



Udsendt den 4. november 2024

Dagsorden		Torsdag den 24. oktober 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
		Jesper Aagaard Stegler	JAS	Medlem
		Ali Dzemali	ALD	1. suppleant
		Torben Dybvald	TOD	2. suppleant
		Michael Bengtsson	MIB	Medarbejderrepræsentant (afbud)
Deltagere fra administrationen		Lotte Hodgett-Richardson	LIP	Stedfortrædende forretningsfører
		Troels Buch Kristensen	TKR	Forvaltningskonsulent
01.	Referent	Troels Buch Kristensen	TKR	Forvaltningskonsulent
02.	Dagsorden	Godkendelse af dagsorden. Dagsordenen blev godkendt med tilføjelse om, at pkt. 5 udsættes til næste møde.		
03.	Referat fra sidste OB-møde	Godkendelse af referat fra møde i organisationsbestyrelsen d. 18. september 2024. <u>Bilag 03.01</u> Referat. Referatet blev godkendt.		
04.	Opgaveliste	Godkendelse af opgaveliste. <u>Bilag 04.01</u> Opgaveliste. Opgavelisten blev godkendt.		
Beslutningspunkter (B)				
05.	Strategi for trækingsret, dispositionsfond og arbejdskapital (B) <u>Beslutning:</u> OB besluttede at udsætte punktet til næste møde.			
06.	Turning Tables (B) <u>Beslutning:</u> OB godkendte indstillingen suppleret med, at det skal afklares på hvilke vilkår lokaliteten er stillet til rådighed, herunder partnerskabsaftale. Der skal i givet fald udarbejdes en kontrakt for den fremtidige periode. FU behandler dette videre. De afdelinger, som ønsker at gøre brug af tilbuddet, kan beslutte at bidrage til projektet.			

Penneo dokumentnøgle: 3KTKU-YKXZ-ILGJ-UK1V1-YJD1H-YXBK0

Udsendt den 4. november 2024

	Punktet blev suppleret med oplysning om, at i løbet af december vil berørte afdelinger skulle tage stilling til deltagelse i den kommende boligsociale helhedsplan for 2025 - 2029. <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB godkender, at anmodning fra Turning Tables desværre ikke kan imødekommes. Boligselskabet vil fortsat kunne stille hidtidige lokalitet til rådighed for Kulturlab Brøndby Strand. <u>Baggrund:</u> Turning Tables har anmodet om medfinansiering til fortsættelse af indsatsen i Brøndby Strand. Turning Tables Danmark er en organisation, der skaber kunst og kultur i boligområder. Der har hidtil været givet støtte til Kulturlaboratoriet, hvor børn og unge kan arbejde med både musik, lyd, video og fotografi. I mellemtiden har Brøndby Kommune besluttet, som en del af budgettet for 2025, at bevilge 250.000 kr. årligt til Turning Tables. Støtten er ikke givet for en tidsbegrænset periode. Turning Tables har søgt om støtte på 500.000 kr. årligt i en femårig periode. Boligorganisationens egenkapital har desværre ikke aktuelt en størrelse, som gør det muligt at imødekomme den ønskede medfinansiering. Det er endvidere vurderingen, at den boligsociale helhedsplan, som er planlagt videreført med deres mangeartede indsats, skal kunne dække bl.a. en bred gruppe af unges forskellige behov.
07.	Godkendelse af rådighedskatalog for afdeling 607-0, Hallingparken (B) <u>Beslutning:</u> OB godkendte indstilling. <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB godkender det råderetskatalog for afd. 607-0, Hallingparken, som blev vedtaget på afdelingsmødet den 24. september 2024. <u>Baggrund:</u> Der er udarbejdet et råderetskatalog i afdeling 607-0. Afdelingsmødet den 24. september 2024 vedtog rådighedskataloget. Efterfølgende skal det godkendes af organisationsbestyrelsen, for at det endeligt kan træde i kraft. <u>Bilag 07.01</u> Afd. 607 Råderetskatalog.
08.	Mågegener (B) <u>Beslutning:</u> OB godkendte, at dispositionsfonden dækker opstartsudgifter inden for en samlet ramme af op til 420.221 kr. til indsats mod mågegener i afdelingerne. Dispositionsfonden vil dække for de

Penneo dokumentnøgle: 3KTKU-YKXZT-JLGJ-UK1V1-YJD1H-YXBK0

Udsendt den 4. november 2024

	udgifter i 2025, som afdelingerne har, indtil de på næstkommende afdelingsmøde kan vedtage budgettet for 2026, som kan indeholde dækning af udgifterne for de efterfølgende år. Der blev endvidere drøftet alternativer til indsatsen som f.eks. opsætning af redekasser til tårnfalke. <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB drøfter den ikke uvæsentlige risiko for en udeblivende effekt af foreslåede tiltag. <u>Bilag 08.01</u> Måger-Indstilling 601-603-604 (bilag for 605-609 indgik i forrige møde).
09.	Fejring af 50-års jubilæum i Hallingparken <u>Beslutning:</u> OB godkendte indstillingen og genbekræftede resultatet af mailvoteringen. <u>Indstilling:</u> OB genbekræfter godkendelse, at der bevilges 20.000 kr. fra OB's midler til mødeaktiviteter m.v. til støtte til afd. 606-0 til fejring af 50-års jubilæum i Hallingparken. <u>Bilag 9.01</u> budget.
10.	Varsling af stigning i fjernvarmepriiserne <u>Beslutning:</u> OB godkendte indstillingen suppleret med at der udsendes skrivelse til beboerne med nærmere information og råd om, hvordan man kan spare på varmen på en forsvarlig måde og hvad der kan udløse tilskud fra kommunen – f.eks. varmeghjælp. Yderligere vil den boligsociale helhedsplan blive anmodet om at rådgive beboere med behov. <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB godkender en generel forhøjelse af aconto varmebidraget med 19,5 % for alle lejemål i afdelingerne suppleret med råd til beboerne om, hvordan man kan spare på varmen på en forsvarlig måde. <u>Baggrund:</u> Brøndby fjernvarme har varslet, at pr. 1. januar 2025 stiger prisen på fjernvarme med 19,5 %. Prisstigningen skyldes primært, at VEKS har hævet priserne med 15 % for levering af fjernvarme til Brøndby Fjernvarme, grundet stigende biomassepriser og faldende indtægter for salg af el. Hertil kommer uheld på henholdsvis Avedøreværket, der ejes af Ørsted og på Køge Fjernvarmeværk, der driftes af VEKS. De sidste 4,5 % skyldes en overdækning, som er tilbagebetalt til forbrugerne i priserne for 2024. Når forsyningen varsler en stor prisstigning på fjernvarme, er der to muligheder: 1. Organisationsbestyrelsen godkender en generel forhøjelse af aconto varmebidraget for alle lejemål i afdelingerne.

Penneo dokumentnøgle: 3KTKU-YKXTZ-JLGJ-UK1V1-YJD1H-YXBK0

Udsendt den 4. november 2024

2. Opfordrer beboerne selv at tage kontakt til Forbrug og forhøje deres aconto. (Forbrug vil helst være fri for den løsning, da det giver alt for mange tlf. henvendelser).

Hvad betyder stigningen for en beboer? Se følgende eksempler:

Afd. 606-0, Hallingparken

De betaler a/c forbrug (70% er varme og 30 % er vand).

3 vær. på 95 m² – betaler d.d. a/c forbrug, dvs. varme og vand kr. 1.170,00. Det betyder en forhøjelse på 19 %, kr. 222,00 – i alt 1.392,00.

Afd. 601-0, Kirkebjerg

2 vær. 58 m² – betaler d.d. a/c varme kr.534,00. Det betyder en forhøjelse på 19%, kr. 101,00 – i alt 635,00.

Afd. 604-0, Brøndby Nord

4 vær. 92 m² – betaler d.d. a/c varme kr. 706,00. Det betyder en forhøjelse på 19 %, kr. 134,00 – i alt. 840,00.

11. **Ændret fordeling af lønudgifter for afd. 609 og 921**

Beslutning:

OB godkendte indstillingen.

Indstilling:

Det indstilles, at OB godkender, at lønudgifter for afd. 609 og 921 fremover skal være fordelt efter samme metode som for øvrige lønfordelinger – efter andel lejemål i forhold til de afdelinger, der leverer personaleressourcerne, herunder tjenester af boligsocial karakter.

Baggrund:

I dag er det et fast beløb (70.000 kr. i afd. 609 og 140.000 kr. i afd. 921) der i forbindelse med regnskabet bliver fordelt til de to afdelinger. Dette tal er skønsmæssigt fastlagt og afspejler ikke direkte den adgang, som er til personaleressourcer og bliver ikke reguleret i henhold til overenskomstmæssige stigninger. I den personalemæssige betjening af de to afdelinger er også indeholdt opgaver af boligsocial karakter, som kan udgøre op til halvdelen af tidsforbruget.

I stedet foreslås det, at lønudgifter i afd. 609 og 921 udregnes efter den procentvise fordeling, som antallet af lejemål giver i forhold til de afdelinger, der leverer ressourcerne. Som vist nedenfor.

Afd.	Fordeling
605	22,72
606	22,32
607	23,81
608	29,96
609	1,19
	100

Afd.	Fordeling
604	97,44
921	2,56
	100

Dette vil i 2026 give en ca. lønudgift i afd. 609 på 98.187 kr. og i afd. 921 på 181.465 kr.

Udsendt den 4. november 2024

	Beregningen er foretaget ud fra et skøn på, hvor stor den overenskomstmæssige stigning vil være i 2026. Samtidig vil der kunne fjernes en manuel proces i forbindelse med udarbejdelse af regnskaberne.
12.	Fremtidige møder (B) <u>Beslutning:</u> OB godkendte indstillingen med ændring af dato for repræsentantskabsmødet til den 11. juni kl. 17.00 med formøde kl. 16.00. <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB planlægger datoer for OB-møder, herunder regnskabsmødet frem til repræsentantskabsmøde i juni 2025, hvor der også skal fastlægges en dato. <u>Baggrund:</u> På OB-mødet den 18. september blev det besluttet at udarbejde et nyt forslag med rullende tidspunkter (mandag – torsdag) for mødernes afholdelse. Der er således udarbejdet et nyt forslag for de kommende OB møder m.v. i 2025 frem til repræsentantskabsmøde og dato for selve repræsentantskabsmødet. <u>Bilag 12.01:</u> Forslag til møder.
13.	Lukket punkt <u>Beslutning:</u>
14.	Vand-, el- og kloakledning til forsyning af ejendommen beliggende Storekær 45 (Kravlegården) <u>Beslutning:</u> OB godkendte indstillingen. <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB godkender den udarbejdede servitut om vand-, el- og kloakledning til forsyning af ejendommen beliggende Storekær 45, 2605 Brøndby (Kravlegården). <u>Baggrund:</u> Robert Jakobsen Landinspektør ApS har på vegne af Brøndby Kommune rettet henvendelse til BB i sag vedrørende forsyning af ejendommen beliggende Storekær 45, 2605 Brøndby (Kravlegården) med vand-, el- og kloakledning til forsyning af ejendommen beliggende Storekær 45, 2605 Brøndby (Kravlegården), da ledningerne vil komme til at ligge på Brøndby Boligselskabs ejendom beliggende Nygårds Plads 2B, 2605 Brøndby. Der henvises til, at Brøndby Kommune allerede har en aftale med os om det. I forlængelse heraf er udarbejdet forslag til servitut for vand-, el- og kloakledning til forsyning af ejendommen beliggende Storekær 45, 2605 Brøndby (Kravlegården).

Penneo dokumentnøgle: 3KTKU-YKXZT-JLGJ-UK1V1-YJD1H-YXBK0

Referat for møde i organisationen for Brøndby Boligselskab

Nygårds Plads 27,1., 2605 Brøndby



Udsendt den 4. november 2024

	Vi er blevet bedt om eventuelle bemærkninger til servitutteksten og tinglysningsridset servituttten, som ved vores godkendelse vil blive tinglyst på vores ejendom. Forslaget har været sendt ud til afd. 603, hvor formanden bekræfter, at der er sagt ok til, at kommunen må føre rør til el, vand og kloak ind over vores grund i forbindelse med opførsel af Kravlegården. <u>Bilag 14.01: Servitut om ledninger – prøvetinglysning</u> <u>Bilag 14.02: Tinglysningsrids</u>
Orienteringspunkter (O)	
15.	Nyt fra formanden FU havde et godt møde med Borgmesteren og Kommunaldirektøren den 27. september.
16.	Nyt fra Lejerbos bestyrelse Der har været afholdt hovedbestyrelsesmøde den 10. september 2024 og referat er blevet videreført.
17.	Nyt fra forretningsføreren - Status for drift og administration, herunder Almen Indkøb (superbruger). Der arbejdes på at sikre, at rammeaftalerne bliver brugt og der følges løbende op på det. Der evalueres om et halvt år. Superbruger vil blive fundet, når rollen er nærmere defineret af Lejerbo. - Referat af møde med Christina Krogh fra Fremtidens Brøndby Strand vedr. parkering. Der har været et godt møde, hvor problemstillinger og forhold er gennemgået. Den 20. november er indkaldt til møde i regi af HP4 om emnet for afdelingsbestyrelser i Stranden. - Forretningsfører, den videre proces. I forlængelse af tidligere beslutning tages emnet op igen efter efterårsferien, sagen drøftes på næste FU. - Gennemgang af serviceværdikæden – planen for administration og drift samt møder med OB og afdelingsbestyrelser. Lotte gennemgik servicekæden og påpegede vigtigheden af at få fundamentet på plads samt afstemning af forventninger i samarbejdet med OB/FU og administrationen. - Planer for resten af 2024 (sætte holdet) og planer for 2025. Der arbejdes nu på at få fundamentet på plads og dermed få et godt udgangspunkt for det, som skal leveres til næste år.
18.	Egenkapital Lejerbo har udarbejdet en opdateret oversigt for boligorganisationens egenkapital. Oversigten viser, at der pt. er et disponibelt beløb på 3,2 mio. kr. i dispositionsfonden, og det vil inden for et par år falde til ca. 2 mio. Der er fortsat en eventualforpligtigelse vedr. Horsedammen på ca. 4 mio. kr. I arbejdskapitalen er der nu disponibelt 887.000 kr., og den vil stige jævnt i de kommende år. I trækingsret er der ca. 17 mio. kr. ved udgangen af 2024, og den vil i de kommende år være stigende. Efter sidste møde er administrativt blevet bekræftet korrektheden af størrelsen af tilskud fra dispositionsfonden til sikkerhedsdøre i afd. 603.0. <u>Bilag 18.01 Egenkapitaloversigt</u>

Penneo dokumentnøgle: 3KTKU-YKXZT-JLGJ-UKTV1-YJDH-YXBK0

Udsendt den 4. november 2024

19.	HP4 Der er vedlagt en opdateret orientering fra Lejerbos projektchef. I opdateringen gøres rede for status i forhold til Sweco, kommunens behandling af byggesagen, muligt sagsanlæg fra rådgiverfirma, tilstanden på betonfacaderne i lavhusene og parkeringsproblematikken. <u>Bilag 19.01</u> Opdateret status for HP4 (høj- og lavhuse og Fremtidens Brøndby Strand).
20.	Vinter-tjeneste 2024/ 25 I april/maj 2024 bad daværende forretningsfører drift/administration om at indhente priser på vinter-tjenesten 2024/25. Der har i den proces været afholdt møde med alle varmemestrene for at lave tegninger over, hvor der skulle ryddes sne og saltes i de enkelte afdelinger. Følgende blev bedt om at komme med tilbud på opgaven: Grøn Vækst, Snevagten, Hede Danmark og Bomin Erhvervsservice. Der kom priser fra Grøn Vækst og Snevagten. Hede Danmark og Bomin Erhvervsservice havde ikke kapacitet til at løse opgaven, så de afgav ikke tilbud. Der blev bedt om en samlet pris på hele Brøndby Boligselskab, for at få glæde af stordrift. Resultatet af de indhentede priser var, at Snevagten var ca. 5 % dyrere end Grøn Vækst. Dertil kom, at Snevagten skulle have ca. 500.000 kr. for at lave aftalen om at være klar til at rykke ud. Grøn Vækst skulle have ca. 85.000, - kr. for det samme. Der er således indgået en aftalt med Grøn Vækst, med en option for vinteren 2025/26. Aftalen om vintertjenesten er i perioden 1. november til 31. marts. Aftalen lyder på at afd. 601-603-604-921. Alle får ordnet alle veje, stier og p-pladser mm. Stranden får kun ordnet de store veje og p-pladser, da de gerne selv vil stå for stier ol. Forslag om, at personale i Stranden kun kunne optjene op til 10 dages afspadsering på vinter-tjenesten, og at øvrig tid skulle udbetales, for ikke at affolke afdelingen i forårmånederne pga. afspadsering, er ikke endeligt afklaret. Det er meget kritisabelt, at tidligere forretningsfører ikke har sørget for, at der blev leveret, det som blev aftalt på OB-møde i starten af 2024 om, at der skal foreligge forskellige løsningsscenarier for den enkelte afdeling at træffe en beslutning om. OB vil forud for stillingtagen for det videre vedr. vintertjenesten i foråret 2025 få forelagt et beslutningsoplæg, hvor der vil skulle tages stilling til forskellige modeller for vintertjenesten herunder krav og organisering (in-/outsourcing) forud for et udbud. Der er ønske om nærmere indblik i aftalens indhold bl.a. med hensyn til priser på tilbud.

Penneo dokumentnøgle: 3KTKU-YKXZT-JLGJ-UK1V1-YJDH-YXBK0

Udsendt den 4. november 2024

21.	Ladestandere Følgende er status pr. 8. oktober 2024. Ladestanderne er installeret i alle afdelinger, undtaget i afd. 604 der afventer afklaring af ekstra P-pladser som erstatning for ladepladserne. Der er et ladeområde i afd. 601 (ved Kirkebjerg 23), der afventes målerinstallation fra Andel Energi, hvilket der kom en mail d. 7/10 om, hvor det forventes indenfor 14 dage. Norlys mangler stadig at mærke de enkelte standere, således at brugerne kan genkende ladestanderne i APP'en. Dette var lovet senest d. 3/10. Norlys ringede d. 2/10 og sagde, at de ikke havde fået leveret mærkaterne (ved en fejl) og at de først får dem d. 10/10, hvorefter de straks vil gå i gang med at mærke standerne. Administrationen har fået adgang til Norlys administrationshjemmeside og kan administrere brugere, og ud fra om en bruger er beboer i Brøndby Boligselskab give adgang til de interne priser. Aftalen med Norlys er uopsigelig i 12 måneder (fra d. 16/11 2023). Det blev på mødet suppleret med oplysninger om, hvor de forskellige afdelinger er i forhold til at få skiltning om parkeringsregler ved ladestandere. Der vil foreligge en opdateret status til næste møde.
22.	Ekstern lejer til Nygårds Plads 27, 1 th. Der er nu underskrevet kontrakt på udlejning af vores ekstra kontorlokaler på Nygårds Plads 27. De udlejede kontorlokaler vil blive tilført skillevægge med henblik på adskillelse fra BB-administrationens kontorarealer. Det vil være forbundet med visse udgifter, som vil blive trukket over OB's budget, hvor der er uforbrugte midler, som vil kunne dække udgifterne og som er ved at blive afdækket nærmere. Det blev på mødet oplyst, at anslået udgifter til tømrer, el-arbejde, låse, netværk, videoovervågning og alarmsystem inkl. uforudsete samlet beløber sig til ca. 233.000 kr. OB har bedt om at få dette nærmere specificeret.
23.	Eventuelt Der har den 11. oktober været afholdt møde om økonomi for Hallingparken 3 – 5, herunder motionsklubben med repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen i afd. 607-0. Der afventes for det videre svar fra Lejerbos jurister vedr. en juridisk gennemgang af "Vilkår for etablerede og nystiftede beboerklubber i BB". Der vil blive fulgt op på sagen på et kommende OB-møde. Der blev udtrykt ønske om opdatering fra advokat på en konkret retssag omhandlende afd. 601-0. Siden OB-mødet er der kommet en afgørelse, og afdelingen er informeret.

Penneo dokumentnøgle: 3KTKU-YKXZ-ILGJ-UK1V1-YJD1H-YXBK0

Med venlig hilsen

Lotte Hodgett-Richardson

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: 130.226.xxx.xxx

2024-11-19 10:57:32 UTC



Lotte Hodgett-Richardson

Lejerbo CVR: 18213419

Underskriver

På vegne af: Lejerbo

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

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-11-19 11:58:37 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>**