

Referat for mødet i organisationen for Brøndby Boligselskab

Nygårds Plads 27,1., 2605 Brøndby



Udsendt den 15. august 2024

Referat		Tirsdag den 13. august 2024 kl. 17.00		
Deltagere fra OB		Mohamed Barghadouch	MOH	Formand
		Harun Muharemovic	HAM	Næstformand (afbud)
		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
		Torben Dybvald	TOD	2. suppleant
		Michael Bengtsson	MIB	Medarbejderrepræsentant (afbud)
Deltagere fra administrationen		Palle Adamsen	PAA	Adm. direktør for Lejerbo
		Mette Møllerhøj	MEM	Kundedirektør i Lejerbo
		Lotte Hodgett-Richardson	LIP	Stedfortrædende forretningsfører fra Lejerbo
		Troels Buch Kristensen	TKR	Forvaltningskonsulent
01.	Referent	Troels Buch Kristensen	TKR	Forvaltningskonsulent
02.	Godkendelse af dagsorden	Dagsordenen blev godkendt.		
03.	Godkendelse af referat fra sidste OB-møde	• <u>Bilag 04.01</u> Referat fra sidste afholdte møde i organisationsbestyrelsen d. 23. maj 2024 (B) Referatet blev godkendt.		
04.	Orientering fra formanden	• Generel status v/MOH (O) MOH orienterede om opsigelse af samarbejdet med den tidligere forretningsfører, som blev gennemført efter enighed i bestyrelsen. LIP har taget over som konstitueret og har fået et handlerum. Der er pkt. på om deltagelse i BL-Konference. Torben Dybvald blev budt velkommen.		
05.	Orientering fra stedfortrædende fra Lejerbo	• Generel status (O) LIP blev konstitueret forretningsfører fra 4. juli. Hun har målrettet arbejdet med at skabe overblik og har haft stor fokus på at få driften og beboerservicen til at køre som hidtil. Det har meget handlet om at få bemanningen på plads i de forskellige driftsteams. Der blev også redegjort for medarbejderes reaktion på opsigelse af samarbejdet med tidligere forretningsfører. Sidste måned har været ferie-periode, og der har derfor været fokuseret på at klare det mest akutte. Medarbejdere er nu ved at være tilbage fra ferie. Der vil nu blive brugt tid på afklaring af den interne arbejdsfordeling. Det er led i at gøre klar til den ny forretningsfører. LIP efterlyste en udmelding for den videre proces.		

Penneo dokumentnøgle: S81DY-HE573-DEGM4-D7ZLB-H54IG-3EWT5

Udsendt den 15. august 2024

	PAA gav udtryk for sin bekymring i forhold til de forskellige konsekvenser af beslutningen om opsigelse af samarbejdet med tidligere forretningsfører. Til gengæld var han glad for at LIP kunne træde til. Det var der anerkendelse af. Der blev påpeget vigtigheden af at bruge den nødvendige tid til at overveje grundigt og vælge med omtanke i forhold til det fremtidige valg af forretningsfører. LIP gjorde rede for sin stærke baggrund inden for personaleledelse, ledelsesudvikling, HR og kundeservice. • <u>Bilag 05.01</u> Rekruttering af forretningsfører (D) PAA redegjorde for de forskellige faser i den typiske rekrutteringsproces. Der var enighed om, at der skal bruges ekstra god tid på at finde ud af hvilken profil, der ønskes for kommende forretningsfører. Samtidig hermed er der behov for at få ro på i administration/drift, så der plads for det nødvendige forarbejde. I den proces er en forventningsafstemning i forhold til rollefordelingen mellem OB og Administration/drift helt central. Der var enighed om, at LIP indtil videre fortsætter som forretningsfører mindst året ud og at OB samtidig hermed går i gang med processen i forhold til afklaring af profilen for ny forretningsfører. Der blev også nævnt vigtigheden af kommunikation ud til alle afdelinger og i forhold til alle de projekter som er i gang. Det vil blive taget op på et kommende møde. • Præsentation af Troels (O) TKR blev budget velkommen. TKR kommer med en baggrund fra den kommunale administration og den almene boligsektor. I BB vil TKR skulle varetage forvaltningskonsulentopgaver herunder overordnet økonomistyring. • <u>Bilag 05.02</u> Mailbekræftelse af enkelte afdelingers udmeldelse af BB-Antennelaug (O) Orienteringen blev taget til efterretning. • <u>Bilag 05.03</u> Info om granskningsrapporter Landsbyggefonden (O) De gennemførte eksterne granskninger af afdelingernes vedligeholdelsesplaner vil indgå i den kommende styringsdialog. Administrationen/Driften i BB vil i efteråret gennemgå alle granskningsrapporter og indarbejde de forskellige arbejder med tilhørende prisestimer, som ikke allerede er indarbejdet i vedligeholdelsesplanerne. Dette vil danne udgangspunkt for den videre dialog med afdelingsbestyrelserne med henblik på opdatering af vedligeholdelsesplan til brug i forbindelse med budget 2026.
--	--

Penneo dokumentnøgle: S81DY-HE573-DEGM4-D7ZLB-H54IG-3EWT5

Referat for mødet i organisationen for Brøndby Boligselskab

Nygårds Plads 27,1., 2605 Brøndby



Udsendt den 15. august 2024

		• <u>Bilag 05.04-05-04.01</u> Tavshedserklæring (B) Punktet blev udskudt til næste møde. • <u>Bilag 05.05</u> BL konference for organisationsbestyrelser (O) Der var udsendt opfordring til deltagelse i den årlige konference for Organisationsbestyrelser v. BL den 21. & 22. september 2024 med dette års tema: 'Værdiskabende bestyrelsesarbejde'. OB dækker udgifterne for deltagelse. OB-medlemmer står selv for tilmelding.
06.	Orientering fra driften	• Generel status v/LIP (O) LIP orienterede om den aktuelle situation. Der har været stor fokus på at få alle stillinger i de forskellige driftsteams bemandet, og de sidste er ved at være på plads. I Stranden er der mange beboerhenvendelser. Derfor styrkes kontoret med en ekstra administrativ medarbejder og driften med en medarbejder til at løse elektrikeropgaver. Der pågår et stort arbejde med at få skabt det fornødne overblik og at få struktur på for at sikre bedst mulig service overfor beboerne. LIP er i gang med at rekruttere en ny bestyrer af Café Perlen. Ønsket om at vedkommende ikke kan have bopæl i området, blev taget til efterretning. Café Nordlys er snart klar til at åbne. LIP understregede, at BB har nogle stærke driftsteams. Der blev givet udtryk for, at for mange bestyrelsesmedlemmer kontakter varmemesteren. Et medlem nævnte at der tidligere var udsendt en skrivelse, som fastslår, at kontakten fra afdelingsbestyrelsen til varmemesteren går igennem bestyrelsesformand. Dette genfindes og eftersendes. Det blev nævnt, at en løsning kunne være et månedligt statusskriv fra varmemesteren til bestyrelsen. Emnet kommunikation vil blive behandlet på et kommende møde.
07.	Økonomi	Administrationen er i gang med at udarbejde en ½-års status for afdelingernes budget 2024, som vil blive forelagt OB på næste møde. Ligeledes er under udarbejdelse en økonomisk oversigt med henblik på afdækning af økonomiske udfordringer, der skal tages hånd om i de kommende afdelingsbudgetter for 2026 herunder tilhørende vedligeholdelsesplaner. Dette vil danne udgangspunkt for forslag til budgetstrategi/Økonomistrategi for BB. De særlige udfordringer i forhold til HP4's samspil med de berørte afdelingers vedligeholdelsesplaner er ligeledes i gang med at blive afdækket. Der er ønske om, at den fordeling af fællesudgifter, som foregår gennem den afdeling med det laveste nummer i fordelingsgruppen (afd.601) bliver ændret – f.eks. ved en mellemregningskonto uden for afdelingen, da det i de pågældende afdelinger gør det svært at gennemskue regnskabstillene. TKR tager kontakt til

Penneo dokumentnøgle: S81DY-HE573-DEGM4-D7ZLB-H54IG-3EWT5

Referat for mødet i organisationen for Brøndby Boligselskab

Nygårds Plads 27,1., 2605 Brøndby



Udsendt den 15. august 2024

		Lejerbos økonomiafdeling med henblik på en afklaring af muligheder. Sagen tages op på kommende møde.
08.	HP4	• <u>Bilag 08.01</u> Sweco, notering af fristoverskridelse 3/6 (O) • <u>Bilag 08.02</u> Sweco, notering af fristoverskridelse 8/7 (O) Totalrådgivning ifm. renovering af de fire højhuse har fortsat ikke leveret udbudsprojekt. Fristen er yderligere overskredet siden sidste orientering. Der er behov for en plan for den videre proces. Emnet vil blive behandlet på kommende møde.
09.	Turning Tables (TT)	• <u>Bilag 09.01-09.01.01</u> Stillingtagen fra OB om mødeafholdelse m. TT (B) Sagen blev drøftet. Det blev nævnt, at evt. medfinansiering fra BB skulle være fra de berørte afdelinger. Der blev også stillet spørgsmål ved omfanget af medfinansiering fra BB i forhold til f.eks. kommunen. Andre boligselskaber med afdelinger i Stranden, Den boligsociale helhedsplan og LBF er mulige kilder til medfinansiering. Allerede i dag stiller BB matrikel i afdeling til rådighed for projektets hus, hvilket er en form for medfinansiering. OB besluttede, at man afventer svar på tidligere stillede spørgsmål til TT - spørgsmål der belyser, hvad man får for pengene.
10.	Orientering fra Lejerbos bestyrelse	Referater er lagt i Ibinder Tager til efterretning. OB ønsker en kort indføring i hvordan man bruger Ibinder.
11.	Afdelingerne	• <u>Bilag 11.01-11.01.01</u> Indstilling og godkendelse af råderetskatalog, afd. 608-0 (B) OB godkendte rådighedskatalog. • <u>Bilag 11.02-11.02.07</u> Indstilling vedr. finansiering af udbedring af brandsikkerhed i Brøndby Strand (B) Den permanente løsning foreslået af SBS-rådgivning indebærer, at der etableres en røgudluftningslem i toppen af hver elevatorer samt et ABA-anlæg (automatisk brandalarmeringsanlæg) på reposerne foran boligerne. Ved en røgdetektering aktiveres røgudluftningslemmen. Ovenstående løsning estimeres at koste kr. 850.000 inklusiv moms pr. højhus (stk.4) eller 3,4 mio. kr. i alt for afd. 605-0, 606-0 og 607-0. Den 14. juni 2024 blev akut igangsat foranstaltninger i form af 24 timers brandrundering i højhusene samt etablering af midlertidige ABA-anlæg i alle højhuse. Rundering er ophørt efter det midlertidig anlæg er etableret. OB godkendte: - at de 2/3-del af udgifterne (2.266.667 Kr.) dækkes af trækningsretten, som LBF vil blive ansøgt om.

Penneo dokumentnøgle: S81DY-HE573-DEGM4-D7ZLB-H54IG-3EWT5

Udsendt den 15. august 2024

		- at det resterende beløb for den permanente løsning midlertidigt vil blive dækket af et lån af egne midler indtil nærmere afklaring af afdelingernes økonomiske situation - at de øvrige udgifter i forbindelse med akutte tiltag ligeledes vil blive midlertidigt dækket af et lån af egne midler indtil nærmere afklaring af afdelingernes økonomiske situation. - at udgifterne fordeles på de tre afdelinger efter antal højhuse OB bad administrationen om at undersøge prisoverslag nærmere. Der indkaldes til møde med rådgiver. • <u>Bilag 11.03</u> Ladestandere og brug/differentiering (O) Afd, 601-0 finder ikke i sagen om ladestandere, at afdelingens krav f.eks. om differencering i pris afhængigt af bopæl i og uden for afdeling er blevet hørt. Administrationen har oplyst, at administrator godkender brugerne af tilhørende App og derved kan foretage denne opdeling. Der har desværre været tale om forsinkelser i sagen. BB har fået uklare/ikke tilstrækkelige oplysninger fra rådgiver. Differentierede priser er nu iværksat, så sagen burde være løst. De fleste standere er oppe at køre. OB har fokus på, at sagen bliver afsluttet. Der ønskes endvidere oplysninger om opsigelsesvilkår i kontrakten. Status for ladestandere skal være et fast punkt på dagsorden indtil projektet er afsluttet. Administrationen leverer status for sagen til næste møde. • <u>Bilag 11.04</u> Skimmelsager i Stranden (O) Lukket punkt. Intet til referat. Punktet tages på kommende OB-møde.
12.	Projekter	• Pkt. udgår ved dette møde
13.	Brøndby Kommune	• Møde med borgmester på NP og reception på rådhuset (O) Den nye borgmester og kommunaldirektør vil gerne mødes med BB ved møde, som bliver med FU den 27. september. FM og FF deltager i borgmesterens tiltrædelsesreception 29. august.
14.	Erhvervslejemål	• <u>Bilag 14.01</u> Nygårds Plads 3D, 1. tv (O) OB tog orientering om genudlejning af lejemål til efterretning. • Information om Mejsely v/MEM (O) Der er tidligere indgået lejekontrakt for 2/3-del af lejemålet. Lejer ønsker nu at leje hele lejemålet, hvorfor den boligsociale helhedsplan fraflytter den resterende del. Der var opbakning til, at hele erhvervslejemålet bliver udlejet til lejer af 2/3-del af lejemålet.

Penneo dokumentnøgle: S81DY-HE573-DEGM4-D7ZLB-H54IG-3EWT5

Referat for mødet i organisationen for Brøndby Boligselskab

Nygårds Plads 27,1., 2605 Brøndby



Udsendt den 15. august 2024

		Hvis det erhvervslejemål i Hallandparken, som i dag anvendes af HP4, ikke længere skal bruges af HP4, ønskes det genudlejet. Administrationen afklarer det med HP4. Vedr. udlejning af ledige kontorareal på Nygårds plads 27 er der kontakt til potentiel lejer, som ønsker at gense lokaler. Orienteringen blev taget til efterretning.
15.	Emner til næste OB-møde	Der var enighed om til næste, at der skulle foreligge forslag til opgaveliste. Fremover vil dagsorden blive opdelt i beslutning og orienteringspunkter med beslutningspunkter først. Der blev efterlyst en drøftelse af hvilke spilleregler OB skal agere efter. Det fremgår bl.a. forretningsordenen. Men det handler også om god almen ledelse og præcisering af OB's opgaver. Det tages op på et kommende møde.
16.	Eventuelt	Der blev takket for et godt møde.

Med venlig hilsen

Lotte Hodgett-Richardson

Penneo dokumentnøgle: S81DY-HE573-DEGM4-D7ZLB-H54IG-3EWT5

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.”

Mohamed Barghadouch

Underskriver

På vegne af: OB

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

IP: 91.100.xxx.xxx

2024-09-04 12:20:24 UTC



Lotte Hodgett-Richardson

Lejerbo CVR: 18213419

Underskriver

På vegne af: Lejerbo

Serienummer: 00a7b7bd-2a66-4cfc-8bb4-3c5ad28aed81

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-09-09 11:53:29 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>**