

13. maj 2026
Omdelt den 13. maj 2026

2. indkaldelse til ordinært afdelingsmøde
onsdag den 20. maj 2026 kl. 19.00 – dørene åbnes fra kl. 18.30
i Carlsrohallen på, Borgmester Gustav Jensens Vej 15

Dagsorden:

1. Velkomst.
2. Valg af dirigent.
3. Valg af stemmeudvalg.
4. Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning for perioden siden sidste møde.
5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2027/2028 - samt kort orientering om regnskabet for 2025/2026.
6. Indkomne forslag.
 - A) Forslag fra bestyrelsen om nedlægning af mal-selv-ordningen vedr. de hvide facader i rækkehusene.
 - B) Forslag fra bestyrelsen om lån af gratis selskabslokale ved dødsfald.
 - C) Forslag fra bestyrelsen om tilretning af Ordensreglementet.
 - D) Forslag fra Lucernevej 247 – etablering af P-pladser.
 - E) Forslag fra Rødovre Parkvej 404 og genindførelse af brændeovn.
7. Valg af formand til afdelingsbestyrelsen for 2 år.
På valg er Peter Lund Sørensen (modtager genvalg)
8. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år. På valg er: Flemming Bertelsen (modtager genvalg), Jean Martins (modtager genvalg), Alex Thaysen-Jensen (modtager genvalg) og Anette Brylov (modtager genvalg).

9. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år.
10. Kort status på, hvor langt vi er i Helhedsplan-projektet.
11. Eventuelt.

Adgang og stemmeret har alle myndige beboere. Der skal fremvises Id-kort eller huslejekvittering ved fremmøde. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt jf. vedtægterne § 14 stk. 3.

Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse. Adgang har tillige - men uden stemmeret - selskabets ledelse og repræsentanter for denne, samt lejere af erhvervslejemål. Selskabets ledelse kan bemyndige andre til at deltage i afdelingsmødet.

Forslag til budget 2026/2027 er vedlagt.

Til orientering kan vi oplyse, at det store budget for 2026/2027 og store regnskab for 2024/2025 kan afhentes på Ejendomskontoret fra dags dato.

Vi ser frem til et godt møde.

På Afdelingsbestyrelsens vegne



Peter Lund Sørensen
Bestyrelsesformand

Bilag: Budgetudkast for perioden 1. oktober 2026 – 30. september 2027.

Rødovre almennyttige Boligselskab

20. maj 2026

FORSLAG A

Forslag fra afdelingsbestyrelsen - mal-selv-ordningen vedr. de hvide facader nedlægges

Begrundelse:

Facaderne bliver ordnet til bunds i forbindelse med helhedsplanen.

Efterfølgende foretager afdelingen det nødvendige i forbindelse med vedligeholdelse.

Afdelingsbestyrelsen indstiller til afdelingsmødet at godkende:
at mal-selv-ordningen i rækkehusene annulleres.

På Afdelingsbestyrelsens vegne

Rødovre almennyttige Boligselskab

20. maj 2026

FORSLAG B

Forslag fra afdelingsbestyrelsen om, at der i forbindelse med dødsfald af en Carlsro beboer, at de efterladte kan benytte afdelingens selskabslokale(-rne) gratis

Afdelingen vil betale udgiften for lån af det lille lokale, som er 1.100,00 kr. og 1.500,00 kr. for lån af det store lokale.

Hvis man har brug for begge lokaler,

betaler afdelingen udgiften på 2.550,00 kr.

Alle priser er inklusive rengøring og optælling af service.

Afdelingen vil også betale udgiften til at sætte flag, hvis dette ønskes, på 300,- kr.

Det er en forudsætning at selskabslokalerne ikke i forvejen er udlejede.

Selskabslokalet kan kun lånes på begravelses-/bisættelsesdagen.

Dette gælder kun varige beboere (men også genhusede fra Carlsro) med folkeregisteradresse i Carlsro (forevisning af dødsattest).

Afdelingsbestyrelsen indstiller til afdelingsmødet at godkende:
at forslaget godkendes.

På Afdelingsbestyrelsens vegne



Forslag til afdelingsmødet den 20. maj 2026:

Forslag om Tilføjelse til ordensreglement

Tilføjelse til ordensreglementet

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om, at følgende to punkter tilføjes afdelingens ordensreglement:

1. Altaner

Det er ikke tilladt at bore huller i indhak på altanerne i Langhuset.

Det er ikke tilladt at male indhak på altanerne i Langhuset.

2. Tage på rækkehusene

Det er ikke tilladt at opsætte julepynt eller andre effekter på tagene på rækkehusene.

Det indstilles, at afdelingsmødet godkender tilføjelsen af de to punkter til ordensreglementet.

Fra: John Nielsen <john
Sendt: 29. april 2026 11:04
Til: bestyrelsen
Emne: forslag til afdelingsmøde d. 20 maj 2024

Da der er meget snak om manglende P pladser foran den nye vuggestue, går mit forslag ud på at omdanne de græspladser der er mellem P. pladserne det vil give 8-10 P.pldser. om man vil brolægge dem eller bare fjerne de store sten der ligger er for mig ligegyldig.

Med Venlig Hilsen
John Nielsen
Lucernevej 247

Emne: Forslag brændeovn

Fra: Diana Appel <dappe
Sendt: 6. maj 2026 08:13
Til: bestyrelsen@carlsro.dk
Emne: Forslag

Forslag til afdelingsmøde – genindførelse af mulighed for brændeovn

Jeg vil gerne stille forslag om, at det igen bliver tilladt at have brændeovn i vores rækkehuse.

Begrundelse:

For det første kan en brændeovn være en god og stabil varmekilde, især i perioder med høje energipriser. Den giver beboerne mulighed for at supplere den almindelige opvarmning og dermed reducere deres varmeudgifter.

Derudover bidrager en brændeovn til øget tryghed i tilfælde af strømsvigt eller andre situationer, hvor den normale varmforsyning ikke fungerer. Her kan en brændeovn være en vigtig backup.

Mange oplever også, at en brændeovn skaber en hyggelig atmosfære i hjemmet, hvilket øger livskvaliteten og trivsel i boligen.

Samtidig findes der i dag moderne og mere miljøvenlige brændeovne, som udleder markant færre partikler end ældre modeller. Det kan derfor overvejes at stille krav om, at kun godkendte og miljøvenlige ovne må installeres.

Forslag:

At afdelingen åbner op for, at beboere igen kan ansøge om tilladelse til at installere brændeovn, eventuelt under visse betingelser (fx miljøkrav, korrekt installation og godkendelse).

Jeg håber, at forslaget vil blive taget op til debat på afdelingsmødet.

Med venlig hilsen
Diana Appel

Rp 404

BUDGETUDKAST

for perioden

1. oktober 2026 - 30. september 2027

Budgettet indeholder en regulering af huslejen på 3,97%**Husleje almene boliger**

Nuværende gennemsnitlige husleje pr. år 1.095 kr. pr. m²
 Ny gennemsnitlig husleje pr. år 1.138 kr. pr. m²

Eksempler på den månedlige husleje ud fra boligtype

Boligtype	Antal m ²	Nuv. husleje	Ændring	Ny husleje
Enkeltværelse 1 rum	23,39	1.874	74	1.948
Enkeltværelse 1 rum	27,90	2.249	89	2.338
Etagebolig 1 rum	43,40	4.108	163	4.271
Etagebolig 1 rum	43,60	4.121	164	4.285
Etagebolig 2 rum	53,25	5.520	219	5.739
Etagebolig 2 rum	58,60	5.402	215	5.617
Etagebolig 2 rum	66,31	5.737	228	5.965
Etagebolig 2 rum	69,70	5.909	235	6.144
Etagebolig 2 rum	71,01	6.202	246	6.448
Etagebolig 3 rum	58,60	5.456	217	5.673
Etagebolig 3 rum	62,53	5.341	212	5.553
Etagebolig 3 rum	73,55	6.233	248	6.481
Etagebolig 3 rum	76,06	6.742	268	7.010
Etagebolig 3 rum	76,59	6.824	271	7.095
Etagebolig 3 rum	76,66	6.757	269	7.026
Etagebolig 3 rum	77,69	6.618	263	6.881
Etagebolig 3 rum	84,55	7.197	286	7.483
Etagebolig 3 rum	85,05	7.310	291	7.601
Rækkehus 2 rum	47,28	5.078	202	5.280
Rækkehus 2 rum	57,35	5.527	220	5.747
Rækkehus 2 rum	68,45	6.392	254	6.646
Rækkehus 2 rum	68,50	6.418	255	6.673
Rækkehus 3 rum	57,35	5.495	218	5.713
Rækkehus 3 rum	68,45	6.392	254	6.646
Rækkehus 3 rum	68,50	6.418	255	6.673
Rækkehus 3 rum	79,65	7.163	285	7.448
Rækkehus 4 rum	79,65	7.191	286	7.477

Opkrævning af boligforbedring vedrører facaderenovering og udgår i november 2027.

Antennebidrag	Nuv. bidrag	Ændring	Nyt bidrag
TV-pakke inkl. fast bidrag	341	0	341
Fast bidrag ved fravalg af TV-pakke	11	0	11

Afdelingen består af:	Antal lejemål	Lejemålsenheder	Areal i m ²
Almene boliger	901	901,0	60.939,70
Erhvervslejemål	22	35,0	2.053,70
Institutioner	4	23,0	1.330,58
Garager/carporte (1/5 enh.)	52	10,4	
I alt	979	969,4	64.323,98

Budgettet er:

Godkendt af afdelingsbestyrelsen den:

8. april 2026

Godkendt på afdelingsmødet den:

Rødovre almennyttige Boligselskab

- ✓ Medindflydelse
- ! Delvis medindflydelse
- ✗ Ingen medindflydelse

Konto	Udgifter	Regnskab	Budget	Nyt budget	Ændring
		2024/2025	2025/2026	2026/2027	
105.9	✗ Nettokapitaludgifter	2.303.380	2.304.000	2.304.000	0
106	✗ Ejendomsskatter	10.697.396	11.174.000	11.650.000	476.000 *
107	! Vandafgifter	3.301.687	3.403.000	3.637.000	234.000 *
109	! Renovation	4.290.983	4.537.000	4.531.000	-6.000
110	✗ Forsikringer	1.605.117	1.608.000	1.270.000	-338.000 *
111	! Afdelingens energiudgifter	1.119.237	1.373.000	1.208.000	-165.000
112	✗ Bidrag til boligorganisationen	5.295.381	5.569.000	5.157.000	-412.000 *
113	✗ Pligtmæssige bidrag	4.893.824	5.110.000	5.114.000	4.000
114	✓ Renholdelse	7.233.177	6.953.000	7.341.000	388.000 *
115	✓ Almindelig vedligeholdelse	1.578.803	100.000	1.451.000	1.351.000 *
116.1	✓ Planlagt vedligeholdelse og fornyelser	22.444.276	16.643.000	15.452.000	-1.191.000
116.2	Dækkes af tidligere henlæggelser	-22.444.276	-16.643.000	-15.452.000	1.191.000
117.1	✗ Istandsættelse ved fraflytninger	256.075	677.000	405.000	-272.000
117.2	Dækkes af henlæggelser	-256.075	-677.000	-405.000	272.000
118	✓ Drift af særlige aktiviteter	1.485.937	1.286.000	1.401.000	115.000
119	✓ Diverse udgifter	593.640	451.000	461.000	10.000
120/124	✓ Henlæggelser	22.470.372	22.842.000	24.280.000	1.438.000 *
125	✗ Ydelser vedr. forbedringsarbejder	6.370.801	6.387.000	6.352.000	-35.000
126	✗ Afskrivning på forbedringsarbejder	866.799	611.000	1.967.000	1.356.000 *
129.1	✗ Tab ved lejeledighed m.v.	177.936	92.000	0	-92.000
129.2	Dækkes af henlæggelser og disp.fond	-177.936	-92.000	0	92.000
130.1	✗ Tab ved fraflytninger	632.020	1.315.000	0	-1.315.000
130.2	Dækkes af henlæggelser og disp.fond	-486.224	-1.315.000	0	1.315.000
131	✗ Renteudgifter	1.193	0	0	0
133	✗ Afvikling af underskud fra tidligere år	825.000	881.000	616.000	-265.000 *
134	✗ Korrektion til tidligere års regnskab	118	0	0	0
Udgifter i alt		75.078.642	74.589.000	78.740.000	4.151.000
Konto	Indtægter	Regnskab	Budget	Nyt budget	Ændring
		2024/2025	2025/2026	2026/2027	
201.1	✗ Lejeindtægter fra almene boliger	63.431.592	65.241.000	69.372.000	4.131.000
201.1	✗ Lejetillæg	4.070.129	4.058.000	3.832.000	-226.000 *
201.4	✗ Lejeindtægter fra erhvervslejemål	2.697.192	2.639.000	2.777.000	138.000
201.5	✗ Lejeindtægter fra institutioner	1.310.958	1.350.000	1.436.000	86.000
201.6	! Kældre m.v.	89.588	101.000	22.000	-79.000
201.7	✓ Lejeindtægter fra garager og carporte	206.831	209.000	209.000	0
201.8	✗ Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål	6.752	7.000	7.000	0
201.9	✗ Merleje	-65.184	-65.000	-65.000	0
202	✗ Renteindtægter	965.135	199.000	250.000	51.000
203	! Andre ordinære indtægter	1.044.315	850.000	900.000	50.000
206.1	✗ Indgået fra tidligere afskrevne debitorer	145.796	0	0	0
206	✗ Korrektion til tidligere års regnskab	77.218	0	0	0
Indtægter i alt		73.980.322	74.589.000	78.740.000	4.151.000
Årets resultat / budgetbalance		-1.098.320	0	0	0

Likviditetsoversigt over planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser
over en periode på 30 år

År	Primo opsparet (kt. 401)	Henlæggelse (kt. 120)	Forbrug (kt. 116)	Ultimo opsparet (kt. 401)
2026/27	100.623.000	22.801.000	-63.452.000	59.972.000
2027/28	59.972.000	13.826.000	-15.991.000	57.807.000
2028/29	57.807.000	13.826.000	-16.199.000	55.434.000
2029/30	55.434.000	13.826.000	-18.267.000	50.993.000
2030/31	50.993.000	13.826.000	-14.505.000	50.314.000
2031/32	50.314.000	13.826.000	-13.023.000	51.117.000
2032/33	51.117.000	13.826.000	-12.582.000	52.361.000
2033/34	52.361.000	13.826.000	-13.224.000	52.963.000
2034/35	52.963.000	13.826.000	-13.299.000	53.490.000
2035/36	53.490.000	13.826.000	-13.763.000	53.553.000
2036/37	53.553.000	13.826.000	-11.727.000	55.652.000
2037/38	55.652.000	13.826.000	-13.490.000	55.988.000
2038/39	55.988.000	13.826.000	-12.141.000	57.673.000
2039/40	57.673.000	13.826.000	-12.903.000	58.596.000
2040/41	58.596.000	13.826.000	-12.224.000	60.198.000
2041/42	60.198.000	13.826.000	-14.214.000	59.810.000
2042/43	59.810.000	13.826.000	-12.192.000	61.444.000
2043/44	61.444.000	13.826.000	-13.819.000	61.451.000
2044/45	61.451.000	13.826.000	-13.240.000	62.037.000
2045/46	62.037.000	13.826.000	-13.741.000	62.122.000
2046/47	62.122.000	13.826.000	-12.595.000	63.353.000
2047/48	63.353.000	13.826.000	-15.365.000	61.814.000
2048/49	61.814.000	13.826.000	-14.115.000	61.525.000
2049/50	61.525.000	13.826.000	-14.072.000	61.279.000
2050/51	61.279.000	13.826.000	-14.442.000	60.663.000
2051/52	60.663.000	13.826.000	-13.915.000	60.574.000
2052/53	60.574.000	13.826.000	-12.328.000	62.072.000
2053/54	62.072.000	13.826.000	-16.029.000	59.869.000
2054/55	59.869.000	13.826.000	-13.236.000	60.459.000
2055/56	60.459.000	13.826.000	-12.700.000	61.585.000

Evt. OBS! til højre for kolonnen "Ultimo opsparet (kt. 401)" er et udtryk for, at likviditeten ikke er tilstrækkelig til at dække det forventede forbrug fra vedligeholdelsesplanen.

Forklaring på de stjernemarkerede konti på budgettets side 2

På budgettets side 2 er der konti, der er markeret med en stjerne og fremhævet med fed skrift. Det er konti, som nu vil blive forklaret nærmere nedenfor, da de udgør de væsentligste ændringer i budgettet i forhold til indeværende års budget.

106 Ejendomsskatter; Stigning på 476.000 kr.

De nye boligskatteregler betyder, at der i 2024 skal betales skat beregnet på grundlag af ejendomsvurdering for 2022. Vurderingen vil typisk være højere end tidligere år, og derfor indføres der et forsigtighedsprincip, hvor der automatisk trækkes 20% fra ejendomsvurderingen, inden der beregnes skat. Med de nye ejendomsvurderinger følger også væsentligt lavere satser på både ejendomsværdiskatten og den gennemsnitlige grundskyldspromille. I 2026 og 2027 kan grundskylden maksimalt stige med 3,50% af den fuldt indfasede grundskyld.

107 Vandafgifter; Stigning på 234.000 kr.

Stigningen skyldes at vandprisen forventes at stige.

110 Forsikringer; Fald på 338.000 kr.

Faldet skyldes at afdelingen er skiftet forsikringselskabet, hvilket har givet en besparelse.

112 Bidrag til boligorganisationen; Fald på 412.000 kr.

Faldet skyldes, at der ikke længere henlægges til selskabets dispositionsfond, da maksimumsbeløbet pr. lejemålsenhed er nået.

114 Renholdelse ; Stigning på 388.000 kr.

Stigningen skyldes at der i indeværende års budget har været afsat for lidt til lønninger ifm. ansættelse af nye medarbejdere. Derudover har der været en højere lønregulering i indeværende år end forventet.

115 Almindelig vedligeholdelse; Stigning på 1.351.000 kr.

Stigningen skyldes, at der afsætte et højere beløb til ikke planlagte vedligeholdelsesarbejder.

120/124 Henlæggelser; Stigning på 1.438.000 kr.

Stigningen skyldes at langtidsbudgettet er indeksreguleret med 2%. Derudover aftrappes driftsstøttelånet, som skal henlægges til afdelingens reguleringskontoen via konto 124.

126 Afskrivning på forbedringsarbejder; Stigning på 1.356.000 kr.

Stigningen skyldes primært, at der afvikles på lånet i egne midler til reovering af brugsvand, samt der afvikles med et lavere beløb på køkkenmodernisering end i indeværende år, da der kommer færre indtægter fra lejetillæg. Derudover afvikles der på lånet i egne midler til ombygning af byggelederkontor, hvor der kommer lejetillæg ind på konto 201.1 (dette betales af helhedsplanen indtil den er færdig).

133 Afvikling af underskud fra tidligere år; Fald på 265.000 kr.

Der afvikles med et lavere beløb på afdelingens resultatkonto end i indeværende år.

201.1 Lejetillæg; Fald på 226.000 kr.

Der forventes færre indtægter fra køkkenmodernisering end i indeværende år.

Fællesantennebudget for perioden 2026/2027

For beboere med TV-pakke:

Nuværende bidrag for TV-pakke	330
Nuværende fast bidrag	11
Nuværende bidrag i alt pr. måned	341
Ændring i bidrag pr. måned	0

Nyt bidrag pr. måned vil udgøre	341
--	------------

For beboere der har fravalgt TV-pakke, udgør antennebidraget de faste udgifter:

Nuværende fast bidrag	11
Ændring i fast bidrag	0

Ny fast bidrag pr. måned vil udgøre	11
--	-----------

Ændringen træder i kraft den 1. oktober 2026

Beregningsgrundlag for ovenstående antennebidrag				
	Regnskab 2024/2025	Budget for 2025/2026	Forv. regn. 2025/2026	Budget for 2026/2027
Udgifter til TV-pakke				
Overført fra sidste antenneregnskab	290.811	155.520	163.325	-59.158
Levering af TV-pakke fra YouSee	2.548.385	2.194.456	2.715.974	2.987.571
Copy-dan afgift (Verdens TV)		578.573		
Udgifter til TV-pakke i alt	2.839.195	2.928.549	2.879.299	2.928.414
TV-pakke pr. bolig udgør pr. md.	321	331	325	331
Faste udgifter:				
Administrationshonorar for 901 boliger	112.423	117.271	112.625	116.004
Faste udgifter i alt	112.423	117.271	112.625	116.004
Faste udgifter pr. bolig udgør pr. md.	10	11	10	11
Antenneregnskabet resultat:				
Antenneudgifter i alt jf. ovenstående	2.951.618	3.045.820	2.991.924	3.044.418
- Beboernes indbetalte aconto antennebidrag	-2.788.293	-3.045.820	-3.051.081	-3.044.418
Resultat overført til nyt regnskabsår	163.325	0	-59.158	0

Stigningprocent	10%
------------------------	------------