



Til beboerne afd. 16 – Lupinvej 18-96

Silkeborg den 20. marts 2024

Ekstraordinært afdelingsmøde

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

Mødet afholdes tirsdag, den 9. april 2024 kl. 18.00 i Huset, Kejlstrupvej 51, 8600 Silkeborg.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Godkendelse af forslag om etablering af nye parkeringspladser med deraf følgende huslejekonsekvens – Bilag 1
4. Godkendelse af forslag om etablering af nye legepladser med deraf følgende huslejekonsekvens – Bilag 2
5. Godkendelse af forslag om etablering af dørtelefonanlæg med deraf følgende huslejekonsekvens – Bilag 3
6. Godkendelse af forslag om udskiftning af lejlighedernes hoveddøre og digitalt låsesystemet med deraf følgende huslejekonsekvens – Bilag 4
7. Godkendelse af ny vaskeriløsning til afdelingen uden huslejekonsekvenser – Bilag 5
8. Orientering om køkken og badeværelsesprojekt

Der serveres drikkevarer til mødet.

Referatet fra mødet bliver tilgængeligt på vores hjemmeside www.arbejdernesbyggeforening.dk under "Min afdeling". Det er også muligt at hente et eksemplar hos Arbejdernes Byggeforening.

Med venlig hilsen
Arbejdernes Byggeforening



ARBEJDERNES
BYGGEFORENING

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

Forslag til ekstraordinært afdelingsmøde

Oplysning om den der stiller forslag

Afdeling nr.	16 – Lupinvej 18-96
Navn	Afdelingsbestyrelsen / Arbejdernes Byggeforening

Forslag

Etablering af nye parkeringspladser med udgangspunkt i nedenstående finansieringsskitse og deraf følgende huslejekonsekvens.

Godkendelse af optagelse af realkreditlån herunder afdelingsmødets godkendelse til optagelse af pant i afdelingen.

Baggrund

Manglende parkeringspladser er en stor udfordring for afdelingens beboere. Der er i dag 0,66 parkeringspladser pr. bolig, hvilket langt fra er nok til at dække det behov, som afdelingen oplever. Problemerne har stået på siden byggeriet på nabogrunden, hjørnegrunden Lupinvej/Kejlstrupvej.

Udfordringerne har været til stor frustration for beboerne, men også haft indvirkning på søgningen til boligerne på Lupinvej. Udfordringerne har samtidig medført, at der parkeres ulovligt på græsarealerne langs Lupinvej. Det ulovlige ligger i, at der sker overkørsel hen over fortovsarealet.

Arbejdernes Byggeforening, Team Teknik & Drift har det sidste års tid arbejdet på at nå frem til et projekt, som kunne godkendes af Silkeborg Kommune. Et projektarbejde der har taget længere tid end forventet. Men der foreligger nu et færdigt projekt, som kan danne grundlag for afdelingsmødets stillingtagen til sagen.

Nye parkeringspladser

Der lægges op til etablering af parkeringspladser på de af Silkeborg Kommune godkendte arealer i afdelingen. Det ene areal placeres ved blok 1, Lupinvej 88-96 (25 parkeringspladser), og det andet areal ved blok 8, Lupinvej 18-26 (17 parkeringspladser).

Tilsammen giver projektet 42 ekstra parkeringspladser i afdelingen, og en del vil være forberedt til opsætning af el-ladestandere på sigt.

Projektet omfatter i store træk:

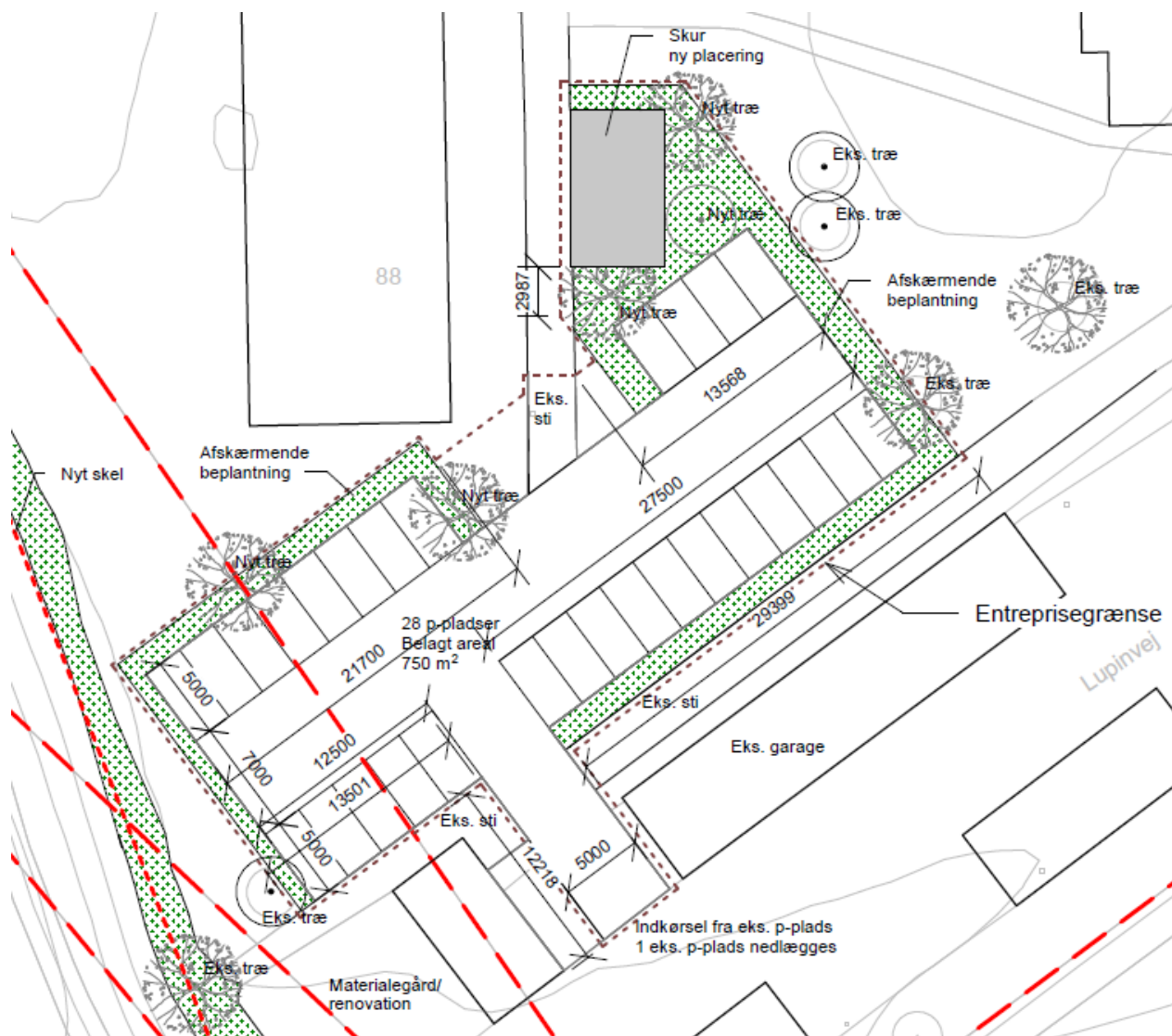
- Etablering af 42 parkeringspladser
- Asfaltarbejde
- Belægningsarbejde
- Plantning af buske og træer





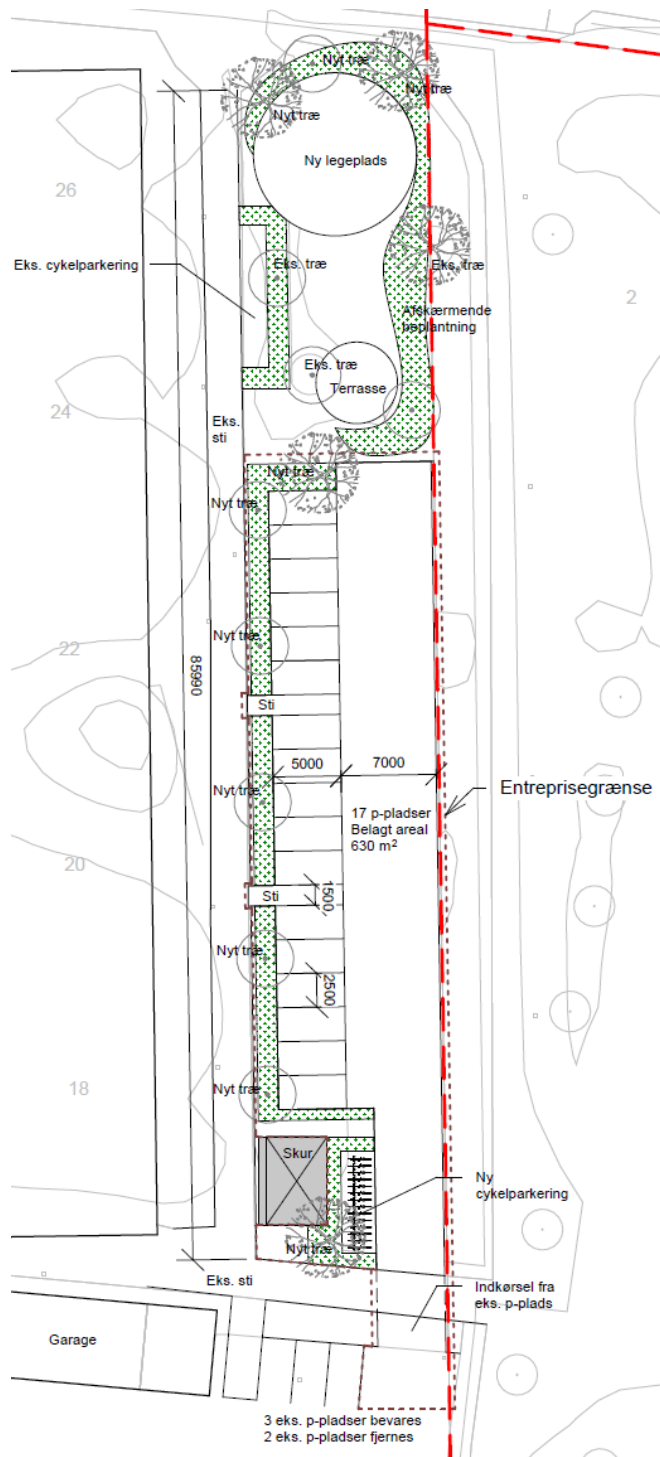
Oversigtstegninger

Parkering vest – ved Lupinvej 88-96





Parkering øst – ved Lupinvej 18-26





Finansiering

Da der er tale om forbedringsarbejder, finansieres projektet ved optagelse af realkreditlån med deraf følgende lejeforhøjelse.

Økonomisk overslag – etablering af parkeringspladser

Forventede udgifter til håndværkere, teknisk rådgivning, forsikring m.m. Fremgår af nedenstående.

Forventede håndværkerudgifter	Kr.	2.447.800
Øvrige omkostninger, forsikringer, revision etc. teknisk rådgivning	Kr.	613.529
Anskaffelsessum i alt	Kr.	3.061.329

Finansiering

Finansiering af projekt (kreditforening – 30-årigt kontantbeløb)	Kr.	3.061.329
--	-----	-----------

Lejeforhøjelse for boliger

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

Konsekvensberegning ved optagelse af realkreditlån inkl. omkostninger mm.

Hovedstol	Kr.	3.061.329
Årlig ydelse	Kr.	195.007
Årlig husleje (2024)	Kr.	21.644.000
Forhøjelse i 2024		0,90 %

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

Eksempel på huslejeforhøjelse pr. lejemål for boliger, hvis der stemmes JA til projektet. Eksemplerne er ex. forbrug og evt. eksisterende moderniseringsydelse.

Areal i m ²	Nuværende husleje pr. måned	Forhøjelse pr. måned	Ny husleje pr. måned
39,0	2.730 kr.	25 kr.	2.755 kr.
54,0	3.547 kr.	32 kr.	3.579 kr.
87,4	5.205 kr.	47 kr.	5.252 kr.
92,0	5.476 kr.	49 kr.	5.525 kr.
96,6	5.753 kr.	52 kr.	5.805 kr.

Øvrigt

Gennemførelse af projektet forudsætter samtidig en kommunal godkendelse.

Udførelsesperiode

Hvis projektet godkendes på afdelingsmødet, vil der efterfølgende blive udarbejdet en tidsplan for gennemførelsen af projektet, som vil blive formidlet ud til beboerne.



ARBEJDERNES
BYGGEFORENING

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

Forslag til ekstraordinært afdelingsmøde

Oplysning om den der stiller forslag

Afdeling nr.	16 – Lupinvej 18-96
Navn	Afdelingsbestyrelsen / Arbejdernes Byggeforening

Forslag

Etablering af nye legepladser med udgangspunkt i nedenstående finansieringsskitse og deraf følgende huslejekonsekvens.

Godkendelse af optagelse af realkreditlån herunder afdelingsmødets godkendelse til optagelse af pant i afdelingen.

Baggrund

Levetiden på afdelingens legepladser er udtjent, og det har i den forbindelse været nødvendigt at fjerne flere af legeredskaberne, da de ikke længere kunne sikkerhedsgodkendes i forbindelse med den årlige legepladskontrol.

Team Teknik & Drift har i den forbindelse, i samarbejde med afdelingsbestyrelsen og med input fra børn i området, udarbejdet et oplæg til nye fremtidige legepladser i afdelingen. I oplægget er der lagt vægt på, at der er legeredskaber til både små og lidt større børn. Legepladserne er designet af, og med input fra, en af Europas største legepladslieferandører.

De nye legepladser

Der etableres legeredskaber i samtlige gårdrum i afdelingen, men vi finder det med baggrund i økonomien ikke realistisk, at etablere ens legepladser i alle gårdrum. I den forbindelse er det prioriteret således, at der i hvert andet gårdrum etableres en lidt større legeplads end i de øvrige gårdrum. De lidt større legepladser placeres i følgende gårdrum: Blok 1 (Lupinvej 88-96), Blok 3 (Lupinvej 68-76), Blok 5 (Lupinvej 48-56) og Blok 7 (Lupinvej 28-36). I de øvrige gårdrum etableres mindre legepladser bestående af et nyt gyngestativ og andre små legeredskaber.

Med baggrund i afdelingens økonomi og af hensyn til en mulig realisering af projektet, har Team Teknik & Drift det sidste års tid ansøgt diverse fonde om fondsmidler, og det er i den forbindelse lykkedes at opnå **1,15 mio. kr.** i tilskud fra disse fonde. Tilskuddene forudsætter dog, at afdelingen selv bidrager med en egenfinansiering, hvilket der er taget højde for i projektet.

Vælger afdelingsmødet mod forventning at forkaste forslaget bortfalder tilskuddet fra fondene, da vi dermed ikke vil kunne overholde den tidsfrist, som er fastsat som deadline for anvendelse af tilskuddene.

Tegninger og visualiseringer af projektet vil blive præsenteret på afdelingsmødet.

Da der er tale om forbedringsarbejder, finansieres projektet ved optagelse af realkreditlån med deraf følgende lejeforhøjelse.





Økonomisk overslag – etablering af nye legepladser

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

Forventede håndværkerudgifter	Kr.	2.758.200
Øvrige omkostninger, forsikringer, revision etc. teknisk rådgivning	Kr.	125.746
Anskaffelsessum i alt	Kr.	2.883.946

Finansiering

Finansiering af tilskud fra ansøgte fonde	Kr.	1.150.000
Finansiering af projekt (kreditforening – 15-årigt kontantbeløb)	Kr.	1.733.946
Finansiering i alt	Kr.	2.883.946

Lejeforhøjelse for boliger

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

Konsekvensberegning ved optagelse af realkreditlån inkl. omkostninger mm.

Hovedstol	Kr.	1.733.946
Årlig ydelse	Kr.	161.083
Årlig husleje (2024)	Kr.	21.644.000
Forhøjelse i 2024		0,74 %

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

Eksempel på huslejeforhøjelse pr. lejemål for boliger, hvis der stemmes JA til projektet. Eksemplerne er ex. Forbrug og evt. eksisterende moderniseringsydelse.

Areal i m ²	Nuværende husleje pr. måned	Forhøjelse pr. måned	Ny husleje pr. måned
39,0	2.730 kr.	20 kr.	2.750 kr.
54,0	3.547 kr.	26 kr.	3.573 kr.
87,4	5.205 kr.	39 kr.	5.244 kr.
92,0	5.476 kr.	41 kr.	5.517 kr.
96,6	5.753 kr.	43 kr.	5.796 kr.

Øvrigt

Gennemførelse af projektet forudsætter samtidig en kommunal godkendelse.

Udførelsesperiode

Hvis projektet godkendes på afdelingsmødet, vil der efterfølgende blive udarbejdet en tidsplan for gennemførelsen af projektet, som vil blive formidlet ud til beboerne.



Forslag til ekstraordinært afdelingsmøde

Oplysning om den der stiller forslag

Afdeling nr.	16 – Lupinvej 18-96
Navn	Afdelingsbestyrelsen / Arbejdernes Byggeforening

Forslag

Etablering af nyt dørtelefonanlæg med udgangspunkt i nedenstående finansieringsskitse og deraf følgende huslejekonsekvens.

Godkendelse af optagelse af realkreditlån herunder afdelingsmødets godkendelse til optagelse af pant i afdelingen.

Baggrund

Levetiden på afdelingens nuværende dørtelefonanlæg er udtjent og i flere opgange er anlæggene taget ud af drift, da det ikke længere er muligt at skaffe reservedele.

Vi har i samarbejde med afdelingsbestyrelsen kigget ind i flere forskellige løsningsmuligheder, og har i den forbindelse valgt at arbejde videre med et dørtelefonanlæg med video. Et anlæg som er baseret på anvendelse af kommunikation via beboerens egen fastnettelefon, mobiltelefon eller anden elektronisk enhed, og som dermed ikke kræver kabelføring til lejlighederne, hvilket er med til at holde omkostningerne nede.

Projektet omfatter i store træk

- Opsætning af et dørtelefonanlæg med video til hver af de 40 opgange (opkald fra dørtelefonanlægget kan besvares via en app på en mobiltelefon eller anden elektronisk enhed som er tilkoblet internettet, også selv om man som beboer evt. ikke er hjemme). Alternativt kan systemet tilgås via en fastnettelefon, hvor man kan åbne døren, men ikke se, hvem der ringer på.
- Adgangskontrol til kælderdøre.
- Support og softwaregaranti.
- Årlig support- og serviceaftale som indeksreguleres en gang årligt.

Da der er tale om forbedringsarbejder, finansieres projektet ved optagelse af realkreditlån med deraf følgende lejeforhøjelse.





Økonomisk overslag – etablering af nyt dørtelefonanlæg

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

Forventede håndværkerudgifter	Kr.	2.075.800
Øvrige omkostninger, forsikringer, revision etc. teknisk rådgivning	Kr.	104.211
Anskaffelsessum i alt	Kr.	2.180.011

Finansiering

Finansiering af projekt (kreditforening – 15-årigt kontantbeløb)	Kr.	2.180.011
--	-----	-----------

Lejeforhøjelse for boliger

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

Konsekvensberegning ved optagelse af realkreditlån inkl. omkostninger mm.

Hovedstol	Kr.	2.180.011
Årlig ydelse	Kr.	202.523
Årlig support- og serviceaftale	Kr.	20.115
Årlig basishusleje (2024)	Kr.	21.644.000
Forhøjelse i 2024		1,03 %

Det vurderes, at projektet ikke medfører den samme relative forhøjelse af brugsværdien, hvorfor lejeforhøjelsen beregnes pr. bolig, og dermed betragtes som en moderniseringsydelse som tillæg til huslejen.

Eksempel på huslejekforhøjelse pr. lejemål for boliger, hvis der stemmes JA til projektet. Eksemplerne er ex. forbrug og evt. øvrige eksisterende moderniseringsydelser.

Areal i m ²	Nuværende husleje pr. måned	Forhøjelse pr. måned	Ny husleje pr. måned
39,0	2.730 kr.	48 kr.	2.778 kr.
54,0	3.547 kr.	48 kr.	3.595 kr.
87,4	5.205 kr.	48 kr.	5.253 kr.
92,0	5.476 kr.	48 kr.	5.524 kr.
96,6	5.753 kr.	48 kr.	5.801 kr.

Øvrigt

Gennemførelse af projektet forudsætter samtidig en kommunal godkendelse.

Udførelsesperiode

Hvis projektet godkendes på afdelingsmødet, vil der efterfølgende blive udarbejdet en tidsplan for gennemførelsen af projektet, som vil blive formidlet ud til beboerne.



Forslag til ekstraordinært afdelingsmøde

Oplysning om den der stiller forslag

Afdeling nr.	16 – Lupinvej 18-96
Navn	Afdelingsbestyrelsen / Arbejdernes Byggeforening

Forslag

Udskiftning af hoveddøre fra opgange til lejemål samt udskiftning af afdelingens nuværende låsesystem med udgangspunkt i nedenstående finansieringsskitse og deraf følgende huslejekonsekvens.

Godkendelse af optagelse af realkreditlån herunder afdelingsmødets godkendelse til optagelse af pant i afdelingen.

Baggrund

Hoveddørene fra opgange til lejemål er ikke tidssvarende, og kan optimeres væsentligt heriblandt i relation til lyd og brand. Samtidig er levetiden på afdelingens låsesystem sikkerhedsmæssigt ved at være udtjent. Dette sammenholdt med, at låsesystemet generelt er dyrt at vedligeholde. Har en beboer i boperioden mistet en nøgle og ønsker man i den forbindelse at få kodet låsene om, løber udgiften for en omkodning i dag op i kr. 5.000. Det samme gør sig gældende, hvis man ved fraflytning ikke formår at kunne aflevere samtlige nøgler, som er udleveret.

Fordelene ved nye hoveddøre og nyt låsesystem er:

- Dørene er brandcertificerede.
- Dørene er lyd- og luftgeneafhjælpende.
- Mister beboeren en nøgle, kan driften hurtigt fjerne den pågældende nøgle fra systemet og kode en ny nøgle. Der er således ikke længere behov for en omkostningsfuld omkodning, men sagen kan i stedet løses for et væsentlig mindre beløb.
- Nøglen kan bruges som brik til at komme ind i opgangen, kældrene og til betaling i vaskerierne på sigt.
- Ved at indstille låsecylinderen kan du vælge at give håndværkere og driften midlertidig adgang til lejemålet, og der vil ikke længere være brug for at have en boks-nøgle.
- Systemet behøver ikke batteri. Den strøm, der skal bruges til oplåsning, genereres ved indsættelse af nøglen i låsen, som genererer kinetisk energi.

Projektet omfatter i store træk

- Nye lydisolerede brand/klimadøre med dørspion.
- Nye hvide dørkarme.
- Flytning af kontakter der i dag sidder på dørkarmen.
- Komplet udskiftning af låsesystem og nøgler i afdelingen.





Da der er tale om forbedringsarbejder, finansieres projektet ved optagelse af realkreditlån med deraf følgende lejeforhøjelse.

Økonomisk overslag for lejlighedernes hoveddøre samt digitalt låsesystemet

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

Forventede håndværkerudgifter	Kr.	7.552.600
Øvrige omkostninger, forsikringer, revision etc. teknisk rådgivning	Kr.	307.505
Anskaffelsessum i alt	Kr.	7.860.105

Finansiering

Finansiering af projekt (kreditforening – 30-årigt kontantbeløb)	Kr.	7.860.105
--	-----	-----------

Lejeforhøjelse for boliger

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

Konsekvensberegning ved optagelse af realkreditlån inkl. omkostninger mm.

Hovedstol	Kr.	7.860.105
Årlig ydelse	Kr.	496.758
Årlig husleje (2024)	Kr.	21.644.000
Forhøjelse i 2024		2,31 %

Det vurderes, at projektet ikke medfører den samme relative forhøjelse af brugsværdien, hvorfor lejeforhøjelsen beregnes pr. bolig, og dermed betragtes som en moderniseringsydelse som tillæg til huslejen.





Eksempel på huslejeforhøjelse pr. lejemål for boliger, hvis der stemmes JA til projektet.
Eksemplerne er ex. forbrug og evt. øvrige eksisterende moderniseringsydelser.

Areal i m ²	Nuværende husleje pr.		Forhøjelse pr. måned	Ny husleje pr. måned
	måned			
39,0		2.730 kr.	109 kr.	2.839 kr.
54,0		3.547 kr.	109 kr.	3.656 kr.
87,4		5.205 kr.	109 kr.	5.314 kr.
92,0		5.476 kr.	109 kr.	5.585 kr.
96,6		5.753 kr.	109 kr.	5.862 kr.

Øvrigt

Gennemførelse af projektet forudsætter samtidig en kommunal godkendelse.

Udførelsesperiode

Hvis projektet godkendes på afdelingsmødet, vil der efterfølgende blive udarbejdet en tidsplan for gennemførelsen af projektet, som vil blive formidlet ud til beboerne.



Forslag til ekstraordinært afdelingsmøde

Oplysning om den der stiller forslag

Afdeling nr.	16 – Lupinvej 18-96
Navn	Afdelingsbestyrelsen / Arbejdernes Byggeforening

Forslag

Udskiftning af afdelingens vaskeriløsning uden omkostninger for afdelingen og dermed ingen huslejekonsekvens.

Baggrund

De nuværende vaskerimaskiner er i stor udstrækning udtjente, og vi oplever større og dyrere vedligeholdelsesomkostninger på maskinerne. Dertil kommer, at det nuværende bookingsystem er utidssvarende.

Nyt koncept

Det nye oplæg til vaskeriløsning har ikke nogen direkte huslejekonsekvenser, og vil ikke have nogen form for etableringsomkostninger.

Projektet omfatter i store træk

- Udskiftning af de udtjente vaskemaskiner
- Udskiftning af de udtjente og utidssvarende tørretumblere til nye varmepumpetumblere
- Mulighed for onlinebooking
- Nyt betalingssystem, så du nemt har et overblik over dine udgifter til tøjvask
- Forsikring af maskiner mod hærværk, tyveri, brand og vandskade
- Omkostningsfrit service, drift og vedligeholdelse af maskinerne
- Automatisk fejlovervågning
- Meget mere energieffektive maskiner

Der er direkte kundeservice, som står til rådighed alle hverdage mellem kl. 8-17, weekend samt vagtordning for brugerne af vaskeriet. De kan svare på spørgsmål og give support i forhold til betalingssystemet, korrekt betjening af maskinerne samt valg af sæbe og vaskeprogram.

Udførelsesperiode

Hvis projektet godkendes på afdelingsmødet, vil der efterfølgende blive udarbejdet en tidsplan for gennemførelsen af projektet, som vil blive formidlet ud til beboerne.

