

## Referat ordinært afdelingsmøde i afd. 603-0 Brokær

Tirsdag den 25. april 2023 kl. 18.30

Kulturhuset Kilden, Nygårds Plads 31, 2605 Brøndby

Tilstede: 69 lejemål (138 stemmer)

Organisationsbestyrelsen: Eva Leander Mikkelsen, Annette Jönsson

Drift: Lokalinspektør Per Lydersen, varmemester Bo Søgaard

Administration: Forretningsfører Jesper Grønhøj Løvkilde, forvaltningskonsulent Jack Havmand, kommunikationsmedarbejder Lisbeth Rasmussen.

Advokat Henrik Dreyer

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Valg af stemmeudvalg
4. Fremlæggelse af bestyrelsens beretning for 2022
5. Godkendelse af regnskab 2022
6. Godkendelse af driftsbudget 2024
7. Indkomne forslag
8. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter
  - a. Valg af afdelingsformand frem til ordinært afdelingsmøde 2025
  - b. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer frem til ordinært afdelingsmøde 2025
  - c. Valg af 2 suppleanter frem til næste ordinære afdelingsmøde
9. Evt. valg af repræsentantskabsmedlemmer
10. Eventuelt

Farve på stemmesedler: Orange

Punkt	Referat
1. Valg af dirigent	Afdelingsformand Jørn Nysum Schoop bød velkommen og præsenterede bestyrelsen og de fremmødte fra organisationsbestyrelsen og Brøndby Boligselskab. Derpå foreslog han Henrik Dreyer som dirigent. Henrik Dreyer blev valgt og takkede for valget. Han konstaterede, at afdelingsmødet var rettidigt indkaldt med udsendelse af indkaldelse med dagsorden efter forskrifterne den 24. marts.
2. Valg af referent	Lisbeth Rasmussen valgt.
3. Valg af stemmeudvalg	Per Lydersen og Bo Søgaard blev valgt.
4. Fremlæggelse af bestyrelsens beretning for 2022	Afdelingsformanden fortalte, at beretningen er blevet udsendt både sammen med Brokær Nyt og sammen med endelig dagsorden.

Han supplerede med at fortælle, at udskiftning af vinduer i lavhusene er i udbud, og at planen er at gå i gang med første lavhus midt i august og slutte i december. Andet lavhus laves derefter med sluttidspunkt efter planen i april 2024. Det har taget lang tid, bl.a. fordi man har skullet tage højde for nye regler omkring brand.

Udskiftningen af døre er også på vej. Man håber på en dispensation, så man slipper for en udskiftning af alle døre.

Der er videoovervågning under installation i Nykær – bl.a. i haven.

Prøvevaskeriet i Nykær 67 er faldet godt ud – de mest slidte vaskerier skiftes efterfølgende.

Der er kommet nyt rengøringsfirma, og som sædvanlig er der lidt udfordringer med at få tingene til at falde på plads.

Der kommer ny restaurant i erhvervslejemarkedet, hvor Café Nielsen har været.

I de kommende år skal der også udskiftes døre og vinduer i højhusene, og så skal faldstammerne fores.

Afdelingen har solgt et stykke jord på den anden side af pizzeriaet til kommunen, hvor den vil opføre en pavillon til Kravlegården. Planen er, at den opføres hurtigst muligt.

Der skiftes LED-lys, der skal skiftes varmecentraler og blandingsbatterier.

Solcellerne på de 2 lavhuse fungerer ikke. Lovgivning spænder ben for nye solceller pt. Man må ikke lave det fælles for 4 bygninger – det skal laves i hver bygning for sig. Der er stort pres fra BL på politiske ordførere for at få lovgivning ændret.

Derpå var der spørgsmål og bemærkninger fra salen.

Det blev bemærket, at det nye rengøringselskab støvsuger på bagtrapper. Det havde beboeren ikke oplevet før.

Der blev spurgt til tidshorisont for elladestandere. Forvaltningskonsulenten fortalte, at udbud er færdigt 20. april. Der er 12-16 ugers ventetid i forhold til etablering. Det ser dog stadig ud til at blive i år.

Afdelingsformanden fortalte, at boligselskabet gerne vil betale for etablering af ladestandere. Man er nået frem til etablering af 5 dobbelte ladestandere rundt om i afdelingen. De kommer til at optage parkeringspladser hist og her.

	<p>Der blev spurgt om der er strøm nok til at levere til standere. Det er der.</p> <p>Der blev spurgt til, hvor LED-lys udskiftes, og om det dæmpes/kan dæmpes. Det bliver der kigget på, for trygheden er vigtig.</p> <p>Der blev spurgt til mangel på parkeringspladser. Er der noget nyt om evt. at tage noget af græsset ved carportene. Jørn svarede, at det er noget, der kigges på.</p> <p>Der blev takket for nye fliser ved 4-10.</p> <p>En beboer påpegede, at hun blev rystet over, at man måske skal af med græsplæner til fordel for parkeringspladser. Der er mange børn i 4-10, og der er brug for hvert et græsstrå. Hun havde talt ledige pladser, og det havde vist sig, at der er pladser, hvis man går over på den anden side af højhuset.</p> <p>Dirigenten spurgte, om der var flere kommentarer og konkluderede derpå, at beretningen blev taget til efterretning.</p>
<p>5. Godkendelse af regnskab 2022</p>	<p>Nettokapitaludgifter er lidt lavere end budgetteret. Der er merforbrug på bl.a. el på fællesvaskeriet. Kursreguleringer har givet en stor negativ afvigelse. Der har været en stor ekstraregning på vand, da det var en regning fra året før, der blev betalt. Renteindtægterne har været højere.</p> <p>Resultatet er et overskud på 1.176.132 kr., hvilket er flot for 2022, påpegede forvaltningskonsulenten.</p> <p>Afdelingsformanden bemærkede, at han havde varslet et underskud i beretningen. Det skyldes, at beretningen laves før det endelige årsregnskab er klar. Man er gået fra et underskud på driften til at have et overskud. Men det er forbruget på driften, der gør, at man lægger op til en huslejestigning.</p> <p>Regnskabet blev godkendt.</p>
<p>6. Godkendelse af budget 2024</p>	<p>Budgettet lægger op til en huslejestigning på 4,97 % pga. stigende udgifter.</p> <p>Henlæggelser stiger i budgetforslaget pga. alle de opgaver, der skal laves: Vinduer, rør-foringer, armaturer.</p>

	<p>De variable udgifter omfatter renholdelse – stigning skyldes overenskomstæssige lønstigninger og kontrakter med indeksstigninger.</p> <p>Alm. vedligeholdelse falder, da man har forsøgt at planlægge det meste vedligehold og tage det fra henlæggelserne.</p> <p>Forvaltningskonsulenten blev bedt om at forklare, hvad det betyder pr. kvadratmeter.</p> <p>Stigningen er pr. kvadratmeter pr. år. I budgettet står det fordelt på de forskellige lejlighedstyper. 4,9 % er et gennemsnit for alle lejemål.</p> <p>Budgettet blev vedtaget.</p> <p>Det grønne regnskab er stadig ikke færdigt. Det præsenteres for bestyrelsen, organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet, når det er færdigt.</p> <p>Dirigenten påpegede, at man nok kan hente et eksemplar på ejendomskontoret, hvis man er nysgerrig.</p>
<p>7. Indkomne forslag</p> <p>7.1 Tilladelse til at holde en hund</p>	<p><i>Forslagstekst:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Mere liv i området</i></li> <li>• <i>Mange har glæde af at have en hund, kan give livskvalitet</i></li> <li>• <i>Tror det er et ønske for mange, med flere fordele end ulemper</i></li> </ul> <p><i>Jeg ved, at der er nogle boligafdelinger andre steder, der laver regler om hvilke hunderacer, der ikke er tilladte - også at de skal veje under fx 12 kilo.</i></p> <p><i>Der skal selvfølgelig være regler om hensyn til beboerne.</i></p> <p>Forslagsstiller ønskede ikke at motivere yderligere.</p> <p>Det blev påpeget, at forslaget har været oppe mange gange, og at afdelingen er blevet præsenteret som allergivenlig. Beboeren er bange for hunde, så hun siger nej.</p> <p>En beboer mente, at man burde været flyttet et andet sted hen, hvis man gerne vil have hund. Man har kunnet se på kontrakten, at det ikke er tilladt.</p> <p>En anden påpegede, at hunde støjer, og at det ikke er rart at vade rundt i hundelorte.</p>

	<p>En beboer påpegede, at man gerne må have fugle og kaniner, som også kan give allergi.</p> <p>Afdelingsformanden tilføjede, at der også er øgede driftsudgifter forbundet med hunde. Der er noget, som skal reetableres, så det vil betyde en huslejestigning. Ofte rækker depositum ikke.</p> <p>Forslagsstiller mente, at der burde være plads til forbedringer, og at der bør være rummelighed.</p> <p>Det blev atter bemærket, at hvis man gerne vil have hund, så må man flytte et andet sted hen.</p> <p>Et flertal stemte imod forslaget, så det er fortsat ikke tilladt at holde en hund.</p>
<p>7.2 Tilladelse til at holde en kat</p>	<p><i>Forslagstekst: Mange kan ikke få børn eller vælger børn fra. En kat vil kunne fylde noget af det tomrum, nogle har. Mange lider af ensomhed, som kan bringe alvorlige psykiske lidelser med sig for både unge og ældre. Her ville en kat også kunne hjælpe på livsglæden hos mange mennesker. En kat generer ikke andre beboere, de hverken larmer eller bliver set af andre. De ødelægger typisk ikke andet end beboerens egne møbler. Ved bekymringer for eventuelle skade på lejligheden, foreslås en fx forhøjet betaling til B-ordning for katteejere.</i></p> <p>Forslagsstiller ønskede ikke at motivere yderligere.</p> <p>En beboer påpegede, at han ikke har noget imod det, hvis det er kat eller hund, der ikke larmer. Men han stemmer imod, fordi folk med allergi er flyttet ind på den baggrund, at kat og hund ikke er tilladt.</p> <p>Det blev bemærket, at det kan koste ekstra i istandsættelse.</p> <p>Det blev bemærket, at man ikke kan lave en forhøjet betaling til istandsættelse.</p> <p>Et flertal stemte imod forslaget, så det er fortsat ikke tilladt at holde en kat.</p>
<p>7.3 Mulighed for at bruge flagstand til markering af fødselsdage og lignende</p>	<p><i>Forslagstekst: Man skal selv medbringe flag og sætte flaget og skifte til vimpel efter brug. Flagstangen er 12 meter og flaget skal passe til størrelsen. Flag kan eksempelvis købes hos Dahls Flagfabrik.</i></p> <p>Forslagsstiller motiverede, at det altid er rart med pynt.</p>

#### 7.4 Blomstereng på græsareal foran Nygårds Plads 4-10

Bestyrelsen spurgte til, hvordan det skulle styres.

Forslagsstiller foreslog, at man kan få gæster eller familie til at hejse tilsvarende flag af samme størrelse.

Afdelingsformanden påpegede, at det kræver en nøgle, for der er låsekasse på flagstang, og den kan nemt ødelægges, hvis man ikke passer på.

En beboer foreslog, at det kun er på runde fødselsdage, man hejser flaget.

Et flertal stemte imod forslaget.

*Forslagstekst: Man kan gøre det på flere måder, Smide blomsterfrø på græsset og lade det gro. Det vil selv efter nogen tid springe endnu mere i blomst, og vi får meget smukt at se på. Gårdmændene får mindre græs at slå. Man kan også køre slåmaskinen igennem og lave en slynget sti. Jeg har selv produceret sådan en græs- og blomstermark på Fejø. Den bliver smukkere og smukkere med årene. Vi kan også putte forårsblomsterløg ned rundt omkring.*

Forslagsstiller bemærkede, at området kan være et forsøgsområde.

En beboer syntes, at det er en god idé, og bemærkede, at Brøndby Kommune også har en plan for biodiversitet.

Lokalinspektøren påpegede, at der er nogle udgifter, hvis det skal gøres rigtigt. Der er ikke mindre vedligehold, så det skal ikke være det, der er argumentationen.

Det blev påpeget, at betonkasser foran opgange bør ordnes først.

Forslagsstiller bemærkede, at man kan smide frøene på græsplænen, og så kommer de op. Græsset bliver selvfølgelig højt. Hun foreslog, at man forsøger det.

En beboer syntes ikke, der skal være flere blomster end dem, der er.

Afdelingsformanden bemærkede, at mange blomsterfrø er 1-årige, så det skal gøres år efter år. Det er forsøgt ved gavlen ved 11-17. Han mente, at det skal gøres ordentligt, hvis man vil forsøge det.

Lokalinspektøren bemærkede, at han har været med til at lave biodiversitet i afd. 604, og det er ikke gratis.

<p>7.5 Forlængelse af betalingsperioden på kollektiv råderet</p>	<p>Fra et bestyrelsesmedlems side blev det påpeget, at man også skal tænke på gårdmændene.</p> <p>Det blev fra flere sider påpeget, at der er mange skønne steder i og omkring afdelingen.</p> <p>Et flertal stemte imod forslaget.</p> <p><i>Forslagstekst: Der stilles forslag om, at tilbagebetalingsperioden for køkkener og bad (kollektiv råderet) forlænges fra 10 til 15 år. Et ja til forslaget betyder, at beboere der får nyt køkken og/eller bad får forlænget tilbagebetalingsperioden, således at det er mere attraktivt at få arbejdet udført.</i></p> <p>Afdelingsformanden fortalte, at køkken og bad rundt regnet betyder en huslejestigning på 2000 kr. om måneden. Man beder derfor om tilsagn til at forlænge betalingsperioden – det er ikke sikkert, at det tilsagn bliver benyttet, for man skal først undersøge, om det overhovedet kan betale sig i forhold til hjemtagning af lån.</p> <p>Dirigenten spurgte, om man får mulighed for at vælge mellem 10 og 15 år. Det er der ikke taget stilling til.</p> <p>Forvaltningskonsulenten påpegede, at der ikke er et klart svar endnu på, hvad prisen vil være. Der er dog væsentlig forskel på at låne egne midler og på det frie marked. Beregningen laves og præsenteres for bestyrelsen.</p> <p>Afdelingsbestyrelsen valgte at trække forslaget på den baggrund, da det ikke står klart, hvad konsekvenserne er.</p> <p>Der blev spurgt til, om det max. er 10 køkkener, der kan laves om året. Forvaltningskonsulenten svarede, at det er korrekt, at det er sat til 10 køkkener, men der kan måske godt laves flere. Man sætter puljer af 5-6 i gang ad gangen for at have hånd i hanke med økonomien.</p> <p>Det blev foreslået, at der også kigges på en 20-årig lånemulighed.</p> <p>Jørn fortalte, at man vil indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde, når man ved mere om mulighederne.</p>
<p>8. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter</p>	

<p>a. Valg af afdelingsformand frem til ordinært afdelingsmøde 2025</p> <p>b. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer frem til ordinært afdelingsmøde 2025</p> <p>c. Valg af 2 suppleanter frem til næste ordinære afdelingsmøde</p>	<p>Jørn Nysum Schoop modtog genvalg. Han blev valgt uden modkandidater.</p> <p>Birgit Petersen modtog genvalg. Iben Hansen modtog genvalg. Dorthe Tronøe modtog genvalg. De blev alle 3 genvalgt uden modkandidater.</p> <p>Simon Justesen modtog genvalg. Erik Tange modtog genvalg. De blev begge genvalgt uden modkandidater.</p>
<p>9. Evt. valg af repræsentantskabsmedlemmer</p>	<p>Det er tidligere besluttet, at valg foretages i afdelingsbestyrelsen, så der skal ikke vælges på afdelingsmødet.</p>
<p>10. Eventuelt</p>	<p>En beboer spurgte til, om man kan få en app til at administrere parkering.</p> <p>Lokalinspektøren fortalte, at der arbejdes på en digital løsning.</p> <p>En beboer fortalte om genbrugs- og byttecentralen. Der er kommet mange fine ting – bl.a. til børn. Man kan komme ned og låne legetøj og andet, hvis man som bedsteforældre gerne vil have det til låns, når børnebørn er på besøg.</p> <p>Hun ønskede også, at der sendes hilsen til fantastiske, flittige og søde gårdmænd. Det er længe siden, man har haft nogen, der er så søde. Det har nok noget at gøre med, at man også har fået en varmemester, der gør det godt, så tak til Bo.</p> <p>En anden beboer spurgte, om gårdmændene ikke kan blive fri for at spritte af. Afdelingsformanden svarede, at det er besluttet, at det stopper for en periode. Så må man se, om det bliver nødvendigt igen.</p> <p>En beboer spurgte, om det var en mulighed at etablere delebilsordning i området. Afdelingsformanden påpegede, at man som boligselskab ikke kan etablere sådan en ordning – det må man ikke – men idéen er god.</p>



Forvaltningskonsulenten supplerede med, at det er korrekt, at boligselskabet ikke må drive den slags virksomhed – derfor kan man heller ikke selv drive elladestanderne.

Afdelingsformanden fortalte, at man har en hædersgæst – Aksel – som har været beboerdemokrat i 60 år. Afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen byder på frokost en dag for at fejre det.

Der blev trukket lod om vinder i konkurrencen fra Brokær Nyt. Det rigtige svar var 17 guldæg. Vinderen var Samantha fra Nykær der fik chokolade i præmie.

Dirigenten nedlagde derpå sit hverv og gav ordet til afdelingsformanden.

Han takkede dirigenten og for fremmødet. Det er dejligt at komme til afdelingsmødet med så god opbakning.

Han takkede også for godt samarbejde i bestyrelsen, med organisationsbestyrelsen og administrationen.

Mødet sluttede kl. 20.03

For referatets godkendelse:

Brøndby, den \_\_\_\_\_ 2023

Brøndby, den \_\_\_\_\_ 2023

\_\_\_\_\_  
Jørn Nysum Schoop (formand)

\_\_\_\_\_  
Henrik Dreyer (dirigent)

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Henrik Brunsgaard Dreyer

### Underskriver

Serienummer: CVR:32644287-RID:1263818947704

IP: 185.154.xxx.xxx

2023-05-02 12:55:59 UTC



## Jørn Nysum Schoop

### Underskriver

Serienummer: fe619299-febb-4a30-9bb1-55dc437996e0

IP: 91.100.xxx.xxx

2023-05-02 13:38:01 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>