

Dagsorden for møde i organisationen for Brøndby Boligselskab

Nygårds Plads 27,1., 2605 Brøndby



Udsendt den 26. januar 2026

Dagsorden		Mandag den 2. februar 2026 kl. 17.00	
Deltagere fra OB		Mohamed Barghadouch MOH	Formand
		VAKANT	Næstformand
		Peter Ring PER	Medlem
		Jørn Schoop JØS	Medlem
		Ali Dzemali ALD	Medlem
		Maiken Kit Jensen MKJ	Medlem
		Jesper Aagaard Stegler JAS	Medlem
		Muhammad Bangash MUB	1. suppleant
		Michael Bengtsson MIB	Medarbejderrepræsentant
Deltagere fra administrationen		Lotte Hodgett-Richardson LIP	Forretningsfører
		Troels Buch Kristensen TKR	Forvaltningskonsulent
		Jeanette Byskov JBY	Sekretær
Deltagere fra DAB-Lejerbo		Brian Hartmann Nielsen	Projektchef Bygge- og Udvikling
01.	Referent	Jeanette Byskov JBY	Sekretær
02.	Dagsorden	Godkendelse af dagsorden.	
03.	Referat fra sidste OB-møde	Godkendelse af referat fra møde i organisationsbestyrelsen den 4. december 2025. <u>Bilag 03.01 – Referat fra møde den 4. december 2025</u>	
04.	Opgaveliste	Godkendelse af opgaveliste. <u>Bilag 04.01 - Opgaveliste</u>	
Beslutningspunkter (B)			
05.	HP4 (O) LUKKET PUNKT		
06.	Horsedammen (O) LUKKET PUNKT		
07.	Helhedsplan for Kirkebjerg(O) Der er igangsat en gennemgribende tilstandsvurdering og udarbejdelse af plan for vedligeholdelse/fornyelse af afdeling 601-0 Kirkebjerg, som skal danne baggrund for udformningen af en helhedsplan for afdelingen. Tidsplanen for udarbejdelse af tilstandsrapport: <ul style="list-style-type: none">• TV-inspektion af kloak – Driften igangsætter dette – udførelse i løbet af januar 2026, afrapportering primo februar 2026.• Prøveopgravning af dræn – Udføres på baggrund af TV-inspektionen ultimo januar 2026.• Geotekniske borer for undersøgelse af jordlag – Udføres ultimo januar 2026.• Termografering af facader – Udføres i januar 2026.		

Udsendt den 26. januar 2026

	<ul style="list-style-type: none">• Besigtigelse af boliger, kælder og loftrum – Udføres primo februar 2026 (evt. ultimo januar 2026).• Prøvetagning i boliger udføres samtidig med besigtigelsen.• Gennemgang af eksterne rapporter samt udførelse af samlet tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan – Februar 2026.• Aflevering af samlet materiale til BB – primo marts 2026. <p>Det vurderes af rådgiver, at man p.t. er cirka en måned bagud ift. denne plan.</p>
08.	<p>Godkendelse af kollektiv råderet for hegn og havelåge i afd. 608-0 (B)</p> <p><u>Indstilling:</u> Administrationen indstiller, at OB godkender det i afdeling 608 vedtagne forslag om kollektiv råderet for hegn og havelåge med henblik på videre godkendelse i kommunen.</p> <p><u>Baggrund:</u> På afdelingsmødet den 26. november 2025 blev vedtaget forslag om kollektiv råderet for hegn og havelåge på betingelse af:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>Efter afdelingsmødets godkendelse af forslaget vil det skulle godkendes af organisationsbestyrelsen og af Brøndby Kommune, før det kan træde i kraft.</p> <p><u>Bilag 08.01 – Referat af afdelingsmøde 26. november 2025</u></p>
09.	<p>Organisationsbudget (B)</p> <p><u>Indstilling:</u> Administrationen indstiller, at OB godkender budgetforslag 2027 for BB.</p> <p><u>Baggrund:</u> Forud for afdelingernes budgetlægning for 2027 skal organisationsbestyrelsen godkende et budget for boligorganisationen, som ligger til grund for de administrationsudgifter pr. enhed, der skal opkræves. Det samlede administrationsbidrag vil falde med 3,33 pct. fra 2026 til 2027. Administrationsbidraget til DAB-Lejerbos administration vil være uændret i forhold til 2025 (som meldt ud fra hovedbestyrelsen), men falder i forhold til 2026. Det til boligorganisationen vil stige med 4,2 % som følge af flere udgifter til især kursusaktiviteter. Administrationsbidraget fremgår af note 7 på side 4 i budgettet.</p> <p><u>Bilag 09.01 - Budgetforslag 2027 for BB</u></p>

Udsendt den 26. januar 2026

	PAUSE MED MIDDAG
10.	Ekstraordinært repræsentantskabsmøde (B) <u>Indstilling:</u> Administrationen indstiller, at OB tager stilling til: <ul style="list-style-type: none">- om der skal indkaldes til ekstraordinært repræsentantskabsmøde med henblik på valg af ny næstformand og i givet fald fastlægge en dato for mødet.- hvis OB finder det hensigtsmæssigt at behandle forslag til vedtægtsændringer på samme møde, foreslås det, at OB tager stilling til, om OB vil foreslå, at BB's vedtægter ændres, så der i tilsvarende situation ikke nødvendigvis behøver at blive indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde. <u>Baggrund:</u> Harun oplyste på sidste møde, at han fraflytter boligselskabet den 31. januar 2026. Da Harun er næstformand for OB, valgt på repræsentantskabsmøde, drøftede OB, hvordan situationen skal håndteres frem til næstkommende repræsentantskabsmøde. I henhold til § 11, stk. 1 i Brøndby Boligselskabs vedtægter skal bestyrelsen bestå af syv medlemmer, inklusive formanden og næstformanden samt 2 suppleanter i overensstemmelse med vedtægterne. I henhold til § 11, stk. 5 i vedtægterne udpeges ved konstitueringen bestyrelsens formand og næstformand, medmindre disse er valgt af repræsentantskabet. <u>Bilag 10.01 – Notat om valg af formand/næstformand</u> <u>Bilag 10.02 – Forslag til vedtægtsændring</u>
11.	Drøftelse af beredskabstilstand (D) <u>Indstilling:</u> Administrationen indstiller, at OB drøfter, om man vil forberede sig på at kunne hjælpe beboere, som i konkrete krisesituationer vil have svært ved at klare sig selv – og i givet fald, hvordan hjælpen bør organiseres. <u>Baggrund:</u> Der tales meget om, hvordan vi skal ruste os til eventuelle kommende kriser, som f.eks. længerevarende strømafbrydelser og ekstreme vejr-situationer som f.eks. storme og skybrud. BL har nu på deres hjemmeside BL.dk beskrevet, hvordan man som boligorganisation skal forholde sig til, at fremtiden virker mere usikker. BL slår fast, at boligorganisationer ikke har et formelt ansvar for samfundets beredskab. Boligorganisationer har alene pligt til at sikre, at deres ejendomme er forsvarligt vedligeholdt, så bygningerne f.eks. kan modstå kraftig regn og vind. Boligorganisationer er heller ikke forpligtede til at udarbejde egentlige beredskabsplaner. Det forhøjede trusselsbillede betyder dog, at DAB-Lejerbo i den kommende tid vil have et skærpet fokus på at sikre ejendommenes stand og de evt. forholdsregler, som bør tages f.eks. i forhold til

Udsendt den 26. januar 2026

	<p>strømafbrydelser og ekstremt vejr.</p> <p>Derudover anbefaler DAB-Lejerbo, at organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne drøfter, om man vil forberede sig på at kunne hjælpe beboere, som i konkrete krisesituationer vil have svært ved at klare sig selv – og i givet fald, hvordan hjælpen bør organiseres. Det kunne eventuelt være en mulighed at lave en oversigt over handicappede m.v. i hver afdeling.</p> <p><u>Bilag 11.01 – Mail fra DAB-Lejerbo</u></p>
Orienteringspunkter (O)	
12.	Nyt fra formanden (O) <ul style="list-style-type: none">- Evaluering af nytårstaffel 21. januar 2026- BL Valg til kreds 9 – <u>Bilag 12.01 – Kredsvalg 2026</u>- Deltagelse i bestyrelseskonference den 27.-28. februar 2026
13.	Nyt fra forretningsføreren (O) <ul style="list-style-type: none">- Nyt fra DAB-Lejerbos bestyrelse- Status for flytning til nye lokaler- Status Café Perlen – <u>Bilag 13.01</u>- Status for den boligsociale helhedsplan- Status for Fremtidens Brøndby Strand- Oplæring i nye systemer, konsekvens for datoer for budgetmøder- Status på sundhedstjek afdeling 607- Opsigelse af HRH- m.v.
14.	Rettidigt valg af afdelingernes repræsentanter til repræsentantskabet (O) <p>I forhold til det kommende repræsentantskabsmøde skal det indskræpes, at afdelingerne forud for repræsentantskabsmødet får valgt repræsentanter til repræsentantskabet og at dette fremgår tydeligt af bestyrelsesreferatet, som skal være indsendt til administrationen forud for repræsentantmødet (gerne før indkaldelsen) og sådan at det overfor dirigenten på mødet kan dokumenteres, at de tilstedeværende repræsentanter er lovligt valgte.</p> <p>Det skal i forlængelse heraf oplyses, at kompetencen til at udpege repræsentantskabsmedlemmer ikke af afdelingsbestyrelsen kan videregives f.eks. til afdelingsformanden. Når afdelingsmødet har besluttet, at afdelingsbestyrelsen har kompetencen til at udpege afdelingens repræsentanter til repræsentantskabet, så er det kun i det forum, en sådan udpegning kan ske. Det foreslås, at afdelingsbestyrelserne samtidig med udpegning af repræsentanter udpeger suppleanter herfor, som kan træde til, hvis de valgte repræsentanter er forhindret - de nærmere regler defineres i bestyrelsens forretningsorden.</p> <p>Administrationen sender en mail til bestyrelserne om udpegelse af medlemmer og suppleanter til repræsentantskabet.</p>

Udsendt den 26. januar 2026

15.	<p>ABV-anlæg højhuse i Stranden (O)</p> <p>Der er kommet en ny tidsplan for rådgiverne på sagen. I den forrige tidsplan skulle tilbudsindhentning og kontrahering være afsluttet januar 2026 og med fuld idriftsættelse i april 2026. I den nye tidsplan forventes anlæggene først at være helt i drift i slutningen af juni måned. Det skyldes, at rådgivere har været for langsommelige med udbudsmaterialet - og så blev de for sent opmærksomme på, at det var nødvendigt med supplerende miljøprøver af taget. Desværre kan dette ikke indhentes på nuværende tidspunkt.</p> <p><u>Bilag 15.01 - Tidsplan</u></p>
16.	<p>Egenkapital (O)</p> <p>DAB-Lejerbo har udarbejdet en opdateret oversigt for boligorganisationens egenkapital.</p> <p>Oversigten viser, at der i starten af 2026 er et disponibelt beløb på 2,9 mio. kr. i dispositionsfonden. Det er 0,7 mere end det budgetterede. Det skyldes flere forhold. Hjemfaldsopgørelser for 2022, 2023 og 2024 fra Landsbyggefonden er blevet opdateret og derfor er ydelsesstøtten til hjemfald steget i 2025. I modsatte retning trækker flere udgifter til tab ved lejeledighed, som er steget mere end budgetteret. Det skyldes bl.a., at der er udgiftsført lejetab for Mejsely for perioden juli 2021 – maj 2023.</p> <p>Inden for de første par år stiger dispositionsfonden med ca. 1 mio. kr. årligt. Derefter vil der ske en yderligere stigning.</p> <p>Der er en eventualforpligtigelse vedr. Horsedammen på ca. 4,7 mio. kr. Bliver forpligtigelsen udløst som følge af, at byggesagen for Horsedammen må opgives, vil dispositionsfonden gå i minus. Imidlertid vil arbejdskapitalen i den situation kunne dække overskridelsen. Der er nemlig en disponibel del i arbejdskapitalen på 2,6 mio. kr. Der er udsigt til overskud i boligorganisationens regnskab for 2025 på 0,6 mio. kr., som vil styrke arbejdskapitalen yderligere. Arbejdskapitalen vil stige jævnt i de kommende år – ca. 0,6 mio. kr. pr. år.</p> <p>Derfor er det fortsat sådan, at der er meget begrænsede muligheder for at yde støtte fra dispositionsfonden de første par år, men lidt mere råderum for arbejdskapitalen i de næste par år.</p> <p>Muligheden for støtte fra trækingsretten er derimod noget bedre. I trækingsretten er der ca. 23 mio. kr. ved udgangen af 2025, og den vil i de første par år være uændret. Fra 2030 vil den stige igen.</p> <p><u>Bilag 16.01 Egenkapitaloversigt</u></p>
17.	<p>Igangværende projekter i Brøndby Boligselskab (O)</p> <p>Udskiftning af vinduer og baldakiner på torvet</p> <ul style="list-style-type: none">• Renoveringen er ved at være færdig. Den er forløbet uden de store udfordringer.• Der er afleveringsforretning af projektet den 30. januar 2026.• Der forventes budget overskridelse på 150.000 kr. (budget 5.900.000 kr.) <p>Elevatorudskiftning afdeling 603</p> <ul style="list-style-type: none">• Opstart byggeplads uge 4.• Opstart renovering uge 5.

Udsendt den 26. januar 2026

- Udsendelse af orienteringsskrivelse til beboerne er påbegyndt: Bilag 17.01 - Skrivelse vedr. elevatorudskiftning

Strømpeforing afdeling 603

- Er opstartet og holder tidsplan indtil videre.
- Der har været udfordringer med at få adgang til boligerne - der arbejder på løsning.
- Der har været 2 vandskader, en pga. en prop i faldstammen og en pga. beboeradfærd. Begge er under udbedring.

Brandsektionering afdeling 604

- Projektet er opstartet med at lave stilladser og mandskabsfaciliteter til nedriverne.
- Saneringen af loftet forventes opstartet uge 4 og forventes at tage 12 uger, hvorefter det forventes at tage 7 uger at genopbygge og isoler loftet igen.
- Der arbejdes på om tømmerne kan komme i gang med genopbygningen før hele loftet er saneret ved at zoneopdele efter sanering.

Etablering af ladestandere afdeling 604

- Parkeringspladsen er færdigetableret, dog mangler der fortsat opkørselskant, som forventes udført i løbet af næste uge, hvis vejret tillader det.
- Ladestanderne er opsat, og der mangler nu kun montering af elmåler. Også dette forventes gennemført i næste uge, hvorefter Norlys kan påbegynde levering af strøm til bilerne.
- For at forhindre, at der 'kælkes' ud over kanten og ned på evt. parkerede biler, vil der blive opsat et hegn.
- Når ladestanderne er klar til brug, vil der blive omdelt information til beboerne med vejledning i, hvordan man tilmelder sig Brøndby Boligselskabs ordning.

18. Ny aftale med Norlys om servicering af el-ladestandere (O)

Indstilling:

OB bedes tage stilling til ny aftale om servicering og drift af el-ladestandere, da den nuværende aftale med Norlys ophører pr. 31. december 2025.

Baggrund:

Redegørelse for forløb vedr. lade- og serviceaftale med Norlys

Den 30. juni 2025 modtog vi en mail fra Norlys, hvori de opsagde den nuværende ladeaftale samt den tilhørende serviceaftale med virkning pr. 31. december 2025. Samtidig oplyste Norlys, at der kunne indgås en ny aftale senest pr. 1. december 2025, men denne blev ikke fremsendt sammen med opsigelsen. (Bilag 1)

I løbet af efteråret rettede vi ad flere omgange henvendelse til Norlys med henblik på at få tilsendt den nye aftale, men uden resultat.

Den 18. november 2025 modtog vi endelig en ny aftale fra Norlys. I aftalen fremgik to mulige fremtidige løsningsmodeller. Begge modeller blev fremlagt for organisationsbestyrelsen på mødet den 4. december 2025.

Den 11. december 2025 modtog vi en mail fra Norlys, hvori de trak opsigelsen tilbage. Begrundelsen var, at de to fremsendte aftalemodeller ikke var relevante for den løsning, hvor en boligorganisation selv har købt ladestanderne. Norlys oplyste samtidig, at vi ville modtage en ny aftale inden udgangen af januar 2026. (Bilag 2)

Udsendt den 26. januar 2026

	<p>Denne nye aftale er pr. dags dato endnu ikke modtaget.</p> <p>I efteråret henvendte vi os til Clever (vilkårlig valgt) for at undersøge, om de kunne tilbyde en alternativ ladeløsning. Clever oplyste, at de kunne løfte opgaven, men at det ville forudsætte en udskiftning af samtlige eksisterende ladestanderne. Udskiftningen ville dog ske uden omkostninger for boligorganisationen (BB). Clever fremlagde desuden to mulige modeller for opladning og afregning over for brugerne af ladestanderne.</p> <p>Vi afventer fortsat, at Norlys fremsender den lovede nye aftale. Samtidig har vi mulighed for at afsøge markedet yderligere med henblik på at indhente andre tilbud og skabe et bredere beslutningsgrundlag med flere valgmuligheder.</p> <p>Det oplyses derudover, at der er kommet nye regler om lejers ret til at etablere ladepunkter til elektriske køretøjer. De nye regler er trådt i kraft den 1. januar 2026. BL Informerer nr. 2725 er vedlagt som bilag.</p> <p><u>Bilag 18.01 – Norlys bilag 1</u> <u>Bilag 18.02 – Norlys bilag 2</u></p>
19.	<p>Etablering af ladestanderne i DAB-Lejerbo 2026 (O)</p> <p>Denne mail er indkommet fra DAB-Lejerbo:</p> <p>Der er vedtaget nye regler, som giver beboere i almene boliger ret til at etablere egne ladestanderne. Lovgivningen giver de enkelte beboere nogle rettigheder, der er lidt på tværs af de regler, vi normalt kender fra almenlejeloven.</p> <p>DAB-Lejerbo's Energiteam har fået en del henvendelser om de nye regler, og om hvad de i øvrigt anbefaler i forbindelse med etablering af ladestanderne i afdelingerne.</p> <p>Kort sagt er den umiddelbare anbefaling, at afdelingerne benytter de aftaler de pt. har med OK og Nortec om etablering af brugerbetalte ladestanderne. Herved er der ingen som helst udgifter for afdelingen, og den eneste forpligtelse er, at vi ikke må fjerne ladestanderen i en periode. Der er etableret omkring 700 ladestik efter denne aftale i DAB-afdelingerne.</p> <p>Der er dog mange nuancer, og et behov for at diskutere emnet i afdelingerne. Vedlagte "Notat om etablering af ladestanderne ..." skal give relevante medarbejdere i administrationen og bestyrelsesmedlemmer i afdelingerne information om emnet. Notatet er desuden opdateret med de nye regler.</p> <p><u>Bilag 19.01 – Notat om etablering af ladestanderne i DAB-Lejerbo 2026</u></p>
20.	<p>Eventuelt</p>

Med venlig hilsen

Lotte Hodgett-Richardson