

Dagsorden for mødet i organisationen for Brøndbyboligselskab

Nygårds Plads 27, 2605 Brøndby



Udsendt den 15. maj 2024

Besøg af eksterne repræsentanter:

Præsentation af AlmenIndkøb v/Glen Østergaard kl. 17.00-18.00

Referat		Onsdag den 17. april 2024 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
		Ali Dzemali	ALD 1. suppleant
		Michael Bengtsson	MIB Medarbejderrepræsentant
Afbud fra OB		Jesper Aagaard Stegler	JAS Medlem
Deltagere fra administrationen		Jesper G. Løvkilde	JGL Forretningsfører
		Sandrine Mahler	SAM Servicekoordinator
01.	Referent	Sandrine Mahler SAM blev valgt som referent.	
02.	Præsentation af AlmenIndkøb v/Glen Østergaard kl. 17.00-18.00		
	Efter oplægget: MOH: Der skal være et opfølgende kursus i AlmenIndkøb for VM og 1. mænd. Han ønsker et opfølgende møde for OB om AlmenIndkøb, del 2, som skal vare mere end 1 time. OB har brug for at vide tærskelværdier, hvem der bliver udvalgt og på hvilke kriterier? JGL sørger for dette sker og giver efterfølgende besked til OB. Opfølgning del 2 bliver efter gennemførte udbud, så resultater og besparelser kan gennemgås og implementeres i mødet. AlmenIndkøb vil være oppe at køre 1. juni 2024, hvor netop gennemførte udbud træder i kraft. han har valgt at lade BB deltage i disse udbud med henvisning til aftale om AlmenIndkøb, som har gennemført dette uden beregning samt for at sikre, at BB overholder lovgivningen på området omkring udbud. JGL gør opmærksom på, at der vil være forbehold fra JGL, hvis OB fraskriver sig tilslutning til AlmenIndkøb da det så via anden måde skal sikres, at udbudspligten overholdes. MOH: Ønsker at en indstilling vedr. AlmenIndkøb kommer med til et næstkommende OB-møde, så de formelle ting er på plads. MOH: Takker for oplægget. BB har udbudspligt, men er der gevinst ved brugen af AlmenIndkøb? Det kan synliggøres efter 1. juni 2024, hvor udbud er gennemført. Vigtigt, at gevinstrealisering opnås for BB ved benyttelse af AlmenIndkøb. JØS: Godt at benytte, da det er svært at håndtere EU-forhold mv. MOH: Beboerne skal også kunne mærke det på, at fx huslejen kan holdes i ro.		

Penneo dokumentnøgle: 16KJJ-IV32K-GCNXX-EEGOM-673HE-JWLUU

Udsendt den 15. maj 2024

	Glen Ø: Vælges AlmenIndkøb vil I kunne kapitalisere det. MIB: Det kan være svært for varmemestrene at forstå brugen, så de skal præsenteres for det igen, da det kræver en kulturændring. Evt. modstand imod det er afhængig af informationsmængden. HAM: Spørger ind til AlmenIndkøbs bestyrelse og økonomi, Glen tager det med på AlmenIndkøbs opfølgende møde. OB takkede for indlægget.	
03.	Godkendelse af dagsorden	
04.	Godkendelse af referat fra sidste OB-møde	• <u>Bilag 04.01</u> Referat fra sidste afholdte møde i organisationsbestyrelsen d. 5. marts 2024 (B) Referatet blev godkendt.
05.	Orientering fra formanden	• Generel status v/MOH (O) • Evaluering og drøftelse af deltagelse i kredsvalgsmøde BL(D) Det blev oplyst, at Torben, formand fra afd. 605 blev valgt som suppleant. • Evaluering og drøftelse af OB-kursus, 1. del (D) Der har været gode tilbagemeldinger. BL har lovet at sende materiale til OB. Administrationen rykker for materialet. JØS: Vi har tidligere lavet materiale vedr. etiske regler, han prøver at finde det frem og sende det til alle. • Deltagelse i Landsrepræsentationsmødet i Aarhus (D) Invitation er modtaget, OB har 7 stemmer, man kan godt bære stemmer med. Tilmeldingsdeadline er d. 19.4. Transport er betalt af organisationen. MOH, NNS, HAM, ALD og MKJ deltager. Resterende kan ikke deltage. Pga. indkaldelse til Landsrepræsentantskabsmødet, så flyttes OB-mødet fra d. 22. maj til 23. maj. PER og JØS deltager på online mulighed. Vedtaget mødet flyttes.
06.	Orientering fra udvalg	MOH: Fremadrettet slettes dette punkt.
07.	Orientering fra forretningsfører	• Generel status (O) JGS: Mejsely: manglende betaling fra Alles lægehus er nu indbetalt. og Landsbyggefonden betaler for lokalerne til det Boligsociale

Udsendt den 15. maj 2024

	Sekretariat i samme bygning. Der pågår dialog med Alles Lægehus om forestående ombygning m.m. Der er sket en ændret domspraksis, hvor det for erhvervsudlejer er muligt at varsle lejeforhøjelse til eksisterende erhvervslejemål i så fald, at den eksisterende leje er under den i området gældende markedsleje. JGL har igangsat en afklaring af eksisterende kontrakter og kommer med indstilling til OB på, hvorvidt der er grundlag for evt. ændringer i lejekontrakterne. Medarbejder tilknyttet udlejning har valgt at sige op. Siger farvel torsdag 25/4. Vi kender endnu ikke ny kontaktperson fra Lejerbo. Jesper Kort har opsagt sin stilling. Brian Hartmann har overtaget opgaverne fra Jesper Kort, som var projektchef på vores nybyggeri i Horsedammen, indtil en ny er rekrutteret. Brian har møde med Søren v. Arkitema for afklaring af status på projektet. Brian indkalder JØS og JGL til et kommende møde for opdatering af status og projektets videre fremdrift. Det godkendte salg af Bolind aktier er realiseret, og beløb tilføres i dispositionsfonden. Vi er utilfredse med AKF (udlejer af administrationens lokaler), som ikke følger op på udbedring af vandskader og maling af foyer på administrationen – dette rykkes der for, da forholdene skal på plads, og lokalerne skal fremstå i ordentlig stand. HP4 status NNS og JGL: har holdt møde med Brian Hartmann og Martin Kjølby. Højhusene kører. Der indkaldes til et snarligt møde i byggeudvalget, så dette kan genaktiveres. Der arbejdes med lavhusene, og det afsøges, om renoveringerne af disse kan fremrykkes med opstart i afd. 608. Opstart er pt. planlagt til august 2027, men det er ikke realistisk i forhold til, at der også er kommunal involvering m.m., som gør processen mere tidskrævende. Landsbyggefonden kommer til besigtigelse i oktober 2024. HAM: har haft møde med Jack og Jonas bl.a. om afdelingens selvfinansiering angående en midlertidig løsning vedr. vinduer mv., da det er kritisk, at det kommer til at koste 48 mio. kr. at skifte vinduer. JGL og NNS har afholdt opstartsmøde med Brian Hartmann & Martin Kjølby. Der er fremdrift i situationen omkring SWECO, så det
--	--

Penneo dokumentnøgle: 16KJJ-IV32K-GCNXX-EEGOM-673HE-JWLUU

Udsendt den 15. maj 2024

	forventes, at projektet omkring højhusene snart igen er i fremdrift. JGL: nævner, at vi skal have fokus på rollen som beboerkoordinator, som pt. er vakant efter John Frimann. Når der kommer fremdrift i projektet, vil der opstå øget behov for information og kommunikation til beboerne. Opgaven vil kræve en mundtlig og skriftlig rolle, da koordinatoren skal være bindeled mellem entreprenør og beboerne, så kommunikationsflair er krævet til opgaven. PER: Kan der laves stillingsopslag nu? NNS: Det er for tidligt. Pkt. medtages til næste møde. Byggeudvalget vil opfordre beboerne til at finde information via BFU-regi. Ny Projektleder for BB er i gang med onboarding herunder div. opgaver; vinduer, faldstammer og vandrør Der har været styringsgruppemøde om Café Perlen med deltagelse af strandens afdelinger. Forvaltningskonsulent er ansvarlig fra adm. Der er ikke fuld enighed i gruppen om brugen. Café Perlen er som udgangspunkt ikke et OB-anliggende, men ligger hos de respektive afdelinger i 605, 606, 607 og 608. NNS: Der opfordres til, at administrationen ved mødedeltagelse forholder sig neutral. JGL: Godt med feedback fra OB. JGL italesætter dette i organisationen. MOH: Understreger, at Café Perlen og fremtiden skal ansvarsmæssigt placeret i afdelingerne, som er økonomisk involveret i denne, og ikke som det har været tidligere. Et eksempel her på er Café Nordlys i afd. 604, som ligger hos afdelingen. HAM tilslutter sig. De prøver en runde mere, og hvis enighed ikke opnås, må det til et afdelingsmøde. Vi har netop afholdt projektgennemgang i afd.: 603 Brokær, hvor der er gennemført nyt udbud vedr. udskiftning af døre. Viggo Pedersen vandt dette udbud, og projektet starter op indenfor kort tid.
--	---

Udsendt den 15. maj 2024

	Der har været brand i Brokær, hvor det lovmæssige midlertidige opsatte brandanlæg blev afprøvet, og det kan konstateres det virker. Forlig vedr. "Genopretning" af døre i Brøndby Nord starter op indenfor kort tid. Forlig er underskrevet, men Sirius Advokater fremsender til formand og næstformand ligeledes denne til underskrift. JGL orienterede herefter om diverse personalemæssige anliggender Der har været en voldsom hændelse, som er optaget på video, vedr. overfald af varmemester. Vi tolererer uanset baggrunden herfor ikke en sådan opførsel, og der igangsættes konsekvent opfølgning på sådanne sager. MKJ: Det er præcedens, det er også gjort det tidligere. HAM bekræfter. Det er fuldkommen uacceptabelt, der er nultolerance vedr. disse sager. Er de ansatte klar over, hvor grænsen går vedr. indberetninger, hvis de bliver eller føler sig truet? Vi ønsker ikke voldsparate personer i BB. HAM: Arbejdsmiljørepræsentanten (AMR) gør meget ud af, at vi ikke tolererer lignende adfærd. De ansatte skal orienteres om, at der følges op, det er meget vigtigt, at voldsomme hændelser meldes til AMR. Grænseoverskridende adfærd overfor ansatte tolereres ikke. JØS: Send et skriv vedr. adfærd. Skriv det på hjemmeside og Facebook – godt med genopfriskning vedr. risikoadfærd. MIB: De ansatte kan være bange for følgevirkninger af dette, derfor ønskes sommetider ikke en anmeldelse. PER: Derfor er det vigtigt, at de ved, der handles med det samme. Der arbejdes pt. med den ønskede 5-årige økonomisk strategi. Det ønskede helikopterperspektiv bliver færdigt til OB i næste uge. JGL: Onboarding i gang med de nye medarbejdere. Præsentation af ny projektleder, Jonas tages evt. med til OB næste gang. Portofrankeringsmaskine er fjernet. Frankeringsmærker fås i stedet via DAO.
--	--

Penneo dokumentnøgle: 16KJJ-IV32K-GCNXX-EEGOM-673HE-JWLUU

Udsendt den 15. maj 2024

	Grøn vækst. JGL: Der arbejdes med forskellige scenarier vedr. kommende vinterbekæmpelse. Der pågår forhandlinger med Grøn Vækst om de mange reklamationer for manglende glatførebekæmpelse i indeværende sæson. Alle betalinger er tilbageholdt. Sag i afd. 604 om godkendt betaling fra tidligere medarbejder for ikke udført arbejde blev behandlet. JGL følger op på dette. <u>Bilag 07.01</u> Kommunikationsstrategi (B) JGL: Hvilke platforme kommunikerer vi på: SMS, telefonsvarer, Teams. Mails havner i BBSEL-miljø i stedet for Lejerbo-mails. HAM: Ønsker kommunikationsretningslinjer, Hvad er behandlingstiden, før der ligger et svar i en eller anden form. Kunne fx være inden for 48 timer, at en bekræftelse på, at en mail er set og fx sendt videre. PER: Det er oplagt til at have som et temaemne, hvad er vores forventninger hver især? MOH: Der bør laves et dokument med retningslinjerne så har vi et udgangspunkt som løbende kan justeres, udvides og tilrettes. Ovenstående punkter vedr. indhold af kommunikationsstrategi blev herefter besluttet. • <u>Bilag 07.02</u> Bygningsgennemgang i Kirkebjerg JGL: OB har principielt drøftet bygningsgennemgang, som skal være defineret ved at have et fast grundlag, indhold og være prisafhængigt, hvis OB skal kunne beslutte noget ud fra det. Det er undersøgt, at tidligere bygningsgennemgang har været betalt af afdelingerne selv. PER: Afdelingerne snakker på budgetmøderne. Vi prioriterer, hvad der er vigtigst og har gamle gennemgange at tage udgangspunkt i? Vi kunne godt tænke os at sikre, at det er de rigtige penge, som vi bruger, hvis vi først vil bruge penge om 2 år. Helhedsplan er ikke for støttede midler, men der mangler overblik. Det er vigtigt med generel snak om, hvad der mangler i afdelingerne. Vi er nødt til at have en prioriteret plan for bygningerne, arbejde for noget mere gennemgribende.
--	---

Penneo dokumentnøgle: 16KJJ-IV32K-GCNXX-EEGOM-673HE-JWLUU

Udsendt den 15. maj 2024

		ALI: De fleste afdelinger kæmper med denne problematik. MOH: Det er godt med bygningssyn i alle afdelinger, men det er nødvendigt at stille et rammebudget for dette arbejde for den enkelte afdeling. Mht. dispositionsfonden er det vigtigt, at der opnås overblik over, hvad midlerne er benyttet til. Herefter skal der udarbejdes en plan og retningslinjer for, hvad midlerne fremadrettet kan benyttes til. Det er vigtigt, at der pt. rettes fokus på at der spares op. JGL: Først når den 5-årige strategiplan foreligger, og vi kan se, hvad vi indbetaler, kan vi komme med en anbefaling. Drøftelsen var hermed slut. • <u>Bilag 07.03</u> Fremtidens Brøndby Strand (O) • <u>Bilag 07.04</u> Oprettelse af ordning til at håndtere fjernelse og opbevaring af effekter (B) OB besluttede punktet.
08.	Orientering fra driften	• Generel status v/JGL (O) Jan friholdes lige nu til møderne, men vil snart påbegynde skriftlige orienteringer til OB. Der er igangsat rekruttering af 2-3 nye medarbejdere.
09.	Økonomi	• Generel status v/JGL (O) OB vil få fremsendt det samlede regnskabsmateriale for alle afdelingerne vedr. regnskab 2023 samt budgetmateriale for budget 2025. JØS: Vedr. punkt til afdelingsmøderne om, at regnskab fremover skal godkendes af afdelingsbestyrelsen. Da dette har kørt i mange år ønskes det formaliseret. NNS: fået at vide, at afdelingsbestyrelsen ikke kan godkende regnskab, men det skal ske til et afdelingsmøde, nødt til at tage det op til kvalificeret flertal. • <u>Bilag 09.01-09.08</u> Afd. 921 behandling af regnskab og budget jf. gældende vedtægter §19, stk. 1. (B) Afd. 921 har pt. ingen siddende bestyrelse. OB godkender regnskab og budget for afd. 921.

Penneo dokumentnøgle: 16KJJ-IV32K-GCNXX-EEGOM-673HE-JWLUU

Dagsorden for mødet i organisationen for Brøndbyboligselskab

Nygårds Plads 27, 2605 Brøndby



Udsendt den 15. maj 2024

10.	HP4	• Generel status v/JGL (O) • <u>Bilag 10.01</u> Sweco – brev af 15. marts 2024 (O) • <u>Bilag 10.02</u> Brev med opgørelse af dagsbodskrav pr. 22/3-24 (O) • <u>Bilag 10.03</u> Brev med opgørelse af dagsbodskrav pr. 8/4-2024 (O) • <u>Bilag 10.04</u> Mailstreng-Sweco genopretningsplan (O)
11.	Turning Tables	• Generel status v/JGL (O)
12.	Orientering fra Lejerbos bestyrelse	• <u>Bilag 12.01</u> Referat af HB-møde den 20. marts 2024 (O) • <u>Bilag 12.02</u> Referat fra Kundemøde den 29. februar 2024 (O) • <u>Bilag 12.03</u> Referat fra Kundemøde den 22. marts 2024 (O)
13.	Afdelingerne	• <u>Bilag 13.01</u> Kursusdag for afdelingsbestyrelserne 25. maj 2024 (O) Liste med tilmeldinger blev sendt rundt. Efter valg sendes ud til nyvalgte, og de, der ikke er genvalgt, får information om, at de ikke kan deltage.
14.	Projekter	• Generel orientering v/JGL (O)
15.	Brøndby Kommune	• Generel orientering v/JGL (O) • <u>Bilag 15.01</u> mail vedr. midlertidig nedlukning (O)
16.	Erhvervslejemål	• Generel orientering v/JGL (O)
17.	Emner til næste OB-møde	Intet til punktet.
18.	Eventuelt	• Dialog om nedtagning af skilte med flere sprog i administrations-lokalerne (v/NNS). (D). OB ønsker skiltene i receptionen og ude i gangareal nedtages og bliver erstattet af nye skilte med kun dansk og engelsk tekst. Afskedsreception. Tidl. borgmester Kent Magelund går af, og han har inviteret til afskedsreception d. 29. maj 2024. OB ønsker, at han modtager en gestus fra BB. Det sætter administrationen i værk. MKJ: Beder OB tage stilling til betegnelser; ønsker OB, at skal det hedde forperson? OB holder fast i formand foreløbig. Men administration forhører sig hos Lejerbo vedr. arbejdet med evt. at

Penneo dokumentnøgle: 16KJJ-IV32K-GCNXX-EEGOM-673HE-JWLU

(O) orientering (B) Beslutning (D) Dialog/drøftelse

Side 8

Dagsorden for mødet i organisationen for Brøndbyboligselskab

Nygårds Plads 27, 2605 Brøndby



Udsendt den 15. maj 2024

		ændre dette og hvorvidt det giver anledning til udfordringer i systemerne. Mødet blev hævet ca. kl. 20.40.
--	--	--

Med venlig hilsen

Forretningsfører

Jesper G. Løvkilde

Penneo dokumentnøgle: 16KJJ-IV32K-GCNXX-EEGOM-673HE-JWLLU

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

2024-05-07 11:50:24 UTC



Mohamed Barghadouch

Underskriver

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

IP: 130.226.xxx.xxx

2024-05-13 12:53:13 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 tidsstempelt 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>**