



## Referat ordinært afdelingsmøde i afd. 604-0 Brøndby Nord

Tirsdag den 2. maj 2023 kl. 18.30

Kilden, Nygårds Plads 31, 2605 Brøndby

Tilstede: Beboere fra 48 lejemål (96 stemmer).

Organisationsbestyrelsen: Eva Leander Mikkelsen, Annette Jönsson, Jørn Nysum Schoop

Drift: Lokalinspektør Per Lydersen, varmemester Allan Hausmann

Administration: Forretningsfører Jesper Grønhøj Løvkilde, souschef Lotte Poulsen, forvaltningskonsulent Jack Havmand, kommunikationsmedarbejder Lisbeth Rasmussen

Tinus Lassen, BL – Danmarks Almene Boliger, Maja Rotbøll, BL – Danmarks Almene Boliger

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Valg af stemmeudvalg
4. Fremlæggelse af bestyrelsens beretning for 2022
5. Godkendelse af regnskab 2022
6. Godkendelse af budget 2024
7. Behandling af indkomne forslag
8. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter
  - a. Valg af afdelingsformand frem til ordinært afdelingsmøde 2025
  - b. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer frem til ordinært afdelingsmøde 2025
  - c. Valg af 2 suppleanter frem til næste ordinære afdelingsmøde
9. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer
10. Eventuelt

Farve på stemmesedler: Lysegrønne

Punkt	Referat
1. Valg af dirigent	Afdelingsformand Brian Michaelsen bød velkommen og foreslog Tinus Lassen som dirigent. Tinus takkede for valget og konstaterede, at mødet var rettidigt indkaldt med 4 ugers varsel samt endelig og fyldestgørende dagsorden senest en uge inden mødet – uddelt henholdsvis 30/3 og 25/4. Derpå gennemgik han dagsordenen. Han spurgte, om alle lejemål havde fået 2 stemmesedler hver. Ingen tilkendegav, at de ikke havde fået 2 stemmesedler.
2. Valg af referent	Lisbeth Rasmussen blev valgt som referent.
3. Valg af stemmeudvalg	Jack Havmand, Per Lydersen og Lotte Poulsen blev valgt som stemmetællere.

<p>4. Fremlæggelse af bestyrelsens beretning for 2022</p>	<p>Næstformand Mohamed Barghadouch fremlagde beretningen, der også var husstandsomdelt forud for mødet. Der blev spurgt til, om der bliver lavet efterreparationer efter installation af dørtelefoner. Beboerne bliver kontaktet af et firma, der står for det.</p> <p>Det blev bemærket, at vandet gennem flere år har skiftet mellem varmt og koldt. Der er sat penge af i 2024 til at løse det med de nye vandsparende armaturer, der samtidig sikrer ensartede temperaturer. Hvis budgetforslaget vedtages, kan pengene fremrykkes til i år, og udskiftningen af armaturer kan begynde.</p> <p>Det blev også bemærket, at der er problemer med vandtryk. Det kræver en udskiftning af vandrør, og det koster penge, men der er lavet en plan.</p> <p>Der blev spurgt, om de nye armaturer er vandbesparende. Det er de. Spørger spurgte derefter til vandtrykket. Det er der også taget højde for.</p> <p>En beboer bemærkede, at hun synes, at afdelingsbestyrelsen har gjort det godt. Der er mange tiltag til fælles bedste.</p> <p>En beboer spurgte, om det kunne være en idé at lave en Facebook-gruppe til at komme med forslag til sociale arrangementer. Næstformanden svarede, at man kan skrive eller ringe til bestyrelsen. Kontakt findes under punktet eventuelt.</p> <p>Beretningen blev derpå enstemmigt godkendt.</p>
<p>5. Godkendelse af regnskab 2022</p>	<p>Forvaltningskonsulenten fremlagde regnskabet. Regnskabet udviser et overskud på 3,26 mio. kr. Der er et merforbrug på el og varme på fællesområder. Der er mindreforbrug på variable udgifter som løn, trappevask mm.</p> <p>En beboer spurgte til, hvor meget det kostede hver bolig at have Café Nordlys. Det kunne forvaltningskonsulenten ikke umiddelbart svare på. Regnskabet for caféen er delt op i 2 – på selskabslokaler og det boligsociale med café og medarbejdere. Det vil efterfølgende blive regnet ud, hvad der bruges på del 2 for hvert lejemål, og det vil blive føjet til referatet.</p> <p><i>Bemærkning ang. Nordlys tilføjet efter mødet: Beregningen viser, at det kostede hvert lejemål 55,80 kr. om måneden at drive Café Nordlys i 2022. Hvis bygningen udelukkende skal bruges til beboerhus, vil udgifterne fortsat</i></p>

	<p>være de samme til drift og vedligeholdelse samt servicering i forbindelse med udlejning af selskabslokaler.</p> <p>Regnskabet blev enstemmigt godkendt. Derpå fremlagde forvaltningskonsulenten det grønne regnskab. Der har været et lille fald på varmekonsum. Tendensen er mere uklar for el og vand. CO<sub>2</sub>-udledningen falder kraftigere end gennemsnittet for forsyningsselskaberne, men ligger en smule højere.</p>
<p>6. Godkendelse af budget 2024</p>	<p>Forvaltningskonsulenten fremlagde budgetforslaget. Det indeholder en huslejstigning på 2,94 procent. Det er en lille stigning set i forhold til inflationen, og det er fordi afdelingens økonomi ser fornuftig ud.</p> <p>Mindreforbruget på variable udgifter fra regnskab 2022 er der taget højde for i budget 2024.</p> <p>En beboer spurgte til, om det er vandværk inde i boligen eller ude i vejen, der skal skiftes. Det er begge dele, svarede lokalinspektøren. Man er udfordret omkring vandværk – både på varme- og vanddel. Der er sket nogle fejlmonteringer omkring installationer i boligerne.</p> <p>En beboer spurgte til, om det ikke er et forsikrings spørgsmål, hvis der er fejlkonstruktion på vandværk i boligerne. Det er for sent at gøre det til et forsikrings spørgsmål, svarede lokalinspektøren. Nu ser man på at få det løst.</p> <p>Forretningsføreren fortalte, at man har tjekket op på, om det kunne gøres til forsikrings spørgsmål. Det kan det ikke. Han forstod godt spørgsmålet, men man har undersøgt, hvad man kunne.</p> <p>Budgettet blev enstemmigt vedtaget.</p>
<p>7. Indkomne forslag</p> <p>7.1 Ændring af parkering for gæstekort.</p>	<p><i>Forslagstekst: Gæstekort skal kun gælde fra kl. 7-21 om aftenen. Dette skal gælde for at beboere har mulighed for kunne komme til at parkere om aften/nat. Samtidig vil forslaget forhindre at der udstedes gæstekort til langtidsparkeringer til udefrakommende.</i></p> <p>Forslagsstiller fortalte, at der trods nye parkeringsregler stadig er mange biler udefra, der parkerer i området. Det affødte flere bemærkninger om, at det ikke er tilfældet. Forslagsstiller mente</p>

7.2 Ændring af  
parkeringsregler med  
begrænset antal biler pr.  
husstand.

imidlertid, at afdelingens parkeringspladser skal være forbeholdt beboerne efter kl. 21. Udefrakommende bør heller ikke kunne langtidsparkere.

En beboer påpegede, at hendes gæster ofte kommer i helligdagene og overnatter. Så det ville hun stemme imod.

En anden spurgte, om han skulle bede sine gæster om at gå kl. 21. Det kan man jo ikke, bemærkede en tredje.

Forslagsstiller mente, at gæsterne så bare kan parkere andre steder.

Afdelingsbestyrelsen bakkede ikke op om forslaget. Næstformanden påpegede, at man godt kan finde parkeringsplads – måske ikke tættest på, men det er muligt.

En beboer påpegede, at ejendomskontoret bad om hendes adresse, sidst hun var oppe for at hente gæstekort for at sikre, at hun boede i bebyggelsen. Det, mente hun, var et godt tiltag.

Der blev derpå stemt ved håndsoprækning. Et overvældende flertal stemte imod forslaget.

*Forslagstekst: Det skal maks være muligt at få udstedt 2 antal parkeringstilladelser pr. husstand.*

Forslagsstiller ved ikke, hvor relevant forslaget er, hvis der ikke er mange husstande, der har 3 biler. Men man oplever, at det er ekstremt svært at finde en parkeringsplads.

Afdelingsbestyrelsen taler om parkeringsproblematikken og vil gerne kigge på justeringer, men man tror ikke, at problemet er, at folk har 3-4 biler.

Det blev foreslået, at man kan markere pladserne på den parkeringsplads, der er delt med AAB, med farve, så man kan se, hvilken boligafdeling de hører til.

Det er ikke så nemt, påpegede lokalinspektøren. Man bør i stedet påpege byggerodet over for AAB. Man er også ved at se på, hvor mange gæstetilladelser, der kan udstedes pr. lejemål.

En beboer bemærkede, at man kunne uddele parkeringstilladelser pr. cpr-nummer. Hun syntes også, at firmabiler fylder meget. Men hvad er definitionen på en firmabil? Det burde bestyrelsen kigge på.

### 7.3 Parkeringsområde til erhvervsbiler.

Lokalinspektøren bemærkede, at man ikke må bruge cpr-numre i forhold til registrering.

En beboer spurgte til, om AAB også har 3 parkeringstilladelser pr. lejemål. Lokalinspektøren svarede, at man i AAB må have 2 biler pr. lejemål, men parkeringsreglerne er ellers fælles for de 2 afdelinger, så man må gerne holde hos hinanden.

En beboer mente ikke, at der er nogen, der skal bestemme, hvor mange biler man har.

Afdelingsformanden bemærkede, at fleksibiliteten forsvinder, hvis der streges op på den delte parkeringsplads. Så kan der ikke parkeres på tværs, hvilket kan være til fordel for begge afdelinger.

En beboer påpegede, at det er svært at stemme, når man ikke kender antallet af dem, der har 3 biler. Lokalinspektøren fortalte, at inden parkeringsreglerne blev indført, fandt man ud af, at det dengang var 4 husstande, der havde 3 biler.

Forslaget blev sat til afstemning som fremsat med den detalje, at forslaget reducerer antallet af tilladte parkeringstilladelser pr. lejemål til 2, der både kan være erhverv og privat.

Et flertal stemte imod forslaget.

Næstformanden fortalte, at bestyrelsen er opmærksom på parkeringsproblematikken og arbejder med det. Tingene står ikke stille.

*Forslagstekst: Et særskilt område til parkering af erhvervsbiler. Eksempelvis parkeringsplads ud for 193 mellem højhusene.*

Forslagsstiller bemærkede, at den angivne plads bliver brugt til al muligt forskelligt – om den ikke kunne ryddes og bruges til erhvervsparkering.

Lokalinspektøren påpegede, at der er afmærkede pladser til erhvervsbiler i hver eneste gård.

Forslagsstiller spurgte, om man ikke kunne frigive parkeringspladser ved at flytte store biler over på det angivne område.

Afdelingsformanden fortalte, at det er et driftsområde, der er fælles med AAB, og det bliver brugt til driftsformål.

#### 7.4 Forlængelse af betalingsperioden på kollektiv råderet

En beboer mente godt, at der kan klemmes en bil eller 2 mere ind på erhvervsparkering, da båse er meget brede. Lokalinspektøren fortalte, at der skal asfalteres om et halvt års tid, og så kan der laves skråparkering ved kirken. Og til den tid kan det være, at ny opstregning kan trylle flere parkeringspladser frem.

Det er problematisk, at driftspladsen er delt med AAB i forhold til at stemme om forslaget. Forslagsstiller trak forslaget, da der er tvivl om, hvorvidt forslaget overhovedet kan gennemføres. Men forslaget og debatten er ført til referat i forhold til videre arbejde med parkeringsproblematikken.

*Forslag: Der stilles forslag om, at tilbagebetalingsperioden for køkkener (kollektiv råderet) forlænges fra 10 til 15 år. Et ja til forslaget betyder, at beboere der får nyt køkken får forlænget tilbagebetalingsperioden, således at det er mere attraktivt at få arbejdet udført.*

Forslagsstiller vil gerne gøre det mere attraktivt at få lavet nyt køkken med en længere betalingsperiode.

Forvaltningskonsulenten forklarede, at man ikke har haft mulighed for at beregne på det. Derfor blev det foreslået, at beregning foretages, og at økonomisk konsekvens evt. sendes ud med bemærkninger til referatet.

*Tilføjet efter mødet: Priseksempler på etablering af nyt råderetskøkken eller bad ved lån af hhv. 70.000 kr. og 100.000 kr.*

*Prisen for at låne af afdelingens egne midler diskontorenten + 1%, hvilket er 2% samlet pr. maj 2023. Dette er et engangsbeløb ligesom gebyret også er.*

*Nedenstående kan ændre sig i forhold til ændringer på diskontorenten*

HTH- Pris	Pris inkl. gebyr og lån af afd. midler	Lejetillæg pr. md. i 10 år Egne midler	Lejetillæg pr. md. i 15 år Egne midler
70.000	73.403	612	408
100.000	104.003	867	578

Dirigenten bemærkede som branchemand, at man skal overveje, hvor længe nye lejere er villige til at betale af på et køkken.

	<p>Formanden spurgte, om det kunne godtages, at det tages op på afdelingsmødet næste år. Forslagsstiller syntes, at det er lang tid at vente.</p> <p>Forvaltningskonsulenten påpegede, at der er venteliste på nyt køkken, så hvis man ikke er på venteliste i dag, går der alligevel mere end et år. Lokalinspektøren oplyste, at der er 33 på venteliste i Brøndby Nord. Man planlægger med 10 køkkener pr. år. Afhængig af, hvor meget de koster, kan det være, at man sætter flere i gang.</p> <p>Dirigenten påpegede, at forslaget ikke kan sættes til afstemning, når huslejekonsekvens ikke kendes. Jura og tal må afklares, og så må man finde ud af, om afdelingsbestyrelsen vil indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde.</p> <p>Forvaltningskonsulenten fortalte, at man alligevel vil indkalde til ekstraordinært afdelingsmøde om husorden, råderetskatalog og vedligeholdelsesreglement om ikke så længe. Så kunne man få undersøgt konsekvenserne og tage forslaget om forlænget betalingstid op. Det accepterede forslagsstiller.</p>
<p>8. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter</p> <p>a. Valg af afdelingsformand frem til ordinært afdelingsmøde 2025</p> <p>b. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer frem til ordinært afdelingsmøde 2025</p> <p>c. Valg af 2 suppleanter frem til næste ordinære afdelingsmøde</p>	<p>Brian Stoltz Michaelsen genopstillede. Han blev valgt uden modkandidater.</p> <p>Mohamed Barghadouch genopstillede. Camilla Ingrid Halse genopstillede. Begge blev valgt uden modkandidater.</p> <p>Majken Kit Jensen genopstillede. Jonas Nordstrøm genopstillede ikke. Cafer Koyuncu stillede op til den ledige suppleantpost. De to kandidater blev valgt uden modkandidater. Det blev uden protest besluttet, at Maiken er 1. suppleant og Cafer 2. suppleant.</p>
<p>9. Evt. valg af repræsentantskabsmedlemmer</p>	<p>Det er tidligere besluttet, at afdelingsbestyrelsen vælger medlemmer til repræsentantskabet i Brøndby Boligselskab.</p>

10. Eventuelt	<p>En beboer spurgte til håndhævelsen af forbud mod dyr og at der hænges ting ud over altanerne.</p> <p>Der er pt. 11 klager over husdyr og 2 over tæpper, og der bliver gjort noget ved det, fortalte varmemesteren. Lokalinspektøren supplerede med, at man nu har fundet en konsekvent køreplan for, hvordan man gør det. Hvis man ikke følger reglerne, kan det føre til opsigelse af lejemål.</p> <p>Der blev spurgt til, hvordan det går med maling af vinduespartier på altanen. Der har været udfordringer, forklarede lokalinspektøren. Det startes op igen – der er en plan for det. Der sendes papir rundt til dem, der har fået malet, og hvis det ikke er godt nok, bliver det malet om.</p> <p>Der blev spurgt til, hvorfor man ikke maler hele altanen. Der arbejdes ud fra vedligeholdelsesplan og budget, fortalte lokalinspektøren. Det er brystning og vindueskarm, der males. Betonen males ikke, fordi det er planlagt på et andet tidspunkt.</p> <p>Der blev spurgt til, hvor sagen med sikkerhedsdøre ligger. Forretningsføreren fortalte, at man er i fuld gang med en voldgiftssag. Indtil der ligger en kendelse, må boligselskabet ikke røre dørene. Hvis der er helt særlige udfordringer med dørene, skal beboerne tage fat i ejendomskontoret.</p> <p>En nytillflyttet beboer roste de fleste af de håndværkere, hun havde haft i lejligheden.</p> <p>En beboer spurgte til, om man ikke kan få gjort noget ved algebelægningen på grønne og blå plader på altanerne. Lokalinspektøren lovede ikke noget, men der er indkøbt en hedvandsrensere, som skal afprøves. Måske kan den bruges til formålet.</p> <p>Der blev spurgt til vinduespudser i lavhuse. Han pudser vinduer på køkkensiden 4 gange om året, fortalte lokalinspektøren. Han har lige været der i sidste uge. Man kigger på mulighed for at få pudset begge sider samt på en løsning til højhusene.</p> <p>Afdelingsformanden påpegede, at der er nogen, der bliver ved med at smide mad ud af vinduet til fuglene. Det må man ikke.</p> <p>En beboer bemærkede, at hendes dørtelefon ikke virker endnu, selv om det var en af de første, der blev lavet. Varmemesteren fortalte, at der desværre er mange henvendelser, som behandles på ejendomskontoret og sendes videre til installatør.</p>
---------------	--



Lokalinspektøren fortalte, at der er møde med installatør den følgende dag, og så vil der blive fulgt op.

Det blev påpeget, at der ikke er nogen navne på skiltet i nr. 72. Det skyldes, at navne ikke var blevet sendt videre, fortalte lokalinspektøren og påtog sig ansvaret for fejlen med, at det ikke var sket endnu.

Der blev spurgt til app til dørtelefon, der ikke virker endnu. Der udsendes besked om det, når appen virker. Der etableres en ny netværksforbindelse, som ikke har betydning for det eksisterende netværk i lejemål.

En beboer spurgte til etablering af et cykelskur – der er meget lidt plads til cykler, der hvor hun bor. MGO-sagen og corona har skubbet etableringen af cykelskuret, man skulle gerne gå i gang i år eller næste år.

Der blev spurgt til politik omkring brug af de kommende ladestandere. Forvaltningskonsulenten svarede, at udbud er kommet ind, der er møde om sagen i næste uge, og at der laves forslag til bestyrelsen om, hvad regler for ladestandere skal være. Lokalinspektøren supplerede med, at der vil blive sat en ladestander med to udtag i hver gård. Elbilsejere afregner direkte med operatør, når ladestander står der.

Dirigenten takkede derpå for god ro og orden. Afdelingsformanden takkede for fremmødet.

Mødet sluttede kl. 21.10

Ønsker man som beboer at deltage i afvikling af arrangementer eller har forslag til nye arrangementer kan afdelingens formand Brian Michaelsen kontaktes på mail: [604.1@bbsel.dk](mailto:604.1@bbsel.dk)

For referatets godkendelse:

Brøndby, den \_\_\_\_\_ 2023

København, den \_\_\_\_\_ 2023

\_\_\_\_\_  
 Brian Michaelsen (formand)

\_\_\_\_\_  
 Tinus Lassen (dirigent)

# PENNEO

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

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

## Tinus Frode Lassen

### Underskriver

Serienummer: 681712f7-bc16-45d5-910e-182a92f517ca

IP: 178.72.xxx.xxx

2023-05-26 10:35:24 UTC



## Brian Stoltz Michaelsen

### Underskriver

Serienummer: 18f0c9c4-a577-4907-94f3-1f6365a03d72

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-05-29 06:45:46 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>