

Dagsorden

Organisationsbestyrelsen

Mødedato: Torsdag den 28. november 2024

Tid: Kl. 17:00 – 19:30

Sted: Nimb, "Kuplen" på 1. sal, Bernstorffsgade 5, 1577 København K

Deltagere: Iris Gausbo, Dennis Trier, Flemming Løvenhardt, Hanne Drewsen, Hans Erik Foght, Hans Jørgen Larsen, Henrik Bolberg, Henrik Thorenfeldt, Lis Brønholt, Mads Steen Jensen, Linda Lindberg og Steffen Morild
Administration: Sanne Kjær, Jonas M. Cohen, Mette Møller Kristensen, Sara Sjøholm, Annabell Stampe Zeihlund og Søs Tørring Jakobsen (referent)

Gæster: Adam Jacobsen, Programdirektør KAB Digital

Ansvarlig: Jonas M. Cohen

Afbud:

Formalia		
0.	Godkendelse af dagsorden (B)	
1.	Revisionsprotokol (O)	
2.	Referater fra sidste møder (O)	
3.	Adam Jacobsen holder oplæg om den digitale udvikling i KAB (O) Det indstilles til organisationsbestyrelsen, at: 1. Adam Jacobsens oplæg om den digitale udvikling i KAB tages til efterretning	
A-sager		
4.	Mandat til 3B's bestyrelsesrepræsentanter i eksterne sammenhænge (B) Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, 1. at godkende, at der udarbejdes retningslinjer for, hvordan 3B organisationsbestyrelsesmedlemmer udøver deres mandat generelt.	

<p>5.</p>	<p>Habilitetserklæring og tavshedsnotat (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at godkende,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at organisationsbestyrelsen samt suppleanter underskriver habilitetserklæring samt tager tavshedsnotat til efterretning. 	
<p>6.</p>	<p>Københavns Kommune udlejningsaftale 2024-2027 (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - at den individuelle aftale for Boligforeningen 3B i sin helhed godkendes og underskrives <p><u>1.1 Fleksibel udlejning og skærpede fleksible kriterier:</u> Fordeling og prioritering videreføres fra aftalen for 2019-2023.</p> <p><u>1.2 Oprykningsret – intern venteliste</u></p> <p><u>Intern oprykningsret i egen afdeling – område- og afdelingstrappen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - at de fleksible- eller skærpede kriterier ikke skal opfyldes ved intern flytning i egen afdeling. <p><u>Intern oprykningsret mellem boligafdelinger - områdetrappen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - at boligsøgende, som søger en bolig i en anden afdeling på områdetrappen skal opfylde de fleksible- eller skærpede krav i samme omfang som eksterne ansøgere. <p><u>Almenbolig+</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - at videreføre aftalen om, at boligsøgende via oprykningsretten fra andre afdelinger skal opfylde de særlige kriterier i samme omfang som eksterne ansøgere. - at videreføre aftalen om, at boligsøgende skal have mindst ét barn i hus- 	

	<p>standen for at opnå boligtilbud i afdelingen Kløverbladsgade (AB+) via intern oprykning fra en anden afdeling i boligorganisation.</p> <p><u>1.3 Tilbagemærkning af ungdomsboliger</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - at små familieboliger, der er ommærket til ungdomsboliger, fastholdes som ungdomsboliger. <p><u>1.4 Fravigelse af udlejningsbekendtgørelse §7</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - at det drøftes og beslattes om alle familieboliger fortsat skal tilbydes til intern venteliste forud for den eksterne venteliste. <p>KAB anbefaler, at udlejningsbekendtgørelsen følges således, at boliger til ventelisten deles mellem interne og eksterne.</p> <p><u>1.5 Fortrinsret</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - at fortrinsret for børnefamilier videreføres i udlejningsaftalen 2024 	
7.	<p>Jernbanebyen – overtagelse af udvikling og opførelse af plejehjem (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at godkende, at der forhandles en betinget købsaftale med NREP om erhvervelse af byggeretten under de præmisser, der er beskrevet i nærværende indstilling. 2. at bevilge 1.600.000 kr. som risikovilligt udlæg fra dispositionsfonden til afholdelse af udgifter frem til godkendelse af lokalplan og indgåelse af købsaftale. Herefter tilføjes udgiften byggesagen. 	
8.	<p>Valbyejendommene – Opstart af renovering af tag og facader (B)</p>	

	<p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at godkende et risikovilligt udlæg på 500.000 kr. fra dispositionsfonden til den indledende fase. Udlægget vil blive indfinansieret i byggesagen. 2. at godkende at byggeforretningsføreraf-tale fremsendes til formandskabet 3. at afdelingen indgår aftale med Byggepartnerskabet. 	
9.	<p>Udpegning af repræsentant til Grundejerforeningen Green Square Garden for Strandlodssund (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at udpege et organisationsbestyrelses-medlem til at være repræsentant i Grundejerforeningen Green Square Garden for Strandlodssund 2. at forretningsudvalget indstiller den valgte repræsentant til organisationsbestyrelsen 3. at den valgte repræsentant deltager på den først kommende ordinære generalforsamling i Grundejerforeningen Green Square Garden. 	
10.	<p>Forretningsorden for Kommunikationsudvalget (B)</p> <p>Kommunikationsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at forretningsordenen for Kommunikationsudvalget 2024-2025 godkendes, jf. bilag 1. 2. at Kommunikationsudvalget får mandat til at behandle ansøgninger og bevilge midler fra 3B's aktivitetspulje. 	

	<p>3. at godkende en opdatering af kommissoriet for udvalgets arbejde vedrørende antal møder i udvalget.</p>	
11.	<p>Følgegrupper i nybyggeri (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at princippet for følgegrupper godkende 2. at Byggeudvalget fordeler følgegrupperne mellem sig og anmoder organisationsbestyrelsen om at gøre det samme. 	
11B	<p>3B's tilkøb af KAB i perioden 2025-2027</p> <p>Forhandlergrupper indstiller til organisationsbestyrelsen at godkende indstillingen om at forlænge tilkøb af KAB efter de beskrevne perioder/ansættelser som beskrevet i indstillingen med virkning pr. 1. januar 2025. Derudover indstilles det, at der skabes økonomiske råderum til en politisk konsulent med budget 2026.</p> <p>Forhandlergruppen blev nedsat af organisationsbestyrelsen i forbindelse med godkendelse af <i>strategiaftale mellem 3B og KAB 2025-2027</i> på organisationsbestyrelsens møde den 20. juni 2024, pkt. 11 på dagsordenen.</p> <p>Forhandlergruppen indstiller til organisationsbestyrelsen at godkende,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at 3B foretager, i forbindelse med <i>Strategiaftale mellem 3B og KAB 2025-2027</i>, et tilkøb til en kommunikationskonsulent med en ny stillingsbeskrivelse til en pris på 1.140.991 kr. kroner inklusive moms. Midlerne finansieres af afdelingernes bidrag til Boligforeningen 3B 2. at 3B foretager, i forbindelse med <i>Strategiaftale mellem 3B og KAB 2025-2027</i>, et tilkøb i i ét år som afvikles efter 2025 en datadrevet ledelseskonsulent på 	

	<p>1.140.991 kr. kroner inklusive moms. Midlerne finansieres af afdelingernes bidrag til Boligforeningen 3B.</p> <p>3. at det hidtidige tilkøb af en driftskonsulent overgår fra et tilkøb til en ansættelse i boligforeningen 3B. Stillingen finansieres fra 3B's driftspulje.</p> <p>4. at der budgetteres i budget for 2026 med en "Politisk udviklingskonsulent".</p>	
	PAUSE	
B-sager		
12.	<p>Individuel udlejningsaftale med Ballerup Kommune (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at godkende, at man fortsætter med at lade udlejning til ventelisten gå til den interne venteliste forud for den eksterne venteliste.</p>	
13.	<p>Udlejnings- og anvisningsaftale mellem Fredensborg Kommune og 3B (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at godkende revideret udlejningsaftale mellem 3B og Fredensborg Kommune for afdelingen Egedalsvænge.</p>	
14.	<p>Egedalsvænge – Kollektiv individuel modernisering af køkkener (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p>	

	<p>1. at godkende låneoptag på maksimalt 45 mio. kr. til kollektiv individuel modernisering af op til 60 køkkener årligt de næste 10 år i Egedalsvænge.</p>	
15.	<p>Fornyelse af aftale med Hvidovre Kommune vedrørende beboermaksimum (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at fornyelse af eksisterende aftale om beboermaksimum, 2 personer pr. rum, med Hvidovre Kommune, godkendes.</p>	
16.	<p>Budgetopfølgning 3. kvartal 2024 (O)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at budgetopfølgning 3. kvartal 2024 tages til efterretning, jf. bilag 1.</p>	
17.	<p>Prækvalifikationsansøgning vedr. boligsocial indsats i Amagerplanen, Beboerprojekt Nordvest og NørrebroByggerne (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at der sendes prækvalifikationsansøgning til Landsbyggefonden til boligsociale indsatser i 3B's afdelinger i Amagerplanen 2026-2029</p> <p>2. at der sendes prækvalifikationsansøgning til Landsbyggefonden til boligsociale indsatser i 3B's afdelinger i Beboerprojekt Nordvest 2025-29</p> <p>3. at der sendes prækvalifikationsansøgning til Landsbyggefonden til boligsociale indsatser i 3B's afdeling i NørrebroByggerne 2026-2028</p> <p>4. at organisationsbestyrelsen arbejder videre med en ramme svarende til det, helhedsplanerne får i dag.</p>	

18.	<p>Robuste skæve boliger – Bevilling af ekstra midler (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at inddrage rådgiver i syn og skønssag i afdelingen Oliefabriksvej, Hulgårdvejs og Kongelundsvej 2. at bevilge op til 700.000 kr. til et eventuelt større forbrug end det, som er sat af til omkostninger i sagen. 	
19.	<p>Ejendomsvurderinger – deltagelse i rammeaftale (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at godkende at boligorganisationen indgår i rammeaftalen med advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius om at forestå processen for de nye ejendomsvurderinger i KAB-fællesskabet over for SKAT. 	
20.	<p>Bestyrelseshonorar 2024-2025 (B)</p> <p>Det indstilles til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at godkende reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse for de bestyrelser, der modtager honorar, samt at bestyrelsens honorarer offentliggøres på selskabets hjemmeside, hvis denne har en sådan 2. Det indstilles desuden, at orientering om den fremadrettede månedlige udbetaling af bestyrelseshonorar tages til efterretning. 	
21.	<p>Folehaven – LAR og kloak (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p>	

	<ol style="list-style-type: none"> 1. at byggeregnskabet godkendes, med forbehold for revisors godkendelse 2. at underskuddet dækkes ved låneoptagelse og derved en forøget huslejestigning. 	
22.	<p>Brohuset – orientering om glasfacader (O)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at orientering om status på udbedring af glasfacader i Brohuset tages til efterretning. 	
23.	<p>Egehusene - Orientering om status (O) – FORTROLIGT</p>	
24.	<p>Grønrisvej – Tag, vinduer og døre (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at godkende byggeregnskabet for tag, døre og vinduer pr. 31. december 2023. 	
25.	<p>Vestergården 1 – vinduer, døre, lyskasser og gavle (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at godkende reservationsopgørelsen pr. 31. december 2023, så den efterfølgende kan sendes til godkendelse i Herlev Kommune. 	
26.	<p>Martins Gård – udskiftning af varmeinstallationer (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at byggesagen vedrørende udskiftning af varmeinstallationer i Martins Gård kan igangsættes 	

	<p>2. at godkende at byggeforretningsførertale fremsendes til formand og næstformand i 3B.</p>	
27.	<p>Hammelstruphus - Tekniske installationer og tagvinduer (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at godkende endeligt byggeregnskab pr. 31. december 2023.</p>	
28.	<p>Afdelingernes budgetter 2025 (O)</p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen</p> <p>1. at afdelingsbudgetter for 2025, der er vedtaget på afdelingsmøder i efteråret 2024, godkendes, jf. bilag 1.</p> <p>2. at afdelingsbudgetter for 2025, for institutioner, særboliger m.v. uden afdelingsmøde godkendes, jf. bilag 2.</p> <p>3. at seks afdelingsbudgetter for 2025, der afvikler underskud over mere end tre år godkendes, jf. bilag 3.</p>	
29.	<p>Afviste budgetter 2025 (O)</p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at afdelingsbudgetter 2025 for afdelingerne Taastrup torv opgangsfællesskabet, Midgård, Måløv Park, Lønstrupgård, A. F. Beyersvej, Kronprinsessegade, De skæve huse, Norgesgade, Rådmandsbo og Herlev Torv godkendes</p> <p>2. at afdelingsbudgetter 2025 for afdelingerne Taastrup torv opgangsfællesskabet, Midgård, Måløv Park, Lønstrupgård, A. F. Beyersvej, Kronprinsessegade, De</p>	

	<p>skæve huse og Norgesgade indbringes som budgettvister for de kommunale tilsyn til godkendelse.</p>	
30.	<p>Afviste regnskaber 2023 (O)</p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at regnskab 2023 for Herlevgårdsvej Lønstrupgård og Norgesgade godkendes 2. at regnskab 2023 for Herlevgårdsvej, Lønstrupgård og Norgesgade indbringes som regnskabstvist for de kommunale tilsyn til godkendelse. 	
31.	<p>Husorden og vedligeholdelsesreglement for afd. 24 366 Strandlodssund (O)</p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at godkende vedligeholdelsesreglement for afd. 24 366 Strandlodssund, jf. bilag 1 og 2. (Familieboliger og Ungdomsboliger) 2. at godkende husorden for afd. 24 366 Strandlodssund jf. bilag 3 	
32.	<p>Forlængelse af kontrakt med AktivBo (O)</p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. At tage orientering om beboertilfreds-hedsundersøgelsens anvendelse som et strategisk værktøj i datadrevet driftsledelse og datadrevet politisk ledelse til orientering. 2. At godkende, at kontrakten med AktivBo fortsættes for en ny toårig periode med option om mulighed for opsigelse efter ét år. 	

33.	Orientering om voldgiftssagen mod Højstensgård FORTROLIGT (O)	
	Mailhøring - GODKENDT	
34.	Vandskade i Skovkvarteret Organisationsbestyrelsen skal beslutte, <ol style="list-style-type: none"> at husleje for 2 familier med børn sættes i bero for 1 mdr. med mulighed for 2 måneder, mens beboerne genhuses, så de ikke betaler dobbelt husleje i perioden for genhusning. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen den 16. oktober 2024
35.	Ændring af 3B's vedtægter Organisationsbestyrelsen skal beslutte, <ol style="list-style-type: none"> at forslag til vedtægtsændringer fremlægges på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde 20. november 2024 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen den 24. oktober 2024.
Øvrigt		
36.	Mundtlige orientering <u>Datadrevet ledelsesinformation</u> Organisationsbestyrelsen har vedtaget en række dataparametre, som skal fremlægges efter et årshjul. I fjerde kvartal er det parameter om beboerdemokrati og botid fra ventelisten. Dataene lægges i Power BI. Der indkaldes til et møde på teams, hvor OB bliver introduceret til programmet.	
37.	<ol style="list-style-type: none"> Introduktion til Power BI på særskilt organisationsbestyrelsesmøde Tilbagemeldinger fra udvalgene, maksimum tre ting Historier fra OB-mødet, vi vælger punkter fra dagens møde 	

