

# Dagsorden for møde i organisationen for Brøndby Boligselskab

Nygårds Plads 27,1., 2605 Brøndby



Udsendt den 22. november 2024

Dagsorden		Mandag den 2. december 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
		Jeanette Byskov	JBY Sekretær
01.	Referent	Jeanette Byskov	JBY Sekretær
02.	Dagsorden	Godkendelse af dagsorden.	
03.	Referat fra sidste OB-møde	Godkendelse af referat fra møde i organisationsbestyrelsen d. 24. oktober 2024.  <u>Bilag 03.01</u> Referat	
04.	Opgaveliste	Godkendelse af opgaveliste.  <u>Bilag 04.01</u> Opgaveliste	
<b>Beslutningspunkter (B)</b>			
05.	<b>Budgetstrategi</b>	<u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB drøfter og godkender forslag til budgetstrategi for 2026.  <u>Baggrund:</u> OB besluttede på deres møde den 18. september 2024, at administrationen skulle arbejde videre med budgetstrategi for 2026 med henblik på endelig godkendelse på OB-møde den 2. december 2024.  Budgetstrategien tager udgangspunkt i den økonomiske redegørelse, som indgik i mødet den 18. september og de udfordringer, som er i forhold til nødvendige henlæggelser til afdelingernes vedligeholdelse af bygninger m.v., effektiv drift af afdelingerne og huslejer på et rimeligt niveau.	

Udsendt den 22. november 2024

	<p>I forlængelse af de udredte udfordringer er udarbejdet et forslag til budgetstrategi for BB som indeholder foreløbige budgetmål for afdelingernes budget 2026, tidsplan for budgetlægningen samt skabelon for konkrete mål og handlinger for afdelingerne. I forhold til det tidligere forslag er der justeret i målene på baggrund af den ekstraordinære opdatering af afdelingernes vedligeholdelsesplaner, som er afledt af de gennemførte eksterne granskninger. Opdateringerne er i strategien er markeret med rødt. Først og fremmest er ændret i tidshorizonten for, hvornår det påregnes realistisk, at de opsparede henlæggelser kan komme på niveau med regionsgennemsnittet.</p> <p>Samlet set vil strategiens mål for henlæggelser betyde, når der ses bort fra den allerede aftalt helt ekstraordinære stigning for Kirkebjerg, at huslejen i gennemsnit med strategien for BB vil stige 1,7 % om året i en længere årrække. Derudover kommer den almindelige prisudvikling. Da der ikke kan nås at spare op til en række større vedligeholdelsesarbejder, som skal gennemføres inden for kort tid, vil disse blive lånefinansieret og vil udløse særskilte huslejestigninger. Den overvejende del heraf vil være som LBF-støttede helhedsplaner – f.eks. for afdelingerne i Stranden. Fremover skal påregnes mindre grad af støtte fra Landsbyggefonden.</p> <p><u>Bilag 05.01</u> Budgetstrategi for 2026</p>
06.	<p><b>Strategi for trækingsret, dispositionsfond og arbejdskapital (B)</b></p> <p><u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB drøfter og godkender forslag til strategi for trækingsret, dispositionsfond og arbejdskapital.</p> <p><u>Baggrund:</u> Bolitgorganisationens 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.</p> <p>For at sikre den bedst mulige anvendelse af de midler, som Brøndby Boligselskab har til rådighed, er udarbejdet forslag til en strategi. Strategien indeholder:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. De lovgivningsbestemte rammer</li><li>2. Mål for anvendelsen af trækingsretten, dispositionsfonden og arbejdskapitalen</li><li>3. Kriterier for bevilling af midler</li><li>4. Krav til ansøgning om støtte</li><li>5. Støtteformer</li><li>6. Tildeling af støtte</li><li>7. Eksempler på støtte</li></ol> <p>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 06.01</u> Forslag til strategi for trækingsret, dispositionsfond og arbejdskapital.</p>
07.	<p><b>Nytårstaffel</b></p> <p><u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB drøfter og godkender, at der afholdes nytårstaffel torsdag den 16. januar kl. 17:00 i Café Perlen og at udgiften på 10.000 kr. dækkes af OB-budget i 2025.</p>

Udsendt den 22. november 2024

	<p><u>Baggrund:</u> Organisationsbestyrelsen ønsker at markere årsskiftet ved at afholde et nytårstaffel for alle beboerdemokrater og ansatte. Ved arrangementet vil formand og forretningsfører tale om året der er gået og hvilke mål, der er for 2025 henholdsvis ud fra OB's og administrationens perspektiv. Arrangementet foreslås afholdt på Café Perlen som en stående buffet, hvortil der er bestilt receptionsmenu udefra og hvortil der vil blive serveret et glas champagne. Derudover vil der være øl og sodavand.</p> <p><u>Bilag 07.01:</u> Receptionsmenu</p>
08.	<p><b>Adfærdskodeks</b></p> <p><u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB drøfter og godkender forslag til opdateret adfærdskodeks.</p> <p><u>Baggrund:</u> Der er udarbejdet en opdateret version af "Adfærdskodeks og etiske regler for organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelser i Brøndby Boligselskab"</p> <p>Dokument omhandler regler om:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Honorarer og diæter</li><li>• Tabt arbejdsfortjeneste</li><li>• Rejser</li><li>• Gaver, jubilæer og fødselsdage</li><li>• Tavshedspligt/habilitet</li><li>• Henvendelser til administrationen</li><li>• Adfærdskodeks for bestyrelsesmøder og OB møder</li></ul> <p><u>Bilag 08.01</u> Forslag til Adfærdskodeks</p>
09.	<p><b>Fejring af 50-års jubilæum i Hallingparken - ulige nr.</b></p> <p><u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB godkender, at der bevilges 20.000 kr. fra arbejdskapitalen i 2024 som støtte til afd. 607-0 til fejring af 50-års jubilæum i afdelingen.</p> <p><u>Baggrund:</u> Afdelingsbestyrelsen for afd. 607-0, Hallingparken ønsker at markere afdelingens 50-års jubilæum med en fejring. I den forbindelse søger de om økonomisk støtte til afholdelse af arrangement. Der er ansøgt om et tilskud på 20.000 kr.</p>
10.	<p><b>Lukket punkt</b></p>

Udsendt den 22. november 2024

	<b>Kl. 18.00 Spisepause 30 min</b>
<b>Orienteringspunkter (O)</b>	
11.	<p><b>Nyt fra formanden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Referat fra Lejerbos bestyrelsesseminar den 8. og 9. november 2024 i Århus.</li> <li>- Referat af styringsdialogmøde med Borgermesteren og Kommunaldirektøren den 27. november.</li> <li>- Forretningsførerstilling.</li> <li>- Oplæg til weekend-seminar for OB i foråret.</li> </ul>
12.	<p><b>Nyt fra Lejerbos bestyrelse</b></p> <p>Der har været hovedbestyrelsesmøde den 29. oktober 2024 og referat er lagt på Infoportalen.</p>
13.	<p><b>Nyt fra forretningsføreren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Status for drift og administration, herunder lokalinspektør i Stranden og diverse rekruttering samt julearrangement</li> <li>- Nyt vedr. sammenlægning af DAB og Lejerbo, herunder dialogmøder primo 2025</li> <li>- Status på erhvervslejemål, herunder Mejsely (Hallingparken 22A) og Kiosk (Hallingparken 5)</li> <li>- Status på godkendelse af den kommende boligsociale helhedsplan for 2025 – 2029 på afdelingsmøder.</li> </ul>
14.	<p><b>Egenkapital</b></p> <p>Lejerbo har udarbejdet en opdateret oversigt for boligorganisationens egenkapital. Oversigten viser, at der pt. er et disponibelt beløb på 4,3 mio. kr. i dispositionsfonden i 2024, og det vil inden for et par år falde til ca. 2 mio. Der er fortsat en eventualforpligtigelse vedr. Hørsdammen på ca. 4 mio. kr.</p> <p>I arbejdskapitalen er der nu disponibelt 887.000 kr., og den vil stige jævnt i de kommende år. I trækingsret er der ca. 19 mio. kr. ved udgangen af 2024, og den vil i de kommende år være stigende.</p> <p>Siden sidste møde er konstateret, at tidligere OB-beslutning på møde den 16. januar 2023 vedr. tilskud på 225.000 kr. inkl. moms fra dispositionsfonden til tryghedsskabende video i afd. 609 og 921, ikke har fremgået af oversigten. Det fremgår nu i dispositionsfonden for 2025.</p> <p>Endvidere fremgår af dispositionsfonden den samlede udgiftsramme for mågeinstansen afsat i 2025.</p> <p>Endelig er reserveret støtte fra trækingsretten til nedgravede affaldsløsning i afd. 601-0, flyttet til 2027.</p> <p><u><a href="#">Bilag 14.01 Egenkapitaloversigt</a></u></p>
15.	<p><b>OB- økonomi</b></p> <p>OB's konto 502 (mødeudgifter, kontingent mv.) er der i 2024 budgetteret med 800.000 kr. Status er, at der indtil dato er brugt ca. 170.000 kr. Budgettet for 2025 er sat ned til 540.000 kr. Se også pkt. 24.</p> <p>Udgifter for konto 501 (bestyrelsesvederlag), 512 (forretningsførelse), 513 (kontorholdsudgifter), 514 (kontorlokaleudgifter) og 512 (revision) foreligger pt. i en form, hvor der først ved</p>

Udsendt den 22. november 2024

	<p>regnskabsafslutning kan dechifrereres mellem udgifter til administrationsselskab og boligselskab. Det forudsættes, at boligorganisationens udgifter ligger inden for det budgetterede jf. sidste års regnskab.</p> <p>Eventuelt uforbrugte midler vil ved overskud i boligorganisationens regnskab for 2024 blive overført til arbejdskapitalen.</p> <p><u>Bilag 15.01</u> Konto 502</p>
16.	<p><b>HP4</b></p> <p>Der er vedlagt en opdateret orientering fra Lejerbos projektchef. I opdateringen gøres blandt andet rede for status i forhold til Sweco, kommunens behandling af byggesagen og genhusning i 'Stranden'.</p> <p><u>Bilag 16.01</u> Opdateret status for HP4 (høj- og lavhuse)</p>
17.	<p><b>Horsedammen</b></p> <p>Vi har igennem året arbejdet med at finde muligheder for at sikre den bedst mulige kvalitet i projektet under de givne omstændigheder, samt skabe et robust økonomisk grundlag for at få sagen til at hænge så godt sammen, at vi tør anbefale at iværksætte næste fase. Planen er en kombination af flere greb, som i første omgang gennemgås og tilrettelægges nærmere med formanden for byggeudvalget i uge 48. Hvis formanden kan godkende planen, så indkaldes byggeudvalget kort tid efter med henblik på en godkendelse af "slagplanen" for sagen. Det er vores håb, at der foreligger en 'skæbneafklaring' om sagens videre forløb inden årets udgang.</p>
18.	<p><b>ABA-anlæg Højhuse i Stranden</b></p> <p>Status for brandsikring af højhuse i Stranden ved etablering af røgdluftningslem i toppen af hver elevator samt et ABA-anlæg (automatisk brandalarmeringsanlæg) er, at rådgiver har udarbejdet et fuldt dækkende budget og tidsplan, som er forudsætning for videre ansøgning om støtte fra trærkningsretten. Ansøgningens endelige fremsendelse til LBF'en afventer Lejrerbo-godkendelse.</p> <p>Der er indgået aftale med brandrådgiveren, som skal udarbejde en såkaldt brandstrategirapport, som vil være færdig senest medio november og parallelt hermed går teknisk rådgiver i gang med et myndighedsprojekt, der sammen med brandstrategirapporten danner grundlag for ansøgning om byggetilladelse. Den store usikkerhedsfaktor er, hvor lang tid det tager at få en byggetilladelse.</p> <p>Tidsplanen er på det nuværende grundlag:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Myndighedsprojekt og brandstrategirapport klar medio november</li><li>• Byggetilladelse i februar 2025</li><li>• Udførelsesprojekt klar marts 2025</li><li>• Tilbudsindhentning og kontrahering klar maj 2025</li><li>• Anlæg afleveret og fuldt idriftsat i september 2025</li></ul> <p>Senest melding fra rådgiver er, at vi fortsat er inden for planens tidsrammer.</p>

Udsendt den 22. november 2024

19.

**Ladestandere**

Ladestanderne er installeret i alle afdelinger, undtaget i afd. 604. I afd. 605-0 arbejdes på en løsning med udvidelse af antallet af p-pladser for at give plads til ladestandere. Der skal fremsendes materiale til kommunen vedrørende de nye p-pladser og administrationen er i dialog med bestyrelsen om det videre.

Der er et ladeområde i afd. 601 (ved Kirkebjerg 23). Der er ladestanderne gjort klar af Norlys d. 14/11 og afventer målerinstallation fra Dansk Kabel TV, som d. 15/11 har sendt mail om at de vil installere måler d. 3/12.

Her er oversigt over de enkelte afdelingers ladestandere og hvad der mangler i de enkelte afdelinger:

Afd.	Etablering af ladestandere	APP	Opdeling intern/ekstern pris	Mærke af standere	Skiltning om parkeringsregler for brug af ladestandere
601	Etableret	X	X	X	X
603	Etableret	X	X	X	X
604	Afventer etablering				
605	Etableret	X	X	X	X
606	Etableret	X	X	X	
607	Etableret	X	X	X	X
608	Etableret	X	X	X	X
609	Etableret	X	X	X	
921	Etableret	X	X	X	X

Skiltningen, der mangler i afd. 606 og 609 skyldes, at der 1/12 starter nyt parkeringsselskab op, der sætter skilte op ved opstart.

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).

Udsendt den 22. november 2024

20.	<p><b>Ekstern lejer til Nygårds Plads 27, 1 th.</b></p> <p>De ekstra kontorlokaler på Nygårds Plads 27 er nu gjort klar til den nye lejer, som er flyttet ind den 1. december. Klargøringsarbejderne med henblik på adskillelse fra BB-administrationens kontorarealer beløber sig nu samlet beløbet til ca. 281.000 kr. De yderligere udgifter i forhold til sidste møde er ekstra udgifter som følge af nødvendig køling af elektriske installationer, hvor der nu er en del flere enheder, der alle udvikler varme. Ombygningsudgifterne finansieres via OB's budget, hvor der er et væsentligt mindre forbrug end budgetteret. Udgifternes fordeling fremgår af bilag. Som det ser ud nu, er investeringen tjent hjem i løbet af ca. 1½ år, altså inden for den 2-årige uopsigelige periode.</p> <p><u>Bilag 20.01</u> Udgiftsoversigt for ombygningen</p>
21.	<b>Eventuelt</b>

Med venlig hilsen

Lotte Hodgett-Richardson