

# Referat for mødet i organisationen for Brøndbyboligselskab

Nygårds Plads 27, 2605 Brøndby



Udsendt den 27. marts 2024

Referat	Tirsdag den 5. marts 2024 kl. 17.00
Deltagere fra OB	Mohamed Barghadouch MOB 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 Michael Bengtsson MIB Medarbejderrepræsentant
Deltagere fra administrationen	Jesper G. Løvkilde JGL Forretningsfører Sandrine Mahler SAM Servicekoordinator Jack H. Havmand JHH Forvaltningskonsulent Michael Jørgensen MIJ Controller Jan Panduro JAP Lokalinspektør
01. Referent	Sandrine Mahler
02. Godkendelse af dagsorden	Kort præsentation af Jan Panduro. Dagsorden godkendes.
03. Godkendelse af referat fra sidste OB-møde	<ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="#">Bilag 03.01</a> Referat fra sidste afholdte møde i organisationsbestyrelsen d. 29. januar 2024 (B)</li><li>• <a href="#">Bilag 03.02</a> Lukket referat fra sidste afholdte møde i organisationsbestyrelsen d. 29. januar 2024 (B)</li></ul> <p>Referaterne blev godkendt.</p> <p>MOB: Gør opmærksom på, at JHH og MIJ er omfattet af tavshedspligt.</p>
04. Orientering fra formanden	<ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="#">Generel status herunder Boligsocial Helhedsplan &amp; Turning Tables v/MOB (O)</a></li></ul> <p>MOB: Der har været nødvendigt at rykke mødet. Han finder en ny dato, laver en indkaldelse inkl. sandwich, da mødet vil tage noget tid. HAM: ønsker også hybrid mulighed. MOB: Det bliver der mulighed for.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="#">Bilag 04.01</a> BL Kredsvalgsmøde (B)</li></ul> <p>MOB: Der er kredsvalgsmøde i DGI-byen d. 4. april i Kbh. Vi har 12 stemmer, OB-møde eller FU-møde skal godkende kandidater. MOB</p>

Penneo dokumentnøgle: CEMDO-EW8ES-YDBIY-1MZSV-SKEZ7-MC2W6

	<p>sætter d. 15. marts som deadline for at melde ind til administrationen, om hvem der ønsker at opstille, alle afdelinger har modtaget materialet.</p> <p>JØS: Kandidaterne vil repræsentere BB.</p> <p>JGL: Tidsforbrug vedr. deltagelse er rimeligt og begrænset til ca. 4xårligt, god idé at være repræsenteret.</p> <p>MOH: Administrationen sender mail med deadline ud. Input vendes med MOH eller Harun, da OB skal godkende det. Der er FU-møde den 19. marts. MOH laver en kort beskrivelse til formålet.</p>
05. Orientering fra udvalg	<ul style="list-style-type: none"><li>• Generel status (O)</li></ul> <p>MOH intet til punktet, godt samarbejde og gode drøftelser.</p>
06. Orientering fra forretningsfører	<ul style="list-style-type: none"><li>• Generel status (O)</li></ul> <p>JGL: Der er modtaget afslag fra potentiel lejer til administrationens lokaler. Han har derfor orienteret FU om igangsætning af EDC og AKF som erhvervsudlejer, udlejning vil give en stor besparelse på huslejen.</p> <p>JHH: Er i fuld gang med arbejdet med prækvalifikation på boligsocial helhedsplan (BSH) bl.a. omkostninger. MOH og JGL har møde vedr. BSH, som står til udløb 2025, og hvad gøres der fremadrettet. Det giver god mening at tale med Bo Mouritsen og Turning Tables omkring output af deres samarbejde.</p> <p>JGL: BB har meldt sig ud af BIB og sendt opsigelse, der er ikke modtaget reaktioner eller kvittering for dette.</p> <p>JØS: Mange boligselskaber har ikke været med. BIB ønsker fælles front overfor Brøndby Kommunen, men dialogmøder med kommunen har været meget bedre.</p> <p>JGL: Håber at beboerne mærker vores fokus på administrationens svartider. Opleves andet så kom til JGL.</p> <p>JGL: Der er fokus på økonomi. Der udsendes regnskaber til afdelingsformænd centralt fra Valby, tag evt. fat i JHH, hvis der er spørgsmål.</p> <p>5-årsplan udsendes af JHH på samme tid som materialet fra Valby. Det er ikke de tal, der tages med til afdelingerne, de skal det finjusteres inden. Der er skrevet ud om VH-planer og huslejekonsekvens, men vi kan ikke nå at se det, inden I får det ud i afdelingsbestyrelserne.</p>

JØS: Det er helt utilfredsstillende, man bør skyde budget og økonomi til efteråret, hvis det er pga. tidsmæssigt pres.

JHH: Det er en udfordring, at det er afdelingsmødet, som skal godkende regnskab sammen med repræsentantskabet i juni, derfor er det presset.

PER: Hvad skal der til for at ændre dette?

JHH: En vedtægtsændring for, at det kan rykkes til efteråret. Bestyrelserne i afdelingsmøderne kan så godkende det ved regnskabsmøde, og herefter kommer det til repræsentantskabet. I løbet af juni/juli.

JGL: OB virker modtagelig for, at administrationen undersøger, hvordan dette foregår, og hvordan det ændres.

PER: I samtlige afdelinger skal der i stedet laves en enig godkendelse af regnskab. Afdelingsbestyrelserne er standard i branchen, en passus med fordele vedr. bedre budgetlægning og lave et standardforslag til alle. Afdelingsmødet kan beslutte, at man kan ændre det.

JGL: Orienterer om medarbejderafgang i økonomiafdelingen, der betyder nye medarbejdere, som ikke kender BB.

JGL: Har haft rigtig godt møde med Brøndby Kommune (BK), Jesper Storskov for generel status. BK vil gerne høre om de politiske vinde i BB også om Horsedammen. Haft møde sammen med JGL med BK om fx private fællesveje i Kirkebjerg. De var meget åbne for at høre, hvad vi gerne ville drøfte omkring veje og vejbump. JGL arrangerer møde med Kirkebjerg, 601 og BK.

JGL: Alles Lægehus er med i nyeste afsnit af Kontant. Alles lægehus har dispositionsret over bygningen. BB kan ikke lægges til last for hans afregningsadfærd er et offentligt anliggende.

PER: Kan man komme ud af aftalen?

JGL: Nej, ikke indtil, der foreligger evt. restancer eller konkurs.

JGL: Der har været holdt personalemøde med alle varmemestre og 1. mænd, de synes, det var et godt møde. Referat af mødet sendes til OB. Michael Bengtson deltog også i mødet. Der kommer en ny projektleder Jonas pr. 1. april. Varmemestrene har et stort medansvar for at onboarder Jan og Jonas.

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Afholdelse af den årlige nytårskur for de ansatte med introduktion af det kommende år v/JGL (O)</li></ul> <p>JGL: Afholdes hvert år, administrationen fortæller om, hvad der arbejdes med i OB mv. og giver en kop kaffe, man kan stille spørgsmål og snakke med hinanden.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Bilag 06.01</u> APV (O)</li></ul> <p>JGL: APV er gennemført i hele BB delt op i grupperne drift, café-medarbejdere og administration. Michael Bengtson og JGL har været i Valby og lave handleplaner på det, der er meldt ind. Generelt et godt billede i hele organisationen.</p> <p>MOH: Hvilke handleplaner fokuseres der på?</p> <p>JGL: Fx at ikke alle har styr på brandinstruks, uddannelse, nogen har været udsat for trusler fra beboerdemokrater og beboere. OB får APV til gennemsyn.</p> <p>HAM: Det ser fint ud i henhold til den turbulente tid, som har været. Han savner dog, at BB kommer i gang med personalestrategier vedr. fastholdelse, det skal være et godt sted at arbejde.</p> <p>JØS: Hvad er procedure vedr. u hensigtsmæssig adfærd vedr. beboerdemokrater.</p> <p>JGL: Man kontakter APV og TR om hændelsen, JGL og Valby alt efter, hvor voldsomt det er, hvorefter juridisk afdeling igangsætter opfølgning. Alle henvendelser, som vi kender til, bliver registreret.</p> <p>JGL: Svarprocent i driften kun på 70 % kan skyldes, at alle ikke er gode til brug af it. Det har vi fokus på i forbindelse med handlingsplanerne. Men på driftsniveau er der god tilfredshed, klarhed over opgaver, man har ikke så travlt, at man ikke kan nå sin ting. Varmemestrene bliver vurderet godt og der er godt kollegaskab. Ny organisationsbestyrelse fremhæves som positivt.</p>
07. Orientering fra driften	<ul style="list-style-type: none"><li>• Generel status v/JGL (O)</li></ul> <p>JGL: Fremadrettet vil Jan komme med en skriftlig orientering til OB ved hvert OB-møde. Tingene kører, Jan har stort fokus på Stranden og møde med Ranko på torsdag vedr. skimmelsager, hvor der mangler overblik.</p> <p>JHH: Er ind over vedr. brug af enkelte leverandører, der er fokus på dette. Trækker statistikker vedr. antal ansatte gårdmænd, i forhold til antal lejemål.</p>

Ali: Vigtigt, når man ansætter nye folk, at de fysisk kan forvalte jobbet som gårdmand.

JGL: Enig og også vigtigt med fokus på uddannelse.

JHH: Der er fokus på driften, og at lovgivning overholdes, da indkøb over en vis beløbsgrænse skal i udbud via AlmenIndkøb.

NNS: Hvem styrer udbud?

JHH: Det gør AlmenIndkøb i Valby.

MOH: OB vil gerne have mere informationsmateriale og regler sendt ud vedr. AlmenIndkøb.

JGL: Varmemestrene får foredrag om AlmenIndkøb, og så får I også opdateret viden om dette område. Lige nu kører vi udbud. GSG har vundet dette, så vi overholder lovgivningen ved istandsættelse af fraflytningsboligen.

JGL: Nævner forskellige opgaver, som skal løses:  
Kirkebjerg: Hegn, skifte vinduer i erhvervslejemål, Brokær: Skifte døre mv. Brøndby Nord rottesikring

NNS: Tag fat i Morten fra Brøndby Kommune, så vi fælles kan lave en plan for, hvad vi kan gøre, og hvor BK's ansvar er i forhold til skadedyr.

HAM: Afdelingsformænd skal vide, hvordan AlmenIndkøb virker. Uddannelse er vejen frem.

NNS: Enig, men brug ikke samarbejdspartnere, der har været dårlige, ind igen.

JGL: Enig med HAM. Lovgivningsmæssigt kan vi ikke forhindre at folk afgiver tilbud, og heller ikke i at vinde, sådan virker markedet. Vores økonomi er presset, fordi arbejdet har været udført dårligt.

JØS: Enig med JGL, der er derfor brug for rådgivere, som kan formulere sig korrekt, så det udførte arbejde også indeholder kvalitet.

Café Perlen er stadig under renovering, der afholdes møde. Der er en formodning om, at vi snart er ved at være der, og at det snart kan benyttes til mødeafholdelser.

08. Økonomi

• Generel status v/JHH (O)

	<p>JHH: Gennemgår regnskabet.</p> <p>MOH: Bemærker, at adm.bidrag bliver ved med at stige meget, på trods af der ikke opleves ændringer, eller forbedringer ift. administrationsaftalen og at BB ofte selv arbejder med tingene og retter op fx. budget.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Bilag 08.01-08.02</u> Udkast til Lejerbos organisationsbudget 2025 (B)</li></ul> <p>JHH: Gennemgår udkastet.</p> <p>JHH: Beløbet stort i 2024, da der er afsat midler til strategiseminar med overnatning.</p> <p>JØS: Er det nødvendigt med BBSEL-adresser. JGL: I BB har man besluttet et BBSEL-miljø, man bør kigge på, om der skal bruges penge på det. MOB: GDPR-hensyn mht. brug af egen mailadresse.</p> <p>JHH gennemgår besparelser på næsten 900 kr. pr. lejemål, som er gennemført.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Bilag 08.03</u> BB's økonomiske situation v/MIJ (O) MIJ gennemgår overheads.</li></ul> <p>Peter: Spørger vedr. konto 120 og 401, om kan man få graferne på afdelingsniveau på Excel-ark.</p> <p>MIJ: sender dette ud til OB + formænd.</p>
09. HP4	<ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Generel status</u> – herunder Sweco v/JGL (O) JGL: Ingen umiddelbar løsning, men glade for mandatet fra OB.</li><li>• <u>Bilag 09.01</u> HP4 Byggeudvalg og formandsvalg/tilmelding (B)</li></ul> <p>Kan der findes en afløser for Svend Dyrholm, da vi ønsker byggeudvalget genetableret?</p> <p>ALD: God ide med én person fra Stranden.</p> <p>HAM: Foreslår NNS, da hun har udtrykt gode holdninger vedr. HP4 og er engageret.</p> <p>NNS modtager valget.</p>

# Referat for mødet i organisationen for Brøndbyboligselskab

Nygårds Plads 27, 2605 Brøndby



	<p>JGL: Det sættes i værk. NNS vil høre fra Brian Hartmann, Martin Kjølby og JGL vedr. ordinært byggeudvalgsmøde.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Bilag 09.02</u> Elementer med betydning for evt. lokalplan for renovering af lavhusene i Brøndby Strand (O)</li></ul>
10. Turning Tables (TT)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Generel status (O)</li></ul> <p>OB vil afholde et møde med Martin Højland, da tilskud er udløbet. Mødet holdes sammen med Bo Mouritsen jf. pkt. 06.</p> <p>HAM: Informerer om, at TT søger fonde mv., så de er ikke afhængige af BB.</p>
11. Orientering fra Lejerbos bestyrelse	<ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Bilag 11.01</u> Referat af HB-møde den 23. januar 2024 (O)</li></ul> <p>JGL: Eva Leander er tiltrådt bestyrelsen, som HB-medlem.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Bilag 11.02</u> Referat fra Kundemøde den 2. februar 2024 (O)</li></ul> <p>JGL og MOB har talt om, at referaterne er givtige til gennemsyn. JGL repræsenterer BB i dette regi, derfor er bilag til orientering.</p>
12. Afdelingerne	<ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Bilag 12.01</u> Afd. 603-0 Råderetskatalog, udvendige arbejder (B)</li></ul> <p>OB godkender kataloget.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Bilag 12.02</u> Afd. 607-0 Leje af Café Perlen (B)</li></ul> <p>OB forkaster indstillingen.</p>
13. Projekter	<ul style="list-style-type: none"><li>• Orientering om Horsedammen v/JGL (O)</li></ul> <p>JGL: Projektleder er stoppet. Indtil videre vides ikke, hvem der overtager byggeriet. JGL orienterer, så snart han ved mere.</p>
14. Brøndby Kommune	<ul style="list-style-type: none"><li>• Generel orientering v/JGL (O)</li></ul> <p>JGL: Godt samarbejde med dem, afventer stadig referat vedr. styringsdialog</p>
15. Emner til næste OB-møde	<p>MOB: hvis I har emner til drøftelse, så send dem 2 uger før OB-møde.</p> <p>PER: Ønsker data på fraflytning over de sidste 3 år, og hvilke typer af lejligheder.</p> <p>MGL: Det stikker et spadestik dybere, udlejningen må have tallene.</p> <p>MOB: god idé med tal herom hvert kvartal eller halvårligt.</p>
16. Eventuelt	<ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Bilag 16.01</u> Mærkedage vedr. organisationsbestyrelsen (O)</li></ul> <p>Bilaget blev sendt rundt og udfyldt.</p>

Dialog om forplejning til OB-møderne (O)

MKJ: ønsker at der indlægges en spisepause.

OB enes om, at der fremadrettet startes med at gennemgå 2-3 punkter og herefter indlægges spisepause på 20 min. før der igen fortsættes.

HAM: Skriftlig orientering, kan gøre møderne kortere. Spørgsmål til det skrevne.

JGL: Kan der besluttes, at beslutningsbilag går vi igennem. Orienteringsbilag kan man stille spørgsmål til, men bliver ikke gennemgået? Dette bakker OB op om.

- Dialog om rollen som beboerdemokrati og chikane (O)

NNS: Beboerdemokrater oplever at blive chikaneret også af tidligere beboerdemokrater. Rekruttering af nye beboerdemokrater vanskeligøres, hvis de chikaneres og derved bliver utrygge.

HAM: Hvis man bliver chikaneret, skal man klage. Hvis det opleves, er der nultolerancepolitik.

MOB: Er enig, man skal ikke skræmmes væk fra beboerdemokratiet.

PER: Har spørgsmål ang. områdebegrænsning på fællesarealer, så beboerne i afd. 601 kan få tilladelse til at udvide deres haver?

JGL: Det skal i råderetskataloget. Det er ikke afdelingsbestyrelsen, der kan beslutte det, det skal besluttes på et afdelingsmøde.

Mødet blev hævet ca. kl. 20.15.

Med venlig hilsen

Forretningsfører  
Jesper G. Løvkilde



# 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."

## Jesper Grønhøj Løvkilde

### Underskriver

Serienummer: a51c2161-5b20-4513-a24c-a70d3d49c40f

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-03-25 13:41:43 UTC



## Mohamed Barghadouch

### Underskriver

Serienummer: 9a44a50a-eabf-4cd3-940f-eddc354b53fc

IP: 130.226.xxx.xxx

2024-03-25 13:49:22 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**