



**Til beboerne afd. 12  
Borgergade 14-20/Nørretorv 2-8**

Silkeborg den 15. august 2023

**Afdelingsmøde – Mandag den 28. august 2023 kl. 19.00 i fælleshuset "Færgely",  
Færgevej 11, 8600 Silkeborg**

Der er indkommet følgende forslag til afdelingsmødet, der skal behandles under pkt. 4:

1. Forslag om udskiftning af vinduer, terrasse- og facadedøre i afdelingen, med deraf følgende huslejeforhøjelse - Bilag 1
2. Forslag om priser for udlejning af garager og p-pladser – Bilag 2

Med venlig hilsen  
Arbejdernes Byggeforening

### **Adgang og stemmeret**

Lejere og øvrige myndige husstandsmedlemmer har adgang og stemmeret til afdelingsmødet. Hvert lejemål har 2 stemmer uanset husstandens størrelse. Det er ikke muligt at stemme ved 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.



**ARBEJDERNES  
BYGGEFORENING**

Færgegården 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)

# Forslag til afdelingsmøde

## Oplysning om den der stiller forslag

|              |                                      |
|--------------|--------------------------------------|
| Afdeling nr. | 12 – Nørretorv 14-20 / Nørretorv 2-8 |
| Navn         | Arbejdernes Byggeforening            |

## Forslag til afdelingsmødet

### Forslag:

Forslag om udskiftning af vinduer, terrasse- og facadedøre i afdelingen, med deraf følgende huslejeforhøjelse.

### Baggrund:

Med baggrund udfordringer med at kunne skaffe reservedele til vinduer og døre, og disse generelt har udtjent deres levetid, der har "Team Teknik & Drift" udarbejdet et forslag til udskiftning af døre og vinduer.

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

I projektet er der lagt op til udskiftning af vinduer, terrasse- og facadedøre fra plastik til træ/aluminium (udv. side) for dermed at minimere vedligeholdelsesomkostningerne fremadrettet.

Ruderne i eksisterende vinduer og facadedøre er 2-lags glas, hvor de nye ruder er 3 lags lavenergiruder med væsentlig bedre isoleringsevne og dermed mindre varmetab og kuldenedslag.

Projektet er dermed at betragte som et forbedringsarbejde med henblik på energioptimering.

Arbejdernes Byggeforening har med baggrund i afdelingens henlæggelser og lejeniveau vurderet, at projektet finansieres med et 30-årigt kreditforeningslån.

### Økonomisk overslag:

Forventede udgifter til håndværkere, teknisk rådgivning, forsikring mm. fremgår af nedenstående.

|                                                                    | <b>Boliger</b>        | <b>Erhverv</b> |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|
| Forventede håndværkerudgifter                                      | kr. 8.702.800         | kr. 1.772.400  |
| Øvrige omkostninger, forsikring, revision etc., teknisk rådgivning | kr. 612.828           | kr. 124.641    |
| I alt                                                              | kr. 9.315.628         | kr. 1.897.041  |
| <b>Anskaffelsessum i alt</b>                                       | <b>Kr. 11.212.669</b> |                |

### Finansiering

|                                                                                                    | <b>Boliger</b>        | <b>Erhverv</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|
| Finansiering af projekt (kreditforeningslån – 30-årigt kontantbeløb) samlet for boliger og erhverv | kr. 11.212.669        |                |
| <b>Finansiering i alt</b>                                                                          | <b>Kr. 11.212.669</b> |                |

### Lejeforhøjelse for boliger

Projektet medfører en lejeforhøjelse til dækning af udgiften til boligernes andel i henhold til nedenstående.

Konsekvensberegning ved optagelse af lån inkl. omkostninger mm.

|                                         |                       |
|-----------------------------------------|-----------------------|
| Hovedstol samlet for boliger og erhverv | kr. <b>11.212.669</b> |
| Årlig ydelse boliger                    | kr. 548.690           |
| Årlig husleje boliger (2023)            | kr. 2.544.625         |
| Forhøjelse i % 2023                     | % 21,6                |
| Forhøjelse i % 2024                     | % 20,7                |

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

Eksempel på huslejeforhøjelse og lejemål for boligerne, hvis der stemmes JA til projektet.

| <b>Areal i m²</b> | <b>Nuværende husleje pr. måned</b> | <b>Forhøjelse pr. måned</b> |
|-------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| 40,2              | 1.982 kr.                          | 427 kr.                     |
| 69,2              | 3.253 kr.                          | 701 kr.                     |
| 73,7              | 3.524 kr.                          | 760 kr.                     |
| 78,3              | 3.638 kr.                          | 784 kr.                     |
| 89,5              | 4.026 kr.                          | 868 kr.                     |
| 99,6              | 4.572 kr.                          | 986 kr.                     |

Ovenstående huslejer er angivet ekskl. forbrug.

### Øvrigt

Gennemførelse af projektet forudsætter samtidig en kommunal godkendelse.

**Udførelsesperiode**

Hvis projektet godkendes på afdelingsmødet, vil der efterfølgende blive udarbejdet en tidsplan med udgangspunkt i den samlede prioriteringsliste for afdelingerne i Team Teknik & Drift.

# Forslag til afdelingsmøde 2023

## Oplysning om den der stiller forslag

|              |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| Afdeling nr. | 12- Borgergade 14-20, Nørretorv 2-8 |
| Navn         | Arbejdernes Byggeforening           |

## Forslag til afdelingsmødet

### Forslag om priser for udlejning af garager og p-pladser

#### Forslag:

Det foreslås, at priserne på leje af garager og p-pladser fremadrettet indeksreguleres efter nettoprisindekset.

#### Baggrund:

Prisen for leje af garager og p-pladser har i en lang periode ikke været indeksreguleret i afdelingen hvilket betyder, at prisen har været uændret gennem de sidste mange år.

Der foreslås derfor, at priserne fremadrettet bliver indeksreguleret efter nettoprisindekset.

Det er en øvelse vi gennemfører i alle vores afdelinger, da vi ønsker at ensarte priserne så vidt muligt på tværs af Arbejdernes Byggeforening.