

Referat

Organisationsbestyrelsesmøde

Mødedato: Onsdag d. 1. december 2021
Tid: Kl. 17:00 – 19:30
Sted: Microsoft Teams / KAB-huset
Deltagere: Steffen Morild, Iris Gausbo, Anders Folmer Buhelt, Dennis Trier, Flemming Løvenhardt, Hanne Drewsen, Hans Erik Foght, Hans Jørgen Larsen, Henrik Thorenfeldt, Lis Brønholdt og Per Olsen.
Administrationen: Jens Elmelund, Mikkel Warming, Anne Mette Fredsgaard Svendsen og Sofie Forsberg Outzen (ref.).

Gæster: Charlotte Jakobsen Szøts

Ansvarlig: Jonas M. Cohen
Afbud: Peter Kare, Flemming Løvenhardt, Jonas M. Cohen

Formalia		Bemærkninger
1.	Referat fra sidste møde	Det godkendte referat fra organisationsbestyrelsesmødet i oktober var vedlagt. Der var ingen kommentarer til referatet.
2.	Revisionsprotokol	Revisionsprotokollen var til stede. Der var ikke indskrevet nyt.
Temadrøftelse om Herlev bymidte		
3.	Orientering om Herlev Bymidte	Charlotte Jakobsen Szøts holdt oplæg om Herlev Bymidte. Jens Elmelund vil formidle kontakt med henblik på at arrangere møde mellem kommunaldirektøren og borgmesteren i Herlev Kommune og 3B's formandskab vedr. samlet drøftelse af udviklingsmuligheder i Herlev for 3B.
4.	Herlev Sønderlundvej Børneinstitution – salg (B) FORTROLIG	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen principielt.

10.	Måløv Park – Nybyggeri for institutionsgrunden (B) FORTROLIG	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingspunkt 1 og 2.
A-sager		
5.	Det kommende formandsvalg – procesoplæg (B) Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, 1. at diskutere og beslutte en proces for valget til formand og andre ledende poster i 3B, herunder overveje, om der skal nedsættes et hurtigt arbejdende forberedelsesudvalg. 2. at afklare om organisationsbestyrelsen har en fælles formandskandidat.	Administrationen trådte uden for lokalet under drøftelsen. Organisationsbestyrelsen besluttede at nedsætte et forberedelsesudvalg. Medlemmerne skal bestå af følgende personer: Iris Gausbo, Per Olsen, Hans Erik Foght, Hans Jørgen Larsen og Lis Brønholt. Bestyrelsen bakker entydigt op om Iris Gausbo som formandskandidat til formandsvalget.
6.	Bestyrelsesudvikling – next step (D) Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, 1. at opfølgning på bestyrelsesudviklingsforløbet diskuteres.	Organisationsbestyrelsen drøftede indstillingen. Organisationsbestyrelsen besluttede at bestyrelsesudviklingen bl.a. skal drøftes i Forberedelsesudvalget.
7.	Nytårskur (B) Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, 1. at der afholdes Nytårskur for alle beboervalgte i 3B den 12.januar 2022 i KAB-Huset.	Organisationsbestyrelsen besluttede at formandsvalg og kandidat annonceres ved Nytårskuren. Kommende formandsvalg skal annonceres i invitationen til Nytårskuren.

8.	<p>OB-Studietur (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at der afholdes studietur til Paris primo april for organisationsbestyrelsens medlemmer. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen. Organisationsbestyrelsen ønsker islæt af teambuilding under studieturen.</p>
9.	<p>Studietur for alle OB-medlemmer i KAB-fællesskabet (O)</p> <p>Dette notat har været behandlet i Forretningsudvalget.</p> <p>Der åbnes snart for tilmeldinger til studieturen, og vi skal derfor tage stilling til, om vi vil deltage.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen besluttede at tilslutte sig efterårsturen i august/september 2022. Administrationen skal sende mail til organisationsbestyrelsen med invitation hurtigst muligt.</p>
11.	<p>Signalgården – Udbedring af fejl og mangler (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at overskuddet på 1.397.335 kr. på sagen overføres til en ny udbedringssag i afdelingen, eller om midlerne tilbageføres til Dispositions-fonden. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte, at overskuddet på 1.397.335 kr. på sagen skal overføres til en ny udbedringssag i afdelingen.</p>
12.	<p>Bryggervangen Nybyggeri (B) FORTROLIG</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
13.	<p>Boliggarantibevis – justering af ordningen (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 1. at boliggarantibevisordningen justeres, så der fremover ikke længere kræves erklæring om, at fraflytning sker i forbindelse med indgåelse af et parforhold. Derved kan boliggarantibeviser tilbydes beboere, der flytter af andre grunde end samlivsindgåelse. 2. at der fremover alene tilbydes en bolig i den fraflyttede afdeling og ikke - som nu - i afdelinger i bydelen. Er der ikke modtaget et tilbud efter 3 måneder, kan der søges bredere i bydelen. 	
14.	<p>Vejrligsordningen (B)</p> <p>Det indstilles til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at vejrligsovervågningen varer fem måneder gældende fra den 1. november til den 31. marts. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
15.	<p>Herlev – Social indsats i samarbejde mellem de almene boligorganisationer og kommunen (B)</p> <p>Det indstilles til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at beslutte, om 3B skal fortsætte med at betale til driften af akuttilluddet. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
16.	<p>Generationernes Træhus - Nybyggeri (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p>	<p>Organisationsbestyrelsen besluttede at gå videre med en kombination af de to nedenstående løsningsmodeller:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Byggeprojektet sættes i bero, indtil markedspriserne og byggeomkostningerne kan indeholdes i maksimumbeløbet for nybyggeri. Det er Byggepartnerskabets vurdering, at der først vil ske et markant

	<ol style="list-style-type: none"> 1. at organisationsbestyrelsen vælger, om de ønsker at arbejde videre med projektet efter model 2, hvor projektet søges gennemført med de nødvendige besparelser. 2. at den øvrige orientering tages til efterretning. 	<p>prisfald om 2 år. Årsagen er bl.a., at betonleverandørerne har deres ordrebøger fyldt i de næste 2 år. Ligeledes varsler regeringen om tilskud og støtte til opførelse af almene boliger, hvor Nybyggerifonden kan give tilskud til en byggesag.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. At administrationen, Byggepartnerskabet og grundsælgeren By & Havn alle giver deres bidrag til at finde den nødvendige besparelser på 29,8 mio. kr. Besparelserne vil bl.a. medføre besparelser i byggeriet, hvor der skal findes billigere facade-løsninger, tekniske løsninger, samt kvaliteter i den enkelte bolig. Det må også forventes, at anvendelsen af træ i byggeriet vil blive reduceret markant. Vision og mål for at skabe et generationshus vil blive opretholdt.
B-sager		
17.	<p>Sejlhuset – antenneanlæg (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at afdelingen må låne af midler til at finansiere ombygning af antenneanlæg 2. at Boligforeningen stiller uomtvistelig god sikker, da Sejlhuset ikke selv har likviditet til dette 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
18.	<p>Kløverbladsgade – Ophør af P-pladsaftale (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at 3B's konto for juridisk assistance skal dække de udgifter på 62.500 kr., der er brugt på at få afdeling Kløverbladsgade ud af deres p-pladskontrakt. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>

	<p>2. at depositummet på 44.000 kr. tilbageføres til 3B's dispositionsfond.</p>	
19.	<p>Hammelstruphus – Renovering (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at byggesagen kan godkendes og igangsættes med den opdaterede økonomi.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
20.	<p>Folehaven – Byudvikling (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. At godkende dispositionsforslaget fra 1:1 Arkitekter vedr. Pladsen/Byrummet i Folehaven.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
21.	<p>Folehaven – Sikker skolevej & bydelsforbindelse (B)</p> <p>FORTROLIG</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
22.	<p>Vestergården 3 – Individuelle moderniseringer (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, at</p> <p>1. Regnefejlen på 25 % ift. køkkenmodernisering i Vestergården 3, som samlet udgør 85.200 kr. inkl. moms drøftes, og at det beslutes om udgiften skal pålægges de enkelte boliger, som har gennemgået køkkenmodernisering i Vestergården 3.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
23.	<p>Afviste budgetter 2022 (B)</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>

	<p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at afdelingsbudgetter 2022 for afdelingerne Toftegård Tag og Lønstrupgård godkendes. 2. at afdelingsbudgetter 2022 for afdelingerne Toftegård Tag og Lønstrupgård indbringes som budgettvister for de kommunale tilsyn til godkendelse 3. at der udarbejdes et nyt budget med en lejestigning for Taastrup Torv, Bofællesskab og at der indkaldes til et nyt afdelingsmøde. 	
24.	<p>Lønstrupgård – afvist regnskab 2020 (B)</p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at regnskab 2020 for Lønstrupgård godkendes. 2. at regnskab 2020 for Lønstrupgård indbringes som regnskabsvist for de kommunale tilsyn til godkendelse 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
25.	<p>Fremtidens Drift 2.0 status (B)</p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at indsatsområderne for Fremtidens Drift i 2022 er: <ul style="list-style-type: none"> - Datadrevet driftsledelse (fortsat fra 2021) - Pas på dit hjem - Koncepter for drift af særlige afdelinger 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

	<p>2. at status for Fremtidens Drift 2.0 er taget til efterretning</p>	
26.	<p>Skæve Boliger – Status på byggesagen (O) Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at tage til efterretning at administrationen tager de nødvendige skridt for at få udbedret mangler fra afleveringen af Oliefabriksvej og Hulgårdsvej. 2. at tage til efterretning at 1-års eftersynet belyser nogle væsentlige byggetekniske svigt, som administrationen er i gang med at følge op på. 3. at tage til efterretning, at byggeriet på Kongelundsvej endnu ikke er afleveret samt administrations håndtering af den udestående aflevering, herunder at sagen påføres en begrænset merudgift til et supplerende eftersyn og evt. destruktive indgreb. 	<p>Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.</p>
27.	<p>Kirsebærhavens Planteskole (O) Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at orientering om Kirsebærhavens Planteskole i Folehaven, tages til efterretning. 	<p>Dette punkt blev hævet til en A-sag.</p> <p>Organisationsbestyrelsen besluttede formelt at godkende igangsættelsen af projektet.</p> <p>Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.</p>
28.	<p>Hedelyngen – Pilotprojekt status & Realdania ansøgning (O) Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, at</p>	<p>Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.</p>

	1. Orientering om Pilotprojekt og status vedr. klimaoptimeret fjernvarmesystem for Hedelyngen tages til efterretning.	
29.	<p>Australiensvej – Status på Helhedsplan (O)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at orientering om Australiensvej Helhedsplan tages til efterretning.</p>	Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.
30.	<p>Beboerklagenævnet – 3B opstiller ikke kandidater (O)</p> <p>Det indstilles til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at Boligforeningen 3B ikke indstiller kandidater til Beboerklagenævnet i Ballerup og Københavns Kommune tages til efterretning.</p>	Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.
Øvrigt		
31.	<p>Afklaring og orienteringer</p> <p>- tab ved fraflytning</p>	<p>Administrationen skal lave en indstilling til Forretningsudvalget og en orientering til organisationsbestyrelsen i februar 2022 vedr. tab ved fraflytning.</p> <p>Organisationsbestyrelsen ønsker at blive oplyst om, hvorfor praksis ændres.</p>
32.	Eventuelt	<p>Henrik Thorenfeldt orienterede om Fokusgruppe vedr. Fremtidens Drift 2.0.</p> <p>Det blev drøftet, om det kan nås at der kommer en præsentation af arbejdet i Fokusgruppen ved Nytårskuren. Administrationen undersøger sagen.</p>

		Bryggergården har takket nej til ny ordning med Fremtidens Drift 2.0. Administration skal orientere Fokusgruppe om dette.
33.	Næste møde og evaluering af dette	Næste møde i organisationsbestyrelsen finder sted den 10. februar 2022.