

MODTAGET

05 NOV. 2015

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

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

Slagelse den 4. november 2015

Slagelse Boligselskab, Afdeling 9: Torvegade 19-19, 4200 Slagelse.

Indførelse af: Kollektiv råderet for køkkener med individuelle valgmuligheder.

I henhold til boligministeriets cirkulæreskrivelse af den 25. oktober 1985, skal jeg på vegne af Slagelse Boligselskabs afdeling 9: Torvegade, 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. 9: Torvegade, afholdt den 24. august, 2015, 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 9. september 2015 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 JKE Design, 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 og låneoptagelse:

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 alle 12 beboere/lejemål i afdeling 9 ønsker at gøre brug af ordningen, vil dette svare til en samlet låneoptagelse på: kr. 848.000,- ekskl låneomkostninger.

Maksimumbeløb pr. lejlighed: kr. 70.600,-

I maksimal låneoptagelse er indregnet kr.: 4.600,- i maksimalt tilvalg, pr. lejlighed.

Ydelse på realkreditlån, 20 årigt fastforrentet; 1,5 % obligationslån, (Lånetilbud er gældende i et halvt år).

Lån hjemtages successivt gennem de næste tre år eftrehånden, som køkkenudskiftningerne foretages. Om muligt samles køkkenudskiftningerne i puljer med størst mulig tilslutning, da det for afdeling 9 ikke forventes muligt, at samle 10 køkkenudskiftninger ad gangen.

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

Lejlighed	Nuværende husleje	Maksimal huslejestigning for nyt køkken	Ny husleje
Lejlighed type A: 85 m ² , 12 stk.	4.235,-	420,-	4.655,-

Det er på baggrund af af indhentet lånetilbud konstateret, at der ikke er behov for kommunal garanti for realkreditlån til udskiftning af køkkener ved brug af "Kollektiv råderet for køkkener med individuelle valgmuligheder" i afdeling 9: Torvegade.

Der ansøges hermed om:

1. Godkendelse af indførelse af Kollektiv Råderet for køkkener, med individuelle valgmuligheder, i Slagelse Boligselskabs afdeling 9: Torvegade.
2. Godkendelse af de individuelle huslejestigninger, som det fremgår af skemaet.
3. En samlet låneramme over tre år på kr. 848.600,- ekskl. omkostninger.

Med venlig hilsen
Slagelse Boligselskab



Peter Dandanell
Projektmedarbejder / Teknisk afdeling
Mobil. 40 70 97 79

pd@slagelsebolig.dk

Bilagsliste:

Referat fra beboermøde, dateret 24. august 2015

Referat fra Slagelse Boligselskabs Organisationsbestyrelsesmøde den 9. september 2015

Referat for afdelingsmødet i afdeling 09, Torvegade

Dato: Mandag, den 24. august 2015
Sted: Bjergbygade, beboerlokalet
Antal stemmeberettigede husstande: 5
Antal fremmødte beboere: 5
Ref: DC

Deltagere fra administrationen / organisationsbestyrelsen:	Init:
Niels Espenhain (Ejendomsfunktionær)	NE
Peter Dandanell (Projektmedarbejder)	PD
Dorte Cortz (Driftschef)(Referent)	DC

Pkt:

Ansvar:

1 a **Valg af dirigent:**
Valgt blev: Ingen

b **Valg af referent:**
Valgt blev: DC

c **Valg af stemmeudvalg:**
Valgt blev: Ingen

2 **Afdelingsbestyrelsens beretning:**
Da der ingen bestyrelse er i afdelingen, er der ingen beretning.

DC beretter at der i årets løb ikke er sket det store.

Beplantning ved hegn mod centeret er klippet ned, og hegn/containerhus er blevet malet.

Der er blevet indhentet tilbud på udskiftning af hoveddøre, samtidigt med at man får nye trin. Dette forventes igangsat i år.

3 **Fremlægelse af regnskabet for 2014:**

Regnskabet blev gennemgået af DC.

Årets overskud skyldes færre udgifter til el og almindelig vedligeholdelse, samt højere renteindtægt som følge af højere afkast på obligationer.

Det modsvares dog af opsamlet overskud, der kun delvist er indtægtsført.

4 **Godkendelse af 10 års vedligeholdelsesplan for afdelingen:**

DC gennemgik vedligeholdelsesplanen, som i store træk er som 2015.

Vi har i år indført en fælles retningslinje for tekst på aktiviteter, dette for at gøre drift- og vedligeholdelsesplanen mere overskuelig. Samtidigt er teksten på aktiviteterne blevet bredere, så de er mere dækkende.

Som en del af budgetlægningen/vision- og strategiplanen, er det af organisationsbestyrelsen blevet vedtaget, at opsparing til større arbejder, først påbegyndes 10 år før udførelse. Dette vil fremover blive indarbejdet i langtidsbudgettet.

Samtidigt blev det vedtaget at afdelingerne opsparer 25 % af den totale udgift, de 25 % hentes fra egen trækingsret/dispositionsfonden og de sidste 50 % tages som lån i afdelingen.

Der er flere aktiviteter, hvor der i teksten er tilføjet en parentes med numre, dette er de afdelinger som aktiviteten er fordelt med. Så selv om posten står med det fulde indkøbsbeløb, betaler afdelingen kun i henhold til fordelingstal.

Vedligeholdelsesplanen blev enstemmigt vedtaget.

5 Godkendelse af afdelingsbestyrelsens budgetforslag for 2016:

Budgettet blev gennemgået af DC.

Årsagen til nedsættelse af huslejen skyldes overført beløb fra overskud i 2014.

Vi har i foråret haft udbud af malerentreprisen i forbindelse med flyttelejligheder. Dette for at få en billigere normalstandsættelse, samt en billigere enhedspris på anden istandsættelse ved fraflytning.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget med en lejenedsættelse på 3,11 %.

6 Indkomne forslag:

1 Råderet Køkkener:

Gennemgang og præsentation af forslag til indførelse af kollektiv råderet inkl. individuelle valg, blev foretaget af PD.

Forslaget har følgende økonomiske konsekvens:

a. Den maksimale låneoptagelse for hele afdelingen er:	848.000,00	kr.
b. Lejlighed type A, får en huslejestigning på:	395,00	kr.
c. Tilvalg til lejlighed type A, koster en merstigning på:	25,00	kr.

Efterskrift:

Der kan opnås boligsikring til denne huslejeforhøjelse.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

2 Ændring af vedligeholdelsesreglementet:

Efter malerudbuddet er glans på vægge ændret.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

7 Valg til afdelingsbestyrelsen og suppleanter:

a Valg af formand:

På valg er: Ingen

Fig. Opstiller: Ingen

Valgt blev: Ingen

Da ingen ønsker at stille op til formandsposten, må det konstateres, at afdelingen ikke har en aktiv bestyrelse.

Derved er det organisationsbestyrelsen der fungerer som afdelingens bestyrelse.

Som kontaktperson blev valgt Grete Hansen, Torvegade 19, 1. tv.

b Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Ikke aktuelt

c Valg af suppleanter:

Ikke aktuelt.

- 8 **Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer til repræsentantskabet:**
Ikke aktuelt.
- 9 **Valg af suppleanter til repræsentantskabet:**
Ikke aktuelt.
- 10 **Eventuelt:**
Der blev talt om at sætte stålplader foran brevsprækkerne på lejlighedsdørene, for at minimere træk.

Der er flere lejemaal der har problemer med deres hovednøgler.
Der arbejdes på en udskiftning af samtlige låse/nøgler i afdelingen.

Slagelse d. 25/8 - 2015



Referent Dorte Cortz

**Slagelse Boligselskabs ordinære bestyrelsesmøde,
Onsdag den 9. september 2015 kl. 16.30**

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

Referent: Mette B. Petersen

Dagsorden:

Referat:

1. TIL BESLUTNING:

1.a Kollektiv råderet for køkkener i afd. 9, Torvegade

Bestyrelsen godkendte råderetten.

Det indstilles til bestyrelsen, at godkende den kollektive råderet for køkkener i afd. 9, Torvegade, som betyder:

At der maksimalt kan optaget lån på kr. 848.000, som 20 årige realkreditlån med kommunal garanti

At lånene optages successivt gennem de næste 3 år, efterhånden som køkkenudskiftningerne foretages. Om muligt samles udskiftningerne i puljer med størst mulig tilslutning, da det for afd. 9 ikke forventes muligt, at samle puljer på 10 stk. ad gangen på grund af afdelingens størrelse

At bevillingen er gældende for den 3-årige periode, hvor der er indgået rammeaftale med leverandørerne på køkkenudskiftninger

(Sagsfremstilling er vedlagt dagsordenen og lagt på I-binder)

1.b Betinget skema A for afd. Engdraget v/Tidsebjerg

Arne Juul gennemgik sagen omkring Engdraget.

Det indstilles til bestyrelsen, at godkende det betingede skema A med:

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

- Opførelse af 126 tæt/lav almene familieboliger
- En samlet anskaffelsessum på 261.000.000 kr.
- Indgåelse af en forhåndsftale om køb af grundstykke matr. 118B, Tidsebjerg, Slagelse af Slagelse Kommune til en pris af 26.100.000 kr. ex. moms

med forbehold for miljøundersøgelser af matriklen

- At endeligt skema A med tilhørende lokalplan forventes fremlagt for Byrådet i maj måned 2016
- Med et projekt, en proces og en tidsplan som fremgår af projektbeskrivelse af september 2015

(Projektbeskrivelse mv. er lagt på I-binder under 02 OB)

1.c Styringsrapport 2014 for Slagelse Boligselskab

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den fremlagte styringsrapport for 2014.

(Styringsrapport er lagt på I-binder under pkt. 07 Styringsdialog)

1.d Nyhedsbrev 2 – 2015

Det indstilles, at bestyrelsen godkender det fremlagte nyhedsbrev.

(Nyhedsbrevet er vedlagt dagsordenen)

2. TIL DRØFTELSE:

2.a Afdelingsanalyse 2014

(Afdelingsanalysen er lagt på I-binder under pkt. 12 Afdelingsanalysen)

2.b Afdelingsmøde i afd. 10, Grønningen
Bestyrelsen drøfter forberedelsen, afviklingen og gennemførelsen af afdelingsmødet.

2.c Drejebog for Slagelse Boligselskabs deltagelse i Skt. Mikæls Nat
Drejebogen fremlægges til drøftelse.

(Drejebogen er vedlagt dagsordenen)

3. TIL ORIENTERING:

3a Ledige boliger

Ingen.

3b Orientering om byggesager

Arne Juul kommenterede nogle af punkterne i styringsrapporten.
Styringsrapporten blev godkendt.

Nyhedsbrevet blev godkendt.

Hovedbestyrelsen har taget analysen til efterretning.

Dagsordenen blev gennemgået og Knud Glavind byder velkommen til mødet og foreslår Karl Klüssendorf som dirigent.

Drejebogen blev gennemgået. Det blev foreslået, at vi også er til stede på Fiske-
torvet med 1 skilt og 1-2 personer, som viser vej til Fruegade.

Taget til efterretning.

Arne orienterede om status.

4. TIL UNDERSKRIFT:

Intet

5. EVENTUELT:

Der var positive tilbagemeldinger fra flere bestyrelsesmedlemmer for deltagelsen i BL's bestyrelseskonference.

Næste bestyrelsesmøde ændres fra den 14. til den 7. oktober 2015.

Næste møde: 7. oktober 2015

Bestyrelsens underskrift:
Slagelse, den 9. september 2015
