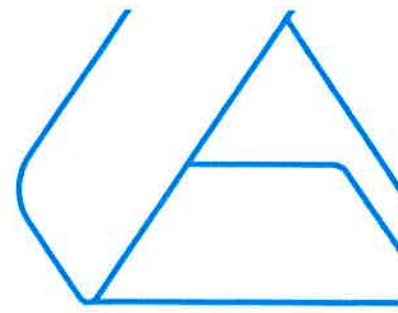




**Til beboerne afd. 25
Kejlstrupvej 101-233**

Silkeborg den 15. august 2024

Afdelingsmøde – Onsdag den 28. august 2024 kl. 19.00 i fælleshuset, Kejlstrupvej 169.

Endelig dagsorden

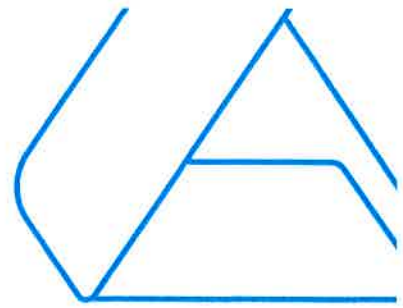
1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.
4. Fremlæggelse samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
Driftsbudget for 2025 fremsendes vedlagt.
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag. Forslag skal være afdelingsbestyrelsen i hænde senest 2 uger før mødet.
 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 levering og etablering af nyt legetårn med rutsjebane med deraf følgende huslejekonsekvens – Bilag 2
 3. Forslag om nedlæggelse af 1 parkeringsbås – Bilag 3
 4. Forslag om at rette udlejningskontrakt for fælleshuset, så den beskriver tydeligt, at man kun kan leje fælleshuset en komplet weekend – Bilag 4
6. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen (valgperiode 2024-2026)
På valg: Niclas Skøtt Petersen
7. Valg af 1 medlem (valgperiode 2024-2026) og suppleanter (valgperiode 2024-2025) til afdelingsbestyrelsen.
Valg af 1 medlem i valgperioden 2024-2025 er udgået, da afdelingen havde en suppleant, der er indtrådt forud for mødet.
8. Eventuelt.

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	25 – Kejlstrupvej 101-233
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 ved 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 126.500 kr.

Lejeforhøjelse boliger:

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

Finansiering via opsparede midler	126.500 kr.
Årlig ekstra henlæggelse	9.184 kr.
Årlig husleje (2024 & 2025)	4.602.000 kr.
Forhøjelse i % (gennemsnit 2024 & 2025)	0,20 %

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
28,2	1.928 kr.	4 kr.	1.932 kr.
55,3	3.683 kr.	7 kr.	3.690 kr.
69,7	6.183 kr.	12 kr.	6.195 kr.
82,8	7.063 kr.	14 kr.	7.077 kr.
97,8	8.069 kr.	16 kr.	8.085 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

Oplysning om den der stiller forslag

Afdeling nr.	25 – Kejlstrupvej 101-233, 'Højgården'
Navn	Afdelingsbestyrelsen og Arbejdernes Byggeforening

Forslag til afdelingsmødet

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.

Afdelingsbestyrelsen har derfor og i samarbejde med driften indhentet priser på levering og etablering af et dobbelt legetårn med rutsjebane i afdelingen.

Legetårnet er designet af en af Europas største legepladslleverandører, Kompan.

Forslag:

Forslag om levering og etablering af nyt legetårn med rutsjebane med deraf følgende huslejekonsekvens. Se foto på sidste side.

Økonomi og finansiering:

Der er som udgangspunkt tale om en kombination af et vedligeholdelses- og forbedringsarbejde. Vedligeholdelsesarbejder dækkes af henlagte midler, hvorimod forbedringsarbejder finansieres ved optagelse af realkreditlån. Optagelse af realkreditlån i relation til denne sag anses ikke for rentabelt, hvorfor afdelingen finansierer hele sagen via afdelingens opsparede midler. Som kompensation herfor hæves henlæggelserne til gengæld permanent således, at midlerne tilbageføres til afdelingens opsparede midler sammenholdt med, at der afsættes midler til fremtidig drift og vedligeholdelse i relation til sagen.

Økonomisk overslag:

Forventede håndværkerudgifter	173.600 kr.
Øvrige omkostninger, myndighedsbehandling, revision etc.	3.500 kr.
I alt	180.572 kr.

Lejeforhøjelse for boliger:

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

Finansiering via opsparede midler	180.572 kr.
Årlig ekstra henlæggelse	45.143 kr.
Årlig husleje (2024 & 2025)	4.602.000 kr.
Forhøjelse i % (gennemsnit 2024 & 2025)	0,98 %

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

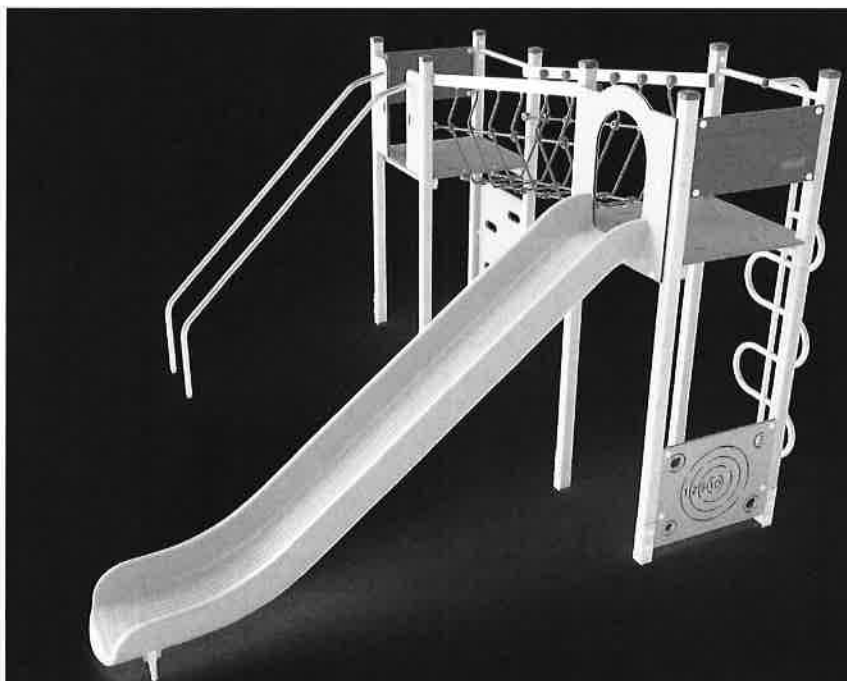
Gennemsnitlig stigning pr. bolig pr. måned kr. 57

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

Areal i m ²	Nuværende husleje pr. måned	Forhøjelse pr. måned	Ny leje pr. måned
28,2	1.928 kr.	19 kr.	1.947 kr.
55,3	3.683 kr.	36 kr.	3.719 kr.
69,2	6.155 kr.	60 kr.	6.215 kr.
82,2	7.063 kr.	69 kr.	7.132 kr.
97,8	8.069 kr.	79 kr.	8.148 kr.

Udførelsesperiode

Hvis projektet vedtages, forventes etablering af legepladser at kunne opstarte snarest muligt efter vedtagelse.



Fra: Hanne Rosgaard <hannerosgaard@hotmail.com>

Sendt: 14. august 2024 12:41

Til: Info <info@arbejdernesbyggeforening.dk>

Emne: Nedlæggelse af 1 parkeringsbås

Vi vil foreslå at den sidste parkeringsbås (nr 9 ud af 9 parkeringsbåse) i området hvor vi bor, bliver sløjfet og de resterende 8 parkeringsbåse bliver udvidet med 29 cm hver.

Samtidig har vi et ønske om at opmærkning bliver mere tydelig (evt. kan der males en streg på væggen for hver bås) så det bliver nemmere at parkere i midten af båsen.

Hvis det økonomisk er muligt, så må det gerne ske i år - men ellers kan det godt vente til foråret.

Med venlig hilsen

Hanne Rosgaard, Kejlstrupvej 129

Marianne Madsen Kejlstrupvej 127

Jakob Madsen, Kejlstrupvej 127



Forslag til afdelingsmøde

Oplysning om den der stiller forslag

Afdeling nr.	25
Navn	Niclas Skøtt Petersen (På vegne af bestyrelsen)

Forslag til afdelingsmødet

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

Efter at kontoret har overtaget det praktiske omkring udlejning af fælleshus.
Har det været tvivl omkring udlejning af fælleshuset i weekend.

Det har før været muligt at lege fælleshuset 1 dag i weekenden.
Da det var Bestyrelsen/Formand som før checkede fælleshusets stand imellem lejere.
Dette er selvfølgelig ikke på samme måde muligt for driftskontoret.

I bestyrelsen har vi snakket om dette og snakket med driften.

Bestyrelsens oplæg ud fra denne dialog. Er at få rettet udlejnings vilkår/kontrakt så det fremgår tydeligt at fælleshuset kun kan lejes hele weekender.

JA/NEJ til at rette udlejningskontrakt, så den beskriver tydeligt at man kun leje fælles komplet weekend.

Dato: 09/07/2024

Niclas SP

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.