

- ❑ At de finder ud af, at de er berettiget til få boligstøtte.
- ❑ At de får lavet aftaler med deres bank eksempelvis i forhold til PBS betalinger eller med SKAT i forhold til offentlig gæld.
- ❑ At de undgår en udsættelse.
- ❑ At de finder en billigere bolig.
- ❑ At de får en mentor eller en bostøtte.
- ❑ At de får hjælp til at finde en billigere forsikring, får et billigere abonnement eller lignende.
- ❑ At de får henstand eller får aftale om afdragsordning hos boligforeningen.
- ❑ At de får kontakt til andre boligsociale tilbud, der støtter dem i eksempelvis at søge arbejde.
- ❑ At de får hjælp til at opsøge behandlingstilbud.

I projektet følges antallet af effektive udsættelser i ALBOA. Af nedenstående tabel fremgår tal fra ALBOA.

## Øversigt over restancer, inkasso og udsættelsessager i ALBOA

ÅR	RYKKERE	INKASSO <sup>1)</sup>	UDSÆTTELSER
2017	1606	103	16
2018	1625	358	16

<sup>1)</sup> ALBOA begyndte først at føre data over inkassosager i september 2017, så antallet af inkassosager er fra perioden september-december 2017

# Tryghed er blevet til virkelighed i Kjærslund

En tryghedsvandring for over et år siden har nu betydet, at en række tryghedsskabende ændringer er blevet virkelighed i Kjærslund.

Af Martin Krabbe, Foto Tonny Mikkelsen

Tryghed kommer ikke af sig selv. Derfor gik beboere og boligforening i januar 2018 i fællesskab en tur i Kjærslund. Og nu – godt et år efter tryghedsvandringen – er der gjort noget ved mange af de ting, som beboerne oplevede som utryghedsskabende.

“En del af vores beboere oplevede, at der kom mennesker, som ikke havde noget åbenlyst ærinde i området,” fortæller Tonny Mikkelsen, afdelingsformand i Kjærslund.

“Vi oplevede, at problemet var stigende, og derfor aftalte vi med ALBOA at lave en tryghedsvandring i vores boligområde.”

Vandringen har betydet, at der i dag er en stor aflåst indhegning ned til en kælderskakt. Der er også kommet mere og bedre belysning

på gangstierne i området. Vandringen viste også, at der er utryghed forbundet med trafikale forhold; buskadser som giver dårlig oversigt og uhensigtsmæssige hjagtænder. Alt det er der nu ændret på, så Kjærslund opleves mere tryk.

### Få en tryghedsvandring i dit område

Tryghedsvandringen foregår ofte i samarbejde med politi og kommune, og ALBOA tilbyder tryghedsvandring til alle afdelinger, som mener, det kunne være relevant. Det fortæller boligsocial leder, Anne-Lene Wähling.

“Mange områder har nogle tekniske udfordringer med belysning og vegetation. Den del kan ALBOA relativt nemt handle på. Men vandringen handler mindst ligeså meget

om at få aflivet de myter og gamle historier, som rumsterer i området og skaber utryghed. Og vi er nødt til at få de fortællinger ud i det åbne, så de kan blive belyst.”

En tryghedsvandring giver også indblik i det sociale liv i området, fortæller Anne-Lene Wähling.

“I Kjærslund er beboerne for eksempel rigtig gode til at bruge de grønne områder om sommeren. Det er et stort plus ved det at bo i området. I stedet for en masse løsevne meldinger, så får vi sammen med kommune og beboere skabt et overblik, og de mennesker som har været med på turen går derfra med en højere grad af fælles oplevelse af området. Og det har værdi for området.”



# FRAFLYTNINGER

Flyttestatistik 1/1-31/12-2018 •

# Fraflytninger 2018

Flyttestatistik for ALBOA i perioden 1. januar - 31. december 2018.

Flytninger total - alle boligtyper:

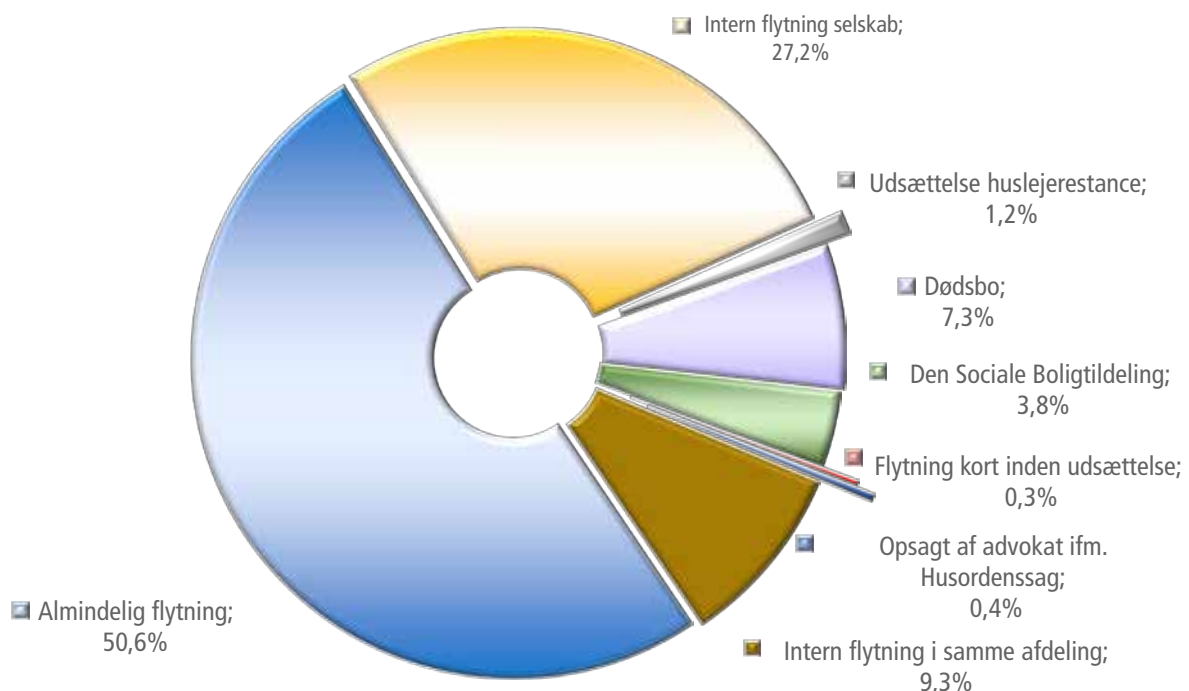
Boligtype	Lejemål i alt	Flytninger i alt	
		antal	%
Familieboliger	6.426	755	11,7
Ungdomsboliger	417	223	53,5
+55 boliger	224	7	3,1
Ældreboliger	119	16	13,4
<b>Total</b>	<b>7.186</b>	<b>1.001</b>	<b>13,9</b>

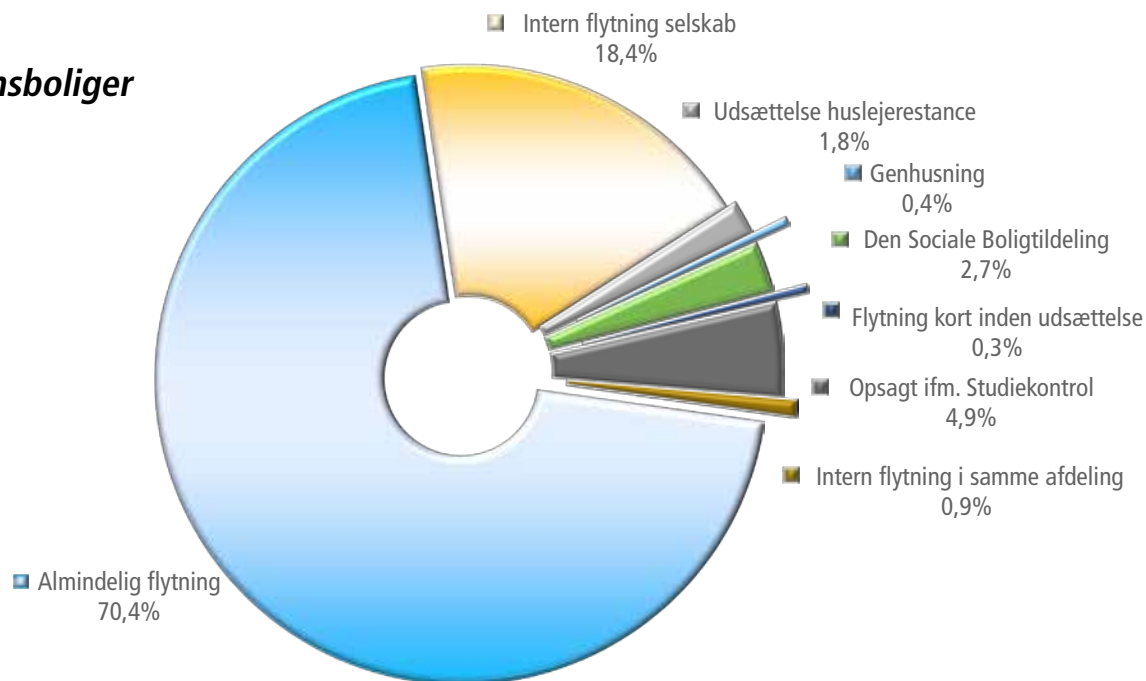
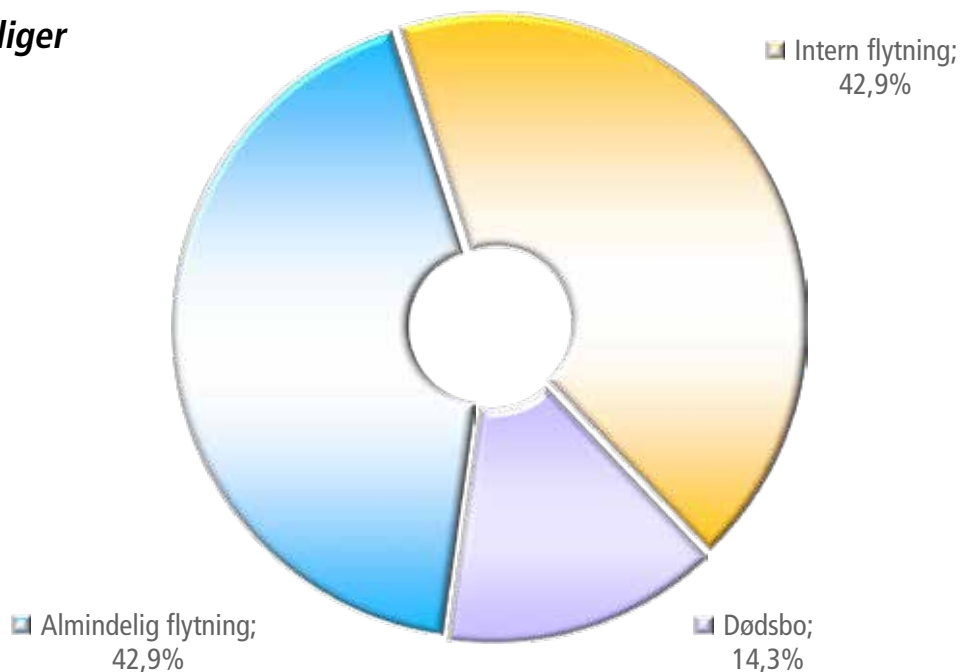
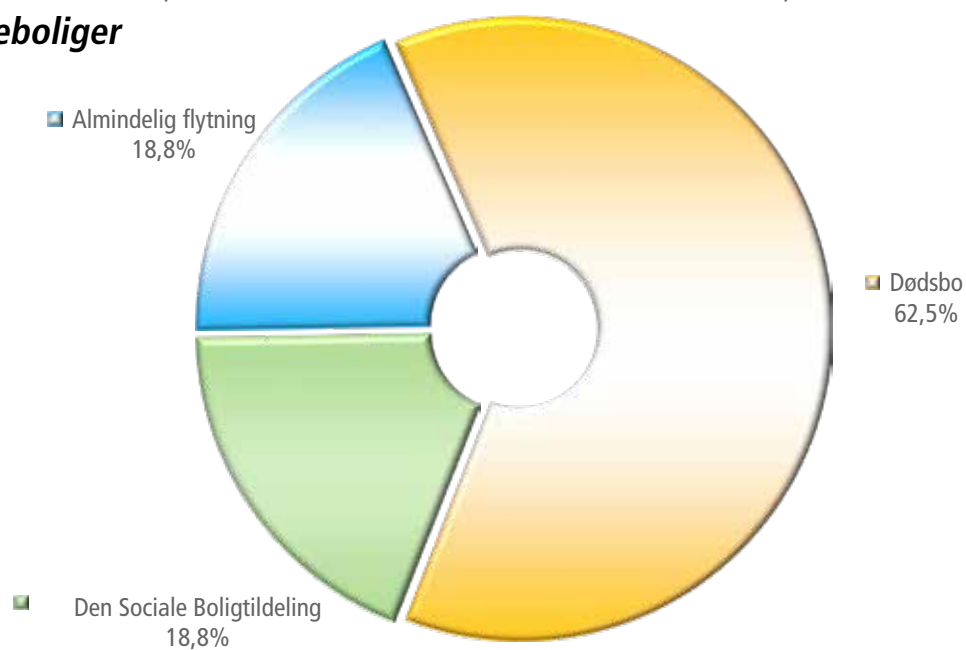
Flytteårsag total - alle boligtyper:

Boligtype	Almindelig flytning		Intern flytning selskab		Udsættelse huslejerestance		Dødsbo		Genhusning		Den Sociale Boligtildeling		Flytning kort inden udsættelse		Opsagt af advokat ifm. husordenssag		Opsagt ifm. studiekontrol		Intern flytning i samme afdeling	
	stk.	%	stk.	%	stk.	%	stk.	%	stk.	%	stk.	%	stk.	%	stk.	%	stk.	%	stk.	%
Familieboliger	382	50,6	205	27,2	9	1,2	55	7,3	0	0	29	3,8	2	0,3	3	0,4	0	0	70	9,3
Ungdomsboliger	157	70,4	41	18,4	4	1,8	0	0	1	0,4	6	2,7	1	0,3	0	0	11	4,9	2	0,9
+55 boliger	3	42,9	3	42,9	0	0	1	14,3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ældreboliger	3	18,8	0	0	0	0	10	62,5	0	0	3	18,8	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>545</b>	<b>54,4</b>	<b>249</b>	<b>24,9</b>	<b>13</b>	<b>1,3</b>	<b>66</b>	<b>6,6</b>	<b>1</b>	<b>0,1</b>	<b>38</b>	<b>3,8</b>	<b>3</b>	<b>0,3</b>	<b>3</b>	<b>0,3</b>	<b>11</b>	<b>1,1</b>	<b>72</b>	<b>7,2</b>

Flytteårsag, grafisk

*Familieboliger*



**Ungdomsboliger****+55 boliger****Ældreboliger**



# MEDARBEJDERE

- Medarbejdere 2018
- Organisationsdiagram
- Daglig ledelse
- Personaleforhold
- Ejendomsfunktionærer

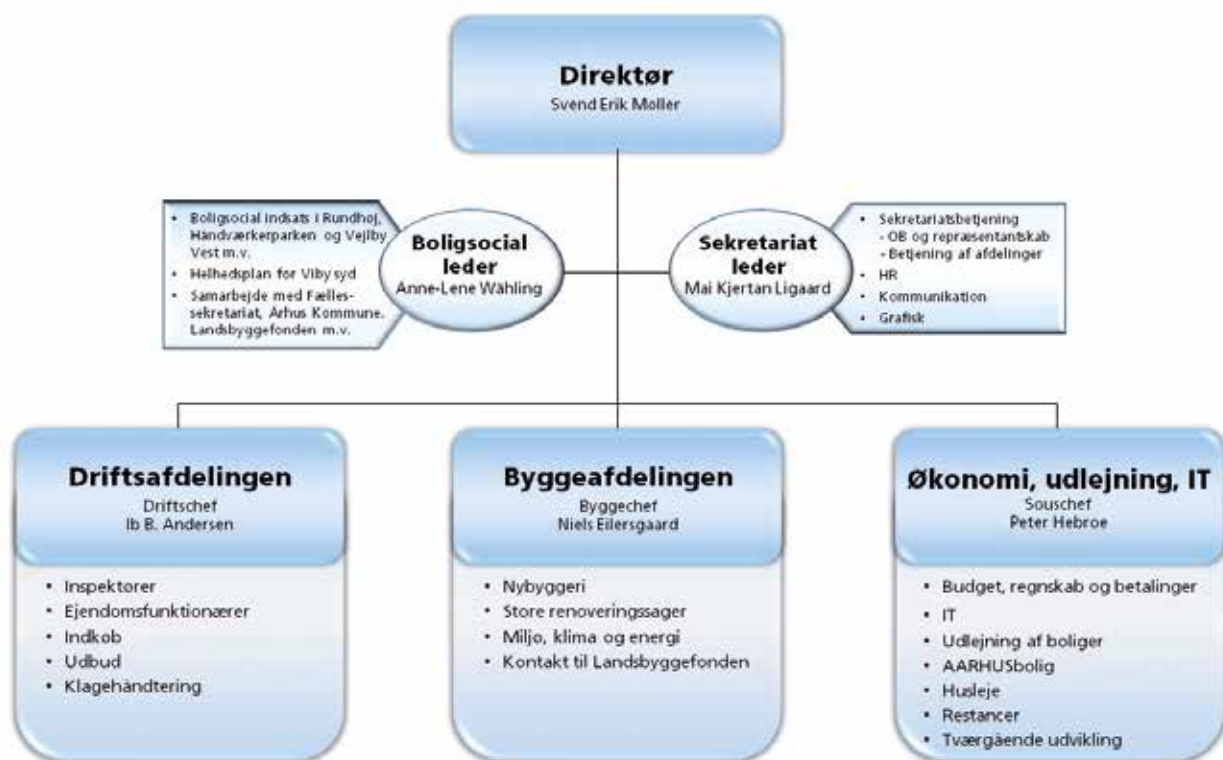
# Medarbejdere 2018

Pr. 31. december 2018 er der ansat i alt **176** medarbejdere i ALBOA.

De er fordelt således:

- |  |                        |
|--|------------------------|
| ▪ ansatte i administrationen                                     | <b>44</b> medarbejdere |
| ▪ ansatte i boligafdelingerne (ejendomsfunktionærer og afløsere) | <b>88</b> medarbejdere |
| ▪ ansatte - rengøring og boligsocialt arbejde                    | <b>44</b> medarbejdere |

Organisationen pr. 31. december 2018:



Ledelse:



Svend Erik Møller  
Direktør



Peter Hebroe  
Souschef



Niels Eilersgaard  
Byggechef



Ib Andersen  
Driftschef



# Personaleforhold

ALBOA bød i 2018 velkommen til:



31. januar  
Guoda Gabuzyte  
Udlejningsmedarbejder



1. maj  
Heidi Qvortrup  
Projektmedarbejder



1. september  
Xenia Steffensen  
Kontorelev



1. oktober  
Mai Kjertan Ligaard  
Sekretariatsleder

... og vi sagde farvel til:



31. januar  
Boumedienne Serik  
Udlejningsmedarbejder



31. maj  
Guoda Gabuzyte  
Udlejningsmedarbejder



31. juli  
Lene D. Bjerregaard  
Inspektør



30. september  
Niels Munthe  
Energileder



31. oktober  
Hans J. Rohde  
Inspektør



31. december  
Henning Petersen  
IT-teamleder



## HUSK!

Du kan altid se den aktuelle medarbejderstab på:

[www.alboa.dk](http://www.alboa.dk) >  
Om ALBOA

Det er også hér, du kan downloade administrationens telefon-/kontaktliste.



# Ejendomsfunktionærer

Ejendomsfunktionærer, afløsere og elever ansat pr. 31. december 2018.

Afd. 01 - Grundtvigsvej  
Afd. 03 - Runde Gård  
Afd. 14 - Altanganghuset

- Gert Nielsen

Afd. 02 - Højbjergparken  
Afd. 04 - Frederiksparken  
Afd. 15 - Dalvangen  
Afd. 20 - Elverdalsparken  
Afd. 22 - Olaf Rudes Vej  
Afd. 41 - L.A. Ringsvej

- John Roesen
- Mark Brouer Halding
- Finn Jørgensen

Afd. 05 - Øster Allé

- Peter S. Andersen

Afd. 06 - Hømoosevej  
Afd. 16 - Høvænget

- Per Jensen

Afd. 07 - Saralystparken I + III

Afd. 09 - Saralystparken II

- Jens Grønnegård
- Per K. Thomassen
- Ivan Jacobsen
- Danny Agerup

Afd. 08 - Byvangen

- John Lund Johansen

Afd. 10 - Lykkesholms Allé

Afd. 13 - Stenkildeparken

- Maurice Kerwin
- Konstantinos Tziolis

Afd. 11 - Vestergårdsparken

- Flemming Hansen
- Gitte Vesterskov

Afd. 12 - Grønnegården

- Morten Ravn

Afd. 18 - Ny Vestergårdspark I

- Jimmi Lytje

Afd. 19 - Ny Vestergårdspark II

- Peter Engholm

Afd. 21 - Gartnervænget

Afd. 64 - Børupvænget

- Villy Møller

Afd. 23 - Rundhøj I

- Teit Klitgaard

Afd. 24 - Søndervangen I

Afd. 31 - Søndervangen II

Afd. 75 - Søndervang Kollegiet

- Rasmus Andersen
- Jes Vinggaard Jensen
- Henrik Vad
- René Rasmussen
- Søren Kring Krath
- Thomas Jeppesen

Afd. 25 - Rundhøj II

- Peter Rasmussen

Afd. 26 - Kjærslund

- Bo Jespersen
- Claus V. Pedersen
- Tommy Sørensen
- Søren Jensen

Afd. 27 - Ny Vestergårdspark III

- Poul S. Andersen

Afd. 28 - Gyvelparken

Afd. 48 - Virkelyst

Afd. 59 - Generatoren

Afd. 71 - Porskjær

Afd. 81 - Svaneparken

- Finn Nielsen
- Jan D. Overgaard

Afd. 29 - Kærgårdsparken

Afd. 79 - Pilevängen

- Karsten Lauridsen

Afd. 30 - Rundhøj Kollegiet

Afd. 57 - Ingerslevs Boulevard

Afd. 62 - Absalonsgade

- Ib Chr. Andersen

Afd. 33 - Abildgade

Afd. 44 - Fiskergade

- John G. Rasmussen
- Bjarne L. Kristensen

Afd. 34 - Vårkjærparken

- John Højsholt

Afd. 36 - Byagerparken

Afd. 82 - Bofællesskabt Stenhøj

- Claus Vinther
- Preben Fastrup Jensen

Afd. 37 - Vejlbj Vest

Afd. 51, Rybo

Afd. 52, Katrinebo

- Nicolai Nicolaisen
- Flemming Ovesen
- Simon Aarslev
- Jørgen Juhl Jensen
- Hans T. Atzen
- Bjarne L. Kristensen
- Brian Godt Jensen

Afd. 38 - Tranbjergparken

Afd. 70 - Jegstruphøj

Afd. 73 - Frisenholt +55

Afd. 74 - Frisenholt

- Lars Skovgaard
- Lars J. Nielsen
- Bjarne Hansen

Afd. 39 - Hjulbjergvej

- Karl Hansen



*Isabella rengør maskinparken  
i Råhøjparken*

Afd. 35 - Kalkærparken

Afd. 40 - Håndværkerparken I

Afd. 43 - Håndværkerparken II

Afd. 45 - Håndværkerparken III

Afd. 49 - Håndværkerparken IV

Afd. 50 - Beboerhuset P4

Afd. 53 - Håndværkerparken V

Afd. 60 - Håndværkerparken VI

Afd. 66 - Håndværkerparken VII

Afd. 68 - Holmeparkevej

Afd. 69 - Håndværkerparken VIII

Afd. 77 - Hvidmosegård

- Daniel B-M Sloth
- Lars Nielsen
- Kent Lau
- Gert Hansen
- Frode Pedersen
- Amdi Nedergaard
- René B. Christensen
- Per Mikkelsen
- Thomas Andersen

Afd. 42 - Egelundsparken

- Søren Koliander

Afd. 46 - Hirsevænget

- Birgitte Rojek

Afd. 47 - Råhøjparken

Afd. 72 - Klokkeblomstvej

- Casper K. Nielsen
- Allan M. Sørensen
- Jesper Fassbender

Afd. 54 - Bavnebakken

Afd. 55 - Bavnebakken

Afd. 56 - Bavnebakken

Afd. 67 - Kunneruphøj

- Brian G. Nielsen
- Lars Østergaard
- Find Hvid Rasmussen

Afd. 58 - Damtoften

- ALBOA drift

Afd. 61 - Stavtrupvænge

- Freddy Poulsen

Afd. 63 - Bøgskovparken

Afd. 76 - Engelundsvej +55

Afd. 78 - Engelundsvej

- Jens Gissel

Afd. 80 - Salamanderparken

- Torben Møller

Faste afløsere:

- Ashoor Korkees
- Leo Svendsen
- Martin B. Andersen
- Mathias Kristensen
- Sune Jacobsen
- Thomas Sandau

Elever:

- Dennis U. Andersen
- Isabella K. Nyekjær
- Nicklas B. Rasmussen
- Leif Sørensen

Herudover ansættes, efter behov, flere ejendomsfunktionærer i tidsbegrænsede stillinger for afløsning i forbindelse med langtidssygemelding, efteruddannelse m.m.



# VIRKSOMHEDEN

## ØKONOMI:

- ALBOAs dispositionsfond
- ALBOAs afdelinger fik overskud
- Afdelingernes formue vokser
- ALBOA kom ud af 2018 med et mindre underskud
- Formueforvaltning
- Egen trækningsret

## EFFEKTIVISERING:

- Vi gør ALBOA mere og mere effektiv
- Digitalisering betyder millionbesparelser på flytteregningerne
- Budgetkontrol
- 4 års planer
- Digital selvbetjening hitter stort blandt ALBOAs beboere
- Driftssamarbejde på tværs af afdelingerne

# ALBOAs dispositionsfond

## - hvad er det, og hvordan blev den anvendt i 2018?

### Hvad er en dispositionsfond?

En dispositionsfond er en solidarisk fond, som fungerer som et sikkerhedsnet for boligforeningen og dens afdelinger. Hver enkelt boligforening har altså deres egen dispositionsfond. Det er boligforeningens bestyrelse, som disponerer over midlerne i dispositionsfonden. Dispositionsfonden giver således også en bestyrelse mulighed for at præge en boligforening i en bestemt retning.

Midlerne i dispositionsfonden kommer fra:

- pligtmæssige bidrag
- udamortiserede låneydelser

### Pligtmæssige bidrag

Alle beboere i en boligforening skal bidrage til, at dispositionsfonden har en passende størrelse. Det sker gennem pligtmæssige bidrag, som beboerne altså hver år indbetaler til (558 kr. om året), indtil boligforeningens dispositionsfond har en formue på minimum kr. 5.588 pr. lejemålsenhed (2016-priser).

ALBOA opnåede dette mål med udgangen af 2015, og fra og med 2016 opkræver ALBOA derfor ikke bidrag. ALBOA og alle andre boligforeninger har pligt til at genoptage opkrævning, hvis formuen igen kommer under minimumsbeløbet.

### Udamortiserede låneydelser

Udamortiserede låneydelser betyder lån, som man egentlig er færdig med at betale tilbage på. I en boligforening vedbliver lejerne at betale den samme låneydelse, når lånet ellers er betalt tilbage. Når det punkt er nået kaldes ydelsen altså en udamortiseret låneydelse.

Eller sagt på en anden måde: Når en boligejer er færdig med at betale sit realkreditlån, så borfalder låneydelsen. Sådan er det altså ikke for beboere i en boligforening.

Her nedsætter boligforeningen ikke beboerbetalingen, når lånet er betalt tilbage. I stedet for at pengene går til betaling af realkreditlån, overfører boligforeningen nu beboernes husleje til:

- Boligorganisationens dispositionsfond (33 %)
- Landsdispositionsfonden i Landsbyggefonden (67 %)



### Anvendelse af midler fra dispositionsfonden

Dispositionsfonden giver som nævnt en bestyrelse en række handlemuligheder, og midlerne kan anvendes indenfor en række områder. Dog skal midler fra dispositionsfonden siden 2015 også dække tab ved lejeledighed samt tab på fraflyttere.

Dispositionsfondens midler kan:

- udlånes til afdelinger
- anvendes til tilskud til nedsættelse af lejen i boligafdelingerne
- anvendes til modernisering og forbedring af afdelingerne
- anvendes til boligsocialt arbejde
- anvendes til tilgængelighedsprojekter

Det er ALBOA's organisationsbestyrelse, som godkender, at ALBOA yder lån eller tilskud fra dispositionsfonden.

I vurderingen har bestyrelsen fokus på elementer som:

- formålet
- afdelingens huslejeniveau
- afdelingens vedligeholdelsestilstand
- moderniseringsgrad
- egen vilje til "selv at ville"
- henlæggelsesniveau/"egenkapital"
- har afdelingen gamle forbedringslån, som udløber





Dispositionsfonden giver som nævnt en bestyrelse en række handlemuligheder, og midlerne kan anvendes indenfor en række områder. Dog skal midler fra dispositionsfonden siden 2015 også dække tab ved lejeledighed samt tab på fraflyttere.

## Bevægelserne er specificeret i regnskabet for 2018 og kan i hovedtræk specificeres således:

	2018	2017
Disponibel saldo 1. januar	54.209.647	56.094.995
<b>Tilgang:</b>		
Pligtmæssige bidrag	0	0
Rentetilskrivning	188.423	194.582
Udamortiserede lån	11.062.074	11.173.439
Adrag lån	1.448.513	1.543.496
Afskrivning adm. Bygning	42.036	135.054
Korrektioner	1.855	83.851
<b>Afgang:</b>		
Tilskud	-10.654.393	-10.178.717
Tilskud tab lejeledighed og fraflytning	-2.494.175	-3.094.644
Udlån afdelinger	-1.990.000	-1.742.409
<b>Disponibel saldo 31. december</b>	<b>51.813.979</b>	<b>54.209.647</b>
Disponibel saldo pr. lejemålsenhed	6.802	7.117
Minimumskrav	5.700	5.655
<b>Specifikation tilskud:</b>		
Boligsocialt arbejde	2.445.015	2.184.220
Renovering/modernisering	6.985.561	6.520.307
Ejendomsfunktionærområdet	628.648	572.880
Selskabslokaler	249.433	431.605
Øvrige tilskud	345.736	469.704
	<b>10.654.393</b>	<b>10.178.717</b>

Administration af Dispositionsfonden finder hjemmel i "Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v"

Scan QR-koden og se bekendtgørelsen eller klik ind på:  
<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=196327>



# ALBOAs afdelinger fik overskud på 17 millioner kroner

Samtlige afdelinger kommer ud af 2018 med et overskud. Samlet er overskuddet på 17 millioner kroner. Overskuddet svarer til cirka 3,6 procent af det samlede årlige budget på 479 millioner kroner. Overskuddet bliver indregnet i budgetterne for de kommende tre år, og bliver på den måde betalt tilbage til afdelingerne.

Årets overskud kan i hovedtræk forklares ved følgende afvigelser i forhold til det budgetterede:

Konto	Specifikationer		Noter
105.9	Nettokapitaludgifter	831.083 ①	<p>① Besparelsen på nettokapitaludgifter skyldes hovedsageligt afdelinger, som er finansieret med indekslån. Disse opnår en besparelse, fordi inflationen har været lavere end forudsat på budgetteringstidspunkt. Ydelsen på indekslån reguleres i takt med inflationen. Herudover har vi omlagt oprindelige lån i fire afdelinger med en årlig samlet besparelse på cirka 100.000 kroner.</p> <p>② Besparelsen på offentlige og faste udgifter skyldes specielt mindre udgifter til ejendomsskat, forsikringer og el.</p> <p>③ Besparelsen på de variable udgifter fordeler sig på renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. På diverse udgifterne er der specielt besparelser på ikke forbrugt trivselsbeløb, afdelingsmøder og bestyrelsesudgifter.</p> <p>④ Besparelsen på ekstraordinære udgifter skyldes specielt mindre afskrivninger på forbedringsarbejder.</p> <p>⑤ Afdelingernes opsparing forrentes med 0,5 procent, som svarer til det budgetterede. Til sammenligning var forrentningen i 2017 1,83 procent.</p> <p>⑥ Via konsulenttydelser på inkasso- og ejendomsskatområdet har afdelingerne fået ubetalte flytteafregninger og for meget betalt ejendomsskat retur.</p>
113.9	Offentlige og andre faste udgifter	4.800.044 ②	
119.9	Variable udgifter	7.124.967 ③	
137	Ekstraordinære udgifter	1.316.544 ④	
202	Renter	1.083.768 ⑤	
208	Ekstraordinære indtægter	1.576.297 ⑥	
	Øvrige afvigelser netto	487.352	
		<u>17.220.054</u>	

## Historien bag tallene

### ④ Mindre afskrivninger på forbedringsarbejder

I mange afdelinger anvendte vi overskud fra 2017 til afvikling af tidligere års underfinansiering. Det har i 2018 betydet en besparelse på 1,6 millioner kroner.

### ⑤ Rentegevinst

ALBOAs afdelingers afdelinger har en opsparing til planlagt vedligehold på samlet godt 400 millioner kroner. Afdelingernes opsparing er placeret i lavrisikoobligationer. For 2018 havde vi budgetteret med et rentegevinst af denne opsparing på 0,5 procent. Vi måtte nøjes med 0,4 procent. ALBOAs bestyrelse har dog besluttet at kompensere afdelingerne, så resultatet rammer de 0,5 procent. Selvom vi har lavrisikoobligationer, så oplever vi, at renten svinger en del: I 2017 fik vi 1,83 %, i 2016 2,34%, i 2015 blot 0,05%.



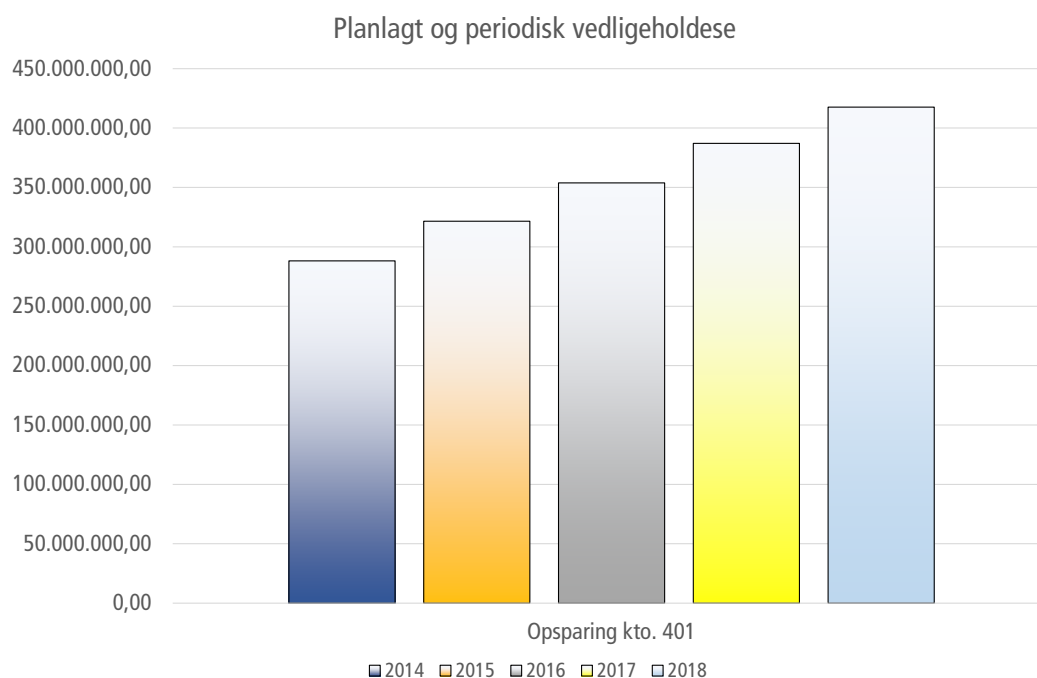


# Afdelingernes formue vokser

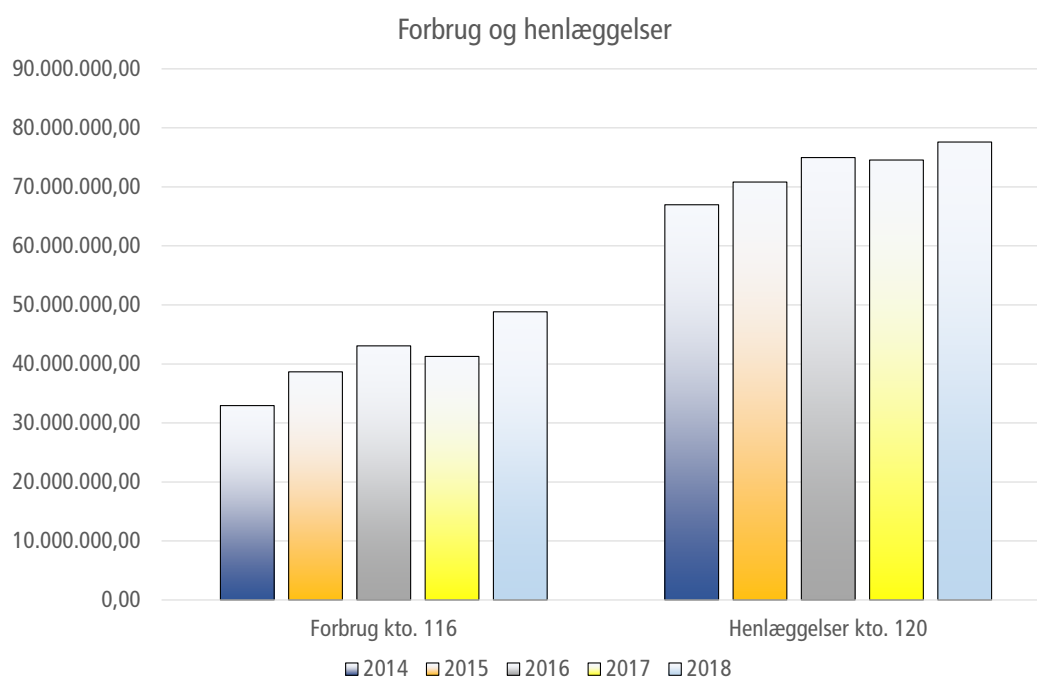
På fem år er den samlede formue i ALBOAs afdelinger vokset med 130 millioner kroner.

Samtlige afdelinger sparer op til fremtidig vedligehold og nødvendige reparationer. Cirka en femtedel af huslejen går til dette formål, som vi kalder henlæggelse til planlagt vedligehold. Gennem de seneste år har vi haft en strategi om at hæve henlæggelserne, og det er lykkedes.

Af figur 1 nedenfor fremgår det, at ALBOAs afdelinger i 2014 havde en opsparing på cirka 288 millioner kroner. I 2018 er denne formue steget til cirka 418 millioner kroner.



Som det ses i figur 2, så er både henlæggelser og forbrug af henlæggelser steget i perioden fra 2014 til 2018. Henlæggelserne er dog i hele perioden væsentligt større end forbruget, og det giver altså den voksende formue.



# ALBOA kom ud af 2018 med et mindre underskud

ALBOA kom ud af 2018 med et mindre underskud. Vi havde budgetteret med overskud på 329.000 kroner, men landede på et underskud på 455.335 kroner. Årets resultatet blev altså 784.335 kroner dårligere end budgetteret.

Årets væsentligste ekstraordinære udgift opstod, idet ALBOAs bestyrelse valgte at kompensere ALBOAs afdelinger for manglende rentegevinst. Det kostede 578.694 kroner, da ALBOA havde budgetteret med et afkast på 0,5 procent, men det realiserede afkast blev kun 0,4 procent.

Andre faktorer har påvirket regnskabet i negativ retning: En projektansættelse i forbindelse med digitalisering af arbejdsgange, ekstern assistance i forbindelse med GDPR og en visionsplan for Viby Centrum. I alt har det påvirket resultatet negativt med cirka 900.000 kroner.

På positivsiden har vi sparet på studietur, ALBOA inside og kurser til beboerdemokratiet – i alt 331.000 kroner. ALBOAs andel af indtægter fra opnoteringsgebyr fra AARHUSbolig bidrager ligeledes positivt med 236.000 kroner og sluttelig er administrationsindtægterne fra boligsociale helhedsplaner 165.000 kroner højere end budgetteret.

ALBOA betragter årets resultatet som tilfredsstillende.

Underskuddet for 2018 på 455.335 kroner er overført til arbejdskapitalen, som herefter udgør 33.694.248 kroner, hvilket er en stigning på 767.073 kroner. Stigningen er inklusive budgetteret opkrævet bidrag hos afdelingerne på 1.222.408 kroner. Den disponible del af arbejdskapitalen udgør 24.539.426 kroner.

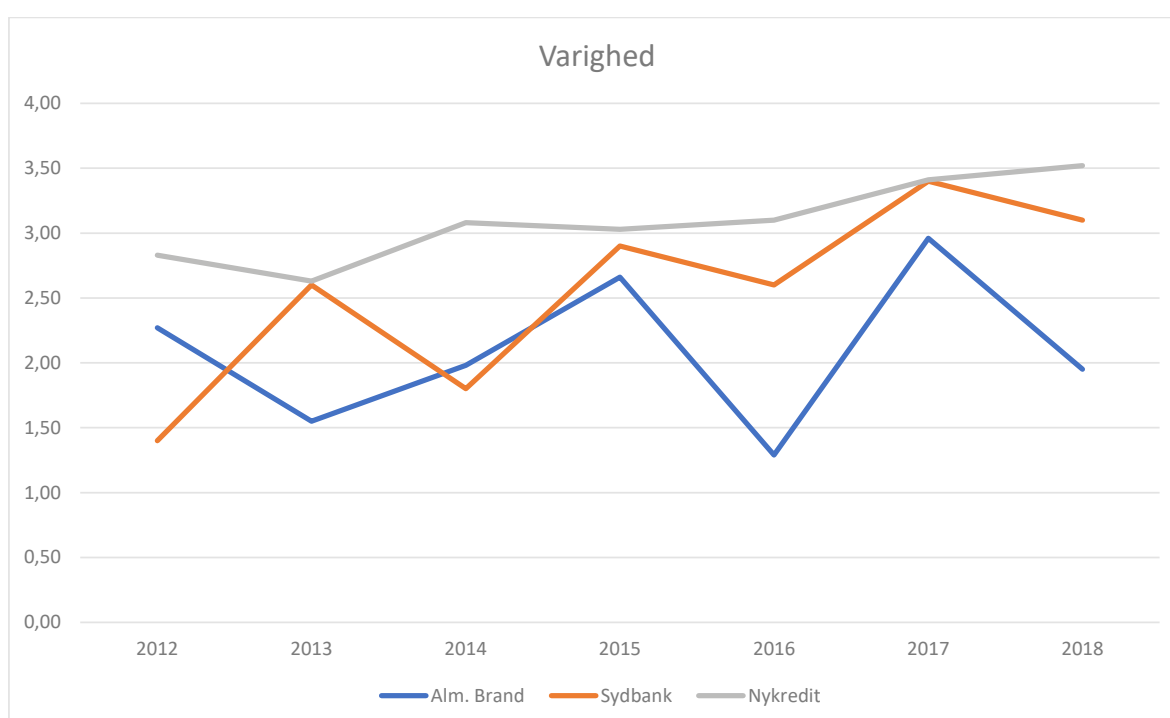
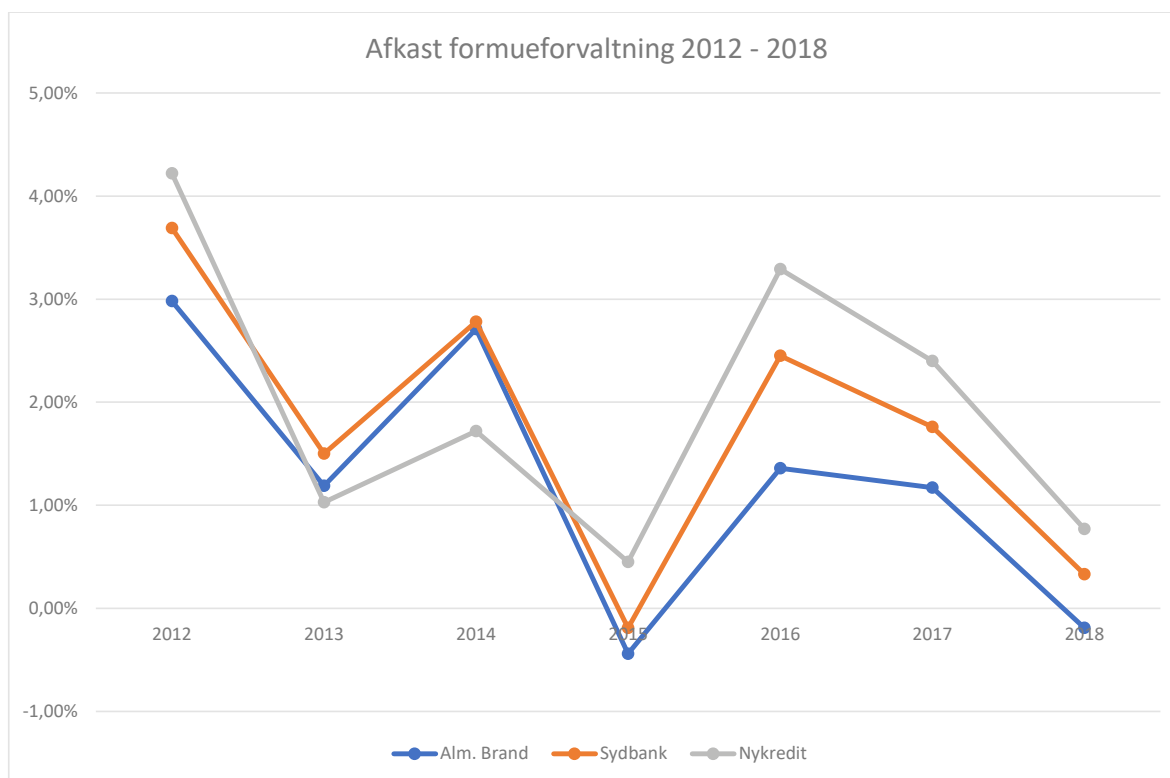
Hovedtal	Budget 2019	Regnskab 2018	Regnskab 2017	Regnskab 2016
<b>Nettoadministrationsomkostninger</b>				
Bruttoadministrationsudgifter	38.254.000	38.001.839	36.235.830	38.033.138
Andet støttet boligbyggeri	436.000	481.283	420.640	449.360
Sideaktivitetsafdelinger	5.000	5.400	8.878	9.156
Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	3.414.000	3.463.899	3.382.315	3.227.180
Byggesagshonorar	2.079.000	2.113.000	1.650.000	1.967.090
<b>Nettoadministrationsudgifter</b>	<b>32.320.000</b>	<b>31.938.257</b>	<b>30.773.996</b>	<b>32.380.352</b>
Administrationsbidrag egne afdelinger	32.283.000	31.658.615	31.055.631	30.810.684
<b>Resultat administration</b>	<b>-37.000</b>	<b>-279.642</b>	<b>281.635</b>	<b>-1.569.668</b>
<b>Nettorenter</b>				
Renteindtægter	3.250.000	7.969.675	14.245.432	15.297.679
Renteudgifter	2.847.000	8.145.368	12.686.013	13.203.977
<b>Nettorenter</b>	<b>403.000</b>	<b>-175.694</b>	<b>1.559.419</b>	<b>2.093.702</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>366.000</b>	<b>-455.335</b>	<b>1.841.054</b>	<b>524.034</b>
Nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed	4.250	4.193	4.040	4.218

# Formueforvaltning



ALBOAs obligationsbeholdning har i 2018 været administreret af Alm. Brand, Nykredit samt Sydbank. Afkastet fra disse har været som forventet markedet taget i betragtning.

Nedenfor kan du se, hvor stor et afkast formueforvalterne har leveret i perioden 2012 – 2018. Forskellen på de tre resultater er blandt andet en afspejling af forskellige investeringsstrategier: Alm. Brand ligger med en varighed i deres portefølje på omkring to år, mens Nykredit og Sydbank ligger på omkring tre år. Man kan sige: jo længere varighed, jo større risiko og dermed højere afkast. De tre formueforvaltere har alle mandat til at investere fra et til fem år.



# Egen trækingsret

**ALBOA har 31 millioner kroner på kontoen i Landsbyggefonden. Det er to million kroner mere end i 2017.**

Med udgangen af 2018 har ALBOA 31 millioner kroner stående i Landsbyggefonden på kontoen for egen trækingsret.

## Hvad er egen trækingsret?

Egen trækingsret er penge, som ALBOAs bestyrelse kan disponere over og anvende til at nedbringe udgifterne, når en afdeling skal i gang med forbedrings- eller opretningsarbejder.

Egen trækingsret fungerer på den måde, at ALBOAs afdelinger søger om tilskud ved større og særligt udgiftskrævende renoveringer. Herefter vurderer ALBOAs bestyrelse ansøgningerne. Vurderingen sker ud fra kriterier såsom:

- niveau og udvikling i afdelingens husleje
- afdelingens niveau for udgifter
- henlæggelser
- øvrige muligheder for at opnå økonomisk støtte

Opretningsarbejder kan være renovering eller udskiftning af:

- altaner
- rørinstallationer
- kloakker
- facader

Trækingsretten er fortsat delvist bestemt af opdelingen mellem Højbjerg Andelsboligforening (HAB) og Viby Andelsboligforening (VA). Det betyder, at indbetalinger frem til 2015 kun kan anvendes i det tidligere HAB og VA.



## Vil du vide mere om egen trækingsret?

Landsbyggefonden har produceret en lille video, som på tre minutter forklarer, hvad egen trækingsret er, og hvordan den kan bruges.

Se den på:

<https://www.youtube.com/watch?v=-VDgAMThKLY> eller scan QR-koden.



OVERGANGSPERIODE:	 VA	 HAB	I alt
<b>Trækningsret 1/1 2018</b>	<b>1.581.472</b>	<b>8.596.098</b>	<b>10.177.570</b>
<b>Udbetalt tilskud:</b>			
Afdeling 007 - Saralystparken I og III		-2.500.000	-2.500.000
Afdeling 028 - Gyvelparken		-2.000.000	-2.000.000
<b>Trækningsret 31/12 2018</b>	<b>1.581.472</b>	<b>4.096.098</b>	<b>5.677.570</b>
<b>Disponeret pr. 31/12 2018:</b>			
Afdeling 002 - Højbjergparken		-500.000	-500.000
Afdeling 005 - Øster Allé	-1.181.472		-1.181.472
Afdeling 029 - Kærgårdsparken		-1.186.098	-1.186.098
Afdeling 035 - Kalkærparken		-800.000	-800.000
Afdeling 045 - Håndværkerparken III		-1.200.000	-1.200.000
Afdeling 050 - Beboerhuset		-410.000	-410.000
Afdeling 051 - Rybo	-400.000		-400.000
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.581.472</b>	<b>-4.096.098</b>	<b>-5.677.570</b>
<b>Disponibelt beløb (Overgangsperiode)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FÆLLESPULJE FRA 2015 OG FREM:</b>			
Trækningsret 1/1 2018			18.950.773
Indbetalinger 2018			6.672.462
Rentetilskrivning			0
<b>Trækningsret 31/12 2018</b>			<b>25.623.235</b>
<b>Indestående trækningsret 31/12 2018</b>			<b>31.300.805</b>
<b>Disponeringer godkendt OB 2016/2018:</b>			
Afdeling 001/014 - Grundtvigsvej/Altangangshuset	LBF-renovering	29-08-2018	-2.000.000
Afdeling 003 - Runde Gård	Kloak	31-05-2017	-2.500.000
Afdeling 005 - Øster Allé	Kloak	30-03-2016	-818.528
Afdeling 008 - Byvangen	Tag	22-02-2017	-2.500.000
Afdeling 025 - Rundhøj II	Rør & bad	28-11-2018	-2.000.000
Afdeling 029 - Kærgårdsparken	LBF-renovering	26-09-2018	-813.902
Afdeling 033 - Abildgade	LBF-renovering	27-06-2018	-530.000
Afdeling 058 - Damtoften	Kviste	31-08-2016	-1.300.000
<b>I alt</b>			<b>-12.462.430</b>
<b>Disponeret pr. 31/12 2018 (Genopretningsplaner):</b>			
Afdeling 002 - Højbjergparken			-400.000
Afdeling 004 - Frederiksparken			-800.000
Afdeling 010 - Lykkesholms Allé			-410.000
Afdeling 044 - Fiskergade			-650.000
<b>Disponeret i alt (Genopretningsplaner)</b>			<b>-2.260.000</b>
<b>Disponibelt beløb</b>			<b>10.900.805</b>

# Vi gør ALBOA mere og mere effektiv

## Hvor vil vi hen? Hvad har vi sat i gang?

ALBOA har siden 2017 haft et klart mål om at effektivisere vores drift. Vi vil effektivisere, fordi tiden ændrer sig, og vi må ændre os med den, hvis vi vil holde fast i, hvem vi er. Vi gør det også, fordi det holder beboernes husleje nede. Boligselskabernes Landsforening har indgået en aftale med regeringen om, at den almene sektor som helhed kan, vil og skal spare 1,5 milliarder kroner. Den aftale har ALBOA valgt at gå aktivt med i.

Det betyder, at ALBOA skal levere sin andel af de 1,5 milliarder kroner, når 2020 er omme. For ALBOA betyder aftalen, at vi i forhold til 2014 skal spare 18 millioner kroner på afdelingernes løbende drift og på administration/hovedforeningen. Det svarer til 8 procent i perioden.

For at effektivisere har ALBOAs bestyrelse sat gang i en strategiplan for 2017-2020. Planen består af en fælles indsats gennem digitalisering og udbud. Eksempelvis har vi gennemført en digital opmåling af samtlige boliger i ALBOA, og vi har i skrivende stund udbudt og fået priser hjem på halvdelen af vores boliger. Resten følger efter en fast plan. Priserne på istandsættelse af flyttelejlighederne ser ud til at falde med cirka 20 procent. Det er meget tilfredsstillende.

Det andet ben i den fælles indsats er digitalisering. Vi har købt og er nu i gang med at indføre mitALBOA, som er navnet på ALBOAs nye digitale liv. Anskaffelsen er den mindste del af opgaven. Vi står midt i det store arbejde med at give systemet indhold og liv. mitALBOA skal kunne mange ting, det er ansigtet udadtil i form af en ny hjemmeside, det er et intranet til beboer, beboerdemokrater og medarbejdere. Det er selvbetjeningsløsninger. Det er den måde, beboerne kan se deres ALBOA-dokumenter. Det er også et mødesystem, som vi vil bruge til at afvikle alle vores foreningsmøder i. Så mitALBOA er rigtig mange ting, som lever, hvis vi selv giver det liv og indhold.

En forudsætning for at få alt det her til at fungere, er at beboerne tilmelder sig digital kommunikation med ALBOA. Det har 1900 lejere indtil videre gjort. Det er en god start, fordi vi skulle begynde helt forfra på grund af persondataloven. Men der er langt igen op til 7200 boliger.

Udbud og digitalisering betyder, at vi løfter båden i

fællesskab. Næste skridt er at få de dispositioner med, som afdelingerne og afdelingsmøderne træffer beslutninger om. Til det formål har vi sat et nyt projekt i søen. Det er de såkaldte 4-årsplaner for afdelingerne. Og når vi er i gang med den øvelse, så skal vi også til at se på afdelingernes henlæggelser. Det er begge dele ting, som har effekt på huslejen. Det ene trækker ned, og det andet op.

### Hvad har vi nået?

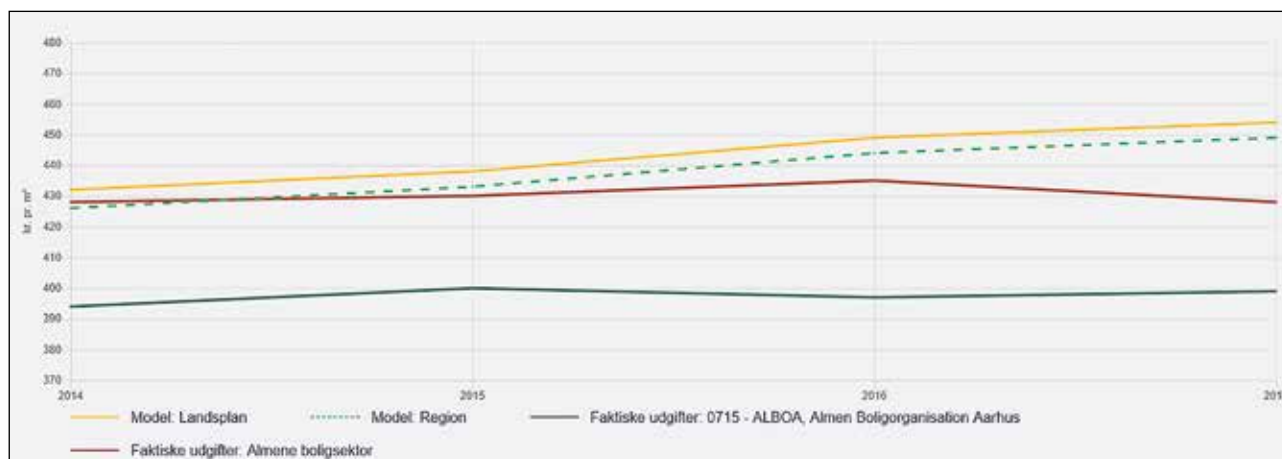
Nu bliver det teknisk! Vores fælles sparemål på 1,5 milliarder kroner skal sættes i forhold til et landsdækkende måltal, som ændrer sig. I kan se det på den gule kurve i diagrammet overfor. Her ser vi på udviklingen i udgifterne til drift (med aftalens afgræsning af konti) per kvadratmeter boligareal for årene 2014-2017. Vi kender ikke landstallene for 2018 endnu. Lad os begynde med at se på det, vi ved, nemlig 2014-2017.

Den gule kurve øverst viser vores boligforenings-Danmarks fælles mål. Vi må i 2017 bruge 454 kroner per kvadratmeter. Den grønne kurve nederst viser ALBOAs faktiske udgifter. Vi brugte i 2017 399 kroner per kvadratmeter. Skal vi så bare læne os tilbage? Nej, for ALBOA begyndte i 2014 med at ligge væsentligt under landsmålet. I 2014 hed landsmålet 432 kroner per kvadratmeter. Dengang brugte vi i ALBOA 394 kroner. Forskellen mellem den grønne og den gule kurve er vokset. Når man trækker tallene fra hinanden, lå vi i 2014 38 kroner under måltallet, i 2017 ligger vi 55 kroner under måltallet.

Vores faktiske udgifter i ALBOA i den grønne kurve kører faktisk ligeud. Det er meget tilfredsstillende, fordi vi startede lavt i 2014, og fordi afstanden til måltallet stiger.

Den opmærksomme læser vil have bemærket, at måltallet vokser. Det er der flere grunde til; dels en smule inflation, men det er især en ændret beboersammensætning, som gør, at måltallet vokser. Aftalen er nemlig skruet sammen sådan, at den tager højde for, at en socialt tungere beboersammensætning er dyrere at administrere.

## ALBOA - afgrænsede driftsudgifter 2014-2017



## Digitalisering betyder millionbesparelse på flytteregningerne

I 2018 begyndte ALBOA at digitalisere hele din boligmasse. Digitaliseringen danner grundlag for, at beboere og afdelinger fremover vil spare millioner af kroner på håndværkeropgaver.

”Jeg kunne næsten ikke tro mine egne øjne, da jeg første gang så den samlede udgift,” fortæller Kim B. Olsen, som gennem sine 11 år som inspektør i ALBOA har synet henved 1500 boliger.

”De nye priser var meget lave, jeg var virkelig forbløffet. Til sidst måtte jeg holde op med at kigge på bundlinjen og bare sikre mig, at jeg havde alle detaljer med.

Når en beboer fraflytter en bolig, istandsætter ALBOA boligen. Kim B. Olsen er en af i alt syv inspektører, som har til opgave at vurdere, hvor meget der skal udføres. Til selve istandsættelsen hyrer ALBOA håndværkere, og det er altså på det område, at ALBOA nu er lykkedes med at spare gennemsnitligt 20 procent på flytteregningerne. Det er både afdelingens og fraflytteren,



som får glæde af den fremtidige besparelse.

### Fra tre til 44 procent

Grundlæggende skyldes de ny besparelser, at ALBOA har digitaliseret sine boliger. Digitaliseringen er sket i løbet af 2018 og betyder, at samtlige ALBOAs boliger i dag foreligger i digital form med omfang, mål og pris på alt, hvad der kan komme til at koste penge ved en fraflytning. I den seneste budrunde er det særligt malerarbejdet, som har givet en be-

sparelse: 24,8 procent i gennemsnit, enkelte boliger er helt oppe på 44,6 procent. I kroner og ører svarer det eksempelvis til, at malerarbejdet i en given bolig falder fra 17.298 kroner til 9578 kroner. En besparelse på næsten 8000 kroner. ALBOAs driftschef, Ib B. Andersen, er godt tilfreds med resultat.

”Det er altid med en vis nervøsitet, at man går ind i store digitaliseringsprojekter, men jeg er glad for at kunne sige, at dette projekt er gået rigtig godt. Vi vidste at projek-

tet fungerede andre steder, og gennem udbudsprocessen fandt vi ud af, hvad vi egentlig havde brug for. Vi har købt et produkt, som passer til os lige nu. Og der mulighed for udvikling.”

### Svar med det samme

Digitaliseringen af ALBOAs godt 7000 boliger har kostet seks millioner kroner, og når projektet er fuldt indfaset, forventer ALBOA at kunne spare afdelingerne for 1,5 millioner kroner per år, så projektet har en tilbagebetalingstid på cirka fire år. Da fraflytterregningen deles mellem fraflyttere og afdeling, kan fremtidige fraflyttere også forvente at spare 20 procent.

Digitaliseringen betyder ikke bare en direkte besparelse, der er også indirekte fordele ved projektet. For

det første er en digital proces væsentlig hurtigere end den tidligere proces. Ydermere kan fraflytteren i de fleste tilfælde få oplyst prisen for arbejdet, umiddelbart efter synet er færdigt. Og selvom Kim B. Olsen og hans kollegaer i begyndelsen havde afsat ekstra tid til kampene med et nyt system, så viser det sig at gå forbavsende hurtigt.

”For ungdomsboliger var der i starten afsat 45 minutter af per syn, men det har hurtigt vist sig, at jeg kun har brug for 20-25 minutter. Jeg oplever også, at den hurtige proces bliver taget godt imod af fraflytterne. Særligt det at man kan få oplyst prisen med det samme.”

I 2018 nåede knapt 2000 boliger glæde af de billigere håndværkerpriser. I løbet af 2019 får resten af

ALBOAs afdelinger også glæde af de nye lavere priser.

### Om digitaliseringsprojektet

ALBOAs digitaliseringsprojekt omfatter samtlige ALBOAs cirka 7200 boliger. Projektet består af to delelementer, en digitaliseringsdel og en udbudsdel. Når projektet er færdigt, vil alle ALBOAs boliger eksistere i digital form. Herefter udbyder ALBOA puljerne til en række håndværkere, som kan afgive bud.

For at sikre en god udrulning af projektet er boligerne inddelt i otte puljer med 800 – 1100 lejemål i hver pulje. ALBOA forventer, at processen er afsluttet primo 2020.

## Budgetkontrol

### Målsætning:

Organisationsbestyrelse og afdelingsbestyrelser involveres i alle væsentlige økonomiske dispositioner på forhånd. Markvandring og de efterfølgende drifts- og vedligeholdelsesplaner udgør styringsredskabet.

Målsætningen for budgetkontrollen er naturligvis, at boligorganisationens og afdelingernes budgetter skal overholdes. Afdelingsbestyrelserne skal til det formål løbende informeres om forbrug af vedligeholdelsesudgifter konto 115 og 116, set i forhold til afdelingens gældende driftsbudget.

Fordelingen af udgifter mellem konto 115 og 116 skal sikre, at midler anvendes korrekt i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplanen.

Økonomiafdelingen laver hver 3. måned budgetkontrol. Dette sker 1 måned efter henholdsvis den 31/3,

30/6 og 30/9. Udskrift af forbrug på konto 115 og 116 gennemgås med inspektør og varmemester for de enkelte afdelinger.

Ved budgetoverskridelser skal økonomiafdelingen kommentere dem og tage initiativ til, at der drøftes tiltag til imødegåelse af yderligere overskridelser.

### Status 2018:

For 2018 er der gennemført budgetkontrol for de første 3 kvartaler. Og på møder med varmemestrene er kontospecifikationer og forbrug på konto 115 og 116 gennemgået.

Det har været et meget tilfredsstillende resultat i forhold til kontering og tekster på rekvitionerne. Enkelt omposteringer blev foretaget i samarbejde med inspektøren for de enkelte afdelinger.

Varmemestre og inspektører blev introduceret til det nye budgetkontrol program.

### Fremadrettet gør ALBOA følgende:

ALBOA har fortsat fokus på budgetoverskridelser i afdelingerne, samt fordeling af udgifterne mellem konto 115 og 116. Planen for den løbende kontrol tilpasses fremadrettet således, at afdelingerne gennemgås med ledende varmemester og inspektør én gang årligt.

Hvis der er behov for det, kan gennemgangen udvides. Inspektør gennemgår selv konto 115 og 116 hver 3. måned i samarbejde med økonomiafdelingen.

## 4 års planer

I 2016/2018 har boligministeriet ændret driftsbekendtgørelsen. Organisationsbestyrelsen skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og fremmer effektivitet og kvalitet.



I revisionen 2018 indgik, at boligorganisationen skal fastsætte mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4 - års periode.

Det er et nyt og spændende krav der, hvis det tilrettelægges rigtigt, kan blive en vigtig brik i samspillet mellem afdelingsbestyrelsen, organisationsbestyrelsen og administrationen.

En arbejdsgruppe har udarbejdet et oplæg til ALBOAs 4 års - planer, som vil blive afprøvet i 3 - 4 afdelinger, før arbejdet igangsættes i alle 80 afdelinger.

#### Vores 4 års planer vil indeholde flere elementer:

- ❑ Økonomiske nøgletal
- ❑ Fokuskonti
- ❑ Benchmark
- ❑ Tilstandsvurdering af udvalgte bygningsdele
- ❑ Økonomiske aktiviteter de kommende 4 år
- ❑ Fokusområder for hver afdeling.

Det skal skabe grundlag for sammensætning af driftsudgifterne i de kommende 4 år.

4 års planerne vil blive revideret hvert år, og det vil være muligt at sammenligne udviklingen i driftsudgifterne mellem afdelingerne.

Vi skal bruge nøgletallene til at drøfte med afdelingsbestyrelsen årligt, ligesom 4 års - planerne vil indgå som en del af ledelsesrapporteringen til organisationsbestyrelsen.

Fireårsplanerne kan blive et rigtig godt værktøj til at spille afdelingsbestyrelserne gode.

## Digital selvbetjening hitter stort blandt ALBOAs beboere

### Digitale opsigelse og digital underskrift på lejekontrakt. På lyntid har et stort flertal af beboerne taget ALBOAs nye digitale muligheder til sig.

Engang skulle man hele vejen ned til postkassen, hvis man ville sige sin bolig op eller sende sin underskrevne lejekontrakt. Det behøver man ikke længere. I juni 2018 introducerede ALBOA nemlig muligheden for at opsiges sin bolig digitalt. Og muligheden er et overordentligt stort hit blandt ALBOAs beboere; tal fra december 2018 viser, at 81,5 procent af alle opsigelser kom ind gennem den digitale brevsprække.

Fra og med juli 2018 fik nye beboere også mulighed for at underskrive lejekontrakten med digital signatur. I december måned benyttede 74 procent af nye lejere den mulighed.

”Det er meget glædeligt, at så mange beboere har taget vores digitale løsninger til sig,” fortæller ALBOAs souschef, Peter Hebroe.

”Jeg var godt klar over, at der var efterspørgsel efter digitale løsninger, men at så mange allerede benytter sig af mulighederne, havde jeg ikke turdet håbe på.”

#### Lethed og smidighed

Ønsket om digital selvbetjening har altså tilsyneladende været stort. Fordele ved den digitale løsning er da også åbenlyse. For lejerne handler det om lethed og hurtigere processer, forklarer projektmedarbejder i ALBOA, Heidi Qvortrup.

”Digital selvbetjening er nemmere for lejerne, da de færreste i dag har en printer og en scanner derhjemme. Med den digitale løsning behøver lejeren ikke andet end en computer eller smartphone og sit nem-id. Og så sparer det en masse tid - tidligere kunne processen omkring lejekontrakten tage en uge eller to, nu kan det hele klares på fem minutter.”

#### Selskabslokaler og bilejemål

Også mange andre områder af ALBOAs administrative liv overgår i denne tid til den digitale verden: Flytteafregninger, skrivelser i forbindelse med fremleje, delfremleje og husdyrhold. ALBOA har også digitaliseret udlejningen af selskabslokaler. I den forbindelse alene har ALBOA siden 1. december 2018 sendt 144 kontrakter i digital form.

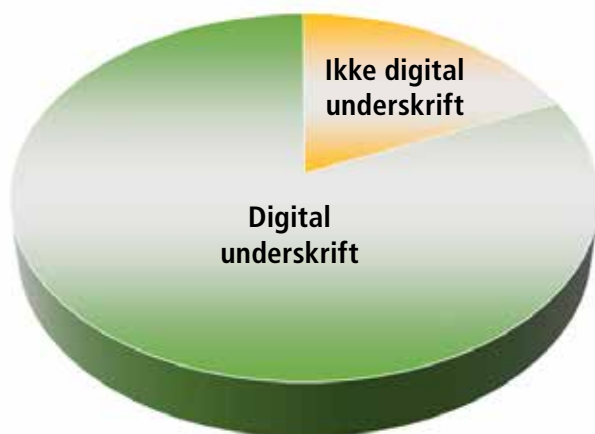
Udover at redde regnskove, så har den digitale proces mange fordele for ALBOA, forklarer Peter Hebroe.

”For os betyder de digitale processer lettere og smidigere arbejdsgange uden papir. Et eksempel er lejekontrakten, som nu dannes direkte til fil. Vi skal ikke længere printe, pakke, frankere og bære over på posthuset. Det



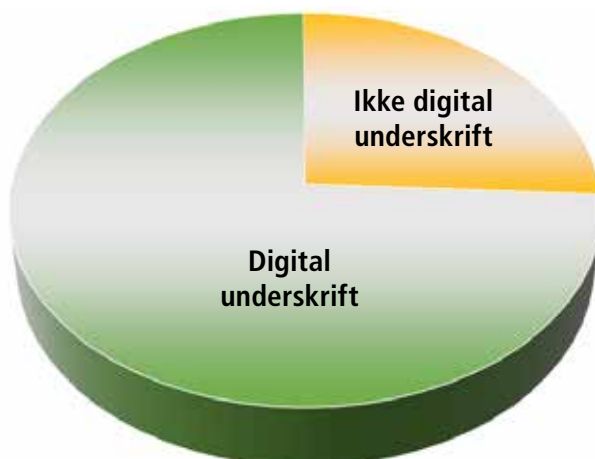
betyder, at vi sparer arbejdstid, porto, kuverter og papir. Vi har allerede udfaset en stor kopimaskine. Digitale processer er ren win-win i disse effektiviseringstider."

## Opsigelser



December 2018: 31 af 38 opsigelser er foretaget via formularen på hjemmesiden [alboa.dk](http://alboa.dk)

## Lejekontrakter



December 2018: 37 af 50 lejekontrakter er sendt på mail med digital underskrift

Vi håber ikke, du får lyst til at opsiges din bolig, men det er altså på denne side, at det foregår:

[https://www.alboa.dk/Opsigelse\\_s185.html](https://www.alboa.dk/Opsigelse_s185.html)

Kan man godt lide den analoge tur til postkassen eller til ALBOAs administrationsbygning på Vestergårdsvej i Viby, er det selvfølgelig stadig en mulighed.

### Spar tid og penge - bliv digital med ALBOA

Næsten 2000 beboere har allerede gjort det: Tilmeldt sig digital kommunikation med ALBOA. Når du samtykker til digital kommunikation får du al information i digital form via din e-mail.

Læs mere og tilmeld dig på:

[https://www.alboa.dk/Digital\\_post\\_2018\\_s200.html](https://www.alboa.dk/Digital_post_2018_s200.html)

# Driftssamarb

**Stadigt flere ejendomsfunktionærer samarbejder på tværs af afdelinger. Det giver god mening, bedre økonomi og mere arbejdsglæde.**

I 2018 har ALBOA fået flere driftssamarbejder. I dag indgår alle afdelinger - undtaget afdeling 26, Kjærslund - i et driftssamarbejde.

Samarbejderne finder sted i større eller mindre omfang og omhandler ofte følgende:

- ❑ Fælles bemanning, f.eks. fælles afløser
- ❑ Afløsning ved sygdom og ferier
- ❑ Udnyttelse af kompetencer på tværs af afdelingerne, herunder erfaringsudveksling
- ❑ Fælles maskinpark
- ❑ Fælles indkøb af reservedele, værktøj m.m.

De syv største driftssamarbejder med et fælles varmemesterkontor omfatter 32 afdelinger. Det største driftssamarbejde har vi i Håndværkerparken og omkringliggende afdelinger. Her serviceres vi 12 afdelinger med i alt 956 boliger. Søndervangens afdelinger har et samarbejde med knap 500 boliger, Saralystparken 343 boliger, og samarbejdet i Kolt dækker i alt 222 boliger.

De øvrige afdelinger indgår i driftssamarbejder med flere varmemesterkontorer. Det største samarbejde i den konstruktion har Vejlbj Vest som omdrejningspunkt og omfatter i alt 768 boliger. Samarbejdet i Tranbjerg har 594 boliger, Stavrtrup 532 boliger og Viby Centrum har i alt 434 boliger. De nævnte driftssamarbejder omfatter i alt 27 afdelinger. De resterende afdelingers samarbejder har alle mellem 300 - 400 boliger.

# ejde på tværs af afdelingerne

I 2018 etablerede ALBOA to nye driftssamarbejder med henholdsvis Vejlbj Vest og Rundhøj som omdrejningspunkterne.

Ifølge driftschef Ib B. Andersen har erfaringerne her blandt andet vist, at et grundigt forarbejde og en effektiv planlægning er en nye, stærke driftssamarbejder.

"Overalt hvor vi kan, forsøger vi at gå på to ben:

*"Vi vil tage det bedste fra den gamle verden - nærhed og beboerkontakten og lade den møde den nye verden med digitalisering, berigende samarbejde og erfaringsudveksling."*

## 2018 i punkter

- ❑ Lønudgiften til ejendomsfunktionærer udgør for alle boligafdelinger i 34,5 millioner kroner.
- ❑ I forhold til 2017 har ALBOA sparet 700.000 kroner på lønudgiften.
- ❑ Driftssamarbejderne har givet mulighed for at finde intern afløsning ved ferie og sygdom. Tidligere ansatte ALBOA afløser.

## Fremtiden

- ❑ ALBOA forventer at etablere et nyt større samarbejde i Vibyområdet i løbet af 2019.
- ❑ I 2019 - 2020 vil vi fastholde fokus på bemanning og indkøb.
- ❑ Vi vil drøfte og effektivisere varmemesterkontorenes træffe- og kontortider.
- ❑ Vi vil etablere flere funktionsbestemte stillinger og fastlægge en strategi, der vil reducere antallet af varmemesterkontorer.







# Ordforklaringer:

## Udamortiserede låneydelser?

Nybyggeri finansieres af lån - f.eks. hos realkreditselskaber, og lånene afdrages via beboernes husleje. Når disse lån er tilbagebetalt kaldes de "udamortiserede lån". Desværre kan boligafdelingen ikke bare beholde pengene, f.eks. til nedsættelse af huslejen. 1/3 af låneydelsen skal overføres til ALBOA's Dispositionsfond, mens 2/3 overføres til Landsdispositionsfonden.

## ALBOA's Dispositionsfond?

En almen boligorganisation skal henlægge penge til en "Dispositionsfond". Midlerne kommer f.eks. fra de udamortiserede lån til nybyggeri i afdelingerne, overskud fra organisationen, friværddi i administrationsbygning, salg af en afdeling, osv.

Afdelingerne skal desuden betale pligtmæssige bidrag til Dispositionsfonden. I lovgivningen er der specifikke krav til beløbet. De disponible midler i fonden skal mindst udgøre kr. 5.655 pr. lejemålsenhed - når dette beløb er nået, stopper indbetalingerne.

Dispositionsfondens midler kan bl.a. bruges til udlån/tilskud til dækning af: tab ved driften af ALBOA's afdelinger, nybyggeri af boliger, renovering af afdelinger, finansiering af administrationsbygning og som noget nyt, tilskud til tab ved lejeledighed i en afdeling - samt tab på fraflyttere.

## Landsbyggefonden?

Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er stiftet af de almene boligorganisationer og oprettet ved lov. Fondens to hovedopgaver er administrationen af "Egen trækningsret" og "Landsdispositionsfonden". Landsbyggefonden administrerer således de midler, som den almene boligsektor indbetaler af pligtmæssige bidrag i form af A-indskud og G-indskud - samt de udamortiserede låneydelser.

Landsbyggefonden forestår udlån af grundkapitallån til offentligt støttet byggeri med almene boligorganisationer som bygherre. Lånene er finansieret af kapitalindskud fra beliggenhedskommunerne.

Desuden kan Landsbyggefonden, efter almenboligloven, yde støtte til fysiske arbejder i almene boliger. Det drejer sig om opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i alment byggeri. Landsbyggefonden har endvidere mulighed for at yde særlig drifts- eller huslejestøtte til problemramte almene boligafdelinger.

## Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden: A- og G- indskud?

### A-indskud:

Fast bidrag, der betales af alle afdelinger taget i brug før den 1. januar 1963.

### G-indskud:

Areal-bestemt bidrag, der betales af alle afdelinger taget i brug før den 1. januar 1970.

Alle indbetalinger går til Landsbyggefonden og fordeles med 60% til "Egen trækningsret" og 40% til Landsdispositionsfonden.

## Egen trækningsret?

Alle boligorganisationer har en konto i Landsbyggefonden, her indsættes altså 60% af de indbetalte midler. Ligeledes vil tilskrevne renter blive fordelt på de enkelte konti.

Det er organisationsbestyrelsen der administrerer kontoen og der kan trækkes midler til delvis finansiering af arbejder i afdelingerne - der kan disponeres over midlerne 5 år frem i tiden.

Landsbyggefonden kan yde tilskud til almene boligorganisationer til delvis finansiering af forbedrings- og opretningsarbejder mm. Tilskud kan ydes blandt andet til opførelse, om- og tilbygning, modernisering, miljøforbedrende foranstaltninger, særligt udgiftskrævende opretningsarbejder mv.

Tilskud kan kun ydes til egentlige forbedringer og særligt udgiftskrævende opretningsarbejder.

Der kan godt ydes tilskud til afdelinger, der ikke indbetaler A- eller G-indskud.



VESTERGÅRDSVEJ 15 // 8260 VIBY J  
TLF. 87 406 700 // POST@ALBOA  
WWW.ALBOA.DK  
CVR. 29462518 // EAN. 5790001134235