

Deltagere: Formand Brian Taundahl Børgesen, næstformand Jan-Ole Johannessen, bestyrelsesmedlemmer Gunnar Bernhard Sørensen, Camilla J.L. Hansen og Franz Hansen samt suppleant Arly Gøth og Birthe Ketterle.

Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Suppleant Flemming Wang Jensen

## REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

**Onsdag den 5. oktober 2022, kl. 13:00**

### Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	604
2.	Beslutningspunkter.....	604
2.1.	Godkendelse af evt. vedtægtsændring.....	604
2.2.	Valg af nyt Landsrepræsentantskabsmedlem.....	605
2.3.	Godkendelse af Etape 1 afdeling 090-0 Gildhøj og 094-0 Dammene.....	605
2.4.	Godkendelse af Notat om Tillægsaftale til Partnerskabsaftale.....	606
2.5.	Godkendelse af dækning af afholdte udgifter – afd. 157-0 Lunden.....	606
2.6.	Beslutning om tilrettelæggelse af organisationsbestyrelsesmøder.....	606
3.	Orienteringspunkter.....	607
3.1.	Orientering fra formanden v/ Brian Børgesen.....	607
3.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen.....	607
3.3.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen.....	607
4.	Eventuelt.....	609

## 1. Velkomst

Brian bød velkommen til mødet og indledte med, at vi på organisationens møder behandler de overordnede rammer for afdelingerne samt organisationen og ikke enkeltsager fra afdelingerne, hvor der henvises til driften.

Gunnar blev valgt til dirigent.

## 2. Beslutningspunkter

### 2.1. Godkendelse af evt. vedtægtsændring

Der er modtaget to henvendelser om eventuelle vedtægtsændringer, som bestyrelsen skal forholde sig til, hvorvidt de skal fremlægges for repræsentantskabet til endelig godkendelse.

Forslaget er stillet af formanden:

1. Der lægges op til en drøftelse af, om det er hensigtsmæssigt at afholde et konstituerende møde efter Repræsentantskabsmødet, hvor Landsrepræsentantskabsmedlemmer vælges.

Desuden er der fra Camilla-Jeanette Breuer Lund Hansen stillet forslag om, at organisationens vedtægter laves om på følgende punkter:

2. Vedtægterne om hvem der kan sidde i OB, skal laves om til: At det kun er medlemmer af bestyrelsen i de forskellige afdelinger, som kan stille op.

*Kommentar fra administrationen: Det er ikke muligt at vedtage en vedtægtsændring, der begrænser de beboerdemokratiske rettigheder. Det vil ifølge normalvedtægten altid være medlemmer af repræsentantskabet, der kan vælges som medlemmer til organisationsbestyrelsen.*

3. "Hver afdeling i OB Brøndby er repræsenteret i OB bestyrelsen af et medlem og en personlig suppleant, dette gør hvis medlemmet er forhindret i at møde, træder den personlige suppleant til, dette gør, at alle afdelinger er præsenteret, når beslutninger skal tages"

*Kommentar fra administrationen: Det er ikke muligt at vedtage en vedtægtsændring, der begrænser de beboerdemokratiske rettigheder. Det vil ifølge normalvedtægten altid være medlemmer af repræsentantskabet, der kan vælges som medlemmer til organisationsbestyrelsen, hvorfor det ikke kan besluttes, at de fire afdelinger skal have en plads i organisationsbestyrelsen.*

*"OB bestyrelsens antal ændres derfor."*

*Kommentar fra administrationen: Antallet af medlemmer kan ændres, såfremt repræsentantskabet vedtager dette med flertal.*

I forlængelse af forslag 3 ønskes en formulering i vedtægten, hvor det tilstræbes at alle fire afdelinger er repræsenteret til organisationsbestyrelsens møder, enten som medlem eller suppleant, uden at vedtægten begrænses i forhold til beboerdemokratiet.

Der var en drøftelse af en eventuel udvidelse af bestyrelsen, hvor fordele og ulemper blev vendt, og der var enighed om, at der forsøges med en udvidelse til 5 suppleanter, således at det søges, at alle afdelinger er repræsenteret i såvel organisationsbestyrelsen samt suppleantposterne.

**Bestyrelsen drøfter de foreslåede vedtægtsændringer og besluttede, at ændringerne 1 og 3 skal forelægges repræsentantskabet til godkendelse på det kommende repræsentantskabsmøde den 21. februar 2023.**

## 2.2. Valg af nyt Landsrepræsentantskabsmedlem

I Lejerbo Brøndby er der 3 udpeget til Lejerbos Landsrepræsentantskab:

- Jan-Ole Johannessen
- Franz Hansen
- Helle Knudstrup

Jf. vedtægterne for Lejerbo skal minimum 3 personer udpeges af organisationsbestyrelsens midte – og grundet at Helle Knudstrup ikke er medlem af organisationsbestyrelsen, bør der udpeges nyt medlem fra bestyrelsens midte til landsrepræsentantskabet.

**Bestyrelsen valgte Camilla J.L. Hansen som nyt medlem til Landsrepræsentantskabet.**

## 2.3. Godkendelse af Etape 1 afdeling 090-0 Gildhøj og 094-0 Dammene

Bestyrelsen har på organisationsbestyrelsesmøde den 13. juni 2022 godkendt, at der arbejdes på udarbejdelse af standardtegninger til fremtidige arbejder i råderetskatalogerne i afdelingerne 090-0 Gildhøj og 094-0 Dammene, herunder også et samlet overblik over bygninger og bebyggelsesprocent i de to afdelinger. Arbejdet er opdelt i to etaper, hvor Etape 1 er udført.

Etape 1 indeholder en registrering af, hvad der er opført lovligt og ulovligt, herefter er afholdt møde med Brøndby Kommune om, hvilke arbejder der kan tillades – hvilke der kræver byggeansøgning, og hvorvidt man kan acceptere en "minimumsgrænse". Ligeså er problemstilling omkring lokalplanens krav i Gildhøj om brug af gule mursten og farvekrav vendt.

Skriftlig stillingtagen afventes. På møde luftede Brøndby Kommune den holdning, at man ikke ville operere med en minimumsgrænse, men at alle byggerier (iflg. Bygningsreglement) ville skulle bygge sagsbehandles, og umiddelbart indtog de en noget restriktiv holdning til lokalplanernes krav mv. Arkitektfællesskabet har på nuværende brugt 70 timer på sagen.

Etape 2 er med udgangspunkt i en skriftlig tilkendegivelse fra Brøndby Kommune, der består af en opdatering af tegningsmateriale samt materiale til simpel ansøgning og godkendelse.

Der er brug for en væsentlig standardisering af processen, samt at beboerne er informeret om alle honorarer en byggesag afføder, inden de ansøger om byggetilladelsen hos administrator.

Skulle der åbnes for individuelle projekter, ville kravet til udarbejdelse af nødvendigt ansøgningsmateriale herunder tegninger mangedoble ressourceforbruget, da det kræver særskilt byggeansøgning for hvert enkelt individuelt projekt.

Egentlig registrering i BBR og eventuel lovliggørelse af ulovligt opførte bygninger udføres alene, hvis Brøndby Kommune stiller krav om noget sådant.

Udgiften til Etape 1 udgør 60.937,50 kr. og Etape 2 forventes at koste 40.000,00 kr.

Jan-Ole glædede sig til, at der kommer et sæt tegninger til alle mulige bygningstyper, jf. råderetskataloget.

**Bestyrelsen drøftede punktet og besluttede at gå videre med etape 2. Betaling af udgiften til etape 1 og 2 på ca. 100.000 kr. sker fra arbejdskapitalen.**

#### 2.4. Godkendelse af Notat om Tillægsaftale til Partnerskabsaftale

Tillægsaftalen til Partnerskabsaftale om udvikling af Fremtidens Brøndby Strand skal formelt godkendes som bilag 1, og som bilag 2 vedlægges hovedaftalen.

Til punktet vedhæftes **bilag**: Notat om Tillægsaftale til Partnerskabsaftale om udvikling af Fremtidens Brøndby Strand samt 2 bilag.

Brian fortalte om baggrunden for Partnerskabsaftalen, herunder at det meste omhandler afdelingerne på den anden side af Esplanaden.

**Bestyrelsen drøftede og godkendte Partnerskabsaftalen.**

#### 2.5. Godkendelse af dækning af afholdte udgifter – afd. 157-0 Lunden

Det skal besluttes, om organisationen dækker de afholdte udgifter til budgettering i forbindelse med opførslen af 3 ældreboliger i afd. 157-0 Lunden. Udgiften beløber sig til 138.000 kr. inkl. moms, som betales af organisationen.

På mødet fortalte Jeannette, at det projekt, som er udarbejdet af den første rådgiver, var et valg af meget dyre løsninger. Byggeafdelingen i Lejerbo er i kontakt med en rådgiver, som kan færdiggøre projektet, således at det er klar til godkendelse i beboerdemokratiet samt til en decideret byggeansøgning. Udgift til færdiggørelse af projektet udgør 50.000 kr. + moms, som organisationen bedes tage stilling til.

Der er en anden Lejerbo afdeling, som ligner Lunden hvor stueetagen er udnyttet til boliger. Det forsøges om der er tegningsmateriale som evt. kan genbruges.

**Bestyrelsen drøftede punktet og godkendte betaling af ca. 200.000 kr. til projektets færdiggørelse.**

#### 2.6. Beslutning om tilrettelæggelse af organisationsbestyrelsesmøder

Camilla-Jeanette Breuer Lund Hansen foreslår, at organisationsbestyrelsesmøderne lægges efter arbejdstid, så det ikke fastlåser en bestemt gruppe til at sidde i bestyrelsen, men også åbner op for, at det arbejdende folk kan komme på banen.

Brian nævnte, at der kan skeles til, hvor mange medlemmer der er på arbejdsmarkedet, når mødetidspunkterne tilrettelægges. Der er en del medlemmer i bestyrelsen, som deltager i en lang række andre bestyrelser og derfor har en del mødeaktivitet.

Jan-Ole foreslog, at der laves en mødeplan efter hvert års repræsentantskabsmøde, således at alle kender mødedatoerne et år frem.

**Bestyrelsen besluttede, at fremtidig afvikling af organisationsbestyrelsesmøderne skal ske efter en mødeplan, der planlægges efter repræsentantskabsmødet i februar. Møderne**

**skal søges afholdt onsdage kl. 13.00. De næste møder som er planlagt i organisationen afholdes den 14. december 2022 kl. 10.00 og 21. februar 2023 kl. 14.30. Det ordinære repræsentantskabsmøde holdes den 21. februar 2023 kl. 17.00.**

### **3. Orienteringspunkter**

#### **3.1. Orientering fra formanden v/ Brian Børgesen**

Brian fortalte, at der er byttet om på, hvem der betjener telefonerne for afdelingerne, samt at det nye telefonsystem fungerer rigtig fint uden problemer.

Jeannette nævnte, at det er vigtigt at give unge medarbejdere ansvar og opgaver, der udvikler dem, for at sikre fastholdelse og udvikling.

Jan-Ole nævnte, at fordeling af lønnen bør følge opgaven og ikke personen, uanset hvem der udfører opgaven. Lønfordelingen tages på s om punkt til næste organisationsbestyrelsesmøde.

Afdelingerne opfordres til at sende dagsorden til organisationsformanden, så Brian kan vælge, om han vil deltage og følge med i, hvad der rører sig i afdelingerne.

Der er skiftet entreprenør på fraflytningerne, efter at opgaven har været udbudt. Det er nu Arne Pedersen A/S, der har opgaven i hele Lejerbo Brøndby. Der er opsat en nøgleboks til håndværkerne, for at undgå at der er flere nøgler i omløb ad gangen.

Råderetskøkkener er sendt i udbud for at sikre den bedste pris på flyttekøkkenerne samt for nuværende beboere.

Brian mindede om, at det i dag er sidste frist for aflevering af lokalregnskaber for rådighedsbeløb og selskabslokaler.

Der er udfordringer med rottebekæmpelse i nogle af afdelingerne. Når kommunen har været ude og kigge på et givent rotteproblem, får vi ikke rapporterne tilsendt, hvilket Brian bad Franz bære videre til kommunen.

Arly spurgte til, hvordan de nye priser er til fraflytningerne, og Jeannette svarede, at alle ydelser har været budt ud, og det var Arne Pedersen A/S som var billigst i pris. Forvaltningen har i øvrigt gode erfaringer med Arne Pedersen A/S, der varetager fraflytningerne i 6 af forvaltningens organisationer.

#### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### **3.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen**

Der har netop været besigtigelsestur for hovedbestyrelsen i Midt- og Sønderjylland, og Gunnar fortalte om de spændende byggerier, som bestyrelsen besøgte. Mødeplanen for Hovedbestyrelsen kører fast, hvor der skiftes mellem teamsmøder og fysiske møder.

#### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### **3.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen**

##### **3.3.1. Orientering om status på helhedsplanen i afd. 094-0 Dammene**

Jeannette orienterede om, at sagen er ved at nå sin afslutning fsva. de almindelige fejl- og mangelgennemgange, herunder udbedring af disse. Der er fortsat nogle få sager, som Paul Børling arbejder på. Disse sager vil driftschef Jack Johansen gennemgå med Paul Børling med henblik at få dem afsluttet.

Herefter udstår fortsat problematikken om ventilationsanlæg i boligerne.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### **3.3.2. Orientering om svar på tilsynssag råderetskatalog afd. 094-0**

Afdeling 094-0 Dammene har i foråret 2022 indbragt sagen på ny til tilsynet i Brøndby Kommune.

Brøndby Kommune har truffet følgende afgørelse:

*"Der ses fortsat ikke grundlag for at meddele påbud eller udtale kritik af boligorganisationen i forbindelse med det indbragte spørgsmål. Begrundelsen herfor er, at boligorganisationen ikke ses at have overskredet sine beføjelser i forhold til lovgivningen. Tilsynet skal dog gøre opmærksom på den opfordring, der fremgår til sidst i tilsynets vurdering af sagen.*

....

*Da afdelingsmødet fortsat ikke har vedtaget råderetskatalog, der indeholder vedligeholdelsestillæg, er det tilsynets opfattelse, at organisationsbestyrelsens beslutning ikke kan anfægtes."*

Afgørelse vedlagt som **bilag** til punktet.

Jan-Ole nævnte, at der var et tilbud om, at afdeling 090-0 og 094-0 skulle samarbejde om råderetskatalogerne i de to afdelinger, men at afdeling 090-0 var gået videre med arbejdet, da de ikke ønskede at vente på afdeling 094-0 længere. Afdeling 090-0 har afholdt et rigtig godt møde med Susanne Frelsvig fra Lejerbos kursusafdeling, og er kommet frem til et udkast til råderetskatalog, som skal godkendes på afdelingsmødet og herefter af organisationen.

Jeannette opfordrede til, at afdelingsbestyrelsen i 094-0 Dammene kontakter Susanne Frelsvig for at komme i gang med arbejdet med råderetskatalog til afdelingen.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### **3.3.3. Orientering om valgprocedure til bestyrelsen**

Camilla-Jeanette Breuer Lund Hansen: *"Vi har i afd. 94 fået en del henvendelser fra beboerne m.m som stiller spørgsmålet: Hvorfor har afd. 94 ikke deres egen suppleant i OB?"*

*Kommentar fra administrationen: Der henvises til svar i punkt 2.1 Godkendelse af evt. vedtægtsændring.*

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### **3.3.4. Opsigelse af selskabslokalet Kærdammen 1- afd. 094-0**

Brøndby Kommune har opsagt selskabslokalet beliggende Kærdammen 1. Opsigelsen er gældende pr. 1. september 2023.

Det er aftalt med afdelingsbestyrelsen, at der udsendes en information til beboerne om, at aftalen er opsagt af Brøndby Kommune, herunder at det ikke er muligt at reservere lokalerne efter 31. august 2023.

Afdelingsbestyrelsen har udtrykt ønske om at genforhandle kontrakten med Brøndby Kommune.

Camilla har kontaktet Jesper Storskov på Brøndby Kommune for en forklaring, men at begrundelsen ikke var forståelig, da den givne forklaring var, at der er en børneinstitution i lokalerne ved siden af.

Franz fortalte, at årsagen til at lokalerne er opsagt, er at kommunen har hårdt brug for lokalerne, hvorfor alle aktiviteter inkl. foreningerne er opsagt.

Jan-Ole nævnte, at afdelingen kan overveje, om de vil etablere eget selskabslokale evt. med plads til ejendomsfunktionærer.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### **3.3.5. Afslag fra Landsbyggefonden på ansøgning om huslejestøtte afd. 157-0 Lunden**

Landsbyggefonden har afslået ansøgning om huslejestøtte, da afdeling 157-0 ikke er prækvalificeret hertil.

Hvis afdelingens problemer stadigvæk er så alvorlige, at der er behov for særlig driftsstøtte, kan der oprettes en kapitaltilførselssag i fondens driftsstøttesystem, hvilket kan føre til et forslag om kapitaltilførsel eller et endeligt afslag.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### **3.3.6. Annullering af tilsagn til ladestandere afdeling 157-0 Lunden**

Bolig- og Planstyrelsen har ikke modtaget den fornødne dokumentation for beboertilslutning for projektet til etablering af ladestandere inden tidsfristens udløb, hvorfor tilsagnet til etablering af ladestandere er annulleret.

Ifølge lokalinspektør Helle Borel, har der ikke været nogen afdelingsbeslutning om etablering, hvorfor tidsfristen for tilskud er udløbet.

Arly nævnte, at det tager lang tid at få dem etableret og opfordrede til, at afdelingerne selv etablerer og betaler for opsætning af ladestandere.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## **4. Eventuelt**

Jan-Ole nævnte, at der er afholdt møde i afdeling 090-0 med en rådgiver om bygningernes tilstand. Det er vedtaget, at der anvendes midler på udarbejdelse af et samlet projekt for hele afdelingen, herunder at der kigges på brugen af vedligeholdelsesfrie materialer.

Jan-Ole ønskede at høre, hvem der deltager på bestyrelsesseminaret den 11. og 12. november. Fra kredsen deltager Gunnar, Brian og Jan-Ole.

*Arly* fortalte, at organisationen på et tidligere møde bevilgede midler til et åbent hus, hvor der kom 35 gæster, hvoraf 4 par og 5 enlige har skrevet sig op på ventelisten. Efterfølgende har der været en tom bolig, men det viste sig fortsat svært at udleje boligen.

*Arly* spurgte til, hvorledes el-afgiften er fastsat i afdelingerne. Emnet bringes videre til driftschefen, som vil drøfte det med afdelingen ved lejlighed.

*Franz* fortalte, at der har været afholdt møde i økonomiudvalget. Corona er i fuld gang igen og udvalget der arbejder med forhold omkring corona er genaktiveret. Der er udsigter til et hårdt efterår og vinter fsva. coronaen.

Ukrainske flygtninge har ligeledes været drøftet på kommunen, og alle gårde i kommunen er anvendt til placering af flygtningene. Samlet set er der 120 flygtninge i kommunen, hvilket er mindre end forventet, da en del tager hjem igen. Nogle er kommet i arbejde men ikke mange, og der var en opfordring til at boligselskaberne tager arbejdskraft ind.

Elspareudvalgt har bevilget 1.3 mio. kr. til en løsning, der kan slukke al belysning eller dele heraf centralt fra rådhuset. Oplægget går ud på, at lyset slukkes mellem kl. 02.00 og 5.00 hver nat. Det kan dog give udfordringer til de udekørende hjemmehjælpere, men det forsøges løst med lys i hver anden lampe i stedet for en fuld nedlukning. Anlægget er fremtidssikret, da man mener, situationen vil fortsætte nogle år endnu.

Udgiften til fjernvarme er pt. i ro, men det kan formodentlig ikke undgås, at der kommer prisstigninger på sigt.

*Brian* nævnte, at det vil give utryghed, hvis der slukkes for belysning om natten, men at hver anden lampe vil være en acceptabel løsning.

*Camilla* var enig, at man skal tænke meget på, hvor der slukkes for lyset.

*Jeannette* opfordrede til, at der uddeles en indeklimafolder til alle beboere ifbm. omdeling af indkaldelse til afdelingsmøderne, for at sikre at der ikke spares for meget på varmen, da det vil give udfordringer med skimmel i boligerne.

Underskrift via Penneo

Formand Brian Taudahl Børgesen



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Brian Taudahl Børgesen

### Underskriver

Serienummer: 107dc2da-2470-4840-a12e-4ef933d64f4e

IP: 87.104.xxx.xxx

2022-10-21 09:58:22 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 tidsstemplet 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/validate>