

Referat fra ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 603-0, Brokær
Afholdt onsdag den 4. juni 2025 kl. 18.30 i Kilden, Nygårds Plads 31



Tilstede: 34 lejemål (68 stemmer)

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

Drift: **Lokalinspektør Jan Panduro**

Administration: **Forretningsfører Lotte Hodgett-Richardson, Sekretær Jeanette Byskov**

Øvrige: **Rasmus Kjær Slot fra BL samt Henrik Sørensen fra firmaet Easyline**

Dagsorden

1. **Valg af dirigent** – foreslået er Rasmus Kjær Slot
2. **Valg af referent**
3. **Valg af stemmeudvalg**
4. **Godkendelse af lånefinansiering af relining af faldstammer**
5. **Godkendelse af lånefinansiering af udskiftning af elevatorer**

Farve på stemmesedler: gul

Punkt	Referat
1. Valg af dirigent	<i>Formand Jørn Nysum Schoop bød velkommen og foreslog Rasmus Kjær Slot som dirigent. Rasmus blev valgt og konstaterede, at mødet er rettidigt indkaldt med 14 dages varsel ved udsendelse af indkaldelse den 19. maj 2025, 2 dage før fristens udløb.</i>
2. Valg af referent	<i>Rasmus foreslog sekretær Jeanette Byskov som referent, som blev valgt.</i>
3. Valg af stemmeudvalg	<i>Fotini Spyridopoulos, Dorthe Tronøe og Iben Hansen fra afdelingsbestyrelsen blev valgt.</i>
4. Godkendelse af lånefinansiering af relining af faldstammer	<p>Indstilling</p> <p>Afdelingsbestyrelsen foreslår, at afdelingsmødet vedtager:</p> <ul style="list-style-type: none">- At der gennemføres en strømpeforing af alle toilet-faldstammer og nedløbsrør fra tage og altaner i afdelingen til en samlet udgift på 5.935.000 kr. og at det finansieres ved 30-årigt realkreditlån. Det vil give en stigning i huslejen på 1,48%. Afhængig af hvor stor boligen er, vil huslejen stige mellem 48 kr. og 83 kr. mere pr. mdr. <p>Forklaring af forslag</p> <p>Toilet-faldstammerne i alle boliger skal renoveres, fordi de er nedslidte med mange brud til følge. Og der er allerede i dag mange vandskader i afdelingen på grund det.</p> <p>Løsningen er en såkaldt strømpeforing. Det er en metode, hvor der laves et nyt rør inde i den gamle faldstamme. Så undgår vi at skulle udskifte de gamle faldstammer og et mere omfattende arbejde, det ville betyde. En strømpeforing vil kunne forlænge toilet-faldstammernes levetid med forventet 80-100 år.</p> <p>Renoveringen gennemføres opgang for opgang. Når arbejderne gennemføres, vil du ikke kunne bruge toilettet. I stedet vil du få tilbudt et tørkloset, men der vil også blive stillet toiletvogn op i gården. Det forventes, at en strømpeforing vil tage 3 – 4 dage i bygning med 8 etager. Og 4 – 5 dage i bygning med 15 etager.</p>

Samtidig med toiletaldstammerne vil også nedløbsrør fra tage og altaner blive strømpeforet. Nedløbsrørene er også meget nedslidte og der sker brud, som giver vandskader i boligerne. Projektet har allerede være i udbud blandt 3 leverandører. Det billigste tilbud opfyldte kravene, og ligger til grund for låne- og huslejberegningen.

De samlede udgifter til renoveringen inklusiv låneomkostninger og uforudsete udgifter beløber sig til 5.935.000 kr. Det foreslås, at det finansieres ved et 30-årigt realkreditlån. Det vil give en stigning i huslejen på 1,48%. Huslejekonsekvens ses af nedenstående tabel.

Eksempler på husleje pr. måned med denne lejekonsekvens *

Boligtype	Antal rum	Bolig/m ²	Nuvær. leje	Ændring	Ny leje
Familiebolig	1	56,10	3.259	48	3.307
Familiebolig	2	61,50	3.898	58	3.956
Familiebolig	2	81,70	5.125	76	5.201
Familiebolig	3	80,50	5.051	75	5.126
Familiebolig	3	91,30	5.595	83	5.678
Familiebolig	4	81,80	4.971	74	5.045
Familiebolig	4	88,80	5.564	82	5.646

Alle vil blive nærmere informeret inden projektet går i gang. Vi forventer, at projektet vil gå i gang medio august 2025. Når byggeregnskabet er udarbejdet og godkendt af revisor, vil huslejestigningen blive varslet 3 måneder før den træder i kraft.

Formand Jørn Schoop indledte med at fortælle, at der har været mange udfordringer med utætte faldstammer. Derfor er det altafgørende, at der stemmes ja til, at disse bliver repareret. Projektet har været i udbud og vi har fundet en leverandør: Easyline.

Jørn informerede om projektet. Der er sendt en indstilling og forklaring af forslaget til alle lejemaal i afdelingen. Renoveringen vil blive gennemført opgang for opgang og der vil blive opstillet toiletvogne. Tørklosetter vil også være en mulighed.

Jørn bød velkommen til Henrik Sørensen fra Easyline, som uddybede forklaring af projektet. Det bliver kun i dagtimerne, at der skal undværes toilet. Tørkloset stilles til rådighed, og inden projektets start kommer der en varsling med mere info.

Spørgsmål: Hvornår igangsættes projektet?

Svar: Hurtigst muligt. Vi skal have lånet på plads først, men vi forventer start efter sommerferien.

Spørgsmål: Hvor skal toiletvognene stå?

Svar: Vi stiller dem så de ikke er til gene.

Spørgsmål: Hvor bestiller man tørklosetter?

Svar: Der vil blive udsendt info omkring dette senere.

	<p><i>Der var ikke flere spørgsmål eller kommentarer, og forslaget blev sat til afstemning.</i></p> <p><i>Forslaget blev enstemmigt vedtaget.</i></p>																																																
<p>5. Godkendelse af lånefinansiering af udskiftning af elevatorer</p>	<p>Indstilling</p> <p>Afdelingsbestyrelsen foreslår, at afdelingsmødet vedtager:</p> <ul style="list-style-type: none"> - At der gennemføres renovering af alle elevatorer i højhusene til en samlet udgift på 7.027.000 kr. og at det finansieres ved 30-årigt realkreditlån. Det vil give en stigning i huslejen på 1,76 %. Afhængig af hvor stor boligen er, vil huslejen stige mellem 57 kr. og 98 kr. mere pr. mdr. <p>Forklaring af forslag</p> <p>De 8 elevatorer i de 2 højhuse skal renoveres, fordi de er gamle og slidte. Der er mange driftstop og de støjer, når de er i brug.</p> <p>Der er tale om en total renovering. Indvendigt renoveres kabine med nyt gulv, loftbeklædning med flad LED lampe og ny beklædning på kabinesider, håndliste og spejl i halv højde på bagvæggen. Udvendigt kommer der display med etagevisning, nye betjeningsknapper og døren bliver malet.</p> <p>Og af det, der ikke kan ses, kommer der ny styring, nye wirer og sikkerheden bringes op til gældende lovgivning.</p> <p>De samlede udgifter til renoveringen beløber inklusive rådgivning, låneomkostninger og uforudsete udgifter sig til 7.027.000 kr. Det foreslås, at der finansieres ved et 30-årigt realkreditlån.</p> <p>Huslejekonsekvens ses af nedenstående tabel.</p> <p>Eksempler på husleje pr. måned med denne leiekonsekvens.*</p> <table border="1" data-bbox="655 1352 1469 1574"> <thead> <tr> <th>Boligtype</th> <th>Antal rum</th> <th>Bolig/m²</th> <th>Nuvær. leje</th> <th>Ændring</th> <th>Ny leje</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Familiebolig</td> <td>1</td> <td>56,10</td> <td>3.259</td> <td>57</td> <td>3.316</td> </tr> <tr> <td>Familiebolig</td> <td>2</td> <td>61,50</td> <td>3.898</td> <td>68</td> <td>3.966</td> </tr> <tr> <td>Familiebolig</td> <td>2</td> <td>81,70</td> <td>5.125</td> <td>90</td> <td>5.215</td> </tr> <tr> <td>Familiebolig</td> <td>3</td> <td>80,50</td> <td>5.051</td> <td>89</td> <td>5.140</td> </tr> <tr> <td>Familiebolig</td> <td>3</td> <td>91,30</td> <td>5.595</td> <td>98</td> <td>5.693</td> </tr> <tr> <td>Familiebolig</td> <td>4</td> <td>81,80</td> <td>4.971</td> <td>87</td> <td>5.058</td> </tr> <tr> <td>Familiebolig</td> <td>4</td> <td>88,80</td> <td>5.564</td> <td>98</td> <td>5.662</td> </tr> </tbody> </table> <p>Når projektet er vedtaget på afdelingsmødet, vil det blive sendt i udbud, så vi sikrer os det bedste tilbud.</p> <p>Vi er meget opmærksom på, at der kan være brug for at hjælpe beboere med indkøb, når opgangens elevator bliver renoveret. Bestyrelsen overvejer forskellige løsninger. En mulighed kunne være at få en lommepegejobber til at hjælpe til beboere med behov. Alternativt kunne der aftales med f.eks. Rema varelevering.</p> <p>I vil blive nærmere informeret inden projektet går i gang.</p> <p>Vi forventer, at projektet vil gå i gang i slutningen af 2025. Når byggeregnskabet er udarbejdet og godkendt af revisor, vil huslejestigningen blive varslet 3 måneder før den træder i kraft.</p>	Boligtype	Antal rum	Bolig/m ²	Nuvær. leje	Ændring	Ny leje	Familiebolig	1	56,10	3.259	57	3.316	Familiebolig	2	61,50	3.898	68	3.966	Familiebolig	2	81,70	5.125	90	5.215	Familiebolig	3	80,50	5.051	89	5.140	Familiebolig	3	91,30	5.595	98	5.693	Familiebolig	4	81,80	4.971	87	5.058	Familiebolig	4	88,80	5.564	98	5.662
Boligtype	Antal rum	Bolig/m ²	Nuvær. leje	Ændring	Ny leje																																												
Familiebolig	1	56,10	3.259	57	3.316																																												
Familiebolig	2	61,50	3.898	68	3.966																																												
Familiebolig	2	81,70	5.125	90	5.215																																												
Familiebolig	3	80,50	5.051	89	5.140																																												
Familiebolig	3	91,30	5.595	98	5.693																																												
Familiebolig	4	81,80	4.971	87	5.058																																												
Familiebolig	4	88,80	5.564	98	5.662																																												

Formand Jørn Schoop fremlagde forslaget. Elevatorerne skulle have været repareret for et par år siden, men elevator firmaerne har ikke informeret os om, hvor alvorlig situationen er. Det er derfor yderst vigtigt at igangsætte projektet nu.

Vi vil renovere et højhus ad gangen med opstart i efteråret 2025. Vi får et kvalitetsprodukt, som vil holde i mange år.

Den største udfordring vil blive ugerne uden elevator. Vi skal finde løsninger som inkluderer bl.a. levering af varer, evt. fra Rema 1000 eller fra Kvickly samt hjælp fra kommunen m.v.

Vi har ikke alle detaljer på plads endnu. I dag skal vi blot stemme om, hvorvidt projektet skal igangsættes. Der er ikke fundet leverandør på nuværende tidspunkt.

Spørgsmål: Hvad gør vi i forbindelse med redning, Falck, brandvæsen m.v.?

Svar: Der vil komme en løsning på dette senere.

Forslaget blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede mødet, hvorefter han gav ordet til formanden. Formanden takkede dirigenten og beboerne for godt møde og takkede for, at begge forslag blev vedtaget.

For referatets godkendelse:

Brøndby, den _____ 2025
Formand Jørn Nysum Schoop

København, den _____ 2025
Dirigent Rasmus Kjær Slot

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: 91.100.xxx.xxx

2025-06-11 12:18:33 UTC



Rasmus Kjær Slot

Underskriver

Serienummer: 61eaa375-1ce3-43e9-904c-057193f9acbe

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-06-11 14:08:18 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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.