

Referat fra møde i organisationen for Brøndby Boligselskab

Nygårds Plads 27,1., 2605 Brøndby



Udsendt den 25. februar 2025

Dagsorden		Mandag den 3. februar 2025 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 Forretningsfører
		Troels Buch Kristensen	TKR Forvaltningskonsulent
		Jeanette Byskov	JBY Sekretær
Deltagere fra Lejerbo		Brian Hartmann Nielsen	BHN Projektchef
01.	Referent	Jeanette Byskov	JBY Sekretær
		<i>Godkendt.</i>	
02.	Dagsorden	Godkendelse af dagsorden. <i>Godkendt med ekstra punkt vedrørende sommerferietilbud.</i>	
03.	Referat fra sidste OB-møde	Godkendelse af referat fra møde i OB d. 2. december 2024. <i>Godkendt.</i> <u>Bilag 03.01</u> Referat	
04.	Opgaveliste	Godkendelse af opgaveliste. <i>Godkendt.</i> <u>Bilag 04.01</u> Opgaveliste	
Beslutningspunkter (B)			
05.	HP4 – Lukket punkt (B)		
06.	Horsedammen Seniorboliger (O)		
		I december måned havde vi planlagt "genstart" af samarbejdet omkring realiseringen af projektet, efter nøje at have vurderet økonomi, projektændringer, kvalitet og projektets sammenhængskraft.	
		Det måtte vi desværre aflyse, da HOFOR via vores totalrådgiver pludselig sendte os til tælling med et helt uforståeligt krav om fuld tilslutningsafgift for Brøndby Boligselskabs projekt.	
		I januar måned har vi sammen med vores advokat drøftet sagen med HOFOR, som nu er enige i vores projektforsættning om, at Brøndby Boligselskab IKKE skal betale tilslutningsafgifter for	

Udsendt den 25. februar 2025

	<p>kloak til vores projekt. Vi har på baggrund af denne glædelige nyhed aftalt næste møde med byggeudvalget d. 6.2.2025, hvor vi genoptager mødet som blev aflyst i december. Brian Hartmann deltager i mødet og kan uddybe orienteringen – og svarer på eventuelle spørgsmål til projektet.</p>
07.	<p>Beboerhåndtering i Byggesager, Brøndby Strand 2025 – 2029 – (B)</p> <p><u>Beslutning:</u> <i>Punktet rykkes til kommende OB-møde.</i></p>
08.	<p>Lommepengeprojekt – (B)</p> <p><u>Beslutning:</u> <i>Godkendt.</i></p> <p><u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB godkender, at der i de afdelinger, som ønsker at drage nytte af ordningen, afsættes midler til lommepengejobbere i det kommende budget for 2026.</p> <p><u>Baggrund:</u> Sekretariatet for den boligsociale helhedsplan Brøndby Strand har bedt OB om en stillingtagen til lommepengeindsats målrettet unge i alderen 13 – 14 år. Formålet med projektet er at give de unge en tidlig indføring i arbejdsmarkedets krav og regler i trygge og støttende rammer. Der anmodes om et årligt bidrag i forhold til hvor mange unge, der ønskes gennem forløbet. Administrationen anbefaler en årlig stillingtagen.</p> <p><u>Bilag 08.01 – Lommepengeindsats</u></p>
09.	<p>Brandsikring i afdeling 604-0 (B)</p> <p><u>Beslutning:</u> <i>Godkendt.</i></p> <p><u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB bekræfter resultatet af den afholdte mailvotering om godkendelse af anvendelse af trækningsretten på 800.000 kr. (2/3 af det samlede beløb, som er det maksimale vi kan søge trækningsretten om støtte til) til brandsikring af lavhuse i afdeling 604.</p> <p><u>Baggrund:</u> Efter påbud fra Brøndby Kommune skal der gennemføres en brandsikring af lofttrum i form af i første omgang udskiftning af loftlemme. Det beløber sig samlet til 1,2 million kr. Udgifterne fordeler sig på:</p> <p><i>Udskiftning af loftlemme: 800.000 kr.</i> <i>Rådgivning: 200.000 kr.</i> <i>Uforudsete udgifter: 200.000 kr.</i></p>

Udsendt den 25. februar 2025

	<p>Den resterende del på 400.000 kr. finansieres af afdelingens opsparede henlæggelser til planlagte vedligeholdelsesarbejder i 2026 (det tidspunkt, hvor vi tidligst kan trække beløbet i vedligeholdelsesplanen).</p>
10.	<p>Organisationsbudget – (B)</p> <p><u>Beslutning:</u> <i>Budgettet ser fornuftigt ud. Indstillingen blev godkendt.</i></p> <p><u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB godkender budgetforslag 2026 for BB.</p> <p><u>Baggrund:</u> Forud for afdelingernes budgetlægning for 2026 skal OB godkende et budget for boligorganisationen, som ligger til grund for de administrationsudgifter pr. enhed, der skal opkræves. Det samlede administrationsbidrag vil stige med 2,7 pct. fra 2025 til 2026. Administrationsbidraget til Lejerbos administration stiger med 4,2 pct. og det til boligorganisationen falder med 10,5 pct. Administrationsbidraget fremgår af note 7 på side 5.</p> <p><u>Bilag 10.01</u> - Budgetforslag 2026 for BB</p>
11.	<p>Lønfordelingsnøgler (B)</p> <p><u>Beslutning:</u> <i>Indstillingen blev godkendt.</i></p> <p><u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB godkender de foreslåede lønfordelinger med henblik på ikrafttræden for første lønkørsel.</p> <p><u>Baggrund:</u> OB behandlede på mødet den 24. oktober 2024 forslag til ændret fordeling af lønudgifter for afd. 609-0 og 921-0, som ikke er trådt i kraft endnu. Der har imidlertid vist sig behov for en yderligere opdatering af fordelingsnøglerne. Dette for at gøre dem mere dækkende og tydeliggøre, hvad fordelingerne er baseret på.</p> <p>I fordelingen for s111 har det vist sig, at afdeling 609-0 og 921-0 ikke har været indeholdt. Endvidere mangler en lønfordeling mellem afdeling 603-0 og 604-0. Ved den seneste opdatering er lønfordelingsnøglerne udregnet efter antal lejemålsenheder, hvilket også af de mulige opgørelsesmåder er den, som bedst afspejler det opgavefelt, som lønnen relaterer sig til.</p> <p>Det medsendte forslag til lønfordeling er derfor baseret på afdelingernes antal lejemålsenheder, som det fremgår af medsendte notat.</p> <p><u>Bilag 11.01</u> - Lønfordelingsnøgler</p>

12.	<p>Godkendelse af råderetskatalog for afdeling 605-0, Ulsøparken (B)</p> <p><u>Beslutning:</u> Godkendt.</p> <p><u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB godkender råderetskatalog for afdeling 605, Ulsøparken, som blev vedtaget på afdelingsmødet den 18. december 2024.</p> <p><u>Baggrund:</u> Der er udarbejdet et råderetskatalog i afdeling 605-0. Afdelingsmødet den 18. december 2024 vedtog rådighedskataloget. Efterfølgende skal det godkendes af OB, for at det endeligt kan træde i kraft.</p> <p><u>Bilag 12.01</u> – Afd. 605 Råderetskatalog</p>
	Kl. 18.00 Spisepause 30 min
Orienteringspunkter (O)	
13.	<p>Nyt fra formanden (O)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der afholdes et møde med Brøndby Kommune om Turning Tables fredag den 7. februar 2025. Kommunen ønsker at drøfte emnet. - Tirsdag den 4. februar 2025 holdes dialogmøde med DAB/Lejerbo omkring sammenlægningen. - Nyårstaffel – det var et rigtig hyggeligt arrangement, dog var det skuffende, at der ikke var flere deltagende.
14.	<p>Nyt fra Lejerbos bestyrelse (O)</p> <p>-</p>
15.	<p>Nyt fra forretningsføreren (O)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Status for udlejning på ekstern lejer til Nygårds Plads 27, 1.th. – <i>Alt kører problemfrit.</i> - Evaluering af nytårstaffel for ansatte og bestyrelser – <i>Det var et hyggeligt arrangement.</i> - Sammenlægning af Lejerbo og DAB – status og kommende dialogmøde den 4. februar 2025. - Landsrepræsentantskabsmøde i maj – <i>Det er vigtigt med deltagelse.</i> - Turning Tables – Afklaring af kontraktmæssige forhold. - Ladestandere – Status for implementering – <i>Administrationen arbejder videre med projektet.</i> - Boligsocial indsats – Status for afdelingsmøder i Stranden og Nord med godkendelse af ny Boligsocial Helhedsplan 2025-2029 - <i>Det er kun afdeling 606, som der mangles godkendelse fra.</i> - Tilbage melding fra OB på invitationer, referater fra afdelingsmøder m.v. Vi bruger tid på at rykke for svar – <i>Vi ønsker hurtigere svar.</i> - OB seminar - <i>Vi fastholder, at weekendseminaret afholdes 28. februar – 1. marts 2025.</i> - Almenindkøb – endelig status er klar til april. - Vintervedligehold - vi tager det på OB-møde i april.

Udsendt den 25. februar 2025

16.	<p>ABA-Anlæg i Højhuse i Stranden – (O)</p> <p>Det har trukket ud med at få ansøgning klar til myndighedsbehandling, og det er først sket medio januar, som ifølge tidsplanen skulle have været klar medio november.</p> <p>Ifølge tidsplanen skulle byggetilladelse være klar i februar, så vi håber på en hurtig sagsgang i kommunen.</p> <p>Der er en månedlig udgift på til leje af ABA-anlæg, som beløber sig til 56.878 kr., som deles med 25% til afd. 605-0, 25 % til 606-0 og 50 % til 607-0.</p>
17.	<p>Egenkapital – Status for organisationens egenkapital (O)</p> <p>Der foreligger først til næste møde en opdateret oversigt for boligorganisationens egenkapital, da der mangler opdaterede data fra LBF.</p> <p>I forhold til oversigten fra december er det udelukkende det på december mødet besluttede tilskud fra arbejdskapitalen til jubilæumsarrangement i 607-0, som ikke fremgår.</p>
18.	<p>Arbejdsmarkeds feriefond 2025</p> <p>Lejerbo tilbyder, med støtte fra arbejdsmarkedets feriefond, sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have mulighed for at komme på ferie. Ønsker boligorganisationen, at der gives denne mulighed, forudsætter det medfinansiering på 350 kr. pr. deltager.</p> <p><i>OB besluttede at medfinansiere op til 40 deltagere. Der reserveres således 14.000 kr. i arbejdskapitalen i 2025 til formålet. Der skal information om tilbuddet ud til beboerne, som aftales nærmere med Lejerbo. Lejerbo vil annoncere på deres hjemmeside og sende opslag, som kan hænges op i opgangene.</i></p>
19.	<p>Eventuelt</p> <p><i>Kan afdelingsmøderne rykkes til september måned? Det kan de i princippet godt, dog kan budgetterne ikke ændres så sent på året. De kan kun præsenteres for beboerne, da vi forhandler budgetter med Lejerbo senest den 15. maj.</i></p> <p><i>BL holder forsamlingshusmøde hver halve år. Næste møde finder sted den 1. oktober 2025, og dette kolliderer med OB-møde, som afholdes samme dag.</i></p>