



AFDELING 20
SAMMENLÆGNING AF
BLÅBÆRHUSENE/TYTTEBÆRHUSENE

Invitation til ekstraordinært afdelingsmøde

Mandag, den 2. november 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 | www.arbejdernesbyggeforening.dk



Til beboerne afd. 20
Arendalsvej 302-422

Silkeborg, den 9. oktober 2020

Ekstraordinært afdelingsmøde

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

Mødet afholdes mandag, den 2. november 2020 18.00 i JYSK Park, Ansvej 108, 8600 Silkeborg.

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Sammenlægning af afd. 20 – Blåbærhusene og afd. 21 - Tyttebærhusene 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 eller tlf. 86 82 37 88. Husk at oplyse antal personer, som deltager.

Der er arrangeret fælleskørsel til JYSK Park for beboerne i afdelingen. Tilmelding til fælleskørsel skal ske **senest mandag den 26. oktober 2020.**

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
Afdelingsbestyrelsen

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 20 (Blåbæarhusene) og 21 (Tyttebæarhusene)

Afdelingerne

Afdeling 20, Arendalsvej 302-422, 8600 Silkeborg - Blåbæarhusene (74 boliger).

Bebyggelsen består af 66 rækkehuse samt 8 ungdomsboliger på i alt 5.536 m², som er ibrugtaget i 1985.

I afdelingen har man en fritliggende bygning som rummer fællesvaskeri, afdelingens tekniske anlæg, gæsteværelse, velfærdsfaciliteter (ejendomsfunktionærer) og værksted/garage til maskiner.

Afdeling 21, Arendalsvej 301-421, 8600 Silkeborg - Tyttebæarhusene (73 boliger).

Bebyggelsen består af 55 rækkehuse samt 18 ungdomsboliger på i alt 5.099 m², som er ibrugtaget i 1987.

I afdelingen har man 2 fællesvaskerier og et fritliggende fælleshus, "Skovhuset".

Hertil kommer en institution, ligeledes beliggende i afdelingen, men som er opført uden støtte.

Baggrunden for oplæg til sammenlægning af afdeling 20 og 21

Bebyggelsen Blåbæarhusene og Tyttebæarhusene er opført i 1986 og fremstår som et tidstypisk tæt-lavt boligbyggeri, med de klare kvaliteter en sådan bebyggelse udstråler og rummer.

Bebyggelserne fremstår i gule facadeteglsten, med tage af gule betontagsten samt facader og udhuse i træ, der er malet i henholdsvis blå/hvide og rød/hvide farver, hvor den blå og røde er mest fremtrædende og identitetsskabende. Trapper, altangange og vinduer/døre er ligeledes udført i træ.

Den udprægede brug af træ, har mange konstruktive fejl, og giver i dag en stor vedligeholdelsesmæssig udfordring for afdelingerne. Det gør at afdelingerne ikke er i stand til at vedligeholde tilstrækkeligt uden en betydelig fremtidig huslejestigning. Det kan sætte gang i en kædereaktion af udlejningsbesvær, dårligt image, samt statusfald for to ellers velfungerende afdelinger.



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 med 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 20 og 21

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 kan måske 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. m². 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 20 og 21

Afdeling 20 - afdelingens gennemsnitlige husleje er 902 kr. pr. m² pr. år (2020 budget)

Afdeling 21 - afdelingens gennemsnitlige husleje er 933 kr. pr. m² pr. år (2020 budget)

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

I afdeling 20 og 21 er det netop kapitaludgifterne, dvs. den oprindelige finansiering, der er udslagsgivende for forskellen i afdelingernes gennemsnitlige leje.

Med baggrund heri opretholdes lejeforskellen i de 2 afdelinger i forbindelse med sammenlægningen.

Fremadrettet vil lejen blive reguleret med samme %-sats.

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

I 2022 vil der blive udarbejdet ét budget, hvor lejen i tilfælde af, at en regulering er påkrævet, vil blive reguleret med den samme %-sats.



Der tages forbehold for huslejekonsekvensen for den evt. kommende Landsbyggefondsstøttede 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 Landsbyggefonden.

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 20, som videreføres efter en sammenlægning af afdeling 20 og 21.

Fremtidig benævnelse af afdelingen

Blåbærhusene og Tyttebærhusene.

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 20 og 21 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 tirsdag, den 12. januar 2021, med henblik på valg af afdelingsbestyrelse og godkendelse af ny husorden.

Nuværende afdelingsbestyrelser:

Afdeling 20	Henrik Bech Nielsen (formand)	valg 2022 (repræsentantskabsmedlem)
	Inge Støyer	valg 2021 (repræsentantskabsmedlem)
	Bente Laila Andersen	valg 2021 (repræsentantskabsmedlem)

Afdelingen har med baggrund i antallet af boliger (74) 3 repræsentanter i repræsentantskabet.

Afdeling 21	Max Bojsen (formand)	valg 2021 (repræsentantskabsmedlem)
	Lena Lyager Jensen	valg 2021 (repræsentantskabsmedlem)
	Ernst Jacobsen	valg 2022 (repræsentantskabsmedlem)
	Jacob Hansen	valg 2022
	Inger Hansen	valg 2021

Afdelingsmødet i afdeling 21 har truffet beslutning om, at afdelingsbestyrelsen skal bestå af 5 medlemmer.

Afdelingen har med baggrund i antallet af boliger (73) 3 repræsentanter i repræsentantskabet.



I afdeling 21 er der valgt 5 afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Afdelingsbestyrelsen konstituerer hvert år i forlængelse af afdelingsmødet sig selv i relation til, hvilke afdelingsbestyrelsesmedlemmer, som skal repræsentere afdelingen i repræsentantskabet.

Afdelingsbestyrelserne har i fællesskab drøftet oplæg til sammensætning af en ny afdelingsbestyrelse og her er oplægget, at der vælges en ny afdelingsbestyrelse bestående af 5 medlemmer og 2 suppleanter.

Forretningsordenen 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.