



Deltagere: Formand Brian Taudahl Børgesen, næstformand Jan-Ole Johanessen, bestyrelsesmedlemmer Franz Ingemann Hansen og Arly Gøth samt suppleanter Karna Kongslev og Erik Petersen.
Fra administrationen: Jeannette M. Larsen, Jeanne Schmøde (ref.) og Jack Johansen

Afbud: Bestyrelsesmedlem Gunnar Bernhard Sørensen og suppleant Finn Andersen

REFERAT AF
ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE
Tirsdag, den 24. juni 2025

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	718
2.	Beslutningspunkter.....	718
2.1.	Godkendelse af tilføjelse af 094-0 Dammenes midlertidige råderetskatalog.....	718
2.2.	Godkendelse af tilskud til opgradering af elnettet.....	718
2.3.	Endelig godkendelse af driftsfællesskabet.....	719
2.4.	Godkendelse af tilskud til altaninddækning i 818-0 Æbleblomsten.....	720
2.5.	Godkendelse af råderetskataloget for 090-0 Gildhøj.....	720
2.6.	Godkendelse af husning af Ukrainske flygtninge.....	721
3.	Orienteringspunkter.....	721
3.1.	Orientering fra formanden v/Brian Børgesen.....	721
3.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Brian Børgesen.....	721
3.3.	Orientering fra administrationen.....	722
4.	Eventuelt.....	722

Penneo dokumentnøgle: L1D0H-U3H3N-LHWD4-HJLXH-KS4A5-67EV3

1. Velkomst

Brian bød velkommen.

2. Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af tilføjelse af 094-0 Dammenes midlertidige råderetskatalog

Afdelingsmødet pålagde i februar måned afdelingsbestyrelsen at nedsætte et udvalg til etablering af el-ladestandere til elbiler.

Der blev i umiddelbar forlængelse af afdelingsmødet sammensat et udvalg – EL Gruppen. Der har været afholdt flere møder, og driftschef Jack Johansen har også deltaget på enkelte møder.

EL Gruppen anbefaler, at der for nuværende ikke arbejdes videre med en udvidelse af elnettet, men at afdelingsbestyrelsen sørger for at få tilrettet råderetskataloget til også at indeholde muligheden for lade af elbil ved etablering af et CEE-stik i boligen.

EL Gruppen har derudover understreget, at de betragter denne ordning som midlertidig og ikke en erstatning for en fremtidig og nødvendig udvidelse af elnettet i afdelingen.

Lejerbo bemærker hertil, at der indenfor gældende regler godt kan gives tilladelse til at lade elbiler i afdelingen med en såkaldt "mormor-lader", såfremt der etableres en separatgruppe i eltavlen, en ubrudt forbindelse og et CEE-stik.

Lejerbo har til ændring af råderetskataloget bemærket, at "det midlertidige råderetskatalog" er organisationens ramme for, hvorledes de indgår aftaler om arbejder udenfor boligen med den enkelte beboer, fordi afdelingsmødet ikke har godkendt et råderetskatalog.

Det betyder i praksis, at godkender afdelingsmødet alene punktet om mormorlader/CEE-stik, vil det være at betragte som, at afdelingsmødet har godkendt et råderetskatalog kun med det ene punkt.

Lejerbo har derfor anbefalet, at organisationsbestyrelsen tilføjer muligheden for mormorlader med etablering af separat gruppe i eltavle og CEE stik til "det midlertidige råderetskatalog", indtil afdelingsbestyrelsen får udarbejdet et råderetskatalog til afdelingsmødets godkendelse. Arbejdet er at betragte som en forbedring af det lejede, og det er Lejerbos vurdering, at der ikke skal opkræves et vedligeholdelsesgebyr, da arbejdet ikke vil medføre en ekstra vedligeholdelsesudgift.

Bestyrelsen godkendte muligheden for ladning af el-bil via mormorlader, hvis der etableres separat gruppe i eltavle, ubrudt forbindelse og CEE stik, til "det midlertidige råderetskatalog" for afdeling 094-0 Dammene.

2.2. Godkendelse af tilskud til opgradering af elnettet

Udover det anførte i punkt 2.1 anmoder EL Gruppen i afdeling 094-0 Dammene organisationsbestyrelsen om at drøfte tilskud ved en fremtidig udvidelse af elnettet.

Da der ikke for nuværende er tale om et projekt, der kan forelægges afdelingsmødet, bedes organisationsbestyrelsen drøfte principperne for eventuelt tilskud/lån til dens afdelinger.

Vil afdelingerne kunne få et engangstilskud til nogle af omkostninger? Vil der kunne ydes et lån? Og i så fald på hvilke præmisser? Og hvor længe?

Til oplysning blev der for afdeling 094-0 Dammene i 2024 indhentet tilbud, og her anløb håndværksudgifterne sig til ca. 3,1 mio.kr. ekskl. moms.

Når vi beregner med d.d. priser, moms, ingeniørhonorar mm. og låneomkostninger, så vil den forventelige omkostning i alt være 5,3 mio.kr. for Dammene.

Bestyrelsen drøftede punktet og der var ikke et ønske om at yde tilskud til etablering af el-ladestandere samt opgradering af elnettet, som følge heraf.

Udgifter forbundet med opgradering af afdelingens elnetværk, er at betragte som en udgift, som afdelingen skal kunne løfte i egen vedligeholdelsesplan.

Det var bestyrelsens holdning, at tilskud generelt skal ydes i forbindelse med afdelingers helhedsplaner, for at sikre at huslejen holdes i et ordentligt leje.

På denne baggrund ønskede bestyrelsen ikke at træffe en principbeslutning, men vil behandle eventuelle forslag hvis det bliver aktuelt, under hensyn til organisationens samlede økonomi og mulighed for at yde tilskud.

Bestyrelsen tog ikke en principbeslutning.

2.3. Endelig godkendelse af driftsfællesskabet

I henhold til de principper, som tidligere har været drøftet i organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsesformændene imellem om en fortsættelse af driftsfællesskab, hvor der hjælpes på tværs ved fx hækklip, snerydning og sygdom, men med et ønske om mere nærhed i Gildhøj og Dammene, ønskes driftsfællesskabet godkendt som følger:

Der budgetteres fortsat med 6 medarbejdere, men fordelingen ændres, så den er mere kostægte i den enkelte afdeling.

- Det er aftalt, at der ansættes en administrativ medarbejder, som varetager alle afdelinger, og hvis lønudgift fordeles mellem alle afdelinger og efter boligkvm.
- Der har tidligere været budgetteret med en femte ejendomsfunktionær, som fungerede som en "flyver" mellem alle afdelinger. Denne ændres til en ejendomsfunktionær, som bæres 100 % af Lunden.
- Kenneth og Henriks lønudgift/tid deles mellem Dammene og Gildhøj, og fordeling sker efter boligkvm
- Jens Hammers lønudgift/tid deles mellem Lunden og Æbleblomsten og fordeling sker efter boligkvm.

For at skabe større nærvær i afdelingerne udnævnes 3 afdelingsansvarlige ejendomsfunktionærer (varmemestre) som skal varetage de 4 afdelinger.

- Jens bliver ansvarlig for Lunden og Æbleblomsten.
- Henrik bliver ansvarlig for Gildhøj og Kenneth for Dammene.

Derudover ansættes der en administrativ medarbejder, hvis primære opgave er at varetage det administrative fra kontoret i Lunden og gennemføre syn i alle afdelinger.

Personaleansvaret ligger hos driftschefen.

Der var en drøftelse af økonomien forbundet med driftsfællesskabet.

Fordelingen af udgifter til ejendomsfunktionærer sker efter boligkvadratmeter, i de afdelinger hvor den enkelte medarbejder er tilknyttet. Det har den betydning, at afdelingen 094-0 Dammene og 818-0 Æbleblomsten pålægges en højere udgift end tidligere, da den ændrede fordeling er udtryk for en mere kostægte fordeling.

Det blev aftalt, at Forvaltningen sørger for, at der kommer en informationsskrivelse ud til afdelingerne, så beboerne informeres om den nye fordeling samt konsekvensen heraf.

Bestyrelsen godkendte endeligt driftsfællesskabet samt fordeling af udgifter til ejendomsfunktionærer og de afledte udgifter heraf.

2.4. Godkendelse af tilskud til altaninddækning i 818-0 Æbleblomsten

Byggesagen om inddækning af altaner er fortsat uafsluttet.

For at kunne opnå ibrugtagningstilladelse kræves genberegning af statisk belastning på bygning. Det var et krav fra Brøndby Kommune for at opnå byggetilladelse, at byggeriet indplaceredes i konstruktionsklasse 1 (KK1). Årsagen var alene, at altanen ændrer status fra sekundært område til inddækket bolig areal (dog uopvarmet). Arkitekt og statiker oplyser samlet, at en sådan beregning ikke er mulig at lave.

Brøndby Kommune har på seneste møde accepteret, at byggeriet flyttes fra KK1 til KK2.

Det kræver imidlertid en beregning af vindstyrkebelastning på fastgørelsesbeslag. Heldigvis er beregning og godkendelse af certificeret statiker både mulig og relativt billig. I alt oplyser arkitekt, at den samlede regning bliver mellem 20.000 og 35.000 kr.

Lejerbo Brøndby har tidligere besluttet at støtte projektet, og der anmodes derfor om et engangstilskud til afslutning af projektet.

Bestyrelsen godkendte et tilskud på op til 35.000 kr. fra arbejdskapitalen.

2.5. Godkendelse af råderetskataloget for 090-0 Gildhøj

Afdelingsmødet har foretaget ændring i deres råderetskatalog og organisationsbestyrelsen bedes derfor at foretage endelig godkendelse af det tilrettede.

Punkt som giver mulighed for etablering af havedam er fjernet.

Punkt om etablering af skur i forhave er fjernet, da dette strider mod lokalplanen.

Der er i punkt D Skur i haven tilføjet, at skuret skal være minimum 1 meter fra skel og minimum 12 meter fra husmur.

Vedlagt som **bilag** til punktet er tilrettet råderetskatalog.

Bestyrelsen godkendte det tilrettede råderetskatalog for afdeling 090-0 Gildhøj.

2.6. Godkendelse af husning af Ukrainske flygtninge

Jeannette informerede bestyrelsen om at Brøndby kommune havde henvendt sig, da de ønsker at indgå aftale om leje af boliger til midlertidig husning af ukrainske flygtninge.

Der er tale om indgåelse af en erhvervslejekontrakt med kommunen, og aftalen vil være midlertidig i 2 år, dog med mulighed for forlængelse. Det betyder, at lejeforholdet er mellem organisationen og kommunen, og ikke den enkelte beboer.

Der er pt. tale om to 5-værelses boliger, som skal fungere som bofællesskaber, hvori der kan indflyttes op til 10 beboere i hver. Brøndby Kommune oplyser, at de tilknytter en kontaktperson til de respektive lejemål for at sikre en god indflytning og boperiode for såvel de ukrainske flygtninge, men også for afdelingens nuværende beboere.

Der var en drøftelse af i hvilke afdelinger, det ville give mening til indgå sådanne aftaler, og der var enighed om, at det alene var Lunden, som vil være aktuel. Kommunen har oplyst, at der pt. er brug for boliger til ca. 100 Ukrainske flygtninge, men på sigt kan antallet stige.

Bestyrelsen godkendte, at der i afdeling 157-0 Lunden, kan indgås aftale om op til 3 boliger. Der skal dog tages højde for beboersammensætningen i den enkelte opgang, og de skal helst ikke placeres i samme blok.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/Brian Børgesen

Fremlægges mundtligt på mødet.

Ældreboliger i Lunden.

Der er lavet skitser, og det kan skaleres op og ned alt efter ønskede løsning.

Tages forhåbentlig med på næste møde.

Der er fundet en elevatorløsning, så hele organisationen fremtidssikres, og de som ikke kan/vil blive boende.

Kollektiv råderet.

Der var en drøftelse af kollektive råderet, og at der skal laves nye rammer i afdelingerne.

Status på driften

Kontoret får hjælp af ekstern varmemester og kontorassistent i anden organisation.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Brian Børgesen

Det første hovedbestyrelsesmøde efter fusionen har været afholdt, og det gik så godt.

Der var en god og saglig dialog.

Medarbejderne flytter i denne uge, og den nye hovedbestyrelse skal så se på et nyt fælles hus.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3. Orientering fra administrationen

Sammenlægning med DAB er nu en realitet, og det betyder at de to administrationer flytter fysisk i dagene 26. til 29. juni. Kontoret vil være lukket for fysisk adgang for beboere torsdag til mandag kl. 12.00, men alle medarbejdere arbejder hjemmefra og vil være kontaktbare pr. telefon og mail. Forvaltning Storkøbenhavn flytter ikke adresse, men én etage op fra mandag den 30. juni.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Eventuelt

Orientering fra afdelingerne:

Lunden:

Har fået bekæmpet måger ved at sprøjte æggene. Firmaet fotograferer samtidig tagene, så der er blevet opdaget nogle løse tegl, som efterfølgende er udbedret.

Gildhøj:

Arbejdet med renovering af kloakker og udskiftning af vinduer/døre er sat i gang, og afdelingsmødet har besluttet, at vinduerne bliver hvide.

Byggeudvalget havde møde med Landsbyggefonden i fredags, og de var åbne for støttemuligheder, men der blev på mødet brugt meget tid på at forklare, hvad Landsbyggefonden ikke dækker i en helhedsplan, en række af disse arbejder er allerede i proces.

Æbleblomsten:

Der blev spurgt ind til en status på hjertestartere, og driftschefen vil følge op, når den nye administrative varmemester er startet.

Fremtidige møder

Mødekalenderen blev opdateret og følgende møder er planlagt:

25. september 2025 kl. 14.00-16.00

Sted: Selskabslokalet, Daruplund 69

18. november 2025 kl. 09.00 – 11.00

Sted: Selskabslokalet, Daruplund 69

Regnskabsmøde: **26. februar 2026** kl. 14.30-17.00

Repræsentantskabsmøde: **26. februar 2026** kl. 17.00-20.00

Sted: Selskabslokalet, Daruplund 69

Landsrepræsentantskabsmøde: 18. maj 2026 i Odense.

Underskrift via Penneo

Formand Brian Taudahl Børgesen

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.”

Brian Taudahl Børgesen

Underskriver

Serienummer: 107dc2da-2470-4840-a12e-4ef933d64f4e

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-06-27 06:39:15 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.