

AB bladet

25. årgang

1 | April 2024

Effektivisering
giver store
besparelser

Læs side 16

Fra rotter
til rullegræs

Læs side 4



ARBEJDERNES
BYGGEFORENING

Rammerne for det gode hjem

BLADUDVALG

John Sørensen, afd. 9
Paw Andreassen, afd. 18
René K. Rasmussen, direktør
Mette Kjær Johansen, redaktør

INDHOLD

Beboere og afdelingsbestyrelser er velkomne til at byde ind med artikler og indhold til AB bladet. Send gerne tips med gode historier og områder, som kan være aktuelle for beboerne. Bladudvalget mødes 2 gange årligt og planlægger indhold til bladets udgivelser i april og november måned.

DEADLINE

Gode idéer, artikler og indlæg skal indsendes til Arbejdernes Byggeforening senest 1. februar (indhold til april udgaven) og 1. september (indhold til november udgaven). Redaktør mail: mj@arbejdernesbyggeforening.dk

KONTAKT

Færgegården 1
8600 Silkeborg
info@arbejdernesbyggeforening.dk
www.arbejdernesbyggeforening.dk

LAYOUT & TRYK

www.skabertrang.dk

Indhold

Ny områdeleder i driftsområde 3	3
Fra rotter til rullegræs	4
Ungdomsserie om unge fra brandkadetholdet	6
Organisationsbestyrelsens mundtlige beretning for perioden 2023-2024	8
Organisationsbestyrelsen	24
Bruger du fællesvaskeriet?	25
Ny Boligsocial Helhedsplan.	26
50-års boperiode for Hanna Dræby Jensen i Færgegården	29
Nyt tag over hovedet for beboerne på Padborgvej	30
Formandsmøde fokuserer på indflytningsmateriale	32
Ledig bolig i Tulipangården	34
Årsregnskaberne er godkendt.	35
Budgetfilm – Vil du gerne vide, hvordan økonomien hænger sammen omkring din husleje?	36
Afdelingsmøder – Tidsplan for 2024	38
Aconto vand- og varmebidrag pr. 1. maj 2024.	39
BoligSilkeborg – Den nemmeste vej til en ny bolig.	40

Administrationens åbningstider i sommerferien

Kontoret er lukket i uge 29
Begrænset åbningstid i uge 28 og 30

	Telefon	Ekspedition
Mandag	kl. 10-12	kl. 13-15
Tirsdag	kl. 10-12	kl. 13-15
Onsdag	Lukket	Lukket
Torsdag	kl. 10-12	kl. 13-15
Fredag	kl. 10-12	Lukket



Vi vil gerne benytte lejligheden til at ønske alle vores lejere en dejlig og solrig sommer.

Velkommen til ny områdeleder i driftsområde 3

William Rasmussen er 39 år gammel og har de sidste 18 år været selvstændig ejerleder i hans virksomhed, hvor han sammen med hans ansatte har løst mange alsidige opgaver inden for grønt vedligehold, rengøring og det håndværksmæssige. Derudover er William uddannet inden for økonomi og administration, hvor han færdiggjorde sin uddannelse hos IBI Ikast. Vi ser frem til at Wil-

liam fuldender teamet i drift 3 med hans kvalifikation inden for personaleledelse, it og administration.

William, hans hustru og deres to drenge bliver tilflyttere til byen, hvor de for en start har lejet sig ind i et af vores lejemål. Vi håber, at I vil være med til at tage rigtigt godt imod William, når I møder ham derude.



William Rasmussen

Fra ROTTER til RULLEGRÆS

Beboerne på Brokbjergvej og Bredhøjvej har i en årrække været massivt plaget af rotter i området.

Rotterne havde forskanset sig i beplantningen på den store støjvold, som omkranser afdelingen, og kunne i det tætte bunddække uforstyrret bygge reder og forplante sig i stor stil.

Det blev en ulige kamp for rottebekæmpelsen og beboerne besluttede derfor at gå drastisk til værks og fjerne de fordelagtige muligheder for rotterne.

Alt beplantningen blev fjernet i løbet af efteråret, og der er netop blevet etableret rulle-

Meld straks ind når du ser rotter

Opdager du rotter i eller nær din bolig, så ring straks til dit driftskontor, så vi kan få tilkaldt Skadedyrsbekæmpelsen.

græs på det store område. Nu ser beboerne frem til en rottefri fremtid.



Skadedyrsbekæmper Lars Overgaard beretter, "I bund og grund skal man blot sikre, at rotten ikke har adgang til fødekilde og gemmesteder. Nogle af de klassiske spisekamre for rotterne er:

- Affaldsposen man lige stiller udenfor døren, til man skal afsted
- Åbne låg på affaldscontainere
- Fodring af fugle og kaniner
- Madvarer og dyrefoder i skure, som ikke er i lukkede beholdere"



Elkær Anlæg & Entreprenør stod for etableringen af rullegræsset





UNGE som TV-stjerner!

Et produktionsselskab har fulgt en gruppe unge, gennem deres uddannelse som brandkadet. Formålet er at give en positiv fortælling, om de unges personlige udvikling gennem uddannelsen.

Den boligsociale helhedsplan arbejder med beboere, gennem mange forskellige projekter og initiativer. Et projekt er brandkadetuddannelse. På brandkadet kan man som ung, få en unik mulighed for at prøve sig selv af

i uvante situationer. Formålet med uddannelse er, at de unge lærer noget nyt om sig selv og at indgå i et særligt fællesskab. Dette kunne produktionsselskabet GOTFAT, se noget interessant i. Så meget, at de ville lave en ungdomsserie om brandkadetterne.

De har derfor fulgt brandkadetterne i og udenfor brandstationen, gennem hele uddannelsen, og filmet dem i mange forskellige situationer. GOTFAT har erfaring med ungdomsserier på DR, og er i tæt sparring og dialog med brandstationen og det boligsociale, for at støtte de unge bedst muligt. Serien er støttet af Silkeborg Kommune, Det Danske Filminstitut og DR. Når serien er færdig, bliver den vist på DR ULTRA.

Hvad er Brandkadetuddannelsen?

Brandkadet er et samarbejde mellem Midtjysk Brand og Redning, Silkeborg Ungdomsskole og den boligsociale helhedsplan. Gennem 17 undervisningsgange, ved Midtjysk Brand og Redning, lærer de unge mange af de samme ting, der er i grunduddannelsen til brandkvinde/mand.

Efter endt uddannelse får de et kursusbevis, der beskriver hvad de har gennemgået. Dette kan de bruge som en del af deres videre jobsøgning, eller hvis de senere vil søge ind i beredskabet. Derudover får de færdselsrelateret førstehjælp, de kan bruge i forbindelse



På brandkadet kan man som ung, få en unik mulighed for at prøve sig selv af i uvante situationer.

med kørekort til personbil eller knallert. Nyt hold starter efter uge 42. Kontakt Kenneth på 3016 3377, hvis du vil høre mere eller ønsker tilmelding.



Organisationsbestyrelsens mundtlige beretning 2023-2024

Årsberetningen for regnskab 2023/ revisionsprotokollet

Årsberetningen for regnskabsåret 2023 vidner generelt om endnu et travlt og udfordrende år.

Med henblik på at give en dybere indsigt i nogle af de emner, som der har været arbejdet med gennem året og som indgår Årsberetningen for regnskabsåret 2023, har vi fra organisationsbestyrelsens side, trukket nogle hovedoverskrifter ud i forbindelse med organisationsbestyrelsens mundtlige beretning til repræsentantskabsmødet, som fremlægges af formanden. Det har i mange år været ku-

tyme at udsende den mundtlige beretning skriftligt til repræsentantskabet forud for mødet og efterfølgende at offentliggøre den i AB-bladet. Det skal i den forbindelse præciseres, at den formelle årsberetning er "Årsberetningen for regnskabsåret 2023, Arbejdernes Byggeforening", som er underskrevet af henholdsvis organisationsbestyrelse og ledelse ved Arbejdernes Byggeforening.

Kapitalforvaltning – kurstab/kursgevinst

Modsat resultatet i 2022 havde vi i regnskabsåret 2023 et positivt afkast i året på kr. 11.216.000,- som indebærer, at porteføljen gennemsnitlig er forøget med 5%. Til sammenligning kom benchmark for Danske



statsobligationer 3 år ud med et positivt afkast på 4 %.

Boligorganisationens gæld til afdelingerne i fællesforvaltning er forrentet med 4,85 % som dag til dag-rente. Forrentningen fordeles med et direkte renteafkast af afdelingsmidler i fælles forvaltning som udgør 0,86 %, dvs. en renteindtægt, og indgår i afdelingens resultatopgørelse. Afdelingernes andel af kursregulering udgør 3,99 % tillægges indestående på konto 401, henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

PPV-planer/tilstandsvurdering/granskning

PPV står for planlagt, periodisk vedligehold. En PPV-plan er langtidspan for planlagt periodisk vedligeholdelse og udskiftning. Vi har skiftet system og samtidigt opgraderet og opdateret samtlige PPV-planer. PPV-planerne er sammenholdt med de af Landsbyggefonden udarbejdede granskningsrapporter for samtlige af afdelingerne ved Arbejdernes Byggeforening. Konklusionen i granskningsrapporterne er afledt af en ekstern tilstandsvurdering af de bygningsdele, som er udvalgt af ministeriet/LBF, og som indgår som en del af PPV-planerne sammenholdt med de angivne udførelsestidspunkter, som er anført i de respektive PPV-planer. Det er vedtaget ved lov, at granskningen/tilstandsvurderingen skal udføres af en ekstern gransker hvert 5. år, og at det er boligorganisationerne, som fremadrettet selv skal sørge for at indgå aftale omkring den eksterne granskning. Indtil videre er granskningerne/tilstandsvurderingerne iværksat og betalt af LBF.

Prioriteringslisten (projekter af større eller mindre karakter i afdelingerne)

Der arbejdes fortsat på størst mulig fremdrift i relation til at få løst projekterne på prioriteringslisten, og selvom vi selv synes, at vi er godt med, så undgår vi ikke, at vi med 58 afdelinger må prioritere sagerne ud

fra en byggeteknisk risikovurdering. Men en stor del af de mindre projekter bliver, med baggrund i uddelegering af ansvar og kompetencer til driftsområderne, i dag løst løbende i forbindelse med driften.

Dette sammenholdt med optimering af kommunikationen (løbende statusorientering) omkring de større projekter, skulle gerne medføre, at man som afdelingsbestyrelse og beboere føler, at man "har fingeren på pulsen" med, hvor langt vi er med projekterne.

Dermed ikke sagt, at de større projekter bliver løst indenfor den forventede tidshorisont set fra afdelingsbestyrelsernes og beboernes side, men det skyldes ofte manglende indsigt og forståelse for kompleksiteten i sagerne, og den lovgivning vi er underlagt.

Renteudviklingen – finansiering af renoveringsprojekter m.v.

Realkreditinstitutter og kapitalforvaltere forventer, at renten er toppet, og prispresset i byggebranchen ser samtidig ud til at være aftagende.

Men det er fortsat dyrt at låne penge, og det har fortsat stor indvirkning på økonomien i vores projekter, hvad enten der er tale om de fysiske helhedsplaner eller øvrige projekter, der arbejdes på, eller som er i støbeskeen.

Under normale omstændigheder finansieres større sager af økonomisk karakter og længere udførelsesperiode ved hjælp af midlertidige lån – såkaldte byggelån. Men disse lån er tillige udfordret, da renten på den slags lån vil svinge sammen med økonomien i samfundet.

Men vi har troen på, at markedssituationen ændrer sig i positiv retning, og kan være medvirkende til at få sat gang i gennemførelsen af flere af vores projekter.

Fysiske helhedsplaner

Arbejdet med de 6 fysiske helhedsplansprojekter har fyldt meget og fylder fortsat meget i dagligdagen. Selvom igangsættelsen af to af de fysiske helhedsplaner (afd. 2/95, "Ringgården" og afd. 20 "Arendalsvej") har gjort det muligt at ansætte yderligere ressourcer i administrationen, er der trukket og trækkes der fortsat ressourcer ud af den daglige drift i relation til projekterne. Vi anser det erfaringsmæssigt fortsat som en stor fordel at holde det in house grundet sagernes kompleksitet.

Vi havde en forventning om, at igangsættelsen af de to helhedsplansprojekter (afd. 2/95 "Ringgården" og afd. 20 "Arendalsvej") ville kunne lette på ressourcetrækket, men

det har imidlertid vist sig ikke at være tilfældet, tværtimod, hvilket skyldes udfordringer med den pågældende entreprenør, som er den samme på begge projekter.

Status på projekterne efter 1. kvartal 2024 er følgende:

Afd. 2/95

Et projekt af denne størrelse og kompleksitet, vil helt forventeligt komme ud for opstarts- vanskeligheder. Vi må dog nu erkende, at udfordringerne langt har oversteget det forventelige.

Gennemførelsen af sagen er opdelt i 6 etaper, og havde projektet haft den fremdrift,



Nye boliger på 3. sal i Ringgården



Afd. 2 – Ringgården

vi var blevet lovet, skulle vi i skrivende stund have overtaget en færdigrenoveret etape 1. Men ifølge vores rådgivere, er stedet på etappen, at der kun er færdiggjort omkring 30 %.

Entreprenøren er stadigvæk udfordret på styring og planlægning af deres arbejder. Ansvar for den manglende styring og planlægning ligger ene og alene hos hovedentreprenøren, som modtager betaling for denne styring. Det er vores opfattelse, at hovedentreprenøren fortsat ikke har det fulde overblik over, hvad de har givet tilbud på, eller hvordan de vil gennemføre og færdiggøre projektet. Vi er nu trådt ind i en fase, hvor samarbejdet med entreprenøren, rådgiveren og os som bygherre, er anspændt. Vi er af den klare opfattelse, at entreprenøren ikke leverer som beskrevet og lovet. Entreprenøren lægger derimod hele ansvaret over på vores totalrådgivere og deres egne underentreprenører. Vi er i den forbindelse opmærksom på, at der i forbindelse med projektet er tilstået visse forhold

som gør, at entreprenøren har krav på tidsfristforlængelse, hvilket er helt fair.

Vi har p.t. ikke det fulde overblik over konsekvenserne i forhold til det tidsmæssige perspektiv i sagen, da vi endnu ikke har modtaget en for os realistisk og retvisende tidsplan fra entreprenøren, men vi kigger helt klart ind i en længere forsinkelse af projektet med deraf følgende konsekvenser for projektet og afdelingens beboere.

Hvis vi kigger nærmere på det fysiske renoeringsarbejde, så har entreprenøren nu overtaget etape 3, hvilket betyder, at de nu har overtaget halvdelen af Ringgården.

Vi er dybt frustreret over situationen, og kan til fulde forstå beboernes frustrationer, og vi gør alt, hvad der er i vores magt for at hjælpe de beboere, som må opleve udfordringer på grund af forsinkelserne. Vi forsøger løbende og på bedste vis at informere beboerne, men lige nu kniber det med brugbare og klare informationer.

Det er vores opfattelse, at entreprenørens ageren p.t. øjensynligt er et led i et taktisk spil, som de spiller i de sager, de har vundet og fået tildelt, men som de umiddelbart efterfølgende har fundet ud af, ikke hænger sammen for dem økonomisk. Deres kommunikation og ageren grænser efter vores opfattelse op til decideret chikane af os som bygherre, af beboerne og af vores rådgivere. Der er efter en nylig udskiftning i ledelsen for projektet ved entreprenøren ikke længere nogen fornuftig dialog imellem dem og os som bygherre. Trods disse udfordringer tilstræber vi at bidrage til størst mulig fremdrift af projektet. Dette i tæt dialog med Landsbyggefonden, der hjælper os inden for de rammer, der er muligt for dem.

Vi er bekendt med, at entreprenøren har udfordringer af lignende karakter i relation til andre projekter indenfor sektoren.

Vi har af hensyn til at få entreprenøren i tale iværksat en række juridiske tiltag, heriblandt varsling af dagbøder overfor entreprenøren. Tiltag som er nødvendige, men kan føre til et længere juridisk tovtrækkeri.

Afd. 5 og 15

De store udsving på lånemarkedet har haft store konsekvenser for økonomien i omhandlende projekter, som vi egentlig har været ret langt fremme med udviklingsmæssigt. Dette har medført nødvendigheden af at tænke alternative muligheder og løsninger, som igen er ressourcekrævende.

Selvom projekterne fortsat prioriteres højt, har vi ikke p.t. de nødvendige ressourcer til den ønskede fremdrift i sagerne. Dette ikke mindst med baggrund i ressourcekrævet til afd. 2/95 og 20 samt opstarten på afd. 10 (se under afd. 10). Vi har tidligere ansøgt og fået bevilliget tidsfristforlængelse i relation til indberetning af skema B, og der vil i forbin-

delse med sagens stade blive arbejdet hen imod en yderligere forlængelse af fristen for Skema B indberetning i disse sager.

Afd. 10

Der er afholdt første og indledende bygherremøde og der er i den forbindelse kigget ind i en opdateret økonomi for dette projekt, som umiddelbart ser fornuftig ud. Belært af de massive problemer vi står med i afdeling 2/95, er der iværksat en konsekvensberegning af en eventuel nedrenovering af afdeling 10 samtidig med, at der kigges ind i muligheden for fortætning.

Afd. 19

Forventet projektering/udbud/myndighedsbehandling afventer endelig stillingtagen. Forventet udførelsesperiode afventer endelig stillingtagen.

Afd. 20

Selvom projektet i afd. 20 er af væsentlig mindre omfang end det i afd. 2/95, er udfordringerne med entreprenøren de samme. Udfordringer som langt har overgået det forventelige, og som har afledt store reaktioner fra beboerne imod Arbejdernes Byggeforenings håndtering af sagen. Forskellen på dette projekt og projektet i afd. 2/95 er, at beboerne ikke er genhuset under renoveringen, men fortsat bor i lejemålene, hvilket stiller endnu større krav til entreprenørens styring af sagen. Årsagen til udfordringerne ligger ene og alene hos hovedentreprenøren, og Arbejdernes Byggeforening har gjort, og gør fortsat alt for at løse og imødegå disse udfordringer. Beboerne kan i den forbindelse have en holdning til, at Arbejdernes Byggeforening ikke gør sit arbejde godt nok, men vi benytter os reelt set af alle de redskaber/værktøjer, som ligger indenfor den ramme, som vi juridisk har til rådighed overfor hovedentreprenøren. Udfordringerne er ikke skabt med baggrund

i samarbejdsvanskeligheder entreprenøren og os imellem, men udelukkende skabt som følge af, at hovedentreprenøren ikke har styr på sagen og på sine underentreprenører.

Når man som beboer henvender sig til os omkring udfordringer i relation til sit lejemål og sagen, bliver hver af disse udfordringer hver gang videregivet til hovedentreprenøren med en klar forventning om, at udfordringerne efterfølgende bliver løst.

Bliver udfordringerne mod forventning ikke løst, er vi afhængige af, at man som beboer gør os opmærksom herpå således, at vi kan tage sagen op på ny med hovedentreprenøren. Vi oplever indimellem særlige udfordringer af en karakter som gør, at man må "håndbære" tingene igennem overfor entreprenøren, og samtidig følge op på, at tingene efterfølgende bliver løst. Men vi har ganske enkelt ikke ressourcerne til at kunne håndtere alle udfordringerne på denne

måde. Det påhviler hovedentreprenøren at følge op på tingene, og gennem tilsyn med sine underentreprenører at sikre, at tingene bliver løst, men det er bare ikke således, at tingene fungerer i nærværende sag. Entreprenøren er stadigvæk udfordret på styringen, planlægningen og opfølgningen af og på deres arbejder.

Vi har fuld forståelse for de udfordringer man som beboer oplever, og for at man let kan gå hen og blive følelsesmæssigt involveret og mærket af sagen. Men det er ikke Arbejdernes Byggeforening, som er modspilleren i sagen, tværtimod. Det kræver dog gensidig forståelse, for de fælles udfordringer vi står overfor og samtidig forståelse for nødvendigheden af, at beboerne og Arbejdernes Byggeforening står sammen i relation til sagen, for ellers at løse de udfordringer vi bliver mødt af i relation til projektet. Der er derfor opfordret til, at der udvises gensidig respekt overfor den opgave, vi i fællesskab står overfor.



Afd. 20, Blåbærhusene på Arendalsvej

Boligsocial Helhedsplan Silkeborg

Boligsocial helhedsplan 2019-2023 er afsluttet og gjort op ved udgangen af 2023.



Den 24. november 2023 gav LBF tilsagn om tilskud på i alt kr. 12.500.000,- til endnu en forlængelse af den boligsociale helhedsplan med yderligere 4 år (2024-2027) til opstart den 1. januar 2024 omfattende følgende afdelinger:



**ARBEJDERNES
BYGGEFORENING**

Arbejdernes Byggeforening – afdeling 13, 14, 16, 17 og 18.



**aab
SILKEBORG**

AAB Silkeborg – afdeling 5, 7, 12 A, 12 B/C, 17, 18, 20, 22 og 25.



**SILKEBORG
BOLIGSELSKAB**

Silkeborg Boligselskab – afdeling 5.

I alt dækker planen nu 2.523 lejemaal og ca. 4.370 beboere fordelt på fem boligområder i Silkeborg.

Til gennemførelse af den boligsociale indsats og som forudsætning for tilsagnet fra LBF har boligorganisationerne og Silkeborg Kommune sikret den lokale medfinansiering, som er påkrævet i sagen.

Indsatsområderne, vi har søgt midler til, har fokus på 'uddannelse og livschancer', 'beskæftigelse', og 'sammenhængskraft og medborgerskab'. De fleste af vores tilbud videreføres – og nye kommer til løbende – men der er først og fremmest fokus på at komme godt i gang i de tre nye områder, og samtidig fortsætte det gode arbejde i de "gamle" områder. Visionen for indsatsen er, at boligområderne skal danne rammen for, at beboerne kan udvikle sig og trives både individuelt og i fællesskaber.

Udlejningssituationen

Antallet af ledige boliger i den almene sektor i Danmark er steget markant de seneste år.

Vi oplever generelt, at ventetiderne er blevet betydeligt kortere, og at det umiddelbart er blevet nemmere at komme i betragtning til en almen lejebolig.

Indimellem oplever vi desværre også tendensen af, at vi er nødsaget til at sende de opsagte boliger ud i flere tilbudsrunder end tidligere. Dette indebærer en forlængelse af udlejnings-processen, som kan føre til lejeledighed/lejetab. En udfordring som udlejningsteamet naturligvis har fokus på med henblik på at begrænse afdelingernes lejetab mest muligt. Lejetab som i sidste instans dækkes af dispositionsfonden. Er det nødvendigt at sende de opsagte boliger ud i flere tilbudsrunder, sker dette uden unødigt ophold. Vi tilbyder ligeledes boligen ud til flere ansøgere på én gang. Ventetiderne på hjemmesiden ajourføres jævnlige, så ansøgere der ønsker en bolig med kort ventetid, nemt kan få et overblik over, i hvilke afdelinger disse boliger er tilgængelige.



Afd. 25 – Kejlstrupvej 101-233

I de tilfælde, hvor der ikke er ansøgere på egen ventelisten, markedsføres boligerne på eksterne søgeportaler.

Egenkontrol

Udover de i årsplanen fastsatte tidspunkter for målsætning, analysering og afrapportering får organisationsbestyrelsen løbende nye forretningsgange til godkendelse.

Der er i 2023/2024 udarbejdet nye forretningsgange på følgende områder:

- Boligorganisationens arbejdskapital
- Boligorganisationens dispositionsfond
- Boligorganisationens anvendelse af egen trækingsret ved LBF
- Betalinger, herunder udbetaling til kreditorer, diverse udbetalinger til lejere og fraflyttere, betalingservice m.v.

I 2024 er der planlagt udarbejdelse af forretningsgangsbeskrivelser for følgende områder:

- Rekruttering
- IT-sikkerhed 1 (autorisationsordning – adgang til it-systemer, koder m.v.)
- Udlån af afdelingernes egne midler

Effektivisering

Vi har i mange år været optaget af effektiv drift samt udviklingen heraf. Det er vores opfattelse, at driften af boligerne er kendetegnet ved effektivitet og høj kvalitet i drift og vedligeholdelse af bygningerne og områderne, såvel som administrationen af boligerne og afdelingernes økonomi.

Selv om der kan være forhold, der gør, at driften naturligt er dyrere i nogle afdelinger, så indikerer analysen, at der er effektiviseringspotentiale i flere af afdelingerne, og at dette potentiale, set i forhold til sammenlignelige afdelinger, er stigende. Dog er det ledelsens vurdering, at der i et vist omfang indenfor branchen udføres "kreativ effektivisering", som kan spille ind, når effektiviseringspotentialet over tid gøres op. Effektiv drift er et fokusområde, der efterhånden falder naturligt for medarbejderne at inddrage i dagligdagen, for derigennem at medvirke til at sikre en god effektiv og sikker drift til gavn for beboerne.

Effektivisering via konkurrenceudsættelse

Der er i 2023 arbejdet ud fra den opdaterede forretningsgang på indkøb og aftaleindgåelse. Ud over rammer, opstiller forretningsgangen en række kontroller som medarbejderne i Team Teknik & Drift jævnligt kontrollerer bliver overholdt. I sagsstyringen udfyldes løbende tjekliste, som understøtter denne kontrol. Kontrollerne bliver udført i synergi med øvrige kontroller på beslægtede forretningsgange. Punktet omkring kontrol af rammeaftaler suppleres med oprettelse og årlig opdatering af en udbudstidsplan for rammeaftaler og leverandøraftaler.

Følgende områder har i 2023 været i udbud:

- Istandsættelse af flyttelejligheder er i udbud i tre puljer hvert 4. år. Udbuddet kører forskudt i de 3 områder. Nyeste udbuds-

runde blev startet op med udbud i drift 3 i 2022 og fortsatte i 2023 med de to sidste driftsområder.

Der er i 2023 indgået nye rammeaftaler på følgende områder:

- Håndværkerydelser – Der er indgået opdaterede aftaler på de gængse håndværkerydelser.
- Servicering af robotplæneklippere har været i udbud i 2023.

Rammeaftalerne på totalrådgivning og bygherrerådgivning udløb i 2023, og der var ikke opbakning iblandt de øvrige boligorganisationer til en nyt fælles udbud. Vi følger i den forbindelse udviklingen på markedet, indtil vi finder det gunstigt at udbyde rådgivningen på egen hånd.

Vi har lukket de aftaler, vi kunne inden aftalens udløb.

Effektivisering – udbud af forsikringer (EU-udbud)

Med baggrund i udløbet af rammeaftalen på forsikringer pr. 31. december 2023 skulle der tages stilling til, om tiden var den rette til et nyt EU-udbud. Alternativet ville have været at bringe den option som indgik i den eksisterende aftale i spil om en forlængelse af aftalen med 2 x 1 år.

Hen over sommeren havde forsikringsmægler Bækmark & Kvist gennemført en række EU-udbud på en næsten identisk boligorganisation. Med udgangspunkt i dette resultat sammenholdt med den gennemsnitlige skadesudbetaling på de eksisterende

de forsikringer, kunne der umiddelbart ved et nyt udbud, være udsigt til en besparelse på ca. 500.000 på de nuværende præmier. På den baggrund valgte ledelsen at iværksætte en ny udbudsrunde. Resultatet af udbudsrunderen blev en samlet besparelse på kr. 1.355.209, som svarer til kr. 6,34 pr. m². Før udbuddet udgjorde prisen kr. 11,48 pr. m².

Effektivisering – omlægning af udgifter fra konto 115 til 116, samt oprettelse af aktiviteter i ppv-planerne.

Selvom store dele af den almene sektor effektiviserede driften og bidrog solidarisk til indfrielsen af effektiviseringsmålet i boligaftalen for perioden 2014-2020, blev der i forlængelse boligaftalen 2020 fastsat et nyt effektiviseringsmål for den samlede almene sektor på 1,5 mia. kr. for perioden 2021-2026. Dette med baggrund i en vurdering af, at der på daværende tidspunkt fortsat var ca. 20 pct. af afdelingerne indenfor sektoren, som endnu ikke var kommet ordentligt i gang med effektiviseringsarbejdet.

Der er i styringsplatformen almenstyringsdialog.dk optaget en række nøgletal af både økonomisk og anden art, herunder det af styrelsen beregnede effektivitetstal. Disse tal er tænkt som redskaber i forbindelse med styringsdialog, egenkontrol og økonomistyring, og skal give et standardiseret grundlag for at vurdere efterlevelse af vigtige hensyn og målsætninger.

Effektivitetstal og enkelte andre nøgletal i styringsrapporten er beregnet med udgangspunkt i udgiftstal fra regnskabet. Effektiviseringstallene er baseret på konto 109, 110, 111, 112,1, 114, 115, 117 og 121. Der er særskilt krav om, at afdelingernes effektivitetstal lægges til grund for overvejelser over forbedringstiltag i forbindelse med egenkontrol. En stor del af de udgifter, som kan påvirkes af lejerne, afholdes lokalt som

Besparelse på forsikring 1.355.209 kr.



driftsudgifter i den enkelte boligafdeling, herunder rengøring, vedligeholdelse m.v. En effektivisering af driften vil i høj grad vise sig som besparelser på disse konti og derved fremgå af effektivitetstallet.

Det er opfattelsen, at afdelingernes effektivitetstal for konto 115 er væsentlig udfordret af, at der indenfor sektoren er ændret praksis for konteringen på henholdsvis konto 115 og 116 i forhold til før 2014. Dette med baggrund i en gradbøjning/udfordring af begrebet "almindelig vedligeholdelse" og "planlagt og periodisk vedligeholdelse".

På konto 115 føres normalt udgiften til almindelige vedligeholdelsesarbejder på bygninger, installationer og andre anlæg. Der henlægges ikke midler til dækning af almindelig vedligeholdelse, hvorfor udgifterne hertil må afholdes som driftsudgifter under hensyntagen til det i budgettet afsatte be-

løb. Konto 115 har dermed indvirkning på resultatopgørelsen.

På konto 116 bogføres de faktiske udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser er defineret som forebyggende vedligeholdelsesarbejder, som udføres efter en forudgående økonomisk og teknisk planlægning i form af en ppv-plan.

Selvom resultatopgørelsen ikke direkte påvirkes af udgifter afholdt under konto 116, skal det som en del af det godkendte driftsbudget fremgå, i hvilket omfang og til hvilke aktiviteter henlagte midler skal anvendes. Dette skal bl.a. sikre en forsvarlig vedligeholdelsesstandard og muliggøre en økonomisk styring. Udgifterne på konto 116 dækkes af henlagte midler på konto 401. På konto 120 foretages de årlige henlæggelser til fremtidig planlagt og periodisk vedligeholdelse m.v.

Vi har ved Arbejdernes Byggeforening haft stor fokus på at bidrage til effektiviseringen af den almene sektor med udgangspunkt i det som tidligere har været gængs (før 2014) indenfor sektoren. Men med de effektiviseringspotentialer som fortsat er givet på konto 115 for afdelingerne, har vi i 2023 fundet det nødvendigt at kigge ind muligheden for omlægning af "planlagte" aktiviteter fra konto 115 til konto 116. Disse aktiviteter oprettes i ppv-planerne fra og med 2024. Omlægningen vil som udgangspunkt bidrage positivt til resultatopgørelsen for afdelingerne i 2023. Omvendt vil omlægningen som udgangspunkt medføre et merforbrug på konto 116 i 2023. Afdelingernes overskud for 2023 vil derfor som tidligere år blive indregnet som en ekstraordinær henlæggelse på konto 120 i budgetterne for 2025. I forbindelse med omlægningen fra konto 115 til 116 er LBF forespurgt om sondringen imellem hvad der ligger ind under begreberne "almindelig vedligeholdelse" og "planlagt og periodisk vedligeholdelse", hvilket der umiddelbart ikke er en klar definition af. Der vil i 2024 fortsat blive fokuseret på en omlæg-

ning/tilretning af konteringen på konto 115 og 116.

Effektivisering via omorganisering af driften

Arbejdernes Byggeforening arbejder kontinuerligt med effektivisering af driften.

Udrulningen af robotplæneklippere i afdelingerne fortsatte i 2023, men der er fortsat afdelinger med potentiale for robotklippere. Det drejer sig primært om afdelinger med kommende helhedsplaner. Investeringen i robotplæneklippere betyder, at der frigøres ressourcer i driften. Udviklingen på robotplæneklippere har taget store skridt i løbet af 2023, og vi forventer, at vi med fordel, vil kunne se ind i en yderligere effektivisering på dette område i løbet af 2024.

Dialogen om en mere effektiv maskinpark og ikke mindst brugen af den eksisterende maskinpark er for alvor indledt i 2023. Vi vil fortsætte dette arbejde i 2024 og i løbet af året finde en samarbejdspartner, der kan rådgive os på området.



Effektivisering via digitalisering

Digitalisering

Organisationen arbejder til stadighed med at fremme digital kommunikation og digitalisering af arbejdsprocesser. Digitaliseringen bidrager til at frigøre tid således, at medarbejderne kan bruge tiden mere effektivt på at servicere beboerne og udtænke nye løsninger til effektivisering til fordel for beboerne. På den måde giver vi beboerne mere værdi, og det kan ses på bundlinjen.

Effektivisering via digital kommunikation

Der ses forsat en positiv udvikling i den digitale kommunikation, som boligorganisationen iværksatte i 2019.

Effektivisering via Penneo

– Underskrift med MitID

Som et led i digitaliseringen har vi en aftale med Penneo, som er et digitalt signatur- og transaktionssoftware, der hjælper med at digitalisere processer og øge effektiviteten. Vi automatiser tidskrævende processer ved at dirigere information til de rigtige mennesker på det rigtige tidspunkt gennem foruddefinerede arbejdsgange. Med Penneo minimeres tiden brugt på tilbagevendende opgaver, processer og manuel dataindtastning og øger produktiviteten.

Effektivisering via digital Post/e-Boks (NgDP – Next generation Digital Post)

I 2017 har Arbejdernes Byggeforening givet samtykke via Landsbyggefonden til at blive sidestillet med offentlige myndigheder og er således omfattet af kontrakten/tilslutningsaftalen om Digital Post. Formålet med at overgå til NgDP er at følge den digitale udvikling for boligorganisationer i Danmark, samt at være offentlig afsender, så boligorganisationen bl.a. kan udnytte mulighederne for de områder, der i forbindelse med NgDP er ændret i lovgivning, eks. fremsendelse af påkrav og opsigelse

af lejemål som digital post. Digitaliseringsstyrelsen er i 2023 blevet klar til den nye løsning med boligorganisationernes implementering til NgDP. Boligorganisationen har afventet, at Digitaliseringsstyrelsen og KTP, som er vores IT-leverandør blev klar til den nye løsning. I slutningen af 2023 er de første to boligorganisationer med WebBolig kommet op at køre på løsningen. Arbejdernes Byggeforening arbejder nu videre med tilslutningen til NgDP. Anvendelse af NgDP indebærer, at boligorganisationer skal have samtykke til anvendelse af cpr.nr. til digital kommunikation. Vi vil derfor forsat fremme indhentningen af samtykker (cpr-numre) til brug for digital kommunikation. Overgangen til NgDP, fremfor vores nuværende løsning med digital post til e-Boks, vil ikke medføre øget digitalisering, da vi forsat kun kan sende digital post til de lejere, som har givet samtykke.

Effektivisering via sammenlægning af afdelinger

I afdeling 43 og 46, som begge er beliggende i Skægkær Banevej på Skægkær Banevej, stod man i 2023 overfor at skulle tage stilling til en udskiftning af den eksisterende varmesforsyningskilde fra naturgas til fjernvarme. Dette med baggrund i Klima-, Energi- og Forsyningsministeriets ambition om, at der fra og med 2035 ikke længere skal være boliger i Danmark, som opvarmes af gasfy.

Afdelingerne er to meget sammenlignelige afdelinger, både hvad angår beliggenhed, boligmasse og økonomi. Begge afdelinger består af rækkehuse i et plan fra hhv. år 1997 og 2001. Alle boliger i begge afdelinger har egen have og et skur til opbevaring.

Det havde længe været intentionen at kigge ind i muligheden for en sammenlægning af de 2 afdelinger, og vi fandt derfor, at tidspunktet nu var det rette.

Begge afdelinger godkendte ekstraordinære afdelingsmøder hhv. 23. oktober 2023 og 24. oktober 2023 sammenlægning med virkning fra 1. januar 2024.

Beslutningen blev efterfølgende godkendt på organisationsbestyrelsesmøde den 9. december 2023. Den sammenlagte afdeling videreføres under betegnelsen, afdeling 46.

Nybyggeri

Borgergade 87 (kvote – 18-22 boliger)
Fremdriften af projektudviklingen, Borgergade 87 har været udfordret af særlige omstændigheder i forbindelse med anden projektudvikling (privat bygherre) på modsatte hjørne af Sportsvej og Borgergade. Vi er i den forbindelse mødt af krav fra kommunal side, om at skulle indgå som en del af en ny lokalplan for det private udviklingsområde, som umiddelbart trækker ud. En underlægning af ny lokalplan vil som udgangspunkt indebære visse udfordringer i relation til vores projekt. Vi er derfor fortsat i dialog med kommunen

om muligheden for projektudvikling af Borgergade 87 med udgangspunkt i den nuværende lokalplan for den del af området.

Fortætning – Afd. 13

- Projektudvikling ved fortætning

Som følge af stigende efterspørgsel for flere boliger, vedtog regeringen den 9. juni 2022 ny bekendtgørelse, som indeholder initiativer til at fremme byggeriet af flere almene boliger gennem fortætning. Social- og Boligstyrelsen udsendte i den forbindelse en ny vejledning om boligbyggeri ved fortætning i almene boligafdelinger den 16. maj 2023. Fortætning kan ske ved udfyldning af ledige arealer, tilbygning til eksisterende byggeri, udnyttelse af tagetager til beboelse samt ved at nedrive eksisterende bygninger og opføre nye større bygninger.

Der er afsat en pulje af midler, som har til formål at tilskynde til en højere grad af fortætning i landets boligafdelinger. Der kan ansøges om et tilskud til at udføre forbed-



Afd. 13 – Langelinie, Jyllandsgade, Nylandsvej

ringsarbejder, når der skal skefortætning af boligafdelingen. Bolig- og Planstyrelsen kan i perioden 2022-2031 indenfor en bevilling fastsat på den årlige finanslov give tilsagn om bidrag til forbedringsarbejder i forbindelse med fortætning med nye almene boliger.

Forbedringsarbejder kan være udskiftning af badeværelser og køkkener, opsætning af altaner, indbygning af elevatorer m.v. Beslutning om hvilke forbedringsarbejder der skal udføres, træffes af afdelingsmødet efter almenboliglovens almindelige regler herom. Tilskuddet til forbedringsarbejder kaldes et fortætningsbidrag, som for 2023 udgjorde kr. 169.653,- for hver ny almen bolig som opføres.

Vi har et erhvervslejemål beliggende Nylandsvej 3-5, som blev opsagt og frigjort med virkning pr. 1. august 2023. Lejemålet har siden 16. januar 2001 og indtil frigørelsesdatoen den 1. august 2023 været udlejet til AOF. Lejemålet indgår som en del af Arbejdernes Byggeforenings afdeling 13.

Da vi generelt har svært ved at genudleje de erhvervslejemål, vi har i området, tog vi straks efter opsigelsen initiativ til at kigge ind i muligheden for nedrivning af erhvervslejemålet, og fortætning med almene boliger.

Udføres der samtidig forbedringsarbejder og andre arbejder i den eksisterende afdeling 13, kan der med udgangspunkt i BEK nr. 1060 af 28/06/2022 ansøges om bidrag til disse arbejder. Bidraget skal anvendes til forbedringsarbejder i den forud for fortætningen eksisterende almene boligafdeling. Der er ansøgt og tildelt kvote til sagen på 19-21 kvoter (boliger) ved Silkeborg kommune, men der arbejdes p.t. på en udvidelse af projektet til 30 kvoter (boliger), som samtidig kan indbringe et fortætningsbidrag til afdeling 13 på op til kr. 5.089.590,-.

Status - kvoter

Borgergade 87 – 18-22 kvoter (boliger)
Borgergade 43/Herholtsvej 2-6 (helhedsplansprojekt) – 6 kvoter (boliger)
Afd. 13 (erhverv – fortætning) – 19-21 kvoter (boliger)

Vi har derfor overfor Silkeborg Kommune af flere omgange og sidst på styringsdialogmødet 2023 tilkendegivet en forventning om, at man fra kommunal i forbindelse med fremtidig kvotetildeling vil tage højde for den mistede kvote på 50 til Fredens Gård Projektet (Enggaard A/S/Silkeborg Kommune), som vi var stillet i udsigt.

HR

Vi har i 2023 haft en stabil personalesituation i administrationen. Der er som planlagt tilført ekstra ressourcer i administrationen med baggrund i arbejdet med helhedsplanerne, således at der nu p.t. er 15 administrative medarbejdere i administrationen.

Bortset fra drift 3 har personalesituationen i driften som været stabil.

Bedst som personalesituationen var ved at være stabiliseret i drift 3, stod vi endnu engang tilbage med en ledig områdelederstilling, da områdelederen med virkning pr. 1. februar 2024 lod sig headhunte til et job indenfor den private sektor.

Men endnu engang har medarbejderne bidraget til at få enderne til at nå sammen, og der tiltræder en ny områdeleder i stillingen den 1. maj 2024.

I regi af Boligsocial Helhedsplan Silkeborg har personalesituationen i 2023 været stabil, og året betegnes som et produktivt år.



Personalesag (besvigelse – regnskabsperioden 2020-2021)

Som det fremgik af årsberetningen for regnskabsåret 2021, blev fra anklagemyndighedens rejst tiltale mod den tidligere medarbejder i administrationen.

Der var berammet retsmøde i sagen ved Retten i Viborg den 18. januar 2022. Et møde som desværre blev der aflyst, da en af de 2 forsvarere, som er på sagen, havde sygemeldt sig.

Den 15. september 2023 modtog Arbejderens Byggeforening meddelelse om underretning af nyt retsmøde i sagen. Et retsmøde som blev berammet til den 31. januar 2024, kl. 9.00.

Der er i den forbindelse faldet dom (straffedom) i sagen, hvor medarbejderen i anklageskriftet stod tiltalt for 33 fakturaforbrydelser til et samlet beløb på kr. 543.000,00. Han nægtede de seks af tiltalerne, og efter en kortere forhandling mellem anklager og forsvarere, blev anklageskriftet rettet til, så sagen kunne afgøres straffemæssigt på dagen med

et samlet beløb på kr. 398.000,00 for 27 tilfælde af fakturasvindler. Ændring af tiltalen havde ingen indflydelse på strafferammen.

Medarbejderen blev idømt 1 års betinget fængsel samt påbud om 200 timers ulønnet samfundstjeneste.

Repræsentantskabet – møde-/kursusaktivitet

Den 25. oktober 2023 var der inviteret til temamøde/-kursus omkring emnerne

- Mail/Outlook – Gerel brug af Outlook, sikkerhed samt gode råd til god brug af e-mails
- Brunata Online – En platform for administratorer og beboere, hvor man kan få et samlet overblik over data fra forbrugsmålere, præsenteret i overskuelige grafer og tabeller.

Den 9. november 2023 blev der afholdt kursus for nyvalgte formænd og afdelingsbestyrelsesmedlemmer med følgende hovedoverskriften:

- Valgt ind i afdelingsbestyrelsen – og hva` så?

Den 31. januar 2024 blev der afholdt erfa- og informations for formænd med følgende hovedtema:

- Indsigt i det materiale, som udleveres i forbindelse med indflytning i vores boliger. Emnet var et ønske fra sidste års møde, og der var bred enighed om at bevare formandsmødet, som det møde det er i dag, et netværks-/erfaringsudvekslings- og vidensdelingsmøde.

Samarbejdet med ledelsen og medarbejderne/ organisationsbestyrelsesarbejdet

Der skal generelt lyde en stor tak til personalet ved Arbejdernes Byggeforening for det engagement, der altid bliver lagt for dagen i både medgang og modgang til gavn for vores lejere.

Fra organisationsbestyrelsens side sætter vi til stadighed stor pris på, at det samlede team af medarbejdere (administrativt, driftsmæssigt og boligsocialt) ved Arbejdernes Byggeforening har formået at fastholde fokus på "At skabe rammerne for det gode hjem" for vores beboere i 2023.

Tak til repræsentantskabet, organisationsbestyrelsesmedlemmer, direktør René Kjær Rasmussen og til alle medarbejdere for samarbejdet i 2023. Vi ser frem til samarbejdet i 2024.

Jeg håber naturligvis, at de personer, som vi senere skal vælge til organisationsbestyrelsen, vil kunne finde sig godt til rette, så det er muligt at fortsætte det gode samarbejde.

Silkeborg den 3. april 2024
Organisationsbestyrelsen



Temamøde for repræsentantskabet 25. oktober 2023

Organisationsbestyrelsen



Formand
Tina Pedersen



Næstformand
Paw Andreassen



Karen Rod Jensen



Ulla Dinesen



John Sørensen



Jette Bisgaard



Henrik Bech Nielsen



Bruger DU fællesvaskeriet?

I størstedelen af vores afdelinger har vi fællesvaskerier til glæde for mange beboere.

Når man deler fælles faciliteter med andre, er det vigtigt, at alle udviser hensyn. Ved at følge nedenstående råd, kan du bidrage til at skabe en god brugeroplevelse for dig selv og andre brugere af fællesvaskeriet.

- Orienter dig om vaskeriets åbningstider og benyt kun vaskeriet indenfor den tilladte tid
- Læs og efterlev brugervejledningerne og regelsæt for brugen af vaskeriet/maskinerne
- Overhold altid egne vasketider og respekter også andres reserverede tider, så alle kan bruge vaskeriet uden forsinkelser
- Bor du i en afdeling, hvor der skal reserveres vasketid, så sørg for, hvis muligt, at annullere tiden, hvis du bliver forhindret – andre ønsker måske at gøre brug af tiden

- Efterlad altid vaskeriet i samme stand, som du gerne vil finde det. Tag affald, tom emballage og lignende med dig, når du forlader vaskeriet

- Rengør maskinerne efter brug, det er altid rart at komme til en ren maskine. Vasker du tøj, som efterlader "fnuller" eller afgiver lugtgener, så sørg for at gøre maskinen ekstra grundigt rent

- Lad ikke dit tøj ligge i maskinerne, når det er færdigt. Fjern dit vasketøj fra vaskeriet, så hurtigt som muligt, for at give andre plads til at bruge vaskeriet og maskinerne

- Oplever du fejl ved maskinerne, skal dette meddeles til afdelingens driftspersonale

Ved at følge disse retningslinjer kan du bidrage til en smidig og hensigtsmæssig brug af vaskeriet.

Rigtig god fornøjelse.



Ny BOLIGSOCIAL INDSATS i Silkeborg 2024-2027

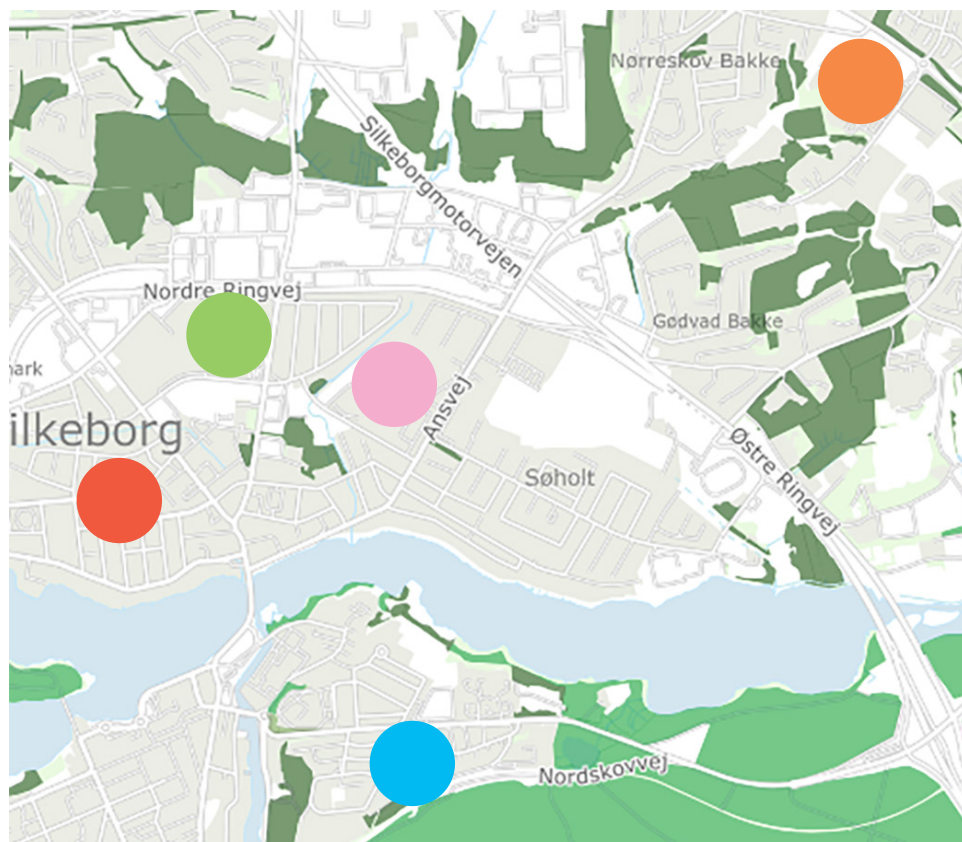
Flere får tilbud om en boligsocial indsats

Arbejdernes Byggeforening, AAB Silkeborg og Silkeborg Kommune har de sidste 8 år i fællesskab haft ansvaret for at lave særlige indsatser i en række almene boligafdelinger.

Indsatserne går under navnet Boligsocial Helhedsplan, og er støttet af Landsbyggefonden i fire år ad gangen. Den 1. januar 2024 blev den boligsociale helhedsplan ud-

videt fra fire boligafdelinger til femten, og yderligere en boligorganisation, Silkeborg Boligselskab, trådte ind i samarbejdet.

Den boligsociale indsats er med udvidelsen fordelt på fem områder i Silkeborg by, og er dermed blevet mere bydækkende. Arbejdernes Byggeforening har 5 afdelinger med, nemlig afd. 13, 14, 16, 17 og 18.



Oversigt over områder for Boligsocial Helhedsplan, afd. 13, Langelinie, afd. 14, Ravnholtvej/ Nylandsvej, afd. 16, Lupinvej, afd. 17, Sandvejen og afd. 18, Lindeparken

Kort fortalt er formålet:

At den boligsociale indsats, gennem en række aktiviteter, styrker børn og unges livschancer, støtter voksne så de opnår øget handlekraft, samt understøtter den sociale udvikling i boligområderne.

Helt konkret skal indsatsen fx understøtte at:

- Flere børn og unge får en uddannelse og kommer i beskæftigelse
- Flest mulig kommer i beskæftigelse/tættere på arbejdsmarkedet

At boligområderne skal danne rammen for at beboerne kan udvikle sig og trives både individuelt og i fællesskaber.

Helt konkret skal indsatsen fx understøtte at:

- Beboere, der ikke har tilknytning til arbejdsmarkedet, har mulighed for at være en del af fællesskaber/netværk/indsatser
- Beboere, der har behov for hjælp til at trives psykisk og socialt hjælpes på rette vej gennem støtte, rådgivning og social brobygning

I alt 4.400 beboere har nu mulighed for at få hjælp til for eksempel:

- kontakten til det offentlige system
- at komme i gang med et aktivt fritidsliv
- blive klogere på uddannelsessystemet
- rådgivning til jobsøgning
- en snak om personlige emner
- støtte til at igangsætte nye fællesskaber i afdelingen

Indsatser spænder bredt

Medarbejderne i det boligsociale team kan yde vejledning og brobygning inden for følgende temaer:

- Børn og familieforhold – hvis noget er svært
- Guidning til fritidsaktivitet – få hjælp til at vælge og søgning af kontingentstøtte
- Uddannelse og beskæftigelse – få hjælp til ansøgninger og CV
- Ungeliv – herunder også hjælp til at søge fritidsjob
- Naboskab – fx hjælp til at opstarte nye lokale aktiviteter
- Netværk – guidning til nye fællesskaber
- Sundhed – individuel trivelsessamtale og brobygning til sundhedstilbud

Alle beboerne i de 15 boligafdelinger kan henvende sig med spørgsmål eller ved behov for hjælp. I nogle tilfælde kan de boligsociale medarbejdere selv hjælpe, i andre tilfælde guider medarbejderne videre til fx kommune eller civilsamfundsorganisationer, som har de rette kompetencer til at hjælpe.

Rådgivning skal klæde den enkelte bedre på

Her og nu gør rådgivning, brobygning og opfølgning en stor forskel for de beboere, der har brug for afgrænset hjælp til at komme videre med en problemstilling. Men det er også vigtigt, for den enkelte beboer selv at opnå erfaring og kompetencer, der gør, at vedkommende er i stand til at leve et aktivt liv, er beslutningsdygtig og kan tage ansvar for både sig selv og de fællesskaber, vedkommende indgår i. Derfor skal beboerrådgivning også ses som hjælp til selvhjælp.

At få rådgivning betyder for nogle beboere, at de får overblik og overskud, som får afgørende betydning for den personlige udvikling; for nogle betyder det, at de finder vej til uddannelse eller beskæftigelse. For andre igen, at de kommer i gang med et ak-

tivt fritidsliv eller prøver kræfter med lokale projekter, som giver adgang til nye netværk. Der er fokus på at styrke handlekraften for både individer og kollektiver.

Fokus på det levede liv

Der er fokus på godt naboskab og lokalt engagement fordi det gør et område attraktivt, og skaber fællesskaber, der er til glæde for mange og styrker trygheden og tilfredsheden med at bo i et område. Det gælder for eksempel opstart af Natteravne i områderne. Ud over at støtte lokale fællesskaber bygger den boligsociale indsats også bro til aktiviteter uden for boligområderne.

Det er en del af visionen at styrke beboernes sociale liv og frivillige engagement ud fra devisen at "alle har ressourcer at bidrage med". Derudover er et aktivt liv afgørende for god trivsel og reduktion af ensomhed. Overordnet set har det boligsociale arbejde fokus på "hele det levede liv" – det er også derfor paletten af tilbud er så bred. Livskva-

litet kan både afhænge af at få hjælp til at komme i gang med noget, men kan også handle om hjælp til at holde fast i en positiv udvikling – behov der kan opstå på forskellige tidspunkter i livet.

Lokal forankring og kendskab til muligheder

Den boligsociale indsats er lokalt forankret – det vil sige, at medarbejderne er ude i områderne, og dermed tæt på beboerne. Det betyder også, at der ikke er langt til én at tale med eller spørge til råds. Derudover har medarbejderne stort kendskab til muligheder både helt lokalt og i resten af kommunen.

Kontaktinformation

Hvis du har spørgsmål eller gerne vil i kontakt med en medarbejder fra den boligsociale helhedsplan, er du velkommen til at kontakte en af beboerrådgiverne:

Caja Malling Beck på tlf. 30163379 eller
Kenneth Østergaard på tlf. 30163377



Beboerrådgiver Caja Malling Beck



Beboerrådgiver Kenneth Østergaard

50-års jubilæum i Færgegården

Hanna Dræby Jensen kunne den 1. marts 2024 fejre 50-års jubilæum i lejligheden i Færgegården.

Hanna blev noget overrasket, da vi kontaktede hende og fortalte om jubilæet. "Det følte slet ikke som om, der er gået så lang tid" – udbrød hun grinende.

Vi ønsker Hanna et stort tillykke med 50-års jubilæet og tak for de mange gode år som trofast beboer i Arbejdernes Byggeförening.



NYT TAG over hovedet på beboerne på Padborgvej

125 almene lejeboliger har nu fået nyt tag over hovedet. Beboerne i afdeling 44 på Padborgvej 3-134 er glade. Deres store renoveringsprojekt med tagrenovering er nemlig afsluttet.

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

revnede og kip-rygningen smuldrede, hvilket medførte en utæt tagflade og risiko for at pladerne løsnede sig ved vindpåvirkning.

Efter indstilling fra Arbejdernes Byggeförning lagde afdelingsbestyrelsen derfor op til gennemførelsen af projekt "tagrenovering". Projektet blev godkendt af beboerne på et ekstraordinært afdelingsmøde den 6. oktober 2021, og herefter kunne projektet med udskiftning af tag starte efteråret 2022.

Alle boliger var omgivet af stillads under arbejdsudførelse



Tømrerfirmaet Smith A/S har stået for arbejdet med udskiftning af eksisterende tagbeklædning til tagpap incl. nye tagrender og nedløb. Skurene i gårdene er også blevet renoveret med nyt tagpap, tagrender og nedløb, så hele afdelingen fremstår æstetisk flot.

Afdelingen består af 125 almene familieboliger, som er fordelt i 4 gårde. Boligerne er opført som rækkehuse med en lille have.

Et år er gået og aflevering af projektet skete den 17. november 2023

Afdelingsbestyrelsen tog i den forbindelse initiativ til at invitere alle beboerne til fejring i fælleshuset, hvor de på en solrig vinterlørdag kunne mødes og fejre, at tiden med



Oversigtsbillede af afd. 44, Padborgvej 3-134

stillads og håndværkere var slut. Beboerne hyggede sig på kryds og tværs, og der blev både serveret lækker mad, kage og øl/vand til alle, som kiggede forbi til fejringen.



Der var cirka 25 lejemaal og 50 beboere til festen. Alle gav udtryk for, at det var et godt initiativ, og at de havde haft en hyggelig eftermiddag

Formandsmødet FOKUSERER på indflytningsmateriale

Onsdag den 31. januar 2024 samledes formændene fra Arbejdernes Byggeförening til det årlige formandsmøde med et centralt tema: Indsigt i det materiale, der udleveres i forbindelse med indflytning i boliger hos Arbejdernes Byggeförening. Dette emne, som blev foreslået ved sidste års møde, har vakt interesse blandt boligorganisationens formænd, idet det spiller en stor rolle for nye beboeres velkomst.

Teamleder for Team Udlejning & Sekretariat, Rikke Juul Sundwall præsenterede en række slides, der afdækkede forskellige aspekter af indflytningsprocessen, fra digitaliseringen af lejekontrakter til den omfattende informationspakke, der udleveres til nye beboere. Boligorganisationen har taget skridt til at

modernisere deres processer, hvilket inkluderer muligheden for digital underskrift af lejekontrakter gennem Penneo platformen. Dette tiltag er blevet vel modtaget blandt alle de nye beboere.

Nye beboere modtager information, der omfatter lejekontrakt, husorden, vedligeholdelsesreglement, og foreningens vedtægter, sammen med praktisk information om alt fra nøgleudlevering til håndtering af akutte skader. Den digitale tilgang fortsætter med en e-mail indeholdende alle relevante dokumenter og bilag efter underskrift.





Digital udvikling

- Første digitale kontrakt sendt i december 2017
- 2.437 kontrakter underskrevet digitalt
- 80 % underskriver digitalt

Indflytningssynet, en vigtig del af processen, varetages af medarbejdere fra driftskontorerne, hvor nye beboere får nøglerne og en gennemgang af lejemålet. En indflytningsrapport udarbejdes og sendes umiddelbart herefter, enten via e-mail eller brevpost, afhængig af beboerens præference.

Arbejdernes Byggeforening udnytter også deres hjemmeside til at tilbyde en bred vifte af nyttige oplysninger fra akutte skader til bo-

ligstøtte og råderet, som sikrer at medlemmer har nem adgang til vigtig information.

Udover informationen om indflytningsmaterialer, indeholdte mødet også orientering om kommende aktiviteter for 2024, herunder en tur for repræsentantskabet og tema-kurser med fokus på energioptimering og økonomi.

Formandsmødet understregede Arbejdernes Byggeforenings engagement i at forbedre og forenkle overgangen for nye beboere samt deres løbende indsats for at opdatere og forbedre beboernes oplevelser gennem digitalisering og omfattende information.



LEDIG BOLIG I TULIPANGÅRDEN

Er du enlig, over 50 år og interesseret i at bo i et seniorbofællesskab?

- Så kontakt en af os fra visitationsudvalget i afdelingen:

Karin Jørgensen, tlf. 2343 2773

Jette Schmidt, tlf. 4019 7393

Erling Andersen, tlf. 2310 4249

Størrelse lejlighed og husleje

2 værs. lejlighed på 71,3 m²

Husleje kr. 6.534,00 + forbrug mm

Tulipangården ligger dejligt centralt på hjørnet af Tulipanvej og Borgergade og består af 31 lyse 2-værelseslejligheder med soveværelse, stue, køkken, bad og entre.

I gårdhaven finder man den skønneste oase med hyggekrege med haveborde og stole, blomster, frugttræer, urtehave, bålsted og petanquebane.

En af beboerne fortæller "Alle kender alle, og vi hygger os meget i fællesskabet. Man kan passe sig selv, hvis det er det man har brug for, eller man kan deltage i mange aktiviteter, madlavning, haven, kortspil, dart eller andet - Tulipangården er et godt sted at bo"



**ARBEJDERNES
BYGGEFORENING**
Vi skaber rammerne for det gode hjem

Årsregnskaberne er GODKENDT

Alle regnskaber for afdelingerne i Arbejder-nes Byggeforening er godkendt, og du kan finde dem på vores hjemmeside www.arbejdernesbyggeforening.dk under hver afdeling.

I afdelinger, hvor der er valgt afdelingsbestyrelse, godkender afdelingsbestyrelsen årsregnskabet for afdelingen.

Er der ikke valgt en afdelingsbestyrelse i din afdeling varetager organisationsbestyrelsen afdelingens interesser.

Afdelingens regnskab er underskrevet af afdelingsbestyrelsen/organisationsbestyrelsen

og endeligt godkendt på det ordinære repræsentantskabsmøde afholdt den 3. april 2024.

Der findes 2 versioner af afdelingens regnskab

- Et kort brugervenligt regnskab med diagrammer og illustrationer
- Et langt regnskab med noter og balancer

Regnskabet kan også bestilles på tlf. 8682 3788 eller på e-mail info@arbejdernesbyggeforening.dk

Regnskab 2023
Afdeling 1
Højvangen



ARBEJDERNES BYGGEFORENING



Anvenderregnskabet er udarbejdet efter lov om almenne boliger og driftsmyndighedens krav til almenne boligorganisationers regnskabsafregning.

Regnskabet er revideret i overensstemmelse med internationale standarder om revision af virksomhedsregnskaber for almenne boligorganisationer.

Dette brugervenlige regnskab er en komprimering af det udarbejdede regnskab for afdelingen. Blandt andet er kun det udarbejdede regnskab med tilhørende noter, er det tilgængeligt på vores hjemmeside www.arbejdernesbyggeforening.dk.



Årets overskud
kr. 57.449

Boligorganisation		Afdeling		Tilbyrferende kommune																																							
LBF-nr.: 0225	CVR-nr.: 38 23 96 19	LBF-nr.: 00100	Afdelingens status: Boligafdeling	Kommunenumr.: 740																																							
Arbejdernes Byggeforening Færgelunden 1 8600 Silkeborg		Højvangen Sølystvej/Lollandsgade 8600 Silkeborg		Silkeborg Kommune Søvej 1 8600 Silkeborg																																							
Telefon: 86823788 Mail: info@arbejdernesbyggeforening.dk www: www.arbejdernesbyggeforening.dk				Telefon: 89701000 Mail: kommunen@silkeborg.dk																																							
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>Lejemål</th> <th>Bruttoetageareal i alt m²</th> <th>Antal lejemål</th> <th>Å lejemålsenhed</th> <th>Antal lejemålsenheder</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Almene familieboliger</td> <td>1.648</td> <td>24</td> <td>1</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>Almene ungdomsboliger</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Almene ældreboliger</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Boligudnyttelse i alt</td> <td>1.648</td> <td>24</td> <td></td> <td>24</td> </tr> </tbody> </table>						Lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder	Almene familieboliger	1.648	24	1	24	Almene ungdomsboliger	0	0	1	0	Almene ældreboliger	0	0	1	0	Boligudnyttelse i alt	1.648	24		24													
Lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder																																							
Almene familieboliger	1.648	24	1	24																																							
Almene ungdomsboliger	0	0	1	0																																							
Almene ældreboliger	0	0	1	0																																							
Boligudnyttelse i alt	1.648	24		24																																							
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>Boliger fordelt på antal rum</th> <th>Antal rum</th> <th colspan="4"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1.202</td> <td>18</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>446</td> <td>6</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>0</td> <td>0</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>0</td> <td>0</td> <td colspan="3"></td> </tr> </tbody> </table>						Boliger fordelt på antal rum	Antal rum					1	0	0				2	1.202	18				3	446	6				4	0	0				5	0	0					
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum																																										
1	0	0																																									
2	1.202	18																																									
3	446	6																																									
4	0	0																																									
5	0	0																																									
<table border="1" style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td>Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Heraf enkeltværelser (uden selvstændig køkken)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Heraf boligselskaber (Individuel/kollektiv)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Efterskolelejemål</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1 pr. pl/bog</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Institutioner</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>60 m²</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Garager/carporte</td> <td>0</td> <td>7</td> <td>1/5</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Lejemål/forlystninger i alt</td> <td>1.648</td> <td>31</td> <td></td> <td>25</td> </tr> </tbody> </table>						Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)	0	0				Heraf enkeltværelser (uden selvstændig køkken)	0	0				Heraf boligselskaber (Individuel/kollektiv)	0	0				Efterskolelejemål	0	0	1 pr. pl/bog	0	Institutioner	0	0	60 m ²	0	Garager/carporte	0	7	1/5	1	Lejemål/forlystninger i alt	1.648	31		25
Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)	0	0																																									
Heraf enkeltværelser (uden selvstændig køkken)	0	0																																									
Heraf boligselskaber (Individuel/kollektiv)	0	0																																									
Efterskolelejemål	0	0	1 pr. pl/bog	0																																							
Institutioner	0	0	60 m ²	0																																							
Garager/carporte	0	7	1/5	1																																							
Lejemål/forlystninger i alt	1.648	31		25																																							
Matrikelnr.:		1098 Silkeborg Hårkjøder																																									
BBR-egendomsnummer.:		15311																																									
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>Rettype:</th> <th>Antal lejemål</th> <th>Bruttoetageareal i alt m²</th> <th>Tilgagnsdato for offentlig støtte</th> <th>Skæringsdato, byggeskabs/drift eller overtagesdato eksisterende ejendom</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>fort/lovertaget med støtte efter boligbyggerloven, ældreboligloven eller lov til almenne boliger</td> <td>24</td> <td>1.648</td> <td></td> <td>01.01.1941</td> </tr> <tr> <td>fort/lovertaget med støtte efter forlystelsesloven</td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>fort/lovertaget uden støtte</td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="5">Ugeart:</td> </tr> <tr> <td>per 1 etagebyggen</td> <td>24</td> <td>1.648</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>per 1 terr./lav byggen</td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						Rettype:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilgagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeskabs/drift eller overtagesdato eksisterende ejendom	fort/lovertaget med støtte efter boligbyggerloven, ældreboligloven eller lov til almenne boliger	24	1.648		01.01.1941	fort/lovertaget med støtte efter forlystelsesloven	0	0			fort/lovertaget uden støtte	0	0			Ugeart:					per 1 etagebyggen	24	1.648			per 1 terr./lav byggen	0	0					
Rettype:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilgagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeskabs/drift eller overtagesdato eksisterende ejendom																																							
fort/lovertaget med støtte efter boligbyggerloven, ældreboligloven eller lov til almenne boliger	24	1.648		01.01.1941																																							
fort/lovertaget med støtte efter forlystelsesloven	0	0																																									
fort/lovertaget uden støtte	0	0																																									
Ugeart:																																											
per 1 etagebyggen	24	1.648																																									
per 1 terr./lav byggen	0	0																																									

BALANCELEJE - Nøglen til økonomisk sundhed i almene boligafdelinger

At have et godt sted at bo er fundamentalt for et lykkeligt og stabilt liv. Dette princip er især gældende i den almene boligsektor, hvor begrebet "balanceleje" sikrer, at huslejen nøje matcher afdelingens faktiske udgifter, og skaber en retfærdig økonomisk model for alle.

En almen boligafdeling er sin egen økonomiske enhed, hvor indtægterne fra huslejen direkte dækker de løbende udgifter. Disse udgifter inkluderer bl.a. alt fra afdrag på lån, ejendomsskat, forsikringer, vedligehold af grønne områder og beboeraktiviteter. Et vigtigt aspekt ved denne model er, at boligorganisationen ikke har til formål at gene-

rene profit. Derimod går huslejen til nødvendige udgifter og vedligehold, hvilket sikrer, at boligafdelingen forbliver økonomisk bæredygtig og retfærdig for beboerne.

For at administrere disse økonomiske anliggender effektivt, opkræver boligorganisationen et administrationsbidrag, der anvendes til blandt andet IT, personale, og udlejning af boliger. Dette sikrer, at boligafdelingen kan operere effektivt og opfylde sine forpligtelser overfor beboerne.

Et særligt kendetegn ved den almene boligsektor er den obligatoriske oprettelse af en Dispositionsfond og bidrag til Lands-





Arbejdernes Byggeforening - Budgetfilm

byggefonden, når lånene er afdraget. Disse fonde spiller en kritisk rolle i at sikre, at afdelingerne har midler til større vedligeholdelsesprojekter og til at assistere afdelinger, som står over for økonomiske udfordringer.

Beboerdemokratiet er et centralt element i den almene boligsektor. Beboerne har indflydelse på afdelingens budget og kan på det årlige afdelingsmøde stemme om forslag, der kan påvirke huslejen. Dette sikrer en gennemsigtig beslutningsproces og direkte engagement fra beboernes side.

Desværre er det ikke altid muligt at spare op til alt vedligehold som planlagt, på grund af de økonomiske realiteter. Her spiller Dispositionsfonden en vital rolle ved at tilbyde økonomisk støtte til nødvendige projekter, hvilket understreger solidariteten mellem afdelingerne.

Balancelejeprincippet sikrer, at beboerne i en almen boligafdeling betaler en fair pris

for deres hjem, som nøje afspejler de reelle omkostninger ved at bo der. Dette bidrager til en økonomisk bæredygtig og retfærdig boligsektor, hvor fokus er på beboernes velvære og det fælles bedste frem for profit.

I Arbejdernes Byggeforening har vi lavet en lille film som viser, hvordan økonomien hænger sammen, når du bor i en almen lejlighed.

Se filmen på vores hjemmeside



Tidsplan for afdelingsmøder

Indkaldelser til afdelingsmøderne udsendes i starten af juli måned 2024.

Hold øje med din mail
– Nogle gange lander
post fra Arbejdernes
Byggeforening i
uønsket post/spam

Afdelingsmøder 2024

Afdeling	Dato	Tid	Afholdes
Fællesmøde - Afd. 1, 3, 11, 27, 31, 33, 60	29.08.24	19.00	Fælleshuset, Tulipanvej 56
Fællesmøde - Afd. 26, 35, 36, 38, 41, 55	29.08.24	17.00	Fælleshuset, Tulipanvej 56
Fællesmøde - Afd. 29, 37, 39, 47, 53, 54	19.08.24	17.00	Mødelokale 4, Færgegården 2
Afd. 2 - Ringgården	29.08.24	19.00	Nordre Fælleshus, Nylandsvej 20
Afd. 4 - Kærshøjvej 1-19, 2-32/Nylandsvej 67-85	27.08.24	19.00	Nordre Fælleshus, Nylandsvej 20
Afd. 5 - Borgergade 43, Herholtsvej 2-6, Kejlstrupvej 7-13	21.08.24	18.00	Fælleshuset Færgely, Færgevej 11
Afd. 7 - Højtoftevej 1-9/Nylandsvej 87-89	26.08.24	17.00	Nordre Fælleshus, Nylandsvej 20
Afd. 8 - Vestre Ringvej 16-18	22.08.24	19.00	Lysbro Plejecenter, Cafeen, Lysbrogade
Afd. 9 - Kærshøjvej, Nylsmdavej, Ndr. Ringvej	28.08.24	19.00	Nordre Fælleshus, Nylandsvej 20
Afd. 10 - Færgegården 1-19, 2-18/Enghavevej 6-12	27.08.24	19.00	Fælleshuset Færgely, Færgevej 11
Afd. 12 - Borgergade 14-20/Nørretorv 2-8	26.08.24	19.00	Fælleshuset Færgely, Færgevej 11
Afd. 13 - Langelinie 12-36/Jyllandsgade 9-17/Nylandsvej 3-5	22.08.24	19.00	Nordre Fælleshus, Nylandsvej 20
Afd. 14 - Ravnholtvej 18-22/Nylandsvej 17	27.08.24	17.00	Nordre Fælleshus, Nylandsvej 20
Afd. 15 - Lavendelvej, Violvej, Bregnevej, Valmuevej	19.08.24	17.00	Fælleshuset Færgely, Færgevej 11
Afd. 16 - Lupinvej 18-96	22.08.24	19.00	Huset, Kejlstrupvej 51
Afd. 17 - Sandvejen 32-48	21.08.24	17.00	Nordre Fælleshus, Nylandsvej 20
Afd. 18 - Lindeparken 22-48	26.08.24	19.00	Huset, Kejlstrupvej 51
Afd. 19, 51 - Langelinie 1-11 og Nylandsvej 9-13	19.08.24	19.00	Fælleshuset Havfruen, Langelinie 13
Afd. 20 - Arendalsvej 301-422	21.08.24	19.00	JYSK Park, Ansvej 108
Afd. 22 - Tulipanvej 9-11	20.08.24	17.00	Fælleshuset, Tulipanvej 56
Afd. 23 - Tulipanvej 14-96	21.08.24	19.00	Fælleshuset, Tulipanvej 56
Afd. 24 - Rosengade 1 A-L	26.08.24	17.00	Fælleshuset, Tulipanvej 56
Afd. 25 - Kejlstrupvej 101-233	28.08.24	19.00	Fælleshuset, Kejlstrupvej 169
Afd. 28 - Færgevej 3	28.08.24	17.00	Fælleshuset Færgely, Færgevej 11
Afd. 30 - Sandvejen 50	21.08.24	15.30	Fælleslokalet
Afd. 32 - Bomholts Plads 9-11/Gård 8-12	28.08.24	17.00	Fælleshuset, Tulipanvej 56
Afd. 34 - Vestergade 144-158	22.08.24	16.00	Fælleslejligheden
Afd. 40 - Nylandsvej 74	21.08.24	16.30	Fælleslokalet
Afd. 42 - Gunilshøjvej 15-53, 70-106/Pedersmindevej 16-18	27.08.24	19.00	Fælleshuset, Gunilslund 130
Afd. 44 - Padborgvej 3-134	26.08.24	19.00	Fælleshuset, Padborgvej 83
Afd. 45 - Bredhøjvej 24-32/Brokbjergvej 13-39	26.08.24	17.00	Fælleshuset, Bredhøjvej 28 D
Afd. 46 - Skægkær Banevej 32-66/70-72/43-93	19.08.24	19.00	Hjerterummet, Skægkærskolen
Afd. 48 - Arendalsvej 275-289	29.08.24	17.00	Skovhuset, Arendalsvej 424
Afd. 50 - Nørretorv 10-12	27.08.24	17.00	Driftskontoret, Nørretorv 16
Afd. 56 - Tulipangården, Tulipanvej 1	19.08.24	17.00	Fælleslokalet
Afd. 57 - Kirunavej 121-159	20.08.24	17.00	Fælleshuset, Kirunavej
Afd. 58 - Smedebakken 22-76	19.08.24	19.00	Hotel Radisson, Papirfabrikken
Afd. 59, 61 - Buskelundhøjen 33-55 og 125-165	29.08.24	19.00	Fælleshuset, Padborgvej 83
Afd. 62 - Tusindfryd 140-198	28.08.24	19.00	Skovhuset, Arendalsvej 424

Regulering af aconto vand- og varmebidrag pr. 1. maj 2024



Arbejdernes Byggeförening har varslet en regulering af aconto vand- og varmebidrag pr. 1. maj 2024. Reguleringen sker alene som følge af udviklingen i forbrug af vand og varme.

Forbrugsudvikling

De lejere, som har boet i lejemålet i hele kalenderåret 2023 og hvis aconto indbetaling adskiller sig væsentlig fra forbruget i 2023, er varslet en regulering som følge heraf.

Reguleringen sker på baggrund af forbrugsregnskabet for 2023 og den er fordelt på perioden 01.05. – 31.12.2024. I reguleringen er der taget højde for den aconto indbetaling, der er opsamlet i perioden 01.01.-30.04.2024.

Prisudvikling – vand

Silkeborg Forsyning har ikke varslet en prisændring siden sidste regulering den 1. januar 2023, hvorfor der ikke sker en ændring i aconto bidrag som følge af prisregulering.

Prisudvikling – varme

Silkeborg Forsyning har varslet en nedsættelse på den variable del af varmeudgiften på 6,4% pr. 1. januar 2024. Der er ikke varslet ændringer på den faste del af varmeudgiften.

Arbejdernes Byggeförening har vurderet nedsættelsen til 5% af den samlede varmeudgift, og har besluttet ikke at gennemføre nedsættelsen med henblik på at imødegå evt. merforbrug i 2024, hvorfor der ikke sker en ændring i aconto bidrag som følge af prisregulering.



*Når du bor
hos os...*

...behøver du ikke at tænke på vedligeholdelse og snerydning

Vi tager os af det meste udendørs vedligeholdelse, og du ringer bare, hvis vandhanen drypper eller toiletet løber. Vi sørger for at salte og rydde for sne, og for at udendørs fællesarealer og opgange altid er pæne og rene.

Kan det være nemmere?

boligsilkeborg.dk

Boligsilkeborg.dk er et samarbejde mellem AAB Silkeborg, Arbejdernes Byggeförening og Silkeborg Boligselskab. Sammen råder vi over ca. 7000 almene boliger i Silkeborg området.



BoligSilkeborg.dk
Den nemmeste vej til en ny bolig