

Til beboerne i Brøndby Boligselskab, afd. 604-0, Brøndby Nord

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



Omdeles senest 21. maj 2025

Onsdag den 28. maj 2025 kl. 18.00 i Kilden, Nygårds Plads 31

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**
8. **Valg af 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
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

Bestyrelsesberetning 2024 – Brøndby Nord Vej, afdeling 604

Brøndby Boligselskab

Vi kan se tilbage på endnu et begivenhedsrigt år i Brøndby Nord, afdeling 604, hvor der både har været udfordringer og tiltag, som har præget vores skønne afdeling.

Vi har som bestyrelse mødtes mindst 1 gang månedligt. Derudover har der, udover ekstraordinære møder med administrationen, afdelingstjek og markvandring, også været ad-hoc møder, når der har været behov herfor. Udover de faste møder deltager vi også i forskellige udvalg, fx omkring parkering, Nordlys, tryghedsindsatsen mm.

Udover afdelingsbestyrelsen er vi også repræsenteret i Brøndby Boligselskabs organisationsbestyrelse, med organisationsformand Mohamed og bestyrelsesmedlem Maiken. Det selvejende Brøndby Boligselskab omfatter 2.650 lejemål fordelt på vores afdeling 604, samt 8 andre afdelinger i Brøndby. Vores administrationsselskab er Lejerbo.

Desværre har vores bestyrelsesformand, Brian, netop valgt at trække sig fra bestyrelsen, da bestyrelsesarbejdet ikke matcher privatlivet og jobbet. Konstitueret formand er derfor Michael.

Her følger et overblik over de væsentligste punkter, der har været i 2024

Café Nordlys nedlukning og fremtid:

På trods af flere forsøg med at få Café Nordlys op at køre, har det desværre ikke været den succes, som vi har ønsket. Caféen havde i en årrække været et socialt samlingspunkt, men pga. lavt fremmøde, begrænset værdi for afdelingens beboere og ikke mindst økonomiske hensyn, blev det nødvendigt at tage denne svære beslutning. Vi arbejder dog på at få etableret en samlet løsning for Café Nordlys, som skal favne bredt hos beboerne og samtidig være økonomisk forsvarlig.

Overvågning og øget tryghed:

For at øge trygheden i området er der opsat mere overvågning, særligt ved udvalgte områder i afdelingen. Dette er selvfølgelig opsat i fuldt samarbejde med myndighederne og er i overensstemmelse med den gældende lovgivning.

Ladestander projektet:

Projektet var oprindeligt planlagt til at der skulle ofres almindelige p-pladser, hvilket ville udmunde i en større parkeringsudfordring for vores beboere. Vi arbejder på at få etableret ladestandere ved de to bakkesider og har også fået godkendt finansiering til det. Placeringen tager bedst hensyn til behovet for P-pladser i afdelingen, så vi med den løsning ikke ofrer Parkeringspladser men tilmed får flere. Vi afventer stadig en endelig godkendelse fra Brøndby Kommune, som desværre har været tidskrævende.

Brandsikring af lofter i lavhuse:

En ældre sag om brandsikring på lofter, som har været aktuel siden byggeriets start og fortsat under den seneste renovering, er nu blevet prioriteret efter at være blevet opdaget. Projektarbejdet er påbegyndt med fokus på sikring af loftslemme. Tilbage venter det store projekt med også at få sikret lofterne. Sikkerhed for beboerne kommer altid først, og det er derfor vigtigt, at der bliver taget hånd om dette nu.

Status på parkering:

Vi oplever fortsat udfordringer med parkering, men arbejder på de gode løsninger, der skal sikre bedre fordeling og udnyttelse af pladserne for beboerne og vores gæster. Vi gennemførte ændringer, således at der nu er udvidet til 2 timers fri parkering med P-skive. Med det nye P-selskab oplever vi mere ro på og professionalisme. Vi oplever også til stadighed færre utilfredse beboere. Vi skal alle være opmærksomme på, at det er beboerdemokratiet, der er med til at beslutte Parkeringsreglerne.

Samarbejde med AABs bestyrelse:

Vores afdelings samarbejde med AAB (de sidste lavhuse og højhus mod Vestvolden) har kørt fint hvad angår aktiviteter og deres afholdelse. Vi har også en fælles P-løsning, som generelt set går fint, dog med enkelte udfordringer på den P-plads, som vi har fælles, ikke mindst efter at der kom flere affaldsmolokker på pladsen. Vores fælles samarbejde om tryghedsindsatsen er vi stort tilfredse med, hvor vi oplever stor samarbejdsvilje, ikke mindst da vi har stor fokus og fælles interesse i at gøre hele Brøndby Nord til et dejligt og trygt sted at bo. Vi følger løbende op og oplever imødekommenhed hos AABs bestyrelse. Vi er fortsat åbne for et godt samarbejde, da vi oplever de samme behov.

Tryghedsindsats og samarbejde med Tryghedsmedarbejdere:

Samarbejdet med tryghedsmedarbejderne er blevet forlænget til 2029. Det var en stor proces, der involverede flere boligselskaber, afdelinger, kommunen og Landsbyggefonden, som alle har været med til at bidrage økonomisk. Vi er meget glade for samarbejdet med tryghedsindsatsen, og vi ser en positiv udvikling i beboertrygheden. Især indenfor aktiviteter har vi oplevet, at de bidrager stort.

Aktiviteter i afdelingen:

Vi har haft stor glæde af flere sociale aktiviteter i årets løb: bl.a. Brøndby Nord dag, jul, Eid og andre arrangementer har været velbesøgte og bidraget til fællesskabet og udvikling af godt naboskab.

Vores bier:

Vores Brøndby Nord honning kører fortsat, og det er stort set altid muligt at kunne købe honningen ved aktiviteterne eller ved at kontakte os eller ejendomskontoret. Der holdes årligt et arrangement, hvor vores bi ekspert kommer og præsenterer, hvordan bi honning laves.

Grønne arealer:

Vi har haft fokus på at bevare og forbedre vores grønne områder. Vi har fældet en del træer, som var for syge og derefter plantet endnu flere i hele Brøndby Nord. Pga. den fugtige jord i disse tider, planter vi også lidt flere træer forskellige steder og på den store græsplæne foran Brøndbyøstervej. Vi har desuden også plantet en del kirsebærlaubær ved opgange, som vokser hurtigt.

Ny varmemester og organisering

Vi har også sagt velkommen til vores "nye" varmemester, tidligere førstemand Tommas, som mange allerede havde et ganske positivt kendskab til, da han i en overgang var fungerende varmemester. Vi oplever, at der bliver taget godt hånd om de mange opgaver, der er i afdelingen.

Derudover er ejendomskontoret også styrket med en ny organisering, så der nu er et stærkt hold på 3: varmemester, førstemand og driftsassistent. Vi oplever en yderligere forbedring i afdelingen. Vi ser frem til, at den nye struktur vil give en endnu mere effektiv og nærværende drift.

Flytning af ejendomskontoret:

Ejendomskontoret blev flyttet til vores lokaler i Brøndby Nord, fra at være på den anden side af Brøndbyøstervejen (Nygårds Plads). Vi er 100% sikre på, at det vil give bedre forhold, både for beboere og de ansatte og gøre det endnu nemmere at få hjælp i hverdagen, især for vores ældre beboere i afdelingen.

Med venlig hilsen,
Afdelingsbestyrelsen

7. Indkomne forslag til afd. 604's ordinære afdelingsmøde d. 28. 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 – 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

Forslag 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.

Forslag 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.

Forslag 7.4 – P-tilladelse **- BNV 163, 1.tv**

Kan P-tilladelse blive fjernet? Så får vi ingen p-bøder.

Forslag 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.

Forslag 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.

Forslag 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.

Forslag 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.)