

Dagsorden for møde i organisationen for Brøndby Boligselskab

Nygårds Plads 27,1., 2605 Brøndby



Udsendt den 11. oktober 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
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.	
03.	Referat fra sidste OB-møde	Godkendelse af referat fra møde i organisationsbestyrelsen d. 18. september 2024. Bilag 03.01 Referat.	
04.	Opgaveliste	Godkendelse af opgaveliste. Bilag 04.01 Opgaveliste.	
Beslutningspunkter (B)			
05.	Strategi for trækingsret, dispositionsfond og arbejdskapital (B)		
	<u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB drøfter og godkender forslag til strategi for trækingsret, dispositionsfond og arbejdskapital.		
	<u>Baggrund:</u> Boligorganisationens egenkapital består af midler i dispositionsfonden og arbejdskapitalen. Derudover råder boligorganisationen over en særlig trækingsret i Landsbyggefonden. Organisationsbestyrelsen har ansvaret for disse midlers anvendelse indenfor almenboliglovens rammer.		
	For at sikre den bedst mulige anvendelse af de midler, som Brøndby Boligselskab har til rådighed, er udarbejdet forslag til en strategi. Strategien indeholder:		
	1. De lovgivningsbestemte rammer		
	2. Mål for anvendelsen af trækingsretten, dispositionsfonden og arbejdskapitalen		
	3. Kriterier for bevilling af midler		

Udsendt den 11. oktober 2024

	<p>4. Krav til ansøgning om støtte 5. Støtteformer 6. Tildeling af støtte 7. Eksempler på støtte Strategien indeholder således principper og kriterier for prioritering af de begrænsede midler og retningslinjer for behandlinger af de konkrete støtteansøgninger samt eksempler på, hvad der vil kunne støttes. Strategien vil senest blive evalueret efter et år.</p> <p><u>Bilag 05.01</u> Forslag til strategi for trækingsret, dispositionsfond og arbejdskapital.</p>
06.	<p>Turning Tables (B)</p> <p><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.</p> <p><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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Det er endvidere vurderingen, at den boligsociale helhedsplan, som er planlagt videreført med deres mangeartede indsats, vil kunne dække bl.a. en bred gruppe af unges forskellige behov.</p>
07.	<p>Godkendelse af rådighedskatalog for afdeling 607-0, Hallingparken (B)</p> <p><u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB godkender det råderetskatalog for afd. 607-0, Hallingparken, som blev vedtaget på afdelingsmødet den 24. september 2024.</p> <p><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.</p> <p><u>Bilag 07.01</u> Afd. 607 Råderetskatalog.</p>

Udsendt den 11. oktober 2024

08. Mågegener (B)

Indstilling:

Det indstilles, at OB drøfter den ikke uvæsentlige risiko for en udeblivende effekt af foreslåede tiltag.

I fald OB ønsker en indsats af den foreslåede karakter, foreslås det at OB godkender, at den foreslåede indsats i Stranden gennemføres som forsøg med støtte fra Dispositionsfonden i 2024 med 62.243 kr. og i 2025 med 169.596 kr. under forudsætning af, at afdelingerne i Stranden for 2026, 2027 og 2028 kan tilslutte sig at dække de efterfølgende årlige udgifter via indarbejdelse i deres respektive budgetter for 2026 og efterfølgende år. Hvis indsatsen har den ønskede effekt, vil andre afdelinger principielt kunne opnå tilsvarende støtte.

Baggrund:

På OB-møde den 18. september 2024 blev det besluttet, at der skulle udarbejdes et nyt forslag vedr. mågegener dækkende alle boligselskabets afdelinger.

Til mødet var der forslag om en indsats for afdelingerne i Stranden støttet via Dispositionsfonden i 2024 med 62.243 kr. og i 2025 med 169.596 kr. under forudsætning af, at afdelinger (605-0 – 609-0) for 2026, 2027 og 2028 kan tilslutte sig at dække de efterfølgende årlige udgifter via indarbejdelse i deres respektive budgetter for 2026 - 2028. Forslaget var afstedkommet af oplevede væsentlige gener fra måger i Stranden.

Den type indsats, som indgår i forslaget er:

1. "Her og nu".

Der placeres en "BirdAlert" inkl. lyd og "BirdAlert Scareman" på dem af de flade hustage, der er mest centralt beliggende i området, dog ikke lavhusene, da det vil give støjgener for beboere.

2. "1-3-årig periode".

2.1. Sprøjtning af mågereder i perioden medio april – ultimo juli.

2.2. Fjernelse af mågereder primo august.

3. Permanente tiltag.

"BirdAlert" og "BirdAlert Scareman" forbliver permanent installeret.

Indsats i Stranden

Indsatsen vil i givet fald betyde en investering på kr. 55.000 til el-arbejder samt montering af faldsikringer på tage. Og efterfølgende driftsudgifter for alle 5 afdelinger fordelt på følgende år.

- 2024 - kr. 7.243
- 2025 - kr. 169.596
- 2026 - kr. 169.596
- 2027 - kr. 162.353
- 2028 - kr. 28.971

Indsats i Kirkebjerg – Brokær – Brøndby Nord

Udsendt den 11. oktober 2024

	<p>Indsatsen vil i givet fald betyde en investering på kr. 55.000 til el-arbejder samt montering af faldsikringer på tage i afd. 603-0 og 604-0 og efterfølgende driftsudgifter for alle 3 afdelinger fordelt på følgende år.</p> <ul style="list-style-type: none">• 2025 - kr. 140.625• 2026 - kr. 140.625• 2027 - kr. 140.625• 2028 - kr. 28.971 <p>Der gøres opmærksom på, at der er en ikke uvæsentlig risiko for en udeblivende effekt. Det er nemlig sådan, at de af Brøndby Boligselskabs boliger, der ligger tæt på bebyggelser, der tilhører andre boligforeninger, kan risikere ikke at opleve den samme/en begrænset effekt af mågebekæmpelsen, såfremt disse bebyggelser ikke har gjort tiltag mod begrænsning af måger.</p> <p><u>Bilag 08.01</u> Måger-Indstilling 601-603-604 (bilag for 605-609 indgik i forrige møde).</p>
09.	<p>Fejring af 50-års jubilæum i Hallingparken</p> <p><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.</p> <p><u>Baggrund:</u> Afdelingsbestyrelsen for afd. 606-0, Hallingparken ønsker at markere afdelingens 50-års jubilæum med en fejring i forbindelse med deres høstfest den 12. oktober. I den forbindelse søger de om økonomisk støtte til afholdelse af arrangementet. Styregruppen for arrangementet har udarbejdet et budget, som beløber sig til 20.000 kr. Budgettet er til snacks, mad og drikke samt aktiviteter. Der vil således være nogle aktiviteter for både børn og voksne i samarbejde med Turning Tables. Der er i OB's budget for 2024 tilstrækkeligt ubrugte midler til at kunne dække udgiften.</p> <p><u>Bilag 9.01</u> budget.</p>
10.	<p>Varsling af stigning fjernvarmepriserne</p> <p><u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB godkender en generel forhøjelse af aconto varmebidraget med 19,5 % for alle lejemål i afdelingerne.</p> <p><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 drives af VEKS. De sidste 4,5 % skyldes en overdækning, som er tilbagebetalt til forbrugerne i priserne for 2024.</p> <p>Når forsyningen varsler en stor prisstigning på fjernvarme, er der to muligheder:</p>

Udsendt den 11. oktober 2024

1. Organisationsbestyrelsen godkender en generel forhøjelse af aconto varmebidraget for alle lejemål i afdelingerne.
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**

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. Beregningen er foretaget ud fra et skøn på, hvor stor den overenskomstmæssige stigning vil være i 2026.

Udsendt den 11. oktober 2024

	<p>Samtidig vil der kunne fjernes en manuel proces i forbindelse med udarbejdelse af regnskaberne.</p>
12.	<p>Fremtidige møder (B)</p> <p><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.</p> <p><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.</p>
13.	<p>Lukket punkt</p>
14.	<p>Vand-, el- og kloakledning til forsyning af ejendommen beliggende Storekær 45 (Kravlegården)</p> <p><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).</p> <p><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.</p> <p>I forlængelse heraf er udarbejdet forslag til servitut for vand-, el- og kloakledning til forsyning af ejendommen beliggende Storekær 45, 2605 Brøndby (Kravlegården).</p> <p>Vi er blevet bedt om eventuelle bemærkninger til servitutteksten og tinglysningsridset servituttet, som ved vores godkendelse vil blive tinglyst på vores ejendom.</p> <p>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 opførelse af Kravlegården.</p> <p><u>Bilag 14.01: Servitut om ledninger – prøvetinglysning</u> <u>Bilag 14.02: Tinglysningsrids</u></p>
	<p>Kl. 18.00 Spisepause 30 min</p>

Udsendt den 11. oktober 2024

Orienteringspunkter (O)	
15.	Nyt fra formanden Referat af møde med Borgermesteren 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 <ul style="list-style-type: none">- Status for drift og administration, herunder Almen Indkøb (superbruger).- Referat af møde med Christina Krogh fra Fremtidens Brøndby Strand vedr. parkering.- Forretningsfører, den videre proces.- Gennemgang af serviceværdikæden – planen for administration og drift samt møder med OB og afdelingsbestyrelser.- Planer for resten af 2024 (sætte holdet) og planer for 2025.
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 eventalforpligtigelse 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</u> Egenkapitaloversigt
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.

Udsendt den 11. oktober 2024

	<p>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.</p> <p>Der blev bedt om en samlet pris på hele Brøndby Boligselskab, for at få glæde af stordrift.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Forslag om, at personale i Stranden kun kunne optjene op til 10 dages afspadsring på vintertjenesten, og at øvrig tid skulle udbetales, for ikke at affolke afdelingen i forårsmånederne pga. afspadsring, er ikke endeligt afklaret.</p>
21.	<p>Ladestandere</p> <p>Følgende er status pr. 8. oktober 2024.</p> <p>Ladestanderne er installeret i alle afdelinger, undtaget i afd. 604.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p>
22.	<p>Ekstern lejer til Nygårds Plads 27, 1 th.</p> <p>Der er nu underskrevet kontrakt på udlejning af vores ekstra kontorlokaler på Nygårds Plads 27. De udlejede kontorlokaler vil blive tilføjet 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.</p>
23.	<p>Eventuelt</p>

Dagsorden for møde i organisationen for Brøndby Boligselskab

Nygårds Plads 27,1., 2605 Brøndby



Udsendt den 11. oktober 2024

Med venlig hilsen

Lotte Hodgett-Richardson