

Dagsorden for møde i organisationen for Brøndby Boligselskab

Nygårds Plads 27,1., 2605 Brøndby



Udsendt den 19. august 2025

Dagsorden		Mandag den 25. august 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
		Maiken Kit Jensen	MKJ	Medlem
		Jesper Aagaard Stegler	JAS	Medlem
		Ali Dzemali	ALD	1. suppleant
		Muhammad Bangash	MUB	2. suppleant
		Michael Bengtsson	MIB	Medarbejderrepræsentant
Deltagere fra administrationen		Lotte Hodgett-Richardson	LIP	Forretningsfører
		Troels Buch Kristensen	TKR	Forvaltningskonsulent
		Jeanette Byskov	JBY	Sekretær
Deltagere fra Lejerbo		Glen Østergaard		
		Via Teams deltager:		
		Brian Hartmann Nielsen		
		Chefkonsulent for AlmenIndkøb		
		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 d. 22. maj 2025.		
		<u>Bilag 03.01 Referat af 22. maj 2025</u>		
04.	Opgaveliste	Godkendelse af opgaveliste.		
		<u>Bilag 04.01 Opgaveliste</u>		
Beslutningspunkter (B)				
05.	Evaluering af almenindkøb (O)			
Glen Østergaard, Chefkonsulent, AlmenIndkøb (AI) deltager i mødet og vil give en status på:				
- Hvordan det går med at bruge AI-leverandører (aftaler med elektriker, tømrer, VVS og fraflytning) og i forhold til de indmeldte forventede omsætningsbeløb. - En vurdering af besparelser opnået siden BB tilsluttede sig AI. - AI's planer for videreudvikling med nye udbud.				

Udsendt den 19. august 2025

06.	HP4 – Højhusrenovering (O) LUKKET PUNKT
07.	HP 4 – Fremtidens Brøndby Strand (B) <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB godkender, at der bakes op om ansøgningen til Landsbyggefonden om Bystrategiske Fællesmidler. <u>Baggrund:</u> Indkommet fra Brian Hartmann: "Vedhæftet følger udkast til ansøgning i Landsbyggefonden om Bystrategiske Fællesmidler, som er muligt for de 4 selskaber i 'Stranden' at søge i forbindelse med realiseringen af Fremtidens Brøndby Strand. Praktisk sker dette i forbindelse med Lavhusrenoveringen. Idet Brøndby Boligselskab ligger sidst i rækkefølgen, er der på nuværende tidspunkt tale som hensigter og intentioner, som det fremgår af ansøgningen. De konkrete tiltag – inden for den beskrevne ramme i ansøgningen – vil først blive tegnet og beskrevet når der er fundet en rådgiver til BB for Lavhusrenoveringen OG at afdelingerne/beboerne er blevet taget med på råd. For BBs vedkommende sikrer vi herigennem midler til at gøre noget ved eksempelvis Perlen, da den ellers risikerer at stå som en "negativ tidslomme" når alle andre renoveringstiltag er realiseret. Kvarterspladsen vil i samme moment være oplagt at tænke med ift. at fremtidssikre området og binde det sammen med alle de andre tiltag. Økonomien er pt. ikke fuldt ud dækkende for alle de behov som der er til disse 2 emner, men de Bystrategiske Fællesmidler er interessante at få med, da de ikke vil medføre en yderligere huslejestigning for beboerne, som ligger ud over den samlede sags støttede arbejder. På FBU mødet d. 12.08.2025 var BB ikke repræsenteret ved alle afdelinger, men de 2 afdelinger, som var til stede, meddelte opbakning - i lighed med BBs udmelding på forrige FBU møde. Vi aftalte efterfølgende, at for god ordens skyld, anmoder vi BBs organisationsbestyrelse til at bakke op om ansøgningen på vegne af <u>alle</u> afdelingerne i Brøndby Strand". <u>Bilag 07.01 Brøndby Strand anmodning 2025</u>
08.	Horsedammen (O) LUKKET PUNKT
09.	Godkendelse af forhøjelse af beboerindskud ved indflytning (B) <u>Indstilling:</u> Administrationen indstiller, at OB godkender, - at afdelinger med beboerindskud under 274 kr. pr. kvadratmeter får hævet indskuddet ved indflytning i løbet af foråret 2026. - at de berørte afdelingers bestyrelser orienteres inden effektueringen og - at indskuddet administrativt fremover løbende reguleres efter det i lovgivningen fastlagte indeks

Udsendt den 19. august 2025

	<u>Baggrund:</u> Brøndby Boligselskab kan minimere risikoen for tab ved fraflytning ved at forhøje beboerindskuddet ved indflytning. Boligafdelingerne kan ikke helt undgå en udgift på tab ved fraflytninger og boligselskabet bidrager også til at dække udgifterne i afdelingerne, når de overstiger et vist beløb. Udgifterne har over tid haft en stigende tendens. Men risikoen for tab kan minimeres ved at hæve beboerindskuddet jvf. "Driftsbekendtgørelsen for almene boliger" § 58, hvor der står: <i>"Må det antages, at indestående beboerindskud eller depositum ikke vil kunne dække lejernes forpligtelser overfor afdelingen, herunder udgifter i forbindelse med det lejedes fraflytning, kan den almene boligorganisation forhøje indskuddet eller depositummet med virkning for nye lejere."</i> Videre i bekendtgørelsen står der, at boligselskabet har mulighed for at hæve afdelingernes indskud uden kommunalbestyrelsens godkendelse, hvis indskuddet efter forhøjelsen ikke overstiger kr. 274,- pr. kvadratmeter (2025 tal). I afdelingerne 601-0, 603-0 og 604-0 har der tidligere været foretaget regulering i indskud. At dømme ud fra, hvor lavt indskuddene ligger til i forhold til de 274 kr. pr. m², må det konstateres, at det er mange år siden, det er sket. I afdelingerne i Stranden er indskuddet uændret siden byggeriets opførelse. Kun i de to nyeste afdelinger (609-0 og 921-0) ligger indskuddene over de 274 kr. pr. kvadratmeter. I de 7 afdelinger, hvor indskuddene ligger under de 274 kr. pr. m², ligger alle under halvdelen af de 274 kr. og udgør typisk kun en tredjedel af det beløb. Når alle tidligere Lejerbo-administrerede boligorganisationer efter 1. april 2026 overgår til administrationssystemet EG-Bolig 3, vil det være muligt på en nem og overskuelig måde at samle op på de relevante boligafdelinger, hvor en stigning i beboerindskuddet efter ovenstående er relevant. EG-bolig giver ikke umiddelbart mulighed for en automatisk opskrivning af indskuddet i takt med den indeksregulering, som er skrevet ind i loven. Det vil således være en håndholdt opgave at regulere indskuddet f.eks. hvert 3. – 4. år, hvilket foreslås. Inden ovenstående effektueres, vil bestyrelsen få en tilbagemelding – forventeligt i april måned 2026. Det er også vigtigt, at afdelingsbestyrelsen er med på reguleringen og forstår, at det alene er for fremtidige lejere, stigningen sker; nuværende boende får ikke ændret deres indskud og dermed heller ingen opkrævning. Derfor vil de også blive orienteret inden reguleringen effektueres. DAB-Lejerbo anbefaler, at afdelinger med indskud under 274 kr. pr. kvadratmeter får hævet deres indskud til det maksimale beløb i løbet af foråret 2026.
10.	Evaluering af repræsentantskabsmøde (D) <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB evaluerer repræsentantskabsmødet den 11. juni med henblik på forslag til forbedringer. <u>Baggrund:</u> Brøndby Boligselskab afholdte ordinært repræsentantskabsmøde den 11. juni 2025. Mødet blev afviklet på 1½ time (oprindeligt planlagt til 2 timer) og med efterfølgende middag på restaurant Artikok. I mødet deltog 24 repræsentanter, 2 OB-suppleanter (uden stemmeret), 1 observatør

Udsendt den 19. august 2025

	samt 4 fra administrationen og 1 dirigent.
11.	Deltagelse i diverse udvalg (D) <u>Indstilling:</u> Der skal tages stilling til bemanning af følgende udvalg: • Byggeudvalg for Horsedammen • HP4 – Internt byggeudvalg • HP4 – Koordinerende byggeudvalg • Fremtidens Brøndby Strand <u>Baggrund:</u> I forbindelse med konstituering skal der årligt tages stilling til bemanning af ovennævnte udvalg. <u>Bilag 11.01 Medlemmer af udvalg</u>
12.	Chikane mod valgte beboerdemokrater (D) <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB vurderer omfang og karakter af chikane imod beboerdemokrater/ansatte og forslag til initiativer, der kan løse udfordringerne. <u>Baggrund:</u> Fra tid til anden opleves der episoder af forskellige former for chikane i afdelingerne, både overfor ansatte og beboerdemokrater. Der er derfor behov for at få kortlagt og se på handlemuligheder, herunder hvad der er muligt indenfor gældende lovgivning.
13.	Konstituering af Forretningsudvalget (B) <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB drøfter ny forretningsorden for forretningsudvalget og herunder den fremtidige sammensætning og vælger medlemmer af FU. <u>Baggrund:</u> Årligt efter repræsentantskabsmødet skal der vælges et forretningsudvalg for OB. Hidtil har det bestået af formand og to bestyrelsesmedlemmer. Det fremgår af vedtægter for BB i §11, stk. 6, at der ved konstituering udpeges et forretningsudvalg. Der er udarbejdet revideret forretningsorden for OB's forretningsudvalg. <u>Bilag 13.01 Forslag til Forretningsorden FU</u> <u>Bilag 13.02 Gældende forretningsorden</u>

Udsendt den 19. august 2025

14.	Revisor (B) <u>Indstilling:</u> Administrationen indstiller, at OB godkender, at der igangsættes til afklaring forud for næste repræsentantskabsmøde en undersøgelse med henblik på afdækning af fordele og ulemper ved valg af anden revisor samt hvad udgiften vil kunne beløbe sig til, hvis der vælges anden revisor end Lejerbos. <u>Baggrund:</u> På repræsentantskabsmødet den 11. juni 2025 udtrykte et medlem behov for, at der lejlighedsvis blev skiftet revisor. Som bekendt finder valg af revisor sted en gang årligt og kan kun ske på repræsentantskabsmødet. Senest har der været genvalg til Ernst og Young, som også er Lejerbos revisor. Formand Mohamed Barghadouch anerkendte på mødet behovet for at undersøge sagen nærmere. Derudover kan oplyses, at DAB-Lejerbos hovedbestyrelse har givet direktionen mandat til at afsøge markedet og komme med oplæg til møde i september om valg af revisor for administrationsselskabet.
15.	Ændring vedr. privat vej/privat fællesvej i afd. Kirkebjerg (B) <u>Indstilling:</u> Administrationen indstiller, at OB godkender, at der ansøges Brøndby Kommune om godkendelse af: - at den private fællesvej fra Ved Kirkebjerg nr. 2 frem til Ved Kirkebjerg nr. 22 bliver omdannet til privat vej og - at den private vej fra Ved Kirkebjerg nr. 24 (Daginstitution) og frem til Ved Østerbjerg bliver omdannet til privat fællesvej. <u>Baggrund:</u> Der er behov for, at der bliver byttet rundt på, hvilken del af vejen Ved Kirkebjerg, som skal være privat vej og hvad der skal være privat fællesvej, som følge af kommunens lukning af tilkørslen fra Park Allé til Ved Kirkebjerg. Dette for at sikre en fair fordeling af vejvedligeholdelsesudgifterne mellem afdelingen og kommunen. Nærmere forklaring fremgår af bilag. <u>Bilag 15.01 Ændring vedr. privat vej i Kirkebjerg</u>
16.	Godkendelse af låneoptag for to projekter i 603-0 (B) <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB bekræfter resultatet af den afholdte mailvotering afsluttet 19. juni om godkendelse af lånefinansieringen for både renovering af elevatorer i højhusene og strømpeforing af faldstammer med henblik på efterfølgende godkendelse i Brøndby Kommune.

Udsendt den 19. august 2025

	<u>Baggrund:</u> På ekstraordinært afdelingsmøde den 4. juni 2025 i afd. 603-0, Brokær, blev enstemmigt vedtaget både forslag om godkendelse af lånefinansiering af renovering af elevatorer i højhusene og forslag om godkendelse af lånefinansiering af strømpeforing af faldstammer. Som det fremgår af medsendte referat for mødet, er der tale om eksterne finansiering af de to projekter. Renoveringen af elevatorerne i højhusene beløber sig samlet til en udgift på 7.027.000 kr., som skal finansieres ved 30-årigt realkreditlån. Det vil give en stigning i huslejen på 1,76 %. Strømpeforingen af alle toilet-faldstammer og nedløbsrør fra tage og altaner har en samlet udgift på 5.935.000 kr., som ligeledes finansieres ved 30-årigt realkreditlån. Det vil give en stigning i huslejen på 1,48%. Selvom huslejestigningen er under 5%, skal et projekt, når der er tale om ekstern finansiering, godkendes af kommunen, før det kan igangsættes. Forinden kommunens behandling, skal også foreligge en godkendelse fra OB. Efter mailvoteringens afslutning den 19. juni har administrationen fremsendt ansøgningen om godkendelse af lånoptag for de to projekter. Kommunen har svaret tilbage, at sagen først kan behandles på kommunalbestyrelsesmøde i august. <u>Bilag 16.01 Referat fra ekstraordinært afdelingsmøde afdeling 603 den 4. juni 2025</u>
17.	Endelig godkendelse af driftsbudgettet for afd. 607-0 (B) <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB bekræfter resultatet af den afholdte mailvotering afsluttet 19. juni, hvor OB: - endeligt godkender driftsbudgetterne for perioden 1/1 2026 til 31/12 2026 for afd. 607-0 - godkender, at driftsbudgettet 2026 for afdeling 607-0 bliver forelagt Brøndby Kommunes tilsyn for endelig stillingtagen. <u>Baggrund:</u> På organisationsbestyrelsens møde den 22. maj 2025 blev afdelingernes driftsbudgetter for perioden 1/1 2026 til 31/12 2026 behandlet. OB godkendte alle driftsbudgetter, herunder budgetterne for afd. 604-0 og 607-0 under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse. Budgettet for afd. 921-0 blev ikke godkendt. OB pålagde administrationen at genforhandle driftsbudgettet med den nye afdelingsbestyrelse. Efterfølgende har afdeling 604-0 på afdelingsmøde den 28. maj 2025 godkendt driftsbudgettet for 2026. Afdelingsmødet i afd. 607-0 har imidlertid på møde den 26. maj 2025 stemt nej til driftsbudgettet. Driftsbudgettet blev ellers af afdelingsbestyrelsen godkendt på møde den 2. april 2025. Det er administrationens vurdering, at årsagen til, at budgetforslaget blev nedstemt med overvældende flertal, er, at huslejestigningen på 6,28% for familieboliger og 6,08% for ungdomsboliger ligger i et niveau, som flertallet ikke ønsker.

Udsendt den 19. august 2025

	Årsagen til huslejestigningen i 607-0 er først og fremmest, at der skal spares mere op til de fremtidige vedligeholdelsesarbejder indtil den planlagte helhedsplan (HP4) er fuldt gennemført (helhedsplanen er desværre blevet udsat af flere gange), men også til medfinansiering af helhedsplanen og større medfinansiering af den kommende helhedsplan for lavhusene. Derudover er der flere udgifter til vand, renholdelse, istandsættelse ved fraflytning og til at betale af på afdelingens underskud. Den kommende husleje for afd. 607-0 vil komme til at ligge på niveau med huslejen i de øvrige af boligselskabets familieboligafdelinger i Brøndby Strand, når der også tages højde for, at der i afdeling 606-0 er vandmålere. Administrationen indstiller derfor, at organisationsbestyrelsen fastholder forslag til driftsbudget for 2026 for afd. 607-0, og at det som følge heraf vil blive forelagt Brøndby Kommunes tilsyn for endelig stillingtagen. Efter mailvoterings afslutning den 19. juni har administrationen fremsendt budgettvisten til afgørelse i kommunen. <u>Bilag 17.01 Driftsbudget 2026 for afd. 607-0</u> <u>Bilag 17.02 Mailvotering</u>
18.	Afdeling 921 - Endelig godkendelse af driftsbudgetter (B) <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB bekræfter resultatet af den afholdte mailvotering afsluttet 19. juni, hvor OB: - endeligt godkender driftsbudgetterne for perioden 1/1 2026 til 31/12 2026 for afd. 921-0 - godkender, at hvis det reviderede driftsbudget 2026 for afdeling 921-0 mod forventning ikke vedtages, vil det blive forelagt Brøndby Kommunes tilsyn for endelig stillingtagen <u>Baggrund:</u> På organisationsbestyrelsens møde den 22. maj 2025 blev afdelingernes driftsbudgetter for perioden 1/1 2026 til 31/12 2026 behandlet. OB godkendte alle driftsbudgetter, herunder budgetterne for afd. 604-0 og 607-0 under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse. Budgettet for afd. 921-0 blev ikke godkendt. OB pålagde administrationen at genforhandle driftsbudgettet med den nye afdelingsbestyrelse. Der har den 4. juni 2025 været afholdt møde med afdelingsbestyrelsen om et revideret forslag til driftsbudget for 2026. Forslaget betyder, at i stedet for en huslejestigning på 12,15 % vil den i 2026 bliver på 9,58 %. Det nye driftsbudget blev godkendt af afdelingsbestyrelsen på mødet. Forslag er til godkendelse på afdelingsmøde den 23. juni 2025. Det er administrationens klare forventning, at det nye budget vil blive vedtaget. Hvis det reviderede driftsbudget 2026 for afdeling 921-0 mod forventning ikke vedtages, er det administrationens anbefaling, at OB beslutter, at det bliver forelagt Brøndby Kommunes tilsyn for endelig stillingtagen. Afdelingsmødet den 23. juni vedtog enstemmigt det reviderede forslag til driftsbudget 2026 for afdeling 921-0.

Udsendt den 19. august 2025

	<u>Bilag 18.01 Forslag til driftsbudget 2026 afd. 921-0</u>
19.	Godkendelse af råderetskatalog for afdeling 601-0, Kirkebjerg (B) Indstilling: Det indstilles, at OB godkender det råderetskatalog for afd. 601-0, Kirkebjerg, som blev vedtaget på afdelingsmødet den 13. maj 2025. Baggrund: Der er udarbejdet et råderetskatalog i afdeling 601-0. Afdelingsmødet den 13. maj 2025 vedtog råderetskataloget. Efterfølgende skal det godkendes af organisationsbestyrelsen, for at det endeligt kan træde i kraft. <u>Bilag 19.01 Afd. 601 Råderetskatalog</u>
Orienteringspunkter (O)	
20.	Nyt fra forretningsføreren (O) - Brand i UP 49, 3. tv./El:con - Brandgennemgang af afdelingerne - Ladestandere, Status for implementering - Nyt fra DAB-Lejerbos bestyrelse - Rotte og kloakproblemer i Stranden og generelt - Ibrugtagning af nyt driftssystem - NTI FM, hvordan data sikres ved migrering samt udskydelse - Brug af fælleslokaler i Stranden, status for nye vedtægter for motionsklub - Ungarbejdere - Flytning til nye kontorlokaler - Varmemestermøde 26. august 2025, vedligeholdelsesplaner/afdelingstjek
21.	ABA-anlæg Højhuse i Stranden (O) Der er stadig ikke modtaget byggetilladelser på de permanente automatiske brandventilerings-anlæg (ABV-anlæg). Det er ikke blot BB, som har problemer med at få byggetilladelse på plads i forhold til lovliggørelsen af elevatorerne i højhusene. Derfor arbejdes nu sammen med rådgiverteam for Tranemosegård i forhold til dialogen med kommunen. Den gode nyhed er, at Brøndby Kommune endelig har accepteret, at byggesagsbehandlingen igangsættes på baggrund af et relativt simpelt statisk notat - i stedet for en fuld starterklæring via en statiker i konstruktionsklasse 3 (sidstnævnte ville være dyrt og tidskrævende). Rådgiverne har anmodet kommunen om dette, da de statiske ændringer kan holdes inden for en "bagatelgrænse" på 5 % forøgelse af lasten. Kommunen har godtaget anmodningen - på betingelse af, at de to projekter for hhv. BB og T13 udføres via identiske løsninger. Det er der ikke noget problem i, for det var alligevel det, der lå i

Udsendt den 19. august 2025

	planerne. De to rådgiverteams er nemlig kommet frem til de samme tekniske løsninger for lovliggørelsen. De to rådgiverteams er nu i gang med at færdiggøre byggeansøgningen. Det er forventningen, at kommunen derefter giver en byggetilladelse relativt hurtigt, og hurtigere end skitseret i nedennævnte tidsplan. Tidsplanen i forhold til OB-mødet i maj er ændret, så arbejderne afsluttes først til april 2026 og ikke i marts. Opdateret tidsplan: • Myndighedsbehandling/byggetilladelse august - november 2025 • Tilbudsindhentning og kontrahering i november 2025 - januar 2026 • Anlæg afleveret og fuldt idriftsat i april 2026
22.	Egenkapital (O) DAB-Lejerbo har udarbejdet en opdateret oversigt for boligorganisationens egenkapital. Oversigten viser, at der pt. er et disponibelt beløb på 2,2 mio. kr. i dispositionsfonden i 2025, og det vil inden for de første par år stige med ca. 1 mio. kr. årligt. Derefter vil der ske en yderligere stigning. 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. Arbejdskapitalen vil stige jævnt i de kommende år – ca. 0,6 mio. kr. pr. år. Derfor er der fortsat meget begrænsede muligheder for at yde støtte fra dispositionsfonden og arbejdskapitalen i de næste par år. Muligheden for støtte fra trækingsretten er derimod noget bedre. I trækingsretten er der ca. 20 mio. kr. ved udgangen af 2025, og den vil i de kommende år være stigende, dog med en vis fragang i perioden. <u>Bilag 22.01 Egenkapitaloversigt</u>
23.	Eventuelt

Med venlig hilsen

Lotte Hodgett-Richardson