



Referat organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 6. december 2018, Kl. 17-21

Havneholmen, ML - Danmark

Deltagere: Steffen Morild, Iris Gausbo (punkt 1-24 og punkt 28), Dorte Skovgård, Dorthe Pelle Nielsen, Flemming Løvenhardt, Hans Jørgen Larsen, Henrik Thorenfeldt, Monia Stoltz, Per Olsen, Peter Kare, Pia Cramer Hansson, Stine Hesselund Hassing

Administrationen: Morten Boje, Jonas M. Cohen, Anette Hertz, Anders Rosendal (ref.)

Gæster: Jens Elmelund (punkt 3-5), Birthe Houliind (punkt 3-5), Michael Nielsen-Elgaard (punkt 3-5), Benny Lundgaard (punkt 4), Solvej Strømsted (punkt 6), Mikkel Warming (punkt 16)

Mødeleder: Iris Gausbo (punkt 1-24 og punkt 28) og Steffen Morild (punkt 25-27 og 29-35)

Dirigent: Henrik Thorenfeldt

Afbud: Ulrik Falk-Sørensen

Formalia		
1.	Referater	Referater fra organisationsbestyrelsesmøderne den 1. november 2018 og 14. november 2018 var vedlagt til orientering.
2.	Revisionsprotokol	Revisionsprotokollen var til stede. Der var ikke indskrevet nyt.
Fast punkt – KAB		
3. ./..	Indstilling - Administrationsaftale med KAB (B) Fortrolig Organisationsbestyrelsen skal beslutte, 1. at administrationsaftale med KAB godkendes, jf. bilag 1. 2. at Forretningsudvalget bemyndiges til at indgå byggeforretningsfører-aftaler for 3B's igangværende byggesager.	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
4. ./..	Indstilling - Integrationsaftale mellem 3B og KAB (B) Fortrolig Organisationsbestyrelsen skal beslutte, 1. at integrationsaftale mellem 3B og KAB (bilag 1) godkendes.	3B's revisor Benny Lundgaard gav vurdering af KAB's evne og parathed til at overtage administrationen af Boligforeningen 3B. Den samlede konklusion var at KAB fremstår professionel og vil kunne administrere 3B. Der blev påpeget, at der i en sådan forandringsproces vil kunne komme udfordringer fx i forhold til it, overlevering af byggesager og medarbejdertrivsel, som skal håndteres. Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
5. ./..	Indstilling - Byggeforretningsfører-aftaler (B) Fortrolig	Punktet blev håndteret som en del af punkt 3.



<p>6. ./..</p>	<p>Indstilling - Budget 2019 og takster for 2019 (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at det tages til efterretning, at KAB i 2019 opkræver et administrationsbidrag på 3.106 kr. inkl. moms pr. lejemålsenhed med undtagelse af AlmenBolig+-afdelinger, hvor KAB i 2019 opkræver et administrationsbidrag på 2.987 kr. pr. lejemålsenhed, samt at KAB opkræver gebyrer for ekstraydelser i henhold til KAB's takstkatalog for 2019. 2. at budget 2019-22 for selskabet (Boligforeningen 3B) godkendes, jf. bilag 1, og at der opkræves et administrationsbidrag til selskabet på 540 kr. pr. lejemålsenhed i 2019. 3. at selskabet (Boligforeningen 3B) opkræver et administrationsbidrag på 178 kr. pr. lejemålsenhed til at dække KAB's takst for udarbejdelse af budget og regnskab for de enkelte afdelinger. 4. at det besluttet, om der skal opkræves yderligere 100 kr. pr. lejemålsenhed i administrationsbidrag til selskabet til at dække afdelingernes udgifter til juridisk bistand. 5. at der i 2019 opkræves 160 kr. pr. lejemålsenhed til arbejdskapitalen. 6. at budget 2019-22 for driftsbidraget godkendes, og at grundtaksten for driftsbidraget fastsættes til 800 kr. pr. lejemålsenhed, jf. bilag 2. 7. at budget 2019-22 for aktivitetspuljen godkendes, og at taksten fastsættes til 30 kr. pr. lejemålsenhed, jf. bilag 3. 8. at budget 2019-22 for kursuspuljen godkendes, og at taksten fastsættes til 60 kr. pr. lejemålsenhed jf. bilag 4. 9. at budget 2019-22 for indkøbsafdelingen godkendes, jf. bilag 5. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
--------------------	--	--



<p>7.</p>	<p>Udvalgsstruktur efter 1. januar 2019 (D)</p>	<p>Organisationsbestyrelsen konstaterede, at den nuværende udvalgsstruktur under organisationsbestyrelsen fortsætter efter 1. januar 2019, med den ændring at Dorthe Pelle Nielsen udtræder af Driftsudvalget som følge af overgangen til KAB.</p> <p>Organisationsbestyrelsen drøftede muligt behov for fælles teambuilding for organisationsbestyrelsen.</p> <p>Udvalgene vil derfor pr. 1. januar 2019 være:</p> <p>Forretningsudvalget:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Steffen Morild (formand) • Iris Gausbo • Flemming Løvenhardt <p>Byggeudvalget:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hans Jørgen Larsen (formand) • Dorte Skovgård • Peter Kare • Stine Hesselund Hassing • Jørgen Linde (ikke medlem af organisationsbestyrelsen) <p>Driftsudvalget:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Henrik Thorenfeldt (formand) • Per Olsen • Pia Cramer Hansson • Bjarne Lynge (ikke medlem af organisationsbestyrelsen) • David Friderichsen (ikke medlem af organisationsbestyrelsen) <p>Demokrati- og Kommunikationsudvalget:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dorte Skovgård (formand) • Iris Gausbo • Monia Stoltz • Ulrik Falk-Sørensen
<p>8. ./..</p>	<p>Indstilling - 3B's politikker pr. 1. januar 2019 (B) Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>



	<p>1. at 3B's politikker vedtaget af organisationsbestyrelsen videreføres pr. 1. januar 2019 som beskrevet i bilag 1.</p>	
9.	<p>Indstilling - Nye afdelingshjemmesider (B) Demokrati- og Kommunikationsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at alle 3B's boligafdelinger fremover tilbydes en hjemmeside i Dynamic Web på lige vilkår med andre boligafdelinger i KAB-fællesskabet, jf. løsningsmodel 1.</p> <p>Denne løsning medfører en opstartsudgift pr. boligafdeling med aktive sider på op til 14.250 kr. pr. afdeling, som finansieres delvist af 3B's arbejdskapital og delvist af afdelingerne selv, samt en årlig udgift pr. afdeling på 2.313 kr., som finansieres af afdelingen selv.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen med en bemærkning om, at beslutning om finansiering skal behandles i Demokrati- og Kommunikationsudvalget og herefter i organisationsbestyrelsen på næstkommende møde.</p> <p>Projektet igangsættes først, når dette er afklaret.</p>
10. ./..	<p>Indstilling - Personaleretningslinjer for ansatte i 3B (decentrale) efter 1. januar 2019 (B) Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at KAB's personaleretningslinjer for ansatte i 3B (decentrale) efter 1. januar 2019 tages til efterretning, jf. bilag 2-4.</p> <p>2. at forslag til seks supplerende personaleretningslinjer for ansatte i 3B (decentrale) efter 1. januar 2019 godkendes, jf. bilag 1.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p> <p>Dorthe Pelle Nielsen bemærkede, at der ved retningslinjer for jubilæer udelukkende burde anvendes et maksimalt beløb pr. person og ikke et maksimalt beløb pr. arrangement. Organisationsbestyrelsen vil drøfte det primo 2019.</p>
11. ./..	<p>Indstilling - Afslutning af lokalaftaleforhandlingerne (B) Fortrolig</p>	<p>Dorthe Pelle Nielsen og Pia Cramer Hansson trådte uden for under behandling af punktet.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
12.	<p>Indstilling - Justering i titler og organisering i driftsområderne (O) Fortrolig Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at justering i den fremtidige organi-</p>	<p>Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.</p>



	sering under driftscheferne tages til efterretning.	
A-sager		
13. ./..	<p>Indstilling - Dispositionsfondens støtte til hjemfaldsudgifter (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at 3B sender vedlagte brev (bilag 2) til Københavns Kommune med henblik på at få godkendt, at dispositionens støtte til hjemfald i afdelinger i Københavns Kommune ydes som et lån og ikke et tilskud – og dermed tilbagebetales fra 2032 og frem. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
14. ./..	<p>Indstilling - Lån og garantier givet af dispositionsfonden (B)</p> <p>Det indstilles til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at status for lån og garantier givet af dispositionsfonden tages til efterretning. 2. at tilskud til Måløv Park fra arbejdskapitalen til solcelleprojekt på 182.000 kr. ændres til et tilskud fra dispositionsfonden, der udbetales i 2018. 3. at status for bevillinger fra arbejdskapitalen tages til efterretning. 	<p>Henrik Thorenfeldt og Stine Hesselund Hassing trådte uden for døren under behandling af punktet.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
15. ./..	<p>Indstilling - Prognose for 3B's trækingsret (O)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at prognose for 3B's trækingsret, jf. bilag 1, tages til efterretning. 	Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.
16. ./.	<p>Indstilling - Udvikling af boligområder og socialøkonomiske tiltag (B)</p> <p>Demokrati- og Kommunikationsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at der i forhold til videreførelse af 3B's indsats med byudvikling og socialøkonomi inviteres til en projektlederstilling delt mellem de tre store københavnerselskaber i KAB- 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.



	<p>fællesskabet, henholdsvis 3B, SAB og AKB, København.</p> <p>Fordelingen af udgifterne skal afklares, men 3B's andel vil svinge mellem en tredjedel og halvdelen af beløbet til projektlederen, aktiviteter og evaluering, dvs. i alt ca. mellem 1.000.000-1.500.000 kr.</p>	
<p>17. ./..</p>	<p>Indstilling - Valby-ejendommene - Hjemfald (B) Fortrolig</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at Valby-ejendommene frikøber det tidligere institutionsareal beliggende Høffdingsvej 51, 2500 Valby fra Københavns Kommune for 3,7 mio. kr. i henhold til Københavns Kommunes tilbud om frikøb af arealet, og at frikøbet finansieres på følgende vis: <ul style="list-style-type: none"> A. Afdelingen optager et 30-årigt lån til finansiering af frikøbet. Ydelsen på lånet betales af afdelingen. Udgiften svarer til en husleje-forhøjelse på 0,9 pct. svarende til 7 kr./m², eller B. Afdelingen optager et 13-årigt lån til finansiering af frikøbet. Ydelsen på lånet betales af afdelingen, men der ydes et årligt lån fra dispositionsfonden til at dække ydelsen. Lånet tilbagebetales efter de 13 år, jf. beskrivelsen i afsnittet løsning (Forretningsudvalgets indstilling), eller C. Dispositionsfonden yder et tilskud eller lån til afdelingen til finansiering af frikøbet. <p><u>eller</u></p> 2. at 3B tilbyder Københavns Kommune at frikøbe det tidligere institutionsareal, Høffdingsvej 51, 2500 Valby fra Københavns Kommune for 2,7 mio. kr., og at frikøbet – såfremt 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte løsning 1B.</p>



	<p>Københavns Kommune accepterer tilbuddet, finansieres efter model A, B eller C som beskrevet ovenfor.</p> <p><u>eller</u></p> <p>3. at 3B ikke foretager sig yderligere i sagen indtil videre.</p>	
18. ./.	<p>Indstilling - Valby-ejendommene - Finansiering af udarbejdelse af endelig fysisk helhedsplan (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at der arbejdes videre med en fysisk helhedsplan for afdeling Valby- ejendommene, og at der dermed oprettes projekteringskredit på op til 4,5 mio. kr. samt udstedes en moderselskabserklæring som garanti til udarbejdelse af den endelige fysiske helhedsplan frem til Skema A. Midlerne indgår som en del af den fysiske helhedsplan. Såfremt helhedsplanen ikke realiseres, skal midlerne finansieres som en almindelig byggesag i afdelingen eller af dispositionsfonden, såfremt der ikke igangsættes byggesag.</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
19. ./..	<p>Indstilling - Ejendomsudvikling (B)</p> <p>Lukket punkt</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
20. ./.	<p>Indstilling - Skovkvarteret - Godkendelse af byggeregnskab og skema C (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at byggeregnskab og indberetning af skema C godkendes og fremsendes til Københavns Kommunes godkendelse.</p>	<p>Monia Stoltz trådte uden for døren under behandling af punktet.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
21. ./..	<p>Indstilling - Egelunden Erhverv (B)</p> <p>Fortrolig</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte løsning 1.
22. ./..	<p>Indstilling - Egedalsvænge - Ordinært afdelingsmøde og budget 2019 (B)</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingens punkt 1 med en bemærkning om, at afdelin-



	<p>Det indstilles til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at det beslutes, om budget 2019 for Afdeling 3045 Egedalsvænge skal godkendes. 2. at det beslutes, om afdelingsbestyrelsen i Egedalsvænge skal anmodes om inden for 14 dage at indkalde til ekstraordinært afdelingsmøde med valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer på dagsordenen. 	<p>gens henlæggelser også i de kommende år skal stige.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingens punkt 2.</p>
23.	<p>Indstilling - Remisevænget Øst - Trækningsret indgangspartier (B) Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at der kan ydes tilsagn om trækningsretsmidler til afdeling Remisevænget Øst på 1,27 mio. kr. til etablering af nye indgangspartier. 	<p>Flemming Løvenhardt trådte uden for døren under behandling af punktet.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
24.	<p>Indstilling - Remisevænget Nord - Trækningsret indgangspartier (B) Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at der kan ydes tilsagn om trækningsretsmidler til afdeling Remisevænget Nord på 1,215 mio. kr. til etablering af nye indgangspartier. 	<p>Flemming Løvenhardt trådte uden for døren under behandling af punktet.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
25.	<p>Indstilling - Bærhaven - Realkreditlån til udskiftning af sikkerhedsdøre, indgangsdøre og dørtelefoner (B) Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. at afdeling Bærhaven til gennemførelse af nye sikkerhedsdøre optager et 20-årigt realkreditlån på maksimalt 1.096.000 kr. 3. at afdeling Bærhaven til gennemførelse af nye opgangsdøre optager et 20-årigt realkreditlån på maksimalt 363.000 kr. 4. at afdeling Bærhaven til gennemførelse af nyt dørtelefonanlæg optager et 10-årigt realkreditlån på maksimalt 716.000 kr. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>



26.	Indstilling - Folehaven - Trækningsretsmidler til midlertidig grøn støj- og klimaskærm (B) Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at beslutte, <ol style="list-style-type: none"> 1. om der kan anvendes trækningsretsmidler på 270.000 kr. til etablering af en midlertidig grøn støj- og klimaskærm langs Folehaven i afdeling Folehaven. 	Organisationsbestyrelsen godkendte, at der kan anvendes trækningsretsmidler på 270.000 kr., under forudsætning af at bevillingen fra Københavns Kommune på 5 mio. kr. ikke dækker den fulde udgift til projektet.
27. ./.	Indstilling - Ledelsesinformation 3. kvartal 2017 inkl. regnskabsprognose (O) Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen, <ol style="list-style-type: none"> 1. at Ledelsesinformation 3. kvartal 2018 tages til efterretning, jf. bilag 1. 	Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.
28.	Den lukkede Facebook-gruppe (D)	Organisationsbestyrelsen drøftede punktet.
B-sager		
29. ./..	Indstilling - Midlertidig forlængelse af udlejningsaftale med Københavns Kommune (B) Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen, <ol style="list-style-type: none"> 1. at de nuværende udlejningsaftaler mellem Københavns Kommune og 3B midlertidigt forlænges, indtil de forventeligt i foråret 2019 erstattes af nye aftaler. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
30.	Indstilling - Øresundsvej 51 - Afslutning af udviklingssag (O) Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, <ol style="list-style-type: none"> 1. at det tages til efterretning, at udviklingssagen vedrørende opførelse af ca. 38 ungdomsboliger på Øresundsvej 51, 2300 København S afsluttes. 	Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.
Orienteringspunkter		
31.	Udvalg, opgavegrupper og følgegrupper	Der var ikke noget til punktet.
32.	BL	Der var ikke noget til punktet.



33.	Formand / direktion / øvrige	Morten Boje orienterede om indgået forlig med MTH om saneringssag i afdeling Egedalsvænge. Morten Boje orienterede om styringsdialog med Københavns Kommune.
Afslutning		
34.	Eventuelt	Der var ikke noget til punktet.
35.	Næste møde og evaluering af dette møde	Næste organisationsbestyrelsesmøde er den 7. februar 2019.