

Dagsorden for møde i organisationen for Brøndby Boligselskab

Nygårds Plads 27,1., 2605 Brøndby



Udsendt den 31. marts 2025

Dagsorden		Tirsdag den 8. april 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
		Patrick Balle Jensen	PAB	Forvaltningskonsulent
		Jeanette Byskov	JBY	Sekretær
Deltagere fra Lejerbo		Glen Østergaard		Chefkonsulent - drift, vedligehold, indkøb og udbud
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. 28. februar 2025. <u>Bilag 03.01</u>		
04.	Opgaveliste	Godkendelse af opgaveliste. <u>Bilag 04.01</u> Opgaveliste		
Beslutningspunkter (B)				
05.	Evaluering af almenindkøb (O)			
	Glen Østergaard, Chefkonsulent, AlmenIndkøb (AI) deltager i mødet og vil give en status på: - Hvordan det går med at bruge AI-leverandører (aftaler med elektriker, tømrer, VVS og fraflytning) og i forhold til de indmeldte forventede omsætningsbeløb. - En vurdering af besparelser opnået siden BB tilsluttede sig for AI. - AI's planer for videre udvikling med nye udbud.			

Udsendt den 31. marts 2025

06.	HP4 (B) <u>Indstilling:</u> Der vil på mødet blive orienteret om status for sagen og givet en vurdering/anbefaling til OB. <u>Baggrund:</u> Der er som tidligere godkendt fremsendt såkaldt afvisningsbrev fra Lejerbos Byggeafdeling. Der er først for nylig modtaget svar fra Sweco, hvor de måske ikke overraskende er uenige i vores vurdering. Swecos svar er sendt ud i vores rådgiverkreds, og efter granskning af det vil der komme en vurdering/anbefaling til OB. Der vil på mødet blive orienteret yderligere om sagen.
07.	Horsedammen Seniorboliger (B) <u>Indstilling:</u> Der vil på mødet blive orienteret om status for sagen og givet en vurdering/anbefaling til OB. <u>Baggrund:</u> Der er tidligere orienteret om den nye og ærgerlige situation omkring entreprenøren på byggesagen, som er i betalingsstandsning, men kæmper for overlevelse. Vores advokat på sagen er blevet bedt om at udarbejde et indstillingsnotat til OB, hvor der gives en samlet vurdering/anbefaling om en videre vej herfra. Der vil på mødet blive orienteret yderligere om sagen.
08.	Besparelse på konto 114.3 Kontorhold (B) <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB godkender at der ved lukning af mailadresser for gårdmænd inkl. elever og driftslederen, lokalinspektører, varmemestre, driftsassistenten, SSC, administrative medarbejdere samt Café medarbejdere kan opnås en besparelse. <u>Baggrund:</u> Der er ikke behov for at have 2 mail systemer parallelt for de forskellige medarbejdergrupper i drift og administration, hvorfor det anbefales, at @bbsel mail for disse grupper lukkes. Vi vil herefter udelukkende bruge Lejerbo mailen. Bestyrelsernes @bbsel mails bibeholdes som de er i dag. <u>Bilag 08.01</u> Besparelspotentiale IT 2025
09.	Beboerhåndtering i Byggesag i Stranden (B) <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB godkender, at udgifterne til beboerhåndtering i byggesager, Brøndby Strand, finansieres af byggesagen med forbehold for dennes godkendelse.

Udsendt den 31. marts 2025

	Baggrund: Sekretariatet for den boligsociale helhedsplan Brøndby Strand har bedt OB om en stillingtagen til ansøgning til LBF om støtte til beboerhåndtering i renoveringsindsats i BS 2025 – 2029. Det er en ansøgning, som omfatter PAB, Tranemosegård samt afdelinger i Brøndby Boligselskab i Brøndby Strand, som har en byggesag i perioden 1. juni 2025 – 31. maj 2029. Brøndby Boligselskabs andel af medfinansieringen udgør for de 5 år i alt 2,7 mio. kr. Beløb i den størrelsesorden er ikke i perioden disponibel i hverken dispositionsfonden eller arbejdskapitalen. I PAB har man besluttet, at udgifterne til den beboerrelaterede indsats betales af byggesagen. Lejerbos Byggeafdeling har meldt positivt tilbage på at bruge denne model. Det boligsociale sekretariat har orienteret LBF om den problemstilling, at HP4 afventer godkendelse i BB. Alternativt kan der ske medfinansiering via afdelingsbeslutning ved kommende afdelingsmøde. <u>Bilag 09.01</u> – Beboerhåndtering i byggesager
10.	Budgetproces (B) Indstilling: Det indstilles, at OB tager økonomiafdelingens redegørelse til efterretning og fastholder den vedtagne tidsplan for budget 2026. Baggrund: På OB's møde den 3. februar 2025 blev spurgt om mulighederne for at rykke afdelingsmøderne, hvor budgetterne vedtages, til f.eks. september måned. Administrationen har i forlængelse heraf indhentet udtalelse i form af redegørelse fra Lejerbos økonomiafdeling. <u>Bilag 10.01</u> Budgetproces
11.	Vintertjeneste (B) Indstilling: Det indstilles, at OB drøfter evalueringen og godkender: - at administrationen indkalder afdelingernes lokalinspektører og varmemestre til møde om de konkrete muligheder for at insource vintertjenesten for 2025/26 og - at administrationen efter dette møde vender tilbage med et forslag til model for den fremtidige organisering af vintertjenesten, som understøtter øvrige effektiviseringstiltag for renholdelsen. Baggrund: I forbindelse med OB's evaluering af vintertjeneste på møde den 24. oktober 2024 blev det besluttet, at der i forbindelse med evaluering af vintervedligehold for 2024/25 skulle foreligge forskellige modeller for organiseringen (in-/outsourcing). Det er den samlede vurdering af vintertjenesten i 2024/25, at den har været god. <u>Bilag 11.01</u> Evaluering af Vintertjeneste

Udsendt den 31. marts 2025

12.	Adfærdskodeks (B) <u>Indstilling:</u> Det indstilles, at OB drøfter og godkender forslag til opdateret adfærdskodeks. <u>Baggrund:</u> Der er udarbejdet en opdateret version af 'Adfærdskodeks og etiske regler for organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelser i Brøndby Boligselskab'. Lejerbos jurister har gennemgået dokumentet og fremsat deres forslag til teksten under 'tabt arbejdsfortjeneste'. Dokument omhandler regler om: • Honorarer og diæter • Tabt arbejdsfortjeneste • Rejser • Gaver, jubilæer og fødselsdage • Tavshedspligt/habilitet • Henvendelser til administrationen • Adfærdskodeks for bestyrelsesmøder og OB-møder • Møder i afdelingerne <u>Bilag 12.01</u> Forslag til adfærdskodeks <u>Bilag 12.02</u> Mail fra Lejerbos jurist
Orienteringspunkter (O)	
13.	Nyt fra formanden (O)
14.	Nyt fra Lejerbos bestyrelse (O)
15.	Nyt fra forretningsføreren (O) - Brandsikring 604-0, Status for yderligere tiltag og finansiering heraf. - Sammenlægning af Lejerbo og DAB, Status for sagen. - Ladestandere, Status for implementering. - Nyt fra Lejerbos bestyrelse, henvisning til referater. - Orientering om udgifter til affaldsposer til beboerne – <u>Bilag 15.01</u>
16.	Turning Tables – Afklaring af kontraktmæssige forhold (O) På møder med afdelingsbestyrelser i Stranden samt i Brøndby Nord bliver i forbindelse med budget 2026 forespurgt om forslag om medfinansiering af Turning Tables.
17.	Fælles brug af beboerlokaler (O) Det var konklusionen efter møde i Driftsgruppen for Stranden den 22. januar, hvor de forskellige samarbejdsaftaler blev gennemgået, at selskabslokaler ikke kan adskilles fra cafélokaler, da

Udsendt den 31. marts 2025

	køkken og adgangsarealer er fælles for disse. Endvidere har der været behov for nogle samarbejdsaftaler, som ville være tilstrækkelig fleksible i forhold til fremtidige ændringer i aktiviteter i fælleslokalerne. Endelig var der behov for at tydeliggøre og forenkle opdelingen mellem driftsgruppens (styregruppe) og ejendomskontorets (udfører) opgaver. På baggrund heraf er udarbejdet et nyt sæt samarbejdsaftaler, som vil blive behandlet på kommende driftsgruppemøde forinden en videre behandling i afdelingsbestyrelsen forud for godkendelse på afdelingsmøder. Med hensyn til motionsklubben er advokat Henrik Dreyer i gang med en afsøgning af de forskellige muligheder ved møder med de forskellige parter. Der forventes en tilbagemelding efter påske.
18.	ABA-anlæg Højhuse i Stranden (O) Der er ikke endnu modtaget byggetilladelser på de permanente automatiske brandventileringsanlæg (ABV-anlæg). Kommunen har supplerende spørgsmål, som rådgiver arbejder på at få besvaret. Det har været nødvendigt med fristforlængelse for svar. Det skyldes bl.a., at der har vist sig behov for en statiker til at belyse problemstilling vedr. det forhold, at der skal skæres nogle ret store huller i betonelementerne i taget, der hvor ventilationsåbningerne kommer op i taghusene. Det vil desværre udløse ekstraomkostning, som vi p.t. mangler overslag for. Revideret tidsplan på det nuværende grundlag: • Byggetilladelse i maj 2025 • Udførelsesprojekt klar juni 2025 • Tilbudsindhentning og kontrahering klar august 2025 • Anlæg afleveret og fuldt idriftsat ultimo 2025 Så der er tale om en forlængelse af tidsplanen med ca. 3 mdr. <u>Bilag 18.01</u> Mail vedrørende brandsikring i Stranden
19.	Egenkapital (O) Lejerbo har udarbejdet en opdateret oversigt for boligorganisationens egenkapital. Oversigten viser, at der pt. er et disponibelt beløb på 2,5 mio. kr. i dispositionsfonden i 2025, og det vil inden for de første par år stige med ca. 1 mio. årligt. Derefter vil der ske en yderligere stigning. Ændringen i udviklingen i forhold til sidste oversigt skyldes, at der er konstateret flere afviklede lån. Der er en eventualforpligtigelse vedr. Horsedammen på ca. 4,7 mio. kr. Bliver forpligtigelsen udløst som følge af, at byggesagen for Horsedammen må opgives, hvilket der er en meget stor fare for, vil den disponible del blive negativ. Imidlertid vil arbejdskapitalen i den situation kunne dække overskridelsen. Der er nemlig en disponibel del i arbejdskapitalen på 2,6 mio. kr. Det skyldes tilgang af organisationens overskud fra 2024. Arbejdskapitalen vil stige jævnt i de kommende år. Der er imidlertid fortsat meget begrænsede muligheder for at yde støtte fra dispositionsfonden og arbejdskapitalen i de næste par år.

Udsendt den 31. marts 2025

	Muligheden for støtte fra trækingsretten er derimod noget bedre. I trækingsretten er der ca. 20 mio. kr. ved udgangen af 2025, og den vil i de kommende år være stigende, dog med en vis fragang i perioden. <u>Bilag 19.01</u> Egenkapitaloversigt
20.	Mågegener (O) På møder med bestyrelser i de berørte afdelinger bliver i forbindelse med budget 2026 forespurgt om forslag om afsætning af midler i vedligeholdelsesplanen til finansiering af mågebekæmpelse over en 3-årig periode. Af tiltag, som ikke kræver myndighedsgodkendelse, kan iværksættes forstyrrelse af mågerne i marts/april, så de finder andre steder at yngle.
21.	Eventuelt

Med venlig hilsen

Lotte Hodgett-Richardson