MODTAGET
13 MAJ 2016
SLAGELSE KOMMUNE
"POSTEN"

Slagelse Boligselskab
- Fremtidens selskab for dig

Tlf. 5853 4441, www.slagelsebolig.dk
slagelsebolig@slagelsebolig.dk
Fruegade 3, 4200 Slagelse
CVR-nr. 55 92 71 11

Slagelse Kommune
Att.: Center for HR og Udvikling
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Slagelse den 12. maj 2016

Slagelse Boligselskab, Afdeling 14, Bjergbygade/Slotsgade, 4200 Slagelse.
Vedr.: Udskiftning af resterende 13 stigestrenge.

I henhold til Lov om almene boliger anmoder vi på vegne af Slagelse Boligselskabs afdeling 14, Bjergbygade/Slotsgade Slagelse Kommune om godkendelse af optagelse af lån til udskiftning af stigestrenge i afdelingen.

Afdeling 14 er fra 1983 med 44 boliger fordelt på 22 2-rums, 16 3-rums og 6 4-rums boliger.
Den gennemsnitlige m2-leje pr. 1/1-2016 er 912 kr.

Udskiftning af stigestrenge:

Arbejdet indebærer udskiftning af resterende 13 stigestrenge afdelingen, idet der i 2014 blev udskiftet stigestrenge i 4 skakter.

I afdelingens drift- og vedligeholdelsesbudget er der for 2015/2016 afsat 65.000 kr. hvert år, idet det var planlagt at udskifte stigestrengene i afdelingen over en periode fra 2015 til 2021 med 2 stigestrenge om året.

Efter udskiftning af de første 4 stigestrenge, kraftigt stigende udgifter på løbende reparationer af de resterende stigestrenge samt en konstatering af rørenes ringe tilstand stod det klart, at den eneste mulighed og det mest økonomisk fornuftige var at udskifte de resterende stigestrenge på én gang, og sende det i udbud. De budgetterede midler er simpelt hen ikke tilstrækkelige.
Ved udskiftning af stigestrengene blev vi endvidere opmærksomme på, at ventilerne i anlægget er defekte, og disse udskiftes samtidig.

Udskiftningen af stigestrengene omfatter udskiftning af stigestrengene, nye rørinstallationer, forberedelse til forbrugsmålere, isolering og rør om kobling til den enkelte lejlighed og i kælder.

Projektet forventes at koste:

Udskiftning stigestrenge	kr.	790.318
Udskiftning defekte ventiler	kr.	130.000
Uforudsete udgifter	kr.	57.520
Forbrug af egne henlæggelser	kr.	-130.000
Mindreforbrug alm vedligehold 2015	kr.	-200.000
Udgift i alt	**kr.**	**635.000**

Afdelingen ligger i tråd med den vedtagne strategi i selskabet, hvor afdelingerne til større udskiftninger selv har opsparet mere end 25% af udgiften.
Til trods for dette, ligger huslejen i afdelingen pr. 1/1-2016 ligger på kr. 912/m2, hvilket er i den høje ende.
Man har derfor i organisationsbestyrelsen på bestyrelsesmødet den 11. november 2015 godkendt et tilskud på kr. 250.000 fra dispositionsfonden til udskiftningen af stigestrengene.

På et ekstraordinært afdelingsmøde den 27. januar 2016 i Slagelse Boligselskabs afd. 14 Bjergbygade/Slotsgade blev udskiftningen af stigestrenge enstemmigt vedtaget.

Lånoptagelse:

Den samlede resterende udgift på t.kr. 398 hjemtages som et 30-årigt realkreditlån med effektiv rente på 3,1%. Der er ikke brug for kommunal garanti.

Huslejekonsekvens:

Der er vedlagt en beregning ud fra den eksisterende husleje for 2016 over stigningen for den enkelte lejlighedstype.

Den gennemsnitlige årlige stigning udgør 0,68%.

Med venlig hilsen
Slagelse Boligselskab

Mette B. Petersen

Mette B. Petersen
Administrationschef

Bilagsliste:
Referat fra ordinært beboermøde den 27. januar 2016
Referat fra org.best.møde den 11. november 2015
Budgetforside for 2016 med oversigt over antal, str. og husleje
Beregning over stigning og fremtidige huslejer
Billeddokumentation af stigestrengene

Slagelse Boligselskab
- Fremtidens selskab for dig

KOPI

Referat for afdelingsmødet i afdeling 14, Bjergbygade/Slotsgade

Dato: Onsdag, den 27. januar 2016
Sted: Beboerlokalet i Bjergbygade
Antal stemmeberettigede husstande: 13
Antal fremmødte beboere: 14 + 1 pårørende
Ref: MH

Deltagere fra administrationen / organisationsbestyrelsen:	Init:
Max Hansen (Ejendomsfunktionær)	MaH
Mette Helleberg (Driftschef)(Referent)	MH

Pkt: **Ansvar:**

1 **Valg af dirigent:**
Valgt blev: Mette Helleberg

2 **Valg af referent:**
Valgt blev: Mette Helleberg

3 **Valg af stemmeudvalg:**
Valgt blev: Max Hansen

4 **Fremlæggelse af forslag til ombygning af antenneanlæg med mulighed for pakkevalg v/Yousee, Henrik Ellesøe Hansen.**
Henrik Ellesøe Hansen gennemgik Yousee´s oplæg, dels til ombygning og dels til programmer i forbindelse med ændring af anlægget til stikledningsanlæg. Endvidere blev priser på de forskellige pakker oplyst. Det er muligt at vælge bland selv pakker. Pris grundpakke kr. 131,-/md., mellempakke kr. 343,-/md., fuldpakke kr. 452,-/md. Ved bland selv kommer mellempakke til at koste kr. 311,-/md., fuldpakke kr. 411,-/md. Endvidere er der mulighed for at tilvælge 20 kanaler for i alt kr. 361,-/md. Kort og kortlæser til bland selv koster hhv. kr. 100,- og kr. 295,- som engangsbeløb.

5 **Fremlæggelse af økonomi v/Mette Helleberg.**
Ombygningen af antenneanlægget udføres uden beregning, og vil ikke betyde en huslejestigning.
Grundpakken vil efterfølgende blive opkrævet via huslejen, og øvrige kanaler/pakkevalg opkræves direkte til lejer fra Yousee.

6 **Afstemning om ombygning af antenneanlæg.**
Formanden har kontaktet Stofa mht. ombygning af antenneanlægget med en 3-årig bindingsperiode. Ombygningen sker uden beregning. Pr. 1/5 vil der være mulighed for at vælge helt ned til 3 kanaler. Prisen er lidt billigere end Yousee for de enkelte pakkevalg.

Forslaget med Yousee endte med 12 stemmer for, 12 stemmer imod og 2 stemmer ikke. Det betyder at forslaget ikke blev vedtaget, og der indhentes tilbud fra Stofa, inden der tages beslutning om valg af leverandør.

Når vi har tilbud fra Stofa, vil der blive indkaldt til nyt afdelingsmøde.

7 **Fremlæggelse af forslag om udskiftning af resterende stigestrenge.**
Oplægget med udskiftning af resterende stigestrenge blev fremlagt af MH.
Såfremt forslaget bliver vedtaget, vil der blive indhentet 3 tilbud inden arbejdet igangsættes.

8 **Afstemning.**
Forslaget blev enstemmigt vedtaget med en huslejestigning på 0,69%.
Huslejestigningen træder først i kraft, når arbejdet er afsluttet, og der vil blive varslet nærmere herom.

9 **Evt.**
Der er ønske om etablering af tørrerum på Bjergbygade. Der arbejdes videre med projektet ifbm. markvandringen i april måned, og efterfølgende vil det blive indregnet i budgettet for 2017, såfremt omkostningen ikke kan gennemføres i indeværende år.

Der står mange cykler i skuret. Max laver oprydning inden længe, og beboerne får udsendt skrivelse herom.

Fugning af altaner, for at sikre at vandet løber til afløbet. Besigtiges ifbm. markvandringen.

Der blev talt om kold luft fra ventilationsanlægget. Beboere kan måle temperaturen, som gerne skulle være 18-19 grader ved indblæsningen.

Der opfordres til, at tørretumblerens filter tømmes før og efter brug.

Slagelse d. 27/01 - 2016

Referent Mette Helleberg

Slagelse Boligselskabs ordinære bestyrelsesmøde,
Onsdag den 11. november 2015 kl. 16.30

Tilstede: Knud Glavind, Jan Hansen, Ayhan Tüncer, Karl Klüssendorf, Arne Juul, Mette B. Petersen

Referent: Mette B. Petersen

Dagsorden:	**Referat:**
1. TIL BESLUTNING:	
1.a Klageskrift vedr. mod CF Møller vedr. helhedsplan på afd. 10, Grønningen (LUKKET PUNKT)	
1.b Projekt: Professionel, effektiv og transparent ejendomsdrift i Slagelse Boligselskab (LUKKET PUNKT)	
1.c Afd. 14, Bjergbygade/Slotsgade, udskiftning af stigstrenge Det indstilles, at bestyrelsen godkender et tilskud fra dispositionsfonden på kr. 250.000 til udskiftning af stigstrenge. Indstillingen ligger i tråd med den beslutning bestyrelsen traf om den strategiske brug af dispositionsfondens midler på mødet i december 2014. Endvidere indstilles det til godkendelse, at der optages et 30-årigt realkreditlån på 385.000 kr. svarende til en lejestigning på 0,69 % i afdelingen. Godkendelsen gives under forudsætning af, at afdelingsmødet efterfølgende godkender den foreslåede finansieringsmodel. (Sagsfremstillinger er lagt på I-binder)	Bestyrelsen godkendte indstillingen.
2. TIL DRØFTELSE:	
2.a Kommunikation mellem afdelingsbestyrelser, organisationsbestyrelse og administration. Generel drøftelse om, hvordan vi sikrer den bedste mulige service.	Arne Juul kom med forslag om hvordan man laver aftaler omkring møder m.v., så der er gennemsigtighed/spilleregler omkring det, og der kan ydes bedst mulig service. Der laves et oplæg til næste bestyrelsesmøde.

2.b Nyhedsbrev 3 fra Organisationsbestyrelsen
Det drøftes hvilke emner nyhedsbrevet skal indeholde.

Der var forslag om: rejsegilde Stadionparken, opfølgning Skt. Michaelsnat, byggerierne Liselund og Engdraget, interview nyt bestyrelsesmedlem, historier fra renoveringssagerne, historien om samarbejdsudvalget i Sydbyen, portræt af en afdeling.
Oplæg kommer på december mødet.

2.c Status på Vision, Strategi og Handleplan 2017 for Slagelse Boligselskab
(Status er lagt på I-binder)

Der var opfølgning på tidsplanen, som følges ret præcist. Der var en god snak om handleplanen, og hvordan den er blevet gennemført.
Alle var meget tilfredse.

3. TIL ORIENTERING:

3.a Ledige boliger
Ingen

Det er positivt.

3.b Rejsegilde for Stadionparken den 7. december kl. 13.00

Formand Knud Glavind holder talen på selskabets vegne.

3.c Resultatopgørelse i selskabet for perioden 1. januar – 30. september 2015 (3. kvartal)
(Resultatopgørelsen er lagt på I-binder)

Resultatet er meget positivt i forhold til forventningerne, og kommer til at styrke vores arbejdskapital.

3.b Orientering om byggesager

Stadionparken kører efter tidsplanen.

4. TIL UNDERSKRIFT:

Intet

5. EVENTUELT:

Man blev enige om, at bestyrelsesmedlemmerne skal klædes bedre på til dirigentrollen. AJ står for dette.

Det blev besluttet, at suppleanter til bestyrelsen fremadrettet er med til julefrokosten.

Næste møde: 11.december 2015

Driftsbudget 2016 for afdeling 14, Slotsgade/Bjergbygade

SLAGELSE BOLIGSELSKAB
FRUEGADE 3
4200 SLAGELSE
TLF.NR. 58 53 44 41

Beliggenhed:
Slotsgade 10A - 10C
4200 Slagelse

Tilsynsførende kommune:
330, Slagelse Kommune

Ibrugtagningsår:
1983

LEJLIGHEDSFORDELING	ANTAL	ETAGEMETER
Alm. beboelse	44	3.348,1

Lejeforhøjelse i procent: **7,04**

Gennemsnitlig leje pr. år i afdelingen:

	Nugældende	Forhøjelse	Ny	Årlig forhøjelse
M^2-leje lejligheder	852	60	912	201.000

Huslejespecifikation for lejemålene:

Antal	Rum	M2	Afsnit	Husleje /måned/bolig	Forhøjelse	Ny husleje /måned/bolig	Årlig forhøjelse
5	2	63,9		4.691	330	5.021	19.800
1	2	68,8		4.975	350	5.325	4.200
5	2	69,7		5.021	353	5.374	21.180
11	2	70,1		5.051	356	5.407	46.992
2	3	70,0		5.070	357	5.427	8.568
5	3	77,1		5.461	384	5.845	23.040
1	3	77,5		5.476	386	5.862	4.632
1	3	76,0		5.396	380	5.776	4.560
1	3	82,8		5.795	408	6.203	4.896
5	3	84,4		5.885	414	6.299	24.840
1	3	84,8		5.909	416	6.325	4.992
1	4	89,3		6.173	435	6.608	5.220
1	4	89,9		6.312	444	6.756	5.328
2	4	97,9		6.680	470	7.150	11.280
2	4	98,3		6.697	471	7.168	11.304
I alt				237.781		254.517	200.832

Regnskab 2014:

Årets underskud skyldes hovedsageligt merforbrug på udgifter til anden istandsættelse ved fraflytning samt færre penge overført fra resultatkontoen pga. underskuddet i 2013. Dette opvejes kun delvist af færre udgifter til vand og almindelig vedligeholdelse samt flere indtægter på renterne som følge af højere afkast på obligationer.

Budget 2016:

Årsagen til stigningen skyldes hovedsageligt en kraftig forøgelse af henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og anden istandsættelse samt afdrag af underskud.

Udskrevet den 08-06-2015

Afdeling 14, Bjergbygade/Slotsgade			**Økonomisk oversigt**
Projekt: Udskiftning stigestrenge og ventiler			**Inkl. moms**
Håndværkerudgifter ifølge oversigt af 2. november 2015		kr.	920.319
Afsat til diverse udgifter		-	0
Ekstern rådgivning			0
Forundersøgelser			0
Låneomkostninger mv.		-	0
Renter i byggeperioden anslået		-	0
		kr.	920.319
Byggesagshonorar 5%		-	57.520
I alt		kr.	977.839
Lån af egne midler, afskrives over max 10 år		kr.	0
Egne midler - Dækkes af henlæggelser		-	330.000
Tilskud fra Landsbyggefonden		-	0
Tilskud fra Dispositionsfonden		-	250.000
Lån fra Dispositionsfonden		-	0
Lånebehov, realkredit		-	397.839
		kr.	977.839
Ydelse på 30-årigt lån - kurs pr.	**5,24%**	**kr.**	**20.847**
Ydelse på 10-årigt lån fra Dispositionsfonden - rentesats	12,08%	-	0
Årlig afskrivning vedr. lån af egne midler - antal år	1000,00%	-	0
Rentetab forbrug af henlæggelser - p.t. rente p.a.	2,00%	-	0
Sparede driftsomkostninger	0,00%	-	0
Årlig omkostning		kr.	**20.847**
Hvilket svarer til en stigning i % på			0,68%
3.054.204			

Beregning af lejeforh. kr.pr.md.	**Nuværende leje**	**Stigning**	**Fremtidig leje**
63,9 m²	5.021	34	5.055
68,8 m²	5.325	36	5.361
82,8 m²	6.203	42	6.245
84,4 m²	6.299	43	6.342
84,8 m²	6.325	43	6.368
89,3 m²	6.608	45	6.653
89,9 m²	6.756	46	6.802
97,9 m²	7.150	49	7.199
98,3 m²	7.168	49	7.217
0 m²	0	0	0

Nuværende leje pr. m² pr. år	(pr. 1/1-16)	912,00
Ny leje pr. m² pr. år		918,22
	stigning pr. m² pr. år	6,22

Ajourført: **init / mbp**

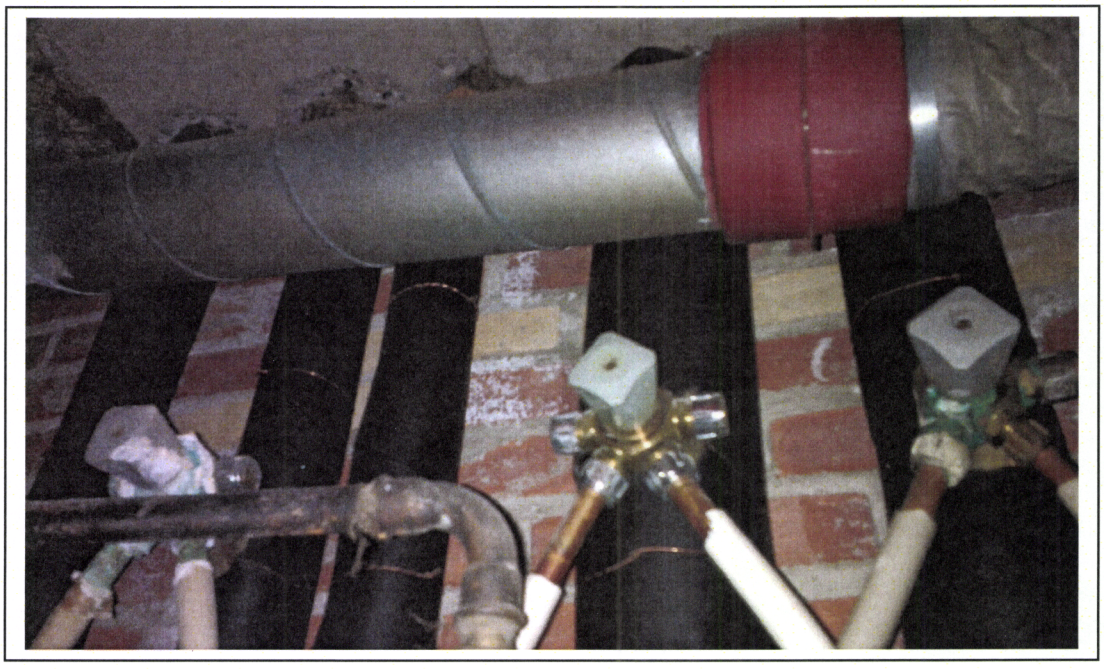
Afd. 14, Bjergbygade 1 A-E & Slotsgade 10 A-C, 4200 Slagelse.



Rør udskiftet ifbm. forsikringssag



Eksempel på rørs tilstand



Eksempel på rørs tilstand samt hvor enkelte rør er udskiftet.

03.05.2016 / MH