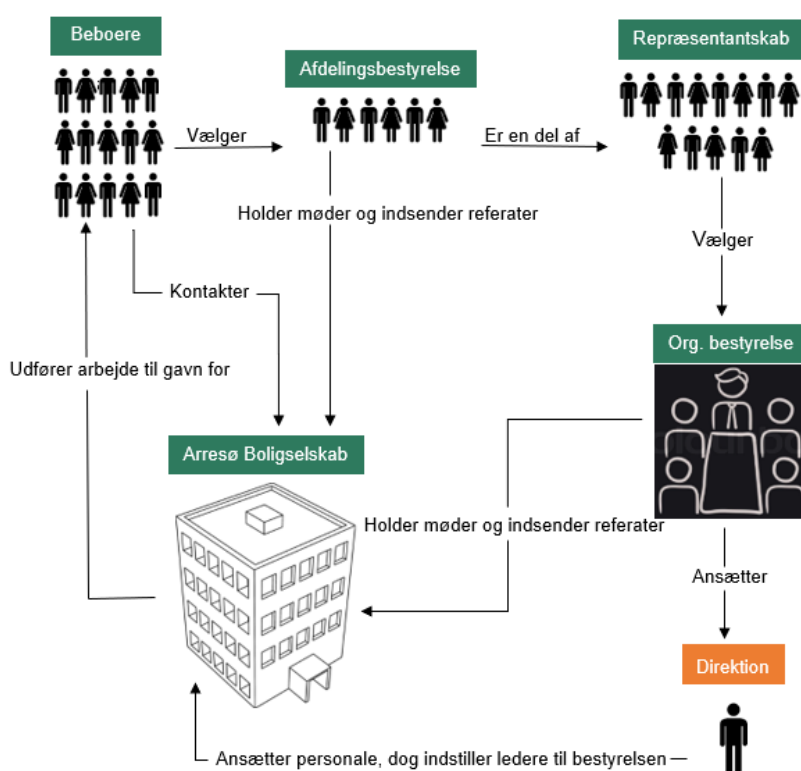


Hvad vil det sige at bo alment:

Der er ca. en million mennesker i Danmark, der bor i en almen bolig. Det er en sjettedel af landets befolkning der bor til leje i over 560.000 almene boliger, der ligger spredt over hele landet.

I Danmark findes der en almen bolig til enhver smag og ethvert behov. Uanset hvor gammel du er, og hvor meget du tjener, kan du bo til leje i en almen bolig. Boformen er for unge og gamle og alle derimellem, for singler og familier, nydanskere og gammeldanskere, for rige og fattige. Kort sagt, de huser alle.

Et boligselskab er en virksomhed som har til formål at opføre og administrere almene boliger. Boligerne opføres i selvstændige bebyggelser eller afdelinger. Hver afdeling udgør en selvstændig juridisk og økonomisk enhed. Boligselskaber er professionelle udlejere, der lejer boliger til private personer. Når du lejer bolig igennem et boligselskab, får du en "genbrugsbolig", som er godkendt til beboelse og er løbende istandsat og vedligeholdt af boligselskab og lejer.



Indflydelse som beboer

Som beboer har du indflydelse på de beslutninger, der træffes i din boligafdeling. I daglig tale kaldes det for beboerdemokrati, fordi det på helt demokratisk vis er flertallet der bestemmer.

Du har dermed indflydelse på, hvad huslejen skal bruges på og du er også med til at beslutte, hvilken husordensregler der skal gælde. Det er også på disse møder du kan komme med forslag til nye tiltag og forbedringer.

Det eneste det kræver er at du møder op på afdelingsmødet og er med til at stemme.

Referater fra møderne findes på vores hjemmeside ab2010.dk.

Hvem gør hvad

Afdelingsbestyrelsen tager sig af ny tiltag og forslag.

Servicecenteret tager sig af tilladelser og alle bygninger.

Halsnæs Kommune tager sig af hovedveje, vejskilte og vejbelysning.

Er du blevet nysgerrig på hvad det vil sige at bo alment? Du kan læse mere detaljeret om emnet på de efterfølgende sider.

Herunder kan du se vores og KAB's logo. Efterfølgende vil overskrifterne på de forskellige afsnit være grønne, når det vedrører Arresø Boligselskab og orange når det vedrører KAB.



KAB

Beboer i Arresø Boligselskab:

Du har som beboer indflydelse på de beslutninger, der træffes i din boligafdeling. Det kaldes også beboerdemokrati. Beboerdemokratiet er fundamentet i den almene boligsektor. Som beboer i Arresø Boligselskab har du indflydelse på, hvad huslejen skal bruges på i din boligafdeling. I beslutter også, hvilken husorden der skal gælde i jeres boligområde. På helt demokratisk vis bestemmer flertallet. Men beboerdemokratiet handler også om fællesskab og at skabe noget sammen.

For at kunne gøre brug af beboerdemokratiet og din stemme kræver det, at du møder op på afdelingsmødet. Afdelingsmødet er boligafdelingens øverste myndighed. På mødet bliver også afdelingens budget og regnskab godkendt, ligesom beboerne kan komme med forslag til nye tiltag og forbedringer.

Afdelingsbestyrelse i afdelingerne under Arresø Boligselskab:

Afdelingsbestyrelsen bliver valgt af beboerne på et årligt afdelingsmøde. På mødet kan alle myndige beboere deltage og stille op til bestyrelsen. Afdelingsbestyrelsen har indflydelse på hvordan beboernes huslejekroner bliver brugt, og de er med til at påvirke boligafdelingens udvikling.

Afdelingsbestyrelsen er bindeleddet mellem beboerne, servicecenteret og boligorganisationens bestyrelse.

På bestyrelsessiderne kan du læse mere om beboerdemokrati, bestyrelsesarbejde og afdelingsmøder. Læs mere [her](#).

Organisationsbestyrelsen i Arresø Boligselskab:

Organisationsbestyrelsen består af 5 medlemmer der udpeges af repræsentantskabet i Arresø Boligselskab.

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

Desuden er organisationsbestyrelsen ansvarlig for at udarbejde og indsende dokumentationsmateriale til brug for styringsdialogen med kommunalbestyrelsen.

Hvert år godkender organisationsbestyrelsen årsregnskabet for Arresø Boligselskab og for de enkelte afdelinger efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen. Herudover foretager bestyrelsen inden regnskabsårets udløb den endelige godkendelse af afdelingernes budgetter for det følgende regnskabsår efter forudgående godkendelse på de ordinære afdelingsmøder. Endelig vedtager organisationsbestyrelsen hvert år inden regnskabsårets udløb budgettet for Arresø Boligselskab.

Repræsentantskabet i Arresø boligselskab:

Repræsentantskabet er Arresø Boligselskabs øverste myndighed og består af afdelingsbestyrelsen, 1 repræsentant for hver afdeling samt dem der er valgt af organisationsbestyrelsen. I dag er der 18 medlemmer i repræsentantskabet.

Det er repræsentantskabet der varetager Arresø Boligselskabs overordnede anliggender såsom:

- Hvorvidt Arresø Boligselskab helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører, herunder af en almen administrationsorganisation.
- Valg af revisor.
- Arresø Boligselskabs administrations- og byggepolitik.
- Erhvervelse, væsentlig forandring, pantsætning eller salg af Arresø Boligselskabs ejendomme.
- Væsentlig forandring af Arresø Boligselskabs ejendomme.
- Arresø boligselskabs grundkøb.
- Arresø Boligselskabs iværksættelse af nyt byggeri.
- Nedlæggelse af en afdeling.
- Ændring af vedtægterne.
- Opløsning af Arresø Boligselskab.

Derudover er det repræsentantskabet der godkender Arresø Boligselskabs vedtægter, årsregnskab og beretning. De godkender også afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold:

- Erhvervelse, væsentlig forandring, pantsætning eller salg af afdelingernes ejendomme.
- Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden.
- Opdeling eller sammenlægning af afdelinger.
- Grundkøb.
- Iværksættelse af nyt byggeri.
- Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger.

Repræsentantskabet kan desuden beslutte af delegere kompetencen på en eller flere af de ovenfor nævnte områder til organisationsbestyrelsen. Ligeledes kan repræsentantskabet til enhver tid beslutte, at en kompetence der udøves af organisationsbestyrelsen, skal udøves af repræsentantskabet.

Arresø Boligselskab:

Arresø Boligselskab er en del af KAB-Fællesskabet.

Det er KAB der administrerer Arresø Boligselskab forstået på den måde, at der er et større team af specialister der kan yde support til de lokalt ansatte medarbejderne i Arresø Boligselskab. Derudover har KAB også 3 medarbejdere siddende ude i boligselskabet. En økonomimedarbejder, en administrativ medarbejder og en kundechef. Det er kundechefen som har det overordnede ansvar for administrationen og driften af boligselskabet, herunder også serviceringen af beboerdemokraterne.

KAB tilbyder support i form af rådgivning blandt andet i forbindelse med udlejning, opnotering, flytning, drift samt økonomi. Derudover hjælper KAB også gerne med juridisk bistand og IT-support.

Direktionen i administrationsselskabet KAB:

Direktionen består af 4 direktører, der hver har deres eget ansvarsområde.

Direktionen varetager KAB's daglige ledelse.

Bestyrelsen i administrationsselskabet KAB:

Bestyrelsen består af 21 medlemmer, der primært vælges af repræsentantskabet i boligselskaberne.

Bestyrelsen varetager den overordnede ledelse af KAB og er ansvarlig for driften, samt at budgetlægning, regnskabsaflæggelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de gældende regler. Det er også bestyrelsen der ansætter og afskediger direktionen.

Bestyrelsen har nedsat 6 bestyrelsesudvalg med en bred repræsentation fra boligorganisationer og afdelinger.

Repræsentantskabet i administrationsselskabet KAB:

KAB's øverste myndighed er repræsentantskabet. Repræsentantskabet består af en bestyrelse samt en til to repræsentanter for hvert boligselskab.

Repræsentantskabet vælger KAB's bestyrelse.

KAB-Fællesskabet:

Fællesskabet rækker mere end 100 år tilbage i tiden og bygger på stolte gamle traditioner. Det blev skabt for at sikre gode, sunde og billige boliger til alle.

Styrken i fællesskabet er at finde bæredygtige løsninger og sætte nye dagsordener, der er relevante for samfundet, Arresø Boligselskab og beboerne. Dette gøres med tæt dialog og på demokratisk vis.

Vil du vide mere om KAB fællesskabet kan du læse mere [her](#) og se den lille film om [KAB's grundfortælling](#).

Økonomi og husleje

Økonomi i boligselskabet og afdelingerne:

Balanceleje - derfor er det jer, som beboere, der betaler.

I almene boliger skal alle udgifter i en boligafdeling betales af beboerne, der bor i afdelingen. Der skal kort sagt være balance mellem de indtægter I har - jeres husleje - og jeres udgifter. Det hedder balanceleje.

Man må ikke tjene penge på at leje almene boliger ud. Prisen for at bo i en almen boligafdeling skal afspejle de udgifter, der er i din boligafdeling. Det gælder de helt almindelige daglige udgifter til renovation, græsslåning, ejendomsskat osv. - men også store renoveringer, hvor I skifter tag, vandrør eller vinduer samt de mindre ting såsom plantekasser, cykelstativer og sommerfester.

Der skal være balance mellem indtægter og udgifter, altså balanceleje.

Da det er jeres husleje og jer der bor der, er det også jer, der bestemmer, hvad der skal laves. I skal jo betale for det. De beslutninger tager I på afdelingsmødet. Der er ikke én konto i hele Arresø Boligselskab, der betaler for alle renoveringer.

Henlæggelser er opsparing til renoveringer:

Afdelinger skal spare op til de store og dyre renoveringer, der altid kommer, fordi ejendomme slides over årene. Alle boligafdelinger har en plan for, hvad der skal renoveres indenfor de næste 30 år. For at der ikke skal komme for store stigninger i huslejen, når I f.eks. skal have nye vinduer, sparer I op. Det hedder henlæggelser.

Henlæggelser er øremærket til renoveringer og er altså ikke til almindelig vedligeholdelse, så som maling af vægge, græsslåning og snerydning. Henlæggelser vil sjældent kunne betale en hel renovering, men vil være et godt tilskud og en måde at opnå gode lån på til resten.

Om administrationsselskabet KAB:

KAB er en kundeejet virksomhed som blev dannet i 1920 i København med det formål at løse manglen på boliger. Kunderne og dermed ejerne af KAB er alle de almene boligselskaber.

Der er sket meget i KAB's historie siden 1920, og i dag arbejder KAB med boligudvikling i en bredere forstand. De bygger, udlejer og administrerer almene og kommunale boliger, og leverer ydelser indenfor bl.a. energidrift og byggerådgivning. De løser også opgaver som byggeforretningsfører, både ved nybyggeri og renoveringer, og koordinerer boligsociale indsatser i dialog med beboere og kommuner.

Med ca. 65.000 almene boliger i hovedstadsregionen er KAB Danmarks største administrationsorganisation.

Med udgangspunkt i et aktivt beboerdemokrati, arbejder KAB for at skabe rammer for et godt liv og bedre boliger for alle.

Økonomi i administrationsselskabet KAB:

KAB er en nonprofit organisation, med en sund økonomi der er en forudsætning for udvikling, blandt andet til sociale og miljømæssige initiativer samt økonomisk bæredygtighed.

KAB udbreder bæredygtighed som en grundlæggende kultur og tænkning blandt medarbejdere og KAB-fællesskabets boligorganisationer, herunder Arresø Boligselskab, og arbejder for at gøre bæredygtighed til et naturligt pejlemærke i dagligdagen. Bæredygtighed skal forstås bredt som det, der binder hensyn til miljø, økonomi og det sociale sammen, og KAB er meget optaget af at finde balancen mellem de tre hensyn. KAB støtter fællesskabets udvikling i en bæredygtig retning - og arbejder for at gøre det attraktivt at træffe gode, bæredygtige valg. KAB har et helhedsorienteret blik for, hvordan vi gennem systematisk fokus på balancen og sammenhængen mellem miljømæssige, sociale og økonomiske aspekter kan styrke boligorganisationerne i at handle bæredygtigt til gavn for mennesker og miljø.

KAB er en nonprofit organisation:

Nonprofit betyder, at der er ikke nogen, der skal tjene penge på de almene boliger. Det skal løbe rundt, men der skal ikke være noget overskud i KAB. På den måde er boligselskaberne sikret et rimeligt administrationsbidrag for at blive administreret af KAB.

Huslejen i de almene boliger er omkostningsbestemt, det betyder, at huslejen dækker over udgifterne til driften i boligafdelingen, både de daglige udgifter og til løbende vedligeholdelse.