



## Referat organisationsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 3. december 2019, Kl. 17.00-21.00

KAB, Studiestræde 38, 1455 Kbh K

**Deltagere:** Steffen Morild Iris Gausbo, Dennis Trier, Dorte Skovgård, Flemming Løvenhardt, Hans Jørgen Larsen, Henrik Thorenfeldt, Stine Hessellund Hassing, Peter Kare, Anders Folmer Buhelt, Pia Cramer Hansson, og Per Olsen (fra punkt 5).

**Administrationen:** Jens Elmelund, Jonas M. Cohen, Sanne Kjær, Anne Mette Fredsgaard Svendsen, Anders Rosendal, Matilde Agner Pedersen, Birthe Houllind (punkt 3), Nikolaj Kjøller (punkt 3) og Andreas Rohde (referent).

**Gæster:** Steen Egeberg (punkt 3) og Eva Rieks (punkt 7)

**Mødeleder:** Iris Gausbo

**Dirigent:** Flemming Løvenhardt

**Afbud:** David Friederichsen og Dorte Skovgård.

Formalia		
1.	Referater	Intet til dette punkt.
2.	Revisionsprotokol	Der var intet tilføjet i revisionsprotokollen.
A-sager		
3. ./	<p><b>GDPR og beboerdemokratiet (D)</b></p> <p>Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>at databeskyttelseslovgivningen og de udfordringer, det skaber i beboerdemokratiet drøftes med udgangspunkt i administrationens oplæg.</li> </ol>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen og drøftede punktet.</p> <p>KAB's jurist Nikolaj Kjøller og beboerdemokrat Steen Egeberg holdte et oplæg om tolkninger og udfordringer af gældende persondatalovning i en beboerdemokratisk sammenhæng.</p> <p>Organisationsbestyrelsen ønskede at punktet skal berøres igen inden for en overskuelig tidsramme for at få yderligere afklaring på organisationsbestyrelsens og afdelingsbestyrelsernes udfordringer i forbindelse med databeskyttelseslovgivningen.</p>
4. ./	<p><b>KAB's grundfortælling (D)</b></p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen og drøftede KAB's grundfor-



	<p>Administrationen indstiller organisationsbestyrelsen, at</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. KAB-fællesskabets grundfortælling drøftes.</li> </ol>	<p>tælling.</p>
<p><b>5. ./. Evaluering af onboarding i KAB - Videre proces (B)</b></p>	<p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at status for 3B's overgang til KAB tages til efterretning.</li> <li>2. at 3B's forhandlergruppe bestående af Steffen Morild, Iris Gausbo, Henrik Thorenfeldt, Flemming Løvenhardt og Hans Jørgen Larsen, gives mandat til at drøfte på vegne af 3B overfor KAB i forbindelse med den videre proces og hvilke rammer der skal drøftes inden for.</li> <li>3. at videre proces for forhandlingerne mellem 3B og KAB, som beskrevet i afsnittet 'Løsning' godkendes.</li> </ol>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p> <p>Organisationsbestyrelsen ønskede økonomiske nøgletal for boligafdelingerne i præsenteret til næste organisationsbestyrelsesmøde i 2020. Formålet er at sammenligne afdelingernes udgifter i KAB med udgifterne før indtrædelsen i KAB-fællesskabet.</p> <p>Organisationsbestyrelsen ønskede at administrationen udarbejdede et udkast til målbare parametre i forbindelse med overgangen til KAB-fællesskabet.</p> <p>I januar 2020 vil organisationsbestyrelsen via en mailhøring fastsætte hvordan KPI'erne til initiativerne for on-boarding via forhandlergruppen skal se ud.</p>
<p><b>6. ./. 3B's kommende strategi - Byggesten og proces (B)</b></p>	<p>Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at det foreløbige forslag til byggesten under 3B's kommende strategi jf. bilag 1 tages til efterretning.</li> <li>2. at justeringer i den videre proces for strategien godkendes jf. afsnittet 'Løsning'.</li> </ol>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p> <p>Organisationsbestyrelsen drøftede oplægget til byggesten og bemærkede at driften kunne fylde mere end i den tidligere strategi.</p>



7. ./.  Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,  1. at Budget 2020 godkendes, jf. bilag 1.	<b>Budget for selskabet 2020 inkl. puljetakster (B)</b>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.  Administrationen oplyste at der havde været nogle ændringer budgettet i forhold til en ændring af organiseringen af rejseholdet i byggesager. Det skaber en besparelse på 438.000 kroner i budget 2020.
8. ./..  Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,  1. at budgetopfølgning 3. kvartal 2019 tages til efterretning, jf. bilag 1.	<b>Budgetopfølgning - 3.kvartal 2019 (O)</b>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.  Organisationsbestyrelsen drøftede prognoserne for dispositionsfonden og trækingsretsmidlerne og ønskede en synlig konsekvens af brug af trækingsret i fremtiden.
9. ./	<b>Sydhavnen (D) FORTROLIG</b>	Organisationsbestyrelsen drøftede emnet.
10. ./	<b>Herlev Skole – kommunegaranti (B)</b>  Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,  1. at omfanget af byggesagen, med en total enterprisesum på 10.790 mio. kr., som beskrevet under afsnittet 'Løsning' godkendes.  2. at der søges om forhøjet trækingsret på i alt 1.325.000 kroner svarende til 25.000,- kr. pr bolig i 2020.  3. at det godkendes at dispositionsfonden	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen med den tilføjelse at støtten gives som et rente- og afdragsfrit lån til afdelingen og at afdelingens økonomiske situation vurderes igen om fem år.  Her skal organisationsbestyrelsen tage stilling til lånets videre forløb herunder eventuel eftergivelse eller inddrivelse. Afdelingens henlæggelsesniveau skal indgå i overvejelserne.



	<p>bidrager med 1.650.000 kr. i 2020 som tilskud.</p>	
<p><b>11. /</b></p>	<p><b>Konstituering Forretningsudvalg (B)</b></p> <p>Så er vi ved en sag der forhåbentlig kan ordnes meget hurtigt.</p> <p>Vi har inviteret formændene for de stående udvalg Hans Jørgen og Henrik Thorenfeldt ind i Forretningsudvalget i forbindelse med drøftelserne om onboarding i KAB.</p> <p>I den forbindelse ønsker vi i Forretningsudvalget, at formalisere deres tilstedeværelse i beslutningsprocessen for at skabe mest mulig transparens.</p> <p>Organisationsbestyrelsen skal beslutte, om</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Forretningsudvalget konstitueres således at Henrik Thorenfeldt og Hans Jørgen Larsen indtræder som ordinære medlemmer i udvalget.</li> </ol>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p> <p>De nye medlemmer af Forretningsudvalget deltager efter behov.</p>
<p><b>12. ./.</b></p>	<p><b>Udlejningsaftale - Fredensborg Kommune (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at udlejningsaftale med Fredensborg Kommune, jf. bilag 1, godkendes.</li> </ol>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p><b>13. /</b></p>	<p><b>Videreførelse af boligsociale helhedsplaner i Høje Gladsaxe og Valby (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at de boligsociale helhedsplaner i Val-</li> </ol>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>



	by og Høje Gladsaxe videreføres	
<b>B-sager</b>		
14.	<p><b>Bestyrelsesudvikling – finansiering (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at finansiering af inddragelse af Bro til bestyrelsesudviklingssamtaler med en udgift på 56.000 kr. godkendes og at midlerne afholdes af midler afsat til strategi.</li> </ol>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
15. ./	<p><b>Kampagnemateriale beboerapp (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at der indkøbes kampagnemateriale for 85.000 kr. i forbindelse med lanceringen af beboerappen og at midlerne afholdes af budgetposten 'Markedsføring' i selskabet budget.</li> </ol>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
16. ./	<p><b>Feriefremleje (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at korttidsudlejning, som beskrevet under afsnittet 'Løsning' fortsat er tilladt i 3B's boligafdelinger.</li> </ol>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
17. ./	<p><b>Vestergården 1 - Individuel kollektiv modernisering af badeværelser (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at den individuelle kollektive moderni-</li> </ol>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.



	<p>sering af 90 badeværelser i afdeling Vestergården 1 godkendes jf. 'løsning'.</p> <p>2. om der til den individuelle kollektive modernisering af 90 badeværelser i afdeling Vestergården 1 kan ydes tilsgavn om trækningsretsmidler på maksimalt 1.350.000 kr., svarende til 15.000 kr. pr. bolig.</p>	
18. ./	<p><b>Danalund – Forlængelse af modernisering af køkkener (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at den individuelle kollektive modernisering af 15 køkkener i afdeling Danalund godkendes jf. 'løsning' forlænges.</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
19. ./	<p><b>Australiensvej – Alternativ til helhedsplan (B)</b></p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at der iværksættes en analyse af alternativet til helhedsplanen, som indbefatter en økonomisk opgørelse af den igangværende sag og en beskrivelse af et mulig teknisk indhold inkl. overslagsøkonomi af dette alternativ.</p> <p>2. at der bevilges 200.000 kr. ex. moms til udarbejdelse af analysen nævnt i punkt 1 og at udgifterne afholdes af dispositionsfonden.</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
20. ./	<p><b>Sundholmsvej 6 - Status for byggesagen (B)</b></p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.



	<p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at der med juridisk bistand søges indblik i grundlaget for kommunens afslag ift. dispensation om friareal.</li> <li>2. at der bevilges op til 100.000 kr. inkl. moms fra dispositionsfonden til at gennemføre punkt 1.</li> <li>3. at en del af parcel 5 kan udlejes til Københavns Kommune, såfremt Københavns Kommune varetager driften, og Københavns Kommune udarbejder lejekontrakten.</li> </ol>	
21. ./.	<p><b>Midgård – MgO Plader (B) FORTROLIG</b></p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
22. ./.	<p><b>Byggeforretningsføreraftale for Herlev Skole (B)</b></p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at 3B godkender byggesagen med udskiftning af tag, vinduer og hoveddøre i afdeling Herlev Skole på nedenstående præmisser.</li> <li>2. at 3B indgår byggeforretningsføreraftale med KAB for renoveringssagen udskiftning af tag, vinduer og hoveddøre, jf. bilag 1, med et byggesagshonorar til KAB på 299.00 kr. inkl. moms, som finansieres af byggesagen.</li> </ol>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
23. ./.	<p><b>Byggeforretningsføreraftale for Sønderlundvej Børneinstitution (B)</b></p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.



	<p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at byggesagen vedrørende udbedring af skimmel mv. i afdeling Sønderlundvej Børneinstitution med samlet anlægssum på 4.145 mio. kr. godkendes. Byggesagen finansieres med afdelingens egne henlæggelser og et realkreditlån i afdelingen.</li> <li>2. at 3B indgår byggeforretningsføreraftale med KAB, jf. bilag 1, med et byggesagshonorar på 245.000 kr, for byggesagen vedrørende udbedring af skimmel mv. i afdeling Sønderlundvej Børneinstitution. Byggesagshonoraret finansieres af byggesagen.</li> </ol>	
<p><b>24. /.</b></p>	<p><b>Byggeforretningsføreraftale for Hammelstruphus (B)</b></p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at byggesagen om udskiftning af tekniske installationer og tagvinduer i afdeling Hammelstruphus med en forventet anlægssum på 11,5 mio. kr. godkendes. Byggesagen finansieres med egne henlagte midler, realkreditlån og trækingsretsmidler, sidstnævnte søges der om særskilt.</li> <li>2. at 3B indgår byggeforretningsføreraftale med KAB, jf. bilag 1, for renoveringssagen, Udskiftning af tekniske installationer og tagvinduer i afdeling Hammelstruphus. Byggesagen har et byggesagshonorar til KAB på 329.000 kr. inkl. moms som finansieres af byggesagen.</li> </ol>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>





<p><b>25.</b> <b>./.</b></p>	<p><b>Byggeforretningsfører aftale for byggesagen Händelsvej (B)</b></p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at byggesagen om udskiftning af vinduer og altandørspartier i afdeling Händelsvej, med en samlet anlægssum på 24 mio. kr. godkendes. Byggesagen finansieres med egne henlagte midler, realkreditlån og trækingsretsmidler, sidstnævnte søges der om særskilt.</li> <li>2. at 3B indgår byggeforretningsfører aftale med KAB, jf. bilag 1, for renoveringssagen i afdeling Händelsvej. Byggesagen har et byggesagshonorar til KAB på 640.000 kr. inkl. moms som finansieres af byggesagen.</li> </ol>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p><b>26.</b> <b>./</b></p>	<p><b>Bostedet Amagerfælledvej - Udbedring af fejl og mangler (B)</b></p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at der frigives 3.410.379 kr. af reguleringskontoen til afdeling Bostedet Amagerfælledvej og 598.401 kr. til afdeling Bostedet Amagerfælledvej, Servicearealer til delvis finansiering af mangeludbedringens gennemførelse efter 5 års eftersyn.</li> </ol>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p><b>27.</b> <b>./.</b></p>	<p><b>Vestergården II – MgO-plader (B) FORTROLIG</b></p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>



<p><b>28.</b> ./</p>	<p><b>Orientering om Egehusene - Status på byggesagen (O)</b></p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at status på byggesagen Egehusene tages til efterretning.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p><b>29.</b> ./</p>	<p><b>Retningslinjer for rådighedsbeløb, beboeraktiviteter og leje af beboerlokaler (O)</b></p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at det tages til efterretning, at der sendes information ud til afdelingsbestyrelserne om retningslinjer for udbetaling af rådighedsbeløb, beboeraktiviteter og leje af lokaler m.m.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p><b>Statuspunkter</b></p>		
<p><b>30.</b></p>	<p><b>3B-kontaktpersonordningen</b></p>	<p>Der var intet til dette punkt.</p>
<p><b>31.</b></p>	<p><b>BL</b></p>	<p>Iris oplyste at GDPR drøftes i BL.</p>
<p><b>32.</b></p>	<p><b>Formand / direktion / øvrige</b></p>	<p>Organisationsbestyrelsen drøftede driftens deltagelse i sociale arrangementer med afdelingsbestyrelserne, særligt i forbindelse med julefrokoster og nytårskur.</p> <p>Organisationsbestyrelsen besluttede at der næste år skulle meldes bedre ud, hvordan man adskiller drift og beboerarrangementer.</p> <p>Steffen oplyste at der næste runde af BU-samtaler starter i 2020 og at Eva</p>



		Rieks fra Bro inddrages i processen.
33.	<b>Udvalg, opgavegrupper og følgegrupper</b>	<p>Henrik oplyste at man i Driftsudvalget havde lavet et årshjul og arbejdede med en politik for henlæggelser og effektiviseringer i afdelingerne.</p> <p>Steffen oplyste at der omkring dokumentationspakken var godt materiale der kunne bruges til at drøfte henlæggelser med afdelingerne med.</p>
<b>Afslutning</b>		
34.	<b>Eventuelt</b>	
35.	<b>Næste møde og evaluering af dette møde</b>	Næste møde er torsdag den 6. februar 2020.