

Velkommen til
CIVICA

DriftensDag
3. sep. 2026

Afd. 317
Åhaven, Dyrup,
Odense





Om CIVICA

- Skabt i 2014 ved fusion af Boligforeningen Højstrup og Odense Andelsboligforening
- 130 boligafdelinger
 - Odense Kommune – 97 afd.
 - Middelfart Kommune – 22 afd.
 - Assens Kommune – 8 afd.
 - Nyborg Kommune – 2 afd.
 - Nordfyns Kommune – 1 afd.
 - Faaborg-Midtfyn Kommune – 1 afd.
- 3 afdelinger i administration – Socialt Boligbyggeri Odense
- Ca. 11.310 lejemål
- Administrerer BoligSocialt Hus med ca. 20 medarbejdere
- Administrerer Boligøen – 29.000 almene boliger på Fyn
- Ca. 70 ansatte i administration og Byg og 105 i driftscentrene, - heraf 5 genhusningskonsulenter og 12 i byggeafdeling



Siden sidst

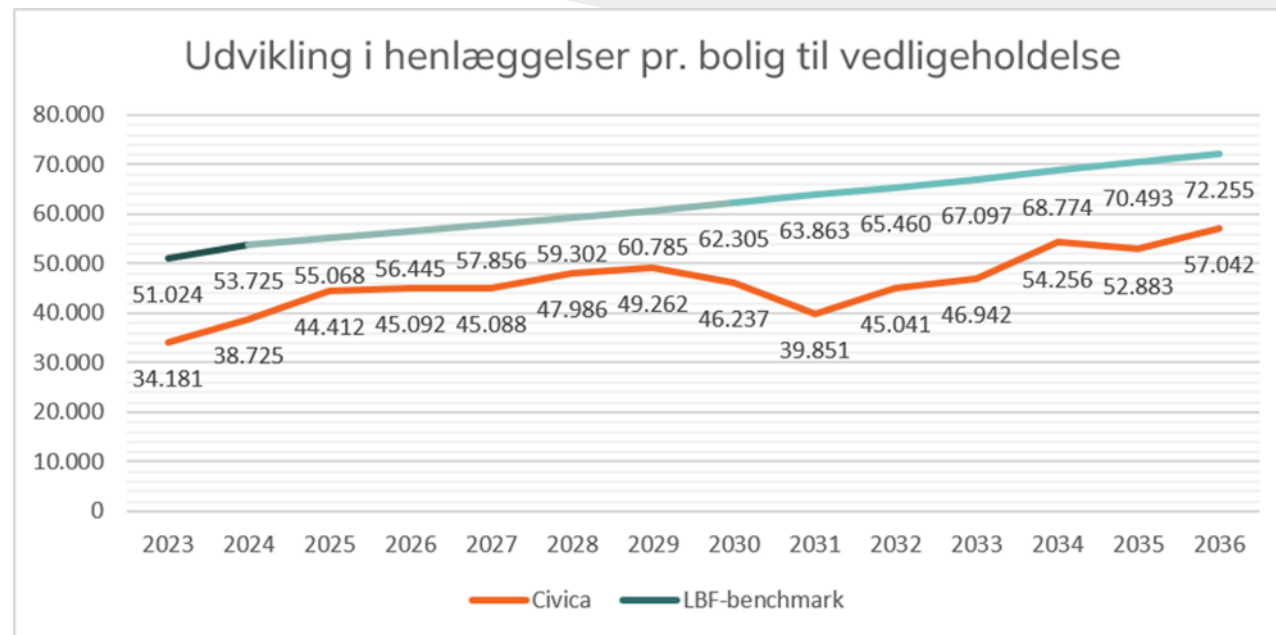
- 4 nye afdelinger – 258 nye boliger
 - Afd. 57 Kalanderhuset (etage - 58 seniorboliger)
 - Afd. 62 Viften (etage - 34 familieboliger)
 - Afd. 61 Søbakken (tæt-lav – 93 familie- og seniorboliger)
 - Afd. 69 Bryggergården (etage - 48 familieboliger)
 - Afd. 132 Adlerhusvej (tæt-lav - 25 seniorboliger)
- Lejeledighed – ny oplevelse
- Nedlæggelse/salg af afdeling – 319 Hesselhaven (tæt-lav - 34 ældreboliger) i omdannelsesområde
- Afdelingssammenlægninger
- Dispositionsfondsbidrag fra afdelingerne og øget administrationsbidrag
- Strategi for vedligeholdelsesplanlægning og henlæggelser

Henlæggelser

Henlæggelser, mio. kr.

	2024	2025	Ændring
401 Planlagt og periodisk vedligehold	442,8	495,9	53,1
402 Istandsættelse ved fraflytning	45,2	41,7	-3,5
405 Tab ved fraflytning	11,1	10,8	-0,3
406 Andre henlæggelser	339,1	493,7	154,6
407 Opsparet resultat	75,1	57,8	-17,3
	<u>913,3</u>	<u>1.099,9</u>	<u>186,6</u>

- Konto 401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse er, ud over et mindre forbrug i forhold til henlæggelserne, også påvirket af en positiv kursregulering på ca. 7,7 mio. kr.



- Vi lykkes med en løbende og kraftig stigning i de årlige henlæggelser, uden at huslejudviklingen ligger væsentligt over den hidtidige prisudvikling.
- Vi er stadig bagud i forhold til en alm. fremskrivning af LBF's benchmarktal, men i den viste periode bidrager henlæggelserne i enkelte afdelinger også med sammenlagt 208 mio. kr. til fysiske helhedsplaner mv.



Siden sidst Udviklingsprojekt i Vollsmose

- Helhedsplaner i Civicas 4 afdelinger t.o.m. 2030
 - Bøge-, Ege-, Gran- og Lærkeparken
- Udviklingselskab – med FAB, Odense Kommune og AP Pension
- Omdannelse og reduktion af almene boliger i området. Private ejer- og lejeboliger + blandet erhverv og kommunal administration
- Civica
 - Fra 1.930 til 1.160 boliger i de 4 afdelinger (40% reduktion)
 - Fra 416.000 m² til 230.000 m² matrikelareal (55% reduktion)
 - Første del-areal er afstået til arealudviklingselskabet
 - Ca. 360 boliger af 770 boliger er pt. nedrevet
- Letbane, etape 2



Siden sidst Færdige helhedsplaner

565 boliger

- Afd. 71 Abigaelsvej, Odense (SBO) – 60 boliger, bl.a. 18 tilgængelighedsboliger
- Afd. 114 Bjerggården, Middelfart – 92 boliger - 20 nye tagboliger
- Afd. 317 Åhaven, Odense – 363 boliger
- Afd. 331 Blangtedgård, Odense (byggeudstillingen 1988) – 50 boliger



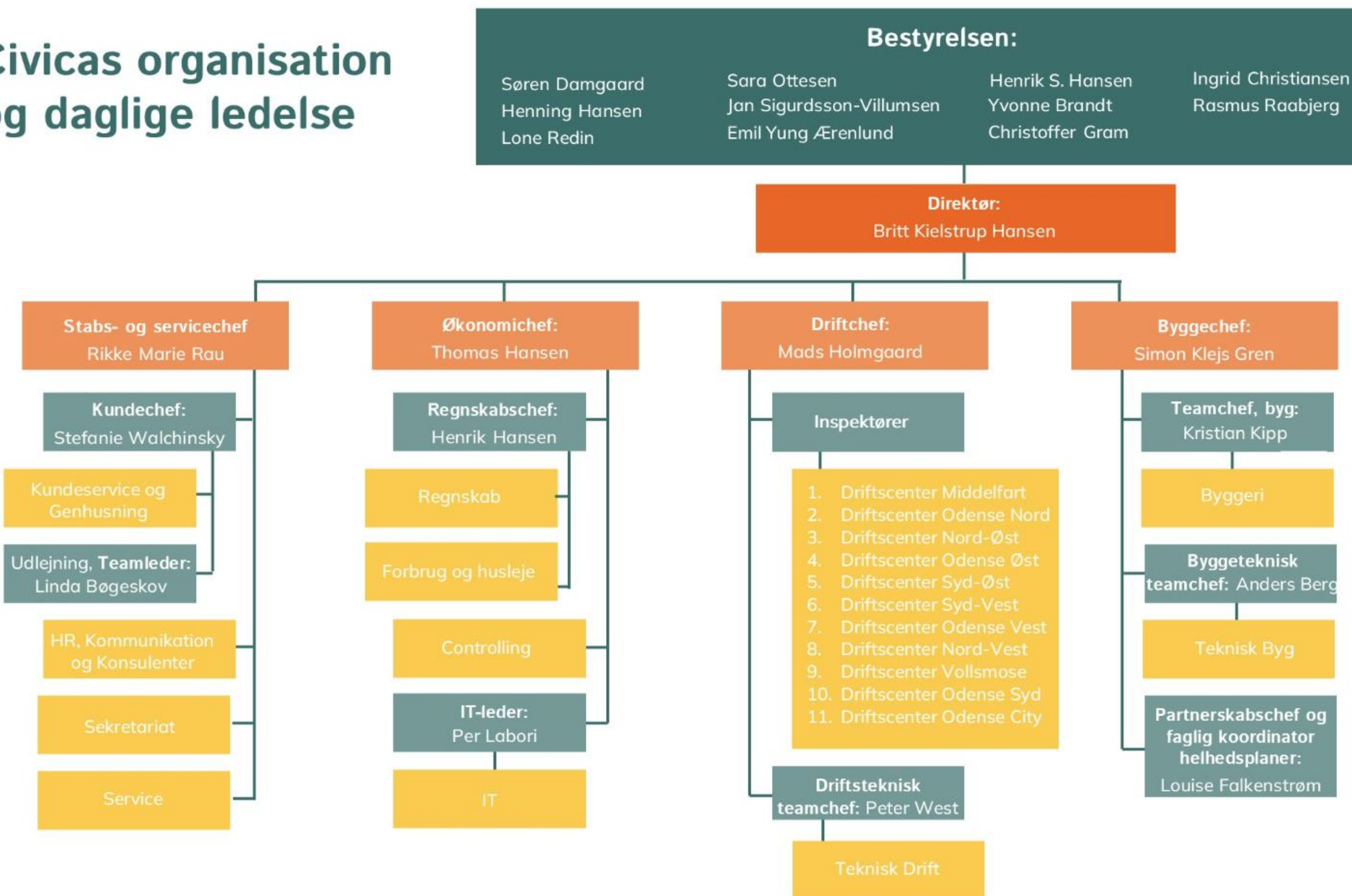


Direktør Britt Kielstrup Hansen

Siden sidst Organisation

- Ny direktør pr. 1/8-2025
- Ny (justeret) ledergruppe
 - Direktør
 - Økonomichef
 - Stabs- og servicechef
 - Byggechef
 - Driftschef
- Ny enhed under driftschef
 - Driftsteknisk teamchef
 - Projektleder – Digital bygningsdrift
 - Projektleder – Regn- og spildevand
 - Energikonsulent
 - Teknisk koordinator
 - Opgaver: Bl.a. grøn omstilling og energioptimering, klimatilpasning og vandhåndtering, digitalisering i Byg og Drift, udbud og leverandørstyring, råderetshåndtering og stamdata.

Civicas organisation og daglige ledelse



Ny driftsorganisationen

23 måneder efter omlægning

- 9 ejendomsinspektører
 - Hver leder 1-2 driftscentre og har samlet ansvar for tilhørende afdelinger (beboerdemokrati, økonomi, vedligeholdelsesplanlægning og renoverings-/forbedringsprojekter)
- 11 driftscentre
 - Driftsleder (grundløn 5)
 - Driftslederassistenter – 2 stk.
 - Ejendomsstekniker – 1-2 stk.
 - Ejendomsmedarbejdere
- Ny lønmodel
- Ensretning af telefontider
 - Servicemål
 - 6 timer pr. uge (hver morgen + torsdag eftermiddag)
- Fordelingsnøgler
 - Materiel, køretøjer, udgifter til driftslokationer, bemanning



I drift arbejder vi videre med;

- In- og outsourcing af ydelser
- Egen beboerservice
- Effektivisering af maskinpark, øget mobilitet og el-drift
- Opgave- og servicebeskrivelser for afdelinger
- På plads i alle driftscentrene
- Udbud og leverandørstyring – driftsmedarbejdernes rolle i 1. led

Økonomisk effektivitet

Kto. 114 Renholdelse

Analyse												
Kto. 114 Renholdelse 2024 - interne og eksterne ydelser												20-02-2026
Driftscenter	Kommune	Lejemål	Boligareal	Totalomk., driftscenter til afd.	Omk. pr. bolig-lejemål	Omk. pr. boligareal (m²)	Omk. pr. boligareal - afvigelse fra benchmark, Kommune (m²)	Almene boliger på Fyn (2)	Civica-andel af almene boliger i kommune (2)	Omk. pr. b.m² i Kommune (1)	Omk. pr. b.m² i Region (1)	Omk. pr. b.m² i DK (1)
01. DC Middelfart	Middelfart	985	77.542	5.552.824	5.637	71,61	-16,7%	2.653	37,1%	86,00	72,90	93,90
02. DC Odense Nord	Odense	996	81.529	5.375.839	5.397	65,94	-22,6%	25.869	3,9%	85,20	72,90	93,90
05. DC Syd-Øst	Odense	878	65.814	5.039.743	5.740	76,58	-10,1%		3,4%	85,20	72,90	93,90
05. DC Syd-Øst	Nyborg	30	3.300	178.627	5.954	54,13	-31,6%	2.834	1,1%	79,10	72,90	93,90
05. DC Syd-Øst	Faaborg-Midtfyn	40	4.096	262.701	6.568	64,14	-6,0%	2.916	1,4%	68,20	72,90	93,90
03. DC Nord-Øst	Odense	882	72.162	4.843.909	5.492	67,13	-21,2%		3,4%	85,20	72,90	93,90
04. DC Odense Øst	Odense	961	78.544	5.140.634	5.349	65,45	-23,2%		3,7%	85,20	72,90	93,90
06. DC Syd-Vest	Odense	705	55.871	2.686.538	3.811	48,08	-43,6%		2,7%	85,20	72,90	93,90
06. DC Syd-Vest	Assens	228	17.825	1.041.961	4.570	58,46	2,4%	2.139	10,7%	57,10	72,90	93,90
07. DC Odense Vest	Odense	924	74.044	6.012.200	6.507	81,20	-4,7%		3,6%	85,20	72,90	93,90
08. DC Nord-Vest	Odense	1.123	86.070	6.617.901	5.893	76,89	-9,8%		4,3%	85,20	72,90	93,90
08. DC Nord-Vest	Nordfyn	127	8.830	587.316	4.625	66,51	-18,1%	1.297	9,8%	81,20	72,90	93,90
09. DC Vollsmose	Odense	1.597	141.068	14.147.116	8.859	100,29	17,7%		6,2%	85,20	72,90	93,90
10. DC Odense Syd	Odense	711	54.647	4.690.196	6.597	85,83	0,7%		2,7%	85,20	72,90	93,90
11. DC Odense City	Odense	1.126	77.035	5.461.627	4.850	70,90	-16,8%		4,4%	85,20	72,90	93,90
		11.313	898.377	67.639.132	5.979	75,29		37.708	30,0%		72,90	93,90
		Stk.	m²	Kr.	Kr.	Kr.		Stk.		Kr.	Kr.	Kr.
Kilder:												
1. LBF's temastatistik 2026:03. Renholdelsesudgifter i den almeneboligsektor 2019-2024												
2. Det Almene Datavarehus/ Bolistatistik - tal fra jan. 2026!												
3. Fra Cognos												

Køb af ejendom til nyt kundeservice- og driftskontor i Middelfart

1.005 almene boliger i 22 afdelinger i Middelfart

2 kundeservicemedarbejdere, 8 driftsmedarbejdere og 1-2 inspektører for betjening

Før fordelt på 3 lokationer i Middelfart,

- for driftens vedkommende med helt utilfredsstillende arbejdsmiljømæssige rammer

Odensevej 177, 5500 Middelfart



Tak for jeres tid

- Og velkommen til!