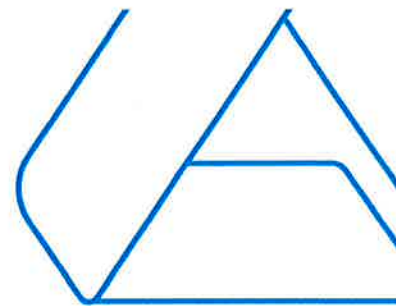




Til beboerne afd. 45
Bredhøjvej 24-32/Brokbjergvej 13-39

Silkeborg den 12. august 2025

**Afdelingsmøde – Mandag den 25. august 2025 kl. 17.00 i fælleshuset,
Bredhøjvej 28 D, 8600 Silkeborg**

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

1. Forslag om etablering af ladestander - Bilag 1
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 og 2
3. Forslag om ændring af pris og præcisering af lejekontrakt for fælleshuset, så det tydeligt beskriver lejeperiode og pris – Bilag 3
4. Forslag om ændring af tidligere pedelkontor til gæsteværelse – Bilag 4
5. Forslag om ændring af forhold for husdyrhold (Kat) – Bilag 2
 - a. Kat må luftes i forsvarlig sele på fælles udearealer og under opsyn fra ejer.
 - b. Man har pose med og samler op efter sin kat, hvis den skulle besørge i området
 - c. Man viser respekt for andre beboere og går ikke med sin kat på deres private udearealer, trapper og haver.

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**

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

Forslag til afdelingsmøde 2025

Oplysning om den der stiller forslag

Afdeling	45 – Bredhøjvej/Brokbjergvej
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 2 stk. ladestander med 4 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 fratrullet 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 forventes at være 123.200 kr.

Projektet finansieres af afdelingens opsparing. 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.	123.200
Årlig ekstra henlæggelse	kr.	11.872
Årlig husleje i år 2025	kr.	5.105.000
Årlig husleje i år 2026	kr.	5.167.000
Forhøjelse i % 2025	%	0,23
Forhøjelse i % 2026	%	0,23

Renoveringen medfører den samme relative forhøjelse af brugsværdien, hvorfor lejeforhøjelsen 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
29,0	1.807 kr.	4 kr.	1.811 kr.
42,0	2.620 kr.	6 kr.	2.626 kr.
72,2	5.332 kr.	12 kr.	5.344 kr.
82,4	5.921 kr.	14 kr.	5.935 kr.
103,3	7.130 kr.	17 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.

Forslag til afdelingsmøde

Oplysning om den der stiller forslag

Afdeling nr.	45
Navn	Janni Lindskov Langmach

Forslag til afdelingsmødet

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

Opsætning af El ladeplatforme i afdelingen

Dato: 24.7.25


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.	45 – Bredhøjvej/Brokbjergvej
Navn	Afdelingsbestyrelsen

Forslag til afdelingsmødet

Forslag

Forslag om ændring af pris og præcisering af lejekontrakt for fælleshuset, så den tydeligt beskriver lejeperiode og pris.

Pris

Kr. 250,00 pr. hverdag (første døgn)

Kr. 150,00 pr. hverdag (efterfølgende døgn)

Kr. 400,00 pr. weekendleje (fredag kl. 10 – mandag kl. 8)

Beløbet opkræves over huslejen

Lejeperiode

Fra kl. 10.00 til kl. 08.00 den efterfølgende dag.

For leje i weekend er lejeperioden fra fredag kl. 10.00 til mandag kl. 8.00. Fælleshuset kan ikke lejes for enkelte dage i weekender.

Ved aflevering af lokaler, skal disse være ryddet og rengjort, således der er klar til næste lejer.

Lejemålets ophør

Efter endt oprydning og rengøring afleveres nøglerne samme sted, som man har fået dem udleveret. Herefter skal oprydningen og rengøringen godkendes af ejendomsfunktionæren. Hvis denne konstaterer mangler, beskadigelser eller dårlig rengøring udbedres dette for lejers regning.

Leje

Det er en betingelse for leje af fælleshuset, at en af afdelingens beboere står for arrangementet.

For det første døgn betales kr. 250,00, for efterfølgende døgn kr. 150,00. Weekendleje udgør kr. 400,00. Beløbet opkræves over huslejen.

Ved afbestilling senest 4 uger før lejedatoen, tilbagebetales beløbet. Ved afbestilling senere finder tilbagebetaling ikke sted.

Baggrund

Det har oprindeligt været muligt at leje fælleshuset 1 dag i weekender. Dette er ikke længere muligt efter, at driften har overtaget det praktiske omkring udlejning af fælleshuset. Afdelingsbestyrelsens oplæg er derfor et forslag om ændring af pris og præcisering af lejekontrakt for fælleshuset, så den tydeligt beskriver lejeperiode og pris.

Nuværende pris er kr. 450,00 pr. dag, og det skaber forvirring omkring weekendpris.

Forslag til afdelingsmøde 2025

Oplysning om den der stiller forslag

Afdeling nr.	45 – Brokbjergvej 13-39, Bredhøjvej 24-32
Navn	Arbejdernes Byggeforening

Forslag til afdelingsmødet

Forslag

Ændring af tidligere pedelkontor til gæsteværelse.

Baggrund

I fælleshuset er der i dag indrettet et pedelkontor. Team Teknik & Drift har undersøgt muligheden for at omdanne dette lokale til et gæsteværelse, som kan benyttes af beboerne i afdelingen.

En ændring af anvendelsen fra pedelkontor til gæsteværelse kræver en kommunal tilladelse til anvendelsesændring. Dette gør projektet forholdsvis omkostningstung i forhold til selve håndværksarbejdet.

Selve ombygningen vurderes som enkel, og når den er gennemført, kan lokalet indrettes med nyt inventar, så det fungerer som gæsteværelse.

Økonomisk overslag

Forventede håndværkerudgifter	kr.	87.500
Øvrige omkostninger	kr.	62.500
I alt	kr.	150.000

Finansiering

Omdannelsen finansieres af afdelingens henlæggelser, som genopsøres over en periode på 5 år. Forøgelsen af henlæggelserne vil være permanente.

Lejeforhøjelse for boliger

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

Konsekvensberegning ved optagelse af lån inkl. omkostninger mm.

Finansiering via opsparede midler	kr.	150.000
Årlig ekstra henlæggelse	kr.	30.000
Årlig husleje i år 2025	kr.	5.105.000
Årlig husleje i år 2026	kr.	5.167.000

Forhøjelse i % 2025	%	0,59
Forhøjelse i % 2026	%	0,58

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

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

Areal i m ²	Nuværende husleje pr. måned	Forhøjelse pr. måned	Ny leje pr. måned
29,0	1.807 kr.	11 kr.	1.818 kr.
42,0	2.620 kr.	16 kr.	2.636 kr.
71,2	5.332 kr.	33 kr.	5.365 kr.
82,4	5.921 kr.	36 kr.	5.957 kr.
103,3	7.130 kr.	44 kr.	7.174 kr.

Ovenstående huslejer er angivet ekskl. forbrug.

Øvrigt

Gennemførelse af projektet forudsætter samtidig godkendelse af organisationsbestyrelsen i Arbejdernes Byggeforening.

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: Cimone Calina Lillelys Olesen
Sendt: 11. august 2025 11:21
Til: Info
Emne: Forslag til beboermøde afd.45

I henhold til husdyrkontrakt, må kat ikke luftes på fælles arealerne og skal holdes på egen matrikel.

Forslag:

- * Kat må luftes i forsvarlig sele på fælles udearealer og under opsyn fra ejer.
- * Man har pose med og samler op efter sin kat, hvis den skulle besørge i området.
(Fx. ved sandkasse)
- * Man viser respekt for andre beboere og går ikke med sin kat på deres private udearealer, trapper eller haver.

Cimone Calina Lillelys Olesen
Brokbjergvej 37.1.th