



Referat organisationsbestyrelsesmøde

Onsdag den 7. marts 2018, Kl. 17-21

Havneholmen, ML - Danmark

Deltagere: Steffen Morild, Iris Gausbo, Dijana Dix Omerbasic, Dorthe Pelle Nielsen, Flemming Løvenhardt, Hans Jørgen Larsen, Henrik Thorenfeldt, Pia Cramer Hansson, Steen Egeberg, Svend Dupont Larsen

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

Gæster: Mikkel Warming (punkt 3), Mette Thiberg (punkt 8-16)

Mødeleder: Iris Gausbo

Dirigent: Henrik Thorenfeldt

Afbud: Dorte Skovgård, Martin Baden, Ulrik Falk-Sørensen

Formalia		
1.	Referater	Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 8. februar 2018 var vedlagt til orientering.
2. ./..	Revisionsprotokol	<p>Revisionsprotokollen var til stede.</p> <p>Protokol vedrørende byggeregnskab for afdeling 1012 Herlevgårdsvej ved vedlagt. Organisationsbestyrelsen tog protokollen til efterretning efter organisationsbestyrelsens godkendelse af mødets punkt 15.</p> <p>Protokol vedrørende byggeregnskab for afdeling 3035 Vestergården 2 ved vedlagt. Organisationsbestyrelsen tog protokollen til efterretning efter organisationsbestyrelsens godkendelse af mødets punkt 16.</p> <p>Derudover var protokoller vedrørende byggeregnskaber for afdeling 1011 Toftegård og 1041 Toftegård Tag tilføjet. Organisationsbestyrelsen tog protokollerne til efterretning.</p>
A-sager		
3. ./..	<p>Indstilling - Resultat af beboer- og fællesskabsundersøgelsen (O)</p> <p>Afdelingsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at resultatet af beboer- og fællesskabsundersøgelsen tages til efterretning.</p>	<p>Mikkel Warming holdt et indlæg om resultaterne fra beboer- og fællesskabsundersøgelsen. Der var herefter en kort drøftelse.</p> <p>Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.</p>



<p>4. ./.</p>	<p>Indstilling - Ydelseskatalog og rentesats 2019 (B) Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at ydelseskatalog 2019 godkendes og indarbejdes i afdelingernes budgetter for 2019, jf. bilag 1. 2. at afdelingernes udgifter til juridisk bistand fremover dækkes af selskabet mod at administrationsbidraget øges med 100 kr. pr. lejemålsenhed. 3. at der i afdelingsbudgetterne for 2019 indregnes en rentesats på 0,5 pct. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>5. ./..</p>	<p>Indstilling - 3B's dispositionsfond – tiltag (B) Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at der foretages aftrapning af ydelsesstøtte i såkaldte gamle renoveringssager (omprioriteringssager) med 9 kr. pr. m². 2. at der fra dispositionsfonden afsættes en ramme på 8 mio. kr. årligt til 'egen støtte' til afdelinger og udviklingsprojekter, og der herunder implementeres et styringsværktøj i forhold til opfølgning på den besluttede ramme. 3. at der i forbindelse med budget 2019 iværksættes afviklingsplaner for resterende afdelingers lån fra dispositionsfonden. 4. at den hidtidige, nuværende og fremtidige støtte til afdelingernes ydelse på hjemfaldslåne, som blev tilbageført i 2016, optages som en eventualforpligtelse i afdelingernes regnskaber og som et muligt tilgodehavende i selskabet. 5. at der ikke søges om fritagelse fra dispositionsfondens forpligtelse til at 	<p>Flemming Løvenhardt trådte uden for døren under behandling af punktet.</p> <p>Organisationsbestyrelsen drøftede indstillingen og godkendte punkt 2-6.</p> <p>Grundet sin principielle karakter besluttede organisationsbestyrelsen, at indstillingens punkt 1 skal drøftes med repræsentantskabet sammen med et udkast til en ny politik for anvendelse af dispositionsfonden og trækingsret, jf. indstillingens punkt 6.</p> <p>Det bemærkes til indstillingens punkt 4, at det er en eventualforpligtelse i afdelingernes regnskaber og et muligt tilgodehavende for selskabet i selskabets regnskab.</p>



	<p>dække afdelingernes tab på fraflytninger og ved lejeledighed</p> <p>6. at der i løbet af 2018 udarbejdes et udkast til en ny politik for anvendelse af trækningsret, og at denne politik også omfatter anvendelse af dispositionsfonden og inkorporerer ovenstående beslutninger.</p>	
6. ./..	<p>Indstilling - Ejendomsskattesager (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at resultaterne af de gennemførte ejendomsskattesager for skatteårene 2003 til 2018 tages til efterretning. 2. at administrationens håndtering af de eksterne rådgiveres honorarer godkendes. 3. at 3B's takst for bistand i de afsluttede og kommende ejendomsskattesager fastsættes til: <ul style="list-style-type: none"> A. 10.000 kr. pr. sag, dog maksimalt 25 pct. af nettobesparelsen, eller B. 0,75 pct. af nettobesparelsen. 4. at en ny aftale med advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius godkendes. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen og besluttede herunder, at 3B's takst for bistand i de afsluttede og kommende ejendomsskattesager fastsættes til 10.000 kr. pr. sag, dog maksimalt 25 pct. af nettobesparelsen.</p>
7. ./..	<p>Indstilling - BL-valg 2018 (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at 3B's opstilling til kredsvalg i BL's 1., 2. og 9. kreds samt til BL's bestyrelse for § 14, stk. 2 besluttet. 	<p>Organisationsbestyrelsen besluttede, at Iris Gausbo genopstilles som formand i 9. kreds. Susanne Andersen opstilles som repræsentant.</p> <p>Organisationsbestyrelsen besluttede, at afklaring af 3B's opstillede til 1. og 2. kreds samt BL's bestyrelse (§14, stk. 2-valg) besluttet af Forretningsudvalget.</p> <p>Organisationsbestyrelsen besluttede, at invitation til valgmodet i 1. kreds sendes til 3B's afdelingsbestyrelser i 1. kreds.</p>



<p>8. ./..</p>	<p>Indstilling - Indsatser til styring af reoveringssager (B) Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at anbefalinger fra opgavegruppen 'Styring af reoveringssager' godkendes jf. 'løsning' og opgavegruppen herefter er afsluttet. 2. at det tages til efterretning at en del af opgavegruppens anbefalinger om evaluering af reoveringssager er indarbejdet i spørgeguiden til byggesager i forbindelse med målsætningen under den strategiske handlingsplan 'Fremtidens byggesager i 3B' om beboernes tilfredshed med 3B's service på byggeområdet. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>9.</p>	<p>Indstilling - Procedure for 3B's deltagelse i udviklingsprojekter på energi- og miljøområdet (B) Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at 3B's deltagelse i kommende udviklingsprojekter på energi- og miljøområdet, opdeles i to faser (udviklingsfasen og udførelsesfasen) med to særskilte budgetter, der godkendes individuelt. 2. at 3B opretter en udviklingspulje på 100.000 kr. årligt som forvaltes af Byggeudvalget. Puljen skal bruges til finansiering af 3B's deltagelse i udviklingsfasen af kommende udviklingsprojekter på energi- og miljøområdet, dvs. 3B's ustøttede timeforbrug. Såfremt forundersøgelserne efterfølgende fører til en byggesag i en afdeling, skal udgifterne dækkes af byggesagen, dvs. afdelingens økonomi. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p> <p>Forretningsordenen for Byggeudvalget skal opdateres i forhold til dette.</p>



<p>10. ./..</p>	<p>Indstilling - Navngivning af nye afdelinger og navngivning af boliger på Teglholmen (B) Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at 3B's nye afdelinger navngives ved at udskrive en åben idékonkurrence som beskrevet i 'Løsning'. 2. at 3B's nye afdeling med familie- og ungdomsboliger på Teglholmen i København på baggrund af den gennemførte navnekonkurrence navngives "Støberigade". 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p> <p>Forretningsordenen for Byggeudvalget skal opdateres i forhold til dette.</p>
<p>11. ./.</p>	<p>Indstilling - Hørgården 2 - Finansiering af forundersøgelser for nybyggeri på eget og eksternt areal (B) Fortrolig</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>12.</p>	<p>Indstilling - Store Solvænget - Finansiering af projektering af familieboliger frem til skema B (B) Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at det tages til efterretning, at dispositionsfonden har afholdt udgifter på i alt ca. 9,6 mio. kr. til hidtil totalrådgiverudbud, projektering og liggeomkostninger for afdeling Store Solvænget. Udgifterne finansieres af byggesager for de fremtidige familie- og ungdomsboliger, såfremt de realiseres. 2. at dispositionsfonden afholder udgifter på ca. 3,3 mio. kr. til totalentreprisehonorar og projektering af ca. 60 familieboliger i afdeling Store Solvænget frem til skema B. Udgifterne finansieres af byggesagen, såfremt den realiseres. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>13.</p>	<p>Indstilling - Tranehavegård - Finansiering af udarbejdelse af endelig fysisk helhedsplan (B) Byggeudvalget indstiller til organisati-</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>



	<p>onsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at det tages til efterretning, at den del af den fysiske helhedsplan for afdeling Tranehavegård der handler om boligsammenlægninger til familieboliger i Blok 5 og 6 sættes i bero. 2. at der oprettes en projekteringskredit med garanti fra dispositionsfonden på op til 3 mio. kr. til udarbejdelse af den endelige fysiske helhedsplan i afdeling Tranehavegård frem til skema A. Såfremt helhedsplanen ikke realiseres, skal midlerne finansieres af dispositionsfonden. 	
<p>14.</p>	<p>Indstilling - Hedelyngen - Finansiering af udarbejdelse af endelig fysisk helhedsplan (B) Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at det tages til efterretning, at dispositionsfonden tidligere har afholdt udgifter på 260.000 kr. til udarbejdelse af foreløbig helhedsplan inklusiv rådgiverhonorar og forundersøgelser til ansøgning om en foreløbig helhedsplan i afdeling Hedelyngen. Såfremt helhedsplanen realiseres, skal midlerne finansieres af byggesagen. 2. at der oprettes projekteringskredit med garanti fra dispositionsfonden på op til 4,5 mio. kr. til udarbejdelse af den endelige fysiske helhedsplan i afdeling Hedelyngen frem til skema A. Såfremt helhedsplanen ikke realiseres, skal midlerne finansieres af dispositionsfonden. 	<p>Hans Jørgen Larsen trådte uden for døren under behandling af punktet.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>



<p>15. ./.</p>	<p>Indstilling - Herlevgårdsvej - Byggeselskab for fysisk helhedsplan (B) Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at byggeselskabet for den fysiske helhedsplan for afdeling Herlevgårdsvej godkendes. 2. at den forventede finansiering af den fysiske helhedsplan for afdeling Herlevgårdsvej godkendes, jf. 'Løsning'. <p>Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. at der fra dispositionsfonden bevilges 250.000 kr. til at udføre mindre arbejder, som burde være udført i forbindelse med byggesagen, men som ikke har været indeholdt i udbuddet af byggesagen. Afdelingen dækker selv eventuelt yderligere udgifter. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>16. ./.</p>	<p>Indstilling - Vestergården 2 - Byggeselskab for fysisk helhedsplan (B) Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at byggeselskabet for den fysiske helhedsplan for afdeling Vestergården 2 godkendes. 2. at den forventede finansiering af den fysiske helhedsplan for afdeling Vestergården 2 godkendes jf. 'Løsning'. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>17.</p>	<p>Indstilling - Egedalsvænge retssag (B) Fortrolig</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>18.</p>	<p>Indstilling - Kompensation for tabt arbejdsfortjeneste ved bestyrelsesarbejde (D) Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at 3B's praksis for kompensation for tabt arbejdsfortjeneste ved bestyrelsesarbejde drøftes. 	<p>Organisationsbestyrelsen drøftede indstillingen.</p> <p>Organisationsbestyrelsen besluttede, at der afholdes bestyrelsesudviklingssamtaler i marts-maj 2018, hvor emnet drøftes. Herefter behandles muligheder for kompensation for tabt arbejdsfortjeneste som en del af den næste konstituering af organisationsbestyrelsen.</p>



B-sager		
19. ./.	<p>Indstilling - Organisationsbestyrelsens honorar for 2. halvdel af bestyrelsesåret 2017-2018 (B)</p> <p>Det indstilles til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at organisationsbestyrelsens honorar for 2. halvdel af bestyrelsesåret 2017/2018 godkendes.</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
20. ./.	<p>Indstilling - Ny fordeling af 3B-kontaktpersoner ud fra Fremtidens Drift (B)</p> <p>Afdelingsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at ny fordeling af 3B-kontaktpersoner godkendes, jf. bilag 1.</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
21. ./..	<p>Indstilling - Investeringsopfølgning og likviditetsstyring (B)</p> <p>Fortrolig</p>	<p>Punktet blev hævet som en A-sag og drøftet.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
22.	<p>Indstilling - Søbyvej - Realkreditlån til udskiftning af tv-antennekabler (B)</p> <p>Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at afdeling Søbyvej i forbindelse med gennemførelsen af udskiftning af tv-antennekabler optager et 15-årigt realkreditlån på maksimalt 299.000 kr.</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
23.	<p>Indstilling - Danalund - Realkreditlån til udskiftning af tv-antennekabler (B)</p> <p>Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at afdeling Danalund til gennemførelse af udskiftning af tv-antennekabler optager et 15-årigt realkreditlån på maksimalt 3,23 mio. kr.</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
24.	<p>Indstilling - Arbejderboligerne - Realkreditlån til udskiftning af tv-antennekabler (B)</p> <p>Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen,</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.



	<p>1. at afdeling Arbejderboligerne i forbindelse med gennemførelsen af udskiftning af tv-antennekabler optager et 10-årigt realkreditlån på maksimalt 427.000 kr.</p>	
25.	<p>Indstilling - Poppelvænget - Realkreditlån til udskiftning af tv-antennekabler (B) Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at afdeling Poppelvænget i forbindelse med gennemførelsen af udskiftning af tv-antennekabler optager et 10-årigt realkreditlån på maksimalt 372.000 kr.</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
26. ./..	<p>Indstilling - Ændring af Peder Lykkes Vej (B) Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at det godkendes, at Københavns Kommune projekterer og anlægger de skitserede ændringer på Peder Lykkes Vej (privat fællesvej) inklusiv en ny vendeplads på en del af matrikel 900 og 904, Sundby Overdrev. Dette ændrer ikke ved vejens status, som forbliver privat fællesvej med drift påhvilende grundejeren. Det areal, der i dag er et grønt areal, og som overgår til vendeplads, får status af privat fællesvej med drift påhvilende grundejeren 3B.</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
27. ./.	<p>Indstilling - Hørgården 1 og 2 - Projekt om afkobling af spildevand samt klokrenovering (O) Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at det tages til efterretning, at der samlet afsættes 930.000 kr. fra afdelingerne Hørgården 1 og Hørgården 2's henlæggelser til udarbejdelse af program- og visionsoplæg</p>	Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.



	samt geotekniske undersøgelser i forbindelse med afkobling af spildevand samt kloakreovering i afdelingerne. Midlerne indgår som en del af den endelige byggesag.	
Orienteringspunkter		
28.	Forretningsudvalget	Der var ikke noget til punktet.
29. ./.	Byggeudvalget	Hans Jørgen Larsen gav en tilbagemelding fra Byggeudvalget, herunder en status på byggesager.
30. ./.	Afdelingsudvalget	Svend Dupont Larsen gav en tilbagemelding fra seneste møde i Afdelingsudvalget.
31. ./.	IT-udvalget	Steen Egeberg gav en tilbagemelding fra opstarten af arbejdet i IT-udvalget, herunder fokuspunkter med digitalt lederskab, UNIK, IT-support og -drift.
32.	Opgavegrupper og følgegrupper	Der var ikke noget til punktet.
33.	Orienteringer fra BL	Der var en kort drøftelse af regeringens udspil om parallelsamfund.
Afslutning		
34. ./..	Orientering fra formand / direktion / øvrige	Morten Boje orienterede om det foreløbige regnskab for 2017, der viser overskud på ca. 2,0-2,2 mio. kr.
35.	Eventuelt	Der var ikke noget til punktet.
36.	Næste møde og evaluering af dette møde	Næste møde i organisationsbestyrelsen er torsdag den 5. april 2018.
37.	Indstilling - Sundholmsvej - Totalentreprisekonkurrence (B) Fortrolig	Mette Thiberg fremlagde risici ved sagen, herunder de økonomiske risici i selve projektet samt risici i forhold til totalentreprise og grundkøb. Organisationsbestyrelsen besluttede, at administrationen skal undersøge sagen yderligere. Herefter vil organisationsbestyrelsen genbehandle sagen den 5. april 2018.