

Beslutningsreferat af ordinært afdelingsmøde.

Onsdag den 10. maj 2017
kl. 19.00 i Carlsrohallen

Til stede var i alt 134 husstande ud af i alt 902 lejemål i Carlsro. De deltagende husstande var fordelt således: Rødovre Parkvej 41 husstande, Lucernevej 59 husstande, Bjødstrupvej 6 husstande, Korsdalsvej 6 husstande, Lucernestien 9 husstande og Tårnvej 13 husstande.

1. Velkomst og valg af dirigent.

Formand Bolette Jensen bød velkommen til de fremmødte og præsenterede panelet, som bestod af medarbejderobservatør Bo Heilesen, ejendomsleder Frank Østergård, sekretær og referent Carina Sciacca og medlemmer af afdelingsafdelingsafdelingsbestyrelsen, Peter Lund Sørensen, Jeanette Rasmussen, Marianne Hansen, Jens Jørgensen, Flemming Bertelsen, Gert Schmidt-Petersen, Karin Bregendahl og Britt Møller.

Desuden præsenterede formanden Afdelingschef Anders Holmgren fra DAB.

RAB (Rødovre Almennyttige Boligselskab), som ejer Carlsro, var repræsenteret ved Bente Hylleborg.

Herefter foreslog formanden Anders Holmgren som dirigent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede, at afdelingsmødet var rettidigt indkaldt med dagsorden efter vedtægternes § 12. Der var desuden rettidigt indkommet og omdelt 7 forslag fra beboerne/afdelingsafdelingsbestyrelsen, som alle kunne behandles på afdelingsmødet. Afdelingsmødet var således lovligt og beslutningsdygtigt.

2. Valg af stemmeudvalg.

Dirigenten udbad sig kandidater til et stemmeudvalg. Følgende beboere meldte sig til stemmeudvalget og blev valgt: Joan Bunch, RP 478, Grethe Reinwald, LS 23, Allan Songgaard LS 43, Louise B. Skjøtt LV 545, Jesper fra LV 521 samt Anders Holmgren fra DAB.

3. Godkendelse af forretningsordenen for afholdelse af afdelingsmøde
(forretningsordenen var vedlagt 2. indkaldelsen).

Forretningsordenen blev enstemmigt vedtaget.

4. Fremlæggelse af afdelingsafdelingsbestyrelsens beretning for perioden siden sidste møde.

Bolette Jensen fremlagde afdelingsafdelingsbestyrelsens beretning, hvor de væsentligste punkter er refereret i det følgende.

Politiske projekter

Fremtidssikring af Carlsro

Afdelingsbestyrelsen fortalte sidste år at der skulle igangsættes en stor analyse af Carlsros tilstand. Selv om Carlsro har haft rådgivere til at udarbejde selve analysen, har det fyldt rigtig meget i afdelingsbestyrelsens arbejde.

Det er afdelingsbestyrelsens ønske, at Carlsro også om 30 år er et attraktivt sted at bo. Både for de nuværende beboere, men også for dem der først flytter ind om 30 år, sagde formanden.

Uheldig kommunikation – om fremtidssikringen

Kommunikation er svær. Det oplevede afdelingsbestyrelsen med én af rådgiverne, som i sin iver efter at fortælle den gode historie, fortalte på firmaets hjemmeside - at de var ved at lave en helhedsplan for Carlsro. Det var de bare ikke. Der er **ikke** igangsat nogen helhedsplan for Carlsro. Der er blevet gennemført en *forundersøgelse*, så vi alle kender tilstanden af Carlsros bygninger. På den måde ved afdelingsbestyrelsen præcis, hvilke udfordringer Carlsro står over for i fremtiden.

En helhedsplan kræver beboernes tilslutning, og den kan ikke igangsættes *uden en demokratisk proces*, og det blev understreget, at beboerne vil blive indkaldt til orienteringsmøde lige så snart, der er noget at fortælle, afsluttede formanden.

Parkeringsregler ved Langhuset

Som opfølgning på et ønske, der blev rejst på afdelingsmødet i 2016, er det nu muligt, at få udleveret parkeringsbilletter til både 24- og 72 timers parkering.

Det er afdelingsbestyrelsens indtryk, at parkeringsreglerne nu har fundet sin rette udformning, og at de virker efter hensigten. Det er ligeledes afdelingsbestyrelsens indtryk, at p-pladserne ikke længere benyttes af eksterne – i stort omfang, sagde Bolette Jensen.

Affaldssortering

Affaldssorteringen fylder stadig i afdelingsafdelingsbestyrelsens arbejde. Sidste år var der en livlig debat om lågerne, og de volder desværre stadig problemer. Som afdelingsbestyrelsen fortalte sidste år ville Ejendomskontoret lave et forsøg med forskellige størrelse magneter, for at undersøge, hvilke magnet der bedst kan holde lågen på plads.

Afdelingsbestyrelsen mener nu at have fundet den rigtige type og størrelse magnet, og Ejendomskontoret er derfor begyndt en større udskiftning og vil samtidig rette lågerne op.

Beboeraktiviteter

Traditionelle fester

Afdelingsafdelingsbestyrelsen har traditionen tro afholdt de årlige julefester i Carlsrohallen; en julefest for børn og en julefest for voksne, som begge var meget velbesøgte.

Fastelavnsfesten var også et stort tilløbsstykke.

Klublivet i Carlsro

For afdelingsbestyrelsen er klublivet i Carlsro noget værdifuldt, som er med til at skabe tryghed, og det har stor betydning for mange beboere. Afdelingsafdelingsbestyrelsen er løbende opmærksomme på, hvordan vi som bestyrelse kan styrke samarbejdet mellem bestyrelsen med klubberne.

For andet år i træk blev samtlige klubber i efteråret inviteret til at deltage i en frivilligdag arrangeret af DAB. Årets tema var betydningen af det gode naboskab. Fra Carlsros klubber deltog i alt 10 klubmedlemmer.

Synliggørelse af klubberne er et tilbagevendende emne i afdelingsbestyrelsens dialog med klubberne. Afdelingsbestyrelsen syntes, at det er ærgerligt, at mange beboere ikke kender til de mange klubber, vi har i Carlsro. Som led i synliggørelsen arrangerer klubberne og afdelingsbestyrelsen i fællesskab et Åbent Hus arrangement lørdag den 23. september 2017.

Driften

Nye ansigter på Ejendomskontoret

I det forgangne år har vi budt velkommen til to nye medarbejdere, Lisbeth Nielsen som ny kontorassistent på Ejendomskontoret og Svend Poulsen som ejendomsfunktionær, som tidligere har været ansat i Carlsro.

Solceller

Solcellerne har nu siddet på Langhusets tag i ca.to år nu. Der er produceret 41 MWh i 2016 mod 33MWh i 2015. Besparelsen det sidste år har været på 97.000 kr. hvor den det første år var på 68.000 kr. Det skal sammenlignes med en forventet årlig besparelse på 60.000 kr. I 2016 havde Carlsro desuden en indtægt på 907,20 kr. på den strøm vi ikke selv kunne bruge. Når vi køber strøm koster den ca. 2,40 kr./kWh, hvorimod vi kun får 0,60 kr./kWh, når vi sælger den. Derfor kan det ikke betale sig at have et anlæg der er meget større end det, der svarer til eget forbrug, sagde formanden.

Elektronisk flyttesyn

I foråret er Carlsro overgået til elektronisk flyttesyn.

Erfaringen i de afdelinger, der har haft elektronisk flyttesyn længst, er tilfredsheden meget stor. Der er dels opnået store rabatter på især malerarbejde. Den helt store fordel er, at den fraflyttede beboer med det samme ved flyttesynet får den helt præcise udgift til malerarbejdet af vide. Det er især en fordel i afdelinger med faktisk istandsættelse. Her viser erfaringerne, at langt hovedparten af de fraflyttende beboer vælger at lade håndværkerne udføre arbejdet i stedet for selv at udføre det, da det simpelthen ikke kan svare sig selv at udføre arbejdet.

Rotter

Carlsro er desværre fortsat plaget af rotter, og det belaster afdelingens budget. Sidste år fortalte formanden, at Carlsro var ved at få styr på de rotter, som bor i kloakkerne uden for Carlsro. Det går stadig den rigtige vej, og det tyder fortsat på, at de rottespærrer, vi har monteret i kloakkerne, og som skal forhindre nye rotter i at trænge ind i Carlsros kloaksystem, er ved at hjælpe.

Det er vigtigt, at alle i Carlsro hjælper til med at gøre levebetingelserne for rotterne så elendige som muligt. *Derfor lød der en stor opfordring fra formanden til ikke at lægge brød ud til fuglene og i det hele taget ikke forde fuglene, da der falder kerner og frø ned på jorden, som er det rene guf for rotterne.*

Skimmel

Carlsro er desværre også fortsat plaget af skimmel, og det belaster budgettet. Formanden understregede, *hvor vigtigt det er, at alle lufte ud 2 – 3 gange om dagen* og ikke har møbler stående op af ydermurene.

Carlsro har desværre haft en meget langstrakt skimmelsag, som har kørt ved domstolene i adskillige år. Sagen er nu afsluttet ved domstolene, da Østre Landsret stadfæstede Byrettens dom.

Effektiv drift

Som formanden fortalte på sidste års afdelingsmøde, så har Finansministeriet (FM) fået øje på, at den almene boligsektors driftsudgifter beløber sig til 30 mia. kr. om året. FMs interesse i sektorens omkostninger hænger sammen med den boligstøtte, som mange beboere modtager. Ræsonnementet er, at jo mere der kan spares - jo mindre træk, bliver der på de offentlige finanser til huslejetilskud.

Der er nu indgået en frivillig aftale mellem regeringen, Kommunernes Landsforening (KL) og BL – Danmarks Almene Boliger om en samlet effektivisering af driften af den almene sektor med 1½ mia. kr. i 2020.

Det fremgår derfor af regeringsgrundlaget, at der skal ses nærmere på finansieringen og huslejefastsættelse i den almene boligsektor. Effektiviseringen regnes som 8,2 % af de variable omkostninger.

For DAB som helhed betyder det en effektivisering på 130 mio. kr., og for samtlige afdelinger under Rødovre Almennyttige Boligselskab (RAB), skal der i alt spares 9 mio. kr.

Ejendomskontoret er derfor med i nogle af de nedsatte arbejdsgrupper i RAB-regi, som skal se på, hvad der kan udarbejdes af effektiviseringer. Der ses fx på fælles og koordineret indkøb af maskiner, kan vi som selskab spare nogle maskiner, og i stedet låne maskiner af hinanden. Vil det give mening at RAB indkøber en maskinpark af de særligt store maskiner, som ikke bruges dagligt, fortalte formanden.

Arbejdet i arbejdsgrupperne har fx vist, at der har været anvendt ikke færre end 750 forskellige leverandører over en treårig periode i samtlige 11 RAB-afdelinger. Blandt de mange leverandører er der tale om fx køb af vejsalt og maskiner samt forskellige håndværker som VVS, tømrer og malerarbejde. Det antal vil blive reduceret, og de første erfaringer viser, at der kan opnås større rabatter, når opgaverne bliver samlet og dermed større. Der ses også på bedre udnyttelse af de kompetencer som de blå mænd i alle afdelinger har. Det elektroniske flyttesyn og de forventede besparelser, som det giver, er også et af initiativerne.

Suspendering af ventelister

I en af de andre afdelinger i RAB – Islevtoften – er en helhedsplan påbegyndt, derfor er det nødvendigt at genhuse beboerne mens renoveringsarbejdet står på. Først besluttede RAB at suspendere den eksterne venteliste fra den 1. oktober 2016, for at skaffe boliger til de berørte beboere, som bliver tvunget til at flytte fra deres bolig. Da suspenderingen af den eksterne venteliste kun gav få boliger, besluttede RAB at gå til det yderligere skridt at suspendere den interne venteliste fra den 1. marts i år, fortalte Bolette Jensen.

Afslutning – tak

Formanden takkede på afdelingsbestyrelsens vegne de blå mænd og det øvrige personale på Ejendomskontoret for det gode samarbejde og deres hjælpsomhed.

Der blev også sagt tak til Anders Holmgren for igen i år at være dirigent i Carlsro samt afdelingsbestyrelsen for et fantastisk samarbejde.

Bolette Jensen takkede for den tillid som beboerne har vist hende, da de for fem år siden valgte hende til formand.

Formanden opfordrede den nye bestyrelse til at passe godt på Carlsro og den fælles arv, og ønskede samtidig, at den nye bestyrelsen ville arbejde for, at Carlsro er lige så dejlig en afdeling om 30 år, sluttede formanden.

5. Orientering om status vedr. fremtidssikring af Carlsro.

Bolette Jensen og Peter L. Sørensen gennemgik punktet. Carlsro har fået lavet en helbredsattest, og kender nu diagnosen og de udfordringer, som bebyggelsens står over for. Helbredsattesten er en tilstandsregistrering af bygningsmassen og har taget afsæt i en overordnet vurdering af klimaskærm (dvs. ydervægge, tage og gulv), installationer og energiforbrug.

De gennemførte undersøgelser er nu indsendt til Landsbyggefonden, som har meddelt at de forventer at komme på besigtigelse i løbet af et års tid.

Når vi hører fra Landsbyggefonden eller ved noget nyt indkaldes beboerne til informationsmøde.

6. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2017/2018, samt en kort orientering om regnskabet for 2015/2016.

Gennemgang af driftsbudgettet v. formand Bolette Jensen.

Budgetforslaget lagde op til en huslejestigning på 4,92 %.

Formanden henviste til "lagkagefiguren" på forsiden af det udleverede budget. Posten prioritetsydelse på 19 % og faste udgifter på 30 % på tilsammen 49 % er udgifter som Carlsro har som faste udgifter og som der ikke kan ændres på fx afdrag på gæld, forsikringer og skatter.

De to sidste poster henlæggelser/opsparing på 24 % og variable udgifter på de 27 % på tilsammen 51 % kan kun reduceret meget lidt. Det er poster til fx renovation, vand, energiforbrug og lønudgifter samt almindelig vedligeholdelse af afdelingen.

Hvad angår henlæggelser – så går alle pengene i år til planlagte og periodiske vedligeholdelse og fornyelse.

Formanden gennemgik de væsentligste ændringer i forhold til indeværende budget samt nævnte eksempler fra listen over planlagte og periodiske vedligeholdelse og fornyelser i budgetåret 2017/2018.

Kim Andersen LV 95 stillede forslag om et alternativ til budgettet.

Forsamlingen vedtog afdelingsbestyrelsens forslag til budgettet med en huslejestigning på 4.92 %.

Kort orientering om regnskabet v. Anders Holmgren.

Da Carlsro drives efter balancelejeprincippet, dvs. at der budgetteres hverken med overskud eller underskud, så er det optimalt at afslutte med et 0. Men i år har Carlsro et overskud, som jo klart er bedre end et underskud, påpegede dirigenten.

Carlsro har et overskud på 397.159 kr. - hvor de væsentligste årsager hertil er nævnt nedenfor:

Konto

- 107 Vandudgifter. Der er tidligere afsat et for stort aconto beløb i 2015, som nu er betalt tilbage.
- 109 Renovation. Besparelse vedr. tømning af containere
- 110 Forsikringer. Præmien er ikke steget så meget som budgetteret
- 115 Almindelig vedligehold. En væsentlig overskridelse. Bl.a. vedr. rotter og skimmelsvamp. Carlsro har fået ca. halvdelen retur fra RAB på konto 201
- 118 Særlige aktiviteter. Besparelse på hotelværelserne, Folkekælderen og Carlsrohallen
- 119 Diverse udgifter. Besparelse på beboeraktiviteter og kontorholdsudgifter.

Den sidste besparelse, som Anders Holmgren nævnte, er besparelse på ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder på 520.000 kr. hvoraf halvdelen skyldes konverteringer og lån til en lavere ydelse. Alt i alt et meget tilfredsstillende resultat, afsluttede dirigenten.

7. Behandling af indkomne forslag.

Forslag 1.

Fra afdelingsafdelingsbestyrelsen.

Forslag om ændring af Ordensreglementet, husdyrhold.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2.

Diana Appel Widenborg, RP 404.

Forslag om at tilføje farven grå i Designmanualen på skur, terrasse og udestue i haven.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 3.

Joan Bunch, RP 478.

Ønske om beboermøde 2-3 gange om året.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Bestyrelsen understregede, at beboerne ville blive indkaldt til møder, når der er nyt at fortælle om.

Forslag 4.

Joan Bunch, RP 478.

Ønske om flere parkeringspladser ved rækkerne 480-490.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 5.

Joan Bunch, RP 478.

Ønske om ny asfalt på stierne.

Forslaget blev frafaldet af forslagsstilleren.

Forslag 6.

Joan Bunch, RP 478.

Ønske om bump på Rødovre Parkvej

Forslaget blev ikke vedtaget.

Afdelingsbestyrelsen retter henvendelse til Rødovre Kommune og gør opmærksom på, at der køres alt for stærkt på Rødovre Parkvej.

Forslag 7.

Joan Bunch, RP 478.

Ønske om flere skraldespande langs parkeringspladserne på græsplænerne.

Afdelingsbestyrelsen har allerede igangsat et tiltag vedr. flere skraldespande i Carlsro.

8. Valg af formand til afdelingsafdelingsbestyrelsen for 2 år.

På valg er Bolette Jensen (modtager ikke genvalg).

Fra forsamlingen meldte Niels-Erik Abcell sig som eneste kandidat, og han blev valgt til formand.

9. Valg af medlemmer til afdelingsafdelingsbestyrelsen for 2 år.

På valg er:

Jeanette Rasmussen (modtager genvalg)

Jens Jørgensen (modtager genvalg)

Britt Møller (modtager genvalg)
Marianne Hansen (modtager ikke genvalg).

Valgt uden modkandidater blev Jeanette Rasmussen, Jens Jørgensen og Britt Møller. Der stillede ikke en fjerde kandidat op, hvorfor pladsen er vakant.


10. Valg af 2 suppleanter til afdelingsafdelingsbestyrelsen for 1 år.

Der meldte sig *ingen kandidater* fra forsamlingen.

11. Eventuelt

Bolette Jensen sluttede mødet med at takke beboerne for deres fremmøde samt Anders Holmgren for ledelse af afdelingsmødet.

Mødet sluttede kl. ca. 22.00

22/5-17 Som dirigent:

Anders Holmgren, DAB