



Til beboerne afd. 42
Gunilshøjvej 15-53/ Pedersmindevej 16-18

Silkeborg den 26. marts 2025

Ekstraordinært afdelingsmøde

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

Mødet afholdes torsdag den 10. april 2025 kl. 18.00 i fælleshuset Havfruen, Langelinie 13.
Vi beklager, at det ikke har været muligt at finde lokaler i Virklund.

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Forslag om udskiftning af eksisterende forsyningskilde energimæssigt fra naturgas til fjernvarme

På mødet serveres let forplejning og drikkevarer.

Tilmelding til mødet skal ske pr. mail til info@arbejdernesbyggeforening.dk eller tlf. 86 82 37 88 senest torsdag den 3. april 2025. Husk at oplyse antal personer, som deltager.

Med venlig hilsen
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



Bilag 1

Forslag om udskiftning af forsyningskilde fra naturgas til fjernvarme

Oplysning om den der stiller forslag

Afdeling nr.	42 – Gunilshøjvej 15-53/ Pedersmindevej 16-18
Navn	Afdelingsbestyrelsen og Arbejdernes Byggeforening

Forslag:

Udskiftning af den eksisterende energiforsyning fra naturgas til fjernvarme.

Baggrund:

Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet har en ambition om, at der fra 2035 ikke længere skal være boliger i Danmark, der opvarmes med gasfyr.

Dette betyder, at nuværende gasforbrugere kan forvente at skulle skifte til en anden opvarmningsform inden denne deadline. Samtidig har prisudviklingen på gas i de seneste år været præget af store udsving, hvilket har øget presset på kommunerne for at fremme en omstilling til alternative energikilder.

Silkeborg Kommune er allerede langt i arbejdet med at undersøge mulighederne for omstilling i de områder, hvor naturgas i dag er den primære energikilde – herunder Virklund. Kommunen har nu besluttet at omlægge forsyningen i bl.a. Virklund fra naturgas til fjernvarme. Dette forudsætter dog, at mindst 65 % af de potentielle tilslutninger tilmelder sig inden kampagneperiodens udløb den 30. april 2025.

Silkeborg Forsyning tilbyder i den forbindelse tilslutning til fjernvarme til en favorabel kampagnepris.





Pris for tilslutning til fjernvarme

I kampagneperioden består prisen for tilslutning af:

Tilslutningsbidrag: 22.500 kr. for indføring af fjernvarme på din grund.

Områdetillæg: 27.000 kr. for etablering af forsyningsledninger til byerne i Silkeborg Syd.

Hvis man venter med at tilmelde sig, til fjernvarmen er etableret forbi boligerne, så stiger prisen til 66.750 kr. inklusive tilslutningsbidrag og områdetillæg (2024-pris).

Udover tilslutningsbidraget kræver omstillingen, at der installeres en fjernvarmeunit i hver bolig. Dette er inkluderet i nedenstående økonomiske overslag.

Fordele ved fjernvarme

Fjernvarme er en driftssikker, lydløs og næsten vedligeholdelsesfri opvarmningsform. En fjernvarmeunit har en lang levetid, og serviceomkostningerne er lavere end ved naturgaskedler og varmepumper. Samtidig er fjernvarme en konkurrencedygtig løsning sammenlignet med andre opvarmningsformer.

Ved skift til fjernvarme forventes mere stabile priser og mindre følsomhed over for udsving i brændselspriser.

Økonomiske overvejelser

Da beboerne i afdelingen har direkte afregning og individuelle varmeforbrug, kan den præcise månedlige besparelse variere. Gaspriserne i 2023 var under halvdelen af de historisk høje priser fra 2022, hvilket gør beregningerne mere komplekse.

I 2023 ville en gennemsnitlig beboer i afdelingen have haft en månedlig besparelse på ca. 200 kr. I 2022 ville besparelsen have været over 600 kr. I 2024 har gaspriser fulgt den nedadgående tendens med det forholdsvis milde vintervejr, men starten af 2025 har igen vist stigende priser. Disse beregninger er baseret på et gennemsnitligt forbrug i afdelingen samt en gennemsnitlig gaspris.

Hvad er den billigste opvarmningsform

I sammenligningen herunder som er udført af Videnscentret Bolius kan du se, hvor meget det koster at varme et gennemsnitshus på 130 m² op om året inkl. forbrug, rente, afskrivning og service med henholdsvis fjernvarme, luft til luft-varmepumpe, luft til vand-varmepumpe, jordvarme (jord til vand), gasfyr, oliefyr, pillefyr, brændeovn og elradiatorer.

Vær opmærksom på, at varmepriserne tager udgangspunkt i de seneste priser. Derfor kan årsprisen ændre sig meget, hvis priserne stiger eller falder. Varmepriserne om vinteren har størst betydning, da det er der, man typisk har det største forbrug.





Årlig pris for opvarmning af 130 m² parcelhus ved forskellige energiformer

Opvarmningsform	Årligt forbrug i enheder	Måleenhed	Årlig pris i kr. inkl. brugsvand	Årlig pris i kr. inkl. afskrivning, service og rente
Brændeovn	4.620	kg	24.503	26.253
Pillefyr	4.590	kg	14.842	19.717
Elradiatorer	18.100	kWh	37.806	38.628
Luft til vand-varmepumpe	5.746	kWh	12.002	23.297
Jord til vand-varmepumpe	5.246	kWh	10.958	21.803
Luft til vand-varmepumpe - gulvarme	4.469	kWh	9.335	20.630
Jord til vand-varmepumpe - gulv	4.161	kWh	8.691	19.536
Luft til luft-varmepumpe	3.202	kWh	13.731	16.898
Gasfyr	1.654	m ³	19.339	24.189
Oliefyr	2.011	l	29.201	34.506
Fjernvarme	18,1	MWh	15.971	18.514

Forudsætninger for beregninger af varmeudgifter

Generelt

Der er regnet på et modelhus på 130 m² med et energiforbrug på 18.100 kWh årligt inkl. opvarmning af forbrugsvand.

Kilde: bolius.dk



ARBEJDERNES
BYGGEFORENING

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



Afkobling

Vi vil, så snart det er muligt, søge tilskud til at dække jeres omkostninger til at få frakoblet gas. Tilskuddet søges igennem Statens Afkoblingsordning hos gasdistributøren Evida, som løbende lukker op for nye puljer.

Da vi endnu ikke kan søge om tilskuddet, og projektet ligger ude i fremtiden, er det muligt, at der kommer et fradrag til prisen, som er beskrevet herunder, da vi forventer, at vi lige som i Skægkær modtager tilskuddet.

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

Arbejdernes Byggeforening har med baggrund i afdelingens henlæggelser og lejeniveau vurderet, at projektet primært finansieres med et 30-årigt kreditforeningslån. Men der vil også blive bidraget fra afdelingens henlæggelser i forsvarligt omfang.

Økonomisk overslag

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

Samlet tilkoblingsbidrag	2.009.058 kr.
Afkobling af gasfyr	415.125 kr.
Fjernvarme units	963.500 kr.
Tømrer, lukning af hul i tag efter gasanlæg, mv.	217.850 kr.
Omkostninger til finansiering, byggesagshonorar mv.	182.298 kr.
I alt	3.787.831 kr.

Finansiering

Samlede udgifter – renoveringsprojekt	3.787.831 kr.
Langtidsplanlægning / henlæggelser	–200.000 kr.
Finansiering af projekt (kreditforeningslån – 30-årigt kontantlån)	3.587.831 kr.

Lejeforhøjelse boliger

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

Konsekvensberegning ved optagelse af lån inkl. omkostninger mm.:

Hovedstol	3.587.831 kr.
Årlig ydelse	211.820 kr.
Årlig husleje (2025)	3.235.000 kr.
Gennemsnitlig forhøjelse i % (2025)	6,55 %

Projektet medfører den samme brugsværdi pr. bolig uanset størrelse, hvorfor lejeforhøjelsen fordeles ligeligt pr. bolig.

Lejeforhøjelsen beregnes til kr. 441 pr. måned pr. bolig.





Øvrigt

Gennemførelse af projektet forudsætter samtidig en kommunal godkendelse.

Udførelsesperiode

Hvis projektet godkendes på afdelingsmødet, vil der umiddelbart herefter blive afgivet accept til Silkeborg Forsyning. Silkeborg Forsyning forventer opstart 4. kvartal 2026 – 4. kvartal 2027 (fase 2). Se nedenstående forventede tidsplan.

Forventet tidsplan

Fase 1: 4. kvartal 2025 - 4. kvartal 2026

Fase 2: 4. kvartal 2026 - 4. kvartal 2027

Fase 3: 4. kvartal 2027 – 4. kvartal 2028

