



## Referat organisationsbestyrelsesmøde

Lørdag den 15. september 2018, Kl. 9-12

KolleKolle, Frederiksborgvej 105, 3500 Værløse

**Deltagere:** Steffen Morild, Iris Gausbo, Dorte Skovgård, Dorthe Pelle Nielsen, Flemming Løvenhardt, Hans Jørgen Larsen, Henrik Thorenfeldt, Per Olsen, Peter Kare, Pia Cramer Hansson, Stine Hesselund Hassing, Ulrik Falk-Sørensen

Administrationen: Morten Boje, Anette Hertz, Jannik Egelund, Anders Rosendal (ref.)

**Mødeleder:** Iris Gausbo

**Dirigent:** Flemming Løvenhardt

**Afbud:** Monia Stoltz

Formalia		
1. ./.	<b>Referater</b>	Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 28. juni 2018 var vedlagt til orientering.
2. ./.	<b>Revisionsprotokol</b>	Revisionsprotokollen var til stede.  Protokol vedrørende byggeregnskab for afdeling 6066 Stubmøllevej var vedlagt. Organisationsbestyrelsen tog protokollen til efterretning efter organisationsbestyrelsens godkendelse af mødets punkt 20.
Fast punkt		
3.	<b>KAB - Siden sidst (O)</b>	Morten Boje gav en kort status på implementering af administrationsaftalen.
A-sager		
4.	<b>Indstilling - Sammensætning af organisationsbestyrelsen (D)</b> Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, 1. at sammensætning af organisationsbestyrelsen drøftes med henblik på de forestående vedtægtsændringer.	Organisationsbestyrelsen drøftede punktet.  Organisationsbestyrelsen besluttede, at der nedsættes en vedtægtsgruppe bestående af Forretningsudvalget, Henrik Thorenfeldt og Hans Jørgen Larsen der behandler et oplæg til vedtægtsændringer, som herefter forelægges på næste møde i organisationsbestyrelsen. Der indkaldes til ekstraordinært repræsentantskabsmøde om vedtægtsændringer den 14. november 2018.
5. ./.	<b>Indstilling - Strategiske handleplaner 2018/19 (B)</b> Det indstilles til organisationsbestyrelsen, 1. at de strategiske handleplaner for 2018/19 godkendes. 2. at det tages til efterretning, at der ik-	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.



	<p>ke gennemføres en beboerundersøgelse i 2018.</p>	
6. ./.	<p><b>Indstilling - Valg til KAB's repræsentantskab (B)</b>                      Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,                      1. at organisationsbestyrelsen tager stilling til procedure for valg af repræsentanter til KAB, jf. afsnittet Løsning.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen besluttede, at punktet tages med under drøftelsen af vedtægtsændringer, som nævnt under mødets punkt 4.</p>
7. ./..	<p><b>Indstilling - Opgavegruppe 'Lettere at være afdelingsbestyrelse / beboerdemokrati' - Kommissorium og deltagere (B)</b>                      Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen,                      1. at kommissoriet for opgavegruppen 'Lettere at være afdelingsbestyrelse / beboerdemokrati' godkendes, og der herunder udpeges øvrige medlemmer til opgavegruppen, jf. bilag 1.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte kommissoriet og besluttede, at opgavegruppens tovholdere udvælger øvrige medlemmer til opgavegruppen.</p>
8. ./.	<p><b>Indstilling - Organisationsbestyrelsens honorar 2018-2019 (B)</b>                      Det indstilles til organisationsbestyrelsen,                      1. at organisationsbestyrelsens honorar for bestyrelsesåret 2018/2019, herunder dobbelt formandshonorar, godkendes.</p>	<p>Steffen Morild trådte uden for døren under behandling af punktet.                       Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
9.	<p><b>Indstilling - Kompensation for tabt arbejdsfortjeneste ved deltagelse i Bestyrelsesakademiet (B)</b>                      Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen,                      1. at organisationsbestyrelsen beslutter, om der skal udbetales tabt arbejdsfortjeneste for deltagelse i Bestyrelsesakademiet.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen besluttede, at der skal udbetales tabt arbejdsfortjeneste for deltagelse i Bestyrelsesakademiet.</p>
10.	<p><b>Indstilling - Praksis for anvendelse af kompetencemidler til bestyrelsesudvikling (B)</b>                      Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>



	<p>1. at praksis for anvendelse af kompetencemidler til bestyrelsesudvikling godkendes, jf. afsnittet 'Løsning'.</p>	
<p>11. ./.</p>	<p><b>Indstilling - Områdemøder efterår 2018 (B)</b>                      Demokrati- og Kommunikationsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,                      1. at køreplanen for områdemøderne i efteråret 2018 godkendes, som beskrevet under 'Løsning'. Udgiften på ca. 80.000 kr. afholdes af kursuspuljen.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>12.</p>	<p><b>Indstilling - Ændring af procedure for offentliggørelse af referater mv. med beboerinformationer (B)</b>                      Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,                      1. at offentliggørelse af referater m.v. med beboerinformationer på 3B's hjemmeside suspenderes indtil videre, som beskrevet under "Løsning".                      2. at navne og adresser fremgår af referater og budgetfoldere mv., som udelukkende formidles internt til afdelingens beboere, som beskrevet under "Løsning".</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>13.</p>	<p><b>Indstilling - Vestergårdsvej og Hørgården - Ændring af udlejningsmodel (B)</b>                      Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen at beslutte,                      1. om administrationen med Københavns Kommune skal forhandle en ændring af udlejningsmodellen for afdelingerne Vestergårdsvej, Hørgården 1 og 2 jf. løsningsmodel A), B) eller C) som beskrevet i 'Løsning'.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen udskød punktet til næste møde i organisationsbestyrelsen.</p>
<p>14. ./.</p>	<p><b>Indstilling - Egeløvparken - Forsikringssag (B)</b>                      Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,                      1. at der ydes tilskud fra dispositions-</p>	<p>Organisationsbestyrelsen besluttede, at der ydes tilskud fra dispositionsfonden til dækning af afdeling Egeløvparkens udgifter på 328.430 kr. til afdelingens tab ved fejlagtig udbedring i en forsikringssag.</p>



	<p>fonden til hel eller delvis dækning af afdeling Egeløvparkens udgifter på 328.430 kr. til afdelingens tab ved fejlagtig udbedring i en forsikrings-sag.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen nævnte, at administrationen fremadrettet skal være mere opmærksom på lignende sager.</p>
15.	<p><b>Indstilling - Håndtering af andengangs bygningseftersyn i 2018 (B)</b> Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at omkostningerne på i alt 258.333 kr. til de seks eneste andengangs bygningseftersyn under 3B's administration i 2018 finansieres af dispositionsfonden.</li> </ol>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
16. ./..	<p><b>Indstilling - Gennemførelse af 1- og 5-års eftersyn samt 3-års forældelseeftersyn (B)</b> Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at beslutte,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at afdelingerne fremover i forbindelse med en byggesag skal afsætte midler til 1-års-eftersyn i budgettet for byggesagen.</li> <li>2. A) at afdelingerne fremover i forbindelse med en byggesag skal afsætte midler til 3-års-eftersynet, der skal udføres af en ekstern rådgiver, som en del af henlæggelserne/driftsbudgettet, eller B) at afdelingerne fremover i forbindelse med en byggesag skal gennemføre 3-års-eftersynet som en del af den løbende drift (pt. KAB-model).</li> <li>3. A) at afdelingerne fremover i forbindelse med en byggesag skal afsætte midler til 5-års-eftersyn i budgettet for byggesagen, hvis den pågældende kommune accepterer det, eller B) at afdelingerne fremover i forbindelse med en byggesag skal afsætte midler til 5-års-eftersyn i afdelin-</li> </ol>	<p>Organisationsbestyrelsen besluttede, at afdelingerne fremover i forbindelse med en byggesag skal afsætte midler til 1-års-eftersyn i budgettet for byggesagen (beslutningspunkt 1).</p> <p>Organisationsbestyrelsen besluttede, at afdelingerne fremover i forbindelse med en byggesag skal afsætte midler til 3-års-eftersynet, der skal udføres af administrationen og om nødvendigt en ekstern rådgiver, som en del af henlæggelserne/driftsbudgettet (beslutningspunkt 2A).</p> <p>Organisationsbestyrelsen besluttede, at afdelingerne fremover i forbindelse med en byggesag skal afsætte midler til 5-års-eftersyn i budgettet for byggesagen, hvis den pågældende kommune accepterer det, og at afdelingerne fremover i forbindelse med en byggesag skal afsætte midler til 5-års-eftersyn i afdelingens henlæggelser/driftsbudget, hvis den pågældende kommune kræver det (beslutningspunkt 3A og 3B).</p> <p>Organisationsbestyrelsen besluttede, at afdelinger, der har fået gennemført byggesager, hvor der ikke er afsat tilstrækkeligt i godkendt og afsluttet byggeregnskabet til gennemførelse af 1- og 5-års eftersyn (bilag 1) skal afholde ekstraomkostninger af afdelingens henlæggelser/driftsbudget svarende til 20-150.000 kr. pr.</p>



<p>gens henlæggelser/drifsbudget, hvis den pågældende kommune kræver det.</p> <p>4. A) at afdelinger, der har fået gennemført byggesager, hvor der ikke er afsat tilstrækkeligt i godkendt og afsluttet byggeregnskabet til gennemførelse af 1- og 5-års eftersyn (bilag 1) skal afholde ekstraomkostninger af afdelingens henlæggelser/drifsbudget svarende til 20-150.000 kr. pr. afdeling pr. byggesag afhængigt af byggesagstypen, eller</p> <p>B) at afdelinger, der har fået gennemført byggesager, hvor der ikke er afsat tilstrækkeligt i godkendt og afsluttet byggeregnskab til gennemførelse af 1- og 5-års eftersyn (bilag 1), får dækket ekstraomkostninger på samlet ca. 1 mio. kr. af dispositionsfonden til gennemførelse af eftersyn inkl. administrationshonorar i perioden 2018-2023.</p> <p>5. A) at afdelinger der har fået gennemført byggesager i Københavns Kommune, hvor der enten ikke er afsat tilstrækkeligt i godkendt og afsluttet byggeregnskab, eller hvor kommunen har afvist at godkende afsætning til gennemførelse af 5-års eftersyn (bilag 3), selv må dække omkostninger af afdelingens henlæggelser/drifsbudget. Beløbet udgør ca. 50-290.000 kr. pr. afdeling, pr. byggesag afhængig af byggesagstypen, eller</p> <p>B) at afdelinger, der har fået gennemført byggesager i Københavns Kommune, hvor der enten ikke er afsat tilstrækkeligt i godkendt og afsluttet byggeregnskab, eller hvor kommunen har afvist at godkende</p>	<p>afdeling pr. byggesag afhængigt af byggesagstypen (beslutningspunkt 4A), med undtagelse af at der i 2018 ikke bliver opkrævet 3B-honorar i disse sager, hvis der ikke er henlagt midler til det eller afsat midler til det i byggesagen.</p> <p>Organisationsbestyrelsen besluttede, at afdelinger, der har fået gennemført byggesager i Københavns Kommune, hvor der enten ikke er afsat tilstrækkeligt i godkendt og afsluttet byggeregnskab, eller hvor kommunen har afvist at godkende afsætning til gennemførelse af 5-års eftersyn (bilag 3), selv må dække omkostninger af afdelingens henlæggelser/drifsbudget. Beløbet udgør ca. 50-290.000 kr. pr. afdeling, pr. byggesag afhængig af byggesagstypen (beslutningspunkt 5A), med undtagelse af at der i 2018 ikke bliver opkrævet 3B-honorar i disse sager, hvis der ikke er henlagt midler til det eller afsat midler til det i byggesagen.</p> <p>Organisationsbestyrelsen besluttede, at afdelinger, der har fået gennemført byggesager, hvor der i godkendt og afsluttet byggeregnskab ikke er afsat midler til gennemførelse af 3-års forældelseeftersyn (bilag 2), kan købe bistand fra 3B/KAB til at gennemføre eftersynene og afholde udgifterne hertil af afdelingens henlæggelser/drifsbudget. Udgiften vil i givet fald andrage 50-290.000 kr. pr. afdeling pr. byggesag afhængigt af byggesagstypen (beslutningspunkt 6A2).</p>
---	---



	<p>afsætning til gennemførelse af 5-års eftersyn (bilag 3), får dækket ekstra omkostning på samlet ca. 2,5 mio. kr. af dispositionsfonden til gennemførelse af 5-års eftersyn inkl. administrationshonorar i perioden 2018-23.</p> <p>6. A) at afdelinger der har fået gennemført byggesager, hvor der i godkendt og afsluttet byggeregnskab ikke er afsat midler til gennemførelse af 3-års forældelseeftersyn (bilag 2), kan vælge 1) selv at gennemføre 3-års forældelseeftersynene ved driftsafdelingen og dermed overtage ansvaret for alle synlige fejl og mangler (pt. KAB-model), eller 2) købe bistand fra 3B/KAB til at gennemføre eftersynene og afholde udgifterne hertil af afdelingens henlæggelser/driftsbudget. Udgiften vil i givet fald andrage 50-290.000 kr. pr. afdeling pr. byggesag afhængigt af byggesagstypen, eller</p> <p>B) at afdelinger, der har fået gennemført byggesager, hvor der i godkendt og afsluttet byggeregnskab ikke er afsat midler til gennemførelse af 3-års forældelseeftersyn (bilag 2), får dækket ekstra omkostning på samlet ca. 3 mio. kr. af dispositionsfonden til gennemførelse af eftersyn inkl. administrationshonorar i perioden 2018-23.</p>	
<p><b>17. Indstilling - Robuste skæve boliger -</b>  <b>./. Totalentreprisekontrakt og sammenlægning af afdelinger (B)</b>  <b>Fortrolig</b></p>	<p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at 3B indgår totalentreprisekontrakt med Egen Vinding og Datter om opførelse af 34 robuste skæve boliger</li> </ol>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen med en enkelt bemærkning.</p>



	<p>fordelt på tre grunde i København. Opførelsen af skæve boliger finansieres med tilskud fra Københavns Kommune samt et realkreditlån på ca. 12,3 mio. kr. som indgår i huslejberegningen.</p> <p>2. at det tages til efterretning, at der er afholdt yderligere omkostninger på 250.000 kr. fra dispositionsfonden til omprojektering og projektledelse i forbindelse med andet udbud og frem til kontraktindgåelse Såfremt der realiseres en byggesag, afholdes beløbet af byggesagen. Hvis der ikke realiseres en byggesag, afholdes midlerne af dispositionsfonden.</p> <p>3. at afdelingerne Kongelundsvej og Hulgårdsvej sammenlægges med afdeling Oliefabriksvej til én afdeling.</p>	
<p><b>18.</b></p>	<p><b>Indstilling - Taastrup Torv - Finansiering af ekstraudgifter til skimmeludbedring samt til afslutning af byggesag (B)</b></p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. A) at der bevilges yderligere 354.000 kr. fra dispositionsfonden til finansiering af ekstraarbejder i byggesagen omfattende skimmelsvampesanering af depotrum i afdeling Taastrup Torv (Byggeudvalgets indstilling), eller</p> <p>B) at der bevilges yderligere 1,121 mio. kr. fra dispositionsfonden til finansiering af ekstraarbejder i byggesagen omfattende nedrivning og opførelse af nye depotrum pga. skimmelproblemer i afdeling Taastrup Torv, eller</p> <p>C) at afdeling Taastrup Torv selv finansierer og vælger en løsning på skimmelproblemerne i afdelingens</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte beslutningspunkt 1A, 2 og 3.</p>



	<p>depotrum.</p> <p>2. at der bevilges 18.067 kr. fra dispositionsfonden til opgangsfællesskabet i afdeling Taastrup Torv til dækning af udgifter til varmtvandsforbrug for en fejlplaceret måler.</p> <p>3. at der bevilges 181.000 kr. fra dispositionsfonden til finansiering af støttesagsgebyr på 2,5 promille til Høje Taastrup Kommune og til revisionshonorar i forbindelse med afslutning af nybyggerisagen i afdeling Taastrup Torv.</p>	
<p><b>19.</b> ./.</p>	<p><b>Indstilling - Sundholm Syd - Finansiering af udskiftning af MgO-plader (B)</b></p> <p>Det indstilles til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. A) at dispositionsfonden dækker en manko på 3,25 mio. kr. til finansiering af omkostninger i forbindelse med udskiftning af MgO-plader i afdeling Sundholm Syd, under forudsætning af at de øvrige omkostninger på 4 mio. kr. dækkes af hhv. afsatte midler i byggeregnskabet (1,5 mio. kr.) og ved brug af midler fra afdelingens reguleringskonto (2,5 mio. kr.). Alle omkostninger søges efterfølgende dækket af totalentreprenør eller Byggeskadefonden (BSF), eller</p> <p>B) at der søges trækingsret på 15.000 kr. pr. bolig, i alt 720.000 kr. og at dispositionsfonden dækker en manko på 2,53 mio. kr. til finansiering af omkostninger i forbindelse med udskiftning af MgO-plader i afdeling Sundholm Syd, under forudsætning af at de øvrige omkostninger på 4 mio. kr. dækkes af hhv. afsatte midler i byggeregnskabet (1,5 mio. kr.) og ved brug af midler fra afdelingens reguleringskonto (2,5 mio. kr.). Alle omkostninger søges</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte beslutningspunkt 1C.</p>





	<p>efterfølgende dækket af totalentreprenør eller BSF, eller</p> <p>C) at der søges forhøjet trækingsret på 25.000 kr. pr. bolig, i alt 1,2 mio. kr. og dispositionsfonden dækker en manko på 2,05 mio. kr. til finansiering af omkostninger i forbindelse med udskiftning af MgO-plader i afdeling Sundholm Syd, under forudsætning af at de øvrige omkostninger på 4 mio. kr. dækkes af hhv. afsatte midler i byggeregnskabet (1,5 mio. kr.) og ved brug af midler fra afdelingens reguleringskonto (2,5 mio. kr.). Alle omkostninger søges efterfølgende dækket af totalentreprenør eller BSF. (Byggeudvalgets anbefaling).</p>	
20. ./..	<p><b>Indstilling - Stubmøllevej - Byggeregnskab for fysisk helhedsplan (B)</b></p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at byggeregnskabet for den fysiske helhedsplan for afdeling Stubmøllevej godkendes.</li> <li>2. at den forventede finansiering af den fysiske helhedsplan for afdeling Stubmøllevej godkendes, jf. 'Løsning', herunder forventes den endelige driftsstøtte fra dispositionsfonden (mankolån) at udgøre 1,24 mio. kr. årligt.</li> </ol>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
21. ./.	<p><b>Indstilling - Folehaven - Trækingsretsmidler til opsætning af lydskodder - Etape 1 (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. om der kan ydes trækingsretsmidler til afdeling Folehaven på 540.000 kr., svarende til 15.000 kr. pr. lejemål for i alt 36 boliger.</li> </ol>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.



<p><b>22.</b></p>	<p><b>Indstilling - Afdelingsmøde i Egedalsvænge (B)</b>                  Organisationsbestyrelsen skal beslutte,                  1. at organisationsbestyrelsen anmoder afdelingsbestyrelsen om at indkalde til ordinært afdelingsmøde.                  2. at organisationsbestyrelsen indkalder til afdelingsmøde, såfremt afdelingsbestyrelsen ikke indkalder til afdelingsmøde inden for 14 dage efter anmodning, jf. punkt 1, er fremsendt.                  3. at udkast til budget, jf. bilag 1-4, forelægges afdelingsmødet til godkendelse, såfremt afdelingsbestyrelsen ikke vil fremlægge et budget for afdelingsmødet.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p><b>23.</b></p>	<p><b>Lokalaftale-forhandlinger (B)</b>  <b>Fortrolig</b></p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p><b>24.</b>                  ./.</p>	<p><b>Indstilling - Ledelsesinformation - 2. kvartal 2018 (O)</b>                  Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen,                  1. at Ledelsesinformation 2. kvartal 2018 tages til efterretning, jf. bilag 1.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.</p>
<p><b>B-sager</b></p>		
<p><b>25.</b>                  ./.</p>	<p><b>Indstilling - Forretningsordenen for direktionen (B)</b>                  Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,                  1. at forretningsordenen for direktionen godkendes, jf. bilag 1.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p><b>26.</b></p>	<p><b>Indstilling - Tegningsberettigede i 3B (B)</b>                  Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bekræfter,                  1. at de tegningsberettigede i 3B udgøres af medlemmer af organisationsbestyrelsen og direktionen, med de personer som oplistet under 'Løsning'.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.                   Forud for mødet havde Hans Gaarn Svendsen meddelt, at han trækker sig fra organisationsbestyrelsen og Byggeudvalget med øjeblikkelig virkning på grund af en øget arbejdsbyrde på sit arbejde. 2. suppleant Stine Hesselund Hassing er indtrådt i organisationsbestyrelsen i stedet.</p>



Orienteringspunkter		
27. ./.	<b>Udvalg, opgavegrupper og følgegrupper</b>	Der var ikke noget til punktet.
28.	<b>BL</b>	Steffen Morild gav en kort status på arbejdet i regi af BL's 1. kreds.
29. ./.	<b>Formand / direktion / øvrige</b>	<p>Organisationsbestyrelsen besluttede, at Dorte Skovgård deltager i Bestyrelsesakademiets bestyrelsesuddannelse.</p> <p>Organisationsbestyrelsen besluttede, at Steffen Morild, Iris Gausbo og Henrik Thorenfeldt deltager i Bestyrelsesakademiets bestyrelsesuddannelsesoverbygning (Master Class).</p> <p>Organisationsbestyrelsen besluttede, at Henrik Thorenfeldt indmeldes som mulig deltager i Bestyrelsesakademiets følgegruppe.</p>
Afslutning		
30.	<b>Eventuelt</b>	Der var ikke noget til punktet.
31.	<b>Næste møde og evaluering af dette møde</b>	Punktet blev drøftet.