

Referat

Organisationsbestyrelsen

Mødedato: torsdag d. 10. februar 2022

Tid: Kl. 17:00 – 19:30

Sted: KAB-huset

Deltagere: Steffen Morild, Iris Gausbo, Anders Folmer Buhelt, Dennis Trier, Flemming Løvenhardt, Hanne Drewsen, Hans Jørgen Larsen, Henrik Thorenfeldt, Lis Brønholt, Peter Kare og Per Olsen.

Administrationen: Jonas Mørch Cohen, Mikkel Warming, Anne Mette Fredsgaard Svendsen, Jens Elmelund og Sofie Forsberg Outzen (ref.).

Gæster: Ane Gerken

Ansvarlig: Jonas Mørch Cohen

Afbud: Hans Erik Foght

Formalia		
1. /.	Referat	Referat fra den 1. december 2021 skal rettes. Jf. punkt 11 i referatet står to svarmuligheder. Der skal stå hvilket af de to svarmuligheder organisationsbestyrelsen har vedtaget.
2.	Revisionsprotokol	Der var ikke tilføjet nyt til revisionsprotokollen.
A-sager		
3.	Strategiaftale 2022-2024 (B) Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, 1. at godkende Strategiaftalen 2022-2024, herunder aftalens fem fokusområder	Organisationsbestyrelsen drøftede strategiaftalen og behovet for flere tilvalgsydelse i fremtiden. Administrationen skal undersøge og udarbejde en oversigt over, hvor mange ressourcer, i form af personale, 3B havde før organisationen trådte ind i KAB fællesskabet, og hvor mange ressourcer 3B har i dag. Oversigten skal præsenteres for Driftsudvalget. Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

		Godkendelsen af strategiaftalen skal kommunikeres ud via 3B nyt.
4.	<p>Nytårskur (B)</p> <p>Organisationsbestyrelsen skal tage til efterretning,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. At der afholdes nytårskur for alle 3Bs beboervalgte den 21. februar kl. 17.00 til ca. 19.00 og at udgifterne på ca. 15.000 kr. afholdes af kursuspuljen. 2. At dagsordenen for nytårskuren er status for 3B og formandsvalg m.m 3. Organisationsbestyrelsen skal drøfte og beslutte indholdet af de oplæg som holdes for deltagerne på Nytårskuren 	<p>Organisationsbestyrelsen vedtog følgende oplægsholdere ved nytårskuren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Steffen Morild skal holde oplæg vedr. sin tilbagetrækning som formand i 3B og status for 3B. - Lis Brønholt skal holde oplæg forberedelsesudvalgets anbefalinger og om roller og ansvar som organisationsbestyrelsesmedlem. - Iris Gausbo melder sit kandidatur til formandsposten. - Anders Folmer Buhelt holder oplæg vedr. mere energi i beboerdemokratiet <p>Der skal gerne være sammenhæng mellem debatten på Nytårskuren, afdelingsbestyrelsesseminaret, og debatten i 3B op til Repræsentantskabet.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
5.	<p>Anbefalinger fra Forberedelsesudvalget og videre proces (B)</p> <p>Forberedelsesudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at anbefalingerne om organisationsbestyrelsens roller og forventninger godkendes. 2. at Forberedelsesudvalget fortsætter arbejdet med blandt andet at definere roller og forventninger i organisationsbestyrelsen med fokus på udvalgenes arbejde. 	<p>De særligt udpegede medlemmers roller skal fortsat drøftes.</p> <p>Hans Jørgen Larsen træder ud af Forberedelsesudvalget.</p> <p>Forberedelsesudvalget vil fremover bestå af Iris Gausbo, Lis Brønholt, Hans Erik Foght, Flemming Løvenhardt og Per Olsen.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>

	<p>3. at udvalgets fremtidige sammensætning besluttet.</p>	
<p>6.</p>	<p>Repræsentantskabsmødet 2022 – afholdelse, forslag og valgmøde (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> at dagsorden og forslag til forretningsorden, forslag generelt, valg til KAB's repræsentantskab og valg til revisor til 3B's repræsentantskabsmøde besluttet. at det besluttet om der skal holdes et valgmøde forud for det ordinære repræsentantskabsmøde. 	<p>Følgende kandidaters valgperiode udløber i juni 2022:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Steffen Morild, formand • Dennis Trier • Flemming Løvenhardt • Hanne Drewsen • Per Olsen • Peter Kare <p>Administration skal udarbejde forslag til, hvordan opstillede kandidater til organisationsbestyrelsen skal præsenteres ved repræsentantskabsmødet i juni 2022.</p> <p>Kandidater vil få mulighed for at præsentere sig selv ved Områdemøderne.</p> <p>Organisationsbestyrelsen ønskede ikke, at der arrangeres et valgmøde.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>7.</p>	<p>Områdemøder forår 2022 (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> at 3Bs områdemøder afholdes i april måned at emner til områdemøderne besluttet 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingens punkt 1.</p> <p>Jf. indstillingens punkt 2 vedtog organisationsbestyrelsen følgende emner til områdemøderne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Formandsvalget - Diskussion af bolignøglen (Der skal dog først træffes beslutning om bolignøglen i efteråret 2022) - Fremtidens drift 2.0 og fokusgruppen, spørgsmål på baggrund af drøftelserne i fokusgruppen
<p>8.</p>	<p>3B Udviklingsprojekt – afslutningsrapport (O)</p> <p>Organisationsbestyrelsen skal beslutte,</p>	<p>Indstillingsskabelonen og den generelle kommunikation blev drøftet.</p> <p>Der var et ønske om at få et kommunikationsafsnit ind under "videre proces" i indstillingerne, hvor der redegøres for, hvem der skal orienteres</p>

	<p>1. at tage afslutningsrapporten for 3Bs udviklingsprojekt til efterretning.</p>	<p>om indstillingerne, efter de er vedtaget eller afvist i organisationsbestyrelsen.</p> <p>Der var et ønske om, at der i indstillingerne indføres et punkt, hvor der står hvilke betydninger indstillingen har for 3B's strategi.</p> <p>Indstillingsskabelonen og indhold af indstillingerne skal tages op i Forretningsudvalget på næstkommende møde.</p> <p>Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.</p>
9.	<p>Datadrevet ledelsesrapport (B)</p> <p>Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at tage 1. udkast til en data-drevet ledelsesrapport til efterretning</p> <p>2. at beslutte at nedsætte et dataudvalg under organisationsbestyrelsen</p>	<p>Ane Gerken holdt oplæg.</p> <p>Driftscheferne vil blive præsenteret for rapporten og for data.</p> <p>Organisationsbestyrelsen tog indstillingens punkt 1 til efterretning.</p> <p>Organisationsbestyrelsen besluttede at nedsætte et dataudvalg bestående af Dennis Trier, Flemming Løvenhardt, Henrik Thorenfeldt, Lis Brønholdt og Steen Egeberg (sidstnævnte er forhenværende medlem af organisationsbestyrelsen). Formålet med dataudvalget er at sikre en fremdrift i arbejdet med datadrevet ledelse imellem organisationsbestyrelsesmøderne. Udvalget har således mandat til at træffe de nødvendige beslutninger for at sikre fremdriften.</p> <p>Ane Gerken og Mads Lundgren-Eliassen er administrativt ansvarlige for Dataudvalget, og vil indkalde til et første møde.</p>
10.	<p>Spørgeskemaundersøgelse til beboere (B)</p> <p>Organisationsbestyrelsen skal godkende,</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen. Resultatet af den videre proces vil blive forelagt Forretningsudvalget.</p>

	<p>1. at der sendes et spørgeskema ud til alle beboere i 3B.</p>	
11.	<p>Basis Byggeprogram opdatering (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at den endelige opdatering af 3B's Basis Byggeprogram godkendes. 2. at der i en arbejdsgruppe under Byggeudvalget laves en tjekliste, som bilag til Basis Byggeprogrammet. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p> <p>3B's Basis Byggeprogram og godkendelsen af denne skal kommunikeres ud til beboere via 3B Nyt.</p>
12.	<p>Ensretning af byggegarantieforsyn og -gennemgang (1-, 3- og 5-års)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at KAB i fremtiden skal gennemføre 1- og 5-års gennemgangene på alle 3B's byggesager i henhold til forretningsføreraftalen for KAB-administrerede byggesager. 2. at 3B i fremtiden ikke hyrer rådgivere til 3-års- og 5 års gennemgangene på byggesagerne, men at processen varetages ved at benytte fremgangsmåde som beskrevet under 'løsning'. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p> <p>Sagen skal evalueres i Byggeudvalget i februar 2023.</p>
13	<p>Forslag om forbud mod rygning for nye lejere (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p>	<p>Organisationsbestyrelsen besluttede at godkende indstillingen.</p>

	<p>1. at organisationsbestyrelsen drøfter sagen og beslutter om der skal åbnes mulighed for indførelse af rygeforbud for nye beboere i afdelinger, der måtte vedtage dette på et afdelingsmøde</p>	<p>Beslutter afdelingsbestyrelsen i Ryesgade at godkende forslaget, skal implementeringen køre som forsøgsordning.</p> <p>Forsøget skal tages op til evaluering efter en år-række, senest i 2024.</p> <p>Forslaget om forbud mod rygning i Ryesgade skal kommunikeres ud i 3B Nyt.</p>
14.	<p>Tranehavegård – FHP (O)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at orientering om status på Tranehavegårds fysiske helhedsplan tages til efterretning.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.</p>
15.	<p>Folehaven - Koordinerende indsats 2022 (B)</p> <p>Byggeudvalget og Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at der bevilles en ramme på 1.100.000 kr. til koordinerende og bystrategisk indsats i Folehaven i 2022.</p> <p>2. at der bevilles en årlig ramme på 220.000 kr. til koordinerende beboerinddragelse og kommunikation i årene 2022-2025, svarende til en samlet ramme på 880.000 kr.</p>	<p>Jf. indstillingens protokolbemærkninger skal bevillingen til den koordinerende indsats dækkes af dispositionsfonden.</p> <p>Organisationsbestyrelsen vil ultimo 2022 blive præsenteret for et oplæg til den koordinerende og bystrategiske indsats for 2023.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
16	<p>Folehaven - Kirsebærhaven Plejehjem (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingens punkter 1, 3 og 4.</p> <p>Administrationen skal arrangere et møde mellem Wissenberg og Steffen Morild, Hans Jørgen Larsen og Michael Nielsen-Elgaard.</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 1. at der beviliges yderligere 400.000 i risikovilligt udlæg til forretningsførelse, udvikling af projektlokalplan, købsaftale, dispositionsforslag mv. 2. at der indgås aftale med bygherrerådgiver Wissenberg Ingeniører AS via rammeaftalen for bygherrerådgivning. 3. at der fortsat arbejdes videre med en betinget købsaftale med Københavns Kommune. 4. at der fortsat arbejdes videre med udvikling af lokalplan for området hvor plejehjemmet skal ligge. 	<p>Forretningsudvalget gives bemyndigelse til at beslutte, om der skal indgås aftale med Wissenberg. En eventuel aftale afhænger af udfald af mødet med Wissenberg.</p> <p>Hvis der ikke kan indgås aftale med Wissenberg, skal administrationen den 7. april 2022 forelægge organisationsbestyrelsen en ny indstilling med forslag til aftale med anden bygherrerådgiver.</p>
B-Sager		
17.	<p>Folehaven – udlejningsstop (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at der i forbindelse med Helhedsplanen i Folehaven gennemføres et udlejningsstop i Folehaven pr. 1. april 2022. 2. at orienteringen om endelig godkendelse af Helhedsplanen tages til efterretning 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
18.	<p>Udvikling af 3B's digitale forsamlingshus (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen

	<ol style="list-style-type: none"> 1. at 3B's digitale forsamlingshus kan åbnes for beboere i øvrige boligselskaber under KAB, 2. at 3B's digitale forsamlingshus finder sted fem gange årligt, 3. at annonceringen for forsamlingshuset intensiveres, 4. at der afsættes 25.000 kr. i 2022 til indkøb af et kamera fra Arbejdskapitalen, 5. at der derudover fast afsættes et budget på 150.000 kr. årligt fra Arbejdskapitalen til booking af større navne. 	
19.	<p>Driftsområde D – Fremtidens driftsreform (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at den fremtidige driftsform for Driftsområde D – Egedalsvænge og Egelunden – skal implementeres. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen
20.	<p>Sejlhuset – Restfinansiering af byggeskadefondssag (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at der bevilges et 10-årigt lån på 505.000 kr. til 0,5 % i rente fra dispositionsfonden til finansiering af merudgiften i byggeskadefondssagen fra 2016. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen

21.	<p>Vestergårdsvej – havesag (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at der kan indgås et forlig, således at den opsagte beboer indsættes som nr. 1 på ventelisten til ledige haver i afdelingen Vestergårdsvej. 2. at intentionen med vedtægternes §15, stk. 6 drøftes og fastlægges af organisationsbestyrelsen 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen
22.	<p>Personaleretningslinjer i 3B (B)</p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at godkende en opdatering af personaleretningslinjerne, som beskrevet under 'løsning'. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen
23.	<p>Opdatering af hjemmeside - endeligt designoplæg (B)</p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at designoplægget for opdatering af 3B's hjemmeside skal implementeres. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen
24.	<p>Hjortegården – Udskiftning af radiatoranlæg til to-strengsanlæg (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at 3B godkender byggesagen i afdeling Hjortegården, udskiftning af et-strengs varmeanlæg til to-strengs 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen

	<p>varmeanlæg, samt nye radiatorer i boligerne på nedenstående præmisser.</p> <p>2. at 3B indgår byggeforretningsføreraftale med KAB for renoveringssagen 81024118007 Hjortegården – Udskiftning af et-strengs varmeanlæg til to-strengs anlæg med et byggesagshonorar til KAB på 1.748.000 kr. inkl. moms, som finansieres af byggesagen.</p>	
25.	<p>Hjortegården - Parkeringspladser og el-ladestandere (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at 3B godkender byggesagen i afdeling Hjortegården, renovering af eksisterende parkeringspladser, etablering af nye parkeringspladser, samt etablering af el-ladestandere på nedenstående præmisser.</p> <p>2. at 3B indgår byggeforretningsføreraftale med KAB for renoveringssagen 81024118008 Hjortegården – Renovering af parkeringsarealer samt etablering af el-ladestandere med et byggesagshonorar til KAB på 1.198.000 kr. inkl. moms, som finansieres af byggesagen.</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen

<p>26.</p>	<p>Store Solvænget – overdragelse af ejerlejlighed 1 til Dyvekevænget (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. At ejerlejlighed 1 tilskødes afdeling Dyvekevænget (ejerlejlighed 2) under forudsætning af, at dette kan ske til indestående belåning på kr. 0. 2. At ejerpantebrevet på kr. 800.000 aflyses i ejerlejlighed 1 og 2 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen</p>
<p>27.</p>	<p>Strandlodsvej – navnekonkurrence (B)</p> <p>Byggeudvalget indstilles til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at byggeudvalgets vinderforslag til afdelingens nye navn på baggrund af de indkomne navneforslag og begrundelser tages til efterretning. 2. at det tages til efterretning, at der foruden vinderforslaget også uddeles præmie til de to næstbedste navneforslag. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen</p>
<p>28.</p>	<p>Danalund – Køkkener (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at godkende lånoptaget til den 6. etape af kollektiv modernisering af 15 flyttekøkkener i Danalund. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen</p>

<p>29.</p>	<p>Danalund – Status på tagudskiftning (O)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at arbejdet med tagudskiftningen i Danalund er blevet genoptaget i eftersommeren 2021, og at arbejdet følger en forceret tidsplan, som skal sikre, at arbejdet er afsluttet den 1. maj 2022, hvor mursejlerne vender tilbage til Danalund. 	<p>Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.</p>
<p>30.</p>	<p>Tab ved fraflytning – ændret forretningsgang (O)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at tage redegørelsen for ændring af forretningsgang for opgørelse af tab ved fraflytning til efterretning. 	<p>Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.</p>
<p>31.</p>	<p>Konkurrencer - Status på interresetilkendegivelser, Carlsberg uddybet (O)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at det tages til efterretning, at der er forbrugt 150.000 kr. på en konkurrence vedr. byggeri i Carlsberg Byen. 	<p>Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.</p>
<p>32.</p>	<p>Valby Ejendommene – orientering (O)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p>	<p>Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.</p>

	1. at orienteringen om Valby Ejendommene tages til efterretning.	
33.	Toftegård – status (O) Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, 1. at orienteringen vedr. fugtsikring i Toftegård tages til efterretning.	Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.
34.	Egehusene – Orientering (O) Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, 1. at orientering om status på byggesag Egehusene tages til efterretning.	Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.
35.	Vores Bidrag (O) Det indstilles til organisationsbestyrelsen, 1. at tage orienteringen til efterretning.	Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.
Status- og afklaringspunkter		
36.	Kommunikation: Nyt fra OB	Sager der skal kommunikeres ud via 3Bnyt: <ul style="list-style-type: none"> - Punkt 3: Strategiaftale 2022-2024 - Punkt 9: Datadrevet ledelsesrapport - Punkt 11: Basis Byggeprogram - Punkt 13: Forslag om forbud mod rygning for nye lejere
37.	Øvrigt <ul style="list-style-type: none"> - Bemyndigelse af Forretningsudvalget til udpegning af kandidater til BL 9. kreds valgmode den 29. marts 2022 	<ul style="list-style-type: none"> - Det blev vedtaget at give bemyndigelse af Forretningsudvalget til udpegning af kandidater til BL 9. kreds valgmode den 29. marts 2022. - Spørgsmålet om afstemning ved valget til Forenet Credits Repræsentantskab

	<ul style="list-style-type: none"> - Spørgeskemabesvarelse om proaktivitet ved organisationsbestyrelsesmøderne 	<p>blev bragt, da 3B har modtaget anmodning om støtte fra opstillede, som er ansatte i almene boligorganisationer. Det blev efter kort debat besluttet at undlade at stemme. - Administrationen er senere blevet oplyst om, at der er fredsvalg ved det pågældende valg, og altså ikke vil være en afstemning.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Individuel kollektiv råderet: Problematik er også taget op under styringsdialogen. - Organisationsbestyrelsen besvarede spørgeskema om proaktivitet ved mødet.
38.	Næste møde og evaluering af dette møde	Næste organisationsbestyrelsesmøde er torsdag den 7. april.