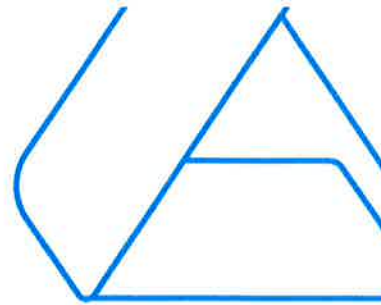




**Til beboerne afd. 20 – Blåbærhusene/Tyttebærhusene
Arendalsvej 301-422**

Silkeborg den 8. august 2024

Afdelingsmøde – Onsdag den 21. august 2024 kl. 19.00 i JYSK Park (Silkeborg Stadion), Ansvej 108, 8600 Silkeborg

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

1. Forslag om ændring af tekst i husorden (Pkt. Affald) – Bilag 1
2. Forslag om ændring af tekst i husorden (Pkt. Døre) – Bilag 1
3. Forslag om ændring af tekst i husorden (Pkt. Ejendomsfunktionær) – Bilag 1
4. Forslag om tilføjelse af tekst i husorden (Pkt. Husdyr) – Bilag 1
5. Forslag om ændring af tekst i husorden (Pkt. Nøgler) – Bilag 1
6. Forslag om ændring af tekst i husorden (Pkt. Skovhuset) – Bilag 1
7. Forslag om tilføjelse af tekst i husorden (Pkt. Vaskeri) – Bilag 1
8. Forslag om etablering af ladestandere i afdelingen. Afdelingen bemyndiger, som en del af forslaget, Arbejdernes Byggeforening til at følge markedet og skifte leverandør, hvis det vurderes fordelagtigt for afdelingens beboere - Bilag 2
9. Forslag om bemyndigelse til igangsætning af landinspektør til indmåling af samtlige bygninger i afdelingen, som dokumenterer bebyggelsesprocenten i afdelingen – Bilag 3
10. Forslag om udvidelse af vaskeriets åbningstid for Arendalsvej 422 til at være døgnåbent – Bilag 4
11. Forslag om at man forsøgsvis laver "naturområder" – med gangstier og tomme arealer, der bliver slået til boldspil, hygge på græsset og andet – Bilag 5
12. Forslag om ændring af forretningsorden for afdelingsmødet og afdelingsbestyrelsen – Bilag 6
13. Forslag om plantning af hæk eller anden beplantning i forhaverne – Bilag 7
14. Forslag om opsætning af havelåger og Heatwood lister på disse havelåger samt på de opstillede hegn – Bilag 8
15. Forslag vedrørende hegn i forhaverne og låger – Bilag 9

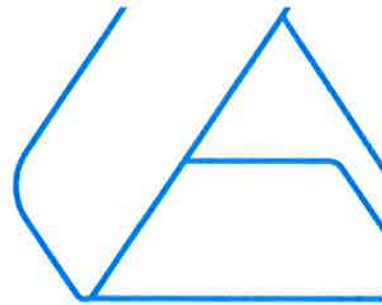
Tilmeldingsfrist til spisning kl. 18.00 er forlænget til **søndag den 11. august 2024**. Tilmelding skal ske til formand Henrik Bech Nielsen, Arendalsvej 366, mail: heni@arbejdernesbyggeforening.dk

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



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.



Forslag til afdelingsmøde

Oplysning om den der stiller forslag

Afdeling nr.	20 – Blåbærhusene og Tyttebærhusene, Arendalsvej 301-424
Navn	Afdelingsbestyrelsen

Forslag til afdelingsmødet

Forslag 1 – Ændring af tekst i husorden (Pkt. Affald)

Nuværende tekst:

Affald

I afdelingen har vi en genbrugsordning. Det betyder, at du skal sortere dit affald i følgende grupper: Restaffald, papir, pap, glas, olie, kemikalier, batterier og storskrald. Folder om genbrugsordningen fås hos ejendomsfunktionæren. Affald skal desuden for at undgå lugt altid være indpakket og poserne altid være lukkede. Fyld derfor ikke mere i containeren, end der er plads til.

Ny tekst:

Affald

I afdelingen har vi en genbrugsordning. Det betyder at du altid skal sorterer dit affald efter gældende anvisninger. Folder om genbrugsordningen fås hos ejendomsfunktionæren. Affald skal desuden for at undgå lugt altid være indpakket og poserne altid være lukkede. Fyld derfor ikke mere i containeren, end der er plads til.

Poser til restaffald bliver omdelt i postkasser 1 gang om måneden, og poser til madaffald kan afhentes i vaskerierne.

Forslag 2 – Ændring af tekst i husorden (Pkt. Døre)

Nuværende tekst:

Døre

Døre, der er forsynet med dørpumpe, skal være lukkede og må ikke holdes åbne ved anbringelse af sten, træstykker eller lign. Alle aflåselige døre skal låses efter brugen. Husk jævnligt at smøre hængsler og beslag.

Ny tekst:

Døre

Døre, der er forsynet med dørpumpe, SKAL være lukkede og må ikke holdes åbne ved anbringelse af sten, træstykker eller lign.

Forslag 3 – Ændring af tekst i husorden (Pkt. Ejendomsfunktionær)

Nuværende tekst:

Ejendomsfunktionær

Ejendomsfunktionæren er ansat af boligforeningen og dermed af dig til at varetage en række praktiske ting vedr. afdelingens drift. Det er ham, du skal henvende dig til, når nogle af de fælles ting er gået i stykker eller ikke fungerer, som de skal. Hos ham vil du også kunne hente yderligere råd og vejledning. Når han ikke træffes, er du velkommen til at aflevere en besked i brevkassen ved vaskeriet Arendalsvej 422 eller at henvende dig på boligforeningens kontor, der vil bringe beskeden videre.

Ejendomsfunktionæren er ansat til at påse, at nærværende og lignende bestemmelser i lejekontrakten/husorden overholdes til gavn for alle. Det er derfor ham, der vil påtale, hvis du eller dine børn kommer til at overtræde reglerne. Tag ham det ikke ilde op – det er en del af hans arbejde, som vi i fællesskab af pålagt ham at udføre.

Ny tekst:

Ejendomsfunktionær

Ejendomsfunktionærerne er ansat af boligforeningen og dermed af dig til at varetage en række praktiske ting vedr. afdelingens drift. Det er dem, du skal henvende dig til, når nogle af de fælles ting er gået i stykker eller ikke fungerer, som de skal. Hos dem vil du også kunne hente yderligere råd og vejledning. Når de ikke træffes, er du velkommen til at aflevere en besked i brevkassen ved vaskeriet Arendalsvej 422 eller at henvende dig på boligforeningens kontor, der vil bringe beskeden videre.

Forslag 4 – Tilføjelse af tekst i husorden (Pkt. Husdyr)

Husdyrskontrakten ligger på hjemmesiden www.arbejdernesbyggeforening.dk under afd. 20.

Forslag 5 – Ændring af tekst i husorden (Pkt. Nøgler)

Nuværende tekst:

Nøgler

Ejendomsfunktionæren har en ekstra nøgle, som kan benyttes, hvis din egen bortkommer. Du vil blive opkrævet et gebyr, hvis ejendomsfunktionæren skal låse op efter endt arbejdstid. Ekstra nøgle kan bestilles hos ejendomsfunktionæren.

Ny tekst:

Nøgler

Ejendomsfunktionæren har en nøgle, som kan benyttes, hvis du har sat din cylinder på ON. Er cylinderen sat på OFF, er det kun din egen nøgle, som kan åbne døren.

Du vil blive opkrævet et gebyr, hvis ejendomsfunktionæren skal låse op efter endt arbejdstid.

Ekstra nøgle kan bestilles hos ejendomsfunktionæren.

Forslag 6 – Ændring af tekst i husorden (Pkt. Skovhuset)

Nuværende tekst:

Skovhuset

Skovhuset kan lejes til fester o. lign. for et rimeligt beløb. Ved beboeraktiviteter betales ingen leje.

Husorden for Skovhuset fås hos nøglepersonen. 1-salen kan lånes af beboernes børn til leg og andet på forældrenes ansvar.

Ny tekst:

Skovhuset

Skovhuset kan lejes til fester o. lign. for et rimeligt beløb. Ved beboeraktiviteter betales ingen leje.

Husorden for Skovhuset fås hos driftskontoret. 1-salen indgår ikke automatisk i leje af Skovhuset.

Forslag 8 – Tilføjelse af tekst i husorden (Pkt. Vaskeri)**Vaskerier**

Ved fejl på maskinerne i vaskeriet skal du SELV kontakte Pay to Wash. Kontaktinformationer hænger i vaskeriet.

Forslag til afdelingsmøde

Oplysning om den der stiller forslag

Afdeling	20 – Arendalsvej 302-422 og 301-421
Navn	Arbejdernes Byggeforening

Forslag til afdelingsmødet

Baggrund

Regeringens mål er, at der i 2030 skal være en million elbiler på de danske veje.

Arbejdernes Byggeforening gennemførte derfor tilbage i 2021 en spørgeskemaundersøgelse blandt vores beboere på baggrund af materiale udarbejdet af AlmenNet.

Undersøgelsen gav os blandt andet et indblik i, hvor mange beboere som har et reelt behov for, eller fremtidigt ønske om, etablering af ladestandere i afdelingerne.

Undersøgelsen var samtidig grundlaget for, at vi i 2022 udarbejdede en strategi & handlingsplan for etablering af ladestandere ved Arbejdernes Byggeforening.

Det omfattende forarbejde, som nu er afsluttet, ligger til grund for de forslag, som nu lægges frem til afdelingernes stillingtagen på flere af de ordinære afdelingsmøder i 2024.

Vi ser umiddelbart etableringen af ladestandere i afdelingerne som en nødvendighed for at kunne imødegå den udvikling, der er igangsat fra regeringens side. En udvikling der på et tidspunkt formentlig bliver strammet yderligere op på.

Etableringen af ladestandere i afdelingen vil:

- Gøre det muligt for lejere med elbiler at lade dem op, mens de holder parkeret i deres afdeling.
- Gøre afdelingen attraktiv for nuværende og kommende beboere – hvilket forventeligt vil kunne afspejles i hurtigere genudlejning af lejemålene.
- Gøre det til en nemmere beslutning, hvis en beboer ønsker at skifte til en elbil.
- Gøre at vi med baggrund i en samlet rammeaftale vil kunne tilbyde en meget attraktiv ladeløsning/pris til afdelingens beboere.

Forslag

Arbejdernes Byggeforening stiller forslag om etablering af ladestandere i afdelingen.

Afdelingen bemyndiger, som en del af forslaget, Arbejdernes Byggeforening til at følge markedet og skifte leverandør, hvis det vurderes fordelagtigt for afdelingens beboere.

Omfang

- 2 ladestandere med hver 2 lade-udtag, i alt 4 lade-udtag.
- Nedgravning af kabler, el-arbejder, etablering af ladestandere og reetablering, herunder evt. opgradering af ampere-rettigheder
- Direkte afregning mellem lejere og udbyderen

Løsning

Der er via et større udbud hentet priser hjem fra relevante leverandører, der alle har skullet leve op til vores strategi og de givne forudsætninger i selve udbuddet. Udbuddet og vilkårene er gennemført med hjælp fra et eksternt rådgivningsfirma med speciale indenfor området. Løsningen indebærer, at det er afdelingen som ejer infrastrukturen. Løsningen er fleksibel, og der er dermed mulighed for at skifte udbyder uden yderligere omkostninger, hvis markedet ændrer sig.

Ladepris

Organisationsbestyrelsen i Arbejdernes Byggeforeningen har via igangsættelsen af projektet med el-ladestandere samt godkendelse af strategien vist, at man støtter op om den grønne omstilling og etablering af ladestandere i afdelingerne.

De har med deres nyeste beslutning banet vejen for en gennemskuelig og ensartet løsning, der gør det nemt og attraktivt at lade sin elbil i afdelingen.

Beboerne i afdelingerne vil kunne lade til den kostpris/spotpris, som forhandles på plads med leverandøren, og der vil blive givet de til enhver tid gældende afgiftsrefusioner.

Placering

Der bliver ved placeringen af standerne lagt vægt på følgende punkter, og ud fra dem vil rådgiveren sammen med leverandøren finde den optimale placering for projektet:

- Økonomi
- Brugbarhed
- Skalerbarhed

Økonomi

Da der er tale om en forbedring, finansieres projektet normalvis ved optagelse af realkreditlån. Optagelse af realkreditlån i denne størrelsesorden er ikke rentabelt, hvorfor afdelingen finansierer denne sag via afdelingens opsparede midler. Da de opsparede midler igen skal være til rådighed, hæves henlæggelserne permanent til dækning af fremtidig drift og vedligeholdelse.

Etableringsomkostningerne forventes at blive 152.400 kr.

Lejeforhøjelse boliger:

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

Finansiering via opsparede midler	152.400 kr.
Årlig ekstra henlæggelse	21.902 kr.
Årlig husleje (2024 & 2025)	10.397.420 kr.
Forhøjelse i % (gennemsnit 2024 & 2025)	0,21 %

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

Gennemsnitlig stigning pr. bolig pr. måned 12 kr.

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 leje pr. måned
28,4	1.968 kr.	4 kr.	1.972 kr.
63,7	5.222 kr.	11 kr.	5.233 kr.
85,5	6.833 kr.	14 kr.	6.847 kr.
99,7	7.676 kr.	16 kr.	7.692 kr.

Udførelsesperiode

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

Forslag til afdelingsmøde 2024

Oplysning om den der stiller forslag

Afdeling nr.	20 – Arendalsvej 302-422 og 301-421
Navn	Afdelingsbestyrelsen og Arbejdernes Byggeforening

Baggrund

Med udgangspunkt i et udbredt ønske fra beboerne om et fælles projekt vedrørende opsætning af overdækninger mellem skur og bolig, har Team Teknik & Drift været i dialog med Silkeborg Kommune om sagen.

Som grundlag for det videre arbejde med sagen er en indmåling af alle bygninger påkrævet, og Team Teknik & Drift har i den forbindelse indhentet pris på, hvad en sådan indmåling af bygningerne i afdelingen udgør økonomisk. Indmålingen af bygningerne er af afgørende betydning for, hvorvidt at bebyggelsesprocenten giver mulighed for etablering af omhandlende overdækninger.

Hvis bebyggelsesprocenten giver muligheden, skal det bemærkes, at der efterfølgende skal udarbejdes projektmateriale, indhentes byggetilladelse og pris på levering og opsætning af overdækninger inden afdelingens endelige stillingtagen til sagen.

Forslag, økonomi og finansiering

Arbejdernes Byggeforening stiller hermed forslag om bemyndigelse til igangsætning af landinspektør til indmåling af samtlige bygninger i afdelingen, som dokumenterer bebyggelsesprocenten i afdelingen.

Den forventede udgift til landinspektøren udgør kr. 145.000 inkl. moms og vil, såfremt at sagen ikke udvikler sig til en reel byggesag, skulle dækkes af afdelingens henlagte midler. Konsekvensen heraf medfører en belastning af afdelingens henlæggelser, som i forvejen er væsentlig udfordret.

Hvis sagen derimod udvikler sig til en reel byggesag, vil udgiften indgå som en del af den samlede finansiering af byggesagen som forinden iværksættelse vil blive forelagt afdelingsmødet til dets stillingtagen.

Tidsplan

Hvis forslaget vedtages, forventes selve landinspektørens opmåling kunne gennemføres inden for 2-3 måneder efter vedtagelse. Herefter følger projektering, udbud m.v.

Forslag til afdelingsmøde

Oplysning om den der stiller forslag

Afdeling nr.	20
Navn	Silas Sakskjær

Forslag til afdelingsmødet

HUSK - Formuler forslaget, så der kan stemmes JA/NEJ til det.

Udvid vaskeriets åbningstid for Arendalsvej 422 til at være døgnåbent.

Efter vi har fået nyt vaskeri, er der blevet kortere åbningstid for det fælles vaskeri på Arendalsvej 422 end tidligere. Tørretumblerne må idag bruges døgnet rundt, men vaskemaskinerne er lukket mellem midnat og kl. 6 om morgenen.

- Da der ikke bor nogen fast i bygningen, og gæsteværelset er så langt væk, vurderer jeg, at det ikke vil være til gene for nogen.
- Det vil også øge kapaciteten, når man kan vaske hele døgnet.
- Det er økonomisk og miljømæssigt fordelagtigt at vaske, når der ikke er så stor efterspørgsel på strømmen.
- Det hjælper særligt børnefamilier, fx hvis børn har uheld, så det kan vaskes hurtigt.

Dette er tidligere nævnt for Bestyrelsen og Driften uden reaktion, så nu stilles det som et officielt forslag.

Dato: 02.08 2024

Silas Sakskjær

Underskrift

Forslaget vil blive kopieret i sin oprindelige form og udsendt til de øvrige lejere senest 1 uge før mødet. Forslaget offentliggøres også på www.arbejdernesbyggeforening.dk.

Forslag til afdelingsmøde

Oplysning om den, der stiller forslag

Afdeling nr.	Afd. 20 - Tyttebær
Navn	Trein Bojsen

Forslag til afdelingsmødet

For en række år siden, blev det foreslået fra AB, at man lavede "natur" områder på Tyttebærhusenes store græsområder. Det blev på det tidspunkt nedstemt.

Jeg vil foreslå, at man forsøgsvis laver sådanne "naturområder" - med gangstier og tomme arealer, der bliver slået til boldspil, hygge på græsset og andet.

Hvis der bliver stemt ja til forslaget synes jeg, at man skal evaluere på projektet efter 2 - 3 år.

Jeg tænker, det er vigtigt, at der inddrages en konsulent, evt fra kommunen, for hvordan man bedst får sådan et område til at "blomstre" - så det ikke blot bliver højt græs.



Eks fra område mellem parcelhuse i vores nærområdet. Foto august 2024

Dato: 6. 8. 2024

Trein Bojsen
Underskrift

Fra: A M Kjærulff
Sendt: 7. august 2024 15:44
Til: Info
Emne: Forslag til ordinært afdelingsmøde
Vedhæftede filer: image001.png

Afd. 20 – Arendalsvej 301-422. Forretningsorden for afdelingsmødet

Jeg stiller hermed forslag om ændring af pkt. 15 i gældende forretningsorden for afdelingsmødet i afd. 20.

Nuværende beslutning:

Afdelingsmødet har besluttet, at hvis der er valgt en afdelingsbestyrelse indtræder disse medlemmer som repræsentantskabsmedlemmer (max 5 medlemmer).

Hvis der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse kan der vælges repræsentantskabsmedlemmer på afdelingsmødet.

Ændringsforslag:

Repræsentantskabsmedlemmer vælges på afdelingsmødet.

Tilsvarende stilles der ændringsforslag til pkt. 12 i gældende forretningsorden for afdelingsbestyrelsen.

6/6 2024

Anne Mette Kjærulff

Fra: A M Kjærulff
Sendt: 7. august 2024 15:55
Til: Info
Emne: Forslag til Afdelingsmødet i afd 20

Forslag

Der stilles forslag om, at der som udgangspunkt må plantes hæk eller anden beplantning i forhaverne og at disse anses som en del af lejemålet.

Det er lejers ansvar, at disse fremstår velholdte.

Etablerede, velholdte beplantninger må kun fjernes efter forudgående, velbegrundet varsel

6/8 2024

Anne Mette Kjærulff

Forslag til ordinært afdelingsmøde

Oplysning om den der stiller forslag

Afdeling nr.	20 – Arendalsvej 302-422 og 301-421
Navn	Arbejdernes Byggeforening og afdelingsbestyrelsen

Baggrund

Med baggrund i et udbredt ønske fra beboerne side om et fælles projekt i afdelingsregi vedrørende levering og opsætning af havelåger og vandrette lister på de nye hegn i forhaverne, har afdelingsbestyrelsen i samarbejde med Team Teknik & Drift arbejdet på at finde frem til en mulig løsning og finansieringen heraf.

Forslag

Der foreligger nu et samlet projekt og i den forbindelse stilles der hermed forslag om opsætning af havelåger og Heatwood lister på disse havelåger samt på de opstillede hegn.

Havelågerne fastgøres hvor det er muligt på et tilpasningsstykke mod de eksisterende skure.

På havelågerne monteres listerne lodret med en afstand svarende til den afstand som listerne er monteret med på de høje hegn.

På de nye hegn monteres listerne med en afstand svarende til den afstand som listerne er monteret med på de høje hegn.

Omfang

Havelåger inkl. Heatwood lister og Heatwood lister monteres på de nye lave hegn (forhaver) hvor det er muligt.

Økonomi og finansiering

Forventede udgifter til den ovenstående løsninger er på 690.000 kr. inkl. afsat beløb til uforudsete udgifter. Projektet finansieres via afdelingens henlagte midler (konto 401) og har derfor ingen konsekvenser huslejemæssigt.

Tidsplan

Der er allerede gennemført udbud og indgået betinget kontrakt omkring udførelse såfremt at forslaget bliver vedtaget. Tidsplan for en evt. udførelse afhænger som udgangspunkt af leveringstiden på de materialer som indgår i sagen.

Fra: A M Kjærulff.
Sendt: 7. august 2024 16:00
Til: Info
Emne: Forslag til afdelingsmøde i afdeling 20

Forslag vedr hegn i forhaverne

Der fremsættes forslag om, at beboerne selv skal bestemmer, hvordan hegnene (for dem, der ønsker et mere lukker hegn) skal se ud og hvem der skal udføre og betale for opsætning.

Skal beboere selv bestemme det? Ja/nej

Hvis ja skal beboere, der ønsker et mere lukket hegn opsætte

- Et hegn i thermowood med vandrette brædder, som foreslået? ja/nej
- Et hegn med brune trykimprægnerede lodrette staver? Ja/nej

Hvem skal opsætte hegnet?

- AB, ja/nej
- Den enkelte beboer, ja/nej

Hvem skal betale?

- Afdelingen, ja/nej
- Den enkelte beboer, ja/nej

Skal ovenstående bestemmelser også gælde for låger? Ja/nej

6/8 2024

Anne Mette Kjærulff