

Til beboerne i Brøndby Boligselskab, afd. 607-0, Hallingparken
I henhold til Brøndby Boligselskabs vedtægter § 14, stk. 7. indkaldes hermed til
ekstraordinært afdelingsmøde

Omdeles senest 04-12-2025

Torsdag den 18. december 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 til beslutning om Café Perlens fremtid.
5. Forslag til Café Perlen som erhvervslejemål.
6. Forslag om tilføjelser til husordenen.

Forslag er vedlagt.

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

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Forslag til beslutning om Café Perlens fremtid

Hvorfor skal vi tage stilling til Café Perlens fremtid som beboercafé?

3 afdelinger har nu meldt sig ud af samarbejdet omkring Café Perlen som beboercafé:

- Afdeling 605-0 vedtog på deres afdelingsmøde den 14. maj 2025 at melde sig ud af alle samarbejdsaftaler vedr. Café Perlen.
- Afdeling 606-0 har på ekstraordinært afdelingsmøde den 19. november 2025 besluttet sig for at gøre tilsvarende.
- Afdeling 608-0 har på ekstraordinært afdelingsmøde den 26. november 2025 ligeledes vedtaget at melde sig ud af samarbejdsaftalerne om Café Perlen.

For alle 3 afdelinger er det udtrykkeligt nævnt, at de udelukkende trækker sig ud af samarbejdet om Café Perlen. Afdelingerne er således fortsat interesserede i at fortsætte med samarbejdet om selskabslokalerne samt bidrage til de fælles udgifter.

Indstilling

På grundlag af ovenstående beslutninger foreslår afdelingsbestyrelsen, at afdelingsmødet stemmer om:

- om driften af Café Perlen som beboercafé skal stoppe eller
- om afdeling 607 selv ønsker at fortsætte med driften af Café Perlen som beboercafé.

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 yderligere kl. 17.00 – 19.00

Den daglige omsætning ligger i gennemsnit på ca. 900 kr., fordelt på 10-15 kunder i dagtimerne.

Halvdelen af kunderne er medarbejdere fra ejendomskontoret. Når der er aftensservicering én gang om ugen, kommer der ca. 25 kunder.

At drive selve caféen (ikke drift af selskabslokalerne) koster i dag ca. 1 mio. kr. om året.

$\frac{3}{4}$ -dele af udgifterne går til personaleudgifter, herunder lønninger. Resten dækker indkøb af madvarer, hjælpemidler, rengøring, IT, reparationer m.v.

Udgifter og indtægter er hidtil blevet delt mellem de 4 afdelinger i Stranden.

Afdeling 607-0's andel af udgifterne er 23 %, jf. gældende aftaler. Det vil sige, at afdelingens årlige udgifter til drift af selve caféen er ca. 230.000 kr. Det er i runde tal 1.000 kr. pr. lejemål om året.

Opsigelsesvarslet af Café Perlen er 1 år fra udgangen af et kalenderår.

Selvom de øvrige parter kun opsiges samarbejdet om caféen, betyder det alligevel, at der skal indgås nye samarbejdsaftaler. De oprindelige aftaler omfatter nemlig alle aktiviteter i Hallingparken 3-5.

Der er allerede en proces i gang for at opdatere aftalerne om selskabslokalerne, vaskeriet og motionsrummet. Når de nye aftaler er klar, skal alle afdelinger i Stranden godkende dem på deres afdelingsmøder – forventeligt på de ordinære møder i april/maj 2026.

Når de øvrige parter i samarbejdet om caféen har valgt at træde ud af samarbejdet, betyder dette, at hvis afdeling 607-0 nu også melder sig ud af samarbejdet om beboercaféen, så kan bindingsperioden blive kortere, hvilket betyder, at driften vil kunne blive indstillet snarest muligt, og at der allerede i 2026 vil være en besparelse for afdelingen.

Vælger afdelingen derimod at fortsætte cafédriften, som den eneste afdeling, så vil der skulle ske en tilpasning i udgifterne for cafédriften efter 2026, hvis ikke huslejen skal stige. Ellers skal afdelingen være villig til at øge bidraget til caféen med ca. 500.000 kr. Det vil hæve huslejen med ca. 2 %, og det er i gennemsnit ca. 2.000 kr. mere om året pr. lejemål.

Med forslaget om udelukkende at stoppe driften af Café Perlens beboercafé, er afdeling 607 fortsat med i samarbejdet om selskabslokalerne, og bidrager til de fælles udgifter efter gældende aftale sammen med de andre afdelinger.

I dag gælder følgende samarbejdsaftaler:

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"*

Forslag til Café Perlen som erhvervslejemål

Indstilling

Afdelingsbestyrelsen foreslår:

- At afdelingsmødet giver afdelingsbestyrelsen mandat til i samarbejde med administrationen at finde en løsning, hvor Café Perlen kan drives videre som erhvervslejemål. Der sigtes som udgangspunkt efter en løsning, hvor både caféen og selskabslokalerne bliver erhvervslejemål, men hvor afdelingerne i Stranden stadig har adgang til at bruge/leje lokalerne til afdelingsmøder.

Forklaring af forslaget

Hvis afdelingsmødet beslutter, at Café Perlen skal stoppe som beboercafé, så kunne den alternativt genopstå som café drevet som erhverv.

Café Perlen som et erhvervslejemål kunne være et alternativ til, at afd. 607's beboerne kommer til at betale hele regningen. For hvis afdelingsmødet beslutter, at afdelingen selv skal køre Café Perlen, som beboercafé vil afdelingen fra 1. januar 2027 stå alene med caféens økonomi. Og hvis udgifterne til at drive caféen er uændret, vil det betyde en stigning i beboernes husleje.

Lokalerne er i dag officielt registreret til brug for erhverv. Brøndby Kommune har derfor ikke indvendinger mod, at caféen gøres til et erhvervslejemål.

Før det kan ske, er der en række forhold, der skal undersøges. Det skal nærmere afklares, på hvilke betingelser, udlejningen kan ske. Et forslag kunne være, at Café Perlen og selskabslokalerne bliver erhvervslejemål, men hvor afdelingerne i Stranden stadig har adgang til at bruge/leje lokalerne til afdelingsmøder.

Der kan i den sammenhæng være behov for at afklare forskellige juridiske spørgsmål. Der kan være regler i den omfattende lovgivning for almene boliger. For der er særlige regler der skal iagttages, for at sikre at almene boligafdelinger ikke kommer til at konkurrere med private på ulige vilkår. Hvis f.eks. Landsbyggefonden har givet støtte til lokalerne, kan der også blive stillet krav om tilbagebetaling af støtte, hvis lokalerne fremover skal bruges af en privat erhvervsvirksomhed. Dette er allerede under afklaring.

Vi skal også finde ud af om der er private, der er interesseret i at leje lokalerne til cafédrift på de betingelser vi stiller. Derfor bliver der brug af at inddrage en erhvervsmægler til at afklare de forhold nærmere.

Udgifterne til disse undersøgelser vil skulle dækkes af afdelingen.

Forslag om tilføjelser til husordenen

Indstilling

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at afdelingsmødet godkender:

- at der i husordenen i afsnittet om Trapper, indgangspartier og kældergange tilføjes: "Det er strengt forbudt at besudle, ryge eller opholde sig på bagtrappen." og
- at det i husordenen i afsnittet om rygning tilføjes: *"Det er ikke tilladt at smide skodder (tændte som utændte) ud fra vinduerne i bebyggelsen. Der må ikke ryges hash eller indtages euforiserende stoffer i lejemålene og i bebyggelsen i øvrigt."*

Forklaring af forslaget

Der har desværre i afdelingen været nogle uheldige episoder, hvor der er konstateret tis og afføring på bagtrappen samt rygning af såvel cigaretter som joints og unødigt ophold.

I samarbejde med de boligsociale medarbejdere har ejendomskontoret sendt en skrivelse ud, hvor der udtrykkeligt oplyses, at dette ikke er tilladt.

For at sikre et sundt og trygt miljø for alle beboere i afdelingen og at ikke nogen skal lades i tvivl, foreslås det, at følgende bliver tilføjet i husordenens afsnit om Trapper, indgangspartier og kældergange side 11: *"Det er strengt forbudt at besudle, ryge eller opholde sig på bagtrappen."*

Der er endvidere konstateret problemer med, at beboere smider tændte cigaretskodder ud fra vinduerne i højhusene.

For at gøre det helt klart for disse beboere, at det ikke er tilladt at smide skodder ud af vinduerne, foreslås, at det i afdelingens husorden i afsnittet om rygning side 10 tilføjes: *"Det er ikke tilladt at smide skodder (tændte som utændte) ud fra vinduerne i bebyggelsen"*.

Ifølge dansk narkotikaloggivning er det forbudt at indføre, udføre, sælge, købe, udlevere, modtage, fremstille, forarbejde og besidde stoffer – medmindre de bruges medicinsk eller til forskning. Der foreslås det, at der må ikke ryges hash eller indtages euforiserende stoffer i lejemålene og i bebyggelsen i øvrigt."

Indstilling

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at afdelingsmødet godkender:

- at vi erstatter nuværende ordlyd i husordenen under punktet 'musik' med nedenstående:

Musik

Musikanlæg, tv, musikinstrumenter samt musikudfoldelse i øvrigt må ikke være til gene for de øvrige beboere.

Sørg for at holde vinduer og døre lukkede efter kl. 24 fredag og lørdag, og informer dine naboer i så god tid som muligt, hvis du planlægger at holde en lille fest. Søndag – torsdag skal vinduer og døre være lukkede efter kl. 19.00.

Du må gerne holde private og sociale arrangementer i gården, men du skal selvfølgelig tage hensyn til dine naboer. Mellem kl. 24.00 og kl. 10.00 må der ikke spilles musik i gården. Morgenvækning i forbindelse med bryllupsdag samt besøg at studentervogne er dog undtaget.

Vær opmærksom på, at man ikke kan anvende afdelingens strøm til private fester i gården.