

Dagsorden for møde i organisationen for Brøndby Boligselskab

Nygårds Plads 27,1., 2605 Brøndby



Udsendt den 27. november 2025

Dagsorden		Torsdag den 4. december 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 28. oktober 2025. <u>Bilag 03.01 - Referat af 28. oktober 2025</u>		
04.	Opgaveliste	Godkendelse af opgaveliste. <u>Bilag - 04.01 Opgaveliste</u>		
Beslutningspunkter (B)				
05.	Godkendelse af budgetstrategi (B)			
<u>Indstilling:</u> Administrationen indstiller, at OB tager evaluering af budgetstrategi 2026 til efterretning og godkender forslag til revideret budgetstrategi; budgetstrategi 2027.				
<u>Baggrund:</u> OB godkendte på sit møde den 2. december 2024 budgetstrategi for 2026. Strategien indeholder: A. budgetmål for afdelingernes budget 2026 B. tidsplan for budgetlægningen C. konkrete mål og handlinger for afdelingerne.				
I evalueringen gennemgås disse punkter og på baggrund heraf er udarbejdet forslag til budgetstrategi 2027, som er en justering af den forrige strategi.				
<u>Bilag 05.01 - Evaluering af budgetstrategi</u> <u>Bilag 05.02 - Forslag til budgetstrategi 2027</u>				

Udsendt den 27. november 2025

06.	Egenkapital (B) <u>Indstilling:</u> Administrationen indstiller, at OB godkender: Dispositionsfond: - At tilskud til CCTV i afd. 609/921 på 225.000 kr. overføres fra 2025 til 2026. - At tilskud til mågeindsats på 420.221 kr. udvides med 6.317,80 kr. og fordeles efter afholdte udgifter i afd. 603, 604, 605, 606, 607 og 608 samlet på 426.538,80 kr. afholdt i 2025. - At tilskud til el-ladestandere i afd. 604-0, restbeløb på 734.000 kr. overføres til 2026. Arbejdskapital: - At tilskud til Turning Tables, afholdt af afd. 606-0 i 2025, overføres til afd. 606-0 i 2025 - At tilskud til 50-års jubilæum i afd. 607-0, afholdt i 2025, overføres til afd. 607-0 i 2025 - At tilskud til ferie via Arbejdsmarkedets feriefond dækkes inden for bevilling i 2025. Trækningsretten: - At afsatte medfinansiering brandsikring af højhus i afd. 605 i 2025 overføres til 2026 - At afsatte medfinansiering brandsikring af højhus i afd. 606 i 2025 overføres til 2026 - At afsatte medfinansiering brandsikring af højhuse i afd. 607 i 2025 overføres til 2026 - At afsatte medfinansiering brandsikring af loftlemme i lavhuse i afd. 604-0 i 2025 overføres til 2026 <u>Baggrund:</u> I vedhæftede bilag er redegjort for baggrunden for de ovennævnte indstillingspunkter. <u>Bilag 06.01 - indstilling vedr. egenkapital</u>
07.	Medlemskab af De9 / De10 (B) <u>Indstilling:</u> Administrationen indstiller, at OB tager stilling til, om afdelingerne i Stranden for egne midler kan beslutte at forny deres medlemskab af De9/De10. <u>Baggrund:</u> De9 er et samarbejdsforum for De 9 (ud af 10) almene boligafdelinger i Brøndby Strand. Tilbage i 2023 er indgået en aftale mellem boligafdelingerne/organisationerne i Brøndby Strand om samarbejdet benævnt boligpartnerskab De9/De10. Aftalen har været gældende for den forrige periode, hvor der har været bevilget midler fra Landsbyggefonden til den boligsociale helhedsplan for Brøndby Strand. Aftalen er således udløbet den 1. august 2025. <u>Bilag 07.01 - Medlemskab af De9/De10</u> <u>Bilag 07.02 Partnerskab De 9 2023</u>

Udsendt den 27. november 2025

08.	Ny aftale med Norlys om servicering af el-ladestandere (B) <u>Indstilling:</u> 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. Administrationen anbefaler enten forslag 2 (Norlys) eller forslag 3 (Clever), da disse løsninger minimerer administration. <u>Baggrund:</u> Norlys har op sagt den eksisterende aftale om drift af ladestandere. Der foreligger tre forslag til ny løsning: • Forslag 1 (Norlys B2B): BB administrerer selv, inkl. el-aftale og afregning. Økonomisk ansvar og betydeligt administrativt arbejde. • Forslag 2 (Norlys): Ingen administration for BB, beboere betaler direkte til Norlys. Højere ladepris, men ingen økonomisk risiko. • Forslag 3 (Clever): Clever overtager ladestandere uden beregning. Fast pris pr. kWh eller abonnement for beboere. Ingen administration for BB. <u>Bilag 08.01 – Ladestandere</u> <u>Bilag 08.02 – Norlys Erhverv</u> <u>Bilag 08.03 – Tilbud fra Clever</u>
09.	Bemanning af HP4 byggeudvalg (B) <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at de af afdelingerne 605-0 og 607-0 foreslåede medlemmer af HP4 byggeudvalg godkendes. <u>Baggrund:</u> Afdeling 605-0 har meldt tilbage med indstilling om, at de peger på Thomas Bentsen og Torben Dybvald. Afdeling 607-0 har meldt tilbage med indstilling om, at de peger på Prabhu Mistry.
10.	Udpegning af repræsentanter til at deltage i Landsrepræsentantskabet (B) <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB beslutter sig for, hvordan BB's resterende medlemmer af Landsrepræsentantskabet skal udpeges med henblik på deltagelse i mødet den 18. – 19. maj 2026. <u>Baggrund:</u> BB har 13 medlemmer af landsrepræsentantskabet. Der afholdes repræsentantskabsmøde mandag den 18. til tirsdag den 19. maj i 2026 i Odense. De 7 medlemmer af OB er fødte medlemmer af landsrepræsentantskabet. Derudover kan der udpeges 6 mere. Sidste frist for tilbagemelding til DAB-Lejerbo er den 24. marts 2026.

Udsendt den 27. november 2025

Orienteringspunkter (O)	
11.	Nyt fra formanden (O) - Evaluering af styringsdialogmøde den 3. november 2025 - Evaluering af seminar den 21. – 22. november 2025
12.	Nyt fra forretningsføreren (O) - Nyt fra DAB-Lejerbos bestyrelse - Evaluering af orienteringsmøde om frigjorte midler den 17. november 2025 - Tavshedserklæringer – status - Café Perlen – ekstraordinære afdelingsmøder - Vagtselskabskontrakter opsagt pr. 31. december 2025 - Ny dato for nytårstaffel - Diverse udvalg – bilag 12.01 - Nyt om IT-sporets arbejde – bilag 12.02 - Mågeindsats 2026 - m.v.
13.	Helhedsplan for Kirkebjerg(O) Der igangsættes nu 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.
14.	HP4 (O) Der vil på mødet blive givet en status for, hvad der er sket efter afholdt møde mellem DAB-Lejerbos ledelse og Sweco. På mødet blev det aftalt, at Sweco senest den 31. oktober 2025 vil fremsende et forslag til en detaljere procesplan, drejebog samt bemandingsplan for det videre arbejde med HP4.
15.	Horsedammen (O) Der vil på mødet blive orienteret om, hvad den nye aftale om det hævede maksimumbeløb for alment byggeri vil betyde for projektet og de udfordringer, som er i forhold til at kunne holde projektet inden for maksimumsbeløbet. Endvidere vil der være status for dialogen med potentiel entreprenør, som kan overtage byggeprojektet efter Iver Entreprise er gået konkurs. Endelig vil der være en vurdering af den videre proces med kommunen. Bilag 15.01 - Lovorientering om hævet maksimumbeløb for alment byggeri
16.	ABV-anlæg højhuse i Stranden (O) Byggetilladelse for etablering af Automatisk brandventilation (ABV) i forbindelse med elevator-skakte i afd. 605-0, 606-0 og 607-0 er modtaget i uge 46. Næste fase med tilbudsindhentning er således påbegyndt.

Udsendt den 27. november 2025

	Den seneste opdaterede tidsplan: • Myndighedsbehandling/byggetilladelse august - november 2025 • Tilbudsindhentning og kontrahering i november 2025 - januar 2026 • Anlæg afleveret og fuldt idriftsat i april 2026
17.	Nye takster for affaldshåndtering (O) Der forventes at kunne fremlægges en beregning for, hvordan de nye takster for affaldshåndtering i Brøndby Kommune i 2026 vil slå igennem i de forskellige afdelinger. <u>Bilag 17.01 – Affaldsgebyr 2026</u>
18.	Kollektiv råderet (O) Alle ikke-afsluttede kollektive råderetssager igangsat før 2023 er gennemgået med hensyn til afholdte udgifter, som er holdt op imod beboerbetalinger for de enkelte lejemål. Materialet er afleveret til DAB-Lejerbos Boligøkonomi. Er der ikke opkrævet leje for et lovligt råderetskøkken/-badeværelser, er der tale om en administrativ fejl og udgiften vil blive dækket af DAB-Lejerbo. Der er konstateret forholdsvis få af sådanne sager. Afslutningen af alle råderetssager fra før 2023 er som tidligere oplyst et led i DAB-Lejerbos forberedelse til migrering af data fra SAP til EG Bolig. Umiddelbart efter nedlukning af de gamle sager vil der blive oprettet nye sager, hvor kommunale godkendelser stadig er gældende og finansieringen er i orden. For de sager, hvor godkendelser ikke længere er gældende, vil der skulle igangsættes en proces med inddragelse af afdelingsbestyrelser i udformningen af nye forslag om kollektiv råderet for køkkener og evt. badeværelser, som vil skulle forelægges til godkendelse på afdelingsmøde og efterfølgende godkendes i OB og kommunen førend sagerne kan komme i gang igen.
19.	Status for projekter i 603 (O) <u>Afd. 603 Brokær - strømpeforing af toiletffaldstammer</u> Strømpeforingen er opstartet planmæssigt i uge 47 og forventes færdigt i sept./okt. 2026. Der er ved 1. opgang opstået forstoppelse af afløbet, som har medført vandskade i st. + 1 + 2 sal. Ejendomskontoret er i fuld gang med forsikringen for at få udbedret skaderne, og i samarbejde med Easyline er de ved at få placeret ansvaret. <u>Afd. 603 Brokær - renovering af elevator</u> Der har været afholdt afklaringsmøde med OTIS og Arkhus for at få de sidste detaljer på plads mht. farvevalg mm. Opstart er planlagt til midt i januar 2026. Projektet forventes færdigt i september 2026.

Udsendt den 27. november 2025

20.	Status for projekter i 604 (O) <u>Afd. 604 - Renovering af brandvægge på lofter lavhusene</u> Wissenberg har valgt og lavet aftale med firmaet Tscherning A/S om asbestsaneringen på prøveblokken. Vi afventer, at der bliver sagt ok til igangsættelsen asbestsaneringen. Byggeansøgningen på de nye brandvægge er sendt til kommunen, og vi afventer tilladelsen. Kommunen har givet tilladelse til at asbestsanere og fjerne de gamle vægge på prøveblokken, før der er givet en byggetilladelse til at opføre de 2 nye vægge. <u>Afd. 604 - El-ladestandere til biler</u> Projektet forløber planmæssigt. Der har været et par småændringer, da det ikke var helt klarlagt, hvor meget plads der skulle være omkring selve ladestanderen. Det er løst med lidt rum mellem p-pladserne, hvor ladestanderne står. Belægningsarbejde og opsætning af standere forventes afsluttet inden jul. Opsætning af ladestandere: Der bliver opsat ladestandere på 2 pladser op mod flagbakken: • 1 plads ved nr. 72 • 1 plads ved nr. 82 Hvert sted opsættes 4 ladestandere, og hver stander kan lade 2 biler samtidig, hvilket giver kapacitet til i alt 16 biler på én gang. <u>Bilag 20.01 – Skitse over el-ladestandere</u>
21.	Ramme for partnerskab mellem Brøndby Kommune, Danmarks Idrætsforbund, DGI & BL (O) På møde den 10. november 2025 blev der drøftet et muligt partnerskab mellem Brøndby Kommune, Danmarks Idrætsforbund (DIF), DGI og BL. Formålet er at styrke trivsel og bekæmpe ensomhed blandt seniorer i almene boliger gennem lokalt forankrede aktiviteter og fællesskaber. Der er potentiale for at forankre det boligsociale projekt i partnerskabet, og emnet indgår i forankringskonferencen til foråret. Brøndby Kommune er tovholder og vil fremsende oplæg til aftale/vision og proces. <u>Bilag 21.01 – Oplæg til ramme for partnerskab mellem Brøndby Kommune, DIF, DGI og BL</u>

Udsendt den 27. november 2025

22.	Status for projekt i 601 (O) <u>Afd. 601 Kirkebjerg - udskiftning af vinduer og baldakiner i erhvervslejemål</u> Udskiftningen af vinduerne og opsætningen af baldakiner forløber nu planmæssigt på trods af, at der har været flere overraskelser med tillukkede lyskasser, betonbrystninger og manglende indervægge på 1. salen over butikkerne på sydsiden, som samlet har givet noget ekstra arbejde. Det har medført en samlet forsinkelse på 14 dage på projektet, som forventes færdigt sidst i februar 2026.
23.	Skift af leverandør fra Elcon til Shark Sikring og Bagger Låse og Alarm <u>Shark Sikring – Årligt 177.545 kr. ekskl. moms</u> Der indgås aftaler med Shark Sikring for så vidt angår: - o TV-overvågning - Mdl. monitorering. - o TV-overvågning - Årlig service. - o AiA - Årlig service - o ADK - Årlig service. Begrundelse: - o Shark Sikring har igennem en årrække serviceret BB's anlæg samt er en meget værdsat samarbejdspartner i hele BB. - o Shark Sikring har på alle punkter imødekommet BB's krav. - o Shark Sikring har igennem hele processen været en imødekommende sparringspartner, der uopfordret er kommet med alternative og begrundet løsningsforslag (TVO-monitorering). - o Shark Sikring er kommet med det økonomisk mest attraktive tilbud. <u>Bagger Låse og Alarm – Årligt 36.700 kr. ekskl. moms</u> Der indgås serviceaftale med Bagger Låse og Alarm for så vidt angår: - o Røgventilation. Begrundelse: - o Bagger Låse og Alarm fremstår som en seriøs samarbejdspartner, der igennem hele processen har virket meget professionelle i deres tilgang til opgaven. - o Bagger Låse og Alarm har en produktportefølje for så vidt angår central styring af varmecentraler, alarmer, ADK, AiA, etc., som BB har behov for. - o Bagger Låse og Alarm yder samme service som Shark Sikring. De har endvidere erfaring med samt tilbyder BB at samarbejde med andre eksterne leverandører omkring ovenstående. F.eks. således, at Bagger Låse og Alarm står for installation og service-ring af de overordnede styringsenheder jf. ovennævnte og 3. part står for servicering (f.eks. Shark Sikring). - o Ved at indgå i et samarbejde med Bagger Låse og Alarm sikrer BB sig indirekte en backup for Shark Sikring i tilfælde af, at behovet herfor skulle opstå.

Udsendt den 27. november 2025

24.	Eventuelt
-----	------------------

Med venlig hilsen

Lotte Hodgett-Richardson