



Referat organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 2. april 2020, Kl. 17.00 – 20.00

Microsoft Teams

Deltagere: Henrik Thorenfeldt, Hans Jørgen Larsen (undtagen punkt 14), Per Olsen, David Fride-
richsen, Flemming Løvenhardt, Pia Cramer Hansson, Iris Gausbo, Dorte Skovgård, Steffen Morild,
Peter Kare, Dennis Trier (fra punkt 8) og Stine Hassing (fra punkt 10).

Administrationen: Anders Rosendal, Anne Mette Svendsen, Jens Elmelund, Jonas M. Cohen og
Andreas Winther Rohde.

Gæster: Solvej Strømsted (Punkt 3-5), Solvejg von Barm (punk 9), Michael Nielsen-Elgaard (punkt
10)

Mødeleder: Iris Gausbo

Dirigent: Henrik Thorenfeldt

Afbud: Ingen.

Formalia		
1.	Referater	Intet til dette punkt.
2.	Revisionsprotokol	Intet til dette punkt.
A-sager		
3. ./.	<p>Budget 2020-23 og takster for 2021 (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at budget 2020-23 for Boligforeningen 3B godkendes, jf. bilag 1, og at der opkræves et administrationsbidrag til selskabet på 625 kr. pr. lejemålsenhed i 2021.</p> <p>2. at 3B opkræver et administrationsbidrag på 173 kr. pr. lejemålsenhed til at dække KAB's takst for udarbejdelse af budget og regnskab for de enkelte afdelinger.</p> <p>3. at selskabet opkræver 70 kr. pr. lejemålsenhed i administrationsbidrag til selskabet til at dække afdelingernes udgifter til juridisk bistand.</p>	<p>Solvej Strømsted redegjorde for budgettet for 2020.</p> <p>Dorte Skovgård spurgte ind til tilkøb af konsulenter og Jonas redegjorde for aftalen med KAB.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>



	<p>4. at der i 2021 opkræves 160 kr. pr. lejemålsenhed til arbejdskapitalen.</p> <p>5. at budget 2020-23 for driftsbidraget godkendes, og at grundtaksten for driftsbidraget fastsættes til 800 kr. pr. lejemålsenhed, jf. bilag 2.</p> <p>6. at budget 2020-23 for aktivitetspuljen godkendes, og at taksten fastsættes til 30 kr. pr. lejemålsenhed, jf. bilag 3.</p> <p>7. at budget 2020-23 for kursuspuljen godkendes, og at taksten fastsættes til 60 kr. pr. lejemålsenhed, jf. bilag 4.</p>	
<p>4. ./.</p>	<p>Foreløbigt regnskab 2019 (O)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at det foreløbige regnskab for 2019 tages til efterretning, jf. bilag 1.</p>	<p>Solvej Strømsted redegjorde for regnskabet for 2019.</p> <p>Solvej gjorde opmærksom på at ressourceadministration ikke havde fremgået af afdelingernes budgetter for 2020 og at dette rettes fremover.</p> <p>Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.</p>
<p>5. ./.</p>	<p>Afdelingernes økonomi (O)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at afdelingernes besparelse på administrationshonorar tages til efterretning.</p>	<p>Solvej redegjorde for afdelingernes økonomi og afdelingernes besparelse i administrationsbidrag.</p> <p>Solvej gjorde opmærksom på at Forretningsudvalget og organisationsbestyrelsen havde fået et forkert bilag, hvor udgifterne for 2018 ikke fremgik.</p> <p>Administrationen ville eftersende de korrekte bilag med referatet.</p> <p>Solvej redegjorde for en proces, hvor afdelingerne gøres</p>



		<p>opmærksom på deres specifikke omkostninger til administration.</p> <p>Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning og bemærkede at det er den gennemsnitlige besparelse for afdelingerne der tages til efterretning.</p>
<p>6. ./..</p> <p>Ordinært repræsentantskabsmøde 2020 – Afholdelse og forslag (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, at</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. forslag til vedtægtsændringer godkendes 2. forslag om valg til KAB's repræsentantskab godkendes 3. forslag til politik for 3B's egenkapital godkendes 4. forslag om delegering af kompetencer godkendes 5. PwC forslås som revisor for 2020 6. afholdelse af ekstraordinært repræsentantskabsmøde besluttet. 	<p>Iris Gausbo redegjorde for processen og de forskellige forslag.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingens punkter og at der afholdes et ekstraordinært repræsentantskabsmøde før det ordinære møde.</p>	
<p>7. ./</p> <p>Justering af Fremtidens drift (B)</p> <p>Driftsudvalget indstiller,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at Organisationsbestyrelsen tager til efterretning at processen for evaluering/justering af Fremtidens Drift forlænges. 	<p>Flemming Løvenhardt fik ordet og redegjorde for processen i forbindelse med Fremtidens Drift.</p> <p>Flemming oplyste at Fremtidens Drift tidligst kunne evalueres medio maj, da der fx mangler information om opgaver der er flyttet fra kundecenter til den lokale drift.</p>	



		<p>Jonas redegjorde for den igangværende proces om at skabe en mere nærværende drift.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>8. ./</p> <p>Organisationsbestyrelsens fremtidige beslutningsprocedure (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at procedure for beslutninger i organisationsbestyrelsen besluttet.</p>	<p>Iris Gausbo redegjorde for de forskellige modeller for beslutningsprocedure.</p> <p>Organisationsbestyrelsen drøftede de forskellige modeller.</p> <p>Organisationsbestyrelsen besluttede model C med den bemærkning at organisationsbestyrelsen høres til sidst i beslutningsproceduren. Dette kan ske skriftligt eller digitalt.</p> <p>Forretningsudvalget blev bedt om at udarbejde et nyt udkast, der godkendes af organisationsbestyrelsen. Den nye beslutningsprocedure varer indtil coronakrisen med dertilhørende restriktioner mod forsamlinger ophører, hvorefter proceduren evalueres.</p>	
<p>9. ./..</p> <p>Udkast til udlejningsaftale mellem 3B og Herlev Kommune for 2020 - 2023 (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at udkast til udlejningsaftale mellem Boligforeningen 3B og Herlev Kommune 2020-2023 drøftes og, at administrationen på den baggrund bemyndiges til i samarbejde med Herlev Kommune at udarbejde og tiltræde en endelig udlejningsaftale.</p>	<p>Hans Jørgen fik ordet og redegjorde for forløbet med Herlev Kommune.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen og bemærkede at den tidligere aftale med Herlev Kommune indeholdte nogle upræcise oplysninger, som administrationen blev bedt om at gå videre med.</p>	



<p>10. ./.</p>	<p>Naboskabsboliger – Et nyt udviklingsprojekt i 3B (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at der bliver igangsat udviklingsprojektet, Naboskabsboliger, og at der foreløbigt bliver bevilget 100.000 kr. inkl. moms fra dispositionsfonden til den videre udvikling.</p> <p>2. at 3B indgår i en ansøgning til Boliglaboratoriet om midler til videre udvikling og afprøvning af konceptet.</p>	<p>Hans Jørgen fik ordet og redegjorde for udviklingsprojektet 'Naboskabsboliger'.</p> <p>Organisationsbestyrelsen bemærkede at man i fremtiden ikke skulle ende med at have små afdelinger og hvis man gjorde, skulle man tænke over hvordan de skal betjenes af driften.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>11. ./</p>	<p>Afdelingsbestyrelsernes anvendelse af rådighedsbeløb (B)</p> <p>Driftsudvalget indstillede punkt A til beslutning.</p> <p>Organisationsbestyrelsen bedes drøfte indstillingen og beslutte, om der skal gøres tiltag til at sikre en større åbenhed om forbruget af rådighedsbeløbet ved punkt a) eller b),</p> <p>a) at der udsendes en generel opfordring til afdelingsbestyrelserne om at redegøre for forbruget af rådighedsbeløbet i forbindelse med regnskabsaflægelse på afdelingsmødet</p> <p>b) at der udarbejdes et forslag til en vedtægtsændring om at tilføje et punkt på dagsordenen for afdelingsmøderne om redegørelse for forbruget af rådighedsbeløbet</p>	<p>Organisationsbestyrelsen udskød indstillingen og ønskede at emnet blev drøftet på område-møderne i efteråret 2020 og gennem kontaktpersonordningen. På baggrund af disse input skal emnet tages op igen af organisationsbestyrelsen</p>
<p>12. ./.</p>	<p>Toftegård – Indstilling om trækingsret til fokusafdeling (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller en af følgende løsninger (a, b eller c) til organisationsbestyrelsen,</p>	<p>Hans Jørgen redegjorde for problemstillingen og de fremlagte løsningsmodeller.</p>



	<p>a) at der ydes forhøjet trækingsret på 25.000 kr. pr. bolig svarende til i alt 13.325.000 kr., samt at KAB ansøger Landsbyggefonden om kapitaltilførsel. Byggesagen vil dermed afvente afgørelse om kapitaltilførsel.</p> <p>b) at der ydes forhøjet trækingsret på 25.000 kr. pr. bolig til alle 3 forbedringstiltag, fugtsikring, elinstallationer og vandinstallationer, svarende til i alt 35.075.000 kr.</p> <p>c) at der kun igangsættes arbejder vedr. fugtsikring og kulkældre og i den forbindelse, at der ydes forhøjet trækingsret på 25.000 kr. pr. bolig svarende til i alt 13.325.000 kr.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen og valgte løsningsmodel C.</p>
<p>13. ./</p>	<p>Hedelyngen – Realkreditlån og finansierings- skitse (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at afdeling Hedelyngen i forbindelse med forventet gennemførelsen af Helhedsplanen, optager et 30-årigt støttet realkreditlån på maksimalt 95 mio. kr. og et ustøttet lån på maksimalt ca. 22 mio. kr. 2. at det godkendes, at afdeling Hedelyngen modtager kapitaltilførsel på kr. 300.000 fra dispositionsfonden som en del af den samlede kapitaltilførsel på 1.500 mio. kr., 3. at der bevilliges trækingsretsmidler på kr. 1.060.000 kr. og et fællespuljetilskud på kr. 3.180.000 derudover fritages afdelingen for pligt-mæssige bidrag til dispositionsfonden på ca. 1.306.000 kr./år. 4. at det godkendes, at der ydes et tilskud på ca. kr. 3.003.000 kr./år i tilskud fra dispositionsfonden/supplerende LBF-driftslån jf. regler herom. 	<p>Hans Jørgen forlod mødet under behandling af punktet.</p> <p>Dorte Skovgård redegjorde for problemstillingen.</p> <p>Organisationsbestyrelsen bemærkede at det var kritisabelt at konsekvens for dispositionsfonden ikke fremgik og at huslejekonsekvenserne ikke fremgik tydeligere ved at godkende og forkaste forslaget.</p> <p>Organisationsbestyrelsen bemærkede at der var tale om Det er 1,5 millioner og ikke en 1,5 mia. kroner.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen med det forbehold at de økonomiske forudsætninger tjekkes igen og at der ikke er afvigelser fra det fremviste i indstillingen herunder midler fra dispositionsfonden. Er forudsætningerne markant</p>



		anderledes bemyndiges FU til at træffe beslutninger herom.
14. ./	Udvikling af Herlev Skole (B) FORTROLIG	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
15. ./	<p>Signalgården – Udbedring af fejl og mangler (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at der bevilliges yderligere kr. 1.800.000 til udbedring af fejl og mangler omkring ventilationsanlæg og tilhørende arbejder, herunder også brandisolering mellem boligerne i afd. 3074 Signalgården, og at midlerne afholdes af dispositionsfonden.</p> <p>2. at det besluttes ikke at foretage yderligere udbedring af etagedækket vedr. lyd gennemtrængen mellem boligerne.</p> <p>3. at status for brandsikring af facadebeklædningen tages til efterretning, idet administrationen arbejder videre med afklaring af disse forhold.</p>	<p>Hans Jørgen redegjorde for problemstillingen.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p> <p>Organisationsbestyrelsen drøftede brugen af den eksterne leverandør og at man tidligere havde haft dårlige erfaringer med denne i nogle sager.</p>
B-sager		
16. ./	<p>Udbud af energimærkningsordning for 3B's boligafdelinger (B)</p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>at et udbud af energimærkningen for samtlige boligafdelinger under 3B, udskydes til der gennemføres et samlet udbud for alle KAB administrerede boligorganisationer i 2021.</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
17. ./	Store Solvænget – Salg af kontorpavilloner (O)	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.



	<p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at salget og afskrivningen af kontorpavillonerne placeret i afdeling Store Solvænget tages til efterretning. 	
<p>18. ./.</p>	<p>Løb mellem Husene (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at der afsættes 40.000 kr. fra Aktivitetspuljen til at medfinansiere Løb Mellem Husene 2020. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>19. ./.</p>	<p>Husorden og vedligeholdelsesreglement - Store Solvænget, Skæve Boliger og Egehusene (B)</p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at husorden og vedligeholdelsesreglement for afd. 24 343 Store Solvænget, afd. 24 242 Skæve huse og afd. 24 247 Egedal boliger godkendes, jf. bilag 1-6. (Familieboliger) 2. at administrationen bemyndiges til at udarbejde tillæg til vedligeholdelsesreglementet for de 3 afdelinger, når disse tilgår senere i byggeprocessen til indstilling og godkendelse i Driftsudvalget jf. 'Løsning'. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>20. ./.</p>	<p>Grønrisvej - udskiftning af tag og vinduer (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at byggesagen om renovering af tag, ventilation og vinduer i afdelingen Grønrisvej godkendes. 2. at 3B indgår byggeforretningsføreraftale med KAB om at renoveringssagen gennemføres i byggepartnerskabet & os og at byggesagshonoraret til KAB på 442.000 kr. som finansieres af byggesagen. 3. at det godkendes at sagen finansieres med egne henlagte midler, realkreditlån optaget i 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>



	<p>afdelingen på 12.472.000 kr., og at der tildeles midler fra egen trækingsret på i alt 1.650.000 kr.</p>	
<p>21. ./..</p>	<p>Hjortegården - Byggeregnskab (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at byggeregnskabet for helhedsplanen i Hjortegården godkendes forudsat, at regnskabet godkendes af revisor. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>22. ./..</p>	<p>Händelsvej – trækingsretsmidler til vinduer og altandøre (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at der kan ydes trækingsretsmidler på 1.710.000 kr. til byggesagen, der omfatter udskiftning af vinduer og altanpartier. 2. at der kan ydes trækingsretsmidler på 885.333 kr. til byggesagen, som omfatter udskiftning af radiator. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>23. ./..</p>	<p>Hammelstruphus – trækingsretsmidler til tekniske installationer og tagvinduer (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at der kan ydes trækingsretsmidler på 840.000 kr. til byggesagen der omfatter tekniske installationer. 2. at der kan ydes trækingsretsmidler på 840.000 kr. til byggesagen der omfatter udskiftning af tagvinduer. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>24. ./..</p>	<p>Hvidbjergvej - Klimatilpasningsprojekt (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at afdeling Hvidbjergvej indgår aftale med HOFOR og PKP om etablering og udførelse 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>



	af klimatilpasningsprojekt i afdelingen. Etablering og drift af projektet finansieres via HOFOR og afdelingen holdes derved udgiftsfri, så længe afdelingen driver anlægget forsvarligt og ikke ønsker anlægget nedlagt.	
25. ./	<p>Prangerhuset – Altanprojekt (B)</p> <p>Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at afdeling Prangerhuset afventer opsætning af resterende altaner til der foreligger en mere bæredygtig økonomi, og der dermed ikke arbejdes videre med altanopsætning hos fire leje-re, da husleje-forøgelsen vurderes at blive for høj. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
Statuspunkter		
26.	3B-kontaktpersonordningen	<p>Iris Gausbo opfordrede til at kontaktpersonerne skulle tage kontakt til afdelinger, hvor der var problemer før Coronakrisen og høre hvordan det gik.</p> <p>Jonas M. Cohen supplerede med oplysninger om at driften kørte og at man skulle kontakte kundecenteret, hvis man oplevede problemer.</p>
27.	BL	Iris Gausbo oplyste at BL havde udskudt alle kredsvalg til efteråret 2020 og at en række andre demokratiske processer udskydes. Almene Boligdage skydes til et senere tidspunkt.



28.	Formand / direktion / øvrige	Steffen oplyste at det var forventeligt at repræsentantskabet i 3B blev udskudt.
29.	Udvalg, opgavegrupper og følgegrupper	<p>Anders Folmer Buhelt fortalte at en række delprocesser i strategiarbejdet var blevet aflyst på grund af Coronakrisen. Der udarbejdes et sammenskriv af de allerede indsamlede input, som der arbejdes videre med.</p> <p>Opgavegrupper om emner i strategien bliver brugt til at arbejde med implementeringen af strategien i efteråret 2020.</p>
Afslutning		
30.	Eventuelt	<p>Organisationsbestyrelsen drøftede at der har været et skift i praksis af udskiftning af hvidevarer, således at beboere ikke kan betale den ekstra merpris en hårde hvidevare koster af højere kvalitet end det tilbydes af standard.</p> <p>Jonas M. Cohen oplyste at han gerne vil vende tilbage med en redegørelse på emnet.</p> <p>Flemming Løvenhardt ønskede at processen for APV'er på ejendomskontorerne belyses overfor organisationsbestyrelsen. Jonas M. Cohen lovede at der ville komme et oplæg til om emnet på næste OB-møde.</p>
31.	Næste møde og evaluering af dette møde	Organisationsbestyrelsen drøftede mødet og bemærkede at



		<p>det var gået godt og at der blev udvist god disciplin.</p> <p>Steffen Morild efterlyste nogle visuelle dimensioner for at forbedre kommunikationen.</p>
	<p>Hjælp til erhvervslejere i relation til Coronakrisen (B)</p> <p>Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at erhvervslejere i 3B tilbydes op til 3 måneders henstand på huslejen, som følge af Coronakrisen. Henstanden skal tilbagebetales i løbet de efterfølgende 6 måneder. 2. at Forretningsudvalget bemyndiges til at revidere aftalerne, hvis det finder det nødvendigt. 	<p>Organisationsbestyrelsen havde skriftligt inden mødet godkendt indstillingen med den bemærkning at afdragsordningen skal forlænges til 6 måneder.</p>
	<p>Hjælp til lejere, som følge af Coronavirus (B)</p> <p>Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at beboere i 3B, som følge af krisen med coronavirus tilbydes op til 3 måneders afdragsordning på huslejen. Afdraget skal tilbagebetales i løbet de efterfølgende 3 måneder. 2. at Forretningsudvalget bemyndiges til at revidere aftalerne, hvis det finder det nødvendigt. 	<p>Organisationsbestyrelsen havde skriftligt inden mødet godkendt indstillingen med den bemærkning at afdragsordningen skal forlænges til 6 måneder.</p>