

Referat fra møde i organisationen for Brøndby Boligselskab

Nygårds Plads 27, 1., 2605 Brøndby



Udsendt den xxx 2025

Dagsorden		Torsdag den 22. maj 2025 kl. 17.00	
Deltagere fra OB		Mohamed Barghadouch	MOH Formand
		Harun Muharemovic	HAM Næstformand
		Peter Ring	PER Medlem
		Jørn Schoop	JØS Medlem
		Nadia Noreen Sharif	NNS Medlem (afbud)
		Maiken Kit Jensen	MKJ Medlem
		Jesper Aagaard Stegler	JAS Medlem
		Ali Dzemali	ALD 1. suppleant
		Torben Dybvald	TOD 2. suppleant
		Michael Bengtsson	MIB Medarbejderrepræsentant
Deltagere fra administrationen		Lotte Hodgett-Richardson	LIP Forretningsfører
		Troels Buch Kristensen	TKR Forvaltningskonsulent
		Patrick Balle Jensen	PAB Forvaltningskonsulent
		Peter Mols	Specialkonsulent fra Lejerbo var til stede under punkterne 5 - 9
01.	Referent	Troels Buch Kristensen	TKR Forvaltningskonsulent
02.	Dagsorden	Godkendelse af dagsorden. <i>Dagsordenen blev godkendt.</i>	
03.	Referat fra sidste OB-møde	Godkendelse af referat fra møde i organisationsbestyrelsen den 8. april 2025. <u>Bilag 03.01</u> Referat fra OB møde den 8. april 2025 <i>Referatet blev godkendt.</i>	
04.	Opgaveliste	Godkendelse af opgaveliste. <u>Bilag 04.01</u> Opgaveliste <i>Opgavelisten blev godkendt. Afd. 603 lånegodkendelse blev efterlyst på listen. Der blev efterspurgt en nummerering af opgaver og farveindikator f.eks. opdelt efter om opgaven var løst/ikke løst.</i>	
Beslutningspunkter (B)			
05.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/ 1 2024 til 31/ 12 2024 <u>Beslutning</u> <i>TKR gennemgik organisationens årsregnskabet for 2024. Regnskabet blev godkendt og vil efterfølgende blive underskrevet. Der var ønske om at materiale sendes ud 2 uger før mødet.</i> <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB godkender organisationens regnskab for perioden 1/1 2024 til 31/12 2024.		

Penneo dokumentnøgle: M2JN6-GE981-FEP9U-RFTQX-6GQLI-YJDEQ

	<u>Baggrund:</u> Organisationens regnskab viser et overskud på 1.171.538 kr. Overskuddet vil blive henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 2.155.534 kr. Overskuddet skyldes færre udgifter til posten møde, kontingenter og kontorhold og herunder især diverse OB-udgifter. Derudover er der opnået en nettorenteindtægt samt en gevinst i forbindelse med salg af Bolind-aktier. <u>Bilag</u> Organisationsregnskab 2024 <u>Bilag</u> Årsberetning <u>Bilag</u> Egenkapitaludvikling <u>Bilag</u> Forvaltningsrapport <i>Ovennævnte bilag sendes til OB-medlemmerne direkte fra Lejerbo.</i>
06.	Godkendelse af revisionsprotokollat <u>Beslutning</u> <i>TKR gennemgik protokollatet herunder bemærkninger vedr. henlæggelser og afstemning af bank-konti. Der var en drøftelse af, hvilken løsning, som ville være mest enkel for afdelingerne at bruge i forhold til løbende afregning for udgifter og afstemning af konti. Administrationen kommer med et forslag til en fremtidig løsning.</i> <i>Revisionsprotokollatet blev taget til efterretning og vil efterfølgende blive underskrevet.</i> <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB tager revisionsprotokollatet for perioden 1/1 2024 til 31/12 2024 til efterretning. <u>Baggrund:</u> På mødet vil Lejerbos økonomiafdeling gennemgå revisionsprotokollatet for perioden 1/1 2024 til 31/12 2024 <u>Bilag</u> Revisionsprotokollatet <i>Ovennævnte bilag sendes til OB-medlemmerne direkte fra Lejerbo.</i>
07.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/ 1 2026 til 31/ 12 2026 <u>Beslutning</u> <i>Budgettet er tidligere godkendt, så det blev taget til efterretning.</i> <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB tager tidligere godkendt organisationsbudget for 2026 til efterretning. <u>Baggrund</u> OB godkendte organisationsbudgettet for 2026 på møde den 3. februar 2025. <u>Bilag</u> Organisationens budget for 2026 <i>Ovennævnte bilag sendes til OB-medlemmerne direkte fra Lejerbo.</i>

08.	Godkendelse af afdelingernes årsregnskaber for 1/ 1 2024 til 31/ 12 2024 <u>Beslutning</u> <i>Årsregnskaberne blev godkendt.</i> <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB godkender regnskaberne for organisationens afdelinger for perioden 01.01. 2024 til 31.12.2024. <u>Baggrund:</u> Jf. tidligere beslutning på afdelingsmøde er det afdelingsbestyrelsen i alle afdelinger, som godkender årsregnskabet. Afdelingsbestyrelserne i afd. 601-0, 603-0, 604-0, 605-0, 606-0, 607-0 og 608 har alle godkendt de respektive afdelingers årsregnskaber for perioden 01/01 2024 til 31/12 2024. For afdelingerne 609-0 og 921-0 var der ikke forud for afdelingsmøder 2025 valgt afdelingsbestyrelser og jf. vedtægterne er det således OB, der godkender årsregnskaberne. <u>Bilag</u> Afdelingernes årsregnskaber for 2024 <i>Ovennævnte bilag sendes til OB-medlemmerne direkte fra Lejerbo.</i>
09.	Godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter for 1/ 1 2026 til 31/ 12 2026 <u>Beslutning</u> <i>Det blev på mødet oplyst, at afdeling 605 også har godkendt driftsbudgettet for 2026. Afd. 921-0 har imidlertid afvist driftsbudgettet for 2026 med den begrundelse, at man fandt huslejestigningen for høj. Der var en drøftelse af mulighederne for besparelser i budgettet for 921-0 med henblik på en mindre stigning og udjævning af huslejestigningen over flere år.</i> <i>OB godkendte alle driftsbudgetter, herunder budgetterne for afd. 604-0 og 607-0 <u>under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse</u>. Afd. 921-0 blev ikke godkendt. Administrationen genforhandler driftsbudgettet med den nye afdelingsbestyrelse. Og evt. nyt driftsbudget behandles på OB-møde den 25. august 2025 med henblik på endelig godkendelse.</i> <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB godkender afdelingernes driftsbudgetter for perioden 1/1 2026 til 31/12 2026 og at budgetterne for afd. 604-0 og 607-0 <u>godkendes under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse</u>. <u>Baggrund:</u> I skrivende stund har følgende afdelinger godkendt deres driftsbudgetter for 2026: 601-0, 603-0, 606-0, 608-0 og 609-0. På OB's regnskabsmøde vil der foreligge oplysninger om godkendelse af driftsbudgetterne for afdelingerne: 605-0 og 921-0. I følgende afdelinger er der først planlagt afdelingsmøder med godkendelse af driftsbudgetter 2026 efter OB's regnskabsmøde: 604-0 og 607-0, hvor der er planlagt møder til henholdsvis den 28. maj og den 26. maj. I tilfælde af, at afdelingsmødet ikke godkender driftsbudgettet for 2026, vil budgetterne blive forelagt Brøndby Kommune til endelig stillingtagen.

	<u>Bilag</u> Afdelingernes driftsbudgetter for 2026 <i>Ovennævnte bilag sendes til OB-medlemmerne direkte fra Lejerbo</i>
10.	Hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger (B) <u>Beslutning</u> <i>Indstillingen blev godkendt.</i> <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB godkender, at der indgås aftale med advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius om at kontrollere de nye ejendomsvurderinger for Brøndby Boligselskabs afdelinger og at udgifterne hertil anslået 4.500 kr. pr. afdeling betales af de enkelte afdelinger. <u>Baggrund:</u> Det forventes, at de nye vurderinger efter de nye regler i ejendomsvurderingsloven vil blive udsendt fra sommeren 2025. Den grundskyld afdelingerne betaler er afledt af ejendomsvurderingerne. Da der forventes en stigning i vurderingerne i langt størstedelen af afdelingerne, anbefales der professionel hjælp til at sikre, at vurderingerne er korrekte og retvisende. For at sikre dette har Lejerbo kontaktet advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius (KLA), der har særlig stor ekspertise på området. De har også flere andre store almene administrationsorganisationer som kunder, bl.a. DAB. Det anbefales derfor af Lejerbo, at der indgås aftale med KLA. Administrationen indgår den endelige aftale. <u>Bilag 10.01</u> Hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger
11.	Ibrugtagning af nyt driftssystem – NTI FM <u>Beslutning</u> <i>Opsigelsesfristen på Dalux er 3. mdr. Der blev spurgt til forudgående datamigrering, da det er en beslutningsforudsætning, at al eksisterende data skal kunne genfindes. Proceskoordinator Erik Kyser Sørensen er på opgaven. Der blev spurgt til, hvor data ligger. Det undersøges nærmere. Indstillingen blev godkendt, med nævnte forudsætninger.</i> <u>Indstilling:</u> Det indstilles til at OB stemmer ja til at ændre nuværende driftssystem Dalux til nyt Driftssystem NTI FM. <u>Baggrund:</u> Lejerbo har de sidste 12 måneder været i gang med at implementere et driftssystem i alle regioner og ejendomskontorer. Driftssystemet betales via administrationsbidraget og har dermed ingen yderligere økonomisk konsekvens for afdelingerne. Ved at indføre det nye driftssystem NTI FM, vil der på sigt være en årlig besparelse på kr. 249.000 på nuværende licens til Dalux. DAB har arbejdet med systemet NTI FM de seneste 8 år. Systemet har en brugerenkelthed og er nemt at anvende. For beboerne vil implementering betyde, at beboerne oplever en markant forbedret service i hverdagen, idet der ved telefoniske henvendelser kan laves en aftale med ejendomskontoret

	med det samme, da kontoret kan booke en medarbejder til opgaven via kalenderen i systemet. Når der oprettes en opgave i systemet, bliver der automatisk lavet en indkøbsordre samt opgaven bliver konteret med det samme. Derved spares der flere arbejdsstrin i en enkelt opgave. Medarbejderne vil opleve et system, der giver dem et større overblik på de enkelte lejemål. Ved at indtaste beboerens adresse i systemet kommer beboerens navn op med det samme, og der vil være et overblik over de opgaver, der har været udført i lejemålet. Systemet har været præsenteret for alle varmemestre og alle medarbejdere de seneste 2 måneder som en del af en stor udrulningsplan. Alle medarbejdere giver udtryk for, at det er et godt system, som vil være en stor tidsbesparende faktor i hverdagen og samtidig danne et overblik samlet på det enkelt lejemål. Oplæring og implementering af NTI FM driftssystem i Brøndby Boligselskab forventes at finde sted i oktober 2025.
Kl. 18.00 Spisepause 30 min	
Orienteringspunkter (O)	
12.	Nyt fra formanden (O) - Der har som bekendt været landsrepræsentantskabsmøde i Lejerbo. Mødet gik som forventet og der var et stort flertal for sammenlægning af DAB og Lejerbo. - Det er oplyst, at stort set alle afdelinger nu har meldt sig ud af BB-Antennelaug. Der er kommet en besynderlig mail fra forretningsføreren for Antennelaug. Der var en kort drøftelse af sagen. Men man valgte ikke at foretage sig yderligere. - I forhold til repræsentantskabsmødet den 11. juni 2025 kunne det oplyses, at alle der er på valg genopstiller.
13.	Nyt fra forretningsføreren (O) - Nyt fra Lejerbo, Status for sammenlægning af Lejerbo og DAB. <i>Lejerbos landsrepræsentantskab stemte den 19. maj med et overvældende flertal ja til en sammenlægning mellem DAB's administration og Lejerbos tilsvarende. Begge administrationsorganisationers repræsentanter har nu godkendt sammenlægningen, og den skal nu realiseres.</i> - Brandsikring 604-0, Status for tiltag og finansiering heraf. <i>Vi har brug at komme videre med opgaven. Kommunen afviser dispensation for etablering af brandvæggene. Der er dialog med afdelingsbestyrelsen. Der er fremsendt materiale fra rådgiver, og der kigges på finansieringen i forlængelse heraf.</i> - Turning Tables, Status for brugskontrakt <i>Der er indgået ibrugtagningskontrakt med TT og bidrag til TT vil blive overført. Kontrakt genforhandles årligt i sept./okt.</i> - Ladestandere, Status for implementering. <i>Der afventes fra kommunen en tilslutningstilladelse vedr. regnvand, før arbejderne med de ekstra p-pladser i afd. 604 kan gå i gang. Mulighed for LAR undersøges.</i> - Mågegener, Opfølgning på indsats. <i>Indsatsen med falkoner i Stranden og i afd. 603 og 604 er igennem tredje uge. Vi skal have statusmøde med falkoner inden for den nærmeste fremtid. Og vi kommer efterfølgende til at lave en evaluering for de kommende års indsats. De boligsociale er inde over i forhold til dialogen med beboere som fodrer fugle. Hvad er konsekvensen af, at man ikke overholder husorden? Vigtigt med opbakning fra jurister. Ønske om et særskilt møde om emnet med deltagelse af jurist fra Lejerbo.</i>

	- Boligsocial indsats, boligsocial helhedsplan 2025 – 2029 er nu også vedtaget i afd. 606-0. <i>Dermed har alle deltagende afdelinger godkendt helhedsplanen.</i> - Fremtidens Brøndby Strand, Status for sagen <i>Der har været administrativt styregruppemøde 5. maj.</i> - Helhedsplan for Kirkebjerg <i>Der har været møde med afdelingsbestyrelsen den 29. april og der skal nu igangsættes udarbejdelse af en opdatering og udbygning af den byggetekniske dokumentation som grundlag for det videre arbejde.</i> - HP4 Højhuse – Beboerinfo er omdelt. <i>Der er umiddelbart fremskridt i forhold til reorganisering på rådgiversiden. Lavhuse – foruroligende at kommunen i ny lokalplan for kommende bymidte i Stranden fastholder, at altaner ikke må være inddækket, at efterisolering af gavle skal foregå indefra og at blomsterkummerne på facaderne skal bevares/renoveres. Der er dog dispensationsmuligheder.</i> - Horsedammen Markedsdialog i gang med henblik på af finde ny entreprenør efter Iver Entreprise er gået konkurs. <i>Der er positiv dialog med kommunen om krav i lokalplan vedr. beplantning af ude/-fællesarealer. Der er også dialog med HOFOR vedr. kloakledning, som løber på tværs af grund.</i>
14.	ABA-anlæg Højhuse i Stranden (O) <i>Orientering blev taget til efterretning. Vi har rykket kommunen ekstra, fordi vi har høje udgifter til det midlertidig ABA-anlæg. Vi afventer svar.</i> Der er stadig ikke modtaget byggetilladelser på de permanente automatiske brandventileringsanlæg (ABV-anlæg). Koordinerende rådgiver på sagen har modtaget opdateret og supplerende materiale fra under-rådgivere. Materialet er ved at blive tjekket igennem, så der sikres, at alle kommunens spørgsmål bliver besvaret fyldestgørende. Tidsplanen er i forhold til den på sidste OB-møde ændret, så der går en måned mere inden der forventes en byggetilladelse – dvs. i juni 2025. Og arbejderne afsluttes først til marts 2026 og ikke ved udgangen af 2025. Opdateret tidsplan: • Byggetilladelse i juni 2025 • Udførelsesprojekt klart september 2025 • Tilbudsindhentning og kontrahering i november 2025 • Anlæg afleveret og fuldt idriftsat i marts 2026 <u>Bilag 12.01</u> Mail vedrørende brandsikring i Stranden
15.	Eventuelt <i>Det blev nævnt, at der, når referatet fra afdelingsmøde foreligger, er behov for opslag i opgange med oplysning om, at afdelingsreferatet er tilgængeligt og kan hentes på afdelingskontoret.</i> <i>Der er BL-Konference for organisationsbestyrelser den 13.– 14. september 2025.</i>

Med venlig hilsen

Lotte Hodgett-Richardson

PENNEO

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

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

Mohamed Barghadouch

Underskriver

Serienummer: 9a44a50a-eabf-4cd3-940f-eddc354b53fc

IP: 130.226.xxx.xxx

2025-06-12 12:45:34 UTC



Liselotte Hodgett-Richardson

Lejerbo CVR: 18213419

Underskriver

Serienummer: 00a7b7bd-2a66-4cfc-8bb4-3c5ad28aed81

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-06-16 12:13:57 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.