



## Referat organisationsbestyrelsesmøde

**Torsdag den 14. maj 2020, Kl. 17.00-20.00**

**Sted:** Microsoft Teams

**Deltagere:** Tilstede: Per Olsen, Steffen Morild, Iris Gausbo, Dorte Skovgård, Peter Kare, Pia Cramer Hansson, Flemming Løvenhardt, Anders Folmer Buhelt, Hans Jørgen Larsen, Henrik Thorenfeldt, Dennis Trier og David Trier.

**Afbud:** Stine Hessellund Hassing.

**Mødeleder:** Iris Gausbo

**Dirigent:** Flemming Løvenhardt

**Gæster:** Revisor Benny Lundgaard (punkt 3) og Eva Rieks fra Bro (punkt 8).

Formalia		
1.	<b>Referater</b>	Intet.
2.	<b>Revisionsprotokol</b>	Der var ikke tilføjet noget i revisionsprotokollen.
A-sager		
3. ./..	<b>Årsregnskab 2019 (B)</b>  Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,  at foreningens årsregnskab for 2019 godkendes, jf. bilag 1. at udkast til revisionsprotokollat vedrørende årsregnskab for 2019 for foreningen og afdelinger tages til efterretning, jf. bilag 2.	Flemming gav ordet til revisor Benny Lundgaard, som redegjorde for årsregnskabet og hvordan overgangen til KAB havde påvirket regnskabet. Samlet set vurderede revisor at regnskabet var tilfredsstillende.  Revisor gjorde opmærksom på at ved byggesagen ved siden af afdeling Sundholm Syd er der risiko for et tab på 6 millioner kroner fra dispositionsfonden.  Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
4. ./..	<b>Afdelingernes regnskaber (B)</b>  Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.



	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. at afdelingsregnskaber for 2019 for de afdelinger, hvor det er afdelingsbestyrelsen/afdelingsmødet, der behandler regnskaberne, godkendes, under forudsætning af godkendelse af afdelingsbestyrelse/afdelingsmøde, jf. bilag 1.</li> <li>2. at afdelingsregnskaber for 2019 for afdelinger uden afdelingsbestyrelser, hvor det er organisationsbestyrelsen, der behandler regnskaberne, godkendes jf. bilag 3.</li> </ol>	
<b>5.</b>	<b>Punktet er udgået</b>	
<b>6.</b> ./	<p><b>Beboer- og fællesskabsundersøgelsen 2020 (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at den igangværende afdækning af mulighederne for gennemførelse af fællesskabsundersøgelsen tages til efterretning.</li> <li>2. at den planlagte beboerundersøgelse i efteråret 2020 suspenderes og at organisationsbestyrelsen på et senere tidspunkt tag stilling til evaluering af 3B's strategi blandt beboerne.</li> </ol>	<p>Flemming gav ordet til Iris der redegjorde for udfordringerne ved at gennemføre undersøgelsen som planlagt.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<b>7.</b>	<b>Pause</b>	
<b>8.</b> ./	<p><b>3B's kommende strategi – Status og økonomi (O)</b></p> <p>Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at status for strategien tages til efterretning (mundtlig orientering på mødet).</li> <li>2. at status for økonomien for 3B's strategiproces tages til efterretning.</li> </ol>	<p>Punktet blev taget som nummer 5.</p> <p>Flemming gav ordet til Eva Rieks fra Bro, der redegjorde for strategiprocesen indtil nu. Eva fortalte at strategistyregruppen havde besluttet at processen forlænges til den anden side af sommerferien, så Fremtidens Drift og Onboarding bedre kan tænkes ind i strategien.</p> <p>Eva kommer på besøg den 25. juni, og giver en status på processen.</p>



		Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.
9. ./	<p><b>Budgetskabelon og -folder (B)</b></p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at man bibeholder en samlet regnskabs- og budgetfolder i sin nuværende udformning, dog med ny regnskabs -og budgetskabelon, samt at udgiften på op til 25.200 kr. til at indkøbe programmer til at samle folderen afholdes af selskabet.</li> <li>2. at man udsender materialet til afdelingsmøderne som separate publikationer produceret af henholdsvis KAB og ejendomskontorerne og udsender indkaldelserne efter en ny skabelon.</li> </ol> <p>Organisationsbestyrelsen bedes desuden beslutte løsning a), b) eller c)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>A. at man benytter den nuværende 3B indkaldelse</li> <li>B. at man fremover benytter KAB's skabelon og tekst i indkaldelsen</li> <li>C. at man fremover benytter KAB's skabelon med 3B's tekst i indkaldelsen</li> </ol>	<p>Flemming gav ordet til Henrik, der redegjorde for Driftsudvalgets behandling af processen.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingens punkt 1 samt at man benytter løsning A.</p>
10. ./	<p><b>Egedalsvænge – Klimatilpasning – krav fra afdelingsbestyrelsen (B) FORTROLIG</b></p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
11. ./	<p><b>Erhvervelse af byggeret på Asger Jorns Allé FORTROLIG</b></p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingens punkter.
12. ./	<p><b>Kontrakter ved lån af fælleslokaler (D)</b></p>	Flemming gav ordet til Iris, der redegjorde for Forretningsudvalgets



	<p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at 3B's udlån af beboerlokaler til Københavns Kommune til børnepasning på grund af Coronakrisen drøftes.</li> </ol>	<p>behandling af standard tekst for lejekontrakt i forbindelse med udlejning.</p> <p>Organisationsbestyrelsen spurgte ind til nuværende status for udlejning af beboerlokaler til Københavns Kommune og Jonas meddelte at behovet er mindre nu end før de reviderede retningslinjer for fysisk afstand.</p> <p>Organisationsbestyrelsen drøftede indstillingen.</p>
<b>B-sager</b>		
<p><b>13.</b> ./.</p>	<p><b>Forvaltningsrevision 2019 (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at forvaltningsrevision for 2019 godkendes.</li> </ol>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p><b>14.</b> ./..</p>	<p><b>Udlejningsaftale Ballerup Kommune (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at rammeaftale mellem Ballerup Kommune og de almene boligorganisationer for perioden 1. september 2020 – 31. august 2024 kan godkendes, jf. bilag 1-punkterne listes herunder. Husk at indskrive oplysninger om økonomi/tidspunkt/hvorfra eventuelle midler bevilges.</li> <li>2. at administrationen får mandat til at indgå en individuel udlejningsaftale mellem Boligforeningen 3B og Ballerup Kommune for perioden 1. september 2020 – 31. august 2020.</li> </ol>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>



<p><b>15.</b> ./.</p>	<p><b>Status for investerede midler (O)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at status for investerede midler tages til efterretning.</li> </ol>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p><b>16.</b> ./</p>	<p><b>Udbud af bygnings- og motorkøretøjsforsikringer (B)</b></p> <p>Driftsudvalget indstille til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at 3B deltager i et fælles udbud af motorkøretøjs- og bygningsforsikringer med de øvrige KAB-administrerede boligorganisationer.</li> <li>2. at 3B lader Willis indgå forhandlinger med 3B's nuværende forsikringsselskab Købstædernes forsikringsselskab på 3B's vegne om at forlænge eller forkorte de nuværende forsikringer, så de kan passe med de kommende forsikringsperioder.</li> </ol>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p><b>17.</b> ./</p>	<p><b>Medejerboliger Grønhøj (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at der afsættes op til 150.000 kr. fra dispositionsfonden til finansiering af videre udredning af problematikken vedrørende medejerboliger i Grønhøj.</li> <li>2. at den beskrevne handleplan danner rammen om løsning af problematikken vedrørende medejerboliger.</li> </ol>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p><b>18.</b> ./.</p>	<p><b>Finansiering af nyt ejendomskontor - Poppelvænget (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>



	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. at afdeling Poppelvænget kan optage et 30-årigt realkreditlån på 1.530.000 kr. og ansøge Københavns Kommune om vedståelse af kommunal garanti på optagelse af realkreditlånet til lokale til nyt ejendoms-kontor/servicecenter i afdelingen.</li> <li>2. at der kan ydes tilsagn om trækningsrets-midler til afdeling Poppelvænget på 100.000 kr. til etablering af ejendoms-kontor/servicecenter i afdelingen.</li> </ol>	
<p><b>19.</b> <b>./.</b></p> <p><b>Folehaven: Finansiering, bystrategisk udviklingsarbejde, kloakreovering og LAR-projekt (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 rådgivning og forundersøgelser til den fysiske helhedsplan disponeres 1.180.000 kr. til bystrategisk konsulentbistand.</li> <li>2. at de allerede afsatte midler til at deltage i et udbud af et nyt plejecenter i Folehaven disponeres til indledende arbejder og prækvalifikation til et nyt plejecenter.</li> <li>3. at 3B indgår en byggeforretningsførertale med KAB for kloakreovering og LAR-projekt, der finansieres af byggesagen. Kloakreovering og LAR-projekt kobles med det vedtagne affaldsprojekt.</li> <li>4. at der afsættes 3.200.000 kr. inkl. moms fra dispositionsfonden til rådgivningsbistand og forundersøgelser til kloakreovering og LAR-projekt. Såfremt byggesagen realiseres, finansieres midlerne af byggesagen.</li> </ol>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>	
<p><b>20.</b> <b>./</b></p> <p><b>Bostedet Amagerfælled - Udbedring af fejl og mangler (B)</b></p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>	



	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. at der frigives resterende 15.623 kr. af reguleringskontoen til afdeling Bostedet Amagerfælledvej og resterende 1.595.623 kr. af afdeling Bostedet Amagerfælledvej, servicearealer</li> <li>2. at der overføres 1.321.392 kr. af reguleringskontoen for Bostedet Amagerfælledvej, servicearealer til Bostedet Amagerfælledvej, boliger.</li> </ol>	
21. ./	<p><b>Finansiering af udbudsmateriale til Signalgården (B)</b></p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at det godkendes, at dispositionsfonden bidrager med 64.090 kr. inklusiv moms. i foråret 2020 til finansiering af udarbejdelse af udbudsmateriale til udskiftning af rådne strøer og terrasser i afdeling Signalgården.</li> </ol>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
22. ./	<p><b>Sundholm Syd - Yderligere finansiering til MgO-udbedring (B)</b></p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at det tages til efterretning at der budgetteres med yderligere udgifter til udskiftning af facadebeklædning samt til godtgørelse af Enemærke &amp; Petersens udgifter til garantiprovision,</li> <li>2. at det godkendes, at der ansøges hos Landsbyggefonden for bevilling af 1.883 mio. kr. i yderligere egen-trækningsret, ud over de 1.2 mio. kr. som allerede er bevilliget.</li> <li>3. at det godkendes, at ikke-forbrugte 742.000 kr. fra hoved-byggesagen i stedet anvendes finansieringen af MgO-udbedringen, forudsat afsætningsregnskabet</li> </ol>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.



	<p>endelige godkendelse samt, at der anvendes yderligere 200.000 kr. af afsatte midler til MgO udbedring i bygge-regnskabet således, at det fulde afsatte beløb på 1.7 mio. kr. til formålet, bringes i anvendelse.</p>	
<b>Statuspunkter</b>		
<b>23.</b>	<b>3B-kontaktpersonordningen</b>	<p>Peter Kare meldte ind at på Damagervej arbejdes der på at løse en konflikt med driften.</p> <p>Per Olsen oplyste at der er dialog med Dyvekevænget efter de mistede deres formand.</p> <p>Hans Jørgen oplyste at der er dialog med Egeløvparkens formand Kenneth, om byggeri og kommunikation. Egeløvparken oplever at processen med køkkenmoderniseringer, kunne foregå hurtige end tilfældet er i dag.</p> <p>Flemming Løvenhardt meddelte at han og Iris dagen efter, ville sende nogle spørgsmål til OB-medlemmerne, som de kunne stille deres afdelinger og melde tilbage til OB vedrørende Coronasituationen.</p> <p>Hans Jørgen spurgte administrationen om der var nyt i forhold til fysiske møder. Jens Elmelund oplyste at man anbefalede digitale møder men ellers iagttog myndighedernes anbefalinger om afstand på 1 meter.</p>
<b>24.</b>	<b>BL</b>	<p>Iris fortalte at der arbejdes på åbningen af BL, men at mange arrangementer er blevet udskudt.</p>





		<p>Steffen fortalte at der skal udarbejdes et svar til de afdelinger, der har klaget over GDPR-praksis. Der har været en dialog med administrationen om praksissen.</p> <p>Steffen samler input til datatilsynet og de andre OB-medlemmer er velkomne til at byde ind med konkrete begivenheder.</p>
25.	<b>Formand / direktion / øvrige</b>	<p>Steffen oplyste at han var inviteret til Sundholmsvej i forbindelse med utryghedsskabende adfærd på de tomme omkringliggende arealer sammen med repræsentanter fra Københavns Kommune.</p> <p>Jonas oplyste at driftschefstillingen for Sydhavnen er slået op og at der er interesse for stillingen.</p> <p>Flemming skriver eksamensopgave om strategi og bestyrelse og vil i den forbindelse bede de andre om at svare på nogle spørgsmål.</p>
26.	<b>Udvalg, opgavegrupper og følgegrupper</b>	<p>Steffen fortalte at han havde læst i forvaltningsrevisionen at vi skulle have opgavegruppe om henlæggelser til efteråret.</p> <p>Dertil oplyste Flemming at det arbejdes der med i Driftsudvalget.</p> <p>Forretningsudvalget havde godkendt sagerne om Hedelyngen i landsbyggefonden og reovering af Valbyejendommen den 23. april 2020.</p>
<b>Afslutning</b>		
27.	<b>Eventuelt</b>	Intet.



28.	<b>Næste møde og evaluering af dette møde</b>	Næste møde er den 17. juni 2020.
	<p><b>Repræsentantskabsmøde efterår 2020 (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at det ordinære og ekstraordinære repræsentantskabsmøde i 3B flyttes til november 2020.</li> </ol>	Organisationsbestyrelsen havde skriftligt forinden mødet godkendt indstillingen.