

Referat af ordinært afdelingsmøde i afd. 604-0, Brøndby Nord
Afholdt onsdag den 28. maj 2025 kl. 18.00 i Kilden, Nygårds Plads 31



Tilstede: 29 lejemål (54 stemmer)

Afdelingsbestyrelsen: Mohamed Barghadouch, Maiken Kit Jensen, Michael Kruse-Olsen, Camilla Ingrid Halse, Anni Jørgensen.

Drift: Lokalinspektør Jan Panduro, Varmemester Tommas Andersen, førstemand Benjamin Svendsen

Administration: Forretningsfører Lotte Hodgett-Richardson, Forvaltningskonsulent Troels Buch Kristensen, Forvaltningskonsulent Patrick Balle Jensen

Øvrige: Leif Tøiberg, Mathias Mathiesen boligsocialmedarbejder, Maher El Khatib boligsocialmedarbejder, Jørn Nysum Schoop formand for afdeling 603.

Dagsorden

1. **Valg af dirigent – foreslået er Leif Tøiberg**
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

Brian Stoltz Michaelsen – formanden har trukket sig og genopstiller ikke
Fungerende formand Michael Kruse-Olsen stiller op

8.B Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer frem til ordinært afdelingsmøde 2027

Mohamed Barghadouch
Camilla Ingrid Halse

8.C Valg af 2 suppleanter for 1 år frem til 2026

Suppleant vakant
Suppleant vakant

8. 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.

9. Eventuelt

Farve på stemmesedler: orange

Punkt	Referat
1. Valg af dirigent	<i>Mohamed Barghadouch bød velkommen på vegne af bestyrelsen. Leif Tøiberg blev valgt som dirigent og konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt og omdelt den 30. april 2025. Dagsorden og forslag blev omdelt den 21. maj 2025. Leif præciserede, at det kun er lejere, der kan stemme. Leif Tøiberg præsenterede administrationen fra Brøndby Boligselskab.</i>
2. Valg af referent	<i>Patrick Balle Jensen blev valgt.</i>
3. Valg af stemmeudvalg	<i>Lene Halse og Benjamin Svendsen blev valgt til stemmeudvalg</i>
4. Fremlæggelse af bestyrelsens beretning for 2024	<i>Der blev ikke tilføjet noget til beretningen.</i> <i>Der blev stillet spørgsmål til Café Nordlys, herunder om der var fundet en ny bestyrer, og hvorfor caféen ikke er åben. Bestyrelsen informerede om, at det ikke har været rentabelt at drive caféen, og at der derfor ikke på nuværende tidspunkt er cafédrift.</i>

	Der blev også stillet spørgsmål til generelle fællesaktiviteter. Bestyrelsen informerede om, at der er andre overvejelser i gang vedrørende brugen af caféen. Der blev foreslået ændret åbningstider samt nye måder, caféen kan anvendes på. Det blev desuden foreslået, at flere af foreningens klubber kunne samles i Café Nordlys. Bestyrelsen opfordrer til, at der nedsættes et udvalg, og at der kommer input til den fremtidige drift af Café Nordlys. Derefter blev beretningen taget til efterretning og enstemmigt vedtaget.
5. Fremlæggelse af regnskab 2024 til orientering	Troels fremlagde orienteringen om regnskabet for 2024, som er godkendt af organisationsbestyrelsen og revisoren. Årets resultat var et overskud på 52.212 kroner. På plussiden nævnes færre udgifter til el grundet investering i LED, almindelig vedligeholdelse, café og beboeraktiviteter samt øgede indtægter fra renter. På minussiden var der højere udgifter til vand, forsikringer og renhold. Der blev stillet spørgsmål til posten "renhold", og Troels præciserede, at denne dækker over udgifter til ejendomsfunktionærer og vintervedligeholdelse. Der blev også stillet spørgsmål til renteudgifterne. Vedrørende de høje vandudgifter fortalte Tommas, at der arbejdes på at installere vandbesparende vandhaner. Jan præciserede, at der ikke er lovkrav om vandmålere, hvis besparelsen ved opsætning ikke er rentabel. Udgiften for installation af vandmålere vil blive dyrere end besparelsen. Der blev stillet spørgsmål til, hvordan caféen kan fremstå med et overskud, når bestyrelsen samtidig beretter, at det er for dyrt at drive den. Troels præciserede, at udgifter til mad skal balancere (gå i nul), og at personaleomkostninger dækkes af huslejen. Rengøringsselskabet blev rost meget. Der blev spurgt, om der stadig bliver pudset vinduer, og Tommas bekræftede dette. Der blev udtrykt ønske om at få information om, hvornår vinduespudsning finder sted. Der blev også stillet spørgsmål til, hvornår det blev besluttet at ændre vinduespudsning fra fire til to gange årligt. Dette vil blive undersøgt.
6. Godkendelse af budget 2026	Troels fremlagde budgettet, som medfører en huslejestigning på 3,14 % for familieboliger. Det svarer til en månedlig stigning på mellem 117 og 259 kroner, afhængigt af boligens størrelse. Hovedforklaringerne på stigningen er øgede udgifter til renhold og en større opsparring til fremtidige vedligeholdelsesarbejder i henhold til den 30-årige vedligeholdelsesplan. Der er færre

	udgifter til vand, el, café og diverse, mens der er flere udgifter til istandsættelse ved fraflytning, tab og lån til forbedringer. Der blev stillet spørgsmål til brandsikringen i lavhusene, og om dette arbejde er inkluderet i vedligeholdelsesarbejdet. Den største del af finansieringen er indeholdt i vedligeholdelsesplanen. Vedrørende fremtidige henlæggelser og ekstraordinære indtægter blev det oplyst, at disse skyldes tilskud fra Landsbyggefonden. Troels præciserede, hvordan regnskabet er udarbejdet i forhold til vedligeholdelsesplanen. Der blev stemt om budgettet. Budgettet blev vedtaget med overvejende flertal.
7. Behandling af indkomne forslag	
7.1 Ændring af carport leje (Afdelingsbestyrelsen)	Indstilling Der foreslås en ændring af carport leje, så den bliver 150 kr. med efterfølgende indeksregulering. Der er en del efterslæb, herunder vedligehold og renoveringer, hvorfor en del af medfinansiering bør findes i form af en stigning i carportlejen. Carportlejen er ikke steget over en meget lang årrække. Administrationen må finde grundlag herfor samt understøtte med et budget for stigningen <i>Det blev præciseret, at carportene er uden for vedligeholdelsesplanen. Tommas informerede om stigende udgifter til carportene, og at man derfor ønsker, at brugerne af carportene i højere grad skal bidrage økonomisk.</i> <i>Der blev stillet spørgsmål til maling af carportene, og Tommas oplyste, at det er mere end fire år siden, de sidst blev malet. Fejning af carportene varetages af ejendomskontoret.</i> <i>Bestyrelsen præciserede, at lejen for carportene ikke er blevet reguleret i mange år. Der blev spurgt ind til, hvad indtægterne fra carportene dækker, og Troels oplyste, at udgifterne på nuværende tidspunkt overstiger indtægterne.</i> <i>Forslaget blev behandlet i to omgange:</i> Første forslag: Skal carportlejen stige til 150 kr. pr. måned? Dette blev vedtaget med overvejende flertal. Andet forslag: Indførelse af automatisk indeksregulering. Dette forslag blev ikke vedtaget.
7.2 Ændring af leje af knallert- og motorcykelrum (Afdelingsbestyrelsen)	Indstilling Der foreslås en stigning på 50% med efterfølgende indeksregulering i samme takst som for carporte. Der er en del efterslæb, herunder vedligehold og renoveringer,

	hvorfor en del af medfinansiering bør findes i en form af en stigning i lejen af knallert- og motorcykelrum. Lejen er ikke steget over en meget lang årrække. <i>Der var ingen bemærkninger.</i> Der blev stemt om forslaget. Det blev vedtaget med stort flertal.
7.3 Bestyrelsens konstituering (Afdelingsbestyrelsen)	Indstilling Bestyrelsens konstituering efter ordinært afdelingsmøde skal også omfatte formandsudvælgelse. Det er hensigtsmæssigt, at formanden også vælges blandt bestyrelsesmedlemmerne, da der er en del arbejde med administrationen og driften, der skal koordineres. Konstitueringsformen findes i andre boligafdelinger. <i>Der blev fremlagt flere synspunkter. Det blev præciseret, at bestyrelsen selv kan konstituere en formand, hvis formanden fratræder i en valgt periode.</i> Der blev stemt om forslaget. For: 28 Imod: 24 Stemte ikke: 2 Forslaget blev vedtaget med et lille flertal.
7.4 P-tilladelse (BNV 163, 1.tv.)	Kan P-tilladelse blive fjernet? Så får vi ingen p-bøder. <i>Forslaget blev ikke præciseret af forslagsstilleren.</i> <i>Bestyrelsen informerede om, at der er indgået en samarbejdsaftale med AAB, hvilket har skabt bekymring for øget parkering i afdeling 604, samt at udefrakommende vil benytte afdelingens parkeringspladser.</i> <i>Der var en dialog og flere synspunkter om forhold vedrørende parkering.</i> Der blev stemt om forslaget, og det blev forkastet med overvejende flertal.
7.5 Nye træer (BNV 163, 1.tv.)	Bliver der plantet nye træer ude foran nr. 161-163 som lovet på mail den 31. maj 2024? Så får vi noget grønt at se på. <i>Forslaget blev ikke præciseret af forslagsstilleren.</i> <i>Tommas informerede om, at det er i planteplanen og de bliver plantet.</i> Der blev ikke stemt om forslaget.
7.6 Opsætning af bom (BNV 163, 1.tv.)	Kan der komme bom op på legepladsens fortov, da der bliver kørt meget stærkt på cykler, løbehjul m.v. Det giver tryghed.

	<i>Tommas undersøger, hvad det vil koste. Der var en dialog og flere synspunkter om forhold vedrørende bomme ved legepladserne. Jan Panduro præciserede, at politiet og kommunen skal involveres for at få etableret fartdæmpning.</i> <i>Bestyrelsen tager kontakt til AAB for at finde ud af, hvordan de har løst problematikken.</i> <i>Det blev præciseret, at der skal stemmes om, hvorvidt der skal arbejdes videre med at finde tryghedsskabende tiltag.</i> Der blev stemt om forslaget. Det blev vedtaget med overvejende stort flertal.
7.7 Registrering af nummerplade (BNV 151, 1.tv.)	Forslag om at registrere nummerpladen på de biler, der har ret til at bruge carport. Kopi af registreringsattest afleveres til ejendomskontoret sammen med oplysning om, hvilken carport, tilladelsen gælder. Da jeg fik carport for mange år siden, havde man den ordning. Det fungerede fint. Skifter man bil, afleveres en kopi af den nye bils registreringsattest på kontoret. Vores p-selskab kan kontrollere bilerne i carporten samtidig med at de kontrollerer de åbne parkeringer på de afmærkede båse. Det opleves ofte, at der parkeres af andre i carportene, som er private. <i>Der var en dialog og flere synspunkter om forhold vedrørende forslaget.</i> <i>Tommas præciserede reglerne for parkering i relation til carportene. Administrationen undersøger de gældende regler på området. Bestyrelsen informerede om, at parkeringskontrollen ikke omfatter carportene.</i> Der blev stemt om forslaget. Forslaget blev forkastet med stort flertal.
7.8 Opsætning af skilte på carportene om at de er private (BNV 151, 1.tv.)	Der står faktisk ingen steder, at carportene er private, og det ville måske hjælpe gæster og ny indflyttede til ikke at bruge carportene. Det sker jo nogle gange, at der er mangel på pladser flere steder på området. (Du kunne tilføje her: Alternativt ændres skiltningen på området således, at det fremgår, at carportene er forbeholdt for dem, der har lejet en carport.) Der blev stemt om forslaget, forslaget blev forkastet med et lille flertal.
8. Valg af afdelingsbestyrelses-medlemmer og suppleanter	

8.A Valg af afdelingsformand frem til ordinært afdelingsmøde 2027	<i>Brian Stoltz Michaelsen – Formanden har trukket sig og genopstiller ikke. Fungerende formand Michael Kruse-Olsen stiller op.</i> Der henvises til beslutning der blev truffet ved forslag 7.3
8.B Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer frem til ordinært afdelingsmøde 2027	<i>Følgende stillede op til bestyrelsen:</i> <i>Mohamed Barghadouch</i> <i>Camilla Ingrid Halse</i> <i>Anni Jørgensen</i> <i>René</i> <i>Kandidaterne præsenteret sig selv.</i> <i>A - Mohamed Barghadouch stemmer: 46</i> <i>B - Camilla Ingrid Halse stemmer: 36</i> <i>C - Anni stemmer: 28</i> <i>D - René stemmer: 27</i> Mohamed, Camilla og Anni blev valgt
8.C Valg af 2 suppleanter for 1 år frem til 2026.	<i>Suppleant vakant</i> <i>Suppleant vakant</i> Der blev ikke valgt nogen suppleanter
9. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer	<i>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.</i>
10. Eventuelt	<i>Der blev efterlyst svar på, hvor der findes sikringsrum. Jan informerede om, at der vil blive omdelt information herom.</i> <i>Der blev ønsket opsætning af store sten ved parkeringsområdet ved punkt nr. 82. Dette undersøges af driften.</i> <i>Belysningen ved kirken fungerer ikke – det drejer sig om fire lygtepæle, hvilket skaber utryghed. Bestyrelsen har fejlmeldt det til kirken, og administrationen hjælper med at finde en løsning.</i> <i>Der blev spurgt, hvornår der kommer hovedrengøring indvendigt i opgangene. Jan oplyste, at det skal være en del af budgettet. Bestyrelsen mener, det fremgår af kontrakten. Dette bliver undersøgt.</i> <i>Tryghedsmedarbejder: Der blev efterlyst information om, hvem tryghedsmedarbejderne er, og hvordan de kan kontaktes. Maher informerede om, at der snarest udsendes information til alle beboere.</i>

Skraldespande ved legepladser: Der blev ønsket skraldespande opsat igen, da de er blevet fjernet. Det blev foreslået, at der sendes information til beboerne om, at de skal benytte deres egne skraldespande. Tommas informerede om, at skraldespandene vil blive opsat igen hurtigst muligt og præciserede, at skraldespande på fællesarealer ikke må benyttes til husholdningsaffald.

Parkering via app: Der blev spurgt, om parkering kan forlænges i app'en ud over 24 timer, da leasede biler ikke kan registreres til længere parkering. Bestyrelsen kendte ikke til problematikken og vil undersøge det.

Det blev præciseret, at der må parkeres på hele Brøndby Nord Vej.

Spejl ved nr. 125: Der blev ønsket opsætning af et spejl grundet dårligt udsyn. Tommas har kontakt til AAB, som har en tilsvarende løsning. Hvis den fungerer, vil samme løsning blive etableret.

Affaldssortering (molokker): Der blev ønsket dæmpning af molokkerne, da de larmer meget. Tommas vil gennemgå molokkerne sammen med Eurogroup.

Mågeproblematik: Der blev spurgt, om der kan gøres noget ved mågerne. Der er allerede igangsat en indsats med brug af falkoner, og der er iværksat en flerårig proces. Administrationen undersøger muligheden for indkøb af en "bird scareman".

Dirigenten takkede for god ro og orden. Mødet blev afsluttet kl. 20.39.

For referatets godkendelse:

Brøndby, den _____ 2025
Fungerende formand Michael Kruse-Olsen

København, den _____ 2025
Dirigent Leif Tøiberg

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.”

Michael Kruse-Olsen

Underskriver

Serienummer: f369994d-c2ef-4a23-b006-7daa742641b9

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-06-18 07:53:24 UTC



Leif Allan Tøiberg

Underskriver

Serienummer: 6bb45b31-f65c-40a8-af1d-9c38ef9a6cfb

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-06-19 08:41:01 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.