

Til beboerne i Rødovre Boligselskabs Afdeling 5

September 2014

Modernisering af badeværelse – kollektiv råderet i Rødovre boligselskabs afdeling 5

Det foreslås, at der i afdelingen etableres en pulje på 5 badeværelser, hvor beboerne kan vælge at gøre brug af den kollektive råderet til at få moderniseret badeværelser.

Der er indhentet tilbud på, hvad en standardpris på et badeværelse koster i afdelingen.

Prisen for et standard badeværelse i denne afdeling er beregnet til kr. 100.000,- inkl. omkostninger til Rødovre Boligselskab.

I prisen indgår såvel EI- VVS og malerarbejde samt eventuelt gulv og murerarbejde.

Det foreslås derfor, at der maksimalt kan tillades en omkostning på den pris et standardbad koster. Såfremt en beboer ønsker, at etablere et dyrere badeværelse, enten ved flere, andre eller dyrere elementer, vil et beløb ud over standardbeløbet, skulle indbetales af lejeren før igangsættelse af arbejdet. Beløbet kan ikke senere refunderes og er således en egenbetaling fra beboeren. Hvidevarer kan ikke indgå i projektet.

Såfremt et badeværelse bliver billigere end et standard badeværelse, vil den månedlige betaling blive tilsvarende mindre.

En beboer kan selv forstå moderniseringen. Arbejdet skal udføres korrekt og arbejder der kræver autorisation, skal dokumenteres med kvitteringer fra håndværkerne. Materialer skal være af en god og anerkendt kvalitet. Arbejdet skal godkendes af Rødovre Boligselskab. Ved arbejde i vådrum, skal Rødovre Boligselskab have adgang for at besigtige vådrumsmembran før der pålægges fliser eller lignende. Der udleveres manual fra Rødovre Boligselskab før arbejdet igangsættes.

Betaling

Betalingen foregår ved at afdelingen optager lån i selskabets dispositionsfond. Lånes i afdelingens egne midler eller i selskabets dispositionsfond, vil dette være med en lavere ydelse og dermed en lavere betaling for beboerne.

Der foreslås en tilbagebetalingstid på 20 år, idet et badeværelse har denne anslåede levetid.

Ved et lån i dispositionsfonden vil prisen pr. måned udgøre kr. 500,- pr. lejemål.

Lån i dispositionsfonden vil være diskontoen plus 1 %. Renten fastsættes en gang årligt.

Det er muligt for afdelingen af låne i dispositionsfonden, såfremt der er tilstrækkelige midler i dispositionsfonden.

Hovedbestyrelsen modtager hvert år ansøgninger fra afdelingerne til udlån fra dispositionsfonden, og vil hvert år i november eller december give tilsagn til de ansøgende afdelinger, dog således, at ingen afdelinger forfordes. Det kan betyde, at en ansøgning ikke imødekommes, og at den billige finansiering derfor kan betyde, at puljen med badeværelser evt. udskydes 1 år eller mere.

Såfremt afdelingen har et overskud på regnskabet, og ikke har underskud fra tidligere år, vil dette overskud gå til ekstraordinært afdrag på afdelingens lån i dispositionsfonden. Beboerens betaling ligger fast i hele lånets løbetid.

Et gennemsnitslejemål i afdelingen har en månedlig husleje på kr. 3553,-

Ydelsen vil derfor udgøre en stigning på op til 14,1 % af huslejen i de lejemål der får det nye badeværelse.

Såfremt puljen ikke er opbrugt 2 år efter vedtagelsen, standses projektet. Der må så søges om en ny pulje på et beboermøde.

Efter godkendelse på afdelingsmødet skal projektet og låneoptagelse i forbindelse hermed godkendes i kommunen og i selskabsbestyrelsen.

Evt. tidligere kollektive råderetter vedr. badeværelser bortfalder ved vedtagelse af dette forslag.

Godkendt på afdelingsmøde den 22. september 2014

REFERAT VEDRØRENDE AFD.5`S BEBOERMØDE AFHOLDT

PÅ RØDOVREGÅRD DEN 26. maj 2014 kl. 19.00

Fremmødte: afdelingsbestyrelsen +22 beboere

Formand Tommy Riis bød velkommen og præsenterede gæsterne Leif Hennings fra administrationen, Åge vores ejendomsfunktionær og Susanne Voigt fra hovedbestyrelsen

Hvorefter at Tommy gik over til dagsorden.

Dagsorden;

- Sag nr.1 Valg af dirigent
- Sag nr.2 Valg af referent og stemmeudvalg
- Sag nr.3 Beretning for den forløbne periode
- Sag nr.4 Fremlæggelse af afdelingens årsregnskab til godkendelse
- Sag nr.5 Godkendelse af forslag til ny revideret husorden
- Sag nr.6 Godkendelse af forslag til vedligeholdelsesreglement, kollektiv- og individuel råderet.
- Sag nr.7 Indkomne forslag
- Sag nr.8 Eventuelt

- Sag nr.1 Valg af dirigent
Susanne Voigt blev foreslået og valgt.
Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at mødet var lovligt indvarslet.
- Sag nr.2 Valg af referent og stemme udvalg
Kirsten blev valgt til referent og Leif og Anette blev valgt til stemmeudvalg.
- Sag nr.3 Beretning for den forløbne periode:

Så er det igen blevet tid til at aflægge beretning for afdelingsbestyrelsens arbejde i den forgangne periode.

Den 3. oktober fik bestyrelsen, beboermødets tilladelse til at igangsætte en stor renovering af afdelingens ni blokke. Renoveringen omfatter en tag- og vinduesudskiftning, samt gavl- og facadeisolering. Formålet med renoveringen er at, den over 65 år gamle afdeling også i fremtiden kan tilbyde attraktive boliger. De hastig stigende energipriser skal ikke være en truende ekstra regning, når det årlige varmeregnskab gøres op. Vi tager også et miljømæssigt ansvar og nedbringer samtidig vores energjudgifter.

Beboermødets beslutning viser rettidig omhu. Det store byggeprojekt, som vi delvist gennemfører, sammen med afdeling 10 på den anden side af Birkmosevej, er nu igangsat af bygherren Rødovre Boligselskab.

På grund af projektets størrelse, var et EU-udbud nødvendigt. Det rådgivende ingeniørfirma Pállson Arkitekterne blev valgt til at styre den store opgave, hvor også

entreprenør arbejdet skal i EU-udbud. Begge afdelingsbestyrelser, er som beboernes repræsentanter med i et byggeudvalg, der også består af boligselskabet og rådgiveren. Udvalget har være samlet en håndfuld gange. Det er vores opfattelse at bestyrelsernes indsigelser og anmærkninger til de forslag vi bliver præsenteret for, bliver debatteret med respekt for os beboere og behandlet seriøst af vores rådgivere.

Det forventes at de første synlig tegn på at renovering er gået i gang, vil kunne ses til november og at projektet kan afsluttes i 2016. Nærmere information og varsler om dette vil følge på et senere tidspunkt.

På beboermødet sidste år, blev det også besluttet at det skulle undersøges om det kunne betale sig at opsætte solceller, når taget alligevel skal skiftes. Vores rådgiver har nu udarbejdet et forslag til hvordan afdelingen i fremtiden kan spare penge på elregningen til vores varmecentral, fælles belysning og vaskerier. Det kan ske ved opsætning af et mindre solcelleanlæg, et lignende forslag blev vedtaget på afdeling 10's beboermøde for nogle uger siden.

Til trods for at byggeprojekt har fyldt en stor del af bestyrelsesarbejdet, har vi også haft tid til andet.

I november kunne vi for anden gang afholde en hyggelig julestue, hvor der var mulighed for at klippe og klistre, synge julesange og indkøbe små håndlavet julegaver og ikke mindst møde naboerne. Til trods for lidt færre deltager end tidligere, var dagen vellykket og bestyrelsen påtænker at afholde julestue igen i år.

Naboerne, ja faktisk alle beboere i Rødovre Boligselskab får også lejlighed til at mødes til en beboerdag, på Rødovre gård, søndag den 14 september. Her vil afdelingsbestyrelserne og selskabet byde på en række aktiviteter og oplevelser og jeg har ladet mig fortælle at der blandt de fremmødte beboer vil blive trukket lod om én måneds gratis husleje. Flere informationer om dette store engagement på tværs af selskabets afdelinger, vil blive sendt ud når tiden nærmer sig.

For snart et år siden blev leveringen af afdelingens tv- og internet lagt i hænderne på Brøndby Net og Dansk Kabeltv. I det store og hele har løsningen været smertefri for de fleste, men nogle har dog oplevet problemer med periodiske udfald af tv og internet. Det er i øvrigt muligt at tilmelde sig en SMS tjeneste hos Dansk Kabel tv, der giver besked om kendte drift problemer i ens område. Oplever man disse udfald opfordres man til skrive dato og tidspunkt ned i en logbog, og henvende sig til Dansk Kabeltv med oplysningerne.

Hos YouSee, der leverer vores tv-signaler, er det nu også muligt, mod betaling at blande sine kanaler inden for både mellem- og fuldpakken. Har man kun fuldpakken fordi man gerne vil se en enkelt eller to kanaler i denne pakke, kan man regne på om det kan betale sig at skifte til mellempakken og en bland selv løsning. Så betaler man kun for de tv-kanaler man ønsker at se.

I løbet af perioden har varmmester Carsten Haasum og gårdmændene haft travlt i afdelingen. Der var i vinterens løb stor ros til snerydningen og i løbet af foråret er der blandt andet blevet fældet og beskåret træer, så afdelingens grønne områder forsat kan stå flotte og fine til gavn for os alle. Der er gjort forberedelser til grillpladsen på trekanten under egetræet og snart vil en nyindkøbt grill kunne tages i brug. I perioden har gårdmand Erik Thomsen efter en årrække i afdelingen valgt at søge ny udfordringer. På

beboerens vegne valgte vi i afdelingsbestyrelsen at takke Erik for hans mangeårige indsats i afdelingen, med et buket blomster og et gavekort til noget god mad på en lokal restaurant.

Siden Erik stoppede har afdelingen haft hjælp af afløsere og i øjeblikket er det Mads, vi ser hjælpe til i afdelingen. Rødovre Boligselskab har fundet en ny gårdmand til os, der vil tiltræde når hans nuværende stilling i afdeling 13 kan besættes med en ny mand.

Punktet affaldsløsning er ved at blive en føljeton i mine beretninger. Endnu engang har Kommunen udskudt fristen for hvornår vi skal starte på kildesortering, boligselskabet arbejder forsat på at få beregnet prisen på en løsning der holder sig inden for de allerede på budgettet afsatte penge.

Sidste år blev der sat røgalarmer op i alle lejligheder, og for få uger siden fik vi i afdelingen bevis for at de virker. Ved 5-tiden om morgenen udbrød der brand i en kvistlejlighed på Gunnekær. Naboen hørte røgalarmerne og slog alarm til brandvæsnet, der hurtig var på stedet. Alle beboere kom ud i tide. Til trods for at kvistlejligheden blev fuldstændig raseret af branden, kunne alle naboerne i den berørte blok heldigvis flytte tilbage i deres lejligheder umiddelbart efter brandslukningen.

Til dette møde kan vi i afdelingsbestyrelsen fremlægge et nyt Vedligeholdes reglement, samt Råderetskatalog til afstemning. Begge dele er udarbejdet i samarbejde med Rødovre Boligselskab, der har afholdt et par workshops for afdelingsbestyrelserne, hvor der blandt andet blev oplyst om nye regler og lovgivning på boligområdet. Disse ændringer er indarbejdet i vores ny forslag, som vi indstiller til at beboermødet godkender.

Ligeledes har vi arbejdet med at revidere og opdatere vores gældende husorden, der sidst har været kigget på for 10 år siden. I to dage har afdelingsbestyrelsen debatteret husordenen punkt for punkt, og fundet en ny skrivestil. Generelt er det de samme regler, der gælder nu som tidligere, dog er der fortaget mindre justeringer og moderniseringer af enkelte regler. Bestyrelsen er åbne overfor eventuelt ændringsforslag her fra beboermødet, når punktet senere skal behandles. Vi håber på at I vil tage vel imod vores nye forslag til de fælles regler og hensyn, vi bør have når vi bor under samme tag.

Til sidst kan jeg kort oplyse om

- At den planlagte udskiftning af kælderdøre er påbegyndt.
- at der i perioden har været afholdt 11 bestyrelsesmøder, to repræsentantskabsmøder i boligselskabet og fire møder i byggeudvalget. Ligeledes har flere fra afdelingsbestyrelsen varetaget forskellige poster i BL Kreds 9, i boligselskabets teknik- og miljø udvalg, byggeudvalg, Brøndby Antenneforening samt i hovedbestyrelsen.

På afsluttende vis vil jeg som afgående formand sige stort tak til den siddende bestyrelse - det har været en fornøjelse at debattere sager og at arbejde sammen med jer, ikke mindst i forbindelse med udarbejdelsen af den nye husorden og omkring vores store byggesag.

Har I gode ideer eller spørgsmål, er I velkommen til at besøge bestyrelsen, den anden mandag i måneden mellem 19:00 og 19:30 på Birkmosevej 27 kld.

Skriftligt kan vi kontaktes via vores e-mail Bestyrelsen@rb5.dk eller med et brev i vores postkasse.

Der blev spurgt til, hvornår der kommer grill på grillpladsen, Tommy mente om et par måneder. Der fulgte en snak om brug af grill med kul kontra gas på grund af røgen. Enighed om at man skal tage hensyn.

Der blev også spurgt til affalds ordningens ikrafttrædelse, hvortil Leif svarede engang i det nye år.

Herefter blev beretningen godkendt.

Sag nr.4 Fremlæggelse af årsregnskabet

Leif fremlagde årsregnskabet, som udviser et underskud på 87.585.00, der skyldes indkøb af sæbe til de nye vaskerier.

Årsregnskabet blev godkendt.

Sag nr.5 Husorden.

Husorden blev gennemgået punktvis.

Under Altaner pkt. 5 blev græsarealerne tilføjet (også under hensyntagen).

Under Fællesarealer blev det debatteret, hvorledes en handicappet med et tungere køretøj skal forholde sig. Enighed om, at hvis der bliver problemer, må boligselskabet se på muligheden for at reservere en plads.

Under Vaskeri og Selskabslokale blev der gjort opmærksom på, at der er en fejl.

Om søndagen kan vaskeriet benyttes kl. 09-21.

Husorden blev godkendt med nogle få rettelser.

Sag nr.6 Vedligeholdelsesreglement, kollektiv- og individuel råderet.

De 3 reglementer blev gennemgået af Leif.

Alle 3 reglementer blev godkendt.

Sag nr.7 Indkomne forslag

Forslag 1 om ompostering af penge fra konto om skimmelsvamp til legeplads blev vedtaget med 7 stemmer imod.

Forslag 2 om etablering af solcelleanlæg blev drøftet. Anlægget producerer strøm til forbrug her og nu (der kan ikke gemmes eller sælges strøm). Med en tilbagebetalings tid på 10 år er det et miljøvenligt tiltag. Økonomisk forventes en besparelse på omkring 500.000,00 på de 10 år. Forslaget blev vedtaget med 7 stemmer imod.

Forslag 3 om valg af ny formand da Tommy fraflytter afdelingen kunne tillige betyde, at der skal vælges nye medlemmer til bestyrelsen. De valgte personer skal følge den afgåendes valgperiode. For formanden er det til september 2015.

Valg af formand: Trygvi Streymness blev valgt.

Da der således blev en ledig bestyrelsespost, skulle der vælge et nyt medlem for perioden frem til september 2015

Valg af afdelingsbestyrelses medlem blev Anja Krogsgaard.

Til suppleanter blev Morten Petersen og Verner Svensson valgt gældende til september 2014.

Sag nr.8 Eventuelt

Kirsten opfordrede alle, der vasker i vaskerierne, til at afbestille deres resttid af reserveringen, da det kommer den næste, der skal vaske til gode.

Det blev foreslået, at der skulle mere lys op ved postkasserne. Flere mente ikke, at det var nødvendigt.

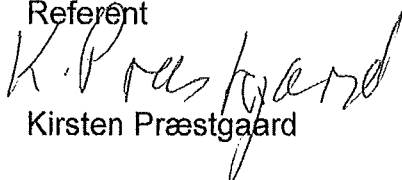
Vi har problemer med, at folk går rundt og roder i vores affald, men vi kan ikke gøre noget i øjeblikket, vi må afvente den nye affalds sortering. Vi er desværre ikke de eneste, det er i hele Storkøbenhavn.

Der var nogle beboere, der spurgte, om der ikke kunne komme flere sten på parkeringspladserne, da der var store vandpytter rundt omkring. Da bestyrelsen d. 12 maj var på markvandring (det styrt regnede), blev vi opmærksom på dette og Haas vil sørge for at bringe dette i orden.

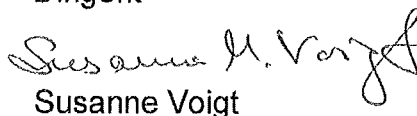
En beboer har observeret, at et rum i vores kælder bliver brugt til opbevaring af diverse møbler og da dette ikke er lovligt, vil det blive undersøgt.

Dirigenten takkede for god ro og orden. Mødet sluttede kl. 21,15
Rødovre d.26 maj 2014

Referent


Kirsten Præstgaard

Dirigent


Susanne Voigt

Råderet - kollektiv- finansieret af afdelingen forbedringer af køkken og/eller bad Godkendt på afdelingsmøde den 26. maj 2014

Grundlaget for den kollektive råderet - afdelingsfinansierede forbedringer i boligen findes i lov om almene boliger § 37b.

På et ordinært afdelingsmøde har beboerne i afdeling 5, besluttet, at den enkelte lejer kan få forbedret lejlighedens køkken og/eller bad for afdelingens regning.

De lejere, som ønsker at benytte sig af denne mulighed, skal forinden acceptere en lejeforhøjelse, der svarer til afdrag og forrentning af den udgift, der skal afholdes i lejligheden.

Lejeforhøjelsen vil bortfalde efter en periode på 10 år for køkkenforbedring og på 20 år for forbedring af bad. Ved fraflytning overtager den nyindflyttede lejeforhøjelsen i restløbetiden. Det skal bemærkes, at lejeforhøjelsen vil kunne indgå ved beregningen af individuel boligstøtte.

Hvad koster det?

Udgiften til moderniseringen kan i år 2014 finansieres af afdelingen inden for en ramme på 75.000 kr. for køkkenet og 100.000 kr. for badet.

Det vil pt. give en huslejestigning på op til 660 kr. for køkken og pt. 500,- kr. for bad om måneden.

Hvis de samlede udgifter til moderniseringsarbejderne er mindre end rammebeløbet, vil huslejestigningen selvfølgelig blive mindre.

Hvis udgifterne derimod overstiger de 75.000 henholdsvis 100.000 kr. for den enkelte modernisering, vil vi ikke igangsætte arbejderne før lejeren har indbetalt differencen til Rødovre Boligselskab.

Der kan ikke overføres beløb fra den ene ramme til den anden.

Hvilke arbejder er ikke forbedringsarbejder?

Som ordet siger, er det udgifter til arbejder, der moderniserer lejlighedens køkken eller bad, der kan finansieres indenfor den økonomiske ramme.

Det betyder, at vedligeholdelsesarbejder ikke kan finansieres med en forbedringslejeforhøjelse. Defekte installationer, eksempelvis en utæt faldstamme, eller eventuelle ændringer af utidssvarende installationer ud fra lovgivningsmæssige krav, betales fortsat af afdelingens vedligeholdelseskonto.

Det er lejeren, som sørger for og afholder udgiften til at vedligeholde det lejede med maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden.

Således kan eksempelvis udgifter til maling af vægge eller slibning og lakering af gulvet i køkkenet ikke medtages i finansieringen.

Projektet trin for trin

Et nyt køkken eller bad kræver store investeringer, og samtidig er det en stor indretnings- og planlægningsopgave.

Der er meget, der skal tages stilling til, og vi skal sikre, at kvaliteten af arbejderne står mål med investeringerne.

Vi har opstillet 8 trin for forbedringsarbejderne, der på den ene side giver beboeren en høj grad af medindflydelse på det færdige resultat, men som også skal sikre et tilfredsstillende håndværksmæssigt resultat.

Din samarbejdspartner i denne sag vil være:

Rødovre Boligselskab
Driftsafdelingen
Brandholms allé 11
2610 Rødovre
Tlf. 36 70 31 31

E-mail: drift@rbbolig.dk

1. Før du går i gang

Du har sikkert allerede nogle ideer til forbedringsarbejderne. Du er måske blevet inspireret fra reklamer eller fra besøg hos venner eller andre lejere i afdelingen.

Det er vores erfaring, at mange af vores beboere får brugbare og gode ideer ved besøg på udstillinger hos leverandører, der er specialister på området, og som har et godt ry. Skriv ideerne ned, det kan være at du fik brug for dem senere.

2. Hjemmebesøg

Den bedste vejledning får du imidlertid først ved et hjemmebesøg af en konsulent. En professionel rådgivning er vigtig.

Ligeledes skal der foretages en præcis opmåling, så indretningsforslaget og det følgende tilbud bliver korrekt i forhold til dit konkrete køkken og i overensstemmelse med dine ønsker.

Fortæl konsulenten, hvor mange penge, der kan investeres i det nye køkken. Ingen af parterne er tjent med, at du får et indretningsforslag, der skyder forbi målet.

Hvis du finder, at denne fremgangsmåde er besværlig, eller du ikke umiddelbart har nogle ønsker til forbedringsarbejderne, kan du overlade opmåling m.v. til Rødovre Boligselskab. Så vil vores faste håndværkere stå for arbejdet.

3. Indretningsforslag og tilbud

Indretningsforslag, tilbud og efterfølgende faktura stiles til Rødovre Boligselskab, som i givet fald skal rekvirere arbejdet. Du skal selvfølgelig også forlange at få en kopi af materialet.

Det er en god ide, hvis du bliver præsenteret for indretningsforslaget personligt af firmaet, så du kender forslaget i dybden og ved, hvad tilbuddet omfatter. Indretningsforslag og tilbud skal indeholde en produktbeskrivelse, en tegning, en tilbudsliste og gerne noget billedmateriale af de valgte produkter.

4. Hårde hvidevarer

Den kollektive råderet giver ikke mulighed for at få medfinansieret hårde hvidevarer.

Imidlertid har lejeren ret til for egen regning at lave sædvanlige installationer i boligen, som f.eks. installation af vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine, køleskab, komfur m.v.

De hårde hvidevarer skal være i standardmål for at sikre fremtidig udskiftning.

Det installerede tilhører lejeren, hvorfor det er lejeren som dækker alle udgifter til vedligeholdelse og reparation.

Hvis lejeren ved fraflytning fjerner sine hårde hvidevarer og f.eks. køkkenet ikke længere kan fungere normalt, vil der blive stillet krav om retablering.

5. Aftale med Rødovre Boligselskab

For at sikre, at kvaliteten er i orden, skal Rødovre Boligselskab godkende forbedringen.

Ved hjælp af en budgetcheckliste gennemgår vi, at alle følgearbejderne i forbindelse med arbejdet er medtaget.

Eventuelle manglende priser indhentes, og der opstilles et samlet budget for forbedringsarbejderne.

Herefter vil vi udarbejde en forbedringsaftale, hvoraf lejestigningen vil fremgå.

6. Ordre

Når du har underskrevet forbedringsaftalen, vil Rødovre Boligselskab iværksætte arbejderne.

7. Montering og overdragelse

Der er altid gener forbundet med forbedring af køkkenet eller badeværelse.

Mange lejere ønsker selv at aftale en tidsplan med firmaerne for arbejdernes udførelse, derfor giver vi også mulighed for dette, hvis du ønsker det.

Det er rart at få indflydelse på, hvornår arbejderne skal udføres og selv styre håndværkernes adgang til lejemålet.

Når arbejderne er færdige, skal Rødovre Boligselskab syne og godkende arbejdet.

Ved etablering af badeværelser skal Rødovre Boligselskab kontrollere opsætningen af vådrumsmembran før gulv og vægbeklædning endeligt monteres.

8. Betaling

Sagen afsluttes når Rødovre Boligselskab betaler for de udførte arbejder. Det skal understreges, at vi først betaler, når arbejdet er synet og godkendt.

Dette betalingsprincip skal alle firmaer acceptere, hvis de vil udføre forbedringsarbejder i Rødovre Boligselskab.

Korrespondance stiles til:

Rødovre Boligselskab

Driftsafdelingen
Brandholms allé 11
2610 Rødovre

Tlf. 36 70 31 31

E-mail: drift@rbbolig.dk

REFERAT

Til:	Samtlige medlemmer af hovedbestyrelsen		
Mødetype:	Hovedbestyrelsesmøde		
Mødetid:	Onsdag den. 17.12.2014 kl. 17.00		
Mødested:	Rødovre Boligselskab, Brandholms Alle 11, Rødovre - bestyrelseslokalet		
Vor ref.:	LH	Referat udsendt den:	17. december 2014
Øvrigt: -	Afbud:		

Dagsorden:

1. Bestyrelsesforhold:

Bestyrelsen består den 17. december 2014 af følgende:

	Valgt af	Afgår
Birgitte Pedersen (formand)	Repræsentantskabet	December 2015
Susanne M. Voigt	Repræsentantskabet	December 2016
Sanne Sørensen	Repræsentantskabet	December 2015
Dan Norén	Repræsentantskabet	December 2016
Niels Viuf	Repræsentantskabet	December 2015
Trygvi Streymnes	Repræsentantskabet	December 2016
Grethe Kujack	Repræsentantskabet	December 2015
Jan Hansen	Medarbejderne	December 2015
Lene Due Unold	Rødovre kommune	December 2017

Bent Lyngsig er ansat som direktør.

Indstilling: at bestyrelsen tager punktet til efterretning.

Bestyrelsen tog punktet til efterretning.

2. Udsendte referater/Opfølgning:

Udsendte referater:

Byggeudvalget og repræsentantskabsmøde

Referater taget til efterretning.

3. Igangværende sager:

Affaldsordning i Rødovre:

Afdeling 2 er færdig i denne uge. De øvrige kommer i 2015.

4. Beretning:

- a) Formand: Repræsentantskabsmødet den 29. januar.
Der indkaldes til kl. 18:00.

Kursusudvalget.
Går godt.

RødovreNet
Internet, muligheder undersøges pt.
Afdeling 13 kobles op på TV delen den 1. februar, det er uklart vedr.
internettet.
Orienteret om mulig ny afdeling til RødovreNet.

Formandsmøde
Godt møde, der skal gøres mere ud af adgangen via hjemmesiden til
kontier.

Møde med RAB
De kommer ud til et temamøde og fortæller om driftssamarbejder.
Fællesrepræsentation og styringsdialog drøftet.
Bjarne Zetterstrøm kommer ud til temamødet og fortæller om hvad
effektiviseringsrapporten betyder for os.

- Direktør: Personale.
Der er internt opslag på varmemester i afdeling 17.
Afløser i afd. 13 har sagt op . Ny afløser på i 4 mdr.

Salg af Ørbygård
Skøde underskrevet, ny refusionsopgørelse udarbejdes.

Ydelseskataloger
Alle ydelseskataloger er udarbejdet, mangler behandling hos
afdelingsbestyrelser i afdeling 11 og 22. Der aftales møder med dem i det
nye år.

E-gain
Der er holdt temamøde og der følges op i det nye år.

5. Ansøgninger om lån fra dispositionsfonden samt godkendelse af diverse køkken og bad renoveringer.

Der er indkommet ansøgninger fra følgende afdelinger til badeværelser og køkkener.

Afdeling	Søger til	Antal	Beløb	Beløb samlet	Løbetid	
3	Badeværelser	5	100.000	500.000	2 år	Disp.lån
11	Badeværelser	5	90.000	450.000	2 år	Disp.lån
12	Badeværelser	5	100.000	500.000	2 år	Disp.lån
14	Badeværelser	5	115.000	575.000	2 år	Disp.lån
5	Badeværelser	5	100.000	500.000	2 år	Disp.lån
				2.525.000		

Afdeling	Søger til	Antal	Beløb	Beløb samlet	Løbetid	Finansiering
11	Køkkener	5	70.000	350.000	2 år	Lån egne midler
14	Køkkener	10	70.000	700.000	3 år	Lån egne midler hvis muligt
5	Køkkener	10	75.000	750.000	3 år	Lån egne midler

Der er tale om udvidelse af beslutningerne fra sidste møde. Der skal kun tages stilling til de med gule overstregninger. Afdeling 5's ansøgninger.

Det indstilles at også afdeling 5, som de øvrige afdelinger, får godkendt køkken og badepuljer, samt den tilhørende finansiering.

Bestyrelsen godkendte afdeling 5,s ansøgninger.

6. Hjemfald.

Rødovre Boligselskab har 5 afdelinger der er omfattet af hjemfaldspligt. De 5 afdelinger er 1, 2, 5, 17 og 13.

For afdeling 13's vedkommende er det dog kun som en ubebygget grund.

Hjemfaldet betyder kort sagt, at kommunerne kan tilbagekøbe grundene, for vores vedkommende mod at overtage restgæld samt betale den oprindelige grundpris til os.

Det vil ikke være muligt at optage lån til forbedringer m.v. såfremt vi ikke køber os ud af hjemfaldspligten. Det vil altså gøre større renoveringer umulige af gennemføre.

Der har været nedsat en fælles kommunal arbejdsgruppe for kommunerne i Københavns vestegn, der har forhandlet med BL på boligselskabernes side.

Der er lavet opgørelser over størrelser på grundene, ejendomsvurderingerne, hjemfaldstidspunkt med videre.

Forhandlingerne er resulteret i at der gives en rabat på 80,5 % på de beregnede beløb.

Rabatterne er givet for bl.a. at sikre, at afdelingerne fortsat har en husleje, der kan betales og kommunerne dermed en mulighed for at opfylde lovens forpligtigelser med hensyn til at skaffe borgerne tag over hovedet.

Det betyder, at vi betale flg. for at frikøbe afdelingerne. Beregnet som optagelse af realkreditlån på 30 år.

	Pris før rabat	Pris efter	Stigning i leje /kvm/år
Afd. 1	6.801.297	1.325.220	40 – 10 kr. det første år
Afd. 2	7.338.282	1.410.365	36 – 10 kr. det første år
Afd. 5	14.131.879	2.753.569	10 kr.
Afd. 17	4.943.690	963.268	8 kr.

Afdeling 1 og 2 vil herefter stige med kr. 10 pr. kvm pr. år til 30 kr. er nået, herefter stiger beløbet med $\frac{3}{4}$ af enten pris- eller lønstigningerne i Danmark.

Det foreslås, at RB i forhold til afdeling 1 og 2 via dispositionsfonden giver lån til betaling af forskellen mellem den husleje der kan opkræves (10,- kr.) og ydelsen på lånet henholdsvis 30 og 26 kr.

Når afdelingerne er nået op på selv at betale hele lånet, fortsætter ydelsen med at stige med $\frac{3}{4}$ - takten. Merydelsen går herefter til at afdrage det lån der gives fra dispositionsfonden.

Belastningen på dispositionsfonden forventes at ligge på ca. 100.000 første år, herefter faldende. Det forventes at en tilbagebetaling vil kunne starte efter 5 -6 år – alt efter udviklingen i løn og prisudviklingen i Danmark.

Der er i forbindelse med brugen af samme model for hjemfald i København i år 2000 lavet en speciallovgivning på dette område. Det betyder, at vi selvom vi har uddelegeret kompetencen til køb og salg af selskabets ejendomme til hovedbestyrelsen, skal sagen behandles i Repræsentantskabet.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender, at der optages lån til dækning af omkostningerne til hjemfald samt at dispositionsfonden giver ydelsesstøtte i form af lån til afdeling 1 og 2. Endvidere at bestyrelsen indstiller til repræsentantskabet, at denne indstilling godkendes. Endelig bemyndiges administrationen til at aftale endelig optagelse af lån m.v. med landsbyggefonden samt andre interessenter når revisionens påtegning og endelige beregning af aftalen foreligger.

Sluttelig bemyndiges administrationen til at aftale med Rødovre kommune, at den nu meningsløse hjemfaldsservitut på afdeling 13 slettes.

Bestyrelsen godkendte lånoptagelse og ydelsesstøtte til afdeling 1 og 2.

Bestyrelsen bemyndigede administrationen til at aftale sletning af hjemfaldsservitut med Rødovre Kommune.

Der gøres opmærksom på enkelte tal, i forbindelse med grundkøbet er behæftet med usikkerhed. Dette afklares med BL og revisor.

7. Fugtmålere i afdeling 5 og 10

I forbindelse med, at der sker renovering af klimaskærmen i afdeling 5 og 10, har vi i administrationen diskuteret, om tiden er inde til at afprøve fugtmålere, der kobles op på den maskine der i forvejen aflæser varmemålerne samt røgalarmerne.

Det vil derfor være muligt for lejerne selv at følge med i, hvordan temperaturen og luftfugtigheden i lejemålet udvikler sig. Målingerne vil ligeledes blive logget hos Ista. Når afdeling 5 og 10 er interessante at bruge, hænger det sammen med, at vi ved, at der ved tætninger af ejendomme ofte kan komme fugtskader som følge af, at der ikke luftes nok ud når den naturlige ventilation forsvinder.

Der foreligger notat om datasikkerhed og brugen af de indsamlede data fra professor dr. Jur. Peter Blume, der konkluderer, at systemet kan iværksættes uden at være i konflikt

med persondataloven. Ved opsætningen skal vi informere om, at data logges, og at data vil kunne tilgås af Rødovre Boligselskab for bl.a. at undgå fugtskader i lejemålene.

Vi vil gerne sætte målerne op nu, så vi kan lave målinger før og efter renoveringen.

Såfremt målerne give de ønskede resultater, - færre skimmesvampsager, vil der senere komme et forslag til, at alle afdelinger får tilbudt opsætning gennem dispositionsfonden. Prisen for målerne er 350 kr. pr. måler inkl. opsætning. Samlet pris for de to afdelinger er ca. kr. 180.000.

Når vi har evalueret på målerne, vil bestyrelsen blive orienteret, og der skal tages stilling til, om målere skal opsættes i alle afdelinger.

Afdelingen skal afholde et afdelingsmøde før opsætning kan finde sted. Afdelingsbestyrelsen anbefaler, at systemet opsættes.

Det indstilles, at der gives tilskud på 180.000 fra dispositionsfonden til afdeling 5 og 10 til opsætning af fugtmålere i alle lejemål.

Bestyrelsen godkendte tilskudet på 180.000.

8. Forretningsorden, herunder konstituering.

Forretningsorden gennemgås.

Der skal foretages følgende valg:

Der vælges også suppleanter for 1 år til udvalgene.

Næstformand af sin egen kreds for en 1-årig periode.

Susanne M Voigt er pt. valgt

Næstformanden skal vælges blandt de beboervalgte medlemmer af bestyrelsen.

Susanne M Voigt blev valgt.

Desuden vælger bestyrelsen af sin egen kreds for en 1-årig periode

2 medlemmer til Vedtægtsudvalget,

Pt. er Susanne M. Voigt og Dan Norén valgt. Sanne Sørensen er suppleant.

Genvalg til alle.

2 medlemmer til Teknik- og Miljøudvalget

Pt. Susanne M. Voigt og Grethe Kujack er valgt. Jan Hansen er suppleant.

Grethe Kujack og Jan Hansen valgt, Niels Viuf valgt til suppleant

2 medlemmer til kursusudvalget.

Pt. er Niels Viuf og Sanne Sørensen valgt. Susanne M. Voigt er suppleant

Sanne Sørensen og Susanne M. Voigt valgt, Trygvi Streymnes valgt til suppleant.

Bestyrelsen vælger 4 medlemmer til kredsrepræsentantskabet for en 1-årig periode.

Pt. er Susanne M. Voigt , Grethe Kujack, Sanne Sørensen og Dan Norén er valgt.

Genvalg til alle. Trygvi Streymnes valgt til suppleant.

Der vælges tillige 1 suppleant til kredsrepræsentantskabet. Susanne M. Voigt er Pt. valgt og indtrådt som medlem

Trygvi Streymnes valgt.

3 medlemmer til byggeudvalget for en 1-årig periode. Formanden er født medlem og formand for dette.

Sanne Sørensen, Jan Hansen og Dan Norén er Pt. Valgt.

Genvalg til alle.

1 medlem for en 1-årig periode til boligorganisationernes fællesrepræsentation i Rødovre, Sanne Sørensen er Pt. Valgt

Susanne M. Voigt valgt.

1 suppleant for en 1-årig periode til boligorganisationernes fællesrepræsentation i Rødovre Susanne M. Voigt er Pt. valgt.

Birgitte Pedersen valgt som suppleant.

Det indstilles, at der gennemføres valg samt at forretningsordenen gennemgås og vedtages
Forretningsordenen gennemgået og vedtaget.

9. Revisionsprotokollat

Revisionen har fremsendt revisionsprotokollat til bestyrelsens godkendelse.

Underskrevet version foreligger på mødet.

Protokollatet vil blive gennemgået på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager protokollatet til efterretning og underskriver dette.

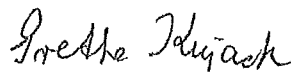
Bestyrelsen tog protokollat til efterretning og underskrev det.

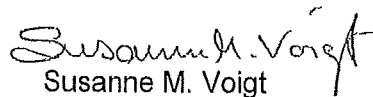
10. Eventuelt

11. Godkendelse af referat

Referat godkendt


Birgitte Pedersen (formand)


Grethe Kujack


Susanne M. Voigt


Trygvi Streymnes


Jan Hansen


Niels Viuf


Sanne Sørensen


Dan Norén


Lene Due Unold