

Referat

Organisationsbestyrelsesmøde

Mødedato: Torsdag den 21. september 2023
Tid: Kl. 17.00-19.30
Sted: KAB-huset
Deltagere: Iris Gausbo, Dennis Trier, Flemming Løvehardt, Hans Erik Foght, Hans Jørgen Larsen, Henrik Bolberg, Henrik Thorenfeldt, Lis Brønholt, Rina Tentschert og Steffen Morild
Administratiion: Sanne Kjær, Jonas M. Cohen, Mette Møller Kristensen, Ane Gerken, Sara Sjøholm og Sofie F. Outzen (ref.)
Gæster: Kristoffer Kaack (punkt 5 og 6)
Ansvarlig: Jonas M. Cohen
Afbud: Flemming Løvenhardt, Hanne Drewsen og Peter Kare

Pkt.	Formalia	Bemærkninger
1.	Dagsorden (B)	Henrik Bolberg ønskede at få hævet punkt 10 til en A-sag. Hans Jørgen Larsen ønskede at få hævet punkt 12 til en A-sag. Dagsordenen blev godkendt med disse ønsker.
2.	Referat fra sidste møde (O)	Orienteringen blev taget til efterretning.
3.	Revisionsprotokol (O)	Der var ikke tilført nyt til revisionsprotokollen.
4.	Forretningsorden for organisationsbestyrelsen (O)	Organisationsbestyrelsen besluttede, at Henrik Bolberg kan sende indvendinger til forretningsordenen for organisationsbestyrelsen til Forretningsudvalget. Forretningsudvalget vil vurdere, om Henrik Bolbergs bemærkninger kan vente til det kommende konstitueringsmøde i 2024.
	A-sager	

<p>5.</p>	<p>Forslag til årsplan for 3B's driftsprogram 2023-24 (B)</p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. At godkende forslag til årsplan for 3B's driftsprogram for perioden 2023-24 	<p>Henrik Bolberg ønskede tilføjet til indstillingen under økonomiafsnittet, at indsatser, der overstiger den økonomiske ramme skal forelægges organisationsbestyrelsen.</p> <p>Hans Jørgen Larsen pointerede, at organisationsbestyrelsen fremover nøje skal vurdere, hvornår et emne er et egentligt forslag til repræsentantskabsmødet til drøftelse og vedtagelse, fremfor blot at være indlejret i bestyrelsens beretning.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>6.</p>	<p>Udkast til effektmål for 3B's driftsprogram (B)</p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at godkende udkast til effektmål for 3B's driftsprogram 2023-2027. 	<p>Specialkonsulent Kristoffer Kaack fremlagde effektmålene for driftsprogrammet. Kristoffer Kaack informerede om, at såfremt organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil der blive defineret baselines til at vurdere i hvor høj grad, man når effektmålene.</p> <p>Henrik Thorenfeldt forklarede, at Driftsudvalget har lagt vægt på at udarbejde bredt definerede effektmål, som giver mulighed for en dynamisk plan, der kan afspejle alle afdelinger.</p> <p>Organisationsbestyrelsen ønskede en bredt sammensat følgegruppe til driftsprogrammet.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>7.</p>	<p>Bryggergården - Anvendelse af tidligere bofællesskab (B)</p>	<p>Organisationsbestyrelsen var enige i, at der skal skabes en god dialog om proces i Bryggergården.</p>

	<p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at der sættes en proces i gang for at etablere et bofællesskab på 12 boliger i Alsgade 11 i Bryggergården. 2. at de 12 boliger i Alsgade 11 udlejes midlertidigt via CIU. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
8.	<p>Ændring af forretningsorden for afdelingsmøder vedrørende valg til Repræsentantskabet (O)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at tage indstillingen til efterretning. 	<p>Jonas M. Cohen orienterede om, at forretningsordenen kan justeres/præciseres løbende i forhold til uklarheder.</p> <p>Ifølge lovgivning er det normalvedtægten for en almen boligorganisation, der står over et boligselskabs egne vedtægter. Et boligselskabs praksis, som fx vedr. valg til repræsentantskabet, skal derved altid følge praksis som følge af normalvedtægten. Dette gælder også ved eventuelle uklarheder ift. egne vedtægter.</p> <p>Eventuelle forslag til vedtægtsændringer noteres i løbet af året og indstilles til vedtagelse på det årlige repræsentantskabsmøde. Det er typisk organisationsbestyrelsen, som indstiller ændringerne for repræsentantskabet. Hvis der er ændringer i den almene lovgivning, som ikke kan vente til det årlige repræsentantskabsmøde indkaldes til et ekstraordinært repræsentantskabsmøde.</p> <p>Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.</p>
9.	<p>Mødeplan for organisationsbestyrelsens møder 2023 – 2024 (O)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p>	<p>Dennis Trier efterspurgte tidsfrist for, hvornår der indkaldes til netværksmøder.</p>

	<p>1. at tage orientering om ny mødeplan jf. bilag 1 til efterretning.</p>	<p>Henrik Bolberg meddelte, at han ønskede flere organisationsbestyrelsesmøder fordelt på et år. Dirigenten gjorde opmærksom på, at dette ønske skulle have været fremført på det konstituerende møde i juni.</p> <p>Henrik Bolberg vil sende sine bemærkninger og ønsker til forretningsudvalget, jf. dagsorden pkt. 3.</p> <p>Mødeplanen vil blive behandlet igen til det konstituerende møde i 2024.</p> <p>Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.</p>
	B-sager	
10.	<p>Herlev Kommune – afdragsordninger (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at der gives tilladelse til at administrationen kan oprette afdragsordninger med kommunalt anviste fraflyttere i Herlev kommune</p>	<p>Indstillingen blev hævet til en A-sag.</p> <p>Henrik Bolberg ønskede, at økonomiafsnit i indstillingen præciseres.</p> <p>Jonas M. Cohen forklarede, at når tilbagebetalingssagerne trækker i langdrag, kan det have den økonomiske konsekvens for pågældende afdelinger, at de skal reservere det fulde beløb indtil, kommunen tilbagebetaler beløbet.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
11.	<p>Genhusning i helhedsplaner i Valby og Vanløse (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at renoverede boliger kan anvendes til genhusning i Folehaven, Valbyejendomme, Lønstrupgård og Tranehavegård.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
12.	<p>Tilskud til Driftsområde C – samlet servicecenter (B)</p>	<p>Indstillingen blev hævet til en A-sag.</p>

	<p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at godkende en bevilling på op til 150.000 kr. fra arbejdskapitalen til at indrette og modernisere et samlet servicecenter i område C. 	<p>Hans Jørgen Larsen meddelte, at der i forbindelse med processen for etablering af servicecenteret var fremkommet en kritik fra to af formændene af, at der manglede information om driftsfællesskabet. Formændene der repræsenterede tre afdelinger, som var med i det oprindelige driftsfællesskab, undrede sig over, at de ikke tydeligt var blevet inddraget omkring udvidelsen med afdelinger på den anden side af Ring III. Ane Gerken orienterede, at efter Iris Gausbo og Hans Jørgen Larsen har holdt møde med afdelingsbestyrelserne, har der været løbende tæt dialog.</p> <p>Organisationsbestyrelsen drøftede dialogen med afdelinger, som kan være imod sammenlægning af servicecentre.</p> <p>Steffen Morild henviste til Parisaftalen og vigtigheden af, at man i organisationsbestyrelsen står ved de beslutninger, der bliver truffet.</p> <p>Henrik Thorenfeldt understregede, at organisationsbestyrelsen altid bør tage ved lære af de uoverensstemmelser bestyrelsen har med afdelingerne. Hans Jørgen pointerede, at det specifikke emne bør drøftes og afklares med de nævnte afdelinger således, at de to formænd og deres bestyrelser er betryggede, og at diskussionen af det passerede kan lukes.</p> <p>Der var i organisationsbestyrelsen enighed om, at dialogen med afdelingerne i Driftsområde C er vigtig i forbindelse med etableringen af det samlede servicecenter.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>13.</p>	<p>De skæve boliger – tilskud til sociale aktiviteter (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at det nuværende tilskud fra dispositionsfonden til de skæve boliger hæves fra 35.000 kr. til 50.000 kr. i 2023 for de tre afdelinger fordelt på fem lokationer. 2. at der fra 2024 bevilges i alt 50.000 kr. til sociale aktiviteter i de tre afdelinger fra dispositionsfonden indtil andet vedtages. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>14.</p>	<p>Forlængelse af aftale om udlejning til ukrainske flygtninge i Herlev Kommune (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at forlænge aftalen med Herlev Kommune om boliger til Ukrainske flygtninge 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>15.</p>	<p>Høring om udkast til fælles rammeaftale for udlejning og anvisning af almene boliger i Gladsaxe Kommune (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at administrationens kommentarer til udkast til fælles rammeaftale for udlejning og anvisning af almene boliger i Gladsaxe Kommune, som beskrevet under afsnittet løsning, meldes til Gladsaxe kommune, som har sendt udkastet i høring 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>16.</p>	<p>Anbefalinger til opsætning af el-ladestandere i 3B (B)</p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p>	<p>Henrik Thorenfeldt havde en bemærkning til indstillingen. Han påpegede, at udarbejdelsen af rapporter lig denne om opsætning af el-ladestandere bør finansieres af KAB.</p>

	<p>1. at beslutte, at man i Boligforeningen 3B tager udgangspunkt i model B ifølge anbefalingerne, som beskrevet under Løsning.</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
17.	<p>Beboertilfredshedsundersøgelsen – afdelingsbestyrelsernes drøftelse af resultater med driften (B)</p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at tage rapport med resultater af beboertilfredshedsundersøgelsen til efterretning. 2. at afdelingsbestyrelserne får præsenteret undersøgelsens overordnede resultater på netværksmøderne og at afdelingsbestyrelserne på det førstkommende bestyrelsesmøde efter netværksmødet drøfter afdelingens resultater med driften. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
18.	<p>Almenbolig+ afdelinger – Garantieftersyn (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at det samlede honoraroplæg på 1.150.000 kr. kan fordeles anderledes mellem almenbolig+ afdelingerne så længe at max. summen på 1.150.000 kr. ikke overskrides. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
19.	<p>Generationernes Byhus - Ørestad – beslutning om økonomisk grundlag for skema B (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at grundlag for skema B, fremsendes til orientering, så snart det ligger i en færdig udgave. 2. at det økonomiske grundlag for skema B godkendes. 3. at det fremlagte projektmateriale og boligfordeling godkendes som grundlag for indsendelse af skema B. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

20.	<p>Porthuset - Tagudskiftning (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at byggesagen med udskiftning af tag med solcelleanlæg til fællesforbrug i afdeling Porthuset godkendes, som beskrevet i løsningsafsnittet. 2. at byggesagen med udskiftning af tag i afdeling Porthuset, udover afdelingens egen midler, finansieres i forhold til den forventede indekserede samlede anskaffelsessum ved brug af egen trækingsretsmidler på 3,9 % = 0,622 mio. kr. inkl. moms, samt tilskud fra dispositionsfonden på 67,8 % = 10,4 mio. kr. inkl. moms og lån fra dispositionsfonden på 28,3 % = 5,71 mio. kr. inkl. moms. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
21.	<p>Strandlodssund – Skema B ansøgning (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at grundlag for skema B-ansøgning indenfor den givne økonomiske ramme godkendes. 2. at orienteringen om at skema B-ansøgningen er fremsendt til kommunens behandling tages til efterretning. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
22.	<p>Søagerpark – anmeldelse af byggeskade til Byggeskadefonden (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at de konstaterede byggeskader på vandinstallationerne i Søagerpark skal anmeldes til Byggeskadefonden. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>

	<p>2. at KAB varetager den administrative gennemførelse af sagen mod et honorar på maksimalt 100.000 kroner.</p>	
23.	<p>Toftegård / Toftegård tag – Byggeskadeudbedring (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at, byggeskaderne på alle tagkvistene i blok 1-4 kan udbedres med finansiering via huslejestigning (24111 Toftegård) og reguleringskonto (Toftegård tag).</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
24.	<p>Taastrup Torv – Udbedring af fejl- og mangler og svigt og skader (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. At der bevilliges 300.000 kr. fra 3B's dispositionsfond, til brug for gennemførelse af yderligere tekniske undersøgelser af byggetekniske fejl- og mangler og svigt og skader på byggeriet Taastrup Torv.</p> <p>2. At orientering om sagens stade tages til efterretning.</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
25.	<p>Urbanplanen skybrudssikring – Godkendelse af skema B (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen</p> <p>1. at godkende skema B for skybrudsprojektet i Urbanplanen som er påkrav jf. Miljøbeskyttelsesloven §30-32.</p> <p>2. at godkende orienteringen om licitationsresultatet i Urbanplanen, herunder projekt og økonomi</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

26.	<p>Folehaven - Afslutning af partnerskabsaftale (O)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at orienteringen om afslutning af partnerskabsaftale i Folehaven og Elleparken tages til efterretning. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
27.	<p>Egehusene - Status på byggesagen og samarbejdet med totalentreprenøren (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 godkendte indstillingen.
28.	<p>Notat om Grundlovsfejring – evaluering (O)</p>	Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.
	<p>Mailhøringer</p>	
29.	<p>Egedalsvænge – Aftale om brug af p-pladser (B)</p> <p>Det indstilles til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at forslaget til parkeringsaftale tiltrædes. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen den 7. august 2023.
30.	<p>Øvrigt</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> - Velkomst til nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer - Partnerskab om biodiversitet med Københavns Kommune 	<ul style="list-style-type: none"> - Iris Gausbo orienterede om initiativ til at afholde velkomst i KAB-huset for alle de nye i 3B's afdelingsbestyrelser. - Lis Brønholt og Henrik Bolberg stiller op som repræsentanter for 3B i partnerskab om biodiversitet med Københavns Kommune

	<ul style="list-style-type: none"> - Influenzavaccination til 3B's driftsmedarbejdere - Historier til 3B@Nyt 	<ul style="list-style-type: none"> - Organisationsbestyrelsen godkendte tilbud om influenzavaccinationer til 3B's medarbejdere. - Organisationsbestyrelsen ønskede følgende historier i 3BNyt: <ol style="list-style-type: none"> 1. Driftsprogrammet 2. Genhusning til beboere fra SAB's Bellahøjhuse 3. Generationernes Byhus 4. Valg af repræsentanter til repræsentantskabet. - Det blev besluttet, at historier til 3B@Nyt fremover skal drøftes i starten af organisationsbestyrelsesmøderne. - Lis Brønholdt orienterede om, at Kløverbladsgades bestyrelse vil træde af. Lis Brønholdt var endvidere blevet gjort bekendt med, at bestyrelsesmedlemmerne i Kløverbladsgade var meget opmærksomme over, at der blev tilbudt genhusning til beboere fra Bellahøj i deres ledige fireværelses, attraktive boliger uden at bestyrelsen (og forlød det-udlejningen) var blevet gjort opmærksom på dette. Organisationsbestyrelsen drøftede nødvendigheden af at være opmærksom på, at sådanne vigtige ændringer (set fra beboerside) som genhusning fra andre boligselskaber og afdelinger, bliver kommunikeret meget klart og bredt ud i fremtiden. - Hans Jørgen Larsen efterspurgte politiske / strategiske drøftelser med oplægsholdere udefra. - Der var en drøftelse af aktivitetspuljeansøgninger til Forretningsudvalget og behandlinger
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		her af. Det blev besluttet, at ansøgninger, hvor der kan forekomme tvivl, om de bryder med politikken for aktivitetspuljen, skal forelægges organisationsbestyrelsen.
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------