

Til beboerne i Brøndby Boligselskab, afd. 608-0, Dyringparken
I henhold til Brøndby Boligselskabs vedtægter § 14, stk. 7. indkaldes hermed til
ekstraordinært afdelingsmøde

Omdeles senest 12-11-2025

Onsdag den 26. november 2025 kl. 18.00, Café Perlen, Hallingparken 5.

Med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Valg af stemmeudvalg.
4. Forslag om, at afdelingen melder sig ud af samarbejdet om Café Perlen.
5. Forslag om kollektiv råderet for hegn og havelåge.
6. Præsentation af UnoPark.

Forslag er vedlagt.

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

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Forslag om, at afdelingen melder sig ud af samarbejdet om Café Perlen

Indstilling

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at afdelingsmødet godkender:

- at afdelingen melder sig ud af alle samarbejdsaftaler om Café Perlen og
- at afdelingsbestyrelsen får mandat til at forhandle en aftale, hvor parterne bliver enige om at indstille driften af Café Perlen.

Forklaring af forslaget

Café Perlen har nu kørt i en periode, genstartet efter afsluttet bekæmpelse af skadedyr.

På det seneste har åbningstiderne været følgende:

Mandag til torsdag kl. 8.00 – 13.30

Onsdag kl. 8.00 – 19.00

Den daglige omsætning ligger i gennemsnit på ca. 500 kr., fordelt på 10-15 kunder i dagtimerne. Når der er aftensservicering én gang om ugen, kommer der ca. 15 kunder.

At drive selve caféen (ikke drift af selskabslokalerne) koster i dag ca. 1 mio. kr. om året. ¾-dele af udgifterne går til personale, herunder lønninger. Resten dækker indkøb af madvarer, hjælpemidler, rengøring, IT, reparationer m.v.

Udgifter og indtægter deles mellem de 4 afdelinger i Stranden. Afdeling 608-0's andel af udgifterne er 32 %, jf. gældende aftaler. Det vil sige, at afdelingens årlige udgifter til selve caféen er ca. 320.000 kr. Det er næsten 1.100 kr. pr. lejemål om året.

Der er en erkendelse af, at der har været mange udfordringer med driften af Café Perlen. Som fælles aktivitet for alle afdelingerne i Stranden er konklusionen, at det er meget få personer, der har glæde af et forholdsvis dyrt tilbud. Det er således meget lidt fællesskab, der bliver skabt for én million kroner om året, fordelt på de 4 afdelinger.

Afdeling 605-0 vedtog på deres afdelingsmøde den 14. maj 2024 at melde sig ud af alle samarbejdsaftaler vedr. Café Perlen. Afdeling 606-0 har indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde i november med forslag om at melde sig ud af alle samarbejdsaftaler om Café Perlen.

Den oprindelige aftale mellem afdelingerne i Stranden om fælleslokaler i Hallingparken 5 er indgået den 22. november 1999. Ifølge den aftale kan den opsiges med et gensidigt varsel på 1 år, fra udgangen af et kalenderår. Efterfølgende er indgået en aftale den 5. januar 2001, hvor det fremgår: *"Som udgangspunkt kan samarbejdsaftaler kun opsiges, hvis det ikke medfører øget udgift for udtrædende afdeling, eller for de afdelinger, der fortsætter i et samarbejde."*

Set ud fra den oprindelige aftale betyder det, at hvis afdelingen her på dette møde vedtager at melde sig ud af samarbejdet om Café Perlen, så vil afdelingen umiddelbart være ude af aftalen den 1. januar 2027. Hvis de øvrige parter i samarbejdet om caféen inden da også vælger at træde ud af samarbejdet eller at parterne i samarbejde bliver enige om ophør af Café Perlen, kan det betyde, at bindingsperioden bliver mindre end frem til 1. januar 2027.

Når man ser på den efterfølgende aftale, vil der være usikkerhed om den endelige udtræden først kan ske, når alle afdelinger er enige om at stoppe driften af Café Perlen.

Trækker afdelingen sig udelukkende ud af samarbejdet om Café Perlen, er afdelingen fortsat med i samarbejdet om selskabslokalerne. Og bidrager til de udgifter efter gældende aftale.

I forhold til det samarbejde, som er om selskabslokalerne, vaskeriet og motionsrummet i Hallingparken 3 – 5, er der en proces i gang med henblik på at få opdateret samarbejdsaftalerne. Disse aftaler vil alle skulle vedtages på afdelingsmøde, når de er klar til det, forventeligt på de ordinære afdelingsmøder i april/maj 2026.

Forslag om kollektiv råderet for hegn og havelåge i afd. 608-0, Dyringparken

Bestyrelsen foreslår, at afdelingsmødet vedtager kollektiv råderet for hegn og havelåge på betingelse af:

- at hegn og havelåge etableres i overensstemmelse med afdelingens råderetskatalog
- at hvis en beboer vælger at få hegn og havelåge via den kollektive råderet, så accepterer beboeren også den afledte huslejestigning
- at det enkelte projekt ikke må overstige 83.361 kr. inkl. moms
- at den kollektive råderet finansieres som et lån af afdelingens egne midler, der afdrages over 10 år og inden for en samlet ramme på 833.608 kr.
- at udmøntningen af lånerammen sker efter "først til mølle"-princippet.

Forklaring af forslag

På afdelingsmødet den 21. maj 2024 blev der vedtaget et forslag om at indføre hegn og havelåge som kollektiv råderet i afdeling 608-0, Dyringparken.

Efterfølgende er administrationen imidlertid blevet opmærksom på, at beslutningen muligvis ikke er truffet på et lovligt grundlag. Der har været usikkerhed om, hvorvidt kollektiv råderet kan omfatte forbedringer uden for selve boligen.

Endvidere indeholdt hverken det fremlagte forslag eller referatet fra mødet oplysninger om beløbsstørrelser for arbejdet, låneform og løbetid på lån samt deraf afledt lejeforhøjelse.

Administrationen har derfor rettet henvendelse til Brøndby Kommune for at få disse spørgsmål afklaret.

Svaret på vores forespørgsel er, at vi godt kan bruge den kollektive råderet til forbedring af hegn og havelåge, men den konkrete beslutning på afdelingsmødet den 21. maj 2024 opfylder desværre ikke minimumskravene for kollektiv råderet.

Derfor er der udarbejdet dette forslag til kollektiv råderet for hegn og havelåge.

Hegn og havelåge skal etableres i overensstemmelse med afdelingens råderetskatalog

Der kan udelukkende etableres hegn og havelåge i beboeres have, når det gøres i overensstemmelse med det råderetskatalog, som afdelingen godkendte på det ekstraordinære afdelingsmøde den 2. maj 2024.

Om hegn og havelåge i baghave står i råderetskataloget:

Hegn

1. *Forbedring.*
2. *Hegnet må sættes inden for hækken og må ikke genere hækken.*
3. *Du skal have godkendelse fra kontoret på Nygårds Plads, FØR du køber og opsætter hegnet.*
4. *Arbejdet medfører særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, og du skal derfor betale et vedligeholdestillæg, som Brøndby Boligselskabs administration beregner. Du kan forvente et tillæg på 25 kr. pr. måned. Såfremt hegnet er mere end 8 meter langt, tillægges 5 kr. pr. meter.*
5. *Mål: maks. 180 cm højt, dog ikke højere end hækken (gælder ikke nyplantet hæk).*
6. *Farve: Naturfarvet.*
7. *Materiale: Pileflet (lodret) eller fletheqn.*
8. *Type: Pileflet.*
9. *Stolper skal være trykimprægnerede minimum 100x100 mm, som nedgraves og støbes i minimum 80 cm dybde.*

Havelåge i baghave

1. *Forbedring.*
2. *Arbejdet medfører særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, og du skal derfor betale et vedligeholdestillæg, som Brøndby Boligselskabs administration beregner. Du kan forvente et tillæg på 25 kr. pr. måned.*
3. *Du skal have godkendelse fra kontoret på Nygårds Plads, FØR du køber og opsætter lågen.*

4. Mål: Maks. 180 cm højt.

5. Farve: Naturfarvet, brun eller svenskrød.

6. Type: Jima Klinkhegnslåge.

7. Stolper skal være trykimprægnerede minimum 100x100 mm, nedgraves og støbes i minimum 80 cm dybde.

Beboere, der vælger at få hegn og havelåge via den kollektive råderet, accepterer også den afledte huslejestigning.

Kollektiv råderet giver afdelingen mulighed for at beslutte, at visse forbedringer kan gennemføres efter den enkelte lejers ønske. Forbedringerne finansieres af afdelingen ved at optage et lån. Den beboer, som frivilligt vælger at benytte sig af muligheden, får så også den husleje, som følger med. Så det er kun de beboere, der vælger tilbuddet til, som får en huslejestigning. Der er 51 lejemål i Dyringparken, der har mulighed for at etablere hegn+/-.

Hvis dette forslag vedtages, betyder det derfor, at kun de beboere, som vælger at få hegn og havelåge via den kollektive råderet, får den medførende huslejestigning.

Det enkelte projekt må ikke overstige 83.361 kr. inkl. moms

For ikke at huslejen efter forbedringen kommer på et niveau, som ikke er foreneligt med en almen bolig, er der i forslaget sat et maksimumsbeløb på, hvor dyrt det enkelte projekt må blive. Maksimumsbeløbet er 83.361 kr. inkl. moms.

Hvis projektet beløber sig til maksimumsbeløbet 83.361 kr., vil det betyde en huslejestigning på 695 kr. pr. mdr. Og afhængig af boligens størrelse vil der være tale om en huslejestigning på mellem 6,34 % og 16,84 %. Dertil kommer så tillægget på 25 kr. pr. måned, og såfremt hegnet er mere end 8 meter langt, tillægges 5 kr. pr. meter.

For den største bolig er det lig med 25 kr. + 125 kr. for hegn og låge. I alt 175 kr. mere pr. måned.

Den kollektive råderet finansieres som et lån af afdelingens egne midler, der afdrages over 10 år og inden for en samlet ramme på 833.608 kr.

Det foreslås, at den kollektive råderet finansieres som et lån af afdelingens egne midler. Et sådan lån er uden renter. Det kan dog maksimalt afdrages over 10 år. I forhold til hvor meget afdelingen har plads til i sin opsparing til at låne af egne midler, foreslås en maksimumsgrænse på 833.608 kr. for det samlede lån.

Udmøntning af låneramme sker efter "først til mølle"-princippet.

Da lånerammen er begrænset, foreslås det, at der tildeles adgang til at benytte sig af den kollektive råderet efter princippet "først til mølle". Det er en både enkel og fair metode, som ofte finder anvendelse. "Først til mølle" betyder, at den eller de første, der henvender sig, får mulighed for at gøre brug af den kollektive råderet inden for ovennævnte rammer.

Den videre proces

Hvis afdelingsmødet vedtager forslaget, vil det efterfølgende skulle godkendes af Brøndby Boligselskabs organisationsbestyrelse og af Brøndby Kommune, før det kan træde i kraft.

Når alle godkendelser er på plads, vil der blive skrevet ud til alle beboere.

I brevet vil der være praktiske oplysninger om, hvordan der ansøges om kollektiv råderet for hegn og havelåge samt forløbet med valg af længde hegn og om der også skal indgå havelåge. Der skal også indhentes tilbud på det konkrete projekt. Administrationen /ejendomskontoret sikrer, at udbudsreglerne overholdes i forhold til den håndværker, der vælges til at udføre arbejdet. Før arbejderne går i gang skal beboeren skrive under på en bindende tilmelding. Af tilmelding fremgår også den medførende huslejestigning.