

Rødovre almennyttige Boligselskab
Afdeling Carlsro
Afdelingsbestyrelsen
Tlf. 3670 3304
Bestyrelsen@carlsro.dk



Til beboerne i Carlsro.

Maj 2022

Referat fra ordinært afdelingsmøde.

Onsdag den 11. maj 2022 - kl. 19.00 i Carlsrohallen.

Til stede var i alt 107 husstande ud af i alt 901 lejemål i Carlsro. Det gav 214 stemmer.

1. Velkomst og valg af dirigent.

Formand Peter Lund Sørensen bød velkommen til de fremmødte og præsenterede panelet, som bestod af ejendomsleder Frank Østergård og medlemmer af afdelingsafdelingsbestyrelsen, næstformand Jeanette Rasmussen, kasserer Karin Bregendahl, Jens Jørgensen, Flemming Bertelsen, Anette Brylov, Jan B. Hansen, Alex Thaysen-Jensen, Britt Hauschild Kanerva samt sekretær og referent Carina Sciacca.

Fra DAB deltog afdelingschef Sara P. Ipsen.

Herefter foreslog formanden, Sara P. Ipsen 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 3 forslag fra beboerne samt afdelingsbestyrelsen, som alle kunne behandles på afdelingsmødet. Afdelingsmødet var således lovligt og beslutningsdygtigt.

2. Valg af stemmeudvalg.

Dirigenten udbad sig kandidater til et stemmeudvalg, følgende husstande blev valgt: LV 335, RP 430 og RP 482.

3. Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning for perioden siden sidste møde.

Peter Lund Sørensen fremlagde bestyrelsens beretning, hvor de væsentligste punkter er refereret i det følgende.

3-årig kontrakt er indgået med YouSee

I november 2021 var beboerne til ekstraordinært afdelingsmøde omkring TV og internet i Carlsro. Her blev det besluttet, at forsætte med YouSee efter fremlæggelse af de forskellige muligheder.

Formanden pointerede at udviklingen går stærkt inden for området, hvilket også er grunden til, at bestyrelsen denne gang kun har indgået en 3-årig kontrakt.

I løbet af året vil YouSee flytte deres butik til Carlsro Hallen for én dag. Det er et tilbud til beboerne, som får mulighed for at tjekke, om de har den rigtige løsning.

Alle beboere indkaldes via brev på et senere tidspunkt.

Lån til vandværk

Forrige år vedtog afdelingen, at skifte vandværk ud i alle rækkehuse, fordi rørene er meget tilkalkede og rustne, hvilket betyder, at der mange steder ikke er det ønskede tryk i rørene.

Bestyrelsen vil derfor gerne starte udskiftningen så hurtigt, som det kan lade sig gøre.

Det blev stemt igennem på afdelingsmødet med overvældende flertal at rørene skal skiftes. Det blev også besluttet at optage lån, som vil øge huslejen med 2,26 %.

I dag betaler afdelingen negative renter på henlæggelserne, og afdelingen har nu tilstrækkeligt med henlæggelser.

Det betyder, at pengene bliver taget fra henlæggelserne i stedet for at optage det oprindelige lån. Det har bestyrelsen besluttet, hvilket betyder, at afdelingen kan spare ca. 0,5 % pr. år på huslejen. Bestyrelsen synes det giver god mening og håber, at beboerne er enige i denne beslutning.

Denne besparelse vil efterfølgende blive lagt ind i budgettet, som fremlægges senere, afsluttede formanden.

Arbejder på udvidelse af P-pladser

Gennem flere år har beboere i Carlsro ønsket flere parkeringspladser i bebyggelsen. Det er noget bestyrelsen arbejder på i øjeblikket med en forventning om at kunne fremlægge forslag på afdelingsmødet i 2023. Der er økonomi forbundet med etablering af disse p-pladser, så alt skal være på plads, inden beboerne kan præsenteres for forslaget, sagde formanden.

Robinietræer fældes

Carlsros Robinietræer, som danner en halv allé gennem Carlsro, har det desværre ikke godt. Mange træer er syge og flere og flere falder grundet svampesygdom.

Ved stormen den 29. januar 2022 faldt to træer mere.

Et ekspert-firma er blevet tilkaldt, så alle afdelingens Robinietræer gennemgås for sygdomme og ælde.

Resultatet af gennemgangen kan ses på kortet (nedenfor), hvor de røde og farvede prikker viser træer, som bør fældes med det samme eller snarest muligt. De hvide prikker viser træerne, som faldt i stormen. De gule prikker viser, træer som der skal holdes ekstra øje med, og de vurderes løbende. (de fleste er konstateret skal fældes)



Landsskabsgruppen i DAB har ansøgt kommunen om fældningen, og dette er blevet bevilget i sidste uge. Derfor vil ejendomskontoret i løbet af året få disse træer fældet med hjælp udefra. Afdelingen har vurderet, at opgaven er for stor til, at ejendomskontoret selv kan løse den. Carlsro er også forpligtiget til at plante nye træer, og lige så mange træer som vi fælder, lige så mange træer bliver genplantet.

Derudover har kommunen netop anmodet om, at vi får undersøgt de tre poppeltræer ved Langhuset. Dette arbejde foregår i denne tid.

Gadespejl

Afdelingen har for nylig opsat gadespejl på hjørnet af Lucernestien og Borgmester Gustav Jensens Vej.

Det er sket på baggrund af en beboerhenvendelse i starten af året, hvor der blev meldt om situationer, der kunne opfattes som trafikfarlige.

Bestyrelsen sætter stor pris på beboerhenvendelser, og dette er et tydeligt eksempel på, at en beboer oplever noget, der kan forbedres i Carlsro. Bestyrelsen er helt enige i forslaget og har derfor handlet hurtigt sammen med driften.

Derfor en stor opfordring til beboerne, ser I noget i Carlsro, som evt. kan ændres eller gøres bedre, så skriv gerne til bestyrelsen, så ser vi på forslaget, fremførte formanden.

Indkørsel forbudt skilte

Folk som besøger Carlsro kan desværre ikke finde ud af at færdes de rigtige steder, og de kører rundt på vores stier. Derfor er vi nødt til, at opsætte skilte flere steder i Carlsro, sagde formanden.

Brandvej

På bagsiden af Langhuset har der i længere tid været gener fra vognmænd og leveringsfirmaer, som kører på stien. Nu har afdelingen opsat to pullerter, så der ikke længere kan køre biler der. Brandbilerne har deres egne nøgler, hvis de skulle få brug for at komme ind på stien.

Voksenjul

Julefesterne kom heldigvis tilbage i 2021. Det var med stor glæde for bestyrelsen at kunne byde velkommen til voksenjul, som endnu en gang var en hyggelig eftermiddag med Luciakor og juleknas.

Børnejul

Børnejul blev afholdt dagen efter voksenjul. Dog med en lille ændring i år, da vores så velkendte julemand gennem mange år var blevet ramt af covid 19.

Heldigvis lykkedes det i stedet for, at få besøg af Paw Patrol, som i forhold til børnenes reaktion var en kæmpe succes.

Fastelavn

Det lykkedes også at få afholdt fastelavn med fastelavnsboller, kakao og at slå katten af tønden. Der blev fundet både kattedronninger og kattedronninger. En god fest for både børn og voksne, afsluttede formanden.

Ventelister

Vi har tidligere drøftet ventelister på afdelingsmødet. Bestyrelsen ville forsøge at få ændret venteliste-ordningen, som blev besluttet af den nuværende regering i 2020. Her besluttede regeringen at tildele 1/3 af boligerne til kommunen, 1/3 til den interne venteliste og 1/3 til eksterne, altså for folk som ikke står på venteliste.

Forsøget på at tildele beboere flere lejemaal fra den interne venteliste er desværre ikke lykket, fordi kommunen har afvist RABs forslag til en anden løsning.

Derfor er det nu kun hver 3. bolig, som bliver ledig, og som ikke skal bruges til genhusning i Helhedsplanen, som går til den interne venteliste.

Nye møbler udenfor i selskabslokalerne

Afdelingen har indkøbt nye møbler udenfor selskabslokalerne.

De gamle møbler er fordelt andre steder i Carlsro, hvor de er til glæde for beboerne.

Tak til medarbejderne

Gennem det sidste lange stykke tid har ejendomskontoret og de blå mænd løbet meget stærkt. Der er desværre en del langtidssygdom på kontoret, som har ramt afdelingen, og derfor har alle kæmpet for at nå hele vejen rundt.

I øjeblikket vil beboerne opleve ventetid på opgaver, dette skyldes en helt objektiv vurdering fra ejendomskontoret, som bestyrelsen støtter 100 %. Fx vurderes en vandhane som drypper ikke lige så vigtig, som et vandværk der er sprunget. Bestyrelsen håber på, at beboerne har forståelse for situationen. Kontoret har ansat midlertidige vikarer, så de kan udføre nogle af opgaverne, indtil de faste medarbejdere kommer tilbage igen.

En tak gik også til sekretæren, som løser mange opgaver bag kulisserne for bestyrelsen med både daglige opgaver, beboerarrangementer samt beboerbladet.

En sidste tak gav formanden til bestyrelsen. Fire medlemmer er på valg, og jeg håber meget, at I stadig er en del af bestyrelsen efter valget i aften, afsluttede formanden.

Med disse ord satte formanden beretningen til debat.

Spørgsmål fra beboerne til beretningen

BV 39 ønskede status på Helhedsplanen.

Formanden fortalte at bestyrelsen ikke er i besiddelse af en nyere status og viden end den der senest er sendt ud via nyhedsbrevet. Ydermere kendes fakta om evt. prisstigninger endnu ikke eftersom projektet endnu ikke har været sendt i udbud. Beboerne informeres straks der er nyt via nyhedsbreve, afsluttede formanden.

Herefter blev beretningen godkendt af beboerne i salen.

4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2022/2023 - samt en kort orientering om regnskabet for 2020/2021.

Dirigenten gennemgik de væsentligste ændringer i driftsbudgetter, forklaret nedenfor:

Konto 107 – vandudgifter. Vandudgiften er sat op som konsekvens af et større vandforbrug i året 2020/2021.

Konto 109 – renovation. Renovationsudgifterne er steget som følge af, at kommunen primært har reguleret grundgebyret.

Konto 120 – henlæggelser. Henlæggelserne er reduceret i forhold til sidste år. Det skyldes delvis, at afdelingen ikke længere henlægger overskudsafviklingen, samt at den ekstra henlæggelse i året er reduceret.

Konto 131 – renteudgifter. I budgettet 22/23 er der indarbejdet en negativ rente på 0,50 %, hvilket giver en renteudgift.

Konto 203 – andre ordinære indtægter. Fordi afdelingen ikke har en overskudssaldo, afvikles der ikke i året 2022/23.

Vedligeholdelsesarbejder i langtidsbudgettet for 2022/23:

Udover den løbende vedligeholdelse er der blandt andet afsat midler til:

- 3 mio. kr. til ny tagbelægning på institutionerne.
- 264.000 kr. til rensning af ventilation.
- Antennebudget 2022/23 er faldet med 11,00 kr. pr. måned.

Dirigenten spurgte forsamlingen, om de kunne godkende budgettet med huslejestigning på 1,97 %. Der var et overvejende flertal, som stemte for budgettet, ingen stemte imod og to blanke stemmer blev afgivet.

Gennemgang af regnskabet

Afdelingens regnskab 2020-2021.

Dirigenten kunne fortælle at afdelingens regnskab er godkendt af både afdelingsbestyrelsen og selskabsbestyrelsen og at afdelingsmødet har til opgave at tage det til efterretning.

Følgende kan særligt bemærkes:

- Der var et underskud på 455.782 kr. som er overført til resultatkontoen.
- **Konto 106 – ejendomsskatter.** Der er en besparelse på 183.000 kr. ejendomsskatten er ikke steget som forventet
- **Konto 114 – renholdelse.** Der har været en overskridelse på 259.000 kr. fordi der i året har været større udgifter til ekstra timer vedrørende funktionærer. Det skyldes primært sygdom. Endvidere har der været ekstra udgifter til corona-foranstaltninger på ejendomskontoret i kraft af rengøring og indkøb af sprit.
- **Konto 125 – ydelse vedr. lån til forbedrings arbejder.** Der er en besparelse på 579.000 kr. Der har i året 2019/20 været konverteret 6 forbedringslån, og dermed har afdelingen opnået en besparelse på den samlede låneydelse overfor kreditforeningen. Dette er korrigeret i budgettet for år 2021/22.
- **Konto 201.1 – almene boliger.** Der har været en mindre indtægt på 198.000 kr. Der er blevet udført færre køkkenmoderniseringer end forventet og dermed mindre lejetillæg.
- **Konto 201.4 Erhverv.** Der er en mindre indtægt på 251.000 kr. Der har været færre lejeindtægter fra erhvervslejemål end budgetlagt. Det giver et underskud på 455.782,00 kr. - afsluttede dirigenten.

Forsamlingen tog regnskabet til efterretning.

5. Behandling af indkomne forslag:

- a) Forslag fra afdelingsbestyrelsen:
Afdelingen overgår til faktisk istandsættelse.

Formanden indledte med at sige, at punktet har været oppe på tidligere afdelingsmøder. Denne gang er Carlsro blevet pålagt af RAB at tage punktet op igen, fordi der er store besparelser at hente for afdelingen såfremt man overgår til faktisk istandsættelse. Carlsro er den eneste afdeling i hele RAB, som endnu ikke er overgået til faktisk istandsættelse.

Kort fortalt arbejder afdelingen pt. med at udbetale et såkaldt NI beløb, hvor en ny tilflytter får udbetalt et beløb til maling af vægge og lofter i lejligheden.

Det er alle beboere, som allerede er bosat i Carlsro, som indbetaler til en NI pulje, hvor nye tilflyttere får et beløb til istandsættelse, når de flytter ind i et nyt lejemål.

Der vil være en stor besparelse ved at overgå til faktisk istandsættelse, fordi afdelingen kan opnå væsentlig bedre priser på malerarbejdet, da man samler mange arbejder og derved får stor rabat. En privat person, som kontakter en maler, kan ikke opnå den samme mængderabat.

Afdelingen kan spare halvdelen ca. 1 % af det budget, som forsamlingen netop har godkendt ved at overgå til faktisk istandsættelse. Det giver god mening, afsluttede formanden.

Ejendomsleder Frank Østergård fortsatte.

Efter at afdelingen har fået elektronisk fraflytningssyn, hvor alle lejemål er præcis opmålt, er afdelingens fraflytningspriser sendt i udbud, og afdelingen har fået meget gode priser på maling af vægge og lofter.

Der er kun tale om istandsættelse af vægge og lofter i dette forslag om NI-beløb. Istandsættelse af gulve, vinduer, radiatorer, træværk, rør, paneler og garderobe er en anden konto, sagde Frank Østergård.

Nedenfor ses eksempler på prisforskellen mellem NI beløb og faktisk istandsættelse = Carlsro pris. Oversigten blev gennemgået på mødet.

Type af bolig	Ni Beløb	Carlsro Pris	Besparelse
Lejlighed Max beløb	23.436 kr.	15.942,25 kr.	<u>7.841,75 kr.</u>
Lejlighed Normal	23.436 kr.	9.843,70 kr.	<u>13.592,30 kr.</u>
Rækkehus 2 Rum Max Beløb	16.208 Kr.	8.782,62 kr.	<u>7.425,38 kr.</u>
Rækkehus 2 Rum Normal	16.208 kr.	5.514,41 kr.	<u>10.693,59 kr.</u>

Frank Østergård nævnte yderligere, at man afdrager istandsættelsesbeløbet med 1 % pr. måned.

Afdelingen overtager 1 % af forpligtigelsen ved istandsættelsen.

Hvis man fx har boet i lejemålet i 100 måneder og skal fraflytte, så skal man ikke betale noget til normal istandsættelse.

Men hvis man flytter før de 100 måneder er gået fx 50 måneder før (4 år og 2 måneder), så skylder man halvdelen af det NI-beløb, man fik ved indflytningen.

Hvis afdelingen har faktisk istandsættelse, så skal beboeren betale halvdelen af, hvad det koster at få malet. Det er halvdelen af 5.514,41 kr. Fordi beboeren skal kun betale halvdelen af den faktiske pris istandsættelse af arbejdet.

I 2020 havde afdelingen 91 flytninger, og Carlsro udbetalte NI beløb til alle nye beboere, som flyttede ind i Carlsro.

Vi har været ude for, at fraflytter kun har boet 1½ år i lejemålet, og der skulle kun males i to rum. Den nye beboer har fået 23.436,00 kr. udbetalt, afsluttede Frank Østergård.

Spørgsmål til forslaget:

RP 314 spurgte om udbedring af skramme på paneler?

Frank Østergård svarede, at forslaget kun omhandler vægge og lofter, men tilføjede, at beboerne har godkendt Vedligeholdelsesstandard for Carlsro, hvor der fx står, at slagmærker (fx fra støvsuger) accepteres.

Afdelingen kan altid godkende en ny standard, men det kræver, at beboerne stiller forslag om dette til afdelingsmødet.

Vedligeholdelsesreglementer fortæller om, hvem der betaler for hvad.

RP 360 spurgte, hvordan man definerer maling af vægge.

Frank Østergård svarede, at afdelingen skal aflevere lofter og vægge hvide.

Hvis tapetet sidder fast maler man ovenpå.

Hvis ikke tapetet sidder fast damper man det af, grunder væggene så det er klar til savsmuldstopet, som efterfølgende males.

Det er jf. afdelingens Vedligeholdelsesstandard.

Ønsker beboerne ændringer i afdelingens Vedligeholdelsesstandard, skal man stille forslag om det på et afdelingsmøde, sagde Frank Østergård.

LV 509 spurgte om, man som beboer kunne få malet til samme priser, som afdelingen har opnået i udbud.

Frank Østergård svarede, at det kan man desværre ikke.

Forslaget blev vedtaget med stort flertal.

Dirigenten afsluttede med at sige, at afstemningen resulterede i, at den tidligere huslejestigning på 1.97 % nu efter afstemning var reduceret til ca. 1 %.

- b) Forslag fra Marianne Falck, Lucernevej 47:
Tilladelse til to husdyr i rækkehusene.

Beboeren begrundede forslaget, som blev debatteret.

Flere beboere kommenterede på forslaget og fremlagde holdninger der både bakkede op om forslaget og andre som var afvisende.
Da en håndsoprækning ikke tydeligt viste hvorvidt der var flertal, blev det besluttet at lave en skriftlig afstemning.

Stemmeudvalget optalte herefter stemmerne, som blev: 67 stemte for forslaget, 119 stemte imod forslaget. Der var 14 blanke stemmer

Forslaget blev ikke vedtaget.

- c) Rudi Borch Hansen, Bjødstrupvej 69:
Forslag om ændringer/alle med henvisning til Helhedsplanen.

Beboeren begrundede forslaget, som blev debatteret.

Dirigenten indledte med at fortælle, at de fremsendte spørgsmål vil påvirke økonomien i helhedsplanen, der er vedtaget samt godkendt af både kommunen og Landsbyggefonden. Desuden vil forslagene påvirke i en sådan grad at der vil skulle udarbejdes et nyt projekt, hvilket vil koste både tid og økonomi. Ydermere kunne dirigenten fortælle, at eftersom forslagene ikke er suppleret med beregninger af, hvad det vil koste beboerne så vil det ikke være muligt at stemme om forslagene på indeværende møde. Men at det jo altid er muligt som beboer at stille spørgsmål ved afdelingsmøderne og her få en god debat om de rejste udfordringer.

Et par beboere spurgte ind til, om helhedsplanen ville komme til afstemning såfremt at økonomirammen overskrides markant og dette kunne både bestyrelsen og DAB bekræfte.

- 6. Valg af formand til afdelingsbestyrelsen for 2 år.**
På valg var: Peter Lund Sørensen (modtager genvalg).

*Peter Lund Sørensen blev genvalgt som formand for en 2-årig periode.
Der var ingen modkandidater.*

- 7.a Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år.**

På valg var:
Karin Bregendahl (modtager genvalg),
Flemming Bertelsen (modtager genvalg),
Alex Thaysen-Jensen (modtager genvalg) og
Anette Brylov (modtager genvalg).

*Alle opstillede kandidater blev genvalgt for en 2-årig periode.
Der var ingen modkandidater.*

- 7.b Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år.**

Som suppleant blev Pia Stensgård, RP 482 valgt.

8. Eventuelt.

Formanden gjorde opmærksom på, at der ikke kunne besluttes noget under eventuelt.

En beboer efterlyste lån af værktøj og haveredskaber.

På afdelingens hjemmeside www.carlsro.dk kan man se, hvad afdelingen stiller til rådighed.

En beboer foreslog, at efterlyse det værktøj man skulle bruge. Efterlysningen kunne bringes på både Carlsro hjemmeside og på Facebook.

En beboer ønskede status på opsætning af lade standere i Carlsro.

Formanden svarede, at afdelingen afventer regeringens endelige stillingstagende til, hvad der tilbydes af ordninger til boligforeninger.

Bestyrelsen er positive over for at få ladestationer i Carlsro. Det skal blot også være en økonomisk god løsning for alle i Carlsro.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at beboeren kunne stille forslag om det på næstkommende afdelingsmøde.

En beboer ønskede urafstemning om forlaget om 2 husdyr i rækkerne.

Formanden svarede, at så skal beboere stille forslag om en urafstemning på et afdelingsmøde - inden den aktuelle afstemning finder sted på afdelingsmødet.

En beboer ønskede et andet system og tidsramme vedr. bookning af selskabslokalerne.

Formanden svarede, at så skal beboeren stille forslag om det på et afdelingsmøde.

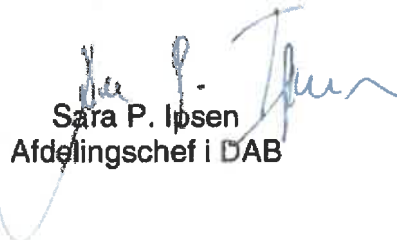
Forslag kan indleveres til bestyrelsen i løbet af hele året, og ikke kun op til et afdelingsmøde. Man kan sende en mail til bestyrelsen@carlsro.dk skriv venligst forslag til afdelingsmødet i emnefeltet.

Dirigenten tilføjede, at det er vigtigt at forslag formuleres tydeligt så det er muligt at stemme om dem, herunder at fremkomme med eventuelle økonomiske konsekvenser.

Formanden takkede de fremmødte og dirigenten for et godt møde.

Mødet sluttede kl. ca. 20.50.

Som dirigent:


Sara P. Ibsen
Afdelingschef i DAB