

AB bladet

24. årgang

1 | April 2023

**Tak for
næsten 60 år
i Møllevangen**

Læs side 3



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

Tak for næsten 60 år	3
Åbning af cykelværkstedet	5
Hvad blev der af mit forslag?	6
Afdelingsmøder – Tidsplan for 2023	8
Omfattende renoveringsprojekt i Ringgården	9
Droner i luften	10
Delebiler i Silkeborg	12
Formandsmøde 2023	13
Netværksgruppe for Bygge og Anlæg	14
Aconto vand- og varmebidrag pr. 1. maj 2023	16
Bestilling af regnskab	17
Årsberetning	18
Organisationsbestyrelsen	34
Organisationsplan	35

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.

Tak for næsten 60 år i Møllevangen

For Ingrid Jensen blev det til næsten 60 år i lejligheden i Møllevangen på Kejlstrupvej.

Den lille lejlighed på 2 ½ værelse har dannet rammen om familiens hjem siden 15. juni 1963, hvor Ingrid flyttede til Alderslyst med manden Bent og sønnen Bo. Sidenhen kom yderligere 3 børn til, så man må sige, at der var fyldt op i den lille lejlighed. Bent sørgede for at lave en skillevæg i soveværelset, så børnene fik delt rummet op. I det ene værelse byggede han en køjeseng og i det andet blev der plads til to enkeltsenge.

I stuen havde forældrene deres seng, som var omdannet til sofa i dagtimerne.

Der har altid været hjerterum og husrum i det lille hjem. Ingrid fortæller med et smil på læben – ”Husnøglen hang i en fiskesnøre, som kunne trækkes gennem brevindkastet. Det vidste alle børnenes venner også, og der var altid plads til gæster”.

Hjemmet har altid været et samlingspunkt for familie, venner og børnenes legekam-

merater. En dag spurgte sønnen Jan om han måtte holde hans fødselsdag for vennerne, og som altid sagde Ingrid – ”selvfølgelig må du det” – og så endte det med, at 19 unge mennesker fik fejret fødselsdag og sov rundt på gulvet i den lille lejlighed.

Da det unge par flyttede ind, blev lejligheden opvarmet gennem en kakkellovn, som stod i stuen, og Ingrid kunne fortælle, at varmeudgiften for de 2 første år kun beløb sig til **200,- kr. til koks**. Derudover havde Bent jævnligt træstumper med hjem fra job, som kunne hjælpe på varmen. Hver lejlighed havde 2 kælderrum. Et kælderrum blev brugt til ”fyrurum” og et andet til ”viktualierum”.

I køkkenet var der 2 gasblus og en gasovn til at starte med, og i badeværelset var der en gasvarmer til bruseren. Det blev skiftet ud med et elkøkken samtidig med, at der kom fjernvarme – 2 år efter de var flyttet ind.



På et tidspunkt fik Ingrid og Bent tilbudt en ny bolig hos Arbejdernes Byggeförening – et 1-familiehus med stor have i Lysbro. Men det ville børnene ikke høre tale om. De ville blive boende i den lille lejlighed i Alderslyst – det var deres hjem og det område, hvor alle deres venner boede og skolen lå.

Ingrid har nu – efter næsten 60 år – rykket teltpælene op og er flyttet i en ny almen bolig. Her fremhæver Ingrid særligt den nye luksus med egen vaskemaskine og tørretumbler. I de gode gamle dage var det en helt anden sag at få vasket familiens tøj. Ingrid fortæller – "En gang om måneden fik hver lejer nøglen til vaskehuset. Så havde man 1½ dag til at fyre op i gruekedlen og få vasket familiens tøj, og tørrestuen skulle varmes op med en kakkelovn".

Afdeling 5 – Møllevangen

Kejlstrupvej 7-13
24 familieboliger fra 1942

Ingrid har altid været en ildsjæl og gået ind for frivilligt arbejde. Hun har i en lang årrække været formand for afdelingsbestyrelsen, og minderne går i hvert fald helt tilbage til 1972, hvor Ingrid kan huske, at hun var med repræsentantskabet på Haraldskær, som er BL's kursusejendom. Ingrid kan man stadig møde som frivillig i svømmehallen Nordvestbadet – og på JYSK Park, når byens lokale fodboldhold SIF spiller. Ingrid er en meget hjælpsom person, som gerne vil glæde andre.

I Arbejdernes Byggeförening vil vi gerne sige tak til Ingrid for de mange år i Møllevangen og ønsker held og lykke i det nye hjem.



Åbning af cykelværkstedet

Cykelværkstedet har slået dørene op og holdte derfor en lille åbningsreception i lokalerne - Lupinvej 20 i kælderen. Beboerne fra Lupinvej og Resedavej har mulighed for at bruge værkstedet og få hjælp til at lave deres cykler.

De frivillige beboere, den boligsociale helhedsplan og frivillige fra Silkeborg Cyklistforbund tog godt imod gæsterne.

Det blev til en lystig snak om, hvad der kommer til at ske i Cykelværkstedet og de første 2 beboere mødte op med deres cykler, som havde brug for en kærlig hånd.

I løbet af kort tid var cyklerne oppe at hænge og de frivillige kunne sammen med beboerne gå i gang med at løse udfordringerne med en forskifter til gearet, en rusten kæde, der manglede smørelse og nogle tandhjul, der skulle have en kærlig omgang.

Idéen om cykelværkstedet opstod for ca. 1½ år siden da bestyrelsesmedlem Richard fra Silkeborg Cyklistforbund og Kenneth fra den Boligsociale Helhedsplan startede dialogen. Der kom tilsagn om tilskud, og det blev for alvor startskuddet for projektet.

Formålet med cykelværkstedet er bl.a. at få flere folk til at cykle og skabe fællesskaber. I afdelingerne på Lupinvej og Resedavej står der mange cykler og forfalder, og med cykelværkstedet har beboerne fra de to afdelinger nu et sted, hvor man kan møde op og være sammen om at reparere ens cykel.

- Idéen er at lære den enkelte beboer at lave sin egen cykel, og på den måde vil flere opleve, at det ikke er så svært at lave småreparationer, siger Kenneth fra Helhedsplanen, der er tovholder i projektet.



Formand Lisa Pedersen var blandt de fremmødte, som ønskede Cykelværkstedet tillykke med åbningen.



Poul fra Silkeborg Cyklistforbund er en af de frivillige, som er klar til at hjælpe beboerne. Her får de en snak om, hvordan man reparere gearene.

“Hvad blev der af mit forslag?”

Har du fremsat et forslag om for eksempel renovering af badeværelser i din afdeling, og undrer du dig over, hvorfor der ikke kommer gang i projektet efter afdelingsmødet, skal du læse med her.

Hvert år til august/september afholdes der afdelingsmøder i afdelingerne. Her bliver alle de vigtige beslutninger vedrørende afdelings drift og andre forhold drøftet og stemt om.

Det er på afdelingsmøderne, at budgettet for afdelingen fremlægges, og beboerne beslutter, hvilke arbejder og aktiviteter, der skal sættes i værk i afdelingen i det kommende år.

Vidste du at:

- Din boligorganisation er non profit, dvs. at der ikke er nogen, der tjener penge på de almene boliger.
- Huslejen er omkostningsbestemt og dækker udgifterne til driften i afdelingen, både de daglige udgifter og til løbende vedligeholdelse.
- Huslejen bestemmes også ud fra mængde af projekter og aktiviteter i den enkelte afdeling.
- Hver afdeling er økonomisk selvfinansieret. Det betyder, at budgettet for hver afdeling skal overholdes, men at der ikke skal være et overskud. Udgifter og indtægter skal således balanceres.

Gør din stemme gældende

Det er også på afdelingsmødet, hvor du som beboer har en unik mulighed for at gøre din indflydelse gældende ved enten selv at fremsætte et forslag eller ved at være med til at træffe beslutningen om, hvilke tiltag, renovering og projekter, der skal iværksættes i din afdeling og bolig.

Nogle arbejder/projekter kan have en huslejekonsekvens, hvilket betyder, at du kommer til at betale mere i husleje.

Inden afdelingsmødet har du mulighed for at fremsætte et forslag om noget, som du tænker har betydning for dig og din afdeling. Det kan for eksempel være, at du og dine naboer har talt om, at afdelingen trænger til at få renoveret badeværelser.

Dit forslag skal fremsættes skriftligt senest 2 uger inden afdelingsmødet.

Forskellige typer forslag

Der fremsættes hvert år mange forskellige forslag til afdelingsmødet.

Nogle af forslagene handler for eksempel om ændring af husorden. De forslag, hvor der ikke er økonomi involveret, kommer op på afdelingsmødet og bliver stemt om - enten ja eller nej.

Andre forslag kan have større eller mindre økonomisk betydning for afdelingen og for dig som beboer i form af huslejestigning.

Hvis vi deler forslagene med økonomisk konsekvens op i to kategorier, så fungerer det på følgende måde:

1. Forslag MED økonomisk afklaring

Hvis det forslag, der er fremsat, er forholdsvis nemt at behandle, fordi det f.eks. handler om man gerne vil have affaldsposer i afdelingen, er det tit og ofte muligt for afdelingsbestyrelsen og Team Teknik & Drift at indhente priser og regne huslejekonsekvens inden afdelingsmødet. Netop fordi der foreligger en økonomisk afklaring, kan der på afdelingsmødet stemmes om forslaget. Hvis der stemmes ja, vil afdelingsbestyrelsen og Team Teknik & Drift iværksætte forslaget. Hvis det stemmes nej, bliver forslaget kasseret.

2. Forslag UDEN økonomisk afklaring

Hvis forslaget derimod har en vis kompleksitet og kræver mere forarbejde, vil processen være som følgende:

Hvis vi igen tager eksemplet med badeværelset og antager, at der bliver sendt et forslag ind om renovering af badeværelser, så ligger der meget arbejde i behandling af sådan et forslag. Der skal muligvis en rådgiver på til at undersøge de eksisterende forhold. Der skal tages nogle prøver, og der skal udarbejdes et projekt og hentes forskellige priser ind, der så danner grundlaget for huslejestigningen.

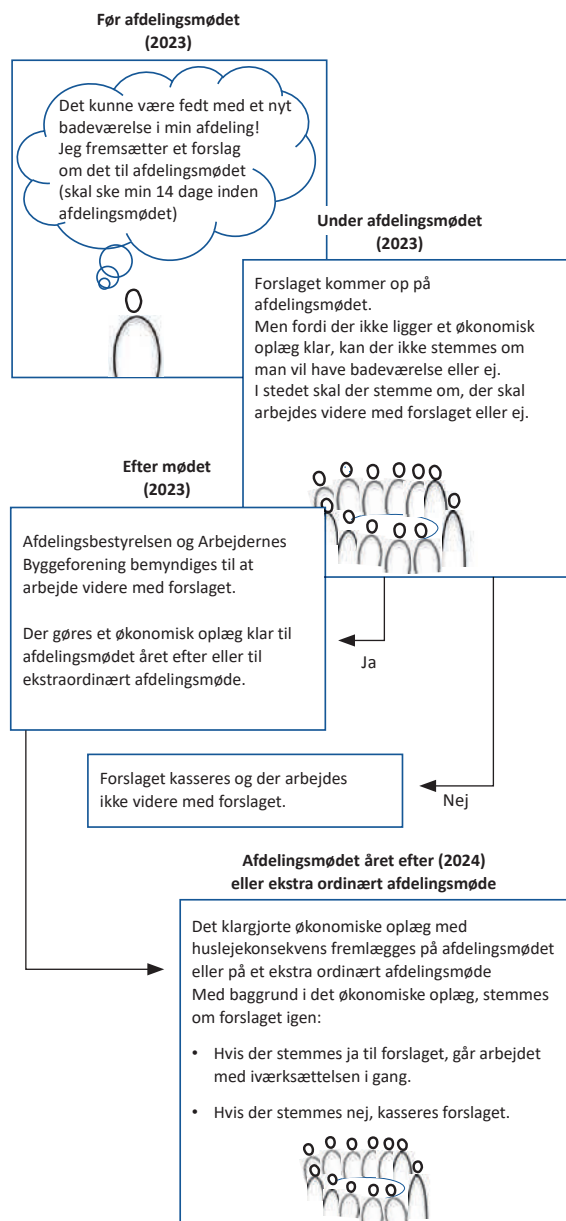
Det betyder også, at afdelingsbestyrelsen og Team Teknik & Drift ikke kan nå og have et projekt med tilhørende økonomi og huslejekonsekvens klar til afstemning på afdelingsmødet.

Forslaget kommer med til afdelingsmødet, men det som beboerne stemmer om, er ikke om man vil have nye badeværelser eller ej, men om man vil bemyndige afdelingsbestyrelsen til at arbejde videre med projektet.

Hvis andre beboere er enige med dig i, at I trænger til at få renoveret badeværelset og stemmer ja, arbejder afdelingsbestyrelsen og

Arbejdernes Byggeforening videre med forslaget og gør et økonomisk oplæg klar, enten til det ordinære afdelingsmøde året efter eller til et ekstraordinært afdelingsmøde.

Hvis de andre beboere ikke er enige med dig i, at I trænger til et nyt badeværelse og stemmer nej, kasseres forslaget. Situationen er vist i nedenstående illustration:



Afdelingsmøder 2023

Afdeling	Dato	Tid	Sted
Fællesmøde - Afd. 3, 11, 27, 31, 33, 39	31.08.23	19.00	Fælleshuset, Tulipanvej 56
Fællesmøde - Afd. 26, 35, 36, 38, 41, 55	31.08.23	17.00	Fælleshuset, Tulipanvej 56
Fællesmøde - Afd. 28, 29, 37, 47, 53, 54	21.08.23	17.00	Nordre Fælleshus, Nylandsvej 20
Afd. 1 - Sølystvej 20-24, Lollandsgade 2-4	24.08.23	19.00	Fælleshuset Færgely, Færgevej 11
Afd. 2 - Ringgården	31.08.23	19.00	Nordre Fælleshus, Nylandsvej 20
Afd. 4 - Kærshøjvej 1-19, 2-32/Nylandsvej 67-85	29.08.23	19.00	Nordre Fælleshus, Nylandsvej 20
Afd. 5 - Borgergade 43, Herholtsvej 2-6, Kejlstrupvej 7-13	23.08.23	18.00	Fælleshuset Færgely, Færgevej 11
Afd. 7 - Højtoftevej 1-9/Nylandsvej 87-89	28.08.23	17.00	Nordre Fælleshus, Nylandsvej 20
Afd. 8 - Vestre Ringvej 16-18	24.08.23	19.00	Lysbro Plejecenter, Cafeen, Lysbrogade
Afd. 9 - Kærshøjvej, Nylsndavej, Ndr. Ringvej	30.08.23	19.00	Nordre Fælleshus, Nylandsvej 20
Afd. 10 - Færgegården 1-19, 2-18/Enghavevej 6-12	29.08.23	19.00	Fælleshuset Færgely, Færgevej 11
Afd. 12 - Borgergade 14-20/Nørretorv 2-8	28.08.23	19.00	Fælleshuset Færgely, Færgevej 11
Afd. 13 - Langelinie 12-36/Jyllandsgade 9-17/Nylandsvej 3-5	24.08.23	19.00	Nordre Fælleshus, Nylandsvej 20
Afd. 14 - Ravnholtvej 18-22/Nylandsvej 17	29.08.23	17.00	Nordre Fælleshus, Nylandsvej 20
Afd. 15 - Lavendelvej, Violvej, Bregnevej, Valmuevej	21.08.23	17.00	Fælleshuset Færgely, Færgevej 11
Afd. 16 - Lupinvej 18-96	30.08.23	19.00	Huset, Kejlstrupvej 51
Afd. 17 - Sandvejen 32-48	23.08.23	17.00	Nordre Fælleshus, Nylandsvej 20
Afd. 18 - Lindeparken 22-48	28.08.23	19.00	Huset, Kejlstrupvej 51
Afd. 19 - Langelinie 1-11	22.08.23	19.00	Fælleshuset Havfruen, Langelinie 13
Afd. 20 - Arendalsvej 301-422	22.08.23	19.00	JYSK Park
Afd. 22 - Tulipanvej 9-11	22.08.23	17.00	Fælleshuset, Tulipanvej 56
Afd. 23 - Tulipanvej 14-96	23.08.23	19.00	Fælleshuset, Tulipanvej 56
Afd. 24 - Rosengade 1 A-L	28.08.23	17.00	Fælleshuset, Tulipanvej 56
Afd. 25 - Kejlstrupvej 101-233	23.08.23	19.00	Fælleshuset, Kejlstrupvej 169
Afd. 30 - Sandvejen 50	23.08.23	15.30	Fælleslokalet
Afd. 32 - Bomholts Plads 9-11/Gård 8-12	30.08.23	17.00	Fælleshuset, Tulipanvej 56
Afd. 34 - Vestergade 144-158	24.08.23	16.00	Fælleslejligheden
Afd. 40 - Nylandsvej 74	23.08.23	16.30	Fælleslokalet
Afd. 42 - Gunilshøjvej 15-53, 70-106/Pedersmindevej 16-18	29.08.23	19.00	Fælleshuset, Gunilslund 130
Afd. 43 - Skæggær Banevej 15-41/20-30	30.08.23	17.00	Centrumhuset, Sindingvej 17C
Afd. 44 - Padborgvej 3-134	28.08.23	19.00	Fælleshuset, Padborgvej 83
Afd. 45 - Bredhøjvej 24-32/Brokbjergvej 13-39	28.08.23	17.00	Fælleshuset, Bredhøjvej 28 D
Afd. 46 - Skæggær Banevej 32-66/70-72/43-93	21.08.23	19.00	Centrumhuset, Sindingvej 17C
Afd. 48 - Arendalsvej 275-289	31.08.23	19.00	Skovhuset, Arendalsvej 424
Afd. 50 - Nørretorv 10-12	29.08.23	17.00	Driftskontoret, Nørretorv 16
Afd. 51 - Nylandvej 9-13	21.08.23	19.00	Nordre Fælleshus, Nylandsvej 20
Afd. 56 - Tulipangården, Tulipanvej 1	21.08.23	17.00	Fælleslokalet
Afd. 57 - Kirunavej 121-159	22.08.23	17.00	Fælleshuset
Afd. 58 - Smedebakken 22-76	21.08.23	19.00	Hotel Radisson, Paprifabrikken
Afd. 59, 61 - Buskelundhøjen 33-55 og 125-165	31.08.23	19.00	Fælleshuset, Padborgvej 83
Afd. 60 - Ballevej 2 C-T	24.08.23	17.00	Fælleshuset Færgely, Færgevej 11
Afd. 62 - Tusindfryd 140-198	30.08.23	19.00	Skovhuset, Arendalsvej 424

Omfattende renoveringsprojekt i Ringgården

Ringgården, som er en af Silkeborgs karakteristiske røde tegl-bebyggelser fra 1949-51, står overfor et omfattende renoveringsprojekt de kommende år. Renoveringsprojektet, som også kaldes en helhedsplan, skal fremtidssikre lejlighederne til attraktive og tidssvarende boliger, der opfylder nutidens standard og behov.

Renoveringen af en afdeling kræver flertal blandt beboerne for, at helhedsplanen bliver sat i gang. Når Landsbyggefonden har godkendt projektet, skal det derfor godkendes i afdelingen på et afdelingsmøde, og projektet skal ligeledes godkendes af Silkeborg Kommune.

Den 23. november 2020 godkendte afdelingsmødet helhedsplansrenoveringen af "Ringgården" og siden da har der været arbejdet for størst mulig fremdrift af projektet. Helhedsplanen i "Ringgården" (Ringgårdsvej, Plantagevej, Ravnholtvej og Nylandsvej), er af så omfattende karakter, at beboerne skal flytte ud af lejemålene under renoveringen og projektet er nu nået til den fase,

hvor genhusningsprocessen inden længe kan igangsættes. Renoveringen vil foregå i 6 etaper, og genhusningen vil ligeledes ske etapevis. Genhusningsperioden forventes at vare ca. 7 måneder.

Samtlige beboerne i Ringgården fik i slutningen af januar 2023 udsendt information om genhusningsprocessen, og lejerne i de to første etaper fik derudover også et spørgeskema, hvori deres tanker og behov i forbindelse med midlertidig eller permanent genhusningen skulle angives.

Genhusningsteamet har herefter klarlagt lejernes ønsker og behov for genhusningsboliger og arbejder pt. på at få puslespillet omkring midlertidige eller permanente boliger til at gå op.

Vi er meget bevidste om, at det er et stor indgreb i beboerne dagligdag at skulle genhuses, og vi gør alt for at sikre, at beboerne føler sig hørt og trykke igennem hele genhusningsprocessen.



Lone og Rikke fra genhusningsteamet holdte "Åbent Hus" for beboerne i etape 1 og 2, hvor der var mulighed for at stille spørgsmål og få hjælp til at udfylde spørgeskemaet.

Droner i luften

Hvis du ser et lille objekt flyve hen over hus-tagene i din afdeling, skal du ikke blive nervøs. Det er højst sandsynligt blot en drone, som Arbejdernes Byggeforening er begyndt at bruge i Team Teknik og Drift. Den drone, som vi er begyndt at bruge, er en såkaldt underkategori A1 drone, som vejer under 250 gram. Det er en meget lille og let drone, som giver os mange muligheder i forbindelse med besigtigelser af vores bygninger. Droner i den størrelse stiller ikke de store krav om certifikater og varslinger og giver derfor mulighed for at rykke ud med kort varsel.

De små ubemandede droner bliver fortsat mere og mere populær også hos landets

almene boligorganisationer. Dronerne bruges til registrering af bygninger og kan spare store udgifter til bl.a. lifte, stiger, stilladser og ikke mindst tid. I Danmark bruger virksomheder, forskere, myndigheder, medier og privatpersoner droner i stor stil. Regeringen har tidligere lanceret en national strategi, der skal gøre Danmark til et førende drone-land.

Vi kommer udelukkende til at tage billeder af bygninger og bygningsdele ikke af vores beboere. Når flyvningerne ligger ud over vores normale drift, vil vi der, hvor vi har mulighed for det, varsle beboerne med datoer for flyvningerne. Men beboerne vil også opleve, at vi flyver med dronen, uden de er



varslet på forhånd. Det vil primært ske der, hvor vi har byggeprojekter, markvandring eller akutte skader.

I Arbejdernes Byggeforening har vi allerede gode erfaringer med droner. Vi har bl.a. benyttet droner til centimeter-præcise opmålinger af arealer, hvilket har givet nogle store besparelser i vores projektering af byggeprojekter. Disse opmålinger foregår med en helt anden type drone, end den vi har investeret i og bliver altid udført af professionelle droneoperatører.



Fakta om dronen

- Dronen er en lille robot, der kan flyve som en helikopter, men med fjernbetjening
- Dronen har et kamera siddende på undersiden
- Dronen er en såkaldt underkategori A1 drone, som vejer under 250 gram
- Dronen styres efter Politiets sikkerhedsregler
- Dronen må overflyve ikke-involverede mennesker, men det bør undgås
- Dronen må ikke overflyve forsamlinger af mennesker
- Dronen må kun flyve inden for synsvidde

Hvornår bruges den?

- Droneflyvning sker på en hverdag og i dagtimerne – fortrinsvis mellem kl. 09.00-14.00
- Dronen vil blive brugt på de årlige markvandring, hvor det giver mening
- I vores byggeprojekter
- Til besigtigelser af skader og andre akutte forhold

AURA delebilsordning

Arbejderens Byggeförening og AURA-delebil har indgået en ny samarbejdsaftale om to delebiler i Silkeborg.

Bilerne er placeret i afd. 16 – Lupinvej 28 og afd. 18 – Lindeparken 22.

De to klimavenlige delebiler er til glæde og gavn for beboere og alle andre borgere i Silkeborg.

Med delebilerne har beboerne en unik mulighed for at have en bil til rådighed, uden at stå for drift og vedligeholdelse. Delebilerne styrker beboernes uafhængighed og handlefrihed.

Gør din hverdag lettere med grøn delebil

- Fri kilometer
- Fri strøm
- Ingen binding
- 24/7 support

Du kan læse mere om AURA delebilsordningen på vores hjemmeside:
<https://arbejdernesbyggeförening.dk/beboerinformation/delebiler/>



Formandsmøde 2023

Formændene for afdelingsbestyrelserne i Arbejdernes Byggeforening var i januar samlet til det årlige formandsmøde.

Temaet for aftenen tog udgangspunkt i, "Den fortsatte udvikling af samarbejdet mellem afdelingsbestyrelser, organisationsbestyrelse og administration".

Formand Tina Pedersen bød varmt velkommen til mødet, som blev indledt med fællesspisning og mulighed for erfaringsudveksling. Efterfølgende var der fælles debat om ønsker og udviklingsmuligheder. De fremmødte formænd kom med deres forslag til, hvad der kunne arbejdes med, hvad der skal til for at fremme samarbejdet, og de områder formændene gerne vil arbejde for.

Med udgangspunkt i overskriften "Den fortsatte udvikling af samarbejdet mellem afdelingsbestyrelser, organisationsbestyrelse og administration" sammenholdt med udsagnene på mødet, blev det konkluderet, at der var udbredt tilfredshed med de eksisterende rammer omkring samarbejdet. Vi har i den forbindelse fortsat en fælles forpligtigelse til at bidrage til udfyldelsen af rammerne samarbejds-mæssigt.

Der var også bred enighed om at bevare formandsmødet, som det møde, det er i dag, et netværks-/erfaringsudvekslings- og vidensdelingsmøde.

Uddrag fra formandsmødet vedrørende:

Kommunikation:

- Formandsmøde - netværk/erfaringsudveksling/vidensdeling
- Hvordan får vi beboerne til at overholde husorden?

Service:

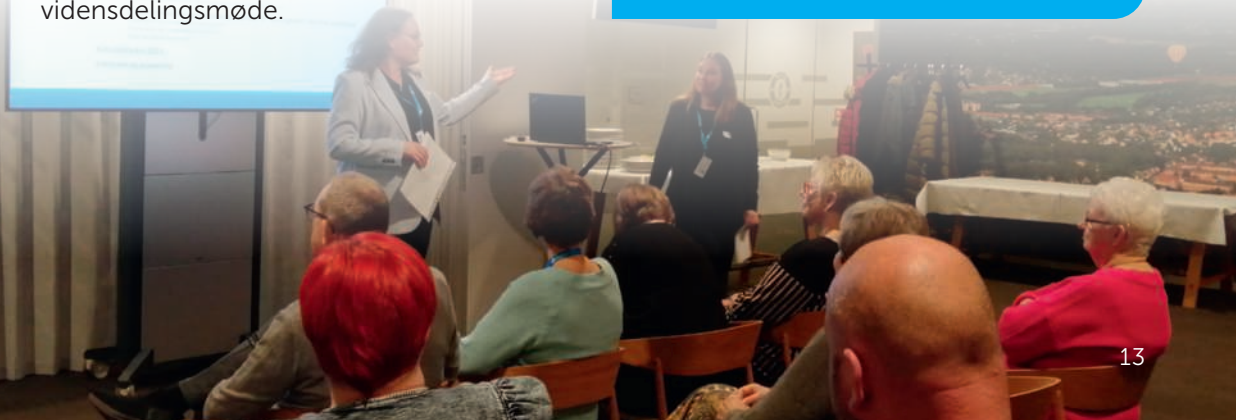
- Hvilken vedligeholdelsesstand kan man kræve af driften?

Beboerdemokrati:

- Temaer til kommende temamøder/kurser:
 - It-plattformen Webzonen, mail/Outlook
 - Brunata Online
 - Energioptimering
 - Økonomi
 - Indsigt i materiale som udleveres i forbindelse med indflytning
- Fællesskab/afdelingsmøder/beboeraktiviteter - aktivitetsbank på Webzonen

Andet:

- Projekter i afdelingerne (eks. køkken/bad)





Netværksgruppe for "Bygge & Anlæg"

– Almene boligorganisationer var den 1. februar 2023 på ekskursion med det formål at se på almene ombygningsprojekter. Hele 11 forskellige boligorganisationer deltog, Arbejdernes Byggeforening var repræsenteret ved Teamleder fra Teknik og Drift, Dennis Nielsen.

Første stop på turen var det gamle psykiatriske hospital i Risskov (Bindesbøll Byen), der lige nu omdannes til 231 almene boliger fordelt over et bygningskompleks med et samlet bruttoareal på ca. 18.500 m², ekskl. kælder (der til gengæld løber sig over ca. 1,5 km gangareal!). Da der er tale om fredede og bevaringsværdige bygninger, sker udførelsen – der er godt i gang – med stor respekt for de historiske bygninger.

Vi fik et indblik i AAB-Århus' mange udfordringer i projektet og i særdeleshed de lovgivningsmæssige udfordringer, som vores del af branchen oplever, når man ombygger til almene boliger. Men der blev også åbenhjertigt fortalt om de store vekstler, der bliver trukket på en boligorganisation, når man igangsætter byggerier af den størrelsesorden. Når det er sagt, var det helt tydeligt, at stoltheden ved at kunne etablere almene boliger i denne historiske bygning klart skin-nede igennem. Der venter de nye almene beboere nogle fantastiske lejemål i nogle helt unikke rammer.

Turen gik herefter videre til den gamle IBM-bygning i Vejlbj, hvor den markante og klas-

siske kontorbygning lige nu omdannes til 47 almene boliger. Den industrielle stil fra kontorbygningen, med markante betonflader, synlige installationer og ikke mindst lodrette ribber på facaden bevares i størst mulig udstrækning, så der skabes nogle lidt "atypiske" almene boliger.

Her fik vi indblik i Boligforeningen 10. marts 1943's udfordringer ved at bygge på en byggeplads, der var meget udfordret af manglen på plads. Men også et lille indblik i, hvor

sårbare vores projekter er i en tid med prisstigninger og renteforhøjelser. Men her kan Boligforeningen 10. marts 1943's beboere se frem til nogle rå lejligheder med højt til loftet.

En virkelig informativ formiddag blev afsluttet med en frokost og netværk. Der skal lyde en stor tak Holst advokater for at administrere dette netværk. Det er med til i Arbejdernes Byggeförening at klæde os på til de mange helhedsplaner, vi er i gang med.



Regulering af aconto vand- og varmebidrag pr. 1. maj 2023



Arbejdernes Byggeförening har varslet en regulering af aconto vand- og varmebidrag pr. 1. maj 2023. Reguleringen sker som følge af udviklingen i forbrug af vand og varme samt prisudviklingen på vandudgifter pr. 1. januar 2023.

Forbrugsudvikling

De lejere, som har boet i lejemålet i hele kalenderåret 2022 og hvis aconto indbetaling adskiller sig væsentlig fra forbruget i 2022, er varslet en regulering som følge heraf.

Reguleringen sker på baggrund af forbrugsregnskabet for 2022 og den er fordelt på perioden 01.05. – 31.12.2023. I reguleringen er der taget højde for den aconto indbetaling, der er opsamlet i perioden 01.01.-30.04.2023.

De lejere, som ikke har boet i lejemålet i hele kalenderåret 2022, er varslet en regulering alene som følge af prisudviklingen på vand pr. 1. januar 2023.

Prisudvikling – vand

Silkeborg Forsyning har varslet en stigning på den variable del af vandudgiften på 8,7% pr. 1. januar 2023. Der er ikke varslet ændringer på den faste del af udgiften.

I afdelinger med vand fra Silkeborg Forsyning har Arbejdernes Byggeförening vurderet prisreguleringen til 8,4% af den samlede vandudgift.

Prisudvikling – varme

Silkeborg Forsyning har ikke varslet en prisændring på varme siden sidste regulering den 1. oktober 2022.

Årsregnskaberne er GODKENDT

Alle regnskaber for afdelingerne i Arbejdernes 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 29. marts 2023.



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 talon eller på **info@arbejdernesbyggeforening.dk**



Bestilling af regnskab for 2022

Undertegnede bestiller hermed afdelingens regnskab for 2022.

- Kort brugervenligt regnskab med diagrammer og illustrationer
- Langt regnskab med noter og balancer

Afd. nr.:

Navn:

Adresse:

Talon skal returneres til Arbejdernes Byggeforening,
Færggården 1, 8600 Silkeborg



Repræsentantskabsmøde 2023

Onsdag den 29. marts 2023 afholdte Arbejdernes Byggeforening det årlige repræsentantskabsmøde.

Mødet blev afholdt i JYSK Park, og de fremmødte repræsentanter startede aftenens med fællesspisning og hyggeligt samvær. Herefter blev selve repræsentantskabsmødet afholdt, hvor der bl.a. blev godkendt årsregnskab, salg/køb af grund, valg af bestyrelsesmedlemmer og revisor.

Formanden Tina Pedersen fremlagde bestyrelsens årsberetning for det senest forløbne år. Beretningen kan læses her i bladet.

Referat fra repræsentantskabsmødet og regnskab for boligorganisationen og alle afdelinger findes på hjemmesiden www.arbejdernesbyggeforening.dk

Organisationsbestyrelsens beretning 2022-2023

Silkeborg den 29. marts 2023

Langt om længe kunne vi puste ud efter godt 2 års mere eller mindre nedlukninger grundet Corona.

Men med Ruslands invasion af Ukraine blev der, og er der fortsat skabt usikkerhed om verdensfreden og verdenssituationen.

En konflikt som har medført energikrise på tværs af Europa med deraf følgende prisstigninger på energi, renter, fødevarer, råvarer og materialer m.m. Stigninger som har trukket inflationen op på det højeste i næsten 40 år.

Det er noget vi alle mærker i hverdagen, i de danske hjem og ikke mindst hos vores beboere.

For den almene sektor har det udover stigende huslejer også medført dyrere bygge- og renoveringsprojekter med deraf følgende udfordringer.

Udfordringer som vi også er ramt af i Arbejdernes Byggeforening.

Før pandemien ramte, havde der i årevis været talt om nødvendigheden af at få renoveret mange af de almene boligbyggerier bygget i 60'erne og 70'erne. Og der var i den forbindelse en lang kø af projekter, der søgte Landsbyggefonden om støtte. Folketinget besluttede derfor under Corona pandemien at få afviklet køen af renoveringsprojekter,

og Landsbyggefonden kunne derfor i 2020 og 2021 afsætte et hidtil uset stort milliardbeløb til at sætte gang i renoveringen af de almene boligbyggerier. Men de økonomiske betingelser udviklede sig ikke helt, som man havde forventet i starten af krisen trods ekspansiv penge- og finanspolitik, der understøttede økonomierne over hele kloden. Forsyningskæderne blev forstyrret af nedlukninger, materialepriserne steg kraftigt. Prisstigningerne har ført til, at det efterfølgende har været svært at få projekterne skåret til, så de har kunnet holde sig indenfor den økonomi, man nu engang har til rådighed. Materialepriserne er ikke normaliserede endnu, men som bygherre håber vi på at priserne kommer ned på et niveau som gør, at vi kan få gennemført projekterne indenfor den økonomi, som er besluttet.

Dette med udgangspunkt i, at vi har været igennem den beboerdemokratiske godkendelse, kommunens godkendelse og hele grundlaget for økonomien er godkendt i Landsbyggefonden.

Så det er en stor mølle, vi skal igennem, hvis man skal til at genåbne den samlede økonomi i projekterne.

Arbejdernes Byggeforening har 6 fysiske og Landsbyggefondsstøttede helhedsplansprojekter til en samlet pris på næsten trekvart milliard (kr. 700 mill.) som på flere fronter er udfordret i relation til ovenstående. Den overordnede ramme, beboerbeslutningen (Skema A/økonomi/omfang) ligger for disse projekter som udgangspunkt fast.



Ændres rammen væsentlig i forhold til skema A, falder det nuværende støttegrundlag i Landsbyggefondsregi bort, og vi vil dermed skulle starte forfra på helt andre betingelser (ringere stillet) end det der sig gældende for det nuværende tilsagn.

Derfor har vi indtil nu afsat, og afsætter vi fortsat mange ressourcer i disse projekter for at få enderne til at nå sammen, hvilket inddrager hele boligorganisationen. Ressourcer som trækkes ud af den daglige drift, da vi erfaringsmæssigt anser det som en stor fordel at holde det inhouse på det nuværende stadie. Hvis vi kunne opretholde et kontinuerligt flow i sagerne, hvilket dog ikke er tilfældet p.t., var og er planen fortsat, at der skal kompenseres ressourcemæssig (ansættelse af ekstra ressourcer) i relation til sagerne.

De ressourcer, som blev tilført Team Teknik & Drift med virkning pr. 1. april 2022 var oprindelig tiltænkt i helhedsplansregi, men er grundet sagernes kompleksitet indtil videre anvendt som compensation i relation til de daglige driftsopgaver.

Men det er ikke kun helhedsplansprojekterne, som er mærket af markedssituationen. Det samme gør sig gældende for alle øvrige renoveringsprojekter af større eller mindre karakter.

Årsberetningen for regnskab 2022/ revisionsprotokollet

Årsberetningen for regnskabsåret 2022 vidner generelt om endnu et travlt år og udfordrende år.

Med henblik på at give jer indsigt i nogle af de emner, som der har været arbejdet med, har vi fra organisationsbestyrelsens side, trukket nogle hovedoverskrifter frem som supplement til Årsberetningen for regnskabsåret 2022.

Ændret Lovgivning – kurstab/ kursgevinster

Bolig- og Planstyrelsen udstedte i 2022 ny bekendtgørelse nr. 1247 af 5 september 2022 om ændring af bekendtgørelse af drift af almene boliger i forbindelse med behandling af kurstab og kursgevinster på værdipapirbeholdningen i almene boligafdelinger.

Dette med baggrund i markedssituationen og for at udgå større huslejudsving.

Ændringen trådte i kraft den 15. september 2022, og det er således regnskaber med afslutning 30. september – 31. december 2022 og fremefter, der er omfattet af ændringen i kontoplanen.

Tiltaget vil som udgangspunkt medføre en mere stabil husleje, da vi ikke længere vil få de store udsving i årets resultat, fordi afdelingerne slipper for at betale regningen for store urealiserede tab.

Dog kan evt. kurstab påvirke afdelingens henlæggelser i en sådan grad, at det kan blive nødvendigt at hæve de årlige henlæggelser på konto 120 tilsvarende og dermed alligevel påvirke huslejen negativt fremadrettet. Vi er i forvejen udfordret henlæggelsesmæssigt, da de årlige henlæggelser ikke modsvarer det forventede henlæggelsesbehov, så udfordringerne bliver ikke mindre med det nye tiltag. Dette til trods for, at overskud fra tidligere regnskabsår er indregnet som ekstraordinære henlæggelser i forbindelse med den løbende budgetlægning for afdelingerne i Arbejdernes Byggeforening.

Hæves henlæggelserne så de ene og alene modsvarer det forventede henlæggelsesbehov, vil huslejen nå et niveau, som vil gøre det svært at sikre fortsat udlejning af boligerne.

Området for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, herunder såvel forbrug, årlige henlæggelser samt opsparede henlæggelser, er generelt et helt særligt ledelsesmæssigt fokusområde, som overvåges i hele organisationen.



Den nye lovgivning har medført, at hovedparten af afdelingerne kom ud af 2022 med et overskud som følge af den positive forrentning.

Hvis ikke reglerne var blevet ændret, ville nettorenten havde været -8,3 % og medført, at alle afdelinger ville have haft underskud i 2022.

Tre afdelinger har dog været nødsaget til at henlægge ekstraordinært til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, da saldiene pga. negativ kursregulering var under dette års henlæggelser (dette med baggrund i, at det ikke er tilladt at anvende indeværende års henlæggelse i regnskabsåret). To af disse afdelinger har fået tilskud fra dispositionsfonden til dækning af årets negative resultat. Den sidste afdeling kom ud med et overskud.

Stigende energipriser

Stigende energipriser på vand/vandafledningsbidrag og fjernvarme førte til, at vi helt ekstraordinært og af flere omgange måtte regulere á conto bidragene. Rettidig omhu for at imødegå større efterregninger og ud-

fordringer i forbindelse med årsopgørelserne for vores beboere.



Silkeborg Forsyning

I forhold til fælles el har vi nydt godt af den fastpris-aftale, vi har med Nordlys, som løber frem til 31. december 2023, hvorfor prisstigningerne på elmarkedet ikke har haft indflydelse på afdelingernes resultat.

Det samme gør sig gældende for naturgas, hvor vi har en fastpris-aftale med Andel Energi, som løber frem til den 31. maj 2023. En aftale som lejerne havde mulighed for at koble sig på, da den i sin tid blev indgået. Der er forhandlet en ny og fleksibel aftale på plads med Andel Energi, som starter den 1. juni 2023 og udløber den 31. december 2027. En aftale som lejerne ligeledes har mulighed for at benytte sig af under givne betingelser, som de er gjort bekendt med.

Nye tiltag i Landsbyggefondsregi (Det Centrale Bygningsregister – DCAB)

Landsbyggefonden iværksatte primo 2020 et arbejde om at opbygge et administrativt register over hele den almene bygningsmasse kaldet "Det Centrale Bygningsregister (DCAB).

Dette administrative register skal både understøtte arbejdet med robuste drifts- og vedligeholdelsesplaner, medvirke til at sikre korrekte henlæggelser og sikre en kobling i forhold til ekstern granskning, oplysninger i energimærker m.v.

Det administrative register skal blandt andet omfatte følgende elementer:

- Et register over byggesystemerne og bygningsdele i almene byggerier.
- Et register over vedligeholdelsestilstanden i almene bygninger opgjort på bygningsdele.

- Sammenkobling af henlæggelser til vedligehold og vedligeholdelsestilstanden.
- Sammenkobling med energidata (energimærker, forbrugsdata m.v.).

Granskning hvert 5. år.

Ifølge driftsbekendtgørelsen, ændret ved bekendtgørelse nr. 423 af 28. april 2017, skal boligorganisationerne foranstalte ekstern granskning af deres drifts- og vedligeholdelsesplaner hvert 5. år. Første gang inden 1. januar 2022.

Det er hensigten, at resultaterne af den eksterne granskning opsamles i det administrative register. Landsbyggefonden vil derfor forestå udbud og finansiering af de to første runder af ekstern granskning.



For at sikre bredde i varetagelse af granskingsopgaven, også geografisk, vil udbudet sikre, at der entres med et stort antal rådgivende firmaer (arkitekter og ingeniører) over hele landet.

Sammenkædningen mellem forskellige datakilder har ført til følgende opdatering af de bygningsdele, som forudsættes at være udgangspunkt for granskningen:

Projektet er ikke forløbet planmæssigt i Landsbyggefonds regi, og fristerne for indberetning af PPV-planer m.v. er derfor løbende blevet forlænget som følge heraf.

Der har derfor i 2022 været brugt en del ressourcer på intern ajourføring af PPV-planerne og indberetning af planerne til DCAB.

Gruppering	Bygningsdele	Kode	Konto nr.
BYGNINGSDELE TERRÆN			
<i>Terræn, konstruktion</i>			
	Belægninger	tk.bel	11
<i>Terræn, tekniske anlæg</i>			
Afløb	Afløbssystem	tt.afl.sam.	12
BYGNINGSDELE I BYGNING			
<i>Bygning, konstruktion</i>			
	Væg (facader)	bk.væg	22
	Tagdækning (inkl. taghætter, skotrender, ovenlys m.m.)	bk.tad	23
	Tagterrasse	bk.tat	23
	Kvist	bk.kvi	23
	Altan	bk.alt	24
	Altangange	bk.alg	24
	Trappe (udvendige trapper)	bk.tra	25
	Dør, udvendige (opgangs- og kælderdøre)	bk.dør	26
	Vinduer (vinduer, altanpartier/-døre, kældervinduer)	bk.vin	26
	Trappe (opgange generelt)	bk.tra	41
<i>Bygning, teknisk anlæg/installationer</i>			
	Afløbssystem (faldstammer m.v.)	bt.afl.sam	51
	Opsamling (tagrender, nedløb)	bt.afl.ops	51
	Elforsyning, samlet	bt.elf.sam	52
	Anlæg for gas og luft, samlet	bt.gas.sam	53
	Vandsystem, samlet	bt.van.sam	54
	Varmeanlæg, samlet	bt.var.sam	55
	Ventilationsanlæg, samlet	bt.ven.sam	57
<i>Bygning, inventar</i>			
	Væg (badeværelser, fuger m.m.)	bk.væg	31
IALT		20 BYGNINGSDELE	

Landsbyggefonden iværksatte i 2020 samtidig en proces med en samlet ekstern granskning af den almene bygningsmasse, hvor der også samtidig skete en opdatering af den almene sektors energimærker.

Den lovgivningsmæssige baggrund er kravet om ekstern granskning. Oprindeligt var det forventet, at granskningsresultaterne for hele den almene sektor ville være indhentet ved udgangen af 2021.

I 2022 skulle gennemføres en evaluering og kvalitetssikring af resultaterne på tværs af den almene sektor, hvorefter granskningsrapporterne kunne frigives til anvendelse i boligorganisationer og kommuner med den viden, som evaluering og kvalitetssikring havde bragt i forhold til rapporternes anvendelse.

Granskningen er efter EU-udbud blevet foretaget af eksterne rådgivere, og det store pres på byggemarkedet har medført kapa-

citetspres, så den eksterne granskning har måttet gennemføres i langsommere tempo end oprindeligt planlagt. Derfor forventes den eksterne granskning først et være tilendebragt i slutningen af 2023.

Vi har, efter endt granskning og modtagelse af foreløbig granskningsrapport, 6 måneder til at kommentere på granskningsresultatet i forhold til gransker og Landsbyggefonden. Vi har som nogen af de første modtaget granskningsrapporter for en stor del af vores afdelinger og har derfor brugt en del ressourcer på gennemgang og kommentering af rapporterne, som har været behæftet med en del fejl.

PPV-planer – omlægning til nyt PPV-plan system

Der er i 2022 sideløbende med LBF-projektet arbejdet på en omlægning af de interne PPV-planer fra Caretaker til eseePLAN.



eseePLAN henter automatisk mængdedata fra de digitale modeller vi har og fordeler mængderne i den digitale vedligeholdelsesplan efter bygningsdelenes klassifikation.

Kombineret med BBR, energimærker og det omfattende aktivitetskatalog med referencerpriser fra Molio giver det dig mulighed for at udforme en vedligeholdelsesplan, der skaber overblik til at træffe de rigtige beslutninger på et oplyst og korrekt grundlag.

Men omlægningen har krævet og kræver fortsat en del ressourcer fra Team Teknik & Drift.

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, undgår vi ikke, at vi med 59 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.

Stigende renter – dyrere lån

Det er blevet dyrere at låne penge, og det har eller kan få indvirkning på vores projekter, hvad enten der er tale om de fysiske helhedsplaner eller øvrige projekter, som der arbejdes på eller som er i støbeskeen.



Samtidig med, at priserne er steget på strøm, benzin og de fleste af varerne i supermarkedet, er det også blevet dyrere at låne penge. Renterne på de lån, som vi bruger til at finansiere bygge- og renoveringsprojekter, er fløjet i vejret det sidste års tid, og det kan mærkes.

Vi har set, at de høje renter rundt om i landet har spændt ben for renoveringsprojekter og nybyggeri indenfor den almene sektor, men økonomer tror dog på, at det værste nu er overstået.

Alt afhængig af projekternes størrelse kan perioden fra beslutning til opstart, sammen med renteutviklingen og udførelsesperiodens længde være afgørende for projekternes gennemførelse.

Når først projekterne er igangsat, er der som udgangspunkt ingen vej tilbage. Det handler så i videst muligt omfang, om at begrænse de økonomiske skader ved at kigge ind i alternative løsningsmuligheder.

Som eksempel kan i den forbindelse nævnes hjemtagning af lån og iværksættelse af huslejning i takt med færdiggørelsen af etaper.

Eller på givne betingelser at ansøge kommunen om tilladelse til hjemtagelse af hele realkreditlånet før endt færdiggørelse.

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

Først når projekterne er nået længere frem, kan man etablere et realkreditlån med en fast rente.

Ser man på renten på et 30-årigt fastforrentet realkreditlån med afdrag, som er et af de mest brugte lån til at finansiere boliger med, lå den i januar 2021 på 0,5 procent. I januar 2022 var den steget til 1,5 procent, og senere på året nåede den en foreløbig top på 6 procent.

Så udviklingen på rentemarkedet har krævet og kræver fortsat ekstra stor opmærksomhed i projekt øjemed finansieringsmæssigt.

Med udgangspunkt i tilkendegivelser fra vores realkreditinstitutter og kapitalforvaltere regner vi med, at renten er ved at toppe, og

at der ikke er nye, voldsomme stigninger på vej i den nærmeste fremtid.

Prispresset i byggebranchen ser nu samtidig ud til at aftage. I mere end 1 år har priserne på byggematerialer som træ, beton og stål været markant stigende, og det har gjort de danske byggerier væsentligt dyrere.

Nye tal fra Danmarks Statistik viser, at priserne på en lang række materialer imidlertid endelig ser ud til at falde.

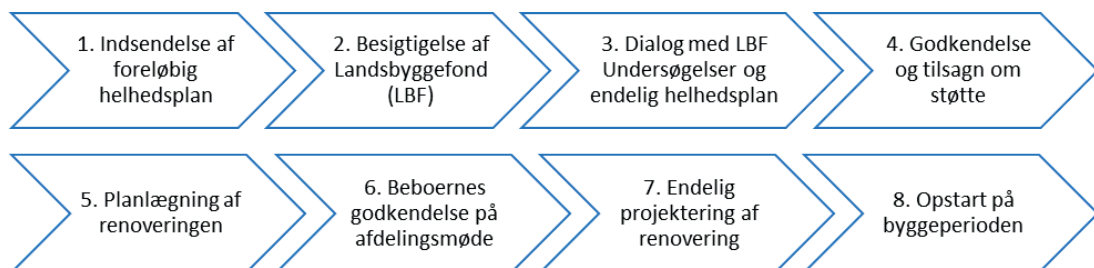
Samtidig ser vi et faldende aktivitetsniveau i bygge- og anlægsbranchen, som det sidste halve år har været ramt af rekordmange konkurser. Det gør, at mange firmaer er "sultne" efter nye opgaver.

Vi har derfor troen på, at sammenfaldet af omstændighederne kan være medvirkende til at få sat gang i gennemførelsen af vores projekter.

Fysiske helhedsplaner

Vi er i relation til de fysiske helhedsplaner igennem fase 6 for 5 ud af 6 afdelinger, som med stort flertal vedtog gennemførelsen på ekstraordinære afdelingsmøder.

Sagen har været udbudt med licitation den 3. marts 2023 og licitationsresultatet ser umiddelbart lovende ud.



Afd. 2/95 (afd. 95 - ny afdeling i den uudnyttede del af tagetagen).

Licitationsresultatet granskes i skrivende stund med henblik på udarbejdelse af skema B. Forudsat at rammen på henholdsvis den støttede og ustøttede sammenholdt med finansieringsgrundlaget holder, vil skema B blive fremsendt til godkendelse ved kommunen med henblik på opstart af projektet iflg. tidsplanen.

I forventning om at rammen holder og skema B bliver godkendt, er der af hensyn til forventet projektopstart, allerede indgået aftale med beboerne i etape 1 og 2 omkring genhusning.

Afd. 5

Afd. 5 har endnu ikke taget stilling til sagen, som efter planen skulle have fundet sted. Men vi er fortsat ikke i mål med en endelig afklaring af projektet og dets finansiering med Landsbyggefonden. Men der arbejdes ihærdigt på sagen.

Vi har derfor måttet ansøge kommunen om tidsfristforlængelse for indberetning af skema B. En ansøgning som er imødekommet af kommunen.

Afd. 10

Forventet projektering/udbud/myndighedsbehandling fra og med december 2023 til og med marts 2025.

Hvis alt forløber planmæssigt, er den forventede udførelsesperiode fra og med august 2025 til og med juni 2027.

Afd. 15

Projektet har været i udbud med licitation den 3. juni 2022.

De indkomne tilbud lå væsentlig over rammen, og efter dialog med Landsbyggefonden blev konklusionen, at det ikke ville være muligt at realisere projektet i denne udgave. Der vil i den forbindelse blive arbejdet videre med at kunne realisere projektet med udgangspunkt i nye rammer.

Af hensyn til den fortsatte fremdrift i de øvrige projekter er arbejdet sat på standby, foreløbig frem til 2. kvartal 2023.

Afd. 19

Forventet projektering/udbud/myndighedsbehandling afventer endelig stillingtagen.



Forventet udførelsesperiode afventer endelig stillingtagen.

Afd. 20

Sagen har været udbudt med licitation den 24. januar 2023 og kom ud med et positivt licitationsresultat.

Efter nærmere granskning af licitationsresultatet blev konklusionen, at det lå indenfor den af afdelingen og Landsbyggefonden godkendte ramme.

Efter Landsbyggefondens endelige godkendelse af resultatet blev skema B indsendt til administrativ godkendelse ved kommunen. Vi modtog den 10. marts 2023 den kommunale godkendelse af skema B, hvorefter der blev iværksat kontraktindgåelse med entreprenøren, med henblik på aftale om opstart. Beboerne er orienteret om de videre forløb i sagen på møde af 20. marts 2023.

Helhedsplanen i afd. 20 kræver ikke genhusning af beboerne.

Boligsocial Helhedsplan Silkeborg

Arbejdernes Byggeförening, AAB Silkeborg, Silkeborg Kommune og Landsbyggefonden har siden 2015 i fællesskab arbejdet på, at skabe udvikling på tværs af sektorer og udviklede fællesskaber, for derigennem at øge trivsel, styrke fritidslivet og give beboerne nye kompetencegivende handlemuligheder og støtte.

Et fællesskab som er samlet under betegnelsen Boligsocial Helhedsplan Silkeborg.



Vi har gennem 2 perioder af 4 års varighed og med støtte fra Landsbyggefonden skabt et solidt og succesfuldt grundlag for at arbejde på tværs blandt de implicerede parter.

Kreativitet og synergi har fagligt resulteret i mange og nye muligheder til gavn for både børn, unge og voksne i de boligområder, som indtil nu har været en del af planen. En plan som udløber den 31. oktober 2023.

Vi stod derfor primo 2022 overfor overvejelserne omkring en forlængelse af den igangværende plan, og her var der parterne imellem bred enighed om, at indstille til beboerne, at ansøge Landsbyggefonden om støtte til en ny 4-årig periode.

Samtidig var der parterne imellem enighed om at indstille til en udvidelse af området for den nye plan, omhandlende afdelinger ved Arbejdernes Byggeförening, AAB Silkeborg og Silkeborg Boligselskab.

Indstillingerne blev i første omgang præsenteret for afdelingsbestyrelserne i de afdelinger, som vi anså som realistiske at opnå støtte til ved Arbejdernes Byggeförening, og herfra fik vi fra alle afdelingsbestyrelser side tilsagn til at kunne arbejde videre med sagen.

Det samme gjorde sig gældende hos AAB Silkeborg og Silkeborg Boligselskab.

Der blev i forlængelse heraf udfærdiget en prækvalifikationsansøgning til Landsbyggefonden på en forlængelse og udvidelse af den eksisterende plan, for derigennem at få klarhed over om Landsbyggefondens stillingtagen til rammen for en ny plan.

Landsbyggefonden var den 19. december 2022 på besøg i Silkeborg, hvor vi havde en god og konstruktiv dialog om den ansøgte

ramme. Konklusionen på dette møde blev, at vi den 11. januar 2023 modtog meddelelse fra Landsbyggefonden om, at afdelingerne kunne prækvalificeres som støtteberettigede.

Arbejdernes Byggeförening har derfor sammen med afdelingsbestyrelserne indstillet til, at afdelingsmødet i de respektive afdelinger formelt godkender deltagelsen i en ny Boligsocial helhedsplan for perioden 2023-2027, som ikke medfører økonomiske omkostninger for afdelingen.

En proces som i Arbejdernes Byggeförening regi er gennemført og hvor de 5 afdelinger (afd. 13, 14, 16, 17 og 18) alle godkendte forslag om deltagelse i den kommende boligsociale helhedsplan.

Planen dækker samlet set i alt 2.523 lejemål og ca. 4.370 beboere.

Ansøgningen tager afsæt i beboersammensætningen, og hvordan denne, på forskellig vis i afdelingerne, adskiller sig fra resten af Silkeborg Kommune på flere parametre. Det gælder især uddannelses- og beskæftigelsesgrad, indkomstniveau, etnisk variation, gennemsnitsalder, børn og unges trivsel og livschancer, tryghed, sundhed, og foreningstilknytning som de mest centrale.

Proces for udarbejdelse og godkendelse af en Boligsocial helhedsplan

Hvis vi opnår endeligt tilsagn fra Landsbyggefonden igangsættes den nye Boligsocial helhedsplan officielt den 1. januar 2024.

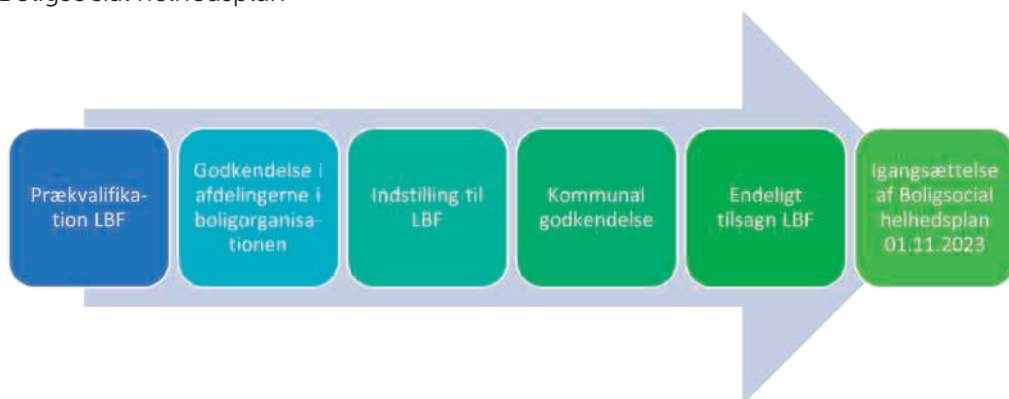
Dette med baggrund i, at der i den igangværende plan er overskydende midler, som gør, at vi med accept fra Landsbyggefonden har fået lov til at holde den nuværende plan kørende frem til den 31. december 2023.

Udlejningssituationen

I 2022 har vi oplevet, at udlejningssituationen har ændret sig i forhold til tidligere år. En mærkbar ændring er, at det i langt de fleste tilfælde er blevet nødvendigt at sende tilbud ud til flere ansøgere end tidligere.



Vi har dog fortsat ansøgere på vores ventelister, men listerne og ventetiderne er blevet betydelig kortere end hidtil. Flere tilbudsrunder kan forlænge genudlejningsprocessen, hvilket kan medføre lejeledighed.



Udlejningsteamet har naturligvis løbende fokus på at begrænse afdelingernes lejetab mest muligt.

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 jævnligt, så ansøgere der ønsker en bolig med kort ventetid, nemt kan få et overblik over, hvor disse afdelinger findes.

I de tilfælde, hvor der ikke er ansøgere på egen venteliste, profileres boligerne på eksterne søgeportaler.

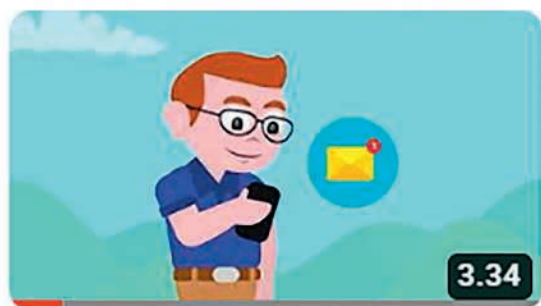
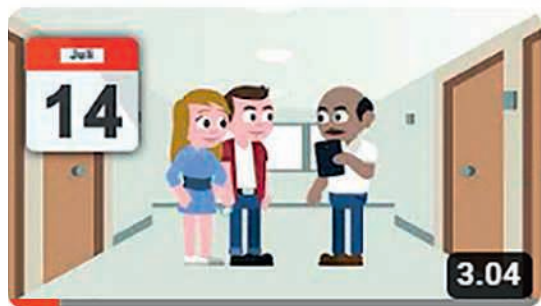
Animationsfilm

Der er i 2022 udarbejdet en række animationsfilm, som har til formål at forklare komplekse budskaber på en letforståelig og fængende måde.

Filmene kan tilgås via hjemmesiden og omhandler følgende emner:

- Det er nemt at bo alment hos Arbejderne Byggeförening
- Sådan behandler vi din klage
- Hvad skal jeg gøre når jeg vil flytte?
- Budgetfilm

Der arbejdes p.t. på en film om emnet "indeklima", som forventes klar sidst på året 2023.



Egenkontrol

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

Der er i 2022 udarbejdet nye forretningsgange på følgende områder:

- Egenkontrol/Intern kontrol af faktura godkendelse, herunder rekvisitionsudstedelse
- Intern kontrol af huslejeopkrævning
- Oprettelse og ændring af kreditorer
- Forebyggelse og afværgelse af risiko for besvigelser, enten som følge af misbrug af aktiver, regnskabsmanipulation eller som følge af korruption
- Bestyrelsesvederlag
- Indkøb og aftaleindgåelse

Effektiv drift

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 om-

råderne, 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.

Nybyggeri

Borgergade 87

Kvotetil opførelse af 18-22 almene familiebøliger på hjørnet af Borgergade og Sportsvej. Sagen har grundet særlige omstændigheder ligget stille, men der arbejdes nu videre med projektet.



Fredens Gård

Kvotet til 30 almene familieboliger og 20 almene ungdomsboliger. På bestyrelsesmøde den 12. januar 2022 blev organisationsbestyrelsen orienteret om udviklingen i Fredens Gård, hvor Enggaard A/S overfor ledelsen havde tilkendegivet, at der ikke indgik almene familieboliger og almene ungdomsboliger i det projekt, der blev arbejdet med fra deres side. I forlængelse af snakken med Enggaard A/S henvendte ledelsen sig til Silkeborg Kommune om Enggaards stillingtagen til sagen. Sagen blev lidt af en "varm kartoffel", da det viste sig, at Kommunen ikke i lokalplanen for området, havde sikret sig et krav om opførelse af almene boliger. Det havde mere karakter af en hensigtserklæring, så konklusionen på sagen blev, at der ikke opføres almene boliger i Fredens Gård.

Vi har derfor overfor Silkeborg Kommune af flere omgange og sidst på styringsdialogmødet 2022 tilkendegivet en klar forventning om, at Arbejdernes Byggeforening får tildelt en tilsvarende kvote andetsteds i kommunen.

Nybyggeri/billige boliger

Når man i kommunalbestyrelsen tidligere har skullet tage stilling til reovering af den ældre almene boligmasse lokalt med deraf følgende lejeforhøjelse, er nedlæggelse af billige boliger ofte italesat som en stor udfordring.

Og ja det kan være en udfordring, hvis man fra kommunal side har behovet for de billige boliger, og ikke på anden vis i samarbejde med boligorganisationerne får tilvejebragt nye billige boliger.

Men i henhold til Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. er det samtidig kommunalbestyrelsens opgave at påse, at ejen-

dommenes vedligeholdelsestilstand er forsvarlig.

I den forbindelse har vi gennem flere år overfor Silkeborg Kommune italesat og præsenteret et projekt med opførelse af energineutrale bæredygtige boliger med en husleje inkl. forbrug som ligger under det maksimumbeløb, som kommunen har lagt sig fast på for en billig bolig ekskl. forbrug. Med boligerne tilbyder vi almene boliger, der holder sig indenfor en fornuftig økonomisk ramme men i en kvalitet og et udtryk, der fuldt ud matcher "private boliger". Vi lægger stor vægt på at skabe et bæredygtigt byggeri, det vil sige, at der lægges stor vægt på bæredygtige materialer samt energi. Vi har udviklet et hus, som producerer mere energi end boligerne bruger.

Boligerne er bæredygtige, og kan certificeres indenfor DGNB-systemet (screenet til sølv/guld) og er screenet for FN's Verdensmål, hvor især bæredygtig energi med moderne energiforsyning til en overkommelig pris, samt vedvarende energi energieffektivitet haft stor fokus. Boligerne har meget lave CO₂ regnskaber, f.eks. har boligtype 113 m² en CO₂ udledning på ca. 1,9 kg/m². Ud over dette producerer boligerne mere energi end de bruger, hvilket medfører en meget lav total husleje.

Konceptet indeholder følgende boligstørrelser:

1 værelse	40 m ²
2 værelser	70 m ²
3 værelser	80 m ²
4 værelser	113 m ²
5 værelser	113 m ²

Boligerne bygges i 2 etager, størstedelen som etageboliger, de store boliger som enfamiliehuse i 2 plan.

Boligerne bygges i kvalitetsmaterialer og kan kombineres af flere materialer, så som skifer, teaktræ, tegl, zink, tagpap med videre. Alle materialer er valgt med øje for lave driftsomkostninger. Indvendigt vil boligerne fremstå lyse og imødekomne i slidstærke materialer.

HR

Vi har i 2022 haft en stabil personalesituation i administrationen. Planen er fortsat, at der skal tilføres ekstra ressourcer i administrationen med baggrund i arbejdet med helhedsplanerne, når det giver mening.

Selvom vi ved indgangen til 2022 havde opfattelsen af, at personalesituationen i driften var ved at være stabiliseret, måtte vi sande at særlige omstændigheder i løbet af året har medført, at dette ikke har været tilfældet i alle driftsområder. Men selvom alt ikke forløber planmæssigt, står medarbejderne sammen for at få enderne til at nå sammen.

I regi af Boligsocial Helhedsplan Silkeborg har personalesituationen i 2022 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. Sagen er endnu ikke berammet på ny.

Repræsentantskabet – møde-/kursusaktivitet

Formandsmødet den 27. januar 2022 blev aflyst grundet Corona.

Den 26. oktober 2022 var der inviteret til temamøde/-kursus omkring emnerne

- Ladestandere
- Fremtidens vaskeriløsninger
- Fremtidens tv- og internetløsninger

Den 14. november 2022 blev der afholdt kursus for nyvalgte formænd og afdelingsbestyrelses- medlemmer med følgende hovedemner:

- Afdelingsbestyrelsens rolle og opgaver
- Årshjulet
- WebZonen
- Økonomi

Den 26. januar 2023 var formændene for de respektive afdelingsbestyrelser inviteret til erfa- og informationsmøde på JYSK PARK.

Hovedtemaet til formandsmødet 2023 var den fortsatte udvikling af samarbejdet. I den forbindelse var der lagt optil en drøftelse af den videre udvikling af samarbejdet.

At vi reelt stillede os de samme spørgsmål, som vi gjorde ved opstartsmødet i 2010 og så, om det kunne bringe nye emner frem, som vi kunne arbejde med i dette forum.

Set fra organisationsbestyrelsens side et godt og konstruktivt møde.

Med udgangspunkt i overskriften "Den fortsatte udvikling af samarbejdet mellem afdelingsbestyrelser, organisationsbestyrelse og administration" sammenholdt med udsag-

nene på mødet, blev det konkluderet, at der var udbredt tilfredshed med de eksisterende rammer omkring samarbejdet. Vi har i den forbindelse fortsat en fælles forpligtigelse til at bidrage til udfyldelsen af rammerne samarbejds-mæssigt.

Der var bred enighed om at bevare formandsmødet, som det møde det er i dag, et netværks-/erfaringsudvekslings- og vidensdelingsmøde.

Samtidig fremkom der på mødet temaer til kommende temamøder/kurser.

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 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 2022.

Tak til repræsentantskabet, organisationsbestyrelsesmedlemmer, direktør René Kjær Rasmussen og til alle medarbejdere for samarbejdet i 2022. Vi ser frem til samarbejdet i 2023.

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.



Skønne omgivelser med Lyså, som løber langs haven i afdeling 3, Herningvej 54-56.

Organisationsbestyrelsen



Formand
Tina Pedersen



Næstformand
Paw Andreassen



Karen Rod Jensen



Ulla Dinesen



John Sørensen

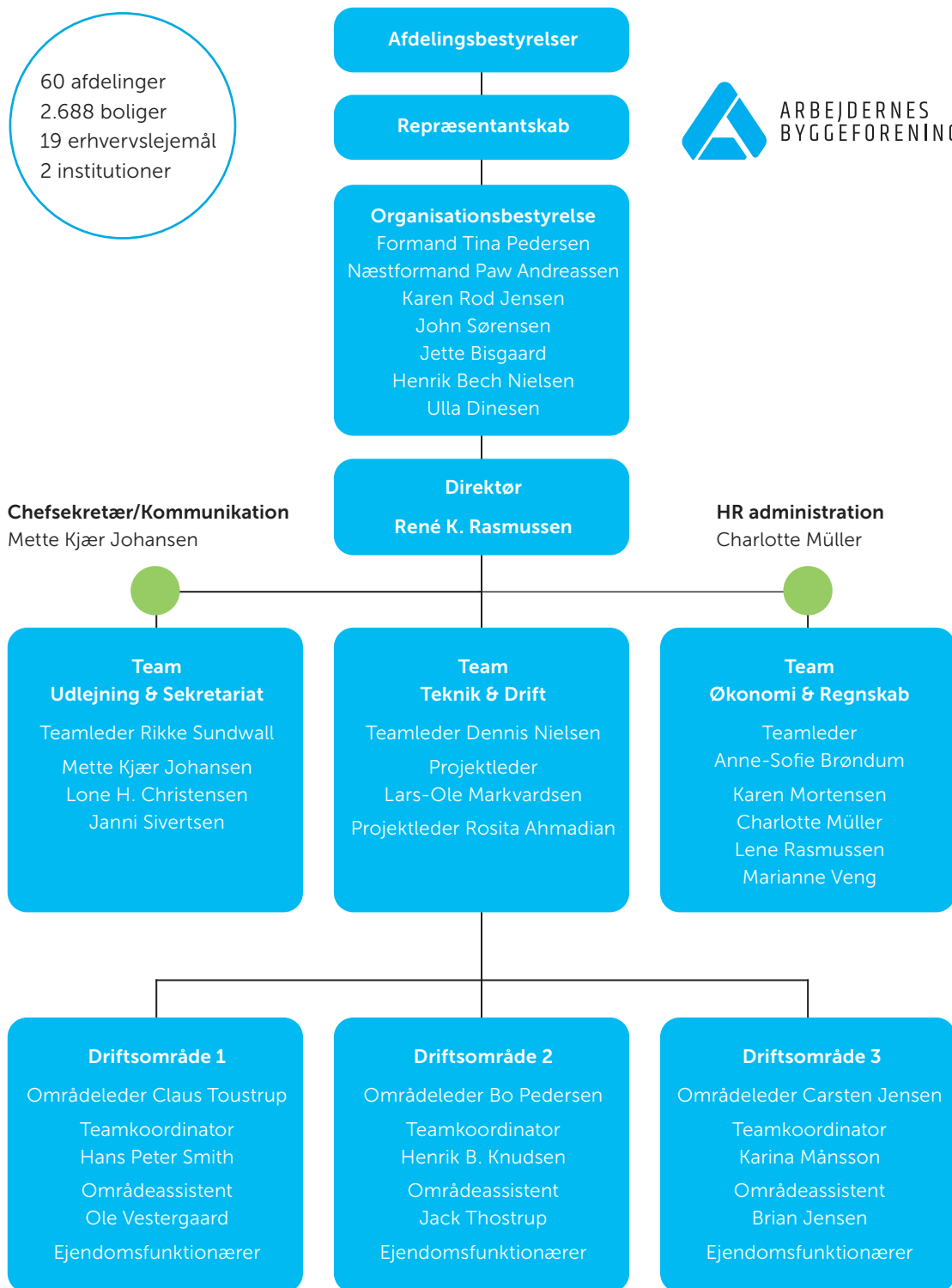


Jette Bisgaard



Henrik Bech Nielsen

Organisationsplan for Arbejdernes Byggeforening



Energirenovering af belysning

Beboerne sparer 50%

I efteråret 2021 begyndte boligorganisationen planlægning af renovering og udskiftning af lamper i terræn, -i opgange, – ved adgangsdøre og – i kældre ved udvalgte afdelinger i Arbejdernes Byggeförening.

Selve arbejdet med energirenovering er foregået i løbet af 2022, og afsluttet lige inden juleferien 2022 – timingen viste sig at være rigtig, sådan som energipriserne udviklede sig.



Fakta

24 afdelinger har fået renoveret- og udskiftet lamper.

I forhold til de eksisterende lamper, så er forbruget blevet reduceret med 50% til glæde for huslejeniveauet i afdelingerne.



Kragelund El har været med til at sikre det gode resultat med energiprojektet.