



AFDELING 5  
SAMMENLÆGNING AF  
HERHOLTSVEJ/BORGERGADE OG  
MØLLEVANGEN

---

Invitation til ekstraordinært afdelingsmøde

Mandag, den 26. oktober 2020 kl. 18.00

JYSK Park

Ansvej 108, 8600 Silkeborg



ARBEJDERNES  
BYGGEFORENING

Færggården 1 | 8600 Silkeborg | Tlf. 86 82 37 88 | Kontonr. 1938 5410242327  
CVR nr. 38239619 | [info@arbejdernesbyggeforening.dk](mailto:info@arbejdernesbyggeforening.dk) | [www.arbejdernesbyggeforening.dk](http://www.arbejdernesbyggeforening.dk)



**Til beboerne afd. 5  
Borgergade 43 og Herholtsvej 2-6**

Silkeborg, den 9. oktober 2020

## Ekstraordinært afdelingsmøde

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

**Mødet afholdes mandag, den 26. oktober 2020 18.00 i JYSK Park, Ansvej 108, 8600 Silkeborg.**

### Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Sammenlægning af afd. 5 – Herholtsvej/Borgergade og afd. 6 – Møllevangen, Kejlstrupvej med udgangspunkt i kommende helhedsplan – Bilag 1

Med baggrund i COVID-19 skal du tilmelde dig til mødet, hvis du ønsker at deltage. Tilmelding skal ske pr. mail til [info@arbejdernesbyggeforening.dk](mailto:info@arbejdernesbyggeforening.dk) eller tlf. 86 82 37 88. Husk at oplyse antal personer, som deltager.

Du skal trygt kunne tilmelde dig mødet. Vi følger alle sundhedsmyndighedernes retningslinjer i forhold til afholdelse af møder med beboerne. Der vil bl.a. være mundbind og sprit til rådighed.

Med venlig hilsen  
Organisationsbestyrelsen

#### **Fuldmagt**

På grund af COVID-19 situationen er det muligt at stemme ved fuldmagt til afdelingsmøder.

Du skal i god tid inden mødet kontakte Arbejdernes Byggeforening, hvis du har behov for at stemme ved fuldmagt.



# Bilag 1

Oplæg til sammenlægning af afdeling 5 (Herholtsvej/Borgergade) og afdeling 6 (Møllevangen, Kejlstrupvej)

## Afdelingerne

Afdeling 5, Borgergade 43 og Herholtsvej 2-6, 8600 Silkeborg.

Bebyggelsen består af 25 boliger i etagebyggeri på i alt 1.396 m<sup>2</sup>, som er ibrugtaget i 1942. Hertil kommer 139 m<sup>2</sup> erhverv.

Afdeling 6, Kejlstrupvej 7-13, 8600 Silkeborg.

Bebyggelsen består af 24 boliger i etagebyggeri på i alt 1.625 m<sup>2</sup>, som er ibrugtaget i 1942. Hertil kommer 7 garager.

## Baggrunden for oplæg til sammenlægning af afdeling 5 og 6

Afdeling 5 og 6 er afdelinger, som er ibrugtaget i 1942. Begge afdelinger er ramt af bygningsmæssige udfordringer af en karakter, som det umiddelbart ikke er muligt selv at finansiere en genopretning af.

Afdeling 5 er en afdeling med store funderingsmæssige udfordringer, hvilket kommer til udtryk ved de mange bevægelseskader ude og inde (revner og sætninger), grundet den geografiske beliggenhed og fundamentets beskaffenhed.

Vurderingen er, at boligerne hovedsageligt kan udlejes på grund af den meget lave husleje. Det er essentielt, at fejl og mangler udbedres og boligerne fremtidssikres én gang for alle. Gøres dette ikke, er vurderingen, at der risiko for, at afdelingen vil opleve uoverskuelige problemer fremadrettet.

Afdeling 6 har accelererende byggeskader på facader, hvor der er et stort omfang af revner, som hovedsagelig er koncentreret over vinduerne. Endvidere er der en række af andre bygningsmæssige problematikker som kuldebroer, sætningsproblematikker samt manglende lydisolering.

Dette sammenholdt med, at afdelingen oplever en vigende interesse udlejningsmæssig, som dels skyldes bygningens stand, manglende tilgængelighed og dårlige planforhold i lejlighederne gør, at en genopretning/fremtidssikring af afdelingen er påkrævet.



Med baggrund i huslejeniveauet som følge af nødvendige vedligeholdelsesarbejder i afdelingerne, har vi ansøgt Landsbyggefonden om ydelsesstøtte til gennemførelse af en helhedsplan for afdelingerne.

Ydelsesstøtte betyder, at støttede arbejder finansieres med støttede lån, og indebærer at renoveringsarbejdet kan finansieres med et billigere lån fordi Landsbyggefonden bidrager ydelsesstøtte.

Derved opnås et lavere huslejeniveau end hvis afdelingen selv skulle finansiere vedligeholdelsesarbejderne.

**For at kunne opnå ydelsesstøtten i den konkrete sag har Landsbyggefonden imidlertid stillet krav om, at de 2 afdelinger skal sammenlægges til én afdeling.**

### **Sammenlægning af afdelinger**

Efter driftsbekendtgørelsen § 27 kan boligorganisationens øverste myndighed bestemme, at flere boligafdelinger, der ligger i samme kommune, skal sammenlægges til én afdeling. Bebyggelser, der består af få boliger, kan indgå i samme afdeling, uanset at de ligger i to eller flere kommuner, jf. § 27, stk. 3.

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

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

### **Skæringsdato for sammenlægning af afdeling 5 og 6**

Sammenlægningen skal ske med virkning pr. 1. januar 2021.

### **Fælles beboerdemokrati og fælles økonomi**

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

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



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

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

Lejen for de tidligere afdelinger skal tilpasses under hensyntagen til boligernes indbyrdes værdi. Det skal ske over en årrække på højst 10 år.

Det betyder, at der skal tilrettes med f.eks. henlæggelsesbeløb pr. m<sup>2</sup>.

Imidlertid kan lejeforskelle, som skyldes forskellige kapitaludgifter i de tidligere afdelinger, fortsat opretholdes jf. driftsbekendtgørelsens § 80, stk. 2. Det kan have stor betydning for lejen i de enkelte boliger, idet lån i den enkelte afdeling kan være forskellige.

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

## **Huslejekonsekvens ved sammenlægning af afdelingerne 5 og 6**

**Afdeling 5 - afdelingens gennemsnitlige husleje er 580 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år (2021 budget)**

**Afdeling 6 - afdelingens gennemsnitlige husleje er 608 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år (2021 budget)**

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

I afdeling 5 og 6 vurderes boligernes indbyrdes værdi relativt at være den samme, og kapitaludgifterne har ingen indvirkning på huslejernes differentiering.

Med baggrund heri skal der ske lejeudligning mellem de to afdelinger lejeforskellen i de 2 afdelinger i forbindelse med sammenlægningen, således gennemsnitslejen for de to afdelinger på sigt bliver den samme.

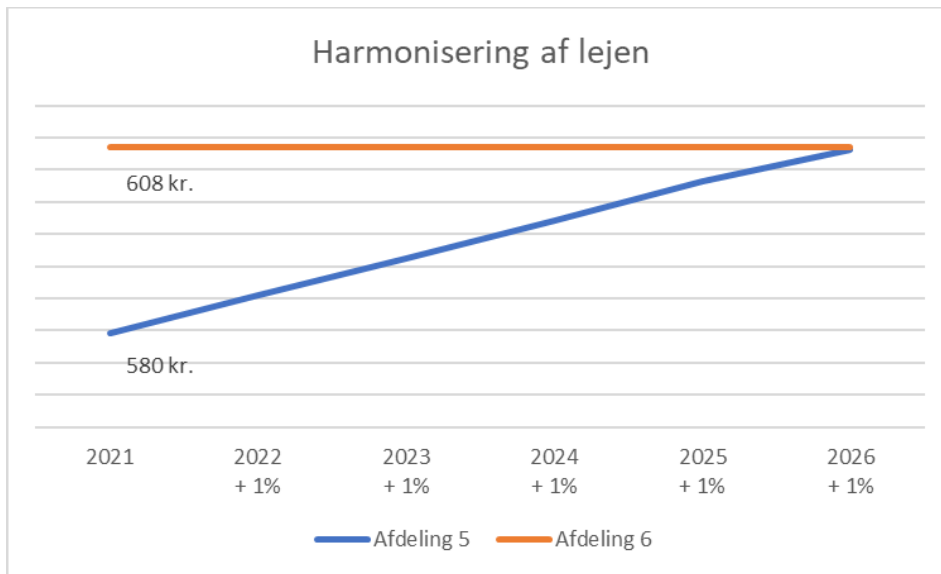
Gennemsnitslejen i afdeling 6 er 5% højere end gennemsnitslejen i afdeling 5 i de allerede beboergodkendte budgetter for 2021. Harmoniseringen vil derfor påbegyndes pr. 1. januar 2022 i budgettet for år 2022.

Fremadrettet vil lejen i afdeling 5 blive reguleret med ca. 1% mere end afdeling 6 indtil de har samme gennemsnitsleje, dvs. ca. om 5 år.



Hvad angår budgetterne for 2021, som netop er godkendt på de ordinære afdelingsmøder 2020, sker der ingen regulering i de 2 afdelinger.

### Harmonisering kan vises således:



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

*Der tages forbehold for en evt. huslejekonsekvens i forbindelse med den kommende Landsbygefondsstøttede helhedsplan, som afdelingsmødet skal tage stilling til på et ekstraordinært afdelingsmøde når tid er.*

*Hvis helhedsplanen godkendes, vil huslejekonsekvensen, herunder sammensætning og evt. differentiering af huslejen mellem de forskellige boligtyper og størrelser i den sammenlagte afdeling, blive fastlagt i regi af Landsbygefonden.*

### Hvilket afdelingsnummer videreføres?

I forbindelse med sammenlægning af afdelinger ved Arbejdernes Byggeforening er der truffet principbeslutning om, at det er det afdelingsnummer med flest antal boliger, som videreføres efter en sammenlægning, hvilket er ensbetydende med, at det er afdelingsnummer 5, som videreføres efter en sammenlægning af afdeling 5 og 6.

### Vedligeholdelsesreglement

Vedligeholdelsesreglementet i de 2 afdelinger er ens.



## Husorden/råderet

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

I særlige tilfælde kan der tillades to husordener. I afdeling 5 og 6 er der dog tale om ens botyper, som dermed indebærer, at der efter en sammenlægning skal udarbejdes én fælles husorden.

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

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

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

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

## Afdelingsbestyrelse (beboerdemokrati)

Hvad er reglerne ift. valg til afdelingsbestyrelsen, når to afdelinger sammenlægges?  
Skal begge afdelingsbestyrelser gå af og starte på en frisk?

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

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

Med udgangspunkt i afdelingernes godkendelse af en sammenlægning vil der blive indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde torsdag, den 14. januar 2021, med henblik på valg af afdelingsbestyrelse og godkendelse af ny husorden.

Der er på nuværende tidspunkt ingen afdelingsbestyrelse i hverken afdeling 5 eller 6.

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



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

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

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

Afdeling 5 og 6 har på nuværende tidspunkt ikke valgt repræsentanter til repræsentantskabet.