

Referat af ordinært afdelingsmøde i afd. 603-0, Brokær
Afholdt tirsdag den 6. maj 2025 kl. 18.30 i Kilden, Nygårds Plads 31



Tilstede: 57 lejemål (114 stemmer)

Afdelingsbestyrelsen: **Jørn Nysum Schoop, Birgit Petersen, Dorthe Tronøe, Erik Tange, Fotini Spyridopoulos, Iben Hansen, Lasse Lindhoff Skou, Simon Justesen**

Drift: **Lokalinspektør Jan Panduro, Varmemester Bo Vitterup Søgaard**

Administration: **Forretningsfører Lotte Hodgett-Richardson, Forvaltningskonsulent Troels Buch Kristensen, Sekretær Jeanette Byskov**

Øvrige: **Advokat Henrik Dreyer, Jesper Aagaard Stegler (medlem af organisationsbestyrelsen)**

Dagsorden

1. **Valg af dirigent** – foreslået er Henrik Dreyer
2. **Valg af referent**
3. **Valg af stemmeudvalg**
4. **Fremlæggelse af bestyrelsens beretning for 2024**
5. **Fremlæggelse af regnskab 2024 til orientering**
6. **Godkendelse af budget 2026**
7. **Behandling af indkomne forslag**
Valg af afdelingsformand, afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter
 - 8.A **Valg af afdelingsformand frem til ordinært afdelingsmøde 2027**
Jørn Nysum Schoop - modtager genvalg
 - 8.B **Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer frem til ordinært afdelingsmøde 2027**
Birgit Petersen - modtager genvalg
Dorthe Tronøe - modtager genvalg
Iben Hansen - modtager genvalg
 - 8.C **Valg af 2 suppleanter for 1 år frem til 2026**
Simon Justesen - modtager genvalg
8. **Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer**
Afdelingsmødet har tidligere truffet beslutning om, at valg af repræsentantskabsmedlemmer vælges af afdelingsbestyrelsen på førstkommende afdelingsbestyrelsesmøde blandt afdelingens boliglejere, eller myndige husstandsmedlemmer til boliglejere i afdelingen.
9. **Eventuelt**

Farve på stemmesedler: orange

Punkt	Referat
1. Valg af dirigent	<i>Jørn Nysum Schoop bød velkommen og introducerede afdelingsbestyrelsens medlemmer, de deltagende ansatte fra Brøndby Boligselskab samt Jesper Aagaard Stegler fra organisationsbestyrelsen.</i> <i>Jørn foreslog Henrik Dreyer som dirigent. Henrik blev valgt, takkede for valget og præsenterede sig selv. Han bekræftede, at mødet er indkaldt rettidigt i overensstemmelse med vedtægterne.</i>
2. Valg af referent	<i>Jeanette Byskov blev valgt.</i>
3. Valg af stemmeudvalg	<i>Bo Vitterup Søgaard og Jan Panduro blev valgt.</i>
4. Fremlæggelse af bestyrelsens beretning for 2024	<i>Jørn fortalte, at det har været et travlt år for bestyrelsen, for administrationen og for gårdmændene. Han uddybede følgende punkter fra den omdelte beretning:</i> <i>Vinduesudskiftning har fyldt rigtig meget med betydelige udfordringer i samarbejdet imellem håndværkere og entreprenør.</i>

Afdelingsbestyrelsen og varmemester har gentagne gange lagt pres på entreprenøren omkring disse udfordringer. Der mangler stadig maling omkring nogle af dørene for at få det til at se pænt ud igen.

Lidt om parkering: De første opsatte parkeringsskilte var ikke korrekte. Vi overvåger brugen af ladestanderne for at holde øje med, om de bliver brugt. Hvis ikke, så kan de inddrages som almindelige p-pladser. Vi har forsøgt at indgå en aftale med ejeren af parkeringshuset ved Kvickly, så beboere med Brokær-licens kan parkere der i mere end 3 timer. Desværre er der endnu ikke opnået en aftale. Beboere kan selv kontakte ejeren af parkeringshuset for at lave en individuel aftale.

De seneste tiltag (som ikke er nævnt i beretningen) omhandler problemer med måger og råger. Hele Brøndby Nord og Brøndby Strand er især påvirket af fuglenes støj. Det er besluttet, at vi skal tage affære. Vi er for sent ude til at sprøjte æggene i år, så vi udsætter nu falke i håb om at det vil skræmme fuglene væk. Fra næste år vil der blive iværksat skrappe tiltag.

Omkring fremtiden: Vi skal undersøge vinduernes stand i højhusene. Meldingen er, at de er i ret god stand. Udgiften er med i langtidsplanen.

Korttidsplanen: Varmemålere skal installeres inden udgangen af 2026. Oprindeligt skulle vi have vandmålere, men omkostningen er for stor, så vi har fået dispensation fra kommunen til at undlade dem.

Foring af faldstammer: Der er indhentet tilbud, og de sidste tal er ved at være på plads. Der vil blive afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde den 4. juni 2025 med dette emne på dagsordenen.

Elevatore: Elevatorer har ikke fungeret optimalt - det har været rigtig slemt i løbet af efteråret. Der er indhentet tilbud, og dette vil blive behandlet på det ekstraordinære afdelingsmøde, som afholdes den 4. juni 2025.

Sammenlægning af Lejerbo og DAB: Der arbejdes på en sammenlægning. Der er meget, der taler for, at det bliver en realitet. For os beboere får det ingen betydning.

Tak for et godt år med værdifulde input fra beboerne. Fortsæt endelig med det. En stor tak til Bo og hans personale for deres indsats. Det er en fornøjelse at se, at alt er i orden. Også en tak til administrationen.

Spørgsmål: De nye døre er ikke så gode som de tidligere. Kan vi få opklaret, hvor ansvaret ligger? Er det hos kommunen?

Svar: De første nye døre var glimrende, men de overholdt ikke lovkravene. Ansvar ligger hos rådgiveren og producenten, som ikke var opmærksomme på kravene om lydtæthed og røg. Kommunen tog dette seriøst og ville ikke dispensere. Vi har været i voldgiftsretten, hvor vi vandt og fik en godtgørelse på 4,5 millioner. De nye døre opfylder nu kravene.

	Spørgsmål: Hvorfor skal vi have en ny legeplads? Kan sandet skiftes en gang om året? Svar: Ny legeplads er ikke besluttet. Vi skifter allerede sandet en gang om året. Spørgsmål: Hvad gør vi med utætte vinduer i højhusene? Det regner ind, brædderne er gennemvåde, og der er plamager i lofterne. Svar: Det er vigtigt at informere Bo om indtrængende vand, så han kan tage hånd om problemet med det samme. Spørgsmål: Der sidder personer og ryger hash i kælderens ved Nygårds Plads 10. Hvornår bliver der opsat overvågning? Svar: Vi er i fuld gang med at installere kameraer - vi er lige blevet færdige i Nykær. Spørgsmål: Flagningen i afdelingen fungerer ikke optimalt. Tiderne bliver ikke overholdt. Kan der kigges på dette? Svar: Bestyrelsen er opmærksom på problemerne. Vores flagsnor har været knækket flere gange. Vi vil tage det op i bestyrelsen for at få styr på det. Spørgsmål: Der er ikke ringeklokke på vores nye døre. Hvorfor? Svar: Hvis I mangler en ringeklokke, kan I hente en på ejendomskontoret. Evt. gamle dørklokker skal fjernes af lejerer selv. Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.
5. Fremlæggelse af regnskab 2024 til orientering	På plussiden: Afdelingen har haft et lavere energiforbrug, færre udgifter til renholdelse, flere indtægter fra erhvervslejemål samt renteindtægter. På minussiden: Der har været lidt højere udgifter til vand, pligtmæssige bidrag og almindelig vedligeholdelse (ABA-anlæg i forbindelse med problemer med branddøre). Taget til efterretning.
6. Godkendelse af budget 2026	Vi står over for en huslejestigning på 3,98%. Afhængigt af lejlighedernes størrelse vil huslejen stige med 142-230 kr. pr. måned. Der er behov for øget opsparing til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, såsom renovering af vinduer i højhusene. Derudover er der færre udgifter til vand, el og renholdelse. Spørgsmål: Hvad indeholder de store tal på konto 118 og 119? Svar: De omfatter særlige aktiviteter som vaskeri og selskabslokaler. Diverse udgifter inkluderer medlemskab af Boligselskabernes Landsforening, som alle afdelinger er medlem af, samt bestyrelsens udgifter til afdelingsmøder og bestyrelsesmøder, advokatudgifter til husordenssager, beboeraktiviteter og IT-udgifter til bestyrelse. Budgettet blev godkendt med overvejende stort flertal.

7. Behandling af indkomne forslag	
7.1 Opsætning af videoovervågning (Afdelingsbestyrelsen)	Indstilling Afdelingsbestyrelsen indstiller, at afdelingsmødet godkender opsætning af videoovervågning ved Nygårds Plads 11-17 og Nygårds Plads 4-10. Baggrund Afdelingsbestyrelsen foreslår, at der opsættes videoovervågning på p-pladsen ved Nygårds Plads 11-17 og Nygårds Plads 4-10 i lighed med overvågningen i Nykær 61-67. Dette for at øge trygheden i området. I første omgang kræves en tilladelse fra politiet. Hvis vi får politiets accept, vil projektet kunne gennemføres. Projektet vil blive finansieret over vedligeholdelsesplanen, hvor der i 2025 er afsat midler. Spørgsmål: <i>Hvad er årsagen til, at der er brug for overvågning? Jeg betragter området som fredeligt.</i> Svar fra Jørn: <i>Der har været tilfælde af hærværk, også på parkeringsområdet. Når vi alligevel skal installere kameraer på lofter og i kælderen, kan vi lige så godt være på forkant og forhåbentlig helt undgå det.</i> Forslaget vedtaget med overvejende stort flertal.
7.2 Regulering af satserne for leje af selskabslokaler, carport og mc rum (Afdelingsbestyrelsen)	Indstilling Afdelingsbestyrelsen foreslår, at der med virkning fra den 1. januar 2026 sker en regulering af satserne for leje af selskabslokaler, carport og mc rum, da satserne ikke har været reguleret de seneste 15 år. Det foreslås, at afdelingsmødet vedtager følgende ændring i priser: A. Leje af selskabslokalerne foreslås ændret således: 1. Leje for en dag ændres fra 750 kr. til 800 kr. 2. Leje for 2 dage ændres fra 1.200 kr. til 1.400 kr. 3. Leje for en weekend ændres fra 1.400 kr. til 1.700 kr. B. Leje af carport foreslås ændret fra 110 kr. pr. md til 125 kr. pr md C. Leje af mc/knallert rum foreslås ændret fra 70 kr. til 90 kr. pr. md. <i>Der var ingen spørgsmål eller kommentarer.</i> Forslaget blev godkendt med overvejende stort flertal.
7.3 Fælles udvendig vinduespudsning/vask (Nygårds Plads 12, 2.th.)	Beløbet betales over huslejen og sker 2 x pr. år (april og oktober). Beboerne får rene vinduer og slipper for at sætte livet på spil når man skal hænge ud ad vinduerne for at få dem rene. Beboerne i højhusene i den bagerste afdeling i Brøndby Nord Vej får rengjort vinduer. Tilføjet af administrationen: Forslaget vil umiddelbart koste inklusiv moms 687.500 kr. Prisen er inklusiv lift. Der tages forbehold for de små skrå glas udhæng, da det

	ikke vides præcist, hvor svære de er at rengøre. Forslaget vil indebære en huslejestigning på 2,86 %. Afhængig af boligens størrelse vil huslejen stige mellem 96 kr. og 165 kr. mere om måneden. Forslaget faldt, da lejer ikke var til stede.
7.4 Klare retningslinjer for boring og støj (Nykær 65, 12.mf.)	Jeg vil gerne stille et forslag til generalforsamlingen om, at vi indfører nogle klare retningslinjer for boring og støj i ejendommen. Der bliver ofte boret og banket - både i weekender, på helligdage og nogle gange sent om aftenen eller natten. Det er meget forstyrrende, især for dem af os, der arbejder om natten og skal sove om dagen. Mit forslag er: • Ingen boring før kl. 14 i weekender (og gerne med slut senest kl. 17). • Beboere, der planlægger at bore i weekenden, skal varsle det senest kl. 20 dagen før - både på Facebook og med opslag på hoveddøren. • Hvis der allerede har været håndværkerstøj fra ejendommen samme dag, bør privat boring kun ske frem til kl. 17 i stedet for kl. 19 (forudsat vi får info om igangværende projekter). • Ved indflytning kan man have 1-2 uger, hvor der må bores indtil kl. 19 i hverdage - men naboer skal varsles på forhånd. Det er blot forslag til, hvordan vi sammen kan skabe lidt mere ro og vise hensyn til hinanden i en ejendom, hvor vi bor tæt. Jeg tror, det vil hjælpe: • Nattearbejdere, der har brug for søvn. • Hjemmearbejdende, ældre, småbørnsforældre, sygemeldte - alle, der har brug for ro i dagtimerne. Men det vil også hjælpe dem, der selv skal bore - fordi reglerne bliver tydelige og forventningerne klare. ----- Tilføjet af administrationen: Lige nu er følgende vedrørende boring vedtaget og står skrevet i afdelingens husorden: Maskiner Af hensyn til dine naboer må boremaskiner og andre meget støjende maskiner kun anvendes i tidsrummet mellem kl. 08.00 og 19.00 på hverdage, mellem kl. 08.00-16.00 på lørdage, og der må ikke bores eller bankes på søndage og helligdage. <i>Formanden nævnte, at hvis der opleves problemer omkring støj, så bør man indsende en klage. Bestyrelsen kan ikke bakke op om forslaget.</i> Forslaget blev nedstemt med overvejende stort flertal.

8.	Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter	
8.A	Valg af afdelingsformand frem til ordinært afdelingsmøde 2027	Jørn Nysum Schoop - modtager genvalg Der var ingen andre modkandidater. Jørn Nysum Schoop blev valgt.
8.B	Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer frem til ordinært afdelingsmøde 2027	Birgit Petersen - modtager genvalg Dorthe Tronøe - modtager genvalg Iben Hansen - modtager genvalg Der var ingen modkandidater. Birgit Petersen, Dorthe Tronøe og Iben Hansen blev genvalgt.
8.C	Valg af 2 suppleanter for 1 år frem til 2026.	Simon Justesen - modtager genvalg Der var ingen modkandidater og ingen meldte sig. Simon Justesen blev genvalgt.
9.	Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer	Afdelingsmødet har tidligere truffet beslutning om, at valg af repræsentantskabsmedlemmer vælges af afdelingsbestyrelsen på førstkomende afdelingsbestyrelsesmøde blandt afdelingens boliglejere, eller myndige husstandsmedlemmer til boliglejere i afdelingen.
10.	Eventuelt	Spørgsmål: Har vi beskyttelsesrum i Brokær? Svar: Formanden har set en oversigt over beskyttelsesrum fra kommunen, som viser, at der er beskyttelsesrum i kælderen 7-9. Bestyrelsen undersøger dette nærmere og vil informere beboerne. Spørgsmål: Det ser forfærdeligt ud ved Aldi med cigaretskod og gammelt affald overalt. Kan vi kontakte Aldi eller kommunen, da det skæmmer Nygårds Plads? Svar: Der er blevet rettet henvendelse til kommunen, og vi vil gøre det igen. Varmemesteren opfordrer beboerne til at melde dette til kommunen via appen 'Giv et praj', hvor man også kan sende billeder. Spørgsmål: Kan vi få kigget på vores hoveddøre forned i de fremtidige renovationsplaner? Det er nemt for uvedkommende at komme ind i vores opgang (nr. 10). Svar: Vi har sat stærkere dørlukkere på. Hvis problemerne fortsætter, så kontakt ejendomskontoret. Spørgsmål: Hvem vedligeholder altanerne? Skal vi selv male dem? Svar: Ejendomskontoret har indkøbt pensler og maling til gulv, vægge og rør. Materialerne kan hentes ved henvendelse til ejendomskontoret. Man skal som beboer selv male.

	<i>Dirigenten takkede for god ro og orden og gav ordet videre til formanden.</i> <i>Formanden takkede dirigenten og beboerne for et godt møde med konstruktive bemærkninger og påskønnelse af bestyrelsens arbejde.</i>
--	---

For referatets godkendelse:

Brøndby, den _____ 2025
Formand Jørn Nysum Schoop

København, den _____ 2025
Dirigent Henrik Dreyer

PENNEO

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

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

Jørn Nysum Schoop

Underskriver

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

IP: 213.32.xxx.xxx

2025-05-12 08:51:57 UTC



Henrik Brunsgaard Dreyer

ADVOKATERNE LA COUR, HENRIKSSON, DREYER ApS CVR: 32644287

Underskriver

Serienummer: 639e1a9f-35a4-49f1-85f2-0e830891b9ba

IP: 185.154.xxx.xxx

2025-05-12 08:59:14 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.