



**Til beboerne afd. 15
Blomsterkvarteret**

Silkeborg den 21. april 2026

AFSTEMNING OM RENOVERING/HELHEDSPLAN BLOMSTERKVARTERET

Invitation til ekstraordinært afdelingsmøde
Tirsdag, den 5. maj 2026 kl. 18.00
Fælleshuset, Langelinie 13 (Havfruen), 8600 Silkeborg



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 tirsdag, den 5. maj 2026, kl. 18.00, Langelinie 13 (Havfruen), 8600 Silkeborg. Der serveres smørrebrød i forbindelse med mødet. Tilmelding nødvendig.

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Organisationsbestyrelsen (fungerende afdelingsbestyrelse) stiller med udgangspunkt i arbejdet med beslutningen af 1. november 2021 omkring helhedsplansrenovering med støtte fra Landsbyggefonden i afd. 15, forslag om gennemførelse af en teknisk nedrivning af bebyggelsen i afdelingen. Dette som alternativ til den ellers planlagte renovering af bygningerne, da det har vist sig, at det totaløkonomisk set rent faktisk er "billigere" at nedrenovere og bygge nyt på samme "rids" som det eksisterende end at renovere de gamle bygninger (se bilag 1 for en nærmere beskrivelse af sagen).
 - Udvikling siden beboergodkendelsen af helhedsplanen den 1. november 2021
 - Gennemgang af økonomien i helhedsplanen
 - Genhusning
 - Processen fremadrettet

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

Af hensyn til forplejningen i forbindelse med mødet anmodes du om at tilmelde dig, hvis du ønsker at deltage.

Tilmelding skal ske pr. mail til info@arbejdernesbyggeforening.dk eller tlf. 86 82 37 88, **senest torsdag, den 30. april 2026**. Husk at oplyse antal personer (max. 2 personer pr. husstand).

Med venlig hilsen
Organisationsbestyrelsen (fungerende afdelingsbestyrelse)
Arbejdernes Byggeförening



Bilag 1

Udvikling siden beboergodkendelsen af helhedsplanen den 1. november 2021

På ekstraordinært afdelingsmøde den 1. november 2021 vedtog afdelingen forslag om iværksættelsen af en helhedsplansrenovering af afdelingen med støtte fra Landsbygefonden.

Selvom vi med baggrund i beslutningen fik sat gang i processen, bar fremdriften i sagen tydeligt præg af hele situationen omkring Covid-19 frem til medio første kvartal 2022.

Dernæst kom Ruslands invasion af Ukraine primo 2022, som medførte mangel på og stigende priser på en lang række råvarer, som ikke mindst gav 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 afd. 15 "officielt" blev sat på standby, da det nu ikke længere var muligt at holde sig indenfor den økonomiske ramme.

Men selvom projektet officielt blev sat på standby grundet økonomien, har det ikke ligget stille.

Vi gik straks i gang med de dybere undersøgelser af bygningerne og deres beskaffenhed.

Som fremlagt på beslutningsmødet den 1. november 2021 har der været tale om 2 typer af renovering af boligerne i afdelingen med støtte fra Landsbygefonden. Boliger som er benævnt henholdsvis "med tilgængelighed" og "moderniseret +".

Boligerne benævnt "moderniseret +" renoveres ikke i samme omfang som boligerne "med tilgængelighed".

Ved en dybere gennemgang af bygningerne og deres beskaffenhed er der konstateret byggetekniske udfordringer af en karakter som gør, at afdelingen efterfølgende vil stå tilbage med bygninger og bygningsdele, som vil give afdelingen udfordringer på sigt. Udfordringer som på ingen måde vil være muligt at løse økonomisk, som en del af det givne renoveringsprojekt.

Det har ved den sidste kalkulation vist sig, at det ikke engang vil være muligt at gennemføre det oprindelige renoveringsprojekt indenfor den givne økonomiramme.

Til gengæld vil det totaløkonomisk være forholdsmæssigt billigere at rive boligerne ned og bygge nye huse opført efter gældende bygningsreglement. Udgangspunktet huslejemæssigt svarer i den forbindelse tilnærmelsesvis til markedsløjen.



Vi har i den forbindelse været i tæt dialog med Landsbyggefonden og Silkeborg Kommune om muligheden for en teknisk nedrivning. Ved en teknisk nedrivning rives de eksisterende bygninger ned og genopføres på de eksisterende fodaftryk. Det som i lignende sager i sektoren tidligere har været benævnt nedreovering eller sokkelreovering.

Vi ligger derfor op til, at fremtidens afdeling 15 består af nye huse opført på fodaftrykket af de eksisterende huse, genopført med respekt for de øvrige boliger i området og efter gældende bygningsreglement, hvilket vi af hensyn til formalia ønsker afdelingsmødets stillingtagen til.

Der vil på mødet blive fremlagt og udleveret ideoplæg til udformning og indretning af de nye boliger.

Gennemgang af økonomien i helhedsplanen

Hvad finansierer Landsbyggefonden?

	Skema A:	Forventet Skema B:
Støttet del/ Landsbyggefonden	ca. 18 mio. kr.	ca. 33,5 mio. kr.
Ustøttet del	ca. 20 mio. kr.	ca. 35,8 mio. kr.
Samlet ramme	ca. 38 mio. kr.	ca. 69,3 mio. kr.

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

En andel af den 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 trækningsret. Den resterende del belånes med realkreditlån, men også ydelsen hertil afholdes med tilskud fra dispositionsfonden i Arbejdernes Byggeförening, 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 trækningsret og dispositionsfondstilskud fra Arbejdernes Byggeförening.

Derudover vil man, på grund af reoveringens 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	2.400.000 kr.
Tilskud fra boligorganisationens egen trækingsret	1.170.000 kr.
I alt	3.710.000 kr.

Tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond/Landsbyggefond-Supplerende driftslån	1.096.000 kr.
Fritagelse for dispositionsfondens andel af udamortiserede lån (1/3)	23.000 kr.
Fritagelse for pligtmæssige bidrag (G-bidrag over 12,30 kr./m ²)	85.000 kr.
I alt (Løbende)	1.204.000 kr.

Bidrag fra eksterne parter	
Landsbyggefonden - 2/5 Kapitaltilførsel - Tilskud/Lån	200.000 kr.
Landsbyggefonden - Fællespuljetilskud	500.000 kr.
Landsbyggefonden - Fritagelse for pligtmæssige bidrag (G-bidrag over 12,30 kr./m ²)	57.000 kr.
Silkeborg Kommune - 1/5 Kapitaltilførsel - Lån	100.000 kr.
Realkredit - 1/5 Kapitaltilførsel - Lån	100.000 kr.
I alt	957.000 kr.



Afdelingens bidrag	
Driftsbesparelser i afdelingen forudsat af Landsbygefonden	0 kr.
Lejeændring til gennemsnitlig 1.332 kr. pr. m ² inkl. yderligere 200 m ²	Pr. m ² 623 kr.
Gennemsnitlig årlig lejeændring for afdelingen	88%
Henlæggelser	1.000.000 kr.

Optagelse af pant, i form af realkreditlån, i afdelingen	
Støttede lån under Landsbygefondens støtteforudsætninger	33.500.000 kr.
Ustøttede lån under Landsbygefondens støtteforudsætninger	3.800.000 kr.
Ustøttede lån, egen finansiering	26.300.000 kr.

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

Antal rum	M² i dag	Husleje i dag	M² MED helhedsplan	Lejeforhøjelse Renovering ¹	Lejeforhøjelse Teknisk nedrivning
3 & 4 vær.	81 (89)	4.788	89	7.899 (tilgængelighed) 7.412 (moderniseret +)	9.881

¹ Lejeforhøjelsen af Renovering helhedsplan er udelukkende den tidligere godkendte leje tillagt indekseringer og lejeforhøjelser som er realiseret i mellemtiden. Dog var den godkendte husleje ikke stor nok til at dække det godkendte renoveringsprojekt, hvorfor lejen skulle have været væsentligt større.



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 egentlig først ret til permanent genhusning, når renoveringen forventes at vare mere end 12 måneder
- Hos Arbejdernes Byggeforening har vi dog besluttet, at du også kan blive permanent genhuset, selvom renoveringen tager mindre end 12 md., hvis du ønsker dette
- Boligen skal være passende i størrelse, beliggenhed og kvalitet
- Du kan også selv finde en ny permanent bolig og selv sørger selv for alt omkring din fraflytning. Flytter du indenfor 4 måneder før byggestart, vil du modtage en kompensation (se skema)

Midlertidig genhusning

- Du flytter tilbage til din **egen** bolig efter endt renovering
- Du tilbydes en midlertidig genhusning, når renoveringen tager under 12 måneder
- Boligen skal være passende, så den er rimelig i forhold til størrelse af din husstand (der kan dog ikke stilles samme krav som til permanent genhusning)
- 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.

Genhusningsboligerne findes blandt ledige boliger i vores øvrige boligafdelinger.

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 grundlag for genhusningsprocessen.

Hav forståelse for, at vi ikke nødvendigvis kan hjælpe alle med deres første prioritet, og det er ikke sikkert, vi har mulighed for at opfylde alle ønsker og behov.

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

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
- Din boligstøtte ændres som udgangspunkt ikke – du skal ikke ændre folkeregisteradresse.
- Du skal dog selv give besked til Udbetaling Danmark, hvis du betaler mindre i husleje, da det kan påvirke din boligstøtte
- Du skal ikke betale indskud til genhusningsboliger
- Du hæfter for misligholdelse ved fraflytning
- Du skal underskrive en genhusningsaftale
- Finder du selv en genhusningsbolig, skal du ikke betale husleje i din nuværende bolig



Tilbageflytning til afdelingen

- Du har altid ret til at komme retur til egen bolig
- Flytter du derimod retur til anden bolig i afdeling 15, betragtes det som en ny permanent bolig, og du skal underskrive en ny lejekontrakt og betale nyt indskud
- Du skal søge boligstøtte på ny
- Din bo-anciennitet stater forfra
- Ønsker flere lejere at flytte retur til den samme bolig, er det lejer med længst boperioden i afdelingen, der har fortrinsret

Økonomisk kompensation

I skemaet fremgår mulig godtgørelse/kompensation, hvis du selv har mulighed for at flytte dine ting og/eller selv finder en anden permanent bolig.

Økonomisk kompensation ved "FLYT SELV"	Godtgørelse Kr. 4.500 (Hver vej ved midlertidig genhusning)	Fuldt indskud retur (Der tages dog forbehold for indskudslån/udlæg)	Kompensation Kr. 15.000 (Udbetales først 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 inden 4 måneder før byggestart, modtager du ingen kompensation.

Genhusning – det handler om tryghed

Det er vigtigt for Arbejdernes Byggeforening, at vi alle kommer godt gennem genhusningsprocessen. Det handler om tillid og tryghed!

Du er naturligvis altid velkommen til at kontakte genhusningsteamet, hvis du har spørgsmål til genhusningsprocessen.

Genhusningsfolder samt lejlighedskatalog kan findes på vores hjemmeside.

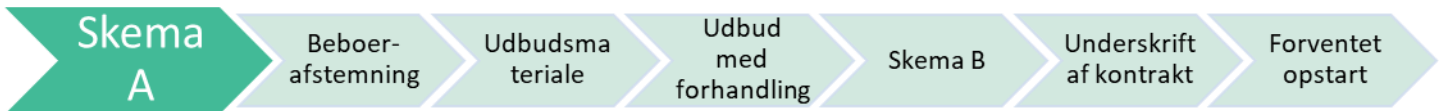


Processen fremadrettet

Tidshorisont og forventet igangsætning

Tidsplanen fra Skema A og fremadrettet er endnu ikke endelig på plads med baggrund i at Arbejdernes Byggeforening har 6 helhedsplaner, som kræver genhusning, hvilket er et større puslespil at få til at hænge sammen.

Skema A godkendelse i økonomiudvalg/byråd	27. september 2021
Ekstraordinært afdelingsmøde med afstemning om projektet	1. november 2021
Ekstraordinært afdelingsmøde som følge af oplæg til ændrer	
Renoveringsform	5. maj 2026
Slutprojektering	Primo/medio 2026
Udbud	Medio 2026
Myndighedsgodkendelse/Skema B godkendelse	Ultimo 2026
Forventet opstart af renovering	Ultimo 2026/primo 2027
Forventet aflevering	Primo 2028



Du kan løbende følge helhedsplanen på vores hjemmeside www.arbejdernesbyggeforening.dk, som indeholder information og tidsplan for renoveringen. Efter informationsmødet kan du også finde genhusningsfolder og lejlighedskatalog digitalt på hjemmesiden.