

Dagsorden for møde i organisationen for Brøndby Boligselskab

Nygårds Plads 27,1., 2605 Brøndby



Udsendt den 24. september 2025

Dagsorden		Onsdag den 1. oktober 2025 kl. 17.00		
Deltagere fra OB		Mohamed Barghadouch	MOH	Formand
		Harun Muharemovic	HAM	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	JBV	Sekretær
01.	Referent	Jeanette Byskov	JBV	Sekretær
02.	Dagsorden	Godkendelse af dagsorden.		
03.	Referat fra sidste OB-møde	Godkendelse af referat fra møde i organisationsbestyrelsen den 25. august 2025. <u>Bilag 03.01 Referat af 25. august 2025</u>		
04.	Opgaveliste	Godkendelse af opgaveliste. <u>Bilag 04.01 Opgaveliste</u>		
Beslutningspunkter (B)				
05.	Godkendelse af datoer for møder (B) <u>Indstilling:</u> Administrationen indstiller, at OB godkender forslag til mødedatoer for: - OB-seminar i 2025 – den 7/8. november eller den 21/22. november 2025 bl.a. ny forretningsorden - OB-møder i 2026 - Nytårstaffel 2026 – torsdag den 8. januar 2026 - Regnskabsmøde 2026 – 4. juni 2026 - Repræsentantskabsmøde 2026 – 16. juni 2026 - Tidsplan for budgetmøder og afdelingsmøder i foråret 2026			

Udsendt den 24. september 2025

	<u>Baggrund:</u> Det indstilles, at OB godkender mødeplanen, så vi får reserveret datoerne i god tid. <u>Bilag 05.01 Udkast til møder 2026</u>
06.	Godkendelse af forhøjelse af beboerindskud (B) <u>Indstilling:</u> Administrationen indstiller, at OB tager stilling til: - at afdelinger med beboerindskud under 274 kr. pr. kvadratmeter enten får hævet indskuddet til 274 kr. pr. kvadratmeter, 225 kr. pr. kvadratmeter eller 180 kr. pr. kvadratmeter ved indflytning i løbet af 2. kvartal 2026. og at OB i forlængelse heraf godkender: - at de berørte afdelingers bestyrelser orienteres inden effektiviteten og - at OB senest i 2029 igen tager stilling til behovet for regulering af indskud <u>Baggrund:</u> På organisationsbestyrelsens møde den 25. august 2025 blev behandlet punktet om forhøjelse af beboerindskud ved indflytning. Som det fremgik af sagsfremstillingen, kan risikoen for tab ved fraflytning 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). Efter en grundig drøftelse besluttede OB at genbehandle sagen i det der blandt andet blev efterspurgt oplysninger, som belyser sagen nærmere i forhold til problemstillingens omfang og konsekvenser af forskellige indskudsstigninger ved en lavere stigning end det boligorganisationen selv maksimalt kan beslutte, at indskuddet ved nyindflytning skal stige til. <u>Bilag 06.01 Godkendelse af forhøjelse af beboerindskud</u>
07.	Styringsdialogmøde (B) <u>Indstilling:</u> Administrationen indstiller, at OB godkender, - at følgende punkter tages op på styringsdialogmødet med Brøndby Kommune: - Status for HP4 samt kommende helhedsplan for lavhusene i Brøndby Strand - Udarbejdelse af kommende helhedsplan for Kirkebjerg

Udsendt den 24. september 2025

- BB's strategi for henlæggelser indeholdende granskingsresultater og effektiviseringsindsatsen.
 - Muligheder for opførelse af seniorboliger og status for Horsedammen
 - Opfølgning på parkeringsudfordringer i afdelingerne særligt i afdelingerne i Brøndby Strand
 - Problemer med chikane mod beboerdemokrater
 - Beredskabsplaner
 - Huslejestigninger - hvordan kommer vi høje huslejestigninger i forkøbet, både i forhold til dem, der måtte blive ramt af kontanthjælpsreformen, og øvrige beboere, som har problemer med at betale deres huslejer.
 - Den nye udlejningsaftale herunder afklaring af anvisningen til afd. 607
 - Planer for VE-fællesskaber i kommunen
 - Vedligeholdelse/renholdelse af kommunale arealer herunder stier, hvad er kommunens politik
 - Opfølgning på sidste års punkter.
- og at det udarbejdede dokumentationsmateriale fremsendes til kommunen.

Baggrund:

Der er indkaldt til styringsdialogmøde den 3. november 2025. FU deltager i mødet. Forinden vil skulle udarbejdes og indsendes dokumentationsmateriale til brug for styringsdialogen med kommunalbestyrelsen. Det fremgår af boligorganisationens vedtægter § 12, som organisationsbestyrelsens ansvar. Administrationen har udarbejdet forslag til denne dokumentation, som er vedlagt som bilag.

Bilag 07.01 Styringsdialogmøde

08. Forretningsgang for afstemning af konti (B)

Indstilling:

Det indstilles, at OB godkender forslag til forretningsgang for afstemning af konti.

Baggrund:

Alle konti med tilhørende MasterCard er afstemt, og de registrerede beløb stemmer overens med saldoen på konto 307, som revisionen tidligere havde en bemærkning til.

Der er afregnet gebyrer, renter og tab for ca. 40.000 kr., dækkende perioden 2020 til 2025. Renter og gebyrer udgør ca. halvdelen af beløbet, mens tabene skyldes manglende afregning af udgifter.

Der er udarbejdet en forretningsgang, som fremadrettet sikrer, at udgifter, renter og gebyrer bliver afregnet løbende.

Bilag 08.01 Forretningsgang for MasterCard

Udsendt den 24. september 2025

09.	Bemanning af udvalg (B) <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB tager stilling til bemanningen af HP4 – Interne Byggeudvalg/Koordinerende byggeudvalg. <u>Baggrund:</u> I forbindelse med konstituering skal der årligt tages stilling til bemanning af nedenstående udvalg: • Byggeudvalg for Horsedammen • HP4 – Internt byggeudvalg (2 for hver afdeling) • HP4 – Koordinerende byggeudvalg (2 for hver afdeling) • Fremtidens Brøndby Strand (FBS) Status: • <i>Byggeudvalg for Horsedammen - eksisterende fortsætter</i> • <i>HP4 – Internt byggeudvalg – afventer indmeldinger</i> • <i>HP4 – Koordinerende byggeudvalg – afventer indmeldinger</i> • <i>Fremtidens Brøndby Strand – OB-formand og OB-suppleant Muhammad Bangash</i> <u>Bilag 09.01 Medlemmer af udvalg</u>
10.	Beboerskrivelse og opslag (B) <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB godkender den vedhæftede skrivelse, som tænkes omdelt til alle lejemål i Brøndby Boligselskab samt opslag, som vil blive ophængt på afdelingernes fællesarealer. <u>Baggrund:</u> I forlængelse af drøftelserne på det seneste OB-møde og den stigende tendens til at både medarbejdere og beboerdemokrater oplever ubehagelige kommentarer og chikane, har administrationen udarbejdet en beboerskrivelse. Denne skrivelse er tænkt omdelt til samtlige lejemål i Brøndby Boligselskab. Derudover er der udarbejdet et opslag, som vil blive ophængt i vaskerier, opgang, ejendomskontorer m.v. <u>Bilag 10.01 Skrivelse til beboere</u> <u>Bilag 10.02 Ophæng til opgang m.v.</u>
11.	Godkendelse af etablering af 114 nye parkeringspladser i afd. 605 (B) <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB godkender - at der lånes 7.717.000 kr. ved optagelse af realkreditlån over 30 år til etablering af ekstra p-pladser ved Mæglergårdsstien og Manøvareal. Det vil give en stigning i huslejen på ca. 2,48 %. Afhængig af hvor stor boligen er, vil huslejen i 2027 stige mellem ca. 125 kr. og 254 kr. mere pr. mdr. Projektet forventes udført i 2025.

Udsendt den 24. september 2025

	Baggrund: Afdelingen oplever i dag stor mangel på parkeringspladser. Mange beboere har svært ved at finde plads, især i aftentimerne. For at løse dette problem etableres 114 nye p-pladser ved at inddrage det grønne areal ved institutionen Manøvarearealet og skråningen ved Mæglergårdsstien. Det vil øge antallet af pladser fra 32 til 146. Belægningen udføres i SF-Rimasten. Forslaget indeholder etablering af belysning med opsætning af 16 nye master, flytning af 8 eksisterende master samt forberedelse til fremtidig installation af el-ladestandere. Til projektet vil der være tilknyttet en rådgivende ingeniør, der varetager og sikrer etableringen af de ekstra p-pladser. Det er medregnet i forslaget 10% til uforudsete udgifter. Der er foretaget jordbundsundersøgelser, som viste ren jord klasse 0-1. Der er ikke sparet op til projektet og det vil derfor være nødvendigt at låne hele beløbet til etableringen af de ekstra p-pladser.
	Orienteringspunkter (O)
12.	Nyt fra formanden (O)
13.	Nyt fra forretningsføreren (O) - Nyt fra DAB-Lejerbos bestyrelse - Tavshedserklæringer og habilitet – status for underskrifter <u>Bilag 13.01 Status</u> - ½-års regnskabsstatus for afdelinger, statusmøder v/Patrick Balle Jensen - Opfølgning på indsats mod mågegener – evaluering (efterår – fjernelse af reder) - Rotte og kloakproblemer – status for afdelinger - JP-vagt – status for kontrakter - Flytning til nye kontorlokaler – nyt i sagen - Status Café Perlen. Flere afdelinger giver udtryk for at træde ud af samarbejdsaftalen. - Motionsklub - Eventuelt
14.	Velkomstfoldere til nye beboere (O) På et tidligere varmemestermøde gjorde Lejerbos udlejningsafdeling os opmærksom på muligheden for at vedlægge en velkomstskrivelse til nye beboere. Denne skrivelse sendes sammen med lejekontrakten, husorden, vedligeholdelsesreglement, råderetskatalog og BB's vedtægter. Brøndby Boligselskab har hidtil ikke gjort brug af denne mulighed, men vi mener, at det vil være en god idé. En velkomstfolder giver nye lejere mulighed for allerede inden indflytning at få et indblik i deres kommende bolig og afdeling. Vi har derfor udarbejdet den vedhæftede folder, som vi foreslår bliver en fast del af materialet, der sendes med lejekontrakten. Folderen vil først blive gennemgået af ejendomskontoret, hvorefter den sendes til afdelingsbestyrelsen til gennemgang og endelig godkendelse. <u>Bilag 14.01 – Eksempel på velkomstfolder</u>

Udsendt den 24. september 2025

15.	HP4 - Højhusrenovering (O) Der gives en kort status på højhusrenoveringen.
16.	Horsedammen (O) Der gives en kort status på Horsedammen.
17.	ABA-anlæg i højhuse (O) Den endelige ansøgning med tilhørende dokumenter er udarbejdet af rådgiver og er blevet uploadet til kommunen med henblik på hurtig byggesagsbehandling.
18.	Egenkapital (O) <u>Indstilling:</u> Administrationen indstiller, at OB tager orienteringen til efterretning. Der er ikke noget nyt siden sidste møde. <u>Baggrund:</u> På sidste møde blev forelagt en status for boligorganisationens egenkapital. I forhold til den status er der ikke sket ændringer, hvorfor der henvises til orienteringen fra sidste møde.
19.	Vedtægtsændringer (O) Microsoft og en række andre virksomheder kan tilbyde væsentligt billigere licenser til NGO'er (Non-governmental organizations), hvis dette fremgår af organisationens vedtægter. NGO-godkendelsen vil sikre billige licenser til både administration, ejendomsfunktionærer og bestyrelsesmedlemmer i selskabet. Det medfører ingen omkostninger at blive NGO-godkendt. Det tidligere DAB er blevet godkendt som NGO af Microsoft, men de licenser, som DAB har under deres aftale, kan ikke dække licenser til boligselskaberne. For at selskabet kan blive NGO-godkendt skal det derfor fremgå af selskabets vedtægter, at det er en nonprofit organisation. Hvis vedtægtsændringen vedtages, kan DAB-Lejerbo ansøge Microsoft om at blive NGO godkendt på selskabets licenser. Det skal nævnes, at Microsoft ikke automatisk godkender selskabet, idet det vil være en konkret vurdering fra ansøgning til ansøgning. Vedtægtsændringen kræver en dobbelt 2/3 flertal vedtagelse ifølge vedtægterne. Forslag om et nyt stk. 3 i vedtægtens § 2 med overskriften 'Nonprofit' og ordlyden 'Selskabet er et nonprofit selskab'. <u>Bilag 19.01 Mail om vedtægtsændring</u>

Udsendt den 24. september 2025

20.	Kollektiv råderet (O) <u>Indstilling:</u> Administrationen indstiller, at OB tager til efterretning, - at alle råderetsager frem til 2023 vil blive afsluttet som led i DAB-Lejerbos oprydning i alle råderetssager og forbedringssager i forbindelse med den kommende migrering af data fra SAP til EG Bolig. - at for de kollektive råderetssager, hvor godkendelserne stadig er gældende og der er et restbudget med finansieringen i orden, vil der blive oprettet nye sager. <u>Baggrund:</u> I august 2025 har DAB-Lejerbos Boligøkonomiafdeling skrevet til alle regionskontorer vedr. råderetssager og forbedringsager. Dette er en udløber af, at DAB-Lejerbo har gennemgået de fastlagte retningslinjer i forhold til den løbende håndtering af rådesagssager og forbedringssager. Dette har været med henblik på at sikre, at processerne forløber korrekt. Samtidig hermed ser vi ind i en kommende migrering af data fra SAP til EG Bolig. Dette aktualiserer en oprydning i sagerne. DAB-Lejerbo har derfor besluttet at afslutte alle råderetsager, som er iværksat før 2023. Dette sikrer, at vi kan afslutte de pågældende sager uden yderligere problemer/tab og få dem bogført korrekt i regnskabet. For de sager, hvor godkendelserne fortsat er gældende og der er et restbudget med finansieringen i orden, vil der blive oprette nye sager, så oprydningen ikke bremser alt. <u>Bilag 20.01 Orientering om Kollektiv Råderet</u>
21.	Nye regler for tv-overvågning og opholdsforbud (O) Fra 1. juli 2025 bliver det lettere for boligafdelinger at få politiets tilladelse til tv-overvågning, og politiet får et nyt redskab "tryghedsskabende opholdsforbud", som kan bruges overfor personer, der skaber utryghed i et område, også selvom der ikke er begået kriminalitet. Tidligere kunne en boligafdeling kun få tilladelse til tv-overvågning, hvis den var vigtig for at bekæmpe kriminalitet. Fremover er forudsætningen, at overvågningen kan være med til at fremme trygheden i området, f.eks. i baggårde, tunneller, parkeringsområder m.v. Samtidigt er der indført et nyt redskab, som politiet kan bruge direkte overfor personer, der skaber utryghed i et område, "et tryghedsskabende opholdsforbud". Dvs. personer med utryghedsskabende adfærd kan nu midlertidigt forbydes ophold også uden, at der er begået kriminalitet. De må stadig færdes til og fra bolig eller arbejde, men ikke opholde sig unødigt i området. Forbuddet kan gives for en periode på højst 30 dage, men kan forlænges med op til 30 dage ad gangen.

Udsendt den 24. september 2025

22.	Vintertjeneste (O) <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning. <u>Baggrund:</u> På OB's møde den 4. april blev sagen drøftet. Det blev besluttet, at der skulle arbejdes videre med forslaget til en afdelingsspecifik løsning forud for næste sæson. Efterfølgende har der været en dialog med de enkelte afdelinger. Bestyrelserne i afd. 601, 603 og 604 har alle besluttet at forlænge aftalen med Grøn Vækst, der blev indgået sidste år. Forlængelsen er dog med enkelte tilføjelser i afd. 601 og 604. Aftalen for afd. 921 er også forlænget. For afdelingerne i Brøndby Strand har ejendomskontoret valgt at hjemtage alt saltning og snerydning, således det igen er ejendomsfunktionærerne, som løser opgaverne forbundet med vintertjeneste. Disse afdelinger er dermed ikke længere en del af aftalen med Grøn Vækst.
23.	Eventuelt

Med venlig hilsen

Lotte Hodgett-Richardson