

**Til beboerne i afd. 44
Padborgvej 3-134**

Silkeborg, den 15. august 2021

Afdelingsmøde – Mandag den 23. august 2021 kl. 19.00 i fælleshuset Padborgvej 83

Der er indkommet følgende forslag til afdelingsmødet, der skal behandles under pkt. 5:

1. Forslag om udskiftning af tagene på afdelingens hovedbygninger samt generel udskiftning af tagrender og nedløb i afdelingen - Bilag 1
2. Forslag om ændring af afsnittet hegn og terrasser i husorden – Bilag 2
3. Forslag om tilføjelse af information til husorden vedr. spørgsmål – Bilag 3
4. Forslag om tilføjelse af information til husorden vedr. klager – Bilag 4
5. Forslag om tilføjelse til husorden vedr. akutte skader – Bilag 5
6. Forslag om tilføjelse til husorden vedr. boldspil – Bilag 6
7. Forslag om tilføjelse til husorden vedr. boldspil og leg – Bilag 7
8. Forslag om tilføjelse til husorden vedr. terrasse – Bilag 8
9. Forslag om tilføjelse til husorden vedr. havelåger og hegn – Bilag 9
10. Forslag om ændring af husorden vedr. pris for leje af fælleshus – Bilag 10
11. Forslag om at der bygges skure til parkering af cykler, knallerter og motorcykler – Bilag 11
12. Forslag om at der indlægges strøm i skurene – Bilag 12
13. Forslag om overdækkede parkeringspladser, som kan lejes af beboerne – Bilag 13
14. Forslag om at det skal være tilladt at overbygge terrasser – Bilag 14

Med venlig hilsen
Arbejdernes Byggeforening

OBS – husk tilmelding til mødet pga. COVID-19

Hvis du ikke allerede har tilmeldt dig mødet, skal du tilmelde dig på telefon 86 82 37 88 eller pr. mail info@arbejdernesbyggeforening.dk - Husk at oplyse din adresse.

Adgang og stemmeret

Lejere og øvrige myndige husstandsmedlemmer har adgang og stemmeret til afdelingsmødet.

Hvert lejemål har 2 stemmer uanset husstandens størrelse.

Hvis du ikke kan deltage i afdelingsmødet, er der med baggrund i midlertidige COVID-19 regler på boligområdet mulighed for at stemme via fuldmagt. Kontakt Arbejdernes Byggeforening, hvis du skal stemme via fuldmagt.

Vi håber, at du har lyst til at deltage i mødet og gøre din indflydelse gældende.
Det er også en god lejlighed til at hilse på de øvrige lejere i afdelingen.

**Sådan
får du
indflydelse**

**VI SES TIL EN
HYGGELIG
AFTEN**



**ARBEJDERNES
BYGGEFORENING**

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

Forslag til afdelingsmøde

Oplysning om den der stiller forslag

Afdeling nr.	44 – Padborgvej 3 - 134
Navn	Afdelingsbestyrelsen

Forslag til afdelingsmødet

Forslag:

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om udskiftning af tagene på afdelingens hovedbygninger samt generel udskiftning af tagrender og nedløb i afdelingen.

Baggrund:

Med baggrund i afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan samt løbende tilstandsvurdering af afdelingens bygningsdele, er det konstateret, at levetiden på tagene på hovedbygningerne i afdelingen er opbrugt og dermed udskiftningsværdige.

Vi må i den forbindelse konstatere, at materialerne ikke har haft den forventede levetid, som oprindeligt er oplyst fra producentens side.

Udover den nedsatte levetid på materialerne er der visse udfordringer af statisk karakter i forbindelse med de store tagflader, som skal løses.

Arbejdernes Byggeforening har med baggrund i den nedsatte levetid på materialerne samt udfordringerne af statisk karakter afdækket muligheden for dækning via garanti eller lignende, men må konstatere, at der desværre ikke er hjælp at hente her.

Efter indstilling fra Arbejdernes Byggeforening ligger afdelingsbestyrelsen derfor op til gennemførelsen af projekt "tagrenovering".

Omfang:

Der foreligger nu et samlet projekt på en ny tagløsning som samtidig løser de statiske udfordringer omkring tagene.

Valget er faldet på tagpap, da det efterfølgende giver lavere driftsudgifter end øvrige tagløsninger.

I projektet indgår samtidig udskiftning af samtlige tagrender og nedløbsrør på hovedbygninger og sekundære bygninger i afdelingen.

Drift og vedligehold/henlæggelser:

Boligorganisationen skal efter almenboligloven årligt henlægge passende beløb med henblik på finansiering af udgifter til planlagte og periodiske vedligeholdelsesarbejder og fornyelser.

Ved planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser forstås de forebyggende vedligeholdelsesarbejder, som udføres efter en forudgående økonomisk og teknisk planlægning.

Det er beboerne i afdelingen, der gennem vedtagelsen af afdelingens driftsbudget, træffer beslutning om størrelsen af henlæggelserne til periodisk og planlagt vedligeholdelse og fornyelser.

Henlæggelserne justeres på baggrund af drifts- og vedligeholdelsesplanen, dog under hensyntagen til et lejeniveau, som sikrer fortsat udlejning af boligerne.

Dette indebærer, at det generelt ikke er muligt at henlægge det, som en drifts- og vedligeholdelsesplan giver udtryk for beløbsmæssigt.

Derfor ved vi, at anden finansiering er påkrævet, når vi står overfor større renoveringsprojekter.

Praksis med henblik på forøgelse af henlæggelserne uden påvirkning af lejen:

Hvis der i en afdeling opstår overskud på driften, skal dette anvendes til dækning af underfinansiering eller underskud fra tidligere år.

Men såfremt at der ikke er underfinansiering eller underskud fra tidligere år, anvendes overskud efter aftale med tilsynsmyndigheden Silkeborg Kommune som en ekstraordinær henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Dette med henblik på at kunne imødegå udfordringerne henlæggelsesmæssigt.

Finansiering af manglende henlæggelser i forbindelse med et renoveringsprojekt:

Finansieringen af manglende henlæggelser sker som udgangspunkt med baggrund i en lejeforhøjelse.

I særlige tilfælde har organisationsbestyrelsen har en række værktøjer som kan bringes i spil tilskudsmæssigt, såfremt at afdelingen har særlige udfordringer i relation til finansieringen (under hensyntagen til lejeniveauet) af et projekt, og samtidig lever op til forskrifterne i loven om, at kunne opnå tilskud fra disse værktøjer

Der er tale om følgende værktøjer:

- Dispositionsfonden
- Egen trækingsret i Landsbyggefonden

Finansiering af projekt "tagrenovering" i afd. 44:

Der foreligger nu et samlet projekt, som danner grundlag for afdelingens stillingtagen til sagen.

Organisationsbestyrelsen har med baggrund i de særlige omstændigheder omkring de statiske udfordringer m.v. i relation til tagene valgt at bidrage med tilskud fra egen trækingsret i Landsbyggefonden til projektet.

Afdelingen bidrager med de henlæggelser, som forholdsmæssigt relaterer til de bygningsdele som indgår i projektet.

Restbeløbet finansieres ved optagelse af et 30-årigt kreditforeningslån.

Økonomisk overslag:

Forventede håndværkerudgifter inkl. teknisk honorar	kr. 17.394.000
Øvrige omkostninger, forsikring, revision etc.	kr. 2.008.000
I alt	kr. 19.402.000

Finansiering:

Samlede udgifter - renoveringsprojekt	kr. 19.402.000
Tilskud via "egen trækningsret" ved Landsbyggefonden	kr. 3.000.000
Overført fra henlæggelse af egne midler (konto 401)	kr. 2.965.000
Finansiering af restbeløb (kreditforeningslån – 30-årigt kontantbeløb)	Kr. 13.437.000

Lejeforhøjelse boliger:

Konsekvensberegning ved optagelse af lån hos Realkredit Danmark inkl. omkostninger m.m.

Provenu	kr. 13.437.000
Årlig ydelse	kr. 596.600
Årlig husleje (2021)	kr. 8.720.000
Forhøjelse i %	% 6,9

Renoveringen medfører den samme relative forhøjelse af brugsværdien, hvorfor lejeforhøjelsen beregnes med samme procent af huslejen.

Eksempler på huslejeforhøjelse pr. lejemål, hvis der stemmes JA til projektet.

Areal i m ²	Nuværende husleje pr. måned	Forhøjelse pr. måned
76,2	5.170 kr.	354 kr.
87,3	5.795 kr.	397 kr.
96,9	6.247 kr.	428 kr.
99,0	6.396 kr.	439 kr.

Ovenstående huslejer angivet uden forbrug.

Gennemførelse af projektet forudsætter samtidig kommunal godkendelse af huslejestigningen samt af optagelse af pant i afdelingen.

Da afdelingen oprindeligt er finansieret med indekslån, kræver kreditforeningen at der stilles 100% kommunal garanti for lånet.

Udførelsesperiode

Hvis projektet godkendes på afdelingsmødet 2021, kan projektet projekteres og sættes i udbud så snart ovenstående kommunale godkendelser samt den kommunale garantistillelse er indhentet.

Opstart af projektet vil ske hurtigst muligt herefter og vil sammen med byggeperioden planlægges i forbindelse med projekteringen.

Forslag til afdelingsmøde

Oplysning om den der stiller forslag

Afdeling nr.	44
Navn	Afdelingsbestyrelsen

Forslag til afdelingsmødet

Kan der stemmes ja til følgende ændring af afsnittet hegn og terrasser i husorden?

Hegn og terrasser

Såfremt du/i ønsker at opsætte hegn skal de gældende retningslinjer følges. Kontakt altid ejendomsfunktionæren eller bestyrelsen. Hæk langs fælles stier, gange og flisearealer må ikke udskiftes med andet hegn. Ved fraflytning skal hegnet/hegnene blive stående uden økonomiske kompensation til fraflytter.

Lejeren skal løbende vedligeholde hegn ved lejemålet og maling til dette formål udleveres på driftskontoret. Udtjente hegn udskiftes med hæk. Ønsker lejer ikke længere at vedligeholde deres hegn kan det udskiftes med hæk, det skal aftales med driftskontoret som vil stå for plantningen af ny hæk. I naboskel skal lejere være enige.

Hvis udtjent hegn ønskes udskiftet med nyt hegn skal dette gøres på lejerens initiativ og bekostning. Der skal benyttes dobbelt hegn. ved opdeling mellem naboer (skitse udleveres ved forespørgsel). Det er ikke tilladt at opsætte betonstolper.

Hegn ved terrasse, max højde 1,80 m. Er du i tvivl kontakt da afdelingsbestyrelsen. Hegnene skal males senest 1 år efter opsætningen og malingen fås hos ejendomsfunktionæren udleveres på driftskontoret.

Lejeren skal vedligeholde hegnene og maling til dette formål kan efter ejendomsfunktionærens skøn fås hos denne.

Ved manglende vedligeholdelse i boperioden eller ved udflytning udbedres dette på lejers regning.

Terrasserne må ikke overdækkes, men der kan laves en ansøgning til inspektøren omkring montering af markiser. må opsættes markiser efter gældende retningslinjer.

Retningslinjerne udleveres ved henvendelse til ejendomsfunktionæren.

FORSLAG TIL AFDELINGSMØDE

Afdeling nr.:	Padborgvej afd. 44
Forslagsstillers navn:	Afdelingsbestyrelsen

Forslag til afdelingsmødet (HUSK: forslaget skal formuleres, så der kan stemmes JA eller NEJ til det).

SKAL FØLGENDE FORSLAG OM INFORMATION/TILFØJELSE/ÆNDRING GODKENDES
TIL AT INDGÅ I VORES HUSORDEN?

Information:

- Spørgsmål angående drift og udenomsarealer + lejemål rettes til områdekontoret

Dato: 06-08-2021


Underskrift (på bestyrelsens vegne)

Forslaget vil blive kopieret i sin oprindelige form og udsendt til de øvrige lejere senest en uge før mødet.
Forslaget offentliggøres også på www.arbejdernesbyggeforening.dk

FORSLAG TIL AFDELINGSMØDE

Afdeling nr.:	Padborgvej afd. 44
Forslagsstillers navn:	Afdelingsbestyrelsen

Forslag til afdelingsmødet (HUSK: forslaget skal formuleres, så der kan stemmes JA eller NEJ til det).

SKAL FØLGENDE FORSLAG OM INFORMATION/TILFØJELSE/ÆNDRING GODKENDES
TIL AT INDGÅ I VORES HUSORDEN?

Information:

- Skulle der opstå en situation med høj musik, støj og larm, eller anden brud på husordenen, hvor du er nødt til at klage over en anden lejer, skal dette ske skriftligt til Arbejdernes Byggeforening. Vejledning findes på ABs hjemmeside www.arbejdernesbyggeforening.dk.

Dato: 06-08-2021


Underskrift (på bestyrelsens vegne)

Forslaget vil blive kopieret i sin oprindelige form og udsendt til de øvrige lejere senest en uge før mødet.
Forslaget offentliggøres også på www.arbejdernesbyggeforening.dk

FORSLAG TIL AFDELINGSMØDE

Afdeling nr.:	Padborgvej afd. 44
Forslagsstillers navn:	Afdelingsbestyrelsen

Forslag til afdelingsmødet (HUSK: forslaget skal formuleres, så der kan stemmes JA eller NEJ til det).

SKAL FØLGENDE INFORMATION/TILFØJELSE/ÆNDRING GODKENDES TIL AT INDGÅ I VORES HUSORDEN?

Tilføjelse:

- Ved akutte skader eller uopsættelig brug for håndværkerhjælp uden for pedellernes arbejdstid, kontaktes en autoriseret håndværker inden for det pågældende fagområde.

Date: 06-08-2021



Underskrift (på bestyrelsens vegne)

Forslaget vil blive kopieret i sin oprindelige form og udsendt til de øvrige lejere senest en uge før mødet.
Forslaget offentliggøres også på www.arbejdernesbyggeforening.dk

FORSLAG TIL AFDELINGSMØDE

Afdeling nr.:	Padborgvej afd. 44
Forslagsstillers navn:	Afdelingsbestyrelsen

Forslag til afdelingsmødet (HUSK: forslaget skal formuleres, så der kan stemmes JA eller NEJ til det).

SKAL FØLGENDE FORSLAG OM INFORMATION/TILFØJELSE/ÆNDRING GODKENDES
TIL AT INDGÅ I VORES HUSORDEN?

Tilføjelse:

- Boldspil er forbudt i gårdene

Dato: 06-08-2021


Underskrift (på bestyrelsens vegne)

Forslaget vil blive kopieret i sin oprindelige form og udsendt til de øvrige lejere senest en uge før mødet.
Forslaget offentliggøres også på www.arbejdernesbyggeforening.dk

FORSLAG TIL AFDELINGSMØDE

Afdeling nr.:	Padborgvej afd. 44
Forslagsstillers navn:	Afdelingsbestyrelsen

Forslag til afdelingsmødet (HUSK: forslaget skal formuleres, så der kan stemmes JA eller NEJ til det).

SKAL FØLGENDE FORSLAG OM INFORMATION/TILFØJELSE/ÆNDRING GODKENDES
TIL AT INDGÅ I VORES HUSORDEN?

Tilføjelse:

- Boldspil og leg er forbudt på P-pladserne

Dato: 06-08-2021


Underskrift (på bestyrelsens vegne)

Forslaget vil blive kopieret i sin oprindelige form og udsendt til de øvrige lejere senest en uge før mødet.
Forslaget offentliggøres også på www.arbejdernesbyggeforening.dk

FORSLAG TIL AFDELINGSMØDE

Afdeling nr.:	Padborgvej afd. 44
Forslagsstillers navn:	Afdelingsbestyrelsen

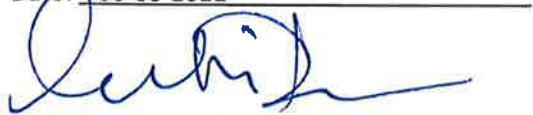
Forslag til afdelingsmødet (HUSK: forslaget skal formuleres, så der kan stemmes JA eller NEJ til det).

SKAL FØLGENDE INFORMATION/TILFØJELSE/ÆNDRING GODKENDES TIL AT INDGÅ I VORES HUSORDEN?

Tilføjelse:

- Terrassen skal fremstå ensfarvet med 40x40 cm betonfliser, og udvidelse af terrassearealet skal godkendes af boligforeningen.

Dato: 06-08-2021



Underskrift (på bestyrelsens vegne)

Forslaget vil blive kopieret i sin oprindelige form og udsendt til de øvrige lejere senest en uge før mødet.
Forslaget offentliggøres også på www.arbejdernesbyggeforening.dk

FORSLAG TIL AFDELINGSMØDE

Afdeling nr.:	Padborgvej afd. 44
Forslagsstillers navn:	Afdelingsbestyrelsen

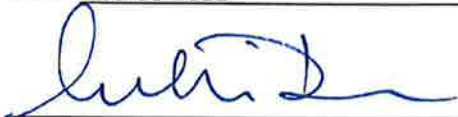
Forslag til afdelingsmødet (HUSK: forslaget skal formuleres, så der kan stemmes JA eller NEJ til det).

SKAL FØLGENDE INFORMATION/TILFØJELSE/ÆNDRING GODKENDES TIL AT INDGÅ I VORES HUSORDEN?

Tilføjelse:

- Havelåger og hegn males i enten hvid eller sort. Har man et hegn fælles med naboen, skal man være enige om farven. Ved uenighed skal hegnet males hvidt.

Dato: 06-08-2021



Underskrift (på bestyrelsens vegne)

Forslaget vil blive kopieret i sin oprindelige form og udsendt til de øvrige lejere senest en uge før mødet.
Forslaget offentliggøres også på www.arbejdernesbyggeforening.dk

FORSLAG TIL AFDELINGSMØDE

Bilag 10

Afdeling nr.:	Padborgvej afd. 44
Forslagsstillers navn:	Afdelingsbestyrelsen

Forslag til afdelingsmødet (HUSK: forslaget skal formuleres, så der kan stemmes JA eller NEJ til det).

SKAL FØLGENDE FORSLAG OM INFORMATION/TILFØJELSE/ÆNDRING GODKENDES
TIL AT INDGÅ I VORES HUSORDEN?

Ændring:

- Prisen for leje af fælleshuset er 150,- kr. for en hverdag og 600,- kr. for en weekend.

Dato: 06-08-2021



Underskrift (på bestyrelsens vegne)

Forslaget vil blive kopieret i sin oprindelige form og udsendt til de øvrige lejere senest en uge før mødet.
Forslaget offentliggøres også på www.arbejdernesbyggeforening.dk

Forslag til afdelingsmøde

Afdelingsnummer: 44, Padborgvej

Forslagsstiller: Christian Fisker, Padborgvej 114, Tlf.: 71903359 christianfisker@yahoo.dk

Forslag til afstemning:

Der bygges skure i hver gård, til parkering af cykler, knallerter og motorcykler

Forslag der kan stemmes ja/nej til:

Skal der bygges skure til parkering af cykler, knallerter og motorcykler

Forslag til afdelingsmøde

Afdelingsnummer: 44, Padborgvej

Forslagsstiller: Christian Fisker, Tlf.: 71903359 christianfisker@yahoo.dk

Forslag til afstemning:

Der indlægges strøm i skurene

Forslag der kan stemmes ja/nej til:

Skal der indlægges strøm i skurene

Forslag til afdelingsmøde

Afdelingsnummer: 44, Padborgvej

Forslagsstiller: Christian Fisker, Padborgvej 114, Tlf.: 71903359 christianfisker@yahoo.dk

Forslag til afstemning:

Der søges boligforeningen om, at få overbygget nogle af parkeringspladserne i hver gård. De overbyggede parkeringspladser kan efterfølgende tildeles en enkelt lejer – så denne parkeringsplads er privat.

Der opkræves en månedlig leje for den overdækkede parkeringsplads

Forslag der kan stemmes ja/nej til:

Vi ønsker at få overdækkede parkeringspladser, som kan lejes af beboerne.

Forslag til afdelingsmøde

Afdelingsnummer: 44, Padborgvej

Forslagsstiller: Christian Fisker, Padborgvej 114, Tlf.: 71903359 christianfisker@yahoo.dk

Forslag til afstemning:

Vi fjerner bestemmelsen i husordenen, der ulovliggør overbygning af terrasser.

Vedtages forslaget vil det efterfølgende være i orden at overbygge terrasserne, så frem der søges tilladelse ved kommune.

Forslag der kan stemmes ja/nej til:

Skal det være tilladt at overbygge terrasser.