



**Til beboerne afd. 35
Bomholts Plads 13-15/Bomholts Gård 14**

Silkeborg den 11. august 2025

**Afdelingsmøde – Tirsdag den 19. august 2025 kl. 17.00 i fælleshuset Tulipanvej 56,
8600 Silkeborg**

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

1. Forslag om etablering af ladestander - Bilag 1 og 2
2. Forslag om indførelse af parkeringsregler i forbindelse med brugen af p-pladser med ladestandere (forslag 2 kan være aktuelt, hvis afdelingsmødet beslutter sig for etablering af ladestandere) – Bilag 1
3. Forslag om udskiftning af vinduer og glaspartier i afdelingen med deraf følgende huslejeforhøjelse – 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.



Forslag til afdelingsmøde 2025

Oplysning om den der stiller forslag

| | |
|----------|--|
| Afdeling | 35 – Bomholts Plads 13-15 / Bomholts Gård 14 |
| Navn | Arbejdernes Byggeforening |

Forslag til afdelingsmødet

Forslag:

1. Etablering af ladestandere i afdelingen
2. Eventuelt indførelse af parkeringsregler i forbindelse med brugen af p-pladser med ladestandere (forslag 2 kan være aktuelt, hvis afdelingsmødet beslutter sig for etablering af ladestander).

Baggrund

I takt med den grønne omstilling og den voksende udbredelse af elbiler, er der i Danmark et stigende behov for etablering af ladeinfrastruktur.

I jeres boligafdeling oplever vi, at potentielle lejere fravælger boliger, fordi der ikke er mulighed for opladning af elbil i afdelingen, og vi har i løbet af de seneste år modtaget henvendelser fra eksisterende lejere med ønsket om opsætning af ladestandere.

For at imødekomme efterspørgslen og samtidig understøtte regeringens mål om en grønnere transportsektor, foreslår vi, at der etableres ladestandere i afdelingen. Etableringen af ladestandere vil fremtidssikre afdelingen, og være til fordel for såvel nuværende som kommende lejere.

Hvad går forslag 1 ud på?

Etablering af 1 stk. ladestander med 2 stk. ladeudtag, så lejere med elbil har mulighed for at oplade deres elbil i afdelingen. Betaling for opladning vil ske udenom afdelingen, og foregå direkte mellem bruger og leverandør, uden krav om et fast abonnement.

Vores samarbejdspartner og leverandør er 'Drivee', og det gør det muligt, at oplade til spotpris fratrukket afgiftsrefusionen. En yderst attraktiv løsning for de lejere, som har behovet for at kunne oplade deres elbil.

Fordele ved forslaget

- Gør det muligt at oplade el-biler i afdelingen.
- Gør afdelingen mere attraktiv for nuværende og kommende lejere (vi oplever at flere og flere fravælger en bolig, hvis der ikke ladestandere i afdelingerne).
- Gør det nemmere for lejerne at skifte til elbil.
- Giver adgang til attraktive ladepriser via boligorganisationens aftale med Drivee.

Vilkår for parkering og brug

- Som udgangspunkt vil der i forbindelse med etableringen af ladepladser i afdelingerne ikke være opstillet særlige regler for anvendelsen af pladserne. Dette med baggrund i kyndig vejledning fra vores rådgiver på området.
- Men efter en given periode, som kan variere fra afdeling til afdeling, vil der blive lagt op til indførelsen af et regelsæt for anvendelsen af ladepladserne. Regelsættet kræver afdelingsmødets godkendelse og vil herefter indgå som en del af afdelingens husorden.

Forudsat at afdelingsmødet beslutter sig for etablering af ladestandere, kan afdelingsmødet som alternativ til ovenstående, vælge at indføre følgende oplæg til p-regler med det samme (udgør forslag 2 i forslaget).

- Ladepladser er kun til opladning og dermed ikke til almindelig parkering.
- Bilen skal flyttes når den er færdig med at lade, så andre kan komme til. (Appen sender automatisk en besked).
- Der indføres en 4 timers tidsbegrænsning i dagtimerne. Mellem kl. 08.00 og 20.00.

Der vil være skiltning og eventuelt kontrol for at sikre, at reglerne overholdes.

Placering af ladestandere

Placeringen af ladestandere vælges ud fra, hvad der er økonomisk fordelagtigt sammenholdt med praktisk fornuftigt, og som gør det muligt på sigt at udvide med flere ladepladser. Afdelingen ejer anlægget, og hvis en anden leverandør end Drivee på et tidspunkt tilbyder en bedre løsning, kan afdelingen skifte leverandør.

Økonomi og husleje

Etableringsomkostningerne til projektet for ventes at være 94.300 kr.

Projektet finansieres af afdelingens opsparring. For at dække fremtidig drift og vedligeholdelse øges de faste henlæggelser.

Lejeforhøjelse boliger

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

| | | |
|-----------------------------------|-----|-----------|
| Finansiering via opsparede midler | kr. | 94.300 |
| Årlig ekstra henlæggelse | kr. | 2.930 |
| Årlig husleje i år 2025 | kr. | 1.360.000 |
| Årlig husleje i år 2026 | kr. | 1.392.000 |
| Forhøjelse i % 2025 | % | 0,22 |
| Forhøjelse i % 2026 | % | 0,21 |

Renoveringen medfører den samme relative forhøjelse af brugsværdien, hvorfor lejeforhøjelen beregnes med samme procent af basislejen.

Gennemsnitlig huslejestigning på 13 kr. om måneden pr. bolig.

Eksempel på huslejeforhøjelse pr. lejemål for boligerne, hvis der stemmes JA til projektet.

| Areal i m² | Nuværende husleje pr. måned | Forhøjelse pr. måned | Ny leje pr. måned |
|------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| 65,5 | 5.081 kr. | 11 kr. | 5.092 kr. |
| 77,2 | 5.734 kr. | 12 kr. | 5.746 kr. |
| 94,2 | 7.132 kr. | 15 kr. | 7.147 kr. |

Ovenstående huslejer er angivet ekskl. forbrug.

Udførelsesperiode

Hvis projektet godkendes på afdelingsmødet, vil der efterfølgende blive udarbejdet en tidsplan med udgangspunkt i den samlede prioriteringsliste for afdelingerne i Team Teknik & Drift.

Fra: Info
Emne: VS: El lader til elbil

Fra: Lars Grimstrup
Sendt: 5. august 2025 16:48
Til: Info <info@arbejdernesbyggeforening.dk>
Emne: Re: El lader til elbil

Undskyld det er afdeling 35

Fra: Lars Grimstrup
Sendt: 2. august 2025 13:40
Til: Info <info@arbejdernesbyggeforening.dk>
Emne: El lader til elbil

Hej stiller til forslag at opstille El lader til elbil i afdeling 36 mens det stadig er billigt at opstille

Mvh Lars Grimstrup [Bomholts Gård 14 1 th](#)

Forslag til afdelingsmøde 2025

Oplysning om den der stiller forslag

| | |
|--------------|---|
| Afdeling nr. | 35 – Bomholts Plads 13-15, Bomholts Gård 14 |
| Navn | Arbejdernes byggeforening |

Forslag til afdelingsmødet

Forslag.

Forslag om udskiftning af vinduer og glaspartier i afdelingen med deraf følgende huslejeforhøjelse.

Historik

Siden 2020 har der i afdelingen været øget fokus på vinduernes og dørenes tilstand. Der blev i den forbindelse internt iværksat en undersøgelse af de 2 bygningsdele med bistand fra ekstern rådgiver. Rådgivers konklusion på undersøgelsen var, at det ikke ville være rentabelt at foretage almindelig vedligeholdelse (gennemgang og udbedring af fejl og mangler/udvendig malerbehandling) af de pågældende bygningsdele, men i stedet benytte sig af restlevetiden i bygningsdelene, hvorefter bygningsdelene ville være udskiftningsværdige.

Vi fik ultimo 2024 opdateret rapporten og konklusionen på undersøgelsen. I den forbindelse blev det konstateret, at en udskiftning er nært forestående. Vinduer og døre, der sidder beskyttet af overdækninger, eller vender mod mindre udsatte verdenshjørner, har dog lidt længere restlevetid, men samlet set vurderes det mest fordelagtigt for afdelingen, at gennemføre en total udskiftning af de 2 bygningsdele.

Til orientering har trævinduer typisk en levetid på 20–30 år (op til 40 år ved særdeles god vedligeholdelse). Afdelingens vinduer er fra opførelsesåret 1991 og vil derfor have siddet i 35 år ved en udskiftning i 2026 – altså i den høje ende af den forventede levetid.

Baggrund for forslaget

På baggrund af bygningsdelenes nuværende tilstand har Team Teknik & Drift udarbejdet et projektforslag med tilhørende finansieringsskitse på udskiftning af alle vinduer og døre i afdelingen.

Materialer

Der foreslås at udskifte de nuværende trævinduer med 2-lagsruder til træ/alu-vinduer med 3-lagsruder.

Fordele ved træ/aluløsninger er følgende:

- Bedre isolering – reducerer varmetab og giver lavere varmeregning
- Mindre træk og kulde – øger komforten i boligen
- Bedre indeklima – mindre risiko for kondens og fugt
- Mere støjdemning – især fordelagtigt ved trafikstøj
- "Vedligeholdelsefri" overflader på udvendig side.

Økonomisk forslag

Arbejdernes Byggeforening vurderer, at projektet med udgangspunkt i afdelingens henlæggelser og nuværende huslejeniveau, skal finansieres med et 30-årigt realkreditlån.

Forventede udgifter til håndværkere, teknisk rådgivning, forsikring m.m. fremgår nedenfor:

| | | |
|-------------------------------|------------|------------------|
| Forventede håndværkerudgifter | kr. | 1.929.375 |
| Øvrige omkostninger | kr. | 308.189 |
| I alt | kr. | 2.237.564 |

Finansiering

| | | |
|--|------------|------------------|
| Finansiering via afdelingens henlæggelser | kr. | 462.000 |
| Finansiering af projekt. (realkreditlån – 30-årigt kontantlån) | kr. | 1.775.564 |
| Finansiering i alt | kr. | 2.237.564 |

Lejeforhøjelse boliger

Konsekvensberegning ved optagelse af kreditforeningslån inkl. omkostninger m.m.

| | | |
|-----------------------------|-----|-----------|
| Provenu | kr. | 2.237.564 |
| Årlig ydelse | kr. | 116.408 |
| Årlig husleje (2025) | kr. | 1.360.000 |
| Årlig husleje (2026) | kr. | 1.392.000 |
| Forhøjelse i procent (2025) | % | 8,56 |
| Forhøjelse i procent (2026) | % | 8,36 |

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

Eksempler på husleje-forhøjelse pr lejemål for boligerne, hvis der stemmes JA til projektet.
Eksemplerne er ex. forbrug og evt. øvrige eksisterende moderniseringsydelse.

| Areal i m² | Nuværende husleje pr. måned | Forhøjelse pr. måned | Ny leje pr md |
|----------------------------------|--|---------------------------------|--------------------------|
| 67,0 | 5.081 kr. | 435 kr. | 5.516 kr. |
| 73,9 | 5.734 kr. | 491 kr. | 6.225 kr. |
| 77,2 | 6.083 kr. | 521 kr. | 6.604 kr. |
| 94,2 | 7.132 kr. | 610 kr. | 7.742 kr. |

Tidsplan:

Hvis projektet vedtages på afdelingsmødet, vil det indgå som en del af prioriteringslisten i Team Teknik & Drift, hvor iværksættelse af projekterne sker med udgangspunkt i en byggeteknisk risikovurdering.

Godkendelse af afdelingsmødets beslutning

En forudsætning for projektets gennemførelse er, at afdelingsmødets beslutning godkendes af henholdsvis organisationsbestyrelsen ved Arbejdernes Byggeforening og Silkeborg Kommune