



Til beboerne afd. 43 Skæggær Banevej 15-41 og 20-30

Silkeborg den 3. oktober 2023

Ekstraordinært afdelingsmøde

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser § 14 stk. 7 indkaldes herved til ekstraordinært afdelingsmøde.

Mødet afholdes mandag, den 23. oktober 2023 kl. 18.00 i fælleshuset Havfruen, Langelinie 13, 8600 Silkeborg.

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Forslag om udskiftning af eksisterende forsyningskilde energimæssigt fra naturgas til fjernvarme – Bilag 1
4. Sammenlægning af afd. 43 – Skæggær Banevej 15-41, 20-30 og afd. 46 - Skæggær Banevej 32-66, 70-72, 43-93 – Bilag 2

På mødet serveres let forplejning og drikkevarer.

Tilmelding til spisning skal ske pr. mail til info@arbejdernesbyggeforening.dk eller tlf. 86 82 37 88 senest 16. oktober 2023. Husk at oplyse antal personer, som deltager.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen



**ARBEJDERNES
BYGGEFORENING**

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



Bilag 1

Forslag om udskiftning af forsyningskilde fra naturgas til fjernvarme

Oplysning om den der stiller forslag

Afdeling nr.	43 – Skæggær Banevej 15-41, 20-30
Navn	Afdelingsbestyrelsen og Arbejdernes Byggeforening

Forslag:

Forslag om udskiftning af eksisterende forsyningskilde energimæssigt fra naturgas til fjernvarme.

Baggrund:

Klima-, Energi- og Forsyningsministeriets ambition er, at der fra og med 2035 ikke længere skal være boliger i Danmark, som opvarmes af gasfyr.

Ambitionen indebærer, at forbrugere som i dag har gas, kan forvente at skulle skifte til en anden opvarmningsform inden 2035.

Dette sammenholdt med, at prisudviklingen på gas i 2022/2023 har været ramt af store udsving har gjort, at der generelt er lagt stort pres på kommunerne i relation til en omstilling af denne forsyningskilde.

I Silkeborg Kommune er man godt med i relation til at kigge ind i mulighederne omstillingsmæssigt for de områder af Silkeborg og opland, som i dag har naturgas som forsyningskilde, heriblandt Skæggær.

Arbejdernes Byggeforenings har 2 afdelinger i Skæggær (43 og 46), som er begge opført med gasfyr som opvarmningsform.

Der er nu i kommunen truffet beslutning om en omlægning af forsyningskilden i Skæggær fra naturgas til fjernvarme, dog forudsat at minimum 60% af fjernvarmegrundlaget (Skæggær, Sejling og 15 adresser i Balle) tilmelder sig i den kampagneperiode, som er lagt frem fra Silkeborg Forsynings side (1 sept. til 1. dec. 2023).

Silkeborg Forsyning tilbyder i den forbindelse tilslutning til fjernvarme til en favorabel kampagnepris.



ARBEJDERNES
BYGGEFORENING

Færgegården 1 | 8600 Silkeborg | Tlf. 86 82 37 88 | Kontonr. 1938 5410242327
CVR nr. 38239619 | info@arbejdernesbyggeforening.dk | www.arbejdernesbyggeforening.dk



Tilslutningsbidraget som normalt udgør kr. 37.900 pr. bolig (2023-pris), reduceres med kr. 15.400, så tilslutningsbidraget kampagnemæssigt i stedet udgør kr. 22.500 pr. bolig.

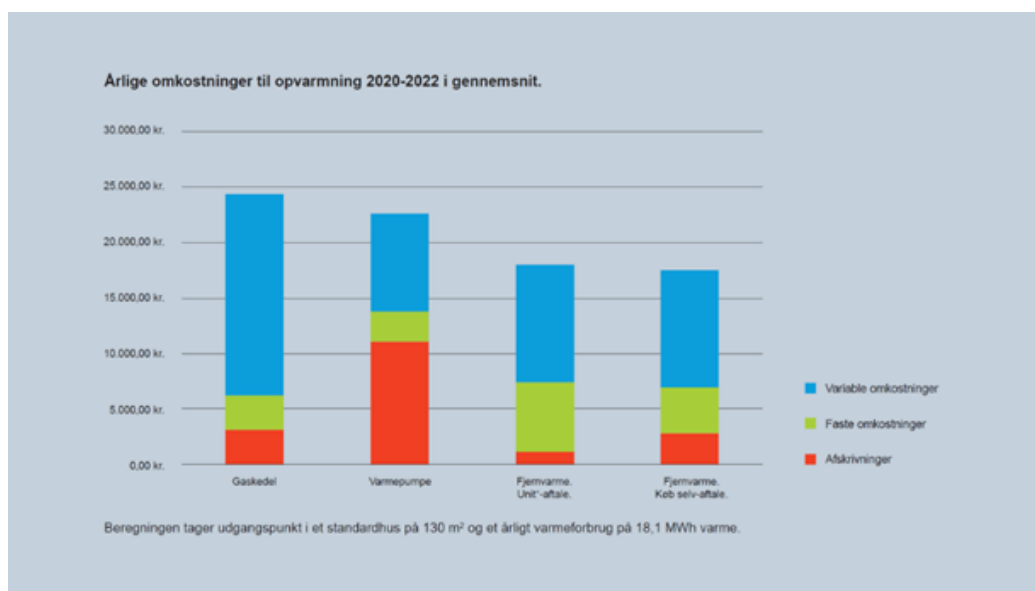
Udover tilslutningsbidraget kræver omstillingen, at der investeres og installeres en fjernvarmeunit i hver bolig, hvilket der er taget højde for i nedenstående økonomiske overslag.

Fjernvarme er nemt og bekvemt. Det er en driftssikker, lydløs og selvkørende opvarmningsform, som man sjældent skal tænke over. En fjernvarmeunit har en lang levetid, og serviceomkostninger er lavere end på naturgaskedler og varmepumper. Man får samtidigt en varmeløsning, der er konkurrencedygtig set i forhold til andre opvarmningsformer.

Ved omlægning af forsyningskilden forventes mere stabile priser og mindre følsomhed overfor prisudviklingen på et bestemt brændsel.

I perioden fra 2020 til 2022 var fjernvarme billigere end både naturgas og varmepumpe.

Da beboerne i afdelingen har direkte afregning og forskellige varmebehov, er det svært at udregne en nøjagtigt månedlig besparelse. Dette sammenholdt med, at gaspriserne i 2023 har været under halvdelen af de historisk høje gaspriser i 2022, gør det ikke nemmere. I 2023 ville en gennemsnitlig beboer i afdelingen have haft en månedlig besparelse på omkring kr. 200. Den besparelse havde i 2022 været over kr. 600. Dette er udregnet ud fra et gennemsnitligt forbrug i afdelingerne og ud fra en gennemsnitlig gaspris. Forsyningen har udarbejdet følgende graf for en typisk kunde for dem.



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

Arbejdernes Byggeforening har med baggrund i afdelingens henlæggelser og lejeniveau vurderet, at projektet primært finansieres med et 30-årigt kreditforeningslån. Men der vil også blive bidraget fra afdelingens henlæggelser i forsvarligt omfang.





Økonomisk overslag

Forventede udgifter til håndværkere, teknisk rådgivning, forsikring mm. fremgår af nedenstående.

Forventede håndværkerudgifter	kr. 979.800
Øvrige omkostninger, forsikring, revision etc., teknisk rådgivning	kr. 19.596
I alt	kr. 999.396

Finansiering

Samlede udgifter - renoveringsprojekt	kr. 999.396
Langtidsplanlægning / henlæggelser	kr. - 100.000
Finansiering af projekt (kreditforeningslån – 30-årigt kontantbeløb)	kr. 899.396

Lejeforhøjelse boliger

Projektet medfører en lejeforhøjelse til dækning af udgiften i henhold til nedenstående.

Konsekvensberegning ved optagelse af lån inkl. omkostninger mm.

Provenu	kr. 899.396
Årlig ydelse	kr. 62.599
Årlig husleje (2023)	kr. 1.512.000
Gennemsnitlig forhøjelse i % (2023)	% 4,14
Gennemsnitlig forhøjelse i % (2024)	% 4,02

Projektet medfører den samme brugsværdi pr. bolig uanset størrelse, hvorfor lejeforhøjelen fordeles ligeligt pr. bolig.

Lejeforhøjelsen beregnes til kr. 261 pr. måned pr. bolig.

Øvrigt

Gennemførelse af projektet forudsætter samtidig en kommunal godkendelse.

Udførelsesperiode

Hvis projektet godkendes på begge afdelingsmøder, vil der umiddelbart herefter blive afgivet accept til Silkeborg Forsyning. Silkeborg Forsyning forventer opstart i foråret 2024.





Bilag 2

Forslag om sammenlægning af Afd. 43, Skægkær Banevej 15-41, 20-30 & Afd. 46, Skægkær Banevej 32-66, 70-72, 43-93





Afdelingerne

Afdeling 43 består af 20 rækkehuse i et plan på i alt 1.666 m², som er ibrugtaget i 1997.

Afdeling 46 består af 46 rækkehuse i et plan på i alt 4.265 m², som er ibrugtaget i 2001.

Alle boliger i begge afdelinger har egen have og et skur til opbevaring.

Baggrunden for oplæg til sammenlægning af afdeling 43 og 46

Hvorfor er det en god ide at lægge afdelinger sammen?

- Meget sammenlignelige afdelinger både hvad angår beliggenhed, boligmasse og økonomi
- En større afdeling er mindre følsom for uforudsete omkostninger – altså mere økonomisk robust
- Bedre udnyttelse af afdelingens henlæggelser konto 401, 402 og 405
- Det er muligt at opnå stordriftsfordele ved både drift og administration
- Færre faste udgifter til f.eks. lånoptagelse
- Bedre rekrutteringsmuligheder af afdelingsbestyrelse
- Større tilslutning og dermed større mulighed for fællesarrangementer i en større afdeling

Sammenlægning af afdelinger

Efter driftsbekendtgørelsen § 27 kan boligorganisationens øverste myndighed bestemme, at flere boligafdelinger, der ligger i samme kommune, skal sammenlægges til én afdeling.

Bebyggelser, der består af få boliger, kan indgå i samme afdeling, uanset at de ligger i to eller flere kommuner, jf. § 27, stk. 3.

Sammenlægningen skal godkendes på et afdelingsmøde i hver af de berørte afdelinger, jf. § 27, stk. 2.

Boligorganisationen underretter kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden om sammenlægningen. Udbetaling Danmark skal også underrettes, hvis der i afdelingerne indestår statslån, statsgaranterede lån, eller hvis der ydes statslig ydelsesstøtte til afdelingerne jf. § 27, stk. 4. Ved sammenlægning af to eller flere afdelinger betragtes de sammenlagte afdelinger herefter som én afdeling.

Skæringsdato for sammenlægning af afdeling 43 og 46

Sammenlægningen skal ske med virkning pr. 1. januar 2024.





Fælles beboerdemokrati og fælles økonomi

Hvordan er de økonomiske og beboerdemokratiske regler, når to eller flere afdelinger ønsker at blive sammenlagt?

Ved sammenlægning af to eller flere afdelinger betragtes de efterfølgende som én afdeling. Det betyder, at der er fælles afdelingsmøde, afdelingsbestyrelse og fælles økonomi. Alle beboere i den sammenlagte afdeling kan stemme om forhold i afdelingen.

Fordelen ved sammenlægning af afdelingen kan være af driftsmæssige årsager. Flere små afdelinger kan måske opnå en mere rationel drift af afdelingerne, når de er sammenlagt til en større afdeling. Samtidig vil en større afdeling bedre kunne imødegå tab end en lille afdeling.

Der skal udfærdiges ét samlet budget og regnskab for afdelingen. Den samlede afdeling hæfter herefter for alle økonomiske forhold i afdelingen.

Lejen for de tidligere afdelinger skal tilpasses under hensyntagen til boligernes indbyrdes værdi. Det skal ske over en årrække på højst 10 år. Det betyder, at der skal tilrettes med f.eks. henlæggelsesbeløb pr. m². Imidlertid kan lejeforskelle, som skyldes forskellige kapitaludgifter i de tidligere afdelinger, fortsat opretholdes jf. driftsbekendtgørelsens § 80, stk. 2. Det kan have stor betydning for lejen i de enkelte boliger, idet lån i den enkelte afdeling kan være forskellige.

Fremadrettet skal alle beboere i afdelingen kunne deltage på et afdelingsmøde og træffe beslutning om f.eks. opførelse af en legeplads. Alle beboere vil herefter skulle betale for udgiften til etablering, drift og vedligeholdelse af legepladsen.

Huslejekonsekvens ved sammenlægning af afdelingerne 43 og 46

Afdeling 43 - afdelingens gennemsnitlige husleje inkl. moderniseringsydelse er 941 kr. pr. m² pr. år, men ekskl. moderniseringsydelse er den gennemsnitlige 897 kr. pr. m² pr. år (2024 budget).

Afdeling 46 - afdelingens gennemsnitlige husleje inkl. moderniseringsydelse er 899 kr. pr. m² pr. år, men ekskl. moderniseringsydelse er den gennemsnitlige 866 kr. pr. m² pr. år (2024 budget).

Som nævnt tidligere skal lejen ved en sammenlægning, jf. Driftsbekendtgørelsens §80, stk. 2, som udgangspunkt harmoniseres over 10 år under hensyntagen til boligernes indbyrdes værdi. Dog kan lejeforskelle der skyldes forskellige kapitaludgifter, opretholdes.

I afdeling 43 og 46 vurderes boligernes indbyrdes værdi relativt at være den samme, når der korrigeres for modernisering af køkkener, som kun delvist er gennemført i afdeling 46.

Med baggrund heri skal der ske lejeudligning mellem de to afdelinger i forbindelse med sammenlægningen, så gennemsnitslejen for de to afdelinger på sigt bliver den samme.



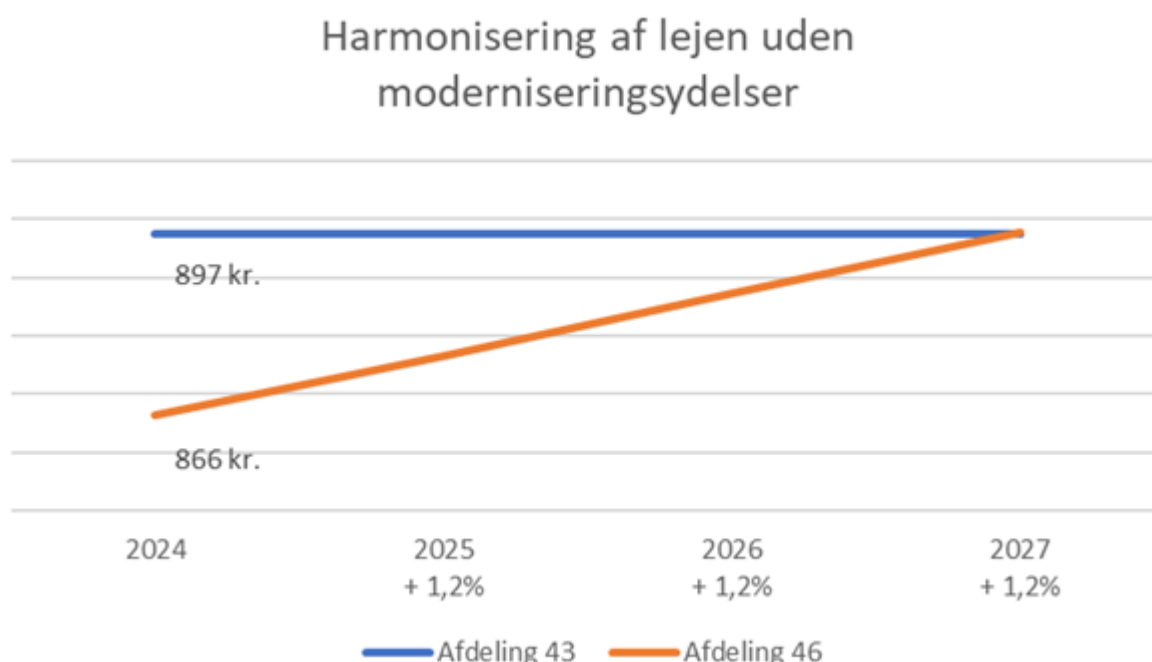


Gennemsnitslejen i afdeling 43 er 3,6% højere end gennemsnitslejen i afdeling 46, når begge korrigeres for moderniseringsydelse, i de allerede beboergodkendte budgetter for 2024. Harmoniseringen vil derfor påbegyndes pr. 1. januar 2025 i budgettet for år 2025.

Fremadrettet vil lejen i afdeling 46 blive reguleret med ca. 1,2% mere end afdeling 43 indtil de har samme gennemsnitsleje, dvs. om 3 år.

Hvad angår budgetterne for 2024, som netop er godkendt på de ordinære afdelingsmøder 2023, sker der ingen regulering i de to afdelinger.

Harmonisering kan vises således:



Til begge afdelingers leje skal tillægges den til en hver tid godkendte procentvise regulering i de pågældende år.

Hvilket afdelingsnummer videreføres?

I forbindelse med sammenlægning af afdelinger ved Arbejdernes Byggeforening er der truffet principbeslutning om, at det er det afdelingsnummer med flest antal boliger, som videreføres efter en sammenlægning, hvilket er ensbetydende med, at det er afdelingsnummer 46, som videreføres efter en sammenlægning af afdeling 43 og 46.





Fremtidig benævnelse af afdelingen

Afdeling 46 - Skægekær Banevej 15-93 og 20-72.

Vedligeholdelsesreglement

Vedligeholdelsesreglementet i de 2 afdelinger er ens.

Husorden/råderet

Der skal udfærdiges en fælles husorden og råderetskatalog (der er ingen af de 2 afdelinger, som har udvidet råderetskatalog).

I særlige tilfælde kan der tillades to husordener. I afdeling 43 og 46 er der dog tale om ens botyper, som dermed indebærer, at der efter en sammenlægning skal udarbejdes én fælles husorden.

En differentieret husorden kan i visse afdelinger give god mening, hvis der er tale om en afdeling med forskellige boformer. Der er mulighed for at tillade en adfærd i én type boliger, som ikke er tilladt i en anden type i afdelingen.

Der kan f.eks. være et ønske om at tillade husdyr i rækkehuse, men ikke i etagehuse i samme afdeling – og det kan være tilladt at grille i haven i rækkehusene, men ikke på altanerne i etageejendommen, hvis det er begrundet med, at altanerne hænger tæt, og der derfor er mulighed for, at grill på altanen vil genere naboen eller være i forbindelse med brandfare.

Det er vigtigt, at der bliver foretaget en fuldstændig ligebehandling, og at forskellene i husordenen er sagligt begrundet.

Sagt på en anden måde - så er det nødvendigt, at de særlige regler har en saglig begrundelse og gælder ens for den samme gruppe af beboere, og at nogle bestemmelser i husordenen – f.eks. vedrørende støj – gælder for alle beboerne i afdelingen.

Afdelingsbestyrelse (beboerdemokrati)

Hvad er reglerne ift. valg til afdelingsbestyrelsen, når to afdelinger sammenlægges?

Skal begge afdelingsbestyrelser gå af og starte på en frisk?

Der er ingen konkrete regler til at håndtere sådan en situation.

Så første gang der afholdes afdelingsmøde i den sammenlagte afdeling, må man beslutte, hvilken procedure man følger. Det er det nye fælles afdelingsmøde, der fremover skal vælge medlemmerne til afdelingsbestyrelsen.





Med udgangspunkt i afdelingernes godkendelse af en sammenlægning vil der efterfølgende blive indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde med henblik på valg af afdelingsbestyrelse og godkendelse af ny husorden.

Nuværende afdelingsbestyrelser:

Afdeling 43	Tobias Thiim (formand)	valgt 2023 (repræsentantskabsmedlem)
	Peter Bjørn	valgt 2022 (repræsentantskabsmedlem)
	Bill Ustrup	valgt 2023 (repræsentantskabsmedlem)

Afdelingen har med baggrund i antallet af boliger (20) 3 repræsentanter i repræsentantskabet.

Afdeling 46	Ole Jensen (formand)	valgt 2022 (repræsentantskabsmedlem)
	Vilhelm Svejstrup Hansen	valgt 2022 (repræsentantskabsmedlem)
	Tonny Sørensen	valgt 2023 (repræsentantskabsmedlem)

Afdelingen har med baggrund i antallet af boliger (46) 3 repræsentanter i repræsentantskabet.

Forretningsorden for henholdsvis afdelingsmødet og afdelingsbestyrelsen er i de 2 afdelinger enslydende.

Repræsentanter i repræsentantskabet (kap. 3, § 5, stk. 2 i vedtægterne)

Repræsentantskabet består af organisationens bestyrelse og 3 repræsentanter for hver afdeling, jf. § 11 og 14.

Afdelinger med flere end 100 boliger har dog 5 repræsentanter i repræsentantskabet og afdelinger med flere end 400 boliger har 7 repræsentanter i repræsentantskabet.

