

Til beboerne i Brøndby Boligselskab, afd. 601-0, Kirkebjerg
I henhold til Brøndby Boligselskabs vedtægter § 14, stk. 1-3. indkaldes hermed til ordinært afdelingsmøde



Omdeles senest 16. april 2024

Tirsdag den 23. april 2024 kl. 18.30 i Kirkebjerg salen, Park Alle 282.

Dagsorden:

1. **Valg af dirigent** foreslået er Jean Thierry
2. **Valg af referent**
3. **Valg af stemmeudvalg**
4. **Fremlæggelse af bestyrelsens beretning for 2023**
5. **Godkendelse af regnskab 2023**
6. **Godkendelse af budget 2025**
7. **Behandling af indkomne forslag**
8. **Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter**
 - 8.A **Valg af afdelingsformand frem til ordinært afdelingsmøde 2026**
Peter Ring
 - 8.B **Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer frem til ordinært afdelingsmøde 2026**
Birgitte Olesen
 - 8.C **Valg af 2 suppleanter for 1 år frem til 2025**
Georg Sørensen
Anna Bisgaard
9. **Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer**
Afdelingsmødet har tidligere truffet beslutning om, at valg af repræsentantskabsmedlemmer vælges af afdelingsbestyrelsen på førstkommende 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

Kære naboer

Afdelingsbestyrelsen har siden sidste års afdelingsmøde afholdt en række bestyrelsesmøder, og omdrejningspunktet i Kirkebjerg er desværre, at vi har en masse opgaver, vi gerne vil have udført, men som vi har ikke penge til, fordi de ikke har været afsat i budgettet, eller at inflationen har gjort det meget dyrere. Så en af vores opgaver har derfor været at forsøge at lave en prioriteret liste med opgaver, der skal foretages de næste år.

Der har de sidste mange år været udskiftning blandt inspektørerne på administrationen, og dermed har der ikke være ordentlig og kontinuerlig opfølgning på projekter og opgaver.

Administrationen har nu omstruktureret, og vi har store forventninger til, at der nu vil komme skred i udviklingen af projekterne igen.

Bestyrelsens første skridt vil være at få næste års budget på plads. Vi vil gerne have gjort alt på én gang ligesom de fleste af jer. Men det er der simpelthen ikke penge til, uden at huslejen forhøjes med store summer. For det er jo os, der bor her, som skal betale for det, der skal laves.

På sidste afdelingsmøde opfordrede vi beboere til at melde sig til interesseudvalg oprettet i bestyrelsesregi. Det vil vi gerne gøre igen i år.

Vi efterlyste også hjælp i sidste Kirkebjerg Nyt, og det har været dejligt at se, at flere har sluttet op om bl.a. affaldsopsamling – det er en stor hjælp, tak til jer, der giver et nap med for hele afdelingen.

Vi har alle en travl hverdag, men blot det at deltage i én given aktivitet giver et positivt pust til fællesskabet og ikke mindst naboskabet, så kom endelig frem. Der er altid brug for en, der kan brygge en kande kaffe eller bage en kage, men bare det at I deltager i de arrangementer, der bliver lavet, gør det sjovere at lave aktiviteterne.

Kirkebjerg Nyt er tidligere blevet produceret af Brøndby Boligselskab, men efter ændringer i personalegruppen er det nu en opgave, som vi selv skal varetage.

Henning Sølberg, har været frisk på at tage opgaven, stor tak for det. Har du lyst til at hjælpe Henning med det journalistiske arbejdet, så er jeg sikker på, at der er plads til nogle flere hænder.

Vores mangeårige flagmand Curt Reimond Kunz, har desværre ikke længere kræfterne til løfte opgaven som flagmand – Stor tak til Curt.

Har du mod på opgaven, så er den ledig. Kontakt varmemesteren for nærmere aftale om, hvad opgaven går ud på.

Året der gik

➤ **Stormskader**

Igen i år kom der flere storme forbi Kirkebjerg med knækkede grene og nedfaldne tagsten til følge. Vores ejendomsfunktionærer har været gode til at rydde op og afspærre de områder, hvor der har været fare for nedstyrning. Tak til jer beboere, der har anmeldt skaderne, jo flere vi er, som kigger efter, jo før kan vi gøre noget ved det.

Er der fare for skade på mennesker eller ting, f.eks. et sprængt vandrør, eller løse tagsten, så skal man kontakte vagten på: 21 80 63 73 (udenfor ejendomskontorets normale åbningstid).

Al anden kontakt til varmemesteren skal foregå via <https://www.varmemesterkontoret.dk/>.

➤ **Sne**

Vinteren 2023/2024 kom tidligt i år, og derefter fulgte en periode med meget skiftende vejr med meget regn, frost og sneforhold, som vores snerydningsentreprenør ikke var klar til.

Vi er, i boligselskabet, i gang med at undersøge forskellige muligheder inden næste vinter, så vi forhåbentlig ikke havner i samme situation som i år med gentagne gange med dårlig eller ingen rydning.

➤ **Helhedsplan for badeværelser, rækkehuse syd for PA samt omfangsdræn og hulmurs-isolering for hele afdelingen**

Arbejdet har ligget stille, da der har været udskiftning af personale på administrationen. Arbejdet genoptages i 2024.

Afdelingsbestyrelsen har kigget på, hvad vi mener, der skal gøres i Kirkebjerg de næste 30 år, og vi vil forsøge at få nogle af disse ting med i en helhedsplan for området.

Der er tænkt store tanker, og nogle vil måske aldrig blive ført ud i livet.

➤ **Opstigende vand i kældrene i rækkehusene**

Vi har i år oplevet ikke kun opstigning af vand fra kloakkerne, men også indtrængning af grundvand. Det er måske ikke så underligt, når man ser på, hvor meget regn, der er faldet, men vi skal måske tænke på, om LAR omkring rækkehusene var det rigtige at gøre. Dette bliver vi nødt til at medtage i en evt. helhedsplan.

➤ **Nye butiksvinduer og gennemgang/udskiftning af baldakin til butikkerne på torvet**

Der er for år tilbage afsat penge i budgettet til udskiftning af butiksvinduerne på torvet, desværre har prisernes udvikling ikke være med os, og vi har derfor ikke penge nok til udskiftningen. Vi har trods de

manglende midler fortsat projektet, og bedt vores rådgiver om at igangsætte en byggesagsansøgning, så hvis afdelingsmødet godkender vores budgetforslag, kan vi gå i gang med udskiftningen til efteråret. Udskiftningen indbefatter nedtagning af baldakin på en del af den nordlige side af torvet. Udskiftning af vinduer fra dem, der er i dag med 1 lag glas til nye med termoglas samt fremrykning af dørene til niveau med facaden. Evt. opsætning af ny baldakin eller genopbygning af den eksisterende. Valget af løsning afhænger af tilstanden på den eksisterende baldakin.

Baldakinen på Sydsiden vil i første omgang ikke blive berørt, med mindre at det viser sig, at den konstruktionsmæssigt ikke er i orden.

Derudover vil der, grundet de nu mere tætte vinduer, blive monteret udluftning i alle butiksljemålene. Det er vigtigt for os alle i Kirkebjerg, at vi har et aktivt forretningstov, som giver liv til lokalområdet.

➤ **LAR (Lokal Afledning af Regnvand)**

Sidste år blev der foretaget en genopretningen af LAR-områderne, desværre må vi bare konstatere, at der på flere områder er fejl i det, som der er lavet. Vandet kommer ikke langt nok væk fra bygningerne, og renderne/hullerne er ikke store nok til at kunne tage vandet, når det kommer i større mængder. Vi bliver nødt til at få ændret på udformningen af nogle af de fordybninger og render, for at de skal kunne lede vandet lagt nok væk fra vores ejendomme.

En del af tuerne vil i år blive fjernet, andre omlagt til at kunne blive klippet af robotplæneklipperne. Resten af tuerne vil derefter lidt efter lidt blive omdannet til "vild med vilje"-beplantning (græs/ukrudt). De tuer, som fjernes, vil blive brugt til at lave en kællebakke.

➤ **Parkering og Ladestandere**

Ladestandere: Gravearbejdet blev i efteråret forsinket af, at entreprenøren havde glemt at bestille sokler. Vinteren ramte hårdt, men i skrivende stund, ser det nu ud som om, vi snart har ladere i afdelingen.

Nu forestår blot at fastlægge reglerne for parkering på pladserne.

Parkeringspladser: Vi har igen i vinter ombygget nogle af tørregårdene til parkeringspladser, og det virker som om, det bliver taget rigtig godt imod. De er i hvert fald ofte optaget.

Ekstra parkeringspladser ved rækkehusene syd for Park Alle: Vi har forespurgt kommunen, om vi kunne få lov til at benytte/købe et areal imellem os og Rosenåstien til parkering. Første svar fra kommunen er en afvisning, men vi vil fortsætte dialogen.

➤ **Aktiviteter for afdelingen**

Lejerforeningen har i år for første gang i mange år afholdt fastelavn. Afdelingen har givet et tilskud til arrangementet og håber, at vi på den måde kan være med til at genstarte en tradition.

➤ **Legepladsudvalget**

Nogle få aktive forældre er i gang med et forslag til et "boldbur" (ombygning) af eksisterende tørregård ved rækkehusvaskeriet.

Derudover har vi givet børnene tilladelse til at cykle på LAR tuer og lavninger. Hvis det bliver brugt, så vil næste skridt være at lave stier til at køre på.

Der er blevet efterspurgt mere spændende legepladser, ikke mindst for de lidt større børn. Vi vil forsøge at få sat penge af i budgettet til at kunne forny legepladserne ud i fremtiden.

➤ **Affaldsposer**

Vi vil fremover ikke "post-omdele" affaldsposerne. De vil i stedet blive lagt i vaskerierne.

Vi håber med denne metode, at vi 1) sparer ejendomsfunktionærernes tid, 2) at de beboere, som bruger færre poser, slipper for at skulle have et lager liggende og omvendt, at man ikke løber tør for poser.

➤ **Affaldsgård**

Som vi har skrevet om i Kirkebjerg Nyt, så bruger vores ejendomsfunktionærer alt for meget tid på at sortere forkert sorteret affald.

Vi har ofte store problemer ved fraflytninger.

I bestyrelsen overvejer vi forskellige tiltag, f.eks. kortere åbningstid med bemanding.

Vi hører gerne fra jer beboere, om I har nogle forslag eller gode erfaringer fra andre steder, så vores ejendomsfunktionærer kan bruge deres tid på noget mere fornuftigt end at sortere storskrald.

➤ **Ny husorden**

Bestyrelsen har i det forgangne år fortsat arbejdet med gennemgang og revision af husorden, vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog. Vi havde nok troet, at det var lettere, end det har vist sig at være, og lige nu mangler vi blot at få arbejdet med nogle zone-inddelinger af hele vores område, som vil gøre det lettere for os at lave forskellige tilladelser i forhold til, hvilken zone man bor i.

Der vil blive indkaldt til et særskilt møde til vedtagelse af ændringer i husorden. Når vi er klar med vores forslag, vil de blive omdelt til gennemlæsning og mulighed for at kommentere inden mødet, hvor alle vil være velkomne til at byde ind med forslag til ændringer.

➤ **Belysning i cykel- og affaldsskure**

Da ombygningen gik i gang, viste det sig, at der var skure, som ikke var kommet med i optællingen, det blev derfor besluttet at udskiftningen ville ske fra en ende af, og så måtte resten udskiftes i 2024.

➤ **Fremtid**

Som tidligere nævnt er der mange store projekter i Kirkebjerg:

- Ny husorden
- Badeværelser i rækkehusene
- Opstigning af grund-/kloakvand
LAR opdatering/Højtvandslukkere
- Hulmursisolering, eller ny facade?
Lukkede Altaner – indbygget i en ny facade?
- Brandsikring
- Hoveddøre i opgange
- Udskiftning af vinduer og døre
- Nye tage (indenfor de næste 30 år).
Stillingtagen til om der skal bygges ekstra etager på vores huse.
- Nye boliger? – ældre boliger? Ungdomsboliger?
- Kirkebjerg salen – vil vi have den tilbage?
- Selskabslokale
- 80 år gamle lejemål, stigende vedligeholdelsesudgifter.
Hvad kan man forvente når man flytter ind i en lejlighed med "B-ordning".
- Nyt Ejendoms kontor
- Ny affaldsgård
- Affaldssortering – flere fraktioner tættere på de enkelte lejemål.
Nye affaldsøer med mere plads end i dag/mere fleksible.
- Grønne områder – plan for udvikling og brug af områderne.
- Varmesystem udskiftes – få store varmevekslere, eller mange små.
- Ny asfalt (sammen med Brøndby kommune)
- Flere parkeringspladser
- Runde tørregårde som ikke anvendes til at tørre tøj i, hvad skal de bruges til?
- Aflåste cykelparkering
- Haver ved etageejendommene – hvor store må de være?
- Nyttehaver – hvem skal betale for vedligeholdelse af de haver som ikke lejes ud?
- Støjhegn ud imod Park Alle
- Hegn imod grundejerforeningen på Nordsiden af Park Alle.

Ovenstående er blot nogle af de projekter, som ligger lige foran os – og alle koster penge (nogle – mange penge) – projektet med udskiftning af vinduerne på torvet koster imellem 2,5 og 3 millioner, udskiftning af vinduer og yderdøre i hele Kirkebjerg vil koste mellem 50 og 60 millioner.

Men hvad skal laves først, det har vi sikkert alle sammen en mening om, og den er oftest dannet ud fra det problem, som man selv har.

Afdelingsbestyrelsens opgave er at se på alle opgaverne og forsøge at prioritere det, som er vigtigst. Lige nu vil vores fokus ligge på ikke at smide penge efter noget, som vi risikerer at skulle rive ned/ombygge om nogle få år.

Derfor vil der være ting, som ikke vil blive lavet, og i visse tilfælde vil vi lave en midlertidig "lappe"-løsning, med henblik på at det skal holde, indtil der kan ske en total udskiftning/renovering.

Et eksempel: Vi har de sidste år fået fuget rundt om vinduerne for flere millioner kr. Vinduer, som burde have været udskiftet, da vi ikke længere kan få reservedele.

Vi vil fremover hellere begynde at udskifte fra en ende af og så bevist vide, at der vil være utætte vinduer i den anden ende af bebyggelsen, men det er efter vores mening dumt at smide penge efter noget, som alligevel skal skiftes.

Men nu trækker vi i arbejdstøjet og kigger ind i en helhedsplan for hele Kirkebjerg.

Vi kommer til at række ud efter jer alle, og bede om jeres hjælp til input, for det er jer, som har valgt os, og det er os alle, som skal bo her.

Har du forslag til samt lyst til at deltage i det frivillige arbejde, være med til at udvikle afdelingen, komme med forslag til /eller være med i et af vores udvalg – eller bare give en hånd med, så skriv en mail til: 601.5@bbsel.dk eller læg din henvendelse i afdelingsbestyrelsens postkasse, Park Alle 285, bagsiden af ejendomskontoret.

Sidst, men ikke mindst, vil vi som tidligere år benytte lejligheden til at sige tak til beboere for deltagelse i fællesskabet, endnu en gang stor tak til vores frivillige flagmand Curt. Tak for godt samarbejde i det forgangne år til organisationsbestyrelsen, administrationen og ikke mindst ejendomskontoret.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

www.bb601.dk/bestyrelsen

Mail: 601.5@bbsel.dk

7. Indkomne forslag til afd. 601's ordinære afdelingsmøde d. 23. april 2024

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. data loven.

Beregnete forslags huslejekonsekvens bliver ved vedtagelse, lagt oven i den varslede huslejestigning i pop regnskabet.

Forslag til afdelingsmødet 2024

<p>Forslag 7.1. Tilladelse til lille hund</p> <p>Ved Østerbjerg 2, 2.th. Gerne tilladelse til hund i lejligheden max 6 kilo – lille hund De vil ikke få noget negativt ud af det, beboerne ville slet ikke kunne mærke det og der ville ikke opstå nogen irritationer for beboerne.</p> <p>- Vi vil gennemføre en grund Kursus på hundskole til hjælp med opdragelsen</p> <p>Det er vigtigt i ved, at hunden er med til at dæmpe min ensomhed, da jeg har snakket med min læge og lider af depression og derfor har fået anbefalet en hund, der ville kunne hjælpe mig og min psyke.</p>
<p>Forslag 7.2 Fjernelse af cykler</p> <p>Ved Kirkebjerg 42, st.th. At man får fjernet alle de gamle ødelagte cykler der, nogen af dem, er sat fast til cykelstativet med mærker på, FJERNES ! og cykler der KUN bruges 2-4 gange om året sættes i cykelkælderen!</p> <p>Hvorfor: Fordi når de ikke bruges og ikke er blevet brugt i årevis, så skal de ikke stå og fylde op, så andre og vores gæster IKKE har mulighed for at sætte sine / vores cykler ind. (Vores cykelstativer er jo ikke kæmpe store)</p> <p>Hos os står der f.eks. 2 cykler ..de har stået der i mange år uden at være i brug, de er begge fuldkommen ødelagte. Der står også andre cykler hvor folk bare har dem stående og kun bruges 2-3 gange om året, de kunne jo sagtens sættes i cykelkælderen.</p>
<p>Forslag 7.3 Afdelingsbestyrelsen udvides til 7 medlemmer</p> <p>Afdelingsbestyrelsen Det foreslås, at afdelingsbestyrelsen udvides til 7 medlemmer.</p> <p>Ifølge Brøndby Boligselskabs vedtægter, § 14, stk. 5, er det afdelingsmødet, der træffer beslutning om afdelingsbestyrelsens størrelse. Afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Valgbare som medlemmer til afdelingsbestyrelsen er boliglejere i afdelingen og disses myndige husstandsmedlemmer.</p> <p>Begrundelsen for forslaget om udvidelse fra de nuværende 5 er afdelingsbestyrelsens ønske om at få flere medspillere på holdet. Vi ønsker at se mange år fremad i tiden og har brug for flere øjne på muligheder og prioriteringer, og sammen med blandt andre ejendomsfunktionærer og lejerforening at pleje et godt naboskab og miljø.</p>

<p>Forslag 7.4 Nyttehave nr. 28 nedlægges</p> <p>Afdelingsbestyrelsen Det foreslås at nedlægge nyttehave nr. 28. Haven, som længe har ligget ubenyttet, ligger på hjørnet af vejene Ved Østerbjerg og Ved Kirkebjerg.</p> <p>Begrundelsen for forslaget er, at niveauforskellen i haven gør den meget våd i fugtigt vejr og derfor meget lidt attraktiv. Desuden har det vist sig at være en væsentlig bedring af trafikikkerheden, at hækken ud til hjørnet er skåret ned.</p>									
<p>Forslag 7.5 Flere parkeringspladser</p> <p>Ved Kirkebjerg 61 Jeg vil gerne stille et forslag vedr. flere parkeringspladser efter carportene på den lille vej ved rækkehusene.</p> <p>Vi har 3 ledige pakeringspladser og vil gerne have flere. Kunne man evt. nedlægge det lille stykke græs med Bakken lige overfor rækkehusene nr. 55 og 57. Det ville kunne give 3-4 parkeringspladser mere. Jeg har ikke noget budget eller lignende.</p> <p>Derudover skal der henstilles til at folk med carporte også bruger dem. Det er ofte at bilerne der egentlig burde holde i carport holder på en åben parkeringsplads så vi andre må kører rundt og lede efter pladser.</p>									
<p>Forslag 7.6 Regnskab godkendes fremover af afdelingsbestyrelsen</p> <p>Organisationsbestyrelsen I organisationsbestyrelsen blev det på OB møde d. 5/3 drøftet, at godkendelsen af regnskaberne for de enkelte afdelinger føres tilbage til, at det er bestyrelsen, der godkender regnskabet, som det også står i vedtægterne §18 stk. 1. Regnskabet vil stadig blive fremlagt på afdelingsmødet på samme måde som i dag. Derfor vil OB have følgende forslag med til de enkelte afdelingsmøder:</p> <p>Det foreslås, at regnskabet fremover godkendes af afdelingsbestyrelsen. Grunden til at denne ændring foreslås er, at det så ikke kræver, at et afdelingsmøde skal afholdes senest i maj måned, men kan afholdes helt frem til slutningen af september.</p>									
<p>Forslag 7.7 Støjhegn nordsiden af Parkvej</p> <p>Afdelingsmødet 2023 På afdelingsmødet 2023 blev det besluttet, at der skulle undersøges, hvad det vil koste at sætte støjhegn op på nordsiden af Parkvej, så forslaget kan komme til afstemning på afdelingsmødet i 2024. Administrationen har fået følgende tilbud ind fra Pilebyg A/S og Jima Hegn A/S:</p> <p>Priser og huslejekonsekvens</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Firma</th> <th>Pris</th> <th>Huslejekonsekvens</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pilebyg A/S</td> <td>2.602.250</td> <td>9,17%</td> </tr> <tr> <td>Jima Hegn A/S</td> <td>1.108.000</td> <td>3,91%</td> </tr> </tbody> </table>	Firma	Pris	Huslejekonsekvens	Pilebyg A/S	2.602.250	9,17%	Jima Hegn A/S	1.108.000	3,91%
Firma	Pris	Huslejekonsekvens							
Pilebyg A/S	2.602.250	9,17%							
Jima Hegn A/S	1.108.000	3,91%							

7. Indkomne forslag til afd. 601's ordinære afdelingsmøde d. 23. april 2024

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 forslagsstillere pga. dataloven.

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

Yderligere rettidigt medtaget forslag til afdelingsmødet 2024

Forslag 7.8 Udskiftning af eksisterende bruseblandingsbatteri
<p>Ved Kirkebjerg 6.2 th. Da der er sket en udvikling på termostat bruse blandingsbatterier ønsker jeg en tilkendegivelse fra mødedeltagerne med ja/nej om udskiftning af de eksisterende bruseblandingsbatterier.</p> <p>Med udskiftning af eksisterende bruse blandingsbatterier til termostat bruse blandings batterier, vil der opnås en vandbesparelse som vil påvirke prisen på vand, afledningsafgift og opvarmning af vand. Samt en komfort for den badende person.</p>