

**Slagelse Kommune**

Byrådet

Rådhuspladsen 11

4200 Slagelse

Att.: Center for HR og Udvikling

**MODTAGET**

**08 DEC. 2014**

SLAGELSE KOMMUNE  
"POSTEN"

Slagelse den 08. december 2014

**Slagelse Boligselskab, Afdeling 14: Slotsgade/Bjergbygade, Slotsgade 10A-10C og Bjergbygade 1A-1E, 4200 Slagelse.**

**Indførelse af: Kollektiv råderet for køkkener med individuelle valgmuligheder.**

I henhold til boligministeriets cirkulæreskrivelse af den 25. oktober 1985, skal jeg hermed på vegne af Slagelse Boligselskabs afdeling 14: Slotsgade/Bjergbygade, venligst anmode Slagelse Byråd om godkendelse til renovering af køkkener.

Kollektiv råderet:

Alle arbejder udføres i h.t. Lov om almene boliger – ændring af 18/5 2005 §37b, vedrørende reglerne om kollektiv råderet, hvor de enkelte lejere individuelt kan få udført forbedringer i boligen, finansieret ved løbende optagelse af 20 årige realkreditlån i afdelingen.

På et beboermøde i Slagelse Boligselskabs afd. 14: Slotsgade/Bjergbygade, afholdt den 20. oktober, 2014, blev det enstemmigt vedtaget, at lejerne ønsker at få tilladelse til at gennemføre ovenstående arbejder ved hjælp af bestemmelserne om kollektiv råderet.

Referat fra beboermødet, er vedlagt som bilag til dette brev.

Slagelse Boligselskabs organisationsbestyrelse har på et bestyrelsesmøde den 12. november 2014 vedtaget, at afdelingen kan benytte reglerne om kollektiv råderet.

Referat fra organisationsbestyrelsesmødet, er vedlagt som bilag til dette brev.

Slagelse Boligselskabs koncept for renovering af køkkener:

Slagelse Boligselskab har udarbejdet et koncept for udskiftning af køkkener, som vi kalder: Kollektiv råderet for køkkener med individuelle valgmuligheder. Kort fortalt, har Slagelse Boligselskab afholdt licitation mellem 9 lokale køkkenleverandører, og efterfølgende valgt HTH og Tvis, som vi har indgået en tre-årig rammeaftale med.

Køkkenleverandørerne har i samarbejde med Slagelse Boligselskab udarbejdet et katalog, som giver lejerne mulighed for valg mellem op til fire lågetyper, fem bordpladetyper og op til tre stænkladetyper.

Alle foranstående valgmuligheder ligger inden for rammerne af det vi kalder standard pakken, og er indeholdt i prisen, som oplyses i denne ansøgning. Hvis lejerne skulle ønske låger, greb og/eller andet tilbehør af højere kvalitet end standardpakken tilbyder, kan der igen vælges mellem yderligere to lågetyper og to grebstyper, mod et tillæg i prisen.

Maksimumbeløbet, som er angivet under huslejestigningen, indeholder standardpakken inklusiv tilvalg. Hvis lejer ønsker at tilkøbe andre ydelser end beskrevet ovenfor, har Slagelse Boligselskab ved licitationen indhentet rabatsatser på mellem 35 og 40 %, som lejerne kan benytte sig af.

Ved tilkøb af ydelser ud over de produkter, der er angivet i standardkatalogerne, skal lejer afregne kontant med den valgte køkkenleverandør.

#### Huslejestigning:

Det er i reglerne om kollektiv råderet fastsat, at huslejestigningen beregnes individuelt i forhold til, hvad de enkelte forbedringsarbejder i den pågældende lejlighed beløber sig til, dog maksimalt som angivet i skemaet nedenfor.

Der blev, på beboermødet, fastsat det maksimumbeløb, som huslejestigningen kan udgøre. Dette betyder, at såfremt samtlige beboere i afdeling 14 ønsker at gøre brug af ordningen, vil dette svare til en samlet lånoptagelse på: kr. 3.368.600,-

Ved udnyttelse af dette maksimumbeløb, vil den maksimale huslejestigning være følgende:

#### **Forudsætninger:**

- 1: Maksimumbeløb, lejlighed Type A, i alt 10 stk.: kr. 66.600,-
- 2: Maksimumbeløb, lejlighed Type A1, i alt 10 stk.: kr. 65.700,-
- 3: Maksimumbeløb, lejlighed Type A2, i alt 2 stk.: kr. 68.600,-
- 4: Maksimumbeløb, lejlighed Type B, i alt 21 stk.: kr. 69.100,-
- 5: Maksimumbeløb, lejlighed Type C, i alt 1 stk.: kr. 65.700,-

I maksimal lånoptagelse er indregnet kr.: 8.900,- i maksimalt tilvalg, pr. lejlighed.

6: Ydelse på realkreditlån, 20 årigt fastforrentet; 2 % obligationslån, (Lånetilbud er gældende i et halvt år).

7: Lån hjemtages successivt gennem de næste tre år; når mindst 10 husstande har ønsket køkkenudskiftning.

Lejlighed	Nuværende husleje	Maksimal huslejestigning for nyt køkken	Ny husleje
Lejlighed type A: 85 m <sup>2</sup> , 10 stk.	5.885,-	425,-	6.310,-
Lejlighed type A1: 77 m <sup>2</sup> , 10 stk.	5.461,-	420,-	5.881,-
Lejlighed type A2: 70 m <sup>2</sup> , 2 stk.	5.070,-	435,-	5.505,-
Lejlighed type B: 69 m <sup>2</sup> , 21 stk.	5.051,-	440,-	5.491,-
Lejlighed type C: 69 m <sup>2</sup> , 1 stk.	4.975,-	420,-	5.395,-

Lånoptagelse:

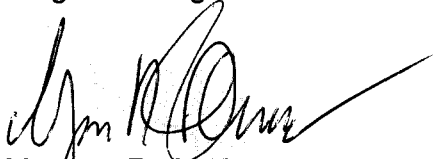
Lånoptagelse foretages løbende, når der minimum er udført 10 køkkenudskiftninger, og alt efter hvilke typer der er tale om, anslås det, at lånoptagelsen udgør ca.: kr. 765.590,-

Der er ikke behov for kommunal garanti for realkreditlån, til udskiftning af køkkener ved brug af "Kollektiv råderet for køkkener med individuelle valgmuligheder" i afdeling 14: Slotsgade/Bjergbygade.

Der ansøges hermed om:

1. Godkendelse af indførelse af Kollektiv Råderet for køkkener, med individuelle valgmuligheder, i Slagelse Boligselskabs afdeling 14: Slotsgade/Bjergbygade.
2. Godkendelse af de individuelle huslejestigninger, som det fremgår af skemaet.
3. En samlet låneramme over tre år på kr. 3.368.600,-

Med venlig hilsen  
Slagelse Boligselskab



Mogens R. Aaskov  
Teknisk chef / Teknisk afdeling  
Mobil. 40 70 97 73

[mra@slagelsebolig.dk](mailto:mra@slagelsebolig.dk)

Bilagsliste:

Referat fra beboermøde, dateret 20. oktober 2014

Referat fra Slagelse Boligselskabs Organisationsbestyrelsesmøde den 12. november 2014

**AFDELINGS NR.: 14 AFDELINGSNAVN: Bjergbygade/Slotsgade, Slagelse**

Ekstraordinært afdelingsmøde afholdt den 20. oktober 2014 vedrørende kollektiv råderet med individuelle valg.

Antal fremmødte beboere: 10

Referent ved mødet: Mette Helleberg

Antal fremmødte lejemål til mødet: 10

**Velkomst.**

Mødedeltagerne blev budt velkommen af formand Lilan Hansen.

**1. Valg af dirigent.**

Som dirigent blev valgt: Mette Helleberg

**2. Valg af referent.**

Som referent blev valgt: Mette Helleberg

**3. Valg af stemmeudvalg.**

Som stemmeudvalg blev valgt: Max Hansen og Lillan Hansen

**4. Gennemgang og præsentation af forslag om kollektiv råderet for køkkener med individuelle valg.**

Gennemgang og præsentation af forslag til indførelse af kollektiv råderet med individuelle valg, blev forelagt af: Flemming B. Knudsen.

- a. Maksimale låneoptagelse kr. 3.368.600,00.
- b. Lejlighed type A – huslejestigning pr. måned – kr. 375,00 (HTH).
- c. Lejlighed type A1 – huslejestigning pr. måned – kr. 370,00 (HTH).
- d. Lejlighed type A2 – huslejestigning pr. måned – kr. 385,00 (TVIS).
- e. Lejlighed type B – huslejestigning pr. måned – kr. 390,00 (HTH).
- f. Lejlighed type C – huslejestigning pr. måned – kr. 370,00 (HTH).
- g. Tilvalg alle typer – huslejestigning pr. måned – kr. 40-50,00 (HTH).

**5. Afstemning om indførelse af kollektiv råderet for køkkener med individuelle valg.**

Antal stemmer for : 10

Antal stemmer imod: 0

Kollektiv råderet med individuelle valg blev godkendt af mødet.

**6. Eventuelt.**

**Mette Helleberg**

**Referent**

**20.10.2014**

**Slagelse Boligselskabs bestyrelsesmøde**  
**Onsdag den 12. november 2014 kl. 16.30**

Tilstede: Carsten Hansen, Gitte Svendsen, Mia Hansen, Ayhan Tüncer, Jan Hansen, Knud Glavind, Karl Klüssendorf, Arne Juul, Mette B. Petersen, Mogens R. Aaskov

Referent: Mette B. Petersen

**Dagsorden:**

**Referat:**

**1. TIL BESLUTNING:**

**1.a Oplæg til formandsmøde om arbejde med åbent demokrati**

Som opsamling på bestyrelsens drøftelse på mødet den 8. oktober 2014 fremlægges notat og spørgsmål til formandsmødet den 17. november til bestyrelsens godkendelse.

(Notat er lagt på I-binder)

**1.b Kollektiv råderet for køkkener i afd. 14, Slotsgade/Bjergbygade**

Det indstilles til bestyrelsen, at godkende den kollektive råderet for køkkener i afd. 14, som betyder:

**At** der maksimalt kan optages lån på kr. 3.368.600 som 20-årige realkreditlån, med kommunal garanti,

**At** lånene optages successivt gennem de næste 3 år, når mindst 10 husstande har ønsket en køkkenudskiftning,

**At** bevillingen er gældende for den 3-årige periode, hvor der er givet prisgaranti fra leverandørerne på køkkenudskiftningerne.

(Notat er lagt på I-binder)

**1.c Årskalender for 2015**

Årskalenderen fremlægges til drøftelse og godkendelse i bestyrelsen.

(Kalenderen er lagt på I-binder)

Bestyrelsen godkendte oplægget, som sendes ud til deltagerne i formandsmødet.

Bestyrelsen godkendte den kollektive råderet i afd. 14, Slotsgade/Bjergbygade.

Der var en snak om formandsmøder skal afløses af en ekstra temadag for hele repræsentantskabet i løbet af året, hvilket man besluttede at gøre.

Temadagen for repræsentantskabet bliver sidste lørdag i november.

Der er også lagt op til, at vi i stedet for 5 moduler for beboerdemokrater har en hel dag, som lægges lørdag i uge 43.

### **1.d Oplæg til kommissorium for imageanalyse i de boligsociale områder i Slagelse Kommune**

Som aftalt på Erfa-mødet for boligselskaber den 20. oktober 2014 fremlægges forslag til kommissorium for en imageanalyse til bestyrelsens godkendelse. (Er lagt på I-binder)

## **2.TIL DRØFTELSE:**

### **2.a Opsamling fra workshop om ledelsesgrundlaget i Slagelse Boligselskab** Opsamlingen vedlægges til drøftelse.

(Opsamlingen er lagt på I-binder)

### **2.b Resultatet af beboeranalysen i Slagelse Boligselskab**

Der er udarbejdet et notat, som samler op på de 8 temaer på tværs af alle afdelinger. Det indstilles, at bestyrelsen drøfter resultatet og opsamlingen fra analysen, ligesom bestyrelsen beslutter hvilke spørgsmål, der skal gøres til genstand for drøftelse på det kommende formandsmøde den 17. november 2014.

(Hele analysen (lægges på I-binder fredag den 7. november) og opsamlingsnotatet er lagt på I-binder)

## **3. TIL ORIENTERING:**

### **3.a Resultatopgørelse for selskabet for perioden 1. januar til 30. september 2014.** Opgørelsen lægges til orientering.

(Opgørelsen er lagt på I-binder).

Der var forslag om, at organisationsbestyrelsesmødet i december rykkes til den anden fredag i december.

Mødet den 10/12 flyttes til den 12/12 kl. 15 med efterfølgende julefrokost.

Ellers blev resten af kalenderen godkendt.

Arne Juul gennemgik hvad kommissoriet går ud på, og bestyrelsen tilsluttede sig kommissoriet for imageanalysen.

Bestyrelsen var enig i konklusionerne for opsamlingen, og man besluttede sig for efter formandsmødet at lave et nyhedsbrev til afdelingerne, hvori det indgår. Derudover lægges det ud på hjemmesiden.

Bestyrelsen gennemgik analysen, og der var bemærkninger til de enkelte emner. Man besluttede, at det der skal på det kommende formandsmøde skal være en åben drøftelse og refleksion over analysens resultater.

Resultatet for de afdelinger der har en besvarelsesprocent over 10% vil blive stillet til rådighed for afdelingsbestyrelserne. Undersøgelsen kan suppleres med en mere konkret undersøgelse om beboernes prioritering i den enkelte afdeling.

Opsamlingen af resultaterne udsendes til deltagerne på formandsmødet.

Bestyrelsen var positiv over periodeopgørelsen.

**3.b Ledige boliger:**

Afd. 03: 2 familieboliger.  
 Afd. 11: 1 familiebolig  
 Afd. 12: 2 familieboliger

Der var en kommentar til de ledige lejligheder i afd. 3, hvor der er en helhedsplan.

**4. LUKKET PUNKT:**

**4.a Deltagelse af suppleanter på bestyrelsens temamøder.**

Der er intet offentligt til referat.

**5. TIL UNDERSKRIFT:**

Lån ifm. konvertering til fjernvarme i:  
 Afd. 3  
 Afd. 18  
 Afd. 24

Lånepapirerne blev underskrevet.

**6. EVENTUELT:**

Arne Juul er kommet med i Grøn Fornuft Udvalget.

Byggerierne i afd. 3, Slotsvænget og afd. 10, Grønningen er bagud omkring opsætningen af altaner, og det er der ved at blive forhandlet en løsning på.

Der er en ansøgning på vej til LBF ang. reguleringskontoen i afd. 12, Sydbyen.

**Næste møde: 12. december 2014 kl. 15** \_\_\_\_\_

Bestyrelsens underskrift:  
 Slagelse, den 12. november 2014

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_



Slagelse Kommune

Byrådet

Rådhuspladsen 11

4800 Slagelse

ATT.: CENTER FOR HR & UDVIKLING

