



**Til beboerne afd. 44
Padborgvej 3-134**

Silkeborg, den 21. september 2021

Ekstraordinært afdelingsmøde

Afdelingsbestyrelsen stillede på ordinært afdelingsmøde den 23. august 2021 forslag om en udskiftning af tagene på afdelingens hovedbygninger samt generel udskiftning af tagrender og nedløb i afdelingen. Dette med baggrund i afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan samt løbende tilstandsvurdering af afdelingens bygningsdele, hvor det er konstateret, at levetiden på tagene på hovedbygningerne i afdelingen er opbrugt og dermed udskiftningsværdige.

Indstillingen af forslaget blev imidlertid ikke imødekommet af afdelingsmødet.

Iflg. "Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v." § 6 b. skal boligorganisationen drage omsorg for, at de almene boligafdelinger er økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstår i god og tidssvarende standard.

Dette sammenholdt med, at boligorganisationens ledelse iflg. bekendtgørelsens § 6 e. skal udvise god ledelsesskik og arbejde for at fremme et velfungerende beboerdemokrati gør, at der med henvisning til vedtægternes bestemmelser § 14, stk. 7, indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde, hvor indstillingen vil blive fremlagt på ny, og sagens akter vil blive gennemgået. Hermed gøres en ekstra indsats for at understøtte beboerdemokratiet.

Mødet afholdes onsdag, den 6. oktober 2021 kl. 18.00 i fælleshuset, Padborg 83, Silkeborg.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Forslag om udskiftning af tagene på afdelingens hovedbygninger samt generel udskiftning af tagrender og nedløb i afdelingen – Bilag 1

Med venlig hilsen

P. b. v.

René Kjær Rasmussen
Direktør

Adgang og stemmeret

Lejere og øvrige myndige husstandsmedlemmer har adgang og stemmeret til afdelingsmødet. Hvert lejemål har 2 stemmer uanset husstandens størrelse. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

Vi håber, at du har lyst til at deltage i mødet og gøre din indflydelse gældende. Det er også en god lejlighed til at hilse på de øvrige lejere i afdelingen.



**ARBEJDERNES
BYGGEFORENING**

Færggården 1 | 8600 Silkeborg | Tlf. 86 82 37 88 | CVR nr. 38239619
Kontonr. 1938 5410242327 | info@ab-silkeborg.dk | www.ab-silkeborg.dk

Forslag til afdelingsmøde

Oplysning om den der stiller forslag

Afdeling nr.	44 – Padborgvej 3 - 134
Navn	Afdelingsbestyrelsen

Forslag til afdelingsmødet

Forslag:

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om udskiftning af tagene på afdelingens hovedbygninger samt generel udskiftning af tagrender og nedløb i afdelingen.

Baggrund:

Med baggrund i afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan samt løbende tilstandsvurdering af afdelingens bygningsdele, er det konstateret, at levetiden på tagene på hovedbygningerne i afdelingen er opbrugt og dermed udskiftningsværdige.

Vi må i den forbindelse konstatere, at materialerne ikke har haft den forventede levetid, som oprindeligt er oplyst fra producentens side.

Udover den nedsatte levetid på materialerne er der visse udfordringer af statisk karakter i forbindelse med de store tagflader, som skal løses.

Arbejdernes Byggeforening har med baggrund i den nedsatte levetid på materialerne samt udfordringerne af statisk karakter afdækket muligheden for dækning via garanti eller lignende, men må konstatere, at der desværre ikke er hjælp at hente her.

Efter indstilling fra Arbejdernes Byggeforening ligger afdelingsbestyrelsen derfor op til gennemførelsen af projekt "tagrenovering".

Omfang:

Der foreligger nu et samlet projekt på en ny tagløsning som samtidig løser de statiske udfordringer omkring tagene.

Valget er faldet på tagpap, da det efterfølgende giver lavere driftsudgifter end øvrige tagløsninger.

I projektet indgår samtidig udskiftning af samtlige tagrender og nedløbsrør på hovedbygninger og sekundære bygninger i afdelingen.

Drift og vedligehold/henlæggelser:

Boligorganisationen skal efter almenboligloven årligt henlægge passende beløb med henblik på finansiering af udgifter til planlagte og periodiske vedligeholdelsesarbejder og fornyelser.

Ved planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser forstås de forebyggende vedligeholdelsesarbejder, som udføres efter en forudgående økonomisk og teknisk planlægning.

Det er beboerne i afdelingen, der gennem vedtagelsen af afdelingens driftsbudget, træffer beslutning om størrelsen af henlæggelserne til periodisk og planlagt vedligeholdelse og fornyelser.

Henlæggelserne justeres på baggrund af drifts- og vedligeholdelsesplanen, dog under hensyntagen til et lejeniveau, som sikrer fortsat udlejning af boligerne.

Dette indebærer, at det generelt ikke er muligt at henlægge det, som en drifts- og vedligeholdelsesplan giver udtryk for beløbsmæssigt.

Derfor ved vi, at anden finansiering er påkrævet, når vi står overfor større renoveringsprojekter.

Praksis med henblik på forøgelse af henlæggelserne uden påvirkning af lejen:

Hvis der i en afdeling opstår overskud på driften, skal dette anvendes til dækning af underfinansiering eller underskud fra tidligere år.

Men såfremt at der ikke er underfinansiering eller underskud fra tidligere år, anvendes overskud efter aftale med tilsynsmyndigheden Silkeborg Kommune som en ekstraordinær henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Dette med henblik på at kunne imødegå udfordringerne henlæggelsesmæssigt.

Finansiering af manglende henlæggelser i forbindelse med et renoveringsprojekt:

Finansieringen af manglende henlæggelser sker som udgangspunkt med baggrund i en lejeforhøjelse.

I særlige tilfælde har organisationsbestyrelsen har en række værktøjer som kan bringes i spil tilskudsmæssigt, såfremt at afdelingen har særlige udfordringer i relation til finansieringen (under hensyntagen til lejeniveauet) af et projekt, og samtidig lever op til forskrifterne i loven om, at kunne opnå tilskud fra disse værktøjer

Der er tale om følgende værktøjer:

- Dispositionsfonden
- Egen trækingsret i Landsbyggefonden

Finansiering af projekt "tagrenovering" i afd. 44:

Der foreligger nu et samlet projekt, som danner grundlag for afdelingens stillingtagen til sagen.

Organisationsbestyrelsen har med baggrund i de særlige omstændigheder omkring de statiske udfordringer m.v. i relation til tagene valgt at bidrage med tilskud fra egen trækingsret i Landsbyggefonden til projektet.

Afdelingen bidrager med de henlæggelser, som forholdsmæssigt relaterer til de bygningsdele som indgår i projektet.

Restbeløbet finansieres ved optagelse af et 30-årigt kreditforeningslån.

Økonomisk overslag:

Forventede håndværkerudgifter inkl. teknisk honorar	kr.	20.460.000
Øvrige omkostninger, forsikring, revision etc.	kr.	2.617.000
I alt	kr.	23.077.000

Finansiering:

Samlede udgifter - renoveringsprojekt	kr.	23.077.000
Tilskud via "egen trækningsret" ved Landsbyggefonden	kr.	3.000.000
Overført fra henlæggelse af egne midler (konto 401)	kr.	2.965.000
Finansiering af restbeløb (kreditforeningslån – 30-årigt kontantbeløb)	Kr.	17.112.000

Lejeforhøjelse boliger:

Konsekvensberegning ved optagelse af lån hos Realkredit Danmark inkl. omkostninger m.m.

Hovedstol	kr.	17.112.000
Årlig ydelse	kr.	748.000
Årlig husleje (2022)	kr.	8.760.000
Forhøjelse i %	%	8,6

Renoveringen medfører den samme relative forhøjelse af brugsværdien, hvorfor lejeforhøjelsen beregnes med samme procent af huslejen.

Eksempler på huslejeforhøjelse pr. lejemål, hvis der stemmes JA til projektet.

Areal i m ²	Nuværende husleje pr. måned	Forhøjelse pr. måned
76,2	5.194 kr.	444 kr.
87,3	5.822 kr.	497 kr.
96,9	6.276 kr.	536 kr.
99,0	6.425 kr.	549 kr.

Ovenstående huslejer angivet uden forbrug.

Gennemførelse af projektet forudsætter samtidig kommunal godkendelse af huslejestigningen samt af optagelse af pant i afdelingen.

Da afdelingen oprindeligt er finansieret med indekslån, kræver kreditforeningen at der stilles 100% kommunal garanti for lånet.

Udførelsesperiode

Hvis projektet godkendes på afdelingsmødet, kan projektet projekteres og sættes i udbud så snart ovenstående kommunale godkendelser samt den kommunale garantistillelse er indhentet. Opstart af projektet vil ske hurtigst muligt herefter og vil sammen med byggeperioden planlægges i forbindelse med projekteringen.