



## REFERAT

### Organisationsbestyrelsen

**Mødedato:** Torsdag d. 3. december 2020

**Tid:** Kl. 17.00-19.30

**Sted:** Microsoft Teams

**Deltagere:** Steffen Morild, Iris Gausbo (punkt 1-3 og 14-31), Anders Folmer Buhelt, Dennis Trier, David Friderichsen, Hanne Drewsen, Hans Jørgen Larsen, Lis Brønholt, Per Olsen, Henrik Thorenfeldt (punkt 7-31) og Peter Kare.

Administrationen: Jens Elmelund, Jonas M. Cohen, Mikkel Warming, Anne Mette Fredsgaard Svendsen, Anders Rosendal og Andreas W. Rohde (referent)

**Gæster:**

**Dirigent:** Dennis Trier

**Ansvarlig:** Jonas M. Cohen

**Afbud:** Flemming Løvenhardt

Formalia		
1. ./.	<b>Referater</b>	Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 10. november 2020 var vedlagt.
2. /	<b>Revisionsprotokol</b>	Referatet fra repræsentantskabsmødet den 29. oktober 2020 bliver tilføjet revisionsprotokollen, når det er endeligt godkendt.
A-sager		
3. ./.	<b>Indstilling - Fællesskabet Søparken (B)</b> <b>Fortrolig</b>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
4. ./	<b>Indstilling - Boligsociale indsatser – Prækvalifikationsansøgning Urbanplanen (B)</b>  Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, 1. at der sendes prækvalifikationsansøgning til Landsbyggefonden til boligsociale indsatser i 3B's afdelinger på Amager (Urbanplanen) med en ramme på ca. 2.796.000 kr., svarende til ca. 699.000 kr. årligt i 4 år.	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.



<p><b>5.</b> ./.</p>	<p><b>Indstilling – Forespørgsel om køb af grund (B) Fortrolig</b></p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p><b>6.</b> ./.</p>	<p><b>Indstilling - Finansiering af socialøkonomisk stilling til Kirsebærhavens planteskole (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at 3B medfinansierer de første 2 år, af en 4-årig projektlederstilling, der skal være med til at udvikle den socialøkonomiske virksomhed Kirsebærhavens Planteskole, drevet af både frivillige og professionelle kræfter til fordel for beboere på kanten af arbejdsmarkedet.</li> <li>2. at der til ansættelsen af en ny projektleder, afsættes 1.160.000 kr. fra arbejdskapitalen.</li> </ol>	<p>Punktet blev taget efter punkterne 11 og 12 om Folehaven.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p><b>7.</b> ./</p>	<p><b>Indstilling - Kontantløse ejendomskontorer (O)</b></p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at tage til efterretning,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at MobilePay udrulles som digital betalingsløsning på ejendomskontorerne.</li> </ol>	<p>Dennis Trier redegjorde for udviklingen i KAB og 3B, hvor Mobile Pay er blevet mere udbredt på ejendomskontorerne.</p> <p>Hans Jørgen Larsen spurgte om det gav en besparelse i KAB. Anne Mette Svendsen oplyste at det ikke gav en besparelse i KAB, men at det gjorde det lettere og tryggere at administrere på ejendomskontorerne.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen med en bemærkning om at de økonomiske konsekvenser ved forskellige andre betalingsmodeller på ejendomskontorerne skulle drøftes i Driftsudvalget.</p>
<p><b>8.</b> ./.</p>	<p><b>3B Udvikling og milepæl (O)</b></p>	<p>Organisationsbestyrelsen behandler punktet på næste møde.</p>
<p><b>9.</b></p>	<p><b>Projekt for Strandlodsvej / Green Square Art (B)</b> <b>Fortrolig</b></p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>



<p>10. ./</p>	<p><b>Hedelyngen – Fysisk helhedsplan - Realkreditlån samt finansieringsskitse fra Landsbyggefonden (B)</b></p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at afdeling Hedelyngen i forbindelse med forventet gennemførelsen af fysisk helhedsplan, samlet optager et 30-årigt støttet realkreditlån på maksimalt 99,4 mio. kr. og et ustøttet lån på maksimalt ca. 31,9 mio. kr. i stedet for de beskrevne lån vedtaget af organisationsbestyrelsen 2. april 2020.</li> <li>2. at det godkendes, at der ydes et tilskud på yderligere ca. kr. 303.000 kr./år i tilskud fra dispositionsfonden/supplerende LBF-driftslån jf. regler herom til fysisk helhedsplan i afdeling Hedelyngen.</li> </ol>	<p>Hans Jørgen Larsen og Lis Brønholt forlod mødet under behandling af punktet.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>11. ./</p>	<p><b>Indstilling - Folehaven - Fysisk helhedsplan - indsats med fortætning (B)</b></p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at der af de allerede afsatte midler til den fysiske helhedsplan i afdeling Folehaven disponeres 400.000 kr. til arbejdet med fortætning og frasalg af ejendom. Såfremt et af projekterne realiseres, bliver omkostningerne dækket af byggesagen. Udlægget er fortsat et risikovilligt udlæg, der helt eller delvist skal dækkes af dispositionsfonden hvis sagen ikke realiseres.</li> </ol>	<p>Mikkel Warming redegjorde for, hvordan fortætning på nogle af de grønne områder, kunne give noget dynamik i lokalområdet og skabe et provenu, som kan finansiere udgifterne til afdelingens kommende LAR-projekt.</p> <p>Peter Kare bemærkede, at det er væsentligt at afdelingsbestyrelsen inddrages i projektet og har ejerskab til processen.</p> <p>Hans Jørgen Larsen refererede fra et orienteringsmøde i afdelingen, han havde deltaget i. Hans oplevelse var, at det er væsentligt, at der ikke for hurtigt fremad.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>12. ./</p>	<p><b>Indstilling - Folehaven - Kirsebærhavens plejehjem (B)</b></p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>



	<p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at der arbejdes videre med en betinget købsaftale med Københavns Kommune.</li> <li>2. at der arbejdes videre med udvikling af lokalplan for området hvor plejecentret skal ligge.</li> <li>3. at der indgås en forretningsføreraftale mellem KAB og 3B vedr. opførelse af plejehjem.</li> <li>4. at bevilge de nedenfor anførte 200.000 kr. inkl. moms som risikovilligt udlæg for sagen. Skulle sagen mod forventning ikke blive realiseret inden Skema A, kan hele eller dele af det risikovillige udlæg være tabt. Disse udgifter skal i givet fald dækkes af dispositionsfonden.</li> </ol>	
<p><b>13.</b> ./</p>	<p><b>Indstilling - Danalund - Udskiftning af tag mv. (B)</b></p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at tagene på boligblokkene i Danalund skal udskiftes, trappetårnsfacader skal istandsættes og murværksreparationer kan igangsættes. Samlet budget på 70.856.457 kr. inkl. moms. Forventet opstart på byggeplads januar 2021 med en byggeperiode på ca. 2 år.</li> <li>2. at der til arbejdet bevilges 4 millioner kr. fra egen trækingsretspulje</li> <li>3. at det kan godkendes, at der hjemtages realkreditlån på 58.656.457 kr.</li> </ol>	<p>Peter Kare forlod mødet under behandling af sagen.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p><b>14.</b> ./</p>	<p><b>Indstilling - Egeløvparken – Finansiering af afhjælpning af fejl og mangler (B)</b> <b>Fortrolig</b></p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p><b>15.</b> ./</p>	<p><b>Indstilling - Norgesgade - Finansiering udbedring af gulve (B)</b></p>	<p>Organisationsbestyrelsen drøftede de forskellige løsningsmodeller og bemyndigede Forretningsudvalget til at give støtte til afdelingen, så at</p>



	<p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at,</p> <p>1. at afdeling Norgesgade hjælpes med finansiering af udskiftning af alle gulve ud fra forslag 1, 2 eller 3 som beskrevet i løsningsafsnittet.</p>	<p>huslejestigningen for afdelingen bliver maksimalt 200 kroner.</p> <p>Organisationsbestyrelsen bemærkede at huslejeniveau og beboeres betalingsevne skulle indgå i fremtidige overvejelser. Administrationen vil tage det med i det videre arbejde med opdatering af politikken for 3B's egenkapital.</p>
<p>16. ./</p>	<p><b>Indstilling - Generationernes Træhus - Medlemmer til følgegruppe (B)</b></p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at organisationsbestyrelsen udpeger 2-3 medlemmer til den kommende følgegruppe for byggekonceptet, Generationernes Træhus.</p>	<p>Mikkel Warming oplyste, at man arbejdede på, at erhvervslokalerne i stueetagen bruges som ønsket. Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune havde udsat behandling af sagen.</p> <p>Jens Elmélund oplyste, at der var en dialog med By og Havn om salg af stueetagen.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen og nedsatte en følgegruppe bestående af 3B's Byggeudvalg; Hans Jørgen Larsen, Peter Kare og Dorte Skovgård.</p>
<p>16B. ./</p>	<p><b>Rosenhaven – Skimmelsvampsag (B)</b> <b>FORTROLIG</b></p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p><b>B- sager</b></p>		
<p>17. ./..</p>	<p><b>Indstilling - Forretningsordener (B)</b></p> <p>Det indstilles til organisationsbestyrelsen,</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>



	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. at forretningsordenen for organisationsbestyrelsen 2020-2021 godkendes, jf. bilag 1.</li> <li>2. at forretningsorden for Forretningsudvalget, Byggeudvalget og Driftsudvalget 2020-2021 godkendes jf. bilag 2-4.</li> </ol>	
18. ./	<p><b>Indstilling - Honorarstruktur for Organisationsbestyrelsen (B)</b></p> <p>Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at organisationsbestyrelsens honorar for bestyrelsesåret 2020/2021 godkendes.</li> </ol>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
19. ./	<p><b>Indstilling - Bestyrelsesuddannelsen (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at 3B deltager i KAB-fællesskabets bestyrelsesuddannelse med op til to deltagere og at udgifterne på maksimalt 24.000 kroner afholdes af kursuspuljen.</li> <li>2. at Forretningsudvalget behandler ansøgninger og udvælger to kandidater til bestyrelsesuddannelsen</li> </ol>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
20. ./	<p><b>Indstilling - Udsatte afdelingsmøder (B)</b></p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at der kan afholdes urafstemning om budgettet i de afdelinger, der har en budgetstigning på over 2%.</li> <li>2. at tage til efterretning at 15 boligafdelinger foreløbig har valgt at aflyse/udskyde deres møder.</li> </ol>	<p>Hans Jørgen Larsen havde et spørgsmål om, hvorvidt den varslede huslejestigning i Højstensgård dækker udgifterne til renoveringen af tag og gavl, der havde fundet sted. Administrationen oplyste at det gjorde den og at der også bliver oplyst om løbetid for afdelingens lån.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
21. ./	<p><b>Indstilling - Poppelvænget – Finansiering af ejendomskontor/servicecenter (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.



	<p>1. at afdeling Poppelvænget bevilges et lån fra dispositionsfonden på 1.530.000 kr. til finansiering af køb af lokale til nyt ejendomskontor/servicecenter i afdelingen.</p>	
<p>22. ./</p>	<p><b>Indstilling - Folehaven – Salg af stiarealer til KK (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at administrationen går i dialog med Københavns Kommune med henblik på at sælge arealer på matriklerne 3292, 3294 og 3296 mellem Vigerslevvej og Vigerslevparken til anlæg af en stiforbindelse.</p> <p>2. at der afsættes 75.000 til salg af arealerne på matriklerne 3292, 3294. Udgifterne forventes dækket af arealsalget. Alternativt finansieres det af dispositionsfonden.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>23.</p>	<p><b>Indstilling - Opfølgning på 3. kvartals regnskab (O)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at budgetopfølgning 3. kvartal 2020 tages til efterretning, jf. bilag 1.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.</p>
<p>24. ./</p>	<p><b>Indstilling - Effektivitetstal fra Landsbyggefonden (O)</b></p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at tage orienteringen om 3B's effektivitetstal i Landsbyggefondens database til efterretning.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.</p>
<p>25. ./</p>	<p><b>Ph.d om Opgavegrupper (O)</b></p>	<p>Hans Jørgen Larsen bemærkede at det var et interessant område og spurgte ind til processen og konklusionerne.</p> <p>Jonas M. Cohen oplyste, at det er den forskendes ret at udarbejde sit</p>



		<p>forskningsdesign. Det blev foreslået at Elizabeth Toft Kristjansen deltager på et organisationsbestyrelsesmøde i foråret 2021 og fremlægger de hidtidige resultater som udgangspunkt for en drøftelse.</p> <p>Organisationsbestyrelsen tilsluttede sig dette og tog indstillingen til efterretning.</p>
<b>Statuspunkter</b>		
<b>26.</b>	<b>3B-Kontaktpersonordning</b>	<p>Steffen Morild ønskede at 3B-kontaktpersonordningen koncentrerede sig om netværksdannelse og områdemøder.</p> <p>Organisationsbestyrelsen ønskede at det blev drøftet på områdemøderne til marts.</p> <p>Organisationsbestyrelsen nedsatte en arbejdsgruppe bestående af Iris Gausbo, Lis Brønholt og Dennis Trier. Steffen Morild vil gerne holde et oplæg til start.</p> <p>Administrationen faciliterer en mødeindkaldelse i januar 2021.</p> <p>Organisationsbestyrelsen ønskede en form for log over 3B-kontaktpersonernes arbejde med afdelingerne.</p>
<b>27.</b>	<b>BL</b>	Der var ikke noget til punktet.
<b>28.</b>	<p><b>Formand / direktion / øvrige</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opsamling på repræsentantskabsmødet</li> <li>- Proces om ny kontaktpersonordning</li> <li>- Microsoft Office Teams</li> <li>- Folehaven – Orientering om grøn klimaskærm</li> <li>- KAB 100 år</li> <li>- Orientering - Driftschefstatus – ansættelsesproces mv.</li> <li>- Afklaring: Erkendtlighed til driftens personale</li> <li>- Ghettoisten</li> <li>- Kommunalanvisning</li> </ul>	<p>Opsamling på repræsentantskabsmødet. Steffen Morild bemærkede at Corona havde fyldt meget og at mange var mødt op.</p> <p>Jonas M. Cohen oplyste at status på driften var at den ledige stilling i driftsområde A er genopslået.</p> <p>Jonas M. Cohen oplyste at driftscheferne Rene Pape fra driftsområde C og Thomas Neumann Høgh fra driftsområde H bytter driftsområder per 1. januar 2021.</p>





	<ul style="list-style-type: none"> <li>- uddybning af tal fra indstilling om udlejningstal fra oktobermødet</li> <li>- Høje Gladsaxe – urafstemning om køkkenudskiftning.</li> </ul>	<p>I forhold til erkendtlighed til driften, har der efter dialog med Forretningsudvalget været besluttet at give medarbejderne en gave i form af biografbilletter. Organisationsbestyrelsen bakkede op om dette.</p> <p>Jonas M. Cohen oplyste, at der bliver gjort ekstra opmærksom på at driften overholder gældende retningslinjer i forhold til Covid-19.</p> <p>Anne Mette Svendsen oplyste at der i Høje Gladsaxe skal afholdes urafstemning om køkkenmodernisering. Organisationsbestyrelsen godkendte at der afholdes urafstemning.</p> <p>Jonas M. Cohen oplyste, at årsagen til at der var højere anvisning i Arbejderboligerne, som der var spurgt ind til på et tidligere møde, var at fordelingen på de 33 % i kommunal anvisning skete på selskabsniveau.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte at 3B giver en gave i form af et træ til KAB.</p> <p>Hans Jørgen Larsen oplyste, at der bliver indkøbt Office 365 til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer, der måtte ønske det. Ønsker man det, skal man henvende sig til kundecenteret.</p> <p>Organisationsbestyrelsesmedlemmer kan nu indkalde til Microsoft Teams møder.</p> <p>Steffen Morild ønskede et overblik over udgifter til organisationsbestyrelsen. Administrationen vil lave et overblik til næste møde.</p> <p>Steffen Morild oplyste at BBC World er ved at lave serie om boligforhold i hele Europa. Det omhandler en produktion,</p>
--	--	---



		<p>hvor 3B selv kan bruge indholdet og der skal udarbejdes et program til en dansk TV-kanal. Det er det danske beboerdemokrati, der er den mest interessante vinkel.</p> <p>Organisationsbestyrelsen bemærkede at det virkede som en god ide. Steffen oplyste at han vil vende tilbage med mere information og også en formel godkendelse, da der skal afsættes ca. 100.000 kr. i medfinansiering af projektet.</p>
<b>29.</b>	<b>Udvalg, opgavegrupper og følgegrupper</b>	Der var ikke noget til punktet.
<b>Afslutning</b>		
<b>30.</b>	<b>Eventuelt</b>	Peter Kare nævnte at der var lang telefonkø når man ringede til hovednummeret. Administration vil se på det.
<b>31.</b>	<b>Næste møde og evaluering af dette møde</b>	Næste møde er den 11. februar 2021.