

Referat

Organisationsbestyrelsen

Mødedato: Torsdag d. 23. marts 2023
Tid: Kl. 17:00 – 19:30
Sted: KAB-huset
Deltagere: Iris Gausbo, Dennis Trier, Anders Folmer Buhelt, Flemming Løvenhardt, Hanne Drewsen, Hans Erik Foght, Hans Jørgen Larsen, Henrik Bolberg, Henrik Thorenfeldt, Lis Brønholt, Peter Kare, Rina Tentschert og Steffen Morild
Administration: Sanne Kjær, Jonas M. Cohen, Mikkel Warming, Mette Møller Kristensen, Ane Gerken og Sofie F. Outzen (ref.)

Gæster:
Ansvarlig: Jonas M. Cohen
Afbud:

Pkt.	Formalia	
1.	Godkendelse af dagsorden	Organisationsbestyrelsen ønskede at hæve punkt 12 "Lampestedet – udbedring af klimaskærm" til en A-sag. Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen.
2.	Godkendelse af referat	Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.
3.	Revisionsprotokol	Der var ikke tilføjet nyt til revisionsprotokollen.
	A-sager	
4.	Hørgården - orientering	Mikkel Warming orienterede om afdelingsmøde i Hørgården. Der havde været stor mødedeltagelse. Afdelingen stemte for fortætningsprojekt med 111 stemmer for og 53 imod. Afdelingsmødet havde været kaotisk, hvorfor administrationen anbefalede, at en repræsentant fra organisationsbestyrelsen fremover deltager som dirigent, eller at man hyrer

		<p>en professionel dirigent til afdelingsmøder, hvor der skal træffes svære og vigtige beslutninger.</p> <p>Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og var enige i anbefalingen.</p>
5.	<p>Temadrøftelse om fremtidig placering af 3B's boliger (B) FORTROLIG</p>	
6.	<p>Afkast på 3B's investerede midler 2022 (O)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at tage orientering om afkast på 3B's investerede midler for 2022 til efterretning. 	<p>Administrationen vil invitere økonomidirektør, Mikkel Boel, til organisationsbestyrelsesmødet i maj vedr. årsregnskab.</p> <p>Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.</p>
7.	<p>Budget og takster for 2024 (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at budget 2024 for Boligforeningen 3B godkendes, jf. bilag 1, og at der opkræves et administrationsbidrag til selskabet på 829 kr. pr. lejemålsenhed i 2024. 2. at 3B opkræver et administrationsbidrag på 180 kr. pr. lejemålsenhed til at dække KAB's takst for udarbejdelse af budget og regnskab for de enkelte afdelinger og driftsområder. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>

	<p>3. at grundtaksten for lokalt driftsbidraget fastsættes til 800 kr. pr. lejemålsenhed, jf. bilag 2.</p> <p>4. at der budgetteres med renteindtægter på 1 % i boligafdelinger og 0% i boligorganisationen.</p>	
8.	<p>Vestergården 2 – Trækningsretsmidler til byggesag Udskift af vandværk (B)</p> <p>Det indstilles til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at der kan ydes trækningsretsmidler på 3.3 mio. kr. til byggesagen, der omfatter udskiftning af vandinstallationer</p>	<p>Organisationsbestyrelsen ønsker, at en prognose for dispositionsfonden vedlægges som bilag ved trækningsretsansøgninger.</p> <p>Organisationsbestyrelsen afviste indstillingen. Byggesagen vil fortsætte uden trækningsret.</p>
9.	<p>Temaer for nyt driftsprogram og indhold af opgavegruppe (B)</p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at der arbejdes videre med driftsprogrammet under de fire arbejdstitler:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bæredygtig drift - Tilpasset og målrettet beboerservice - Digital drift og service - Driftsanalyser – vejen til effektiv drift <p>2. at opgavegruppen skal komme med anbefalinger til, hvordan driftsprogrammet skal kommunikeres over for beboere og beboervalgte.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen drøftede driftsprogrammet og indhold af opgavegruppen. Der var et ønske om at sammensætte opgavegruppen, så den repræsenterer 3B så bredt som muligt.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
10.	<p>Folkemødet 2023 (O)</p> <p>Det indstilles til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at tage orienteringen til efterretning.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.</p>
11.	<p>Grundlovsfejring (O)</p> <p>Det indstilles til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at tage orienteringen til efterretning.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen blev orienteret om status for grundlovsfejring.</p>

		<p>Organisationsbestyrelsen drøftede muligheder for at afholde grundlovsfejring på tværs af afdelinger inden for driftsområderne.</p> <p>Organisationsbestyrelsen ønskede, at fejring af Grundloven også afholdes i børnehøjde.</p> <p>Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.</p>
	B-sager	
12.	<p>Lampestedet – udbedring af klimaskærm (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at beslutte, at udbedringen af de nødvendige facadearbejder, samt murkronen finansieres ved</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at der under forudsætning for afdelingens godkendelse, anvendes 2,5 mio. kr. fra reguleringskontoen sammen med det allerede bevilligede beløb fra afsætningsregnskabet. 2. at bevillige 1,3 mio. kr. i tilskud fra 3B's dispositionsfond 3. at tilskuddet fra dispositionsfonden bevilliges på betingelse af at afdelingen godkender anvendelsen af de 2,5 mio. kr. fra reguleringskontoen. 4. b) at den resterende sum pålydende 949.000 kr. dækkes ved at hæve tilskuddet fra 3B's dispositionsfond 	<p>Indstillingen blev hævet til en A-sag.</p> <p>Byggeudvalget har på deres møde den 9. marts 2023 spurgt om, hvorfor det ikke har været muligt at få forsikring. Administrationen er i gang med at undersøge det. Byggeudvalget vil blive orienteret.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
13.	<p>Folehaven – udvikling af butikstorvet (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. At udvikle nyt byggeri på matrikel 3129 Vigerslev i Folehaven efter principperne i skitseforslag B af 29.08.22 udarbejdet af WE arkitekter. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 2. At der indledes forhandlinger med Coop om salg af byggeret til et nyt supermarked på grunden. 3. At der optages drøftelse med kommunen om opførelse af ca. 60 almene ungdomsboliger og ca. 10 almene familieboliger som del af et nyt byggeri. 4. At der fortsat arbejdes indenfor rammen på 400.000 kr. som udviklingsbudget fra dispositionsfonden, der finansieres i den samlede byggesag. 	
14.	<p>Egedalsvænge – mulig flytning af kunstværk (B)</p> <p>FORTROLIG</p>	
15.	<p>Hjortegården - Kompensation i forbindelse med fejl på ventilationsanlæg (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at det godkendes, at der udbetales kompensation til beboere berørt af fejl på ventilationsanlæg i Hjortegården. 2. at kompensationen cirka 168.000 kr. trækkes fra afdelingens reguleringskonto, så vidt der er overskud til dette, og det eventuelt resterende trækkes fra afdelingens driftskonto. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
16.	Lønstrupgård - Midlertidigt udlejningsstop (B)	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

	<p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at der indføres udlæjningsstop i Lønstrupgård pr. 1. april 2023 frem til behovet for genhusningsboliger i forbindelse med helhedsplanen er dækket. 	
17.	<p>Hørgården 1 og Hørgården 2 - Godkendelse af kloakprojekt (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at godkende Skema A, som blev godkendt på det ekstraordinære afdelingsmøde i Hørgården 1 og 2 den 27. oktober 2021. Sagen er understøttet. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
18.	<p>Herlevgårdsvej – Afsætningsregnskab (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. At godkende afsætningsregnskabet fra helhedsplanen 1012001 Herlevgårdsvej. Overstående godkendelse skal bruges til videre formidling med Herlev Kommune. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
19.	<p>Opstart af kontorelever i 3B's elevprogram (B)</p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at administrationen påbegynder rekruttering af kontorelever, selvom det vil betyde, at elevprogrammet overstiger sit planlagte antal på i alt 6 elever ad gangen, 2. at udgiften til elevprogrammet stiger med cirka 40.000 kr. i 2023 og med cirka 185.000 i 2024, såfremt der ansættes en kontorelev. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
20.	<p>Vestergården 3 – Byggeregnskab (B)</p> <p>Det indstilles til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at det revisorpåtegnede byggeregnskab, for køkkenmoderniseringerne i Vestergården 3 godkendes. Det finansielle grundlag for de in- 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

	<p>dividuelle køkkenmoderniseringer er; trækningensret og realkreditlån, med heraf følgende individuel huslejestigning. De øvrige beboere i afdelingen påvirkes ikke økonomisk af de individuelle huslejestigninger.</p>	
21.	<p>Vestergården 2 – Udskiftning af vandrør (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at byggesagen, der omfatter udskiftning af vandinstallationer, godkendes med den til hørende finansiering og den heraf afledte huslejekonsekvens. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
22.	<p>Områdemøder – orientering (B)</p> <p>Det indstilles til organisationsbestyrelsen at</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. temaerne for områdemøderne godkendes 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
23.	<p>Model til monitorering af driftseffektivisering (O)</p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, at det skal tages til efterretning,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at administrationen benytter KAB-fællesskabets metode til at beregne og monitorere effektiviseringer som supplement til Landsbyggefondens baselinemodel og benchmarkmodel, der anvendes i styringsdialogen. 	Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.
24.	<p>Egehusene - Status (O)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at orientering om status på byggesag Egehusene tages til efterretning. 	Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.
25.	<p>Almenbolig + - Status på eftersyn (O)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p>	Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.

	1. at statusorienteringen godkendes. Honorar- midler er tidligere godkendt af Byggeudvalget og organisationsbestyrelsen.	
	Øvrigt	
26.	Øvrigt <ul style="list-style-type: none"> - Egeløvparkens placering i driftsområde A - Valg til Radius bestyrelse - Historier / sager til 3B@nyt - Kontaktpersonordningen 	<ul style="list-style-type: none"> - Egeløvparkens placering i Driftsområde A er blevet behandlet i Driftsudvalget, som besluttede, at afdelingen forbliver i Driftsområde A. - Mikkel Warming orienterede om valget til Radius' bestyrelse. Den kandidat, som 3B havde peget på, blev valgt ind med 3. flest stemmer. - Organisationsbestyrelsen besluttede, at grundlovsfejring, Folkemødet 2023 og opgavegruppen til driftsprogrammet skal nævnes i 3B@Nyt. - Kontaktpersonordningen: Flemming Løvenhardt og Hans Erik Foght bliver kontaktpersoner for Egedalsvænge.