

Til beboerne i Brøndby Boligselskab, afd. 603-0, Brokær

I henhold til Brøndby Boligselskabs vedtægter § 14, stk. 1-3, indkaldes hermed til ordinært afdelingsmøde



Omdeles senest 23. april 2024

Tirsdag den 30. april 2024 kl. 18.30 i Kilden, Nygårds Plads 31

Dagsorden

1. **Valg af dirigent** Henrik Dreyer er foreslået
2. **Valg af referent**
3. **Valg af stemmeudvalg**
4. **Fremlæggelse af bestyrelsens beretning for 2023**
5. **Fremlæggelse af regnskab 2023**
6. **Godkendelse af budget 2025**
7. **Behandling af indkomne forslag**
8. **Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter**
 - 8.A **Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer frem til ordinært afdelingsmøde 2026**
 - Marianne Cramer (modtager ikke genvalg)
 - Erik Tange (modtager genvalg)
 - Lasse Lindhoff Skou (modtager genvalg)
 - 8.B **Valg af 2 suppleanter for 1 år frem til 2025**
 - Simon Justesen (modtager genvalg)
9. **Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer** – Det er tidligere blevet besluttet, at valget sker af og blandt bestyrelsens medlemmer på det førstkommende møde i bestyrelsen. Derfor skal der ikke vælges, men punktet tydeliggøres.
10. **Eventuelt**

Mødet starter præcist kl. 18.30. Dørene åbnes kl. 18.10.

Medbring venligst sundhedskort til mødet som gyldig dokumentation for at deltage som beboer på afdelingsmødet.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Det har på flere fronter været et anderledes år. Vi slap fri af coronaen, men blev så på andet år ramt af krigen i Ukraine – med de tårnhøje energipriser til følge. Heldigvis nyder vi godt af fjernvarme, der dog i 2024 har varslet prisstigninger. Tilsvarende vil der være stigende priser på vand.

Derfor har vi set på, hvor vi kan optimere el-, varme- og vandforbrug, så vi kan gå fremtiden i møde på en mere klimabevidst og bæredygtig måde.

Det ligger i tråd med boligselskabets strategi, der fokuserer på nogle af FN's 17 Verdensmål – bl.a. et om klimaet. Heldigvis er vi allerede godt på vej i den retning, strategien viser os. I den forbindelse er vi stadig i gang med at undersøge mulighederne for at få solceller på tagene, men her er der desværre en lovgivning, som pt. ikke gør det attraktivt.

Derudover er varmecentraler, ventilation og lyskilder gennemgået, og der skal ses på, om optimering af vvs-installationer som f.eks. blandingsbatterier også kan bidrage til besparelser.

De to varmecentraler i de to lavhuse skal totalrenoveres i 2024, men skal dog samtænkes med evt. nye solceller.

Udskiftning af vinduer Nygårds Plads 11-17 og 12-18

Udskiftningen har som bekendt trukket i langdrag, men lang om længe – i september 2023 begyndte udskiftningen i nr. 11-17, og arbejdet er nu ved at være afsluttet i nr. 12-18. Og det er virkelig noget beboerne er glade for.

Som ved alle sådanne projekter er der visse udfordringer, og her taler vi især om sammenhæng mellem de enkelte håndværkere. Det har på ingen måde været optimalt, hvilket er påtalt over for entreprenøren utallige gange.

Dørsagen

Også her er der langt om længe lys forude. Når året 2024 er gået, skulle alle døre gerne være skiftet i hele Brokær. Det er planen, at arbejdet går i gang ca. 1. maj 2024 og varer ca. ½ år. Ja det var planen. Desværre har der været udfordringer med den valgte leverandør, så nu skal vi i gang med en ny udbuds-runde. Det forsinker projektet med op til 2 måneder.

Reelining/foring af faldstammer

Som følge af projektet med døre og vinduer mv. er projektet med foring af faldstammer udsat til 2024/2025. Der har været enkelte udfordringer med nogle faldstammer i Nykær 61-67, som dog er udbedret, eller ved at blive det. Ingen tvivl om at dette projekt trænger sig meget på i 2024.

Vaskerier

Vi har renoveret samtlige vaskerier med ny maling, skridsikre klinker på gulve osv.

El-ladestandere

Vi har undersøgt om ledningsnettet overhovedet kan anvendes til at etablere ladestandere, herunder, hvor eventuelle ladestandere mv. skal placeres. Oplægget er, at der kan etableres 2-4 ladestandere ved hvert hus, og at etableringen betales af boligselskabet.

På det ekstraordinære afdelingsmøde i januar 2024 er forslaget vedtaget, ligesom regler for parkering på p-pladser med ladestandere. Herudover blev det på mødet vedtaget at inddrage en mindre del af det grønne areal ved Nygård Plads 4-10 til ny p-pladser, herunder p pladser til el-biler.

Kravlegården

Klientellet har ændret sig, og der er salg af euforiserende stoffer. Der er gøende hunde, og det grønne område bruges som toilet. Beboerne er meget utrygge ved at passere området.

Situationen er/var helt uholdbar, og vi bad i 2022 kommunen om at gå ind i sagen. Det har resulteret i, at vi har solgt et stykke jord i området mellem butiksbbygningen ved Nygårds Plads nr. 2 og henimod garagerne i Solkær. Kommunen har nu opført et nyt opholdssted a la den gamle kravlegård, dog med opsyn og begrænset åbningstid. Den nye kravlegård blev indviet af kommunen den 29. januar 2024.

Legepladser

I vores afdeling har vi 3 legepladser af ældre dato. Derfor har vi i bestyrelsen talt om en opdatering, hvor fokus vil være på fantasi og motorik. Lasse er kommet med et idékatalog over de forskellige muligheder, men legepladser er ikke billige. Vi skal nok regne med, at en enkelt legeplads vil koste omkring 300.000-500.000 kr. Derfor er det et projekt, der vil løbe over nogle år. Og som priserne på materialer er lige nu, vil det være et projekt, vi venter lidt med, indtil priserne på materialer rammer det lidt mere normale niveau.

Rengøring

Vi har i årets løb fået nyt rengøringsfirma, som efter indkøringsproblemer nu ser ud til at fungere nogenlunde tilfredsstillende. De er i hvert fald synlige i opgangene.

Vi har dog stor fokus på økonomien, da det nye firma er noget dyrere, end vi oprindeligt fik oplyst.

Afdelingens økonomi, vedligeholdelse og fremtidsplaner

Afdelingen har generelt en sund økonomi, og med gode driftsbesparelser fra vores varmemester er det, på trods af stadig stigende priser på håndværkere, lykkedes at komme ud af 2023 med et yderst fornuftigt regnskab.

For de kommende år er der, ud over den løbende vedligeholdelse, bl.a. følgende *foreløbigt* planlagte investeringer:

- Dørsagen – udskiftning af "sikkerhedsdøre" i 2024.
- Vinduer i højhusene 2025 og 2026.

- Foring af faldstammer i 2024 og 2025.
- Yderligere vinduesudskiftning og energioptimering – 10 års plan.

Der er jo nok at tage fat på i fremtiden, og bestyrelsen ser frem til endnu et spændende og travlt år, hvor vi også ser lidt længere frem og har fokus på de kommende projekter med døre og vinduer, erhvervslejemål, rørføring, tage mv.

Til sidst takkes alle for et super godt samarbejde i årets løb.

Jørn Nysum Schoop

Formand Brokær

7. Indkomne forslag til afd. 603's ordinære afdelingsmøde d. 30. april 2024

Forslag er indskrevet og samlet i dette dokument sammen med forslagsstillernes begrundelse for forslagene. Afdelingsbestyrelsen er i besiddelse af alle indleverede forslag. Der er kun nævnt adresser på forslagsstiller pga. data loven.

Beregnete forslags huslejekonsekvens bliver ved vedtagelse, lagt oven i den varslede huslejestigning i pop regnskabet.

Forslag til afdelingsmødet 2024

Forslag 7.1 Skilt med beboers nummerplade på Nygårds Plads 11-17
<p>Nygårds Plads 13, 1. th. Fra Nygårds Plads 11-17 lave en skilt og give beboernes nummerplade på.”</p> <div style="text-align: center;"> <p>Beboernummerplade</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">Gæsten parkere</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○</div> </div> <p>På kant</p> </div>
Forslag 7.2 Bilparkering for biler med gule nummerplader
<p>Afdelingsbestyrelsen</p> <p>Biler med gule nummerplader (erhvervsbiler) må kun holde på vores p-pladser mandag til fredag i tidsrummet kl. 07.00-17.00</p> <p>Derved opnås en bedre udnyttelse af vores p pladser, således at der er flere p pladser til beboerne i aften- og nattetimer.</p>
Forslag 7.3 Regnskab godkendes fremover af afdelingsbestyrelsen
<p>Organisationsbestyrelsen</p> <p>I organisationsbestyrelsen blev det på OB-møde d. 5/3 drøftet, at godkendelsen af regnskaberne for de enkelte afdelinger føres tilbage til, at det er bestyrelsen, der godkender regnskabet, som det også står i vedtægterne §18 stk. 1. Regnskabet vil stadig blive fremlagt på afdelingsmødet på samme måde som i dag. Derfor vil OB have følgende forslag med til de enkelte afdelingsmøder:</p> <p>Det foreslås, at regnskabet fremover godkendes af afdelingsbestyrelsen. Grunden til, at denne ændring foreslås, er, at det så ikke kræver, at et afdelingsmøde skal afholdes senest i maj måned, men kan afholdes helt frem til slutningen af september.</p>