

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

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



Omdeles senest 29. april 2025

Tirsdag den 6. maj 2025 kl. 18.30 i Kilden, Nygårds Plads 31

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**
8. **Valg af 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
9. **Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer**
Afdelingsmødet har tidligere truffet beslutning om, at valg af repræsentantskabsmedlemmer vælges af afdelingsbestyrelsen på førstkommande afdelingsbestyrelsesmøde blandt afdelingens boliglejere, eller myndige husstandsmedlemmer til boliglejere i afdelingen.
10. **Eventuelt**

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

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

BROKÆR - Beretning 2024

Det har på flere fronter været et anderledes år. Igen har der været uro på Administrationen, hvor der blev taget afsked med flere ansatte samt ikke mindst ansat ny forretningsfører. Den nye forretningsfører har været i fuld gang med at sætte det nye hold, så der kan sikres optimal service og betjening af beboerne.

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

Udskiftningen af vinduer i de to lavhuse er afsluttet i begyndelsen af 2024 til stor glæde for alle de berørte beboere.

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. De helt samme udfordringer har vi desværre også haft i dørsagen.

Ad dørsagen

Også her er der langt om længe sket noget for udskiftningen af dørene gik i gang i august 2024 og afsluttet i januar 2025.

Bortset fra de udvendige døre i de to højhuse, må udskiftningen siges i et vist omfang at være rigtig øv, men var et ufravigeligt krav fra kommunen, da de gamle døre marginalt ikke levede op til lovkravene. Det er selvfølgelig fuldt forståeligt, men alligevel utrolig ærgerligt, især fordi dørene jo var betydelig bedre og sikre på alle måde end de gamle "papdøre".

Derudover koster udskiftningen os ca. 12 – 14 mio. kr., dog fratrækkes de ca. 4,5 mio. kr. vi har fået i erstatning for de gamle døre. Ja de penge kunne vi godt have brugt til noget andet, f.eks. renovering af elevatorer.

Reelining/foring af faldstammer

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

El-ladestandere og parkering

På det ekstraordinære afdelingsmøde i januar 2024 blev forslaget om etablering af el ladestandere 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 nye p-pladser, herunder p-pladser til el biler. Hele projektet er gennemført i årets løb.

Vi har gennem snart ½ år været i dialog med ejerne af p-huset for at få tilladelse til, at beboere med Brokær licens kan holde i p-huset ud over 3 timer fx mellem kl. 17 og 08, men vi er desværre ikke

nået frem til en aftale. Lige nu er den tilbudte pris 625 kr. pr md for at parkere i nattetimer og weekend, hvilket vi syntes er rigtig dyrt. Det er naturligvis op til den enkelte beboer selv at afgøre, om man ønsker at indgå en p-aftale direkte med udlejer af p-huset.

Elevatorer

Der skal ikke være nogen tvivl om, at de mange problemer med elevator stop, især i Nykær 61-67, er helt urimelige for de mange mennesker, der bor der. Bestyrelsen og varmemesteren har derfor iværksat et arbejde med at kortlægge en totalrenovering af elevatorerne i de to 14 etagers højhuse.

De foreløbige priser lyder på ca. 1 mio. kr. pr elevator, så der er også iværksat et arbejde med at se på, hvordan vi kan få økonomien til at hænge sammen, herunder vurdering og beregning af huslejekonsekvenser. Det forventes, at arbejdet kan komme i gang hurtigst muligt i 2025, så de elevatorer med flest stop har første prioritet.

Uanset hvad får det jo en konsekvens for huslejen.

Legepladser

Som vi tidligere har givet udtryk for, ønsker vi at renovere de 3 legepladser. Legepladser er ikke billige, og vi skal nok regne med, at en enkelt legeplads vil koste omkring 300-400.000 kr. Derfor er det et projekt, der vil løbe over nogle år. Det er planen, at vi i løbet af 2025 vil indhente priser mv.

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 det vi oprindeligt fik oplyst.

Beboerklager - Hund og kat

Desværre har vi igen haft klager over hund og kat – og én sag er én for meget. Rigtig mange beboere har jo netop valgt at bo i Brokær, fordi der ikke må holdes hund og kat. Det skyldes mange ting, men for mange er det især fordi de er plaget af allergi over for husdyr, og da et allergisk tilfælde i værste fald kan medføre døden, vil bestyrelsen stærkt opfordre til, at husordenen efterleves fuldt ud. En overtrædelse af husorden kan i værste fald betyde opsigelse af lejemålet, da vi i Brøndby Boligselskab har nul-tolerance over for overtrædelser af husordenen. Både i Brokær og i hele Brøndby Boligselskab er der stort fokus på, at husorden skal overholdes.

Vinduer i de to højhuse

Der er iværksat en undersøgelse af tilstanden på vinduerne, så vi kan få et klart billede af, dels hvilke vinduer der især trænger til udskiftning, dels et billede af i hvilken takt og i hvilken prioriteringsrækkefølge, der bør ske udskiftning af vinduer.

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 2024 med et yderst fornuftigt regnskab.

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

- Foring af faldstammer i 2025
- Renovering af elevatorer – påbegyndes i 2025
- Varmemåler etableres i 2025/2026, som et lovkrav
- Vinduer i højhusene 2026 og 2027
- 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.

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

Jørn Nysum Schoop
Formand Brokær

Øvrige bestyrelsesmedlemmer

Lasse Skou
(Næstformand)

Fotini Spyridopoulos

Birgit Petersen
Kasserer

Iben Hansen

Erik Tange

Dorthe Tronøe

Simon Justesen
(suppleant)

7. Indkomne forslag til afd. 603's ordinære afdelingsmøde d. 6. maj 2025

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. dataloven.

Beregnete forslagshuslejekonsekvens bliver ved vedtagelse lagt oven i den varslede huslejestigning i pop-regnskabet.

Rettidigt modtaget forslag til afdelingsmødet 2025:

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.

Forslag 7.2 – Regulering af satserne for leje af selskabslokaler, carporte 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.

Forslag 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.

Forslag 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.