



Til beboerne i afd. 5
Herholtsvej/Borgergade/Kejlstrupvej

Silkeborg den 27. marts 2026

AFSTEMNING OM RENOVERING/HELHEDSPLAN

Invitation til ekstraordinært afdelingsmøde

Mandag, den 13. april 2026 kl. 18.00
i "Huset" Kejlstrupvej 51, 8600 Silkeborg



**BORBERGADE
43**



**HERHOLTSVEJ
2-6**



**KEJLSTRUPVEJ
7-13**



ARBEJDERNES
BYGGEFORENING

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



Ekstraordinært afdelingsmøde

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

Mødet afholdes mandag, den 13. april 2026 kl. 18.00 i "Huset", Kejlstrupvej 51, 8600 Silkeborg

Der er spisning i forbindelse med mødet, hvor afdelingen er vært ved en sandwich og sodavand/vand (OBS! tilmelding påkrævet).

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Organisationsbestyrelsen (fungerende afdelingsbestyrelse) stiller forslag om iværksættelse af en helhedsplansrenovering af afdeling 5, Borgergade 43, Herholtsvej 2-6 og Kejlstrupvej 7-13 med støtte fra Landsbyggefonden.
I forslaget indgår samtidig oplæg til fortætning med 6 nye almene boliger med udgangspunkt i BEK nr. 1060 af 28/06/2022 og VEJ nr. 9405 af 16/05/2023.
(Omfang i henhold til bilag 1).
4. Organisationsbestyrelsen stiller, forudsat vedtagelsen af helhedsplanen og fortætningen under pkt. 3, forslag om ansøgning af fortætningsbidrag til den eksisterende afdeling 5. Dette med udgangspunkt i BEK nr. 1060 af 28/06/2022 og VEJ nr. 9405 af 16/05/2023.
(Omfang henhold til bilag 2).
5. Organisationsbestyrelsen stiller forslag om, at den nye afdeling med fortætningsboligerne (benævnt afd. 92) efter endt opførelse sammenlægges med den eksisterende afdeling 5, når denne har gennemført de omfattende renoverings- og forbedringsarbejder. Sammenlægningen sker under navnet afdeling 5. Forudsætningen for stillingtagen til dette punkt er, at afdelingsmødet forinden har godkendt punkt 3 og 4, ellers udgår dette punkt.

Vi gør opmærksom på, at der ikke kan stemmes ved fuldmagt til mødet.

TILMELDING: Af hensyn til forplejningen skal du tilmelde dig, hvis du ønsker at deltage.

Tilmelding pr. mail til info@arbejdernesbyggeforening.dk eller tlf. 86823788 **senest 10. april 2026.**

Husk at oplyse antal personer, som deltager (max. 2 pers. pr. husstand).

Med venlig hilsen

Organisationsbestyrelsen



Bilag 1

Organisationsbestyrelsen (fungerende afdelingsbestyrelse) stiller forslag om iværksættelse af en helhedsplansrenovering af afdeling 5, Borbergade 43, Herholtsvej 2-6 og Kejlstrupvej 7-13 med støtte fra Landsbyggefonden.

I forslaget indgår samtidig oplæg til fortætning med 6 nye almene boliger med udgangspunkt i BEK nr. 1060 af 28/06/2022 og VEJ nr. 9405 af 16/05/2023.

Baggrund for iværksættelse af helhedsplanen/afdelingens renoveringsbehov

Som led i gennemgangen af afdelingernes drifts- og vedligeholdelsesplaner tilbage i 2010/2011 blev der sat ekstra fokus på afdelingernes renoveringsbehov sammenholdt med afdelingernes drift og driftsøkonomi på sigt.

Drifts- og vedligeholdelsesplanerne viste, at en række afdelinger stod overfor nødvendige renoveringstiltag af en karakter, som afdelingerne ikke selv vil kunne løfte økonomisk, heriblandt afdeling 5.

Afdeling 5's renoveringsbehov kan som udgangspunkt opdeles i 2 kategorier, som er følgende:

"Need to have"

- Sikring af bygningerne statisk (fundering m.v.)
- Udskiftning af tage, efterisolering af tagrum
- Udskiftning af vinduer og døre i facaden
- Omfugning, gennemgang og udbedring af sætningsskader i murede facader
- Udskiftning af El, VVS, vand og varme samt følgeudgifter i boliger
- Renovering af kældertrapper og nye kælderdøre
- Nye ovenlys i trapperum og røgventilation samt maleristandsættelse af trapperum
- Varmeinstallation i kælder
- Kloak og afløbsarbejder i terræn
- Håndtering af miljøfremmede stoffer i forbindelse med renovering
- Øvrige nødvendige reparationer



“Nice to have”

- Nye køkkener og badeværelser
- Malerstandsættelse af lejligheder
- Lydisolering af lejlighedsskel imellem lejlighederne
- Nye lofter
- Nye døre fra opgange til lejemål
- Nye døre indvendig i boligerne
- Nye trægulve
- Nye skabe
- Etablering af ventilationsanlæg
- Etablering af elevatorer
- Etablering af målere til individuel afregning af vand
- Etablering af altaner og kviste
- Nyt gårdanlæg

Selvom man kun kiggede ind i renoveringsbehovet under kategorien ”Need to have”, vil det på ingen måde være muligt for afdelingen selv at løfte en renoveringssag af denne karakter økonomisk og fortsat sikre udlejning af boligerne og afdelingens erhvervslejemål.

Vi kommer ikke udenom, at en renovering af afdeling 5 er påkrævet, så løsningen er ikke, at afdelingen kan undgå at skulle gennemgå en større og gennemgribende renovering, hvor genhusning af alle lejere såvel boliglejere som erhvervslejere, vil være påkrævet.

Så vi har derfor kigget ind i en samlet løsning (”Need to have” og ”Nice to have”) med renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden, for derved at sikre en husleje, som står i relief med det lejedes værdi, og derigennem sikre udlejning af boligerne fremadrettet.

Landsbyggefonden - renoveringsstøtteordningen, ny boligaftale, renovering og fremtidssikring, hvad er en helhedsplan og processen indtil nu

Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er stiftet af almene boligorganisationer og oprettet ved lov.

Landsbyggefonden har til formål at støtte og udvikle alment boligbyggeri gennem forskellige tilskuds- og låneordninger.

Renoveringsstøtteordningen - Helhedsplan (renovering og fremtidssikring)

Almene boligafdelinger har mulighed for at søge om støtte i Landsbyggefonden via renoveringsstøtteordningen.



Renoveringsstøtteordningen forudsætter, at der arbejdes med helhedsplaner til at afhjælpe vanskelige situationer. Helhedsplanerne skal favne alle de problemstillinger, der måtte berøre en afdelings fortsatte drift. Helhedsplanlægning skal sikre, at alle væsentlige problemstillinger bliver belyst og om muligt løst, og er et væsentligt værktøj for boligorganisationerne og for renoveringsstøtteordningen.

Ud over behandling af den aktuelle økonomiske situation, indgår også afdelingens bygningsfysiske stand, attraktionsværdi og konkurrenceevne som vigtige parametre.

Renoveringsstøtte gives til arbejder, der ligger ud over almindelige vedligeholdelsesopgaver.

Almene boligafdelinger har med renoveringsstøtteordningen mulighed for at søge om støtte til ekstraordinære arbejder som:

- Opretning, udbedring og vedligeholdelse
- Ombygning, forbedret tilgængelighed og sammenlægning af lejligheder
- Miljøforbedringer (udearealer, stier, indgangspartier, fælleshus mv.)

Opretningsarbejder

Opretningsarbejder er typisk skader i bygningers konstruktioner, opstået på grund af svigt i projektering eller i materialer eller i arbejdernes udførelse.

Skaderne kan også være forceret nedbrydning af materialer opstået over en kortere periode og dermed af pludselig omfattende karakter.

Udover egentlige skader er indeklimaet i bred forstand en væsentlig årsag til at ansøge om renoveringsstøtte. Indeklimaproblemer udspringer ofte af betydelige kuldebroer i klimaskærmen og/eller manglende ventilation.

Fremtidssikring

Hovedformålet med fremtidssikring er at bevare afdelingerne som attraktive boligområder med tidssvarende boliger.

En blandet boligsammensætning med mulighed for både mindre og større boliger samt tilgængelige boliger og attraktive friarealer kan bidrage til at fastholde afdelingens beboere og tiltrække nye beboere.

Tilgængelighed

Etablering af tilgængelige boliger i den almene sektor er et væsentligt element i en afdelings fremtidssikring og ikke mindst et udlejningsparameter, som kan styrke afdelingens udlejningssituation.



Landsbyggefondens har ved etageboligbyggeri mulighed for at støtte både etablering af elevator og ombygning af de boliger, som elevatoren betjener, til tilgængelige boliger. Ved tæt/lave bebyggelser er der primært mulighed for at støtte ombygning af etplans boliger på terræn til tilgængelige boliger.

Omfanget af mulige ombygninger til tilgængelige boliger i den enkelte afdeling vurderes blandt andet i forhold til udbuddet af tilgængelige boliger i området, bygningernes udformning mv.

Støttede arbejder

For at opnå støtte, er der en række forudsætninger, som skal opfyldes.

Det er vigtigt, at der foreligger en byggeteknisk dokumentation på nødvendigheden af de fysiske behov for opretning.

Det understreges i den forbindelse, at der skal være tale om ekstraordinære forhold, som ikke kan løses ved den almindelige drift og vedligeholdelse og modernisering m.v.

Der skal også være en driftsøkonomisk begrundelse for at opnå støtte, hvilket vil sige, at afdelingen er, eller kan komme i driftsmæssig ubalance (udlejnings-problemer m.v.), hvis der ikke opnås støttede lån til de konkrete fysiske arbejder.

Støtten betyder generelt lavere huslejer end ved alternativer uden støtte.

Landsbyggefondens eventuelle støtte til opretning m.v. kan kombineres med andre støtteformer efter en nærmere driftsøkonomisk vurdering m.v.

Ustøttede arbejder

Ustøttede arbejder er arbejder, som ikke kan opnå støtte fra renoveringsstøtteordningen, men hvor der som hidtil henvises til egenfinansiering ved ustøttede eller lokalt støttede lån (egen trækningsret, boligorganisationens dispositionsfond m.v.).

Ny boligaftale

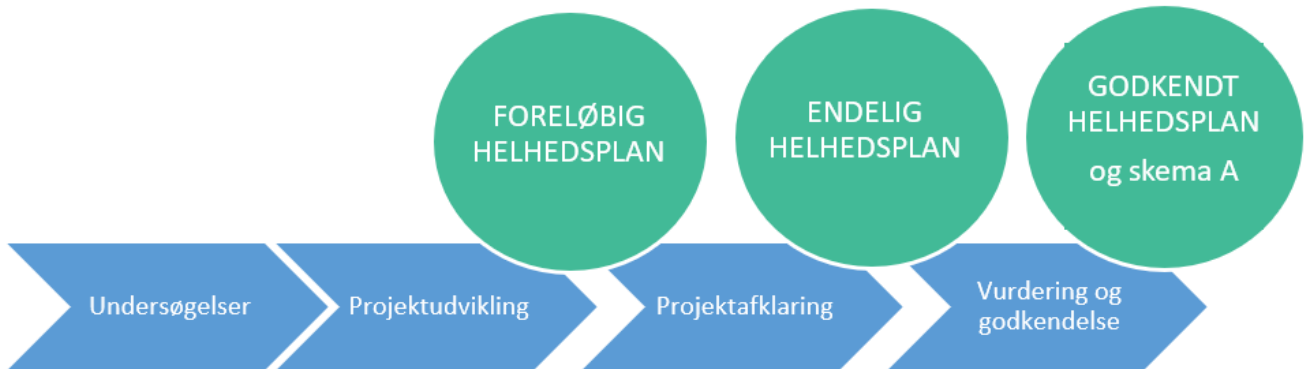
Det er regeringen der i forbindelse med boligforligene har taget stilling til frigivelsen af midler fra Landsbyggefondens til renovering af boliger i den almene sektor, og her har man i mange år været meget tilbageholdende velvidende at renoveringsbehovet er vokset år for år. Der har ophobet sig en større renoveringskø af projekter, hvilket har været medvirkende til, at sagerne er trukket ud.

Med boligaftalen 2020 vedtog folketinget den 16. juni at frigive 30,2 mia. kr. til grøn renovering af boliger i den almene sektor frem mod 2026.

Dermed blev der for alvor sat skub i renoveringen af de 453 renoveringssager med godt 72.000 boliger fordelt over hele landet. Samlet set er der afsat 18,4 mia. kr. i Landsbyggefondens til disse projekter.



Processen indtil nu – Helhedsplaner



Som tidligere nævnt blev der som led i gennemgangen af afdelingernes drifts- og vedligeholdelsesplaner tilbage i 2010/2011 sat ekstra fokus på afdelingernes renoveringsbehov sammenholdt med afdelingernes drift og driftsøkonomi på sigt.

Drifts- og vedligeholdelsesplanerne viste, at 8 afdelinger ved Arbejdernes Byggeförening stod overfor nødvendige renoveringstiltag af en karakter, som afdelingerne ikke selv ville kunne løfte økonomisk.

Organisationsbestyrelsen og de respektive afdelingsbestyrelser blev orienteret om situationen, og der blev samtidig lagt op til iværksættelsen af en prækvalifikationsansøgning til Landsbyggefonden og Silkeborg Kommune på gennemførelse af et helhedsplansprojekt i afdelingen.

Et oplæg som blev tiltrådt af de respektive afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelsen.

I samarbejde med KUBEN Management som bygherrerådgiver og Årstiderne Arkitekter (i dag Sweco) som totalrådgiver, blev der iværksat nærmere undersøgelser af afdelingernes særlige renoveringsbehov.

Afdelingsbestyrelserne blev nu inddraget i processen omkring projektudviklingen og fastlæggelsen af indholdet og omfanget i prækvalifikationsansøgningerne og de foreløbige helhedsplaner.

Prækvalifikationsansøgningerne og de foreløbige helhedsplaner blev fremsendt til Landsbyggefonden, som herefter vurderede de foreløbige helhedsplaner og samtidig foretog fysiske besigtigelser af afdelingerne.

De foreløbige helhedsplaner blev på prækvalifikationsniveau projektafklaret og tilpasset efter krav fra Landsbyggefonden samtidig med, at der fra Landsbyggefondens side blev stillet krav om iværksættelse af supplerende undersøgelser.

Udgangspunktet for den overordnede finansielle ramme var dermed på plads således, at der kunne kigges ind i de økonomiske konsekvenser for afdelingen hvad angår indhold, finansiering og



huslejekonsekvens, med henblik på beboernes stillingtagen til sagen på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Forudsat beboernes accept på gennemførelsen af helhedsplanen, ville der efterfølgende skulle udarbejdes et skema A, som fremsendes til endelig vurdering og godkendelse i Kommunen og ved Landsbyggefonden.

Grundet COVID-19 situationen blev der imidlertid vendt lidt rundt på rækkefølgen beslutningsmæssigt i sagen i afdeling 5 således, at sagen blev godkendt kommunalt og i Landsbyggefonden, før den beboerdemokratiske stillingtagen foreligger. Forudsætningen for disse godkendelser er dog, at beboerne stemmer ja til gennemførelsen af projektet.

I forbindelse med Landsbyggefondens godkendelse blev der stillet krav om, at afdeling 5 skulle lægges sammen med en anden afdeling i nærområdet (afdeling 6), som tillige var blevet prækvalificeret til gennemførelsen af en helhedsplansrenovering. Dette som forudsætning for at kunne opnå ydelsesstøtte til helhedsplansrenoveringen i de to afdelinger.

Der blev i den forbindelse indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde i de to afdelinger henholdsvis den 26. oktober 2020 (afdeling 5) og 27. oktober 2020 (afdeling 6), hvor de respektive afdelingsmøder besluttede sammenlægning af de to afdelinger under benævnelsen afdeling 5.

Perioden med Covid-19

Selvom folketinget med vedtagelsen af boligaftalen den 16. juni 2020 valgte at frigive 30,2 mia. kr. til grøn renovering af boliger i den almene sektor frem mod 2026, og vi fik sat gang processen i alle vores sager, bar fremdriften tydeligt præg af hele situationen omkring Covid-19 frem til medio første kvartal 2022.

Krigen i Ukraine

Ruslands invasion af Ukraine den 24. februar 2022 medførte mangel på og stigende priser på en lang række råvarer og gav ikke mindst anledning til bekymring med hensyn til energiforsyningsikkerheden. Brændstof steg med 66 procent, stål med 61 procent, aluminium med 31 procent og træ med 20 procent.

Dette sammenholdt med mangel på råvarer påvirkede byggebranchen hårdt og medførte, at vores projekter heriblandt helhedsplansprojektet i afdeling 5 blev sat på standby, da det nu ikke længere var muligt at holde sig indenfor den økonomiske ramme.



Undersøgelser

Selvom projektet officielt blev sat på standby grundet økonomien, har det ikke ligget stille. Vi gik straks i gang med de dybere undersøgelser af området, bygningerne og deres beskaffenhed.

Udfordringer af særlig karakter i afdelingen med indflydelse på valg af renoveringsløsning

Det står klart, at afdeling 5 er særligt udfordret byggeteknisk, hvilket også tydeligt fremgår af bygningernes beskaffenhed.

Begge lokaliteter (Borgergade 43/Herholtsvej 2-6/Kejlstrupvej 7-13) er ifølge gamle historiske måleblade placeret indenfor eller lige på kanten af moseområdet eller det gamle engområde ved Borgergade, Rosengade, Mølledamsgade og Kejlstrupvej.

Til belysning af jordbunds- og grundvandsforholdene har Geo udført geotekniske undersøgelser omfattende et gennemgående murskifte, fundamentsfrigravninger og borer.

I den forbindelse er der ved nivellement til murskifter målt afvigelser fra vandret op til ca. 5. cm. for ejendommen, Borgergade 43 og op til 7,5 cm. for ejendommen Herholtsvej 2-6. Undersøgelser har vist at skævhederne skyldes, at bygningerne er funderet i beskeden dybde på ukontrolleret fyld, og at fundamenternes bæreevne dermed er relativt hårdt udnyttet. Dette sammenholdt med at kældergulve er lagt på tørv.

Ejendommen Kejlstrupvej 7-13 fremstår generelt med sætningsrevner i sokkel og ydervægge som løbende er repareret, men har nu et omfang, hvor dette ikke længere er muligt.

Bygningen er opført på gammelt mosebundsterræn som tillige har medført kraftige sætninger af kældergulve på helt op til 10-15 cm. Sætningerne og revnerne har forårsaget vandindtrængen og fugtdannelser med deraf kommende følgeskader. Undersøgelser har også vist, at fundamenternes bæreevne i denne ejendom er relativt hårdt udnyttet.

Fundering er hele grundlaget for et hus, da det er det, som skal bære vægten og stabilisere byggeriet. Hvad er fundering? Fundering betyder kort sagt at fundere noget. Her forstået som grænsefladen mellem jorden og konstruktionen. Når man skal lave et fundament, er det vigtigt at forholde sig til den jord, som fundamentet skal være på. Derfor er fundamentet af afgørende betydning for, om huset kan holde både sin form og kvalitet.

Med udgangspunkt i de funderingsmæssige udfordringer som er registreret i afdelingen, står det klart, at en sikring af de funderingsmæssige forhold fremadrettet vil være af yderst krævende karakter økonomisk.



Dette sammenholdt med omkostninger til udbedring af de byggeskader som de funderingsmæssige udfordringer har skabt, problematikker i relation til kuldebroer, indeklima og lyd har gjort, at vi efter dialog med Landsbyggefonden og Silkeborg Kommune i stedet har fokuseret på muligheden for en teknisk nedrivning af afdelingens bygninger.

Ved en teknisk nedrivning rives de eksisterende bygninger ned og genopføres på eksisterende fodaftryk. Det som tidligere i lignende sager i sektoren har været benævnt nedreovering eller sokkelreovering.

Totaløkonomisk set har det ved den sidste kalkulation, som ligger til grund for afdelingsmødets stillingtagen vist sig, at det rent faktisk er billigere at gennemføre en teknisk nedrivning, og bygge nyt på samme "rids", som det eksisterende, end at reovere de gamle bygninger.

Fremtidens afdeling 5 er dermed nye huse på fodaftrykket af de eksisterende huse, genopført med respekt for eksisterende kvaliteter og efter gældende bygningsreglement.

Fortætning/fortætningsbidrag efter BEK nr. 1060 af 28/06/2022 og VEJ nr. 9405 af 16/05/2023

Da projektet nu har ændret karakter fra reovering til teknisk nedrivning, er der kigget ind i muligheden for fortætning i afdelingen.

Dette er med udgangspunkt i, at regeringen som følge af stigende efterspørgsel for flere boliger, den 9. juni 2022 vedtog en ny bekendtgørelse, som indeholder initiativer til at fremme byggeriet af flere almene boliger gennem fortætning. Social- og Boligstyrelsen udsendte i den forbindelse en ny vedledning om boligbyggeri ved fortætning i almene boligafdelinger den 16. maj 2023.

Bolig- og Planstyrelsen kan dermed i perioden 2022-2031 indenfor en bevilling fastsat på den årlige finanslov give tilsagn om fortætningsbidrag til forbedringsarbejder i den eksisterende boligafdeling i forbindelse med fortætning med nye almene boliger. Fortætningsbidraget udgør et nærmere fastsat beløb pr. fortætningsbolig som opføres.

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. Dette indebærer, at der kan ansøges om fortætningsbidrag (tilskud) for hver fortætningsbolig som opføres, til at udføre forbedringsarbejder i den eksisterende boligafdeling.

Som eksempler på forbedringsarbejder kan nævnes udskiftning af badeværelser og køkkener, opsætning af altaner, indbygning af elevatorer, forbedring af udearealer og infrastruktur m.v. Beslutning om hvilke forbedringsarbejder der skal udføres, træffes af afdelingsmødet efter almenboliglovens almindelige regler herom.



Fortætningsbidraget pr. bolig udgør p.t. for 2026 kr. 175.995 for hver ny almene bolig som opføres. Loven er p.t. under revidering og der i den forbindelse lagt op til at fortætningsbidraget hæves, så alt afhængig af lovens vedtagelse og tidspunktet for ansøgningen, kan der blive tale om et større beløb fortætningsbidragsmæssigt.

Fortætning i afdeling 5

Konklusionen på de nærmere undersøgelser af muligheden for fortætning i afdelingen er, at det vil være muligt at opføre 6 nye almene fortætningsboliger, hvilket derfor er indarbejdet i beslutningsgrundlaget for helhedsplansprojektet. I den forbindelse er der fra kommunal side givet kvote til opførelse af 6 almene boliger under fortætningsordningen.

De 6 nye almene fortætningsboliger opføres i en ny afdeling i en udmatrikuleret ejerlejlighed og i henhold til gældende BEK nr. 1060 af 28/06/2022 og VEJ nr. 9405 af 16/05/2023 om fortætning/fortætningsbidrag.

Udmatrikuleringen sker med henblik på et frasalg af areal/ejerlejlighed fra den eksisterende afdeling til en ny afdeling.

Beslutning om grundsalg er ved Arbejdernes Byggeforening delegeret til organisationsbestyrelsen, som har principgodkendt omhandlende grundsalg.

Indtægten fra grundsalget indgår som en del af finansieringen af helhedsplanen i afdeling 5.

Sammenlægning af afdelinger efter endt renovering og fortætning

Sammenlægning af afdelinger efter endt renovering og fortætning” betyder, at man efter byggeriet er færdigt, slår to (eller flere) boligafdelinger sammen til én fælles afdeling.

Hvad bliver lagt sammen?

Den eksisterende afdeling (jeres nuværende boliger)

Den nye afdeling med de 6 fortætningsboliger

I starten er de adskilt (pga. økonomi og byggeri), men efter endt renovering og fortætning giver det mening at samle dem til én samlet afdeling.

Hvorfor det?

Der er flere grunde:

1. Fælles økonomi

- Drift, vedligehold og lån samles ét sted
- Mere stabil økonomi



2. Ens regler

- Samme vedligeholdelsesregler
- Samme husorden

3. Nemmere administration

- Ét budget og regnskab

Erhvervslejemål, Borgergade 43

Renoveringsstøtteordningen forudsætter som tidligere nævnt, at der arbejdes med helhedsplaner til at afhjælpe vanskelige situationer. Helhedsplanerne skal favne alle de problemstillinger, der måtte berøre en afdelings fortsatte drift. Helhedsplanlægning skal sikre, at alle væsentlige problemstillinger bliver belyst og om muligt løst.

Arbejdernes Byggeforening har fra gammel tid en række afdelinger, heriblandt afdeling 5 med erhvervslejemål i stueetagen på Borgergade. Erfaringen viser, at genudlejning ved opsigelse af erhvervslejemål i denne del af Borgergade er væsentlig udfordret med deraf følgende konsekvenser af økonomisk karakter for afdelingerne som følge af lejetabet ved manglende udlejning.

De to erhvervslejemål som forefindes i afdeling 5 har p.t. en yderst attraktiv leje for de nuværende lejere. Men lejen skal dog ses i lyset af det lejedes værdi inden renoveringen. Gennemførelsen af en renovering, uagtet renoveringsmetoden vil som udgangspunkt bringe lejen op på niveau med markedislejen, og det er i den forbindelse vurderingen, at det kan få væsentlig indflydelse på afdelingens drift på sigt. Derfor indgår genopførelse af de to erhverv ikke i det oplæg som hermed fremlægges til afdelingsmødets stillingtagen. Og ser vi på Kommuneplanen på strækningen, hvor afdeling 5 er beliggende på Borgergade, er der mulighed for opførelse af erhverv i stueetagen, men det er ikke et krav.

Ved at stemme JA til denne helhedsplan, er det samtidig en beslutning om, at eksisterende erhvervslejemål ikke genopføres i afdelingen i forbindelse med helhedsplanen.

Gevinsten ved gennemførelse af helhedsplanen med støtte fra Landsbyggefonden / Gennemgang af økonomien i helhedsplanen

Hvad finansierer Landsbyggefonden?

	Skema A:	Forventet Skema B:
Støttet del/ Landsbyggefonden	ca. 32 mio. kr.	ca. 49 mio. kr.
Ustøttet del	ca. 38 mio. kr.	ca. 47 mio. kr.
Samlet ramme	ca. 70 mio. kr.	ca. 96 mio. kr.



Den støttede del finansieres med et støttet realkreditlån gennem LBF med fast beboerbetaling hvortil ydelsen afholdes med tilskud fra dispositionsfonden i Arbejdernes Byggeforening, alternativt ved et driftslån (manko) ved Landsbyggefonden.

En andel af det ustøttede del finansieres med et støttet realkreditlån, som er nedbragt væsentligt, da afdelingen modtager kapitaltilførsel efter 1/5-dels ordningen, ligesom der gøres brug af fællespuljetilskud og egen trækingsret. Den resterende del belånes med realkreditlån, men også ydelsen hertil afholdes med tilskud fra dispositionsfonden i Arbejdernes Byggeforening, alternativt ved et driftslån (manko) ved Landsbyggefonden.

Den resterende del af det ustøttede finansieres med et ustøttet realkreditlån. Lånet er nedbragt væsentligt ved at gøre brug af afdelingens henlæggelser, egen trækingsret og dispositionsfondstilskud fra Arbejdernes Byggeforening. Hertil kommer indtægter fra salg af "grund" til den nye afdeling med de 6 nye fortætningsboliger.

Derudover vil man, på grund af renoveringens omfang, kunne spare på bl.a. henlæggelse til drift, energi mv.

Arbejdernes Byggeforenings bidrag	
1/5 Kapitaltilførsel fra dispositionsfonden	100.000 kr.
Tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond	2.000.000 kr.
Tilskud fra boligorganisationens egen trækingsret	2.330.000 kr.
I alt	4.330.000 kr.

Tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond/Landsbyggefond-Supplerende driftslån	2.002.000 kr.
Fritagelse for pligtmæssige bidrag (G-bidrag over 12,30 kr./m ²)	127.000 kr.
Fritagelse for dispositionsfondens andel af udamortiserede lån (1/3)	13.000 kr.
I alt (Løbende)	2.142.000 kr.



Bidrag fra eksterne parter	
Landsbyggefonden - 2/5 Kapitaltilførsel - Tilskud/Lån	200.000 kr.
Landsbyggefonden - Fællespuljetilskud	980.000 kr.
Landsbyggefonden - Fritagelse for pligtmæssige bidrag (G-bidrag over 12,30 kr./m ²)	85.000 kr.
Silkeborg Kommune - 1/5 Kapitaltilførsel - Lån	100.000 kr.
Realkredit - 1/5 Kapitaltilførsel - Lån	100.000 kr.
I alt	1.465.000 kr.

Afdelingens bidrag	
Driftsbesparelser i afdelingen forudsat af Landsbyggefonden	0 kr.
Huslejestigning 77% pr. m ²	561 kr.
Henlæggelser	2.000.000 kr.

Optagelse af pant, i form af realkreditlån, i afdelingen	
Støttede lån under Landsbyggefondens støtteforudsætninger	49.000.000 kr.
Ustøttede lån under Landsbyggefondens støtteforudsætninger	9.000.000 kr.
Ustøttede lån, egen finansiering	29.000.000 kr.



Med baggrund i ovenstående finansiering med tilhørende tilskud og bidrag vil helhedsplansrenoveringen få følgende huslejekonsekvens:

Antal rum	M ² i dag	Husleje i dag	M ² MED helhedsplan	Lejeforhøjelse MED helhedsplan	Fremtidig husleje MED helhedsplan
2 vær.	58	3.327	55	2.328	5.655
2 vær.	59	3.313	61	2.741	6.054
2 vær.	69	3.441	66	3.460	6.901
2 vær.	71	4.025	77	3.624	7.649
3 vær.	71	4.025	83	4.059	8.084

Hertil kommer fremtidig individuel afregning af vand.

Forbehold på fremtidige huslejer

- På grund af pristalsregulering og omkostningsstigninger inden færdiggørelse af renoveringsprojektet, kan der forventes reguleringer af de endelige huslejer
- Dette er et gennemsnitligt uddrag af lejlighederne i afdelingen fremover
- Der er ikke taget højde for evt. boligstøtte og forbrugsudgifter

Genhusning

Genhusning handler om tryghed og tillid

Da renoveringsprojektet i afdelingen er af sådan en karakter, at du ikke kan bo i din bolig mens renoveringen foregår, skal du genhuses. Alle har jf. Almenlejeloven (§86) ret til at få stillet en anden bolig til rådighed.

Vi ved, at det kan være en stor omvæltning at skulle fraflytte fra sit hjem og ind i en genhusningsbolig, men Arbejdernes Byggeforening og genhusningsteamet vil gøre os umage, for at hjælpe alle godt igennem genhusningsprocessen.



Der findes to typer af genhusning:

Permanent genhusning

- Du flytter permanent til en anden bolig og kommer ikke retur til din nuværende bolig
- Jf. reglerne har du først ret til permanent genhusning, når renovering varer mere end 12 md.
- Boligen skal være passende i størrelse, beliggenhed og kvalitet
- Du kan også selv finde en ny permanent bolig og sørger selv for alt omkring din fraflytning
- Flytter du indenfor 4 måneder før byggestart, vil du modtage en kompensation (se skema side 18)

Midlertidig genhusning

- Du flytter tilbage til din **egen** bolig efter endt renovering
- Du tilbydes en midlertidig genhusning, når renoveringen tager under 12 md., medmindre du selv er indstillet på at bo midlertidig i længere tid.
- Boligen skal være passende, så den er rimelig i forhold til størrelse af din husstand (der kan dog ikke stilles samme krav som til en permanent genhusningsbolig)
- Du må gerne selv finde en midlertidig bolig (eks. sommerhus, hos familie/venner). Du vil få refunderet din husleje i din kontraktbolig

Tilbud ved genhusning

Alle der skal genhuses, vil modtage højst 2 reelle boligtilbud, hvor man står som nr. 1. Tilbuddene udsendes ikke nødvendigvis på samme tidspunkt.

Da vi har pligt til at stille en genhusningsbolig til rådighed, tilsidesættes den almindelig venteliste.

Takker du nej til tilbuddene, skal du selv finde en genhusningsbolig, og Arbejdernes Byggeforenings forpligtigelse til at hjælpe dig ophører.

Ca. 5-6 måneder før din genhusning, vil du modtaget et spørgeskema. Det er vigtigt, at du er meget præcis omkring dine boligønsker og behov, når du udfylder spørgeskemaet, da det danner baggrund for genhusningsprocessen.

Hav forståelse for, at vi ikke nødvendigvis kan hjælpe alle med deres første prioritet.

Genhusningsboligerne findes blandt ledige boliger i vores øvrige afdelinger.

Ændre din bolig væsentlig karakter (bliver meget større/mindre), vil vi have fokus på at boligplacere dig blandt de første.

Flyttehjælp og husleje

Hvad enten du skal permanent eller midlertidig genhuses, så hjælper vi dig i hele flytteprocessen.



Flyttehjælp

- Vi søger for flyttefirma, både frem og tilbage
- Vi betaler flytteudgifterne
- Du får udleveret flyttekasser – du pakker selv dit indbo
- Vi hjælper kun med opmagasinering af dit indbo ved særlige tilfælde
- Ved midlertidig genhusning, kan vi sørge for gardiner/lamper i genhusningsboligen
- Vi betaler for grundpakken hos YouSee, mens du er genhuset

Husleje m.m. ved permanent genhusning

- Du betaler den husleje, som din nye bolig koster
- Du skal søge boligstøtte på ny hos Udbetaling Danmark
- Du skal lave ny lejekontrakt og betale nyt indskud

Husleje m.m. ved midlertidig genhusning

- Du betaler den billigste husleje (nuværende bolig contra genhusningsbolig)
- Du betaler altid for forbrug (ex. vand/varme) i din genhusningsbolig
- Du skal give besked til Udbetaling Danmark, hvis du betaler mindre i husleje, mens du er genhuset, da det kan påvirke din nuværende boligstøtte
- Du skal ikke betale nyt indskud til genhusningsboliger
- Du hæfter for misligholdelse ved fraflytning
- Du skal underskrive en genhusningsaftale
- Finder du selv genhusningsbolig, skal du ikke betale husleje i din nuværende bolig

Tilbageflytning til afdelingen

- Du har altid ret til at komme retur til egen bolig
- Nogle boliger kan dog ændre adresse
- Flytter du retur til anden bolig, betragtes det som en ny permanent bolig, og du skal underskrive en ny lejekontrakt og betale nyt indskud. Du skal også søge boligstøtte på ny
- Din bo-anciennitet starter forfra
- Ønsker flere lejere at flytte retur til den samme bolig, er det lejer med længst boperioden i afdelingen, der har fortrinsret

Økonomisk kompensation

Hvis du kan hjælpe os med at flytte dit indbo, eller evt. selv finde en ny bolig, kan du få en økonomisk kompensation. I skemaet kan du se, hvilke "FLYT SELV" muligheder, der er, og hvor meget du kan få i godtgørelse.



Økonomisk kompensation ved "FLYT SELV"	Godtgørelse (hver vej) Op til 52 m ² Kr. 4.000 Fra 53-62 m ² Kr. 4.500 Fra 63-71 m ² Kr. 5.000	Fuldt indskud retur (Der tages dog forbehold for indskudslån/udlæg)	Kompensation Kr. 15.000 (Udbetales efter fraflytning/frigør)
Midlertidig genhusning Du/Arbejdernes Byggeforening finder bolig	X		
Permanent genhusning Arbejdernes Byggeforening finder ny bolig	X	X	
Du finder selv ny permanent bolig og flytter i perioden 4 mdr. før byggestart (Du frigøres 14 dage efter din fraflytning)	X	X	X

Flytter du tidligere end 4 måneder før byggestart, er der ingen kompensation.

Genhusning – det handler om tryghed

Det er vigtigt for Arbejdernes Byggeforening, at vi alle kommer godt gennem hele genhusningsprocessen. Det handler om tillid og tryghed! Du er naturligvis altid velkommen til at kontakte genhusningsteamet i Færegården, hvis du har spørgsmål til genhusningsprocessen

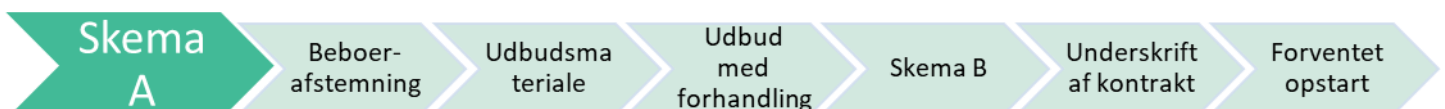
Genhusningsfolder samt lejlighedskatalog kan findes på vores hjemmeside.

Processen fremadrettet

Tidshorisont og forventet igangsætning

Tidsplanen fra Skema B og fremadrettet er endnu ikke endelig på plads med baggrund i, at Arbejdernes Byggeforening har endnu 4 helhedsplaner, som kræver genhusning, hvilket er et større puslespil at få til at hænge sammen.

Skema A godkendelse i økonomiudvalg/byråd	26. oktober 2020
Afdelingsmøde med afstemning om projektet	13. april 2026
Udarbejdelse af materiale til myndighedsbehandling	Sommer 2026
Udarbejdelse af endeligt projekt	Sommer 2026 – sommer 2027
Udbud med forhandling	Sommer 2027
Myndighedsgodkendelse/Skema B godkendelse	Start 2028
Kontraktunderskrift og slutprojektering	Start 2028
Forventet opstart af renovering	Start 2028





Bilag 2

Organisationsbestyrelsen (fungerende afdelingsbestyrelse) stiller forudsat vedtagelsen af helhedsplanen og fortætningen under pkt. 3 forslag om ansøgning af fortætningsbidrag til den eksisterende afdeling 5. Dette med udgangspunkt i BEK nr. 1060 af 28/06/2022 og VEJ nr. 9405 af 16/05/2023.

Fortætning/fortætningsbidrag efter BEK nr. 1060 af 28/06/2022 og VEJ nr. 9405 af 16/05/2023

I forbindelse med fortætningen, som indgår som en del af helhedsplanen, ansøges om fortætningsbidrag til den eksisterende afdeling 5, som med udgangspunkt i den gældende sats pr. bolig, udgør et samlet beløb på kr. 1.055.970. Midler som skal anvendes til forbedringsarbejder i afdelingen.

Forbedringsarbejder kan være udskiftning af badeværelser og køkkener, opsætning af altaner, indbygning af elevatorer, forbedring af infrastruktur og udearealer m.v. Beslutning om hvilke forbedringsarbejder der skal udføres, træffes af afdelingsmødet efter almenboliglovens almindelige regler herom.

Anvendelse af fortætningsbidrag

I den konkrete sag ansøges om fortætningsbidrag med henblik på forbedring af infrastrukturen og forskønnelse af gårdmiljøerne i afdeling 5. Projektet vil forbedre adgangsforhold og trafiksikkerhed i området samt skabe flere og bedre parkeringsmuligheder. Forbedringen giver dermed et mere attraktivt og sammenhængende udeareal og øger samtidigt trygheden med bedre belysning. Samlet set bidrager det til en generel opgradering af afdelingens kvalitet og værdi.

Forberedende arbejder

- Rydning af eksisterende beplantning, belægninger og garager
- Bortskaffelse af materialer samt klargøring af arealer
- Terrænregulering og udgravning til nye veje, stier og parkeringspladser

Nye belægninger og adgangsforhold

- Etablering af nye parkeringspladser med asfaltopbygning
- Anlæg af stier i asfalt og belægningssten
- Nye kørearealer og gangarealer med korrekt bundopbygning
- Opsætning af kantsten for afgrænsning og holdbarhed

Beplantning og grønne områder

- Ny beplantning og jordarbejder
- Afskærmende beplantning ved parkeringsarealer
- Plantning af træer
- Reetablering af græsarealer



Inventar og funktionelle forbedringer

- Ny belysning i området
- Pullerter og afgrænsning
- Etablering af cykelparkering

Tekniske og øvrige arbejder

- Etablering af regnvandshåndtering, herunder brønde og dræn
- Byggepladsindretning og gennemførelse af arbejdet
- Afsat beløb til uforudsete udgifter og nødvendige tilpasninger

Overslagsmæssig udgift – forbedring af infrastruktur/gårdrum på Kejlstrupvej

Overslag - projektforslag/kalkulation

Rydning af eksisterende belægninger, garager og beplantning	kr.	521.000
Belægningsarbejder	kr.	376.000
Beplantning	kr.	79.000
Inventar, terræn	kr.	20.000
<u>Byggeplads m.v.</u>	kr.	<u>250.000</u>
I alt ekskl. moms	kr.	1.246.000
<u>Moms 25%</u>	kr.	<u>312.000</u>
I alt inkl. moms	kr.	<u><u>1.558.000</u></u>

Alle overslagspriserne er baseret på udtræk fra enten SIGMA prisdata eller egne erfaringspriser (Sweco).