

Til beboerne i Brøndby Boligselskab, afd. 605-0, Ulsøparken

I henhold til Brøndby Boligselskabs vedtægter § 14, stk. 7. indkaldes hermed til ekstraordinært afdelingsmøde



Omdøles senest 1. september 2025

Mandag den 15. september 2025 kl. 19.00 i Café Perlen, Hallingparken 5.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent – foreslået er Henrik Dreyer
2. Valg af referent
3. Valg af stemmeudvalg
4. Forslag
 - 4.1 Store kælderrum
 - 4.2 Parkeringsudvidelse
 - 4.3 Godkendelse af lånefinansiering til etablering af ekstra p-pladser ved Mæglergårdsstien
 - 4.4 Godkendelse af lånefinansiering til etablering af ekstra p-pladser ved manøvreareal
 - 4.5 Godkendelse af vedligeholdelsesreglement
 - Væsentlige tilføjelser er markeret med **gul overstregning**
 - Væsentlige sletninger er markeret med **rød gennemstreget tekst**
5. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen
 - 5.1 Valg af 1 bestyrelsesmedlem frem til ordinært afdelingsmøde 2027
 - 5.2 Evt. valg af 1 suppleant frem til ordinært afdelingsmøde 2026

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

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Forslag til afd. 605's ekstraordinære afdelingsmøde den 15. september 2025

Forslag 4.1 – Store kælderrum - Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at afdelingsmødet vedtager følgende for håndtering, fordeling og administration af de store kælderrum i afdelingen (bemærk: dette omfatter ikke de kælderrum, der allerede er en del af den enkeltes lejekontrakt for bolig):

1. Store kælderrum ønskes ændret og fordelt ud fra følgende plan:

- 1.1. Der er i dag 22 brugere af store kælderrum.
- 1.2. Der ønskes en ny opdeling, så der i alt bliver 49 store kælderrum til beboere - se vedhæftede tegning, bilag 1.
 - Lokaler til beboere – 49 (grøn markering).
 - Lokaler til afdelingsbestyrelsen – 2 (blå markering).
 - Lokaler til ejendomskontoret – 4 (gul markering).
 - Lokale til omdeler – 1 (orange markering).
 - Lokaler til cykler – 2 (lilla markering).
 - Lokaler til erhverv – 4 (Lærkebo) (rød markering).
 - Lokaler til tekniske installationer – 14 (grå markering).
- 1.3. Varmemesteren skal have adgang til alle rum med tekniske installationer og rørføring.
- 1.4. Gennemsnitsstørrelsen på rummene vil være ca. 20 kvm.

2. Oprydning og kontrol af eksisterende brug

- 2.1. Kun beboere i afd. 605 kan råde over et stort kælderrum.
- 2.2. Der kan maksimalt rådes over ét stort kælderrum pr. husstand ud fra den nye opdeling. Hvis der opstår en situation med ledige store kælderrum, vil det/de stå tomme indtil en beboer ønsker at leje rummet.
- 2.3. Nuværende beboere i afd. 605 med adgang til store kælderrum, som opfylder ovenstående betingelser, beholder brugsretten, hvis de underskriver en lejekontrakt.
- 2.4. Beboere i afd. 605, der har haft adgang til flere store kælderrum og som opfylder de nye betingelser, vælger selv hvilket af de nye kælderrum, beboeren ønsker. Eksempel: En beboer råder over kælderrum 1, 2 og 3. Beboeren vælger selv om de i fremtiden ønsker rum 1, 2 eller 3.
- 2.5. Ulovligt benyttede, videreudlejede eller rum der ifølge ny kontrakt ikke opfylder betingelserne skal ryddes senest den 31. december 2025.

3. Fordeling og administration fremadrettet

- 3.1. Alle store kælderrum skal fremadrettet være omfattet af en særskilt lejekontrakt som underlejemål, administreret af Lejerbo.
- 3.2. Lejevilkår, pris og opsigelse er fastsat efter gældende praksis og lovgivning. Pris pr. kvm. er 15 kr. pr. mdr. Efterfølgende reguleres lejen ud fra den fastsatte huslejeændring vedtaget på det årlige afdelingsmøde. *Pris for at leje et opbevaringsrum hos eksterne udbydere ligger fra 239 til 276 pr. kvm.*
- 3.3. Tildeling af ledige kælderrum sker via eksisterende venteliste, som administreres af Lejerbo. Det er også her, at man skriver sig op.
- 3.4. Hvis den nuværende liste er udtømt, anvendes først-til-mølle-princippet.
- 3.5. Det vil fremgå af lejekontrakten hvilke rum, der er opført som sikringsrum og vil kunne fratages beboeren, hvis det skal anvendes som sikringsrum Jf. Lovbekendtgørelse 2003-08-20 nr. 732 om beskyttelsesrum.

4. Økonomi til gennemførelse

4.1. Projektet vil koste ca. 50.000 kr. og være dækket af lejeindtægten.

Efterfølgende vil de nye retningslinjer blive indskrevet i husorden.

Forklaring af forslag

Det er blevet observeret, at flere beboere råder over flere store kælderrum, og det er uklart, om de pågældende fortsat bor i afdeling 605 eller på anden vis ikke længere er berettigede til at disponere over disse. Bestyrelsen ønsker at sikre en mere retfærdig fordeling. Det skal dog bemærkes, at antallet af store kælderrum ikke er tilstrækkeligt til at alle lejermål kan få tildelt et. Målet er, at flest muligt med et ønske herom får opfyldt dette på sigt. Hele lejeindtægten vil tilfalde afdelingen og dermed give en besparelse for afdelingen.

Forslag 4.2 – Parkeringsudvidelse ved Mæglergårdsstien og manøvreareal - Afdelingsbestyrelsen

Hvis dette forslag stemmes igennem, vil der ikke blive stemt om forslag 4.3 og 4.4.

Indstilling

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at afdelingsmødet vedtager:

- At der lånes 7.717.000 kr. ved optagelse af realkreditlån over 30 år til etablering af ekstra p-pladser ved Mæglergårdsstien og manøvreareal. Det vil give en stigning i huslejen på ca. 2,48 %. Afhængig af hvor stor boligen er, vil huslejen i 2027 stige mellem ca. 125 kr. og 254 kr. mere pr. mdr. Projektet forventes udført i 2025.

Forklaring af forslag

Vi oplever i dag stor mangel på parkeringspladser i afdelingen. Mange beboere har svært ved at finde plads, især i aftentimerne. For at løse dette problem foreslår vi at etablere 114 nye p-pladser ved at inddrage det grønne areal ved institutionen *Manøvrearealet* og skråningen ved *Mæglergårdsstien*. Det vil øge antallet af pladser fra 32 til 146 (se bilag 2). Belægningen udføres i SF-Rimasten. Forslaget indeholder etablering af belysning med opsætning af 16 nye master, flytning af 8 eksisterende master samt forberedelse til fremtidig installation af el-ladestandere.

Forslaget omfatter etablering af et forsinkelsesbassin, baseret på en foreløbig vurdering af kapacitetsbehovet. Den endelige kapacitet vil afhænge af krav fra kloakforsyningen og miljømyndighederne. Derudover er der ikke taget højde for eventuelle kabler og ledninger i jorden. Det er forudsat, at overskudsjorden er ren (klasse 0-1), og der er ikke medregnet udgifter til udskiftning af blød bund. Der er foretaget jordprøver og jorden er ren, klasse 0-1.

Det er medregnet i forslaget 10% til uforudsete udgifter.

Der er ikke sparet op til projektet og det vil derfor være nødvendigt at låne hele beløbet til etableringen af de ekstra p-pladser.

Til projektet vil der være tilknyttet en rådgivende ingeniør, der varetager og sikrer etableringen af de ekstra p-pladser.

Hvis dette forslag stemmes igennem, vil der ikke blive stemt om forslag 4.3 og 4.4.

Huslejekonsekvens ses af nedenstående tabel.

Nuværende leje pr. kvm. pr. 1. januar 2025	888,73	
Lejeforhøjelse årligt pr. kvm.	22,07	i procent
Ny årsleje - kr. pr. kvm	910,80	2,48%

Eksempler på husleje pr. måned med denne lejekonsekvens *

Boligtype	Antal rum	Bolig/m ²	Nuvær. leje	Ændring	Ny leje
Familiebolig	2	46,80	5.052	125	5.177
Familiebolig	2	89,60	7.679	191	7.870
Familiebolig	3	94,80	7.894	196	8.090
Familiebolig	3	104,90	9.306	231	9.537
Familiebolig	4	100,70	8.220	204	8.424
Familiebolig	4	114,60	9.029	224	9.253
Familiebolig	5	119,20	10.232	254	10.486
Familiebolig	5	129,90	9.929	247	10.176
Ungdomsbolig	1	35,00	3.032	75	3.107

Forslag 4.3 - Godkendelse af lånefinansiering til etablering af ekstra p-pladser ved Mæglergårdsstien - Afdelingsbestyrelsen

Indstilling

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at afdelingsmødet vedtager:

- At der lånes 4.150.000 kr. ved optagelse af realkreditlån over 30 år til etablering af ekstra p-pladser ved mæglergårdsstien. Det vil give en stigning i huslejen på ca. 1,29%. Afhængig af hvor stor boligen er, vil huslejen i 2027 stige mellem ca. 65 kr. og 132 kr. mere pr. mdr. Projektet forventes udført i slut 2025, start 2026.

Forklaring af forslag

Vi oplever i dag stor mangel på parkeringspladser i afdelingen. Mange beboere har svært ved at finde plads, især i aftentimerne. For at løse dette problem foreslår vi at etablere 38 nye p-pladser ved at inddrage skråningen ved *Mæglergårdsstien*. Det vil øge antallet af pladser fra 32 til 70 (se bilag 2). Belægningen udføres i SF-Rimasten. Forslaget indeholder etablering af belysning samt forberedelse til fremtidig installation af el-ladestander.

Forslaget omfatter etablering af et forsinkelsesbassin, baseret på en foreløbig vurdering af kapacitetsbehovet. Den endelige kapacitet vil afhænge af krav fra kloakforsyningen og miljømyndighederne. Derudover er der ikke taget højde for eventuelle kabler og ledninger i jorden. Det er forudsat, at overskudsjorden er ren (klasse 0-1), og der er ikke medregnet udgifter til udskiftning af blød bund. Der er foretaget jordprøver og jorden er ren klasse 0-1.

Det er medregnet i forslaget 10% til uforudsete udgifter.

Der er ikke sparet op til projektet og det vil derfor være nødvendigt at låne hele beløbet til etableringen af de ekstra p-pladser.

Til projektet vil der være tilknyttet en rådgivende ingeniør der varetager og sikrer etableringen af de ekstra p-pladser.

Huslejekonsekvens ses af nedenstående tabel.

		<u>i procent</u>
Nuværende leje pr. kvm. pr. 1. januar 2025	888,73	
Lejeforhøjelse årligt pr. kvm.	11,50	1,29%
Ny årsleje - kr. pr. kvm	900,23	

Eksempler på husleje pr. måned med denne lejekonsekvens *

Boligtype	Antal rum	Bolig/m ²	Nuvær. leje	Ændring	Ny leje
Familiebolig	2	46,80	5.052	65	5.117
Familiebolig	2	89,60	7.679	99	7.778
Familiebolig	3	94,80	7.894	102	7.996
Familiebolig	3	104,90	9.306	120	9.426
Familiebolig	4	100,70	8.220	106	8.326
Familiebolig	4	114,60	9.029	117	9.146
Familiebolig	5	119,20	10.232	132	10.364
Familiebolig	5	129,90	9.929	128	10.057
Ungdomsbolig	1	35,00	3.032	39	3.071

Forslag 4.4 - Godkendelse af lånefinansiering til etablering af ekstra p-pladser ved Manøvareal

- Afdelingsbestyrelsen

Indstilling

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at afdelingsmødet vedtager:

- At der lånes 3.900.000 kr. ved optagelse af realkreditlån over 30 år til etablering af ekstra p-pladser ved mæglergårdsstien. Det vil give en stigning i huslejen på ca. 1,29%. Afhængig af hvor stor boligen er, vil huslejen i 2027 stige mellem ca. 65 kr. og 132 kr. mere pr. mdr. Projektet forventes udført i slut 2025, start 2026.

Forklaring af forslag

Vi oplever i dag stor mangel på parkeringspladser i afdelingen. Mange beboere har svært ved at finde plads, især i aftentimerne. For at løse dette problem foreslår vi at etablere 35 nye p-pladser ved at inddrage det grønne areal ved institutionen *Manøvarealet*. Det vil øge antallet af pladser fra 32 til 67 (se bilag 2). Belægningen udføres i SF-Rimasten. Forslaget indeholder etablering af belysning samt forberedelse til fremtidig installation af el-ladestander.

Forslaget omfatter etablering af et forsinkelsesbassin, baseret på en foreløbig vurdering af kapacitetsbehovet. Den endelige kapacitet vil afhænge af krav fra kloakforsyningen og miljømyndighederne. Derudover er der ikke taget højde for eventuelle kabler og ledninger i jorden. Det er forudsat, at overskudsjorden er ren (klasse 0-1), og der er ikke medregnet udgifter til udskiftning af blød bund. Der er foretaget jordprøver og jorden er ren klasse 0-1.

Det er medregnet i forslaget 10% til uforudsete udgifter.

Der er ikke sparet op til projektet og det vil derfor være nødvendigt at låne hele beløbet til etableringen af de ekstra p-pladser.

Til projektet vil der være tilknyttet en rådgivende ingeniør der varetager og sikrer etableringen af de ekstra p-pladser.

Huslejekonsekvens ses af nedenstående tabel.

Nuværende leje pr. kvm. pr. 1. januar 2025	888,73	i procent
Lejeforhøjelse årligt pr. kvm.	11,50	1,29%
Ny årsleje - kr. pr. kvm	900,23	

Eksempler på husleje pr. måned med denne lejekonsekvens *

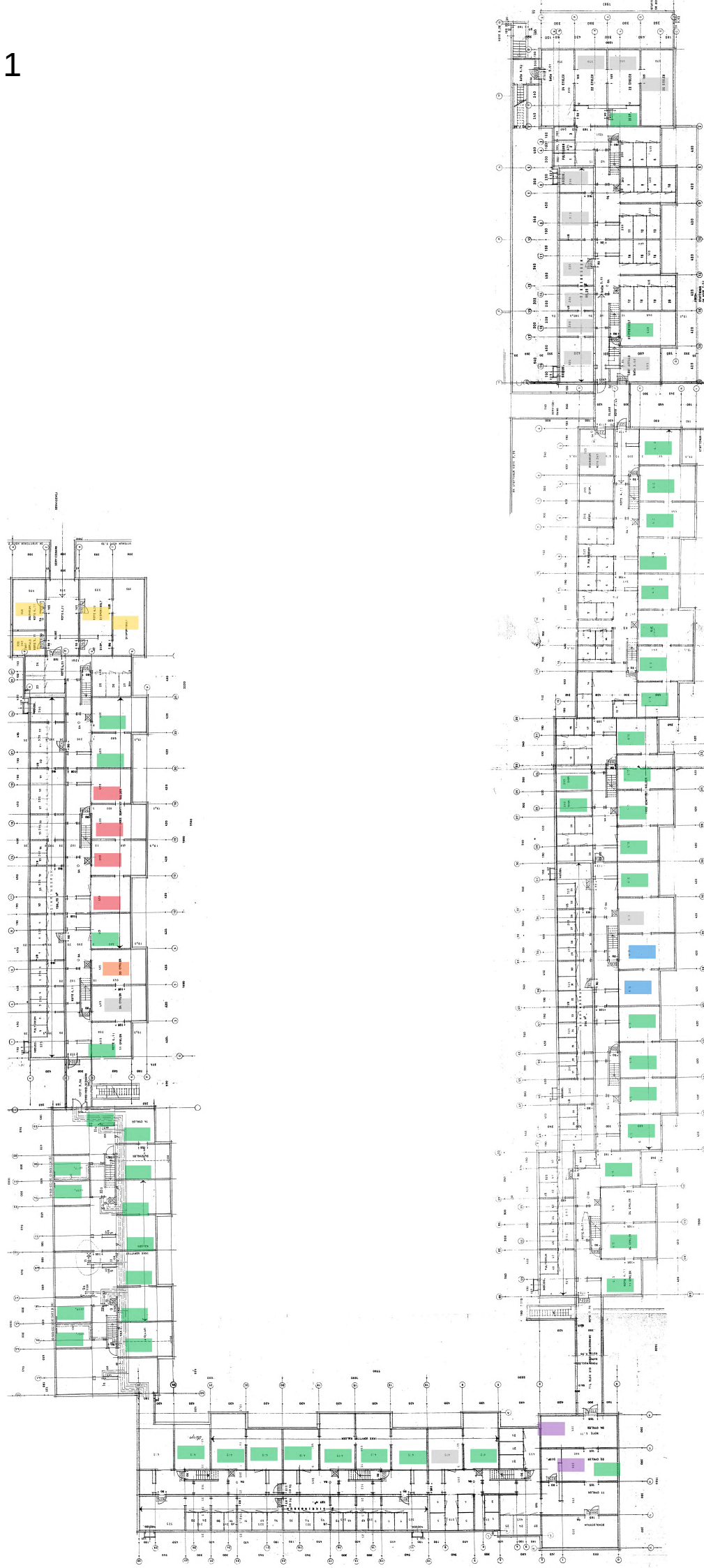
Boligtype	Antal rum	Bolig/m ²	Nuvær. leje	Ændring	Ny leje
Familiebolig	2	46,80	5.052	65	5.117
Familiebolig	2	89,60	7.679	99	7.778
Familiebolig	3	94,80	7.894	102	7.996
Familiebolig	3	104,90	9.306	120	9.426
Familiebolig	4	100,70	8.220	106	8.326
Familiebolig	4	114,60	9.029	117	9.146
Familiebolig	5	119,20	10.232	132	10.364
Familiebolig	5	129,90	9.929	128	10.057
Ungdomsbolig	1	35,00	3.032	39	3.071

Forslag 4.5 – Godkendelse af vedligeholdelsesreglement - Afdelingsbestyrelsen

Indstilling

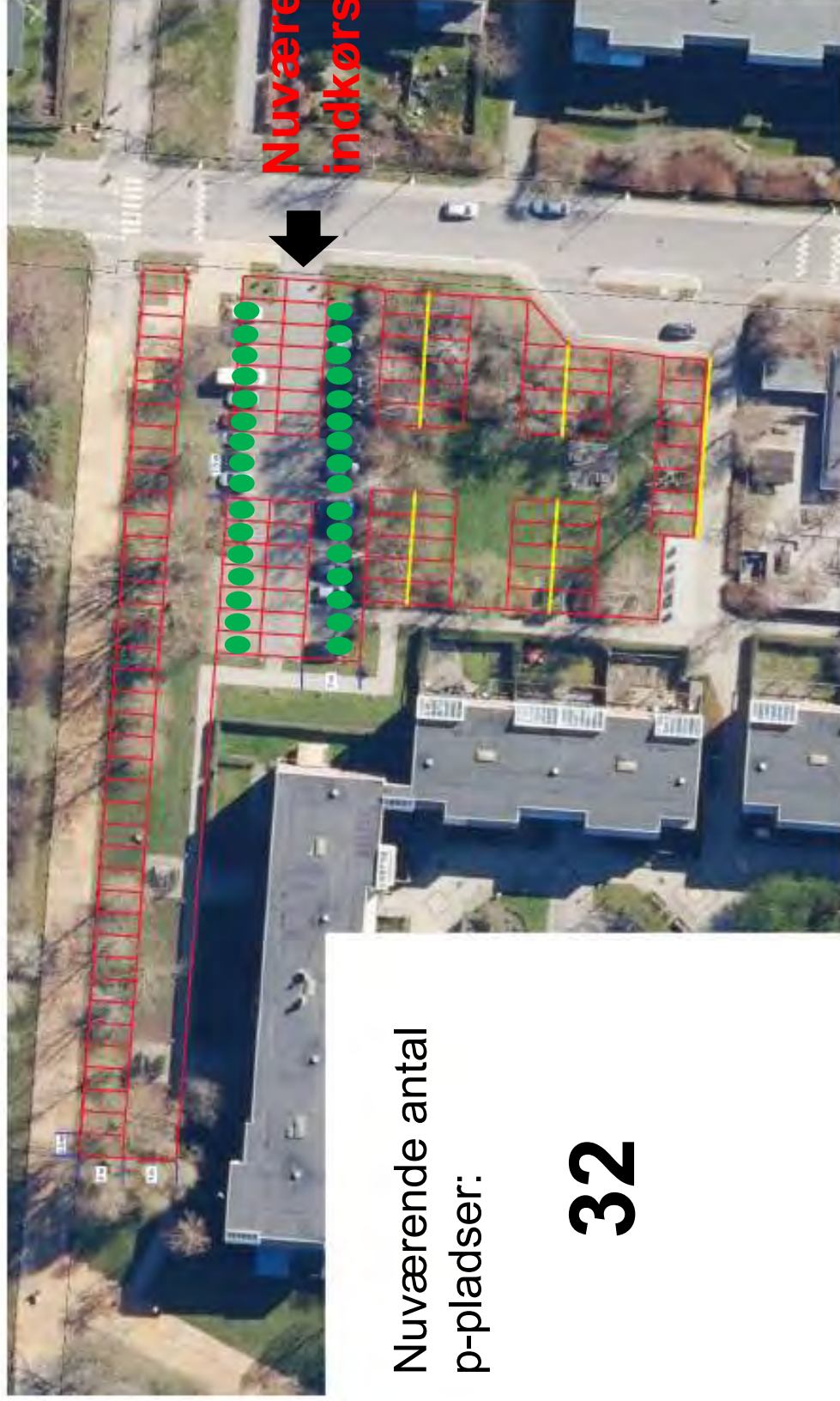
Afdelingsbestyrelsen indstiller, at det omdelte og opdaterede vedligeholdelsesreglement godkendes af afdelingsmødet. Alt lovmæssigt er opdateret. Materialevalg og standarder er bragt i overensstemmelse med praksis. Væsentlige tilføjelser er markeret med gul overstregning. Væsentlige sletninger er markeret med rød gennemstreget tekst.

Bilag 1



P-pladser afd. 605

Bilag 2



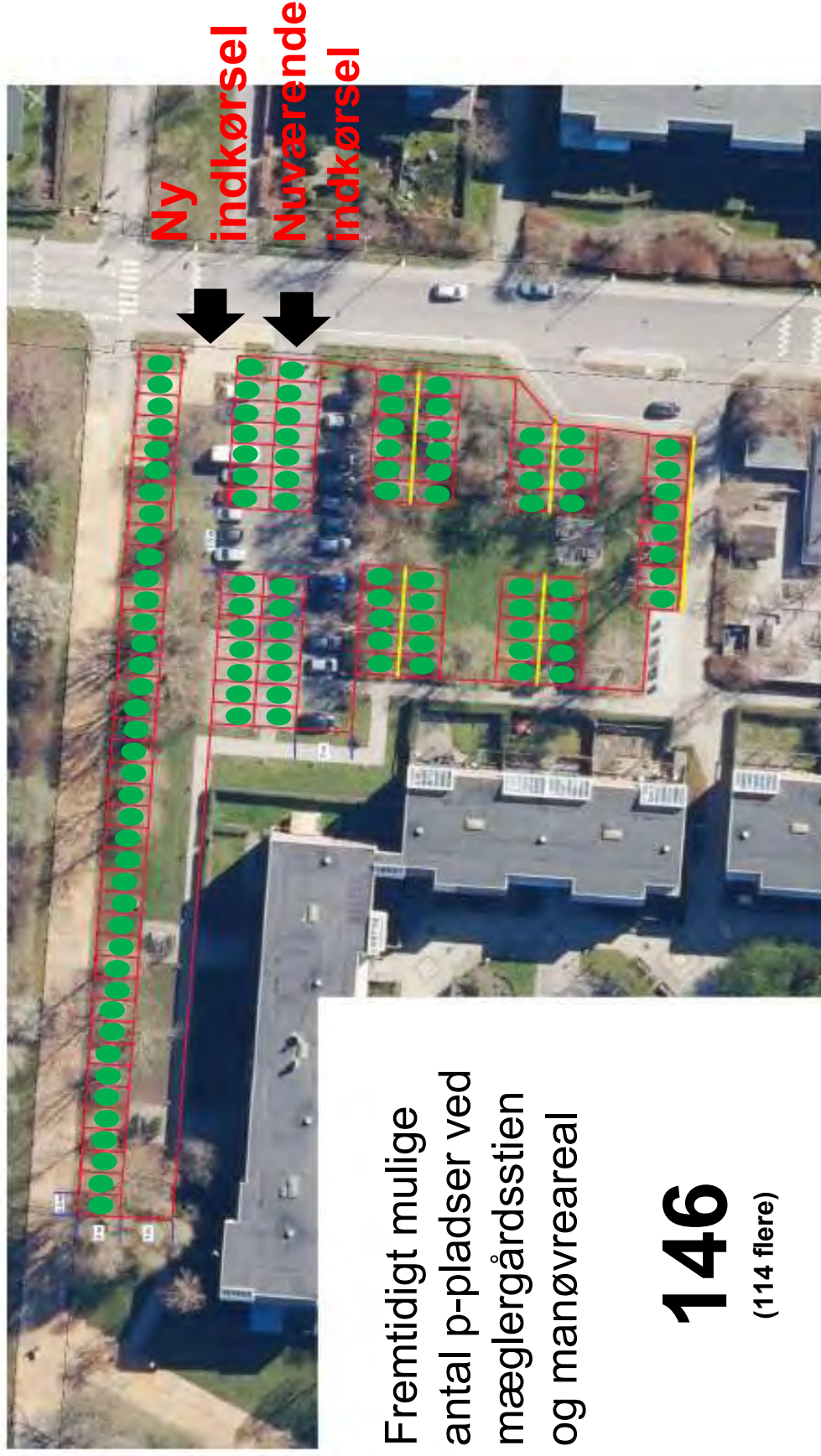
Nuværende antal
p-pladser:

32

● De grønne cirkler er parkeringspladser

P-pladser ved mæglergårdsstien og manøvreareal

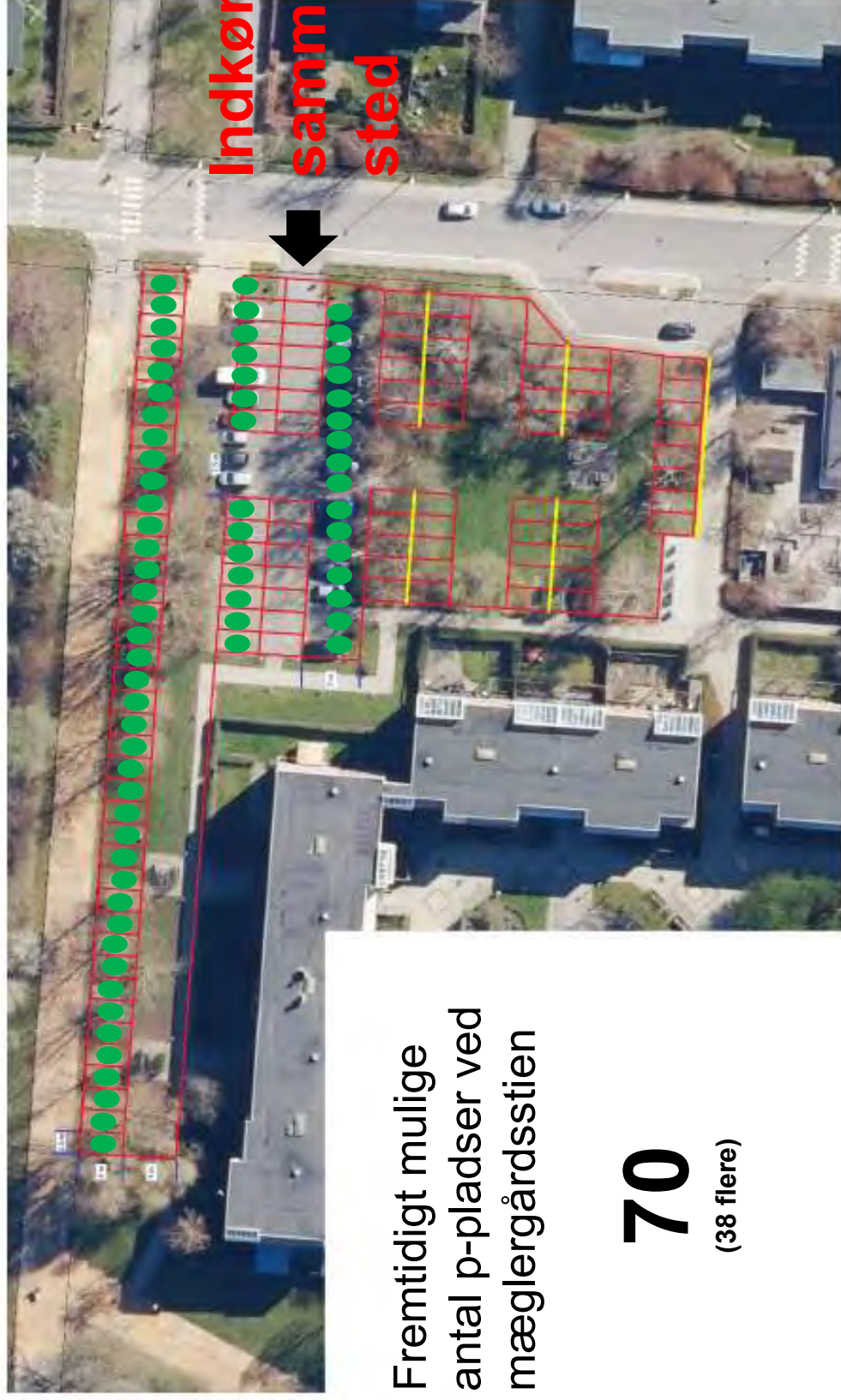
Bilag 2



● De grønne cirkler er parkeringspladser

P-pladser ved mæglergårdsstien

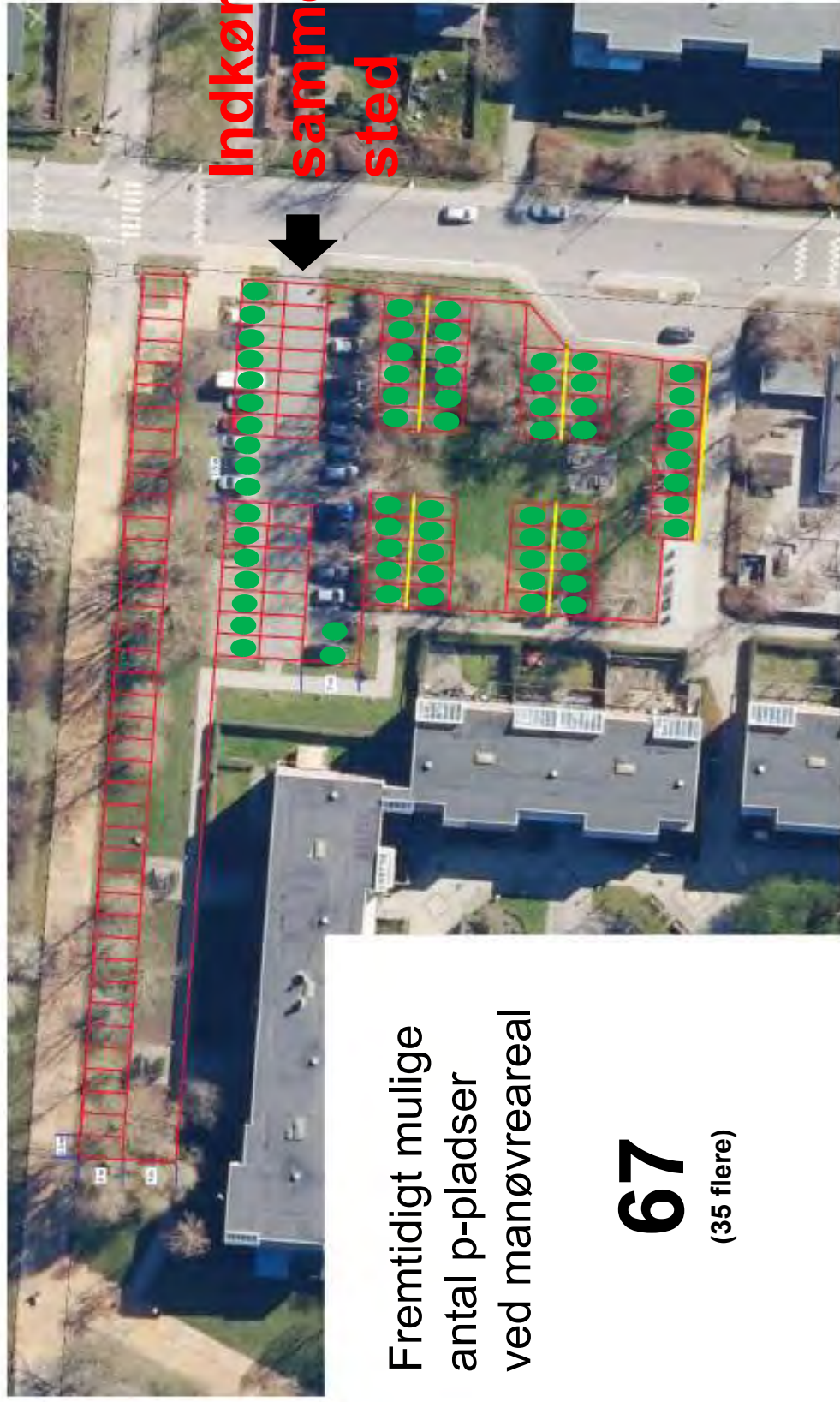
Bilag 2



● De grønne cirkler er parkeringspladser

P-pladser ved manøvreareal

Bilag 2



● De grønne cirkler er parkeringspladser