



Referat
Kolstrup Boligforening
Tirsdag den 11. oktober 2011 kl. 16.00
Humlehaven 4 - Aabenraa

[Top](#)

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af referat fra mødet den 17.05. og 09.06.2011	3
2. Nybyggeri	4
2.1 Seniorboliger Løjt	4
3 Foreningsanliggender	5
3.1 Salus Boligadministration	5
3.2 TV-signal forsyning	5
3.3 Opfølgning på beslutninger	5
4. Bestyrelsesanliggender	6
4.1 Fremlæggelse af revisionsprotokol	6
4.2 Råbalance	6
4.3 Restancelister	7
4.4 Orientering om PM-aftale	7
4.5 Fællesmøde 27.09.2011	7
4.6 Forsikringsaftale	7
4.7 Beregning af lejeforhøjelse ved individuelle moderniseringer	7
5. Love og cirkulærer	8
5.1 BL-Informerer	8
5.2 Landsbyggefonden	10
6 Beboeranliggender	11
6.1	11
7 Personaleforhold	12
7.1 Orientering om personaleforhold	12
8. Afdelingsanliggender	13
8.1 Renoveringsprojekt afdeling 15	13
8.2 Renoveringsprojekt afdeling 16	13
8.3 Vaskekort	13
8.4 Helhedsplan – Høje Kolstrup	14
8.5 Afdeling 20 udskiftning af vinduer og døre	14
9. Øvrigt	14
10. Eventuelt	15
10.1 Næste møde	15

[Top](#)

1. Godkendelse af referat fra mødet den 17.05. og 09.06.2011

Godkendelse af referat:

Indstilling:

Beslutning:

Godkendt.

[Top](#)

2. Nybyggeri

2.1 Seniorboliger Løjt

Orientering vedrørende den aktuelle situation.

Planlægning af temadag i november måned vedrørende seniorboliger.

Indstilling:

Beslutning:

Enighed om at der bygges i to etaper á 15 boliger.

Der skal udarbejdes forslag til tildelingsregler omkring etape 1.

Temamøde om seniorboliger i Aabenraa By tirsdag den 8. november kl. 16.00. AAAB indbydes til at deltage.

[Top](#)

3 Foreningsanliggender

3.1 Salus Boligadministration

Orientering vedrørende den aktuelle situation.

Indstilling:

Beslutning:

Drøftet mulighederne for etablering af SMS-Service for at udvide informationen til beboerne omkring forhold i afdelingerne. Bestyrelsen er positiv over for at gå med i et sådant system.

3.2 TV-signal forsyning

Drøftelse af muligheder for afdelingernes TV-signal forsyning

Indstilling:

Beslutning:

Til brug for forelæggelse på afdelingsmøder, bør der indhentes tilbud fra de forskellige udbydere på forsyning med grundpakke, internet og telefoni samt muligheder for individuel udvidelse.

Det kan sættes som et krav, at grundpakke bør kunne sammensættes mere frit end i dag.

3.3 Opfølgning på beslutninger

Der var fremsat ønske om drøftelse af, hvorledes det sikres, at beslutninger i såvel hovedforening som afdelinger omkring f.eks. tilskud fra trækningsret, udskiftning af komfurer, moderniseringer ved fraflytning, m.m. bliver registreret og fulgt op.

Indstilling:

Beslutning:

Der skal udarbejdes forretningsgang med kontrolpunkter omkring arbejder i afdelingerne, og i det omfang det er muligt/relevant skal der lægges automatisk advisering på lejemålskartoteket.

[Top](#)

4. Bestyrelsesanliggender

4.1 Fremlæggelse af revisionsprotokol

Fremlæggelse af revisionsprotokol.

Indstilling

Der er ingen indførelser siden sidste møde.

Beslutning:

Taget til efterretning.

4.2 Råbalance

Råbalance for de enkelte afdelinger og hovedforening kan ses på Salus-Netsuite.

Indstilling:

Beslutning:

Taget til efterretning.

4.3 Restancelister

Orientering om restancer.

Indstilling:

Beslutning:

Restancelisten underskrevet.

Opgørelse over restancer fraflyttere forsøges udarbejdet.

4.4 Orientering om PM-aftale

Sydbank har fremsendt afkastrapport pr. 30.09.2011.

Indstilling:

Beslutning:

Taget til efterretning.

4.5 Fællesmøde 27.09.2011

Opfølgning på fællesmødet med AAAB den 27. september 2011.

Indstilling:

Beslutning:

Ingen bemærkninger til mødet.

4.6 Forsikringsaftale

Den nugældende aftale om forsikring med Tryg udløber med udgangen af 2011.

Der aftalt med Tryg, at aftalen forlænges et år på uændrede vilkår.

Indstilling:

Beslutning:

Godkendt at aftalen forlænges som beskrevet.

4.7 Beregning af lejeforhøjelse ved individuelle moderniseringer

I forbindelse med beregning af lejeforhøjelse ved individuelle moderniseringer finansieret af afdelingen, er der konstateret forkert behandling af forhøjelsen i relation til de årlige generelle lejeforhøjelser.

Indstilling:

I de konstaterede tilfælde er lejeforhøjelsen fejlagtigt medregnet ved procentvis lejeregulering efter vedtagelse af det årlige budget for afdelingen. Det afklares i øjeblikket med juridisk afdeling i Boligselskabernes Landsforening, hvorledes der skal forholdes med berigtigelse af sagerne.

Beslutning:

Godkendt.

[Top](#)

5. Love og cirkulærer

5.1 BL-Informerer

Der er fremsendt følgende cirkulærer:

[1811 Ny løntabel pr. 1. marts 2011 for ejendomsfunktionærer](#)

[1911 Ny udgave af Håndbog om almene boliger](#)

[2011 Moms på ventelistegebyrer, rykkergebyrer og byggetilladelser](#)

[2111 Byggeskadeforsikring af renoveringsarbejder](#)

[2211 Boligkontoret af Danmark udgiver bog om moderne beboerdemokrati](#)

[2311 Almene bolig dage den 2. - 3. september 2011 – Lidt mere af det hele](#)

[2411 BL får nyt logo](#)

[2511 Virksomhedspraktik](#)

[2611 SFI-undersøgelse om udlejningsregler i boligforeningerne](#)

[2711 Status på overenskomstforhandlingerne 2011](#)

[2811 Nu er der åbent for tilmelding til Almene Boligdage 2011 via BL's hjemmeside](#)

[2911 Ændringer ferieloven 2011](#)

[3011 Ustøttede almene boligafdelinger](#)

[3111 Messen på Almene Boligdage](#)

[3211 Bidrag til arbejdskapital og henlæggelse til dispositionsfond](#)

[3311 Fradrag for hjælp og istandsættelse i hjemmet – L208](#)

[3411 Almene Boligdage 2011](#)

[3511 Pjece med værktøjer til begrænsning af udsættelser](#)

[3611 Virksomhedspraktik](#)

[3711 Forsøgs- og udviklingsmidler efter almenboligloven](#)

[3811 Nyt om energimærkning \(EMO\)](#)

[3911 Vi har brug for dig! - Bogcafé på årets forvaltningskonference, den 23. og 24. august 2011](#)

[4011 Billetter til udstillingen på Almene Boligdage 2011](#)

[4111 Forvaltningskonference 2011](#)

[4211 Status på overenskomstforhandlingerne 2011](#)

[4311 Salg af almene boliger](#)

[4411 Elektronisk eller på papir?](#)

[4511 Ny lov om udvidet kommunal TV overvågning af offentlige arealer m.v.](#)

[4611 Frivillig Fredag 30. september 2011](#)

[4711 Digital tinglysning – nye regler](#)

[4811 Integrationspriserne 2011](#)

[4911 Midtvejsregulering af ejendomsfunktionærernes løn og regulering af maksimumhuslejen for 2012](#)

[5011 Udstilling om Danmarks almene boliger – Lidt mere af det hele](#)

[5111 Ny ajourført lovbekendtgørelse af almenboligloven](#)

[5211 Plakat om Almene Boligdage](#)

[5311 Fristforlængelse for aflevering af Skema B fra 9 til 12 måneder](#)

[5411 Råderetsbeløb, beboerindskud, påkravsgebyr, beboerklagenævnsgebyr - regulering af satserne.](#)

[5511 BL og Dansk Byggeri har indgået et partnerskab om praktikpladser m.v.](#)

[5611 Aftrapning af rentesikring 2012](#)

[5711 Bestyrelsesvederlag for lejemålsenheder i drift](#)

[5811 Arkitekturens dag 30. september 2011](#)

[5911 Informationsmøder om støttemuligheder vedr. Realdania-kampagnen DET](#)

GODE BOLIGLIV

[6011 Overenskomster for HK/Privat og Faglig Puls 2011-2014](#)

[6111 Sammenlægning af virksomhedsnævn og arbejdsmiljøudvalg](#)

[6211 Temadag – nyt om Boligjura](#)

[Top](#)

5.2 Landsbyggefonden

Der er fremsendt følgende cirkulærer:

[525 Nyt regulativ om særlig driftsstøtte \(kapitaltilførsel m.v.\)](#)

[526 Renoveringsstøtteordningen m.v. - nyt regulativ og vejledning](#)

[527 Tilskud til boligsocial indsats i udsatte boligafdelinger – nyt regulativ/vejledning](#)

[528 Indberetning af ledige lejligheder pr. 1. april 2011](#)

[529 Regnskabsindberetning/Forretningsspørgsmål](#)

[530 Bygherrekrav, klassifikation og ændring af konto 115 og 116](#)

[531 Statistik om beboere i den almene boligsektor 2010 og temaundersøgelse om energiforbrug og besparelsetiltag.](#)

[532 Kurser om regnskabs- og låneindberetning til Landsbyggefonden](#)

[533 Årsberetning 2010](#)

[534 Nye regulativer](#)

[535 Indbetalinger til landsdispositionsfonden/årlig låneindberetning - boligorganisationer, kommuner, regioner og selvejende institutioner](#)

[536 Indberetning af ledige boliger pr. 1. maj 2011](#)

[537 Indberetning af ledige boliger 1. juni 2011](#)

[538 Indberetning af ledige boliger pr. 1. juli 2011](#)

[539 Renoveringsstøtteordningen – BOSSINF digital skemabehandling og byggeskedefondsdækning fra 1. juli 2011](#)

[540 BOLIGPORTAL/huslejerregister \(fase 2\)](#)

[541 Skema til brug for indberetning af fremtiden i de boligsociale helhedsplaner](#)

[542 Husleje- og udgiftstatistik 2010](#)

[543 Indberetning af ledige boliger pr. 1. august 2010](#)

[544 Indberetning af ledige boliger pr. 1. september 2011](#)

[545 Forhøjelse af pligtmæssige bidrag 2012](#)

[546 Evaluering af kampagnen ”Rolig Bolig – råd til mindre vejstøj i almene boliger”](#)

[Top](#)

6 Beboeranliggender

6.1

Der var fremsat ønske om drøftelse af forhold og procedure omkring behandling af indsigelser mod varmeregnskab, aflæsninger ved fraflytning og eventuel mulighed for betaling af leje for festsale over huslejen.

Indstilling:

PH orienterede om følgende:

Klager over varmeregnskab

Såfremt en beboer mener, at der er fejl eller unøjagtigheder i varmeregnskabet, skal der sendes en klage til foreningen.

Administrationen undersøger sagen, og såfremt det vurderes, at regnskabet er korrekt, meddeles det beboeren, at kravet fastholdes. Kan beboeren ikke acceptere dette, er vi forpligtet til inden 6 uger at indbringe sagen til afgørelse i Beboerklagenævnet.

Aflæsninger ved fraflytning:

Der er udarbejdet en afleverings- og kontrolformular, hvor de relevante oplysninger påføres, og som er en del af dokumentationen omkring fraflytteropgørelsen.

Opkrævning af leje for festsale:

Da der ikke længere forefindes kontantkasse på lokalkontoret, kan betaling for leje af festsale alene ske ved indbetaling til bank. Lejeren får udleveret de relevante bankoplysninger, og kan herefter gå op i banken og foretage betalingen.

Betaling via huslejen vil være for omkostningskrævende i forhold den beskrevne procedure.

Beslutning:

Taget til efterretning.

[Top](#)

7 Personaleforhold

7.1 Orientering om personaleforhold

Der er nu ansat en daglig leder af håndværkerafdelingen.

Indstilling:**Beslutning:**

Taget til efterretning.

[Top](#)

8. Afdelingsanliggender

8.1 Renoveringsprojekt afdeling 15

Orientering om sagens stade.

Indstilling

Det er konstateret, at der i det oprindelige anlægsbudget fejlagtigt ikke er medregnet omkostninger til genhusning m.m.

Det fremgår af notater til sagen, at det ved projektstart åbenbart var vurderet, at genhusning ikke ville blive aktuelt, og at denne vurdering ikke senere er blevet ændret.

Det indstilles, at merudgifterne som følge heraf i første omgang finansieres midlertidigt, og derefter tages op i forbindelse med etape 2.

Beslutning:

Godkendt.

8.2 Renoveringsprojekt afdeling 16

Orientering om sagens stade.

Indstilling:

Beslutning:

Taget til efterretning.

8.3 Vaskekort

Der er i afdelingerne jævnligt utilfredshed med, at beboerne skal betale for udskiftning af

Indstilling:

Det indstilles til drøftelse, hvorvidt der fremover skal ske udskiftning af vaskekort på afdelingens regning, i stedet for at den enkelte beboer betaler.

Beslutning:

Afdelingerne betaler fremover.

8.4 Helhedsplan – Høje Kolstrup

Orientering om projektets stade.

Indstilling:**Beslutning:**

Taget til efterretning.

8.5 Afdeling 20 udskiftning af vinduer og døre

I forbindelse med rundgang i afdeling 20 blev det konstateret, at en del vinduer og døre i den nye bygning på Callesensgade var i en meget dårlig forfatning, og at øjeblikkelig udskiftning faktisk var påkrævet.

Indstilling:

Der er indhentet tilbud på udskiftning af de berørte vinduer og døre. Udgifterne vil blive på 264.497 kr. incl. moms og montering.

Det indstilles, at udskiftning foretages straks, og at udgiften forsøges indarbejdet i et kommende renoveringsprojekt.

Beslutning:

Godkendt.

[Top](#)

9. Øvrigt

9.1. Øvrigt

Indstilling

Beslutning:

[Top](#)

10. Eventuelt

10.1 Næste møde

Tirsdag den 16. august 2011 kl. 16.00 – Ændret til onsdag den 14.09.2011 - Rundgang

Tirsdag den 11. oktober 2011 kl. 16.00

~~Fredag den 2. december 2011 kl. 16.00 - Ændret til torsdag den 01.12.2011 kl. 17.00~~

Ændret til onsdag den 30.11.2011 kl. 17.00

Tirsdag den 13. marts 2012 kl. 16.00

Tirsdag den 22. maj 2012 kl. 16.00

Hvis intet andet er nævnt afholdes mødet på adressen Humlehaven 4 - Aabenraa

Ordinær generalforsamling tirsdag den 8. maj 2012

Salus repræsentantskabsmøde lørdag 12. maj 2012

[Top](#)