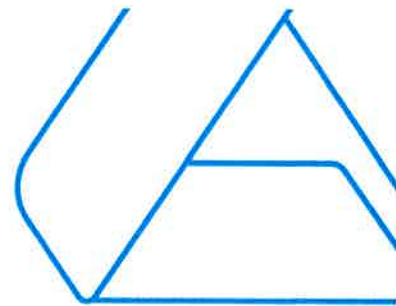




Til beboerne afd. 42

Gunilshøjvej 15-53, 70-106/Pedersmindevej 16-18

Silkeborg den 14. august 2024

Afdelingsmøde – Tirsdag den 27. august 2024 kl. 19.00 i fælleshuset, Gunilslund 130, 8600 Silkeborg

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

1. 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 1
2. Forslag om etablering af mekanisk ventilation i badeværelserne i afdelingen med deraf følgende huslejekforhøjelse – Bilag 2
3. Forslag om at ændre nuværende husdyrkontrakt til standard husdyrkontrakter for henholdsvis hund og kat – Bilag 3

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 | www.arbejdernesbyggeforening.dk

Forslag til afdelingsmøde

Oplysning om den der stiller forslag

Afdeling	42 – Gunilshøjvej 15-53, 70-106, Pedersmindevej 16-18
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

- 1 ladestander med 2 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 84.100 kr.

Lejeforhøjelse boliger:

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

Finansiering via opsparede midler	84.100 kr.
Årlig ekstra henlæggelse	6.670 kr.
Årlig husleje (2024 & 2025)	3.235.000 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 14 kr.

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

Areal i m ²	Nuværende husleje pr. måned	Forhøjelse pr. måned	Ny leje pr. måned
74,0	6.148 kr.	13 kr.	6.161 kr.
85,0	6.843 kr.	14 kr.	6.857 kr.
96,0	7.538 kr.	16 kr.	7.554 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 afdelingsmødet 2024

Oplysning om den der stiller forslag

Afdeling nr.	42 – Gunilshøjvej/Pedersmindevej, 'Firkløveren'
Navn	Arbejdernes Byggeforening

Forslag til afdelingsmødet

Baggrund:

På det ordinære afdelingsmøde i 2023 blev Team Teknik & Drift bemyndiget til at undersøge mulige løsningsforslag samt økonomi ved etablering af mekanisk ventilation i badeværelserne i afdelingen.

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

Forslag:

Forslag om etablering af mekanisk ventilation i badeværelserne i afdelingen med deraf følgende huslejeforhøjelse.

Omfang:

Montering af fugt og kontaktstyret ventilation i badeværelserne.

- Levering og montering af i alt 40 stk. ventilatorer.

Økonomi og finansiering:

Der er som udgangspunkt tale om en forbedring, som normalvis finansieres ved optagelse af et realkreditlån. Optagelse af realkreditlån i denne størrelsesorden er dog ikke rentabelt, hvorfor afdelingen finansierer sagen via "udlån – 5 år" af afdelingens opsparede midler. Henlæggelserne hæves til gengæld permanent således, at midlerne tilbageføres til afdelingens opsparede midler sammenholdt med, at der efter "ud amortisering" afsættes midler til fremtidig drift og vedligeholdelse i relation til sagen.

Økonomisk overslag:

Forventede håndværkerudgifter	131.300 kr.
I alt	131.300 kr.

Lejeforhøjelse boliger:

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

Finansiering via opsparede midler	131.300 kr.
Årlig ekstra henlæggelse	26.260 kr.
Årlig husleje (2024 & 2025)	3.234.000 kr.
Forhøjelse i % (gennemsnit 2024 & 2025)	0,81 %

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

Gennemsnitlig stigning pr. bolig pr. måned kr. 55

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
74,0	6.148 kr.	50 kr.	6.198 kr.
85,0	6.843 kr.	56 kr.	6.899 kr.
96,0	7.538 kr.	61 kr.	7.599 kr.

Tidsplan

Hvis projektet vedtages, forventes monteringen at kunne gennemføres snarest muligt efter vedtagelse.

Forslag til afdelingsmøde

Oplysning om den der stiller forslag

Afdeling nr.	42 – Gunilshøjvej / Pedersmindevej
Navn	Arbejdernes Byggeforening

Forslag til afdelingsmødet

Baggrund:

For at ensarte vilkår for husdyrhold i boligorganisationens afdelinger opfordre Arbejdernes Byggeforening til, at husdyrkontrakten ændres til vores standard husdyrkontrakter.

I afdeling 42 er det tilladt at holde 1 stk. husdyr pr. lejemål (hund eller kat).

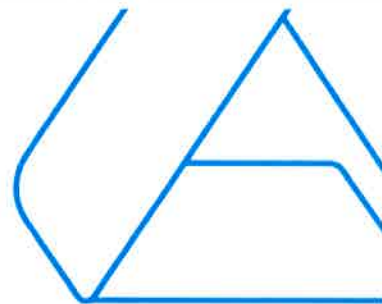
Standard husdyrkontrakterne er opdelt, så der er en kontrakt for henholdsvis hund og kat.

Kopi af standard husdyrkontrakter og afdelingens nuværende husdyrkontrakt er vedlagt.

Forslag

Arbejdernes Byggeforening stiller forslag om ændring af nuværende husdyrkontrakt til standard husdyrkontrakter for henholdsvis hund og kat.

Husdyrkontrakt - Hund



Navn	
Adresse	
Lejl.nr.	
Race	
Forsikring	
Særlige kendetegn	

Undertegnede erklærer herved at være indforstået med følgende:

1. At hunden ikke på nogen måde må være til gene for andre lejere.
2. At det er forbudt at lade hunden færdes på fællesarealer, veje, stier, legepladser m.v. uden at den føres i snor.
3. At ejeren af hunden skal sørge for, at denne ikke tilgriser på steder, hvor voksne og børn færdes (fællesarealer, veje, fortove, græsplæner, legepladser, opgange og lignende), men i stedet sørge for, at hunden føres til steder, hvor det ikke kan være til ulempe for andre. Skulle der indtræffe "et lille uheld" skal ejeren straks fjerne efterladenskaberne.
4. At hunden ikke generer ved hyppig og langvarig gøen eller hylen, samt hindre at personer i lovligt ærinde (f.eks. postbude) får adgang til ejendommen.
5. At jeg træffer foranstaltninger, som hindrer, at hunden volder skade for andre. Hvis man har have, skal denne være indhegnet på en sådan måde, at hunden ikke kan forcere hegnet.
6. At jeg forpligter mig til at opdrage min hund, så jeg kan kalde den til mig og være rolig.
7. At min hund holdes i helbredsmæssig forsvarlig stand og ikke udsættes for unødige lidelser.
8. At der er forbudt at ophidse til hunden til angreb.
9. At jeg er ansvarlig for de skader hunden forårsager på det lejede.
10. Det er ikke tilladt at besidde en af de 13 kamp-eller muskelhunde, der er forbudt jf. hundeloven. Dette gælder også "gadekryds", hvor en af de forbudte racer er iblandt.
11. Kontrakten er kun gældende for denne hund og der må ikke på et senere tidspunkt anskaffes en ny hund uden, at der indgås en ny husdyrkontrakt.

Ovennævnte reglement er nøje gennemlæst, og jeg er indforstået med, at klager over min hund, som måtte komme Arbejdernes Byggeforening i hænde, berettiger foreningen til at inddrage tilladelsen. Såfremt husdyrholdet fortsætter efter tilladelsen er inddraget, vil dette medføre ophævelse af lejemålet og fraflytning af lejligheden til følge.

Silkeborg, den /

Lejer

Arbejdernes Byggeforening



ARBEJDERNES
BYGGEFORENING

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

Navn					
Adresse					
Lejl.nr.					
Race					
Særlige kendetegn					
Indekat: Sæt kryds		Afd. 1, 2, 10, 16, 19, 23, 31, 32, 33, 34, 45, 59, 60, 62	Kat: Sæt kryds		Afd. 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 14, 15, 20, 22, 25, 42, 44, 46, 50, 54, 57

Undertegnede erklærer herved at være indforstået med følgende:

1. At min kat ikke på nogen måde må være til gene for andre lejere.
2. At jeg træffer foranstaltninger, som hindrer, at katten volder skade for andre.
3. At min kat holdes i helbredsmæssig forsvarlig stand og ikke udsættes for unødige lidelser.
4. At jeg er ansvarlig for de skader katten forårsager på det lejede.
5. Skulle der indtræffe "et lille uheld" skal efterladenskaber straks fjernes.
6. Indekatte må som udgangspunkt ikke færdes på afdelingens områder. Se særlige vilkår.
7. Kontrakten er kun gældende for denne kat og der må ikke på et senere tidspunkt anskaffes en ny kat uden, at der indgås en ny husdyrkontrakt.

Særlige vilkår i forbindelse med husdyrkontrakten

Afd. 2 – Ringgården: Katten skal være øre/chipmærket. Dokumentation er forevist den:

Afd. 10 – Færgegården/Enghavevej: Det er tilladt at opsætte kattenet på altanen. Se husorden for flere detaljer.

Afd. 16 – Lupinvej 18-96: Det er tilladt at opsætte kattenet på altanen. Se husorden for flere detaljer. Det kræves at katten er steriliseret eller kastreret. Dokumentation er forevist den:

Afd. 19 – Langelinie 1-11: Katten må kun luftes på afdelings områder, hvis den er i snor.

Afd. 22 – Tulipanvej 9-11: Katten må kun opholde sig i egen have, hvis den er i snor.

Afd. 23 – Tulipanvej: Katten må kun opholde sig i egen have og kun hvis den er i snor.

Afd. 34 – Vesterbo: Katten må ikke færdes på afdelingens område, uden at den føres i snor.

Afd. 50 – Nørretorv 10-12: Katten må ikke færdes på afdelingens områder, uden at den føres i snor.

Ovennævnte reglement er nøje gennemlæst, og jeg er indforstået med, at klager over min kat, som måtte komme Arbejdernes Byggeforening i hænde, berettiger foreningen til at inddrage tilladelsen. Såfremt husdyrholdet fortsætter efter tilladelsen er inddraget, vil dette medføre ophævelse af lejemålet og fraflytning af lejligheden til følge.

Silkeborg, den /

Lejer

Arbejdernes Byggeforening

ARBEJDERNES
BYGGEFORENING

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

Arbejdernes Byggeforening

Afdeling 42 – ”Firkløveren”

Husdyrkontrakt – hund/kat

Undertegnede erklærer hermed, at være indforstået med:

- at der max. må holdes en hund/kat pr. husstand.
- at min hund/kat ikke på nogen måde vil, være til gene eller fare for andre beboere.
- at hunde skal føres i snor, på afdelingens arealer.
- at der er ejeren der sørger for, at stederne under sidste pkt. ikke tilgrises, men i stedet sørge for, at dyrene føres til steder hvor det ikke kan være til ulempe for andre. Hav altid en pose med, hvis uheldet skulle være ude.
- dyrene må ikke luftes på fællesarealerne.
- at gøen i flere timer ikke accepteres.
- kan hunden ikke holdes inde i egen have, skal haven indhegnes med grøn trådhegn - højde max. 90 cm.
- dyremishandling/misrøgtelske tolereres ikke.
- at min hund/kat skal holdes i helbredsmæssig forsvarlig tilstand.
- boligen må ikke bære præg af, at der holdes dyr. Udbedring af skader står til fulde for lejerens regning.
- at hund/kat skal være øretatoveret/registreret, vaccineret og forsikret – dokumentation herfor skal forevises og indskrives i kontrakten.

Når du vælger hund – tænk da på, at nogle racer kræver mere motion end andre!

Nævnte reglement er nøje gennemlæst, og jeg er indforstået med, at klager over min hund/kat, som måtte komme boligforeningen i hænde, berettiger foreningen til inddragelse af tilladelsen. Såfremt husdyrholdet fortsætter efter tilladelsen er inddraget, vil dette medføre, ophævelse af lejemålet, med fraflytning af lejligheden til følge.

Iht. gældende Hundelov, er det ikke tilladt at holde kamp-/muskelhunde eller ”gadekryds”, hvor en af de forbudte racer indgår.

Navn: _____

Bopæl: _____

Lejlighedsnummer: _____

Hund ☐ Kat ☐

Race: _____ Køn: _____ Alder: _____

Registreringsnr.: _____

Forsikring: _____

Virklund, den /

Ejerens underskrift

Udfyldes af boligforeningen:

Attest forevist for: ☐ Registrering ☐ Ansvarsforsikring ☐ Vaccination