



Til beboerne afd. 50 Nørretorv 10-12

Silkeborg den 21. september 2023

Dialogmøde og ekstraordinært afdelingsmøde

Afdelingens beboere inviteres til dialogmøde og ekstraordinært afdelingsmøde omkring etablering af ny vejadgang til og fra afdelingen samt renovering af gårdrummet (opholds- og parkeringsarealer).

Dialogmøde – Mandag den 9. oktober 2023 kl. 18.00-19.00.

Vi starter aftenen med et dialogmøde, hvor vi gerne vil i dialog med jer som beboere, da vi står overfor, at en renovering af gårdrummet i en eller anden form er påkrævet snarest muligt. Sammenholdt med kravet om etablering af ny vejadgang, ønsker vi en drøftelse af mulighederne projekt- og finansieringsmæssigt.

Vi vil på dette møde samtidig give en dybere indsigt i omfanget og økonomien i det projekt, som blev fremlagt på afdelingsmødet den 29. august 2023.

Da vi fortsat anser det fremlagte projekt som det mest fordelagtige finansieringsmæssigt for afdelingen, og håber på, at vi gennem dialog og en dybere indsigt i omfanget og økonomien kan opnå jeres forståelse for sagen, har vi af hensyn til størst mulig fremdrift, valgt at invitere ind til ekstraordinært afdelingsmøde i forlængelse af dialogmødet.

Måtte udfaldet af dialogmødet mod forventning have et andet udfald end forventet, har vi mulighed for derefter at annullere det ekstraordinære afdelingsmøde.



**ARBEJDERNES
BYGGEFORENING**

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



Ekstraordinært afdelingsmøde – Mandag den 9. oktober 2023 kl. 19.00

I henhold til vedtægternes bestemmelser § 14 stk. 7 ekstraordinært afdelingsmøde med henblik på godkendelse af forslag om etablering af ny vejadgang til og fra afdelingen samt renovering af gårdrummet (opholds- og parkeringsarealer) med deraf følgende huslejeforhøjelse i henhold til bilag 1.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Forslag om etablering af ny vejadgang til og fra afdelingen samt renovering af gårdrummet (opholds- og parkeringsarealer) med deraf følgende huslejeforhøjelse – Bilag 1

Med venlig hilsen
Arbejdernes Byggeforening





Bilag 1

Forslag:

Etablering af ny vejadgang til og fra afdelingen samt renovering af gårdrummet (opholds- og parkeringsarealer) med deraf følgende huslejeforhøjelse.

Baggrund:

Der har fra afdelingens side tidligere været et udbredt ønske om at få kigget ind i en renovering af gårdrummet (opholds- og parkeringsarealer).

Dette sammenholdt med ønsket om at få kigget ind i muligheden for ændret vejadgang til og fra afdelingen, som ikke er blevet mindre udfordrende efter omlægningen af Kejlstrupvej ved krydset på Borgergade.

Sagen er af flere årsager trukket ud, men især dialogen med Silkeborg Kommune omkring afklaringen af vejadgangen har været tidskrævende.

Vejadgangen er nu langt om længe faldet på plads med Silkeborg Kommune, og repræsentantskabet har i den forbindelse godkendt købet af jorden til anlæggelse af den nye vejadgang, som er uden omkostninger for afdelingen.

Det samme gælder omkostningerne til etableringen af den nye vejadgang som samtidig bliver ny vejadgang til Arbejdernes Byggeforenings afd. 5, Kejlstrupvej 7-13.

Tilbage har vi gårdrummet, og betragter vi det som en samlet bygningsdel med alt, hvad dette indeholder, må vi konstatere at restlevetiden på denne bygningsdel (belægning, kloak, trapper, lyskasser m.v.) er opbrugt. Vi har på alternativ vis vedligeholdt arealet frem imod at samle de 2 projekter (ny vejadgang og gårdrenovering) til et samlet projekt.

Incitamentet for at samle de to projekter til et samlet projekt har været og er fortsat, at vi dermed opnår muligheden for at kunne yde tilskud til gårdrenoveringen, som ellers ikke ville have været en mulighed.

Tilskuddet bidrager til en lavere huslejestigning, end der ellers ville have været tale om i relation til sagen.

På det ordinære afdelingsmøde den 29. august 2023 blev der fremlagt forslag om et samlet projekt på renovering af gårdrummet og etablering af ny vejadgang, da det umiddelbart er det mest fordelagtige for afdelingen finansieringsmæssigt.

Afdelingsmødet valgte imidlertid at stemme nej til det fremlagte forslag, og det er i den forbindelse Arbejdernes Byggeforenings opfattelse, at denne stillingtagen fremkom med baggrund i manglende indsigt og forklaring i relation til sagens omfang og økonomi.





Denne opfattelse er styrket yderligere efter dialogmøde med afdelingsbestyrelsen den 19. september 2023.

Da vi står overfor, at en renovering af gårdrummet i en eller anden form er påkrævet snarest muligt, sammenholdt med kravet om etablering af ny vejadgang, ønsker vi en drøftelse af mulighederne projekt- og finansieringsmæssigt.

Vi vil på dette møde samtidig give en dybere indsigt i omfanget og økonomien i det projekt, som blev fremlagt på afdelingsmødet den 29. august 2023.

Da vi fortsat anser det fremlagte projekt som det mest fordelagtige finansieringsmæssigt for afdelingen, og håber på, at vi gennem dialog og en dybere indsigt i omfanget og økonomien kan opnå jeres forståelse for sagen, har vi af hensyn til størst mulig fremdrift, valgt at invitere ind til ekstraordinært afdelingsmøde i forlængelse af dialogmødet.

Måtte udfaldet af dialogmødet mod forventning have et andet udfald end forventet, har vi mulighed for derefter at annullere det ekstraordinære afdelingsmøde.

Vejprojekt/gårdprojekt

Etablering af ny vejadgang til og fra afdelingen fra Mølledamsgade. I den forbindelse lukkes den eksisterende vejadgang til Kejlstrupvej. Der vil dog fortsat være muligt for adgang til Kejlstrupvej til fods og med cykel.

Renovering af gårdrum indeholdende følgende:

- Udskift af kloak/dræn i terræn
- Udskiftning af lyskasser
- Udskiftning af trapper
- Udskiftning af belægning (betonsten)
- Etablering af 9 parkeringspladser (samme antal som i dag)
- Cykelparkering
- Grønne opholdssteder med bord/bænke-sæt
- Belysning i terræn
- Der vil blive plantet buske og planter
- Plankeværk rundt om gårdrummet
- Plads for affaldshåndtering
- Omkostninger til rådgivere m.v.

Vej- og gårdprojektet gennemføres som et samlet projekt. Incitamentet for at samle de to projekter til et samlet projekt har været og er fortsat, at vi dermed opnår muligheden for at kunne yde tilskud til gårdrenoveringen, som ellers ikke ville have været en mulighed. Tilskuddet bidrager til en lavere huslejestigning, end der ellers ville have været tale om i relation til sagen.





Økonomisk overslag:

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

	Boliger	Erhverv
Forventede håndværkerudgifter	kr. 3.709.400	kr. 364.100
Øvrige omkostninger, forsikring, revision etc., teknisk rådgivning	kr. 409.064	kr. 102.126
I alt	kr. 4.118.464	kr. 466.226
Anskaffelsessum i alt (boliger og erhverv)	kr. 4.584.690	

Finansiering

Finansiering af projekt (kreditforeningslån – 30-årigt kontantbeløb) samlet for boliger og erhverv	kr. 1.584.690
Dispositionsfondslån/tilskud	kr. 254.357
LBF-egen trækningsret	kr. 2.745.643
I alt	kr. 4.118.464
Finansiering i alt (boliger og erhverv)	kr. 4.584.690

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. 1.584.690
Årlig ydelse boliger	kr. 65.878
Årlig husleje (2023) for boliger	kr. 381.000
Forhøjelse i % 2023	% 17,3
Forhøjelse i % 2024	% 17,1

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

Eksempel på huslejeforhøjelse pr. lejemål for boliger, hvis der stemmes JA til projektet.

Areal i m ²	Nuværende husleje pr. måned 2023	Forhøjelse pr. måned
79,0	3.749 kr.	648 kr.
81,0	3.829 kr.	662 kr.
84,0	3.912 kr.	676 kr.
95,0	4.401 kr.	761 kr.

Ovenstående huslejer er angivet ekskl. forbrug.



ARBEJDERNES
BYGGEFORENING

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



Øvrigt

Gennemførelse af projektet forudsætter samtidig en kommunal godkendelse.

Udførelsesperiode

Hvis projektet godkendes på afdelingsmødet, vil der efterfølgende blive udarbejdet en tidsplan for afdelingen i Team Teknik & Drift. Tidsplanen vil blive formidlet til beboerne.

