

Referat

Organisationsbestyrelsen

Mødedato: Torsdag d. 19. september 2024

Tid: Kl. 17:00 – 19:30

Sted: KAB-huset, Mødesalen

Deltagere: Iris Gausbo, 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: Jens Elmelund, Jonas M. Cohen, Ane Gerken, Mette Møller Kristensen, Bolette B. Ingrisch (referent)

Gæster: Lone Skriver

Ansvarlig: Jonas M. Cohen

Afbud: Dennis Trier

Lone Skriver, vice- og projektdirektør indledte organisationsbestyrelsesmødet med et kort oplæg om bygningservice.

Fokus var på forebyggende vedligeholdelse af ejendomme, nybyggeri samt henlæggelser. Derudover klimaperspektivet på den daglige drift inkl. brugen af de rigtige materialer.

Formålet er at styrke vedligeholdelsen af bygningerne på det rigtige tidspunkt, så vedligeholdelsen får mest værdi, samt fremover at arbejde med PPV-planer baseret på et bedre datagrundlag om bygningerne.

Indkøbsservice vil blive en tilkøbsydelse, der tilbydes til boligorganisationerne med mulighed for at implementere løbende fra 2025.

Formalia	
0.	Godkendelse af dagsorden (B)
	Henrik Bolberg blev valgt til dirigent. Hans Jørgen foreslog, at punkt 7 blev rykket op til A-sag. Hans Jørgen spurgte til priserne for 2025 i det sidste udbud under punkt 8, hvorfor priserne på forsikringer stiger så meget for afdelingerne. Jonas svarede, at udbuddet til og med 2024 var et særlig attraktivt udbud, da forsikringsselskabet godt ville ind på

		<p>markedet. Derfor er priserne i 2025 højere, da priserne nu er afstemt markedet.</p> <p>Herefter blev dagsordenen godkendt, og man konstaterede, at B-sagerne var godkendt.</p>
1.	Revisionsprotokol (O)	Der var ikke tilføjet nyt til revisionsprotokollen.
2.	Referater fra sidste møder (O)	Organisationsbestyrelsen tog referatet til efterretning
A-sager		
3.	<p>Fisketorvet – Ny byggemulighed (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, at:</p> <ol style="list-style-type: none"> godkende sagen med forbehold for behandlingen i forretningsudvalget. 	<p>Hans Jørgen indledte punktet og meddelte at byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at godkende indstillingen.</p> <p>Forretningsudvalget har også godkendt indstillingen.</p> <p>Indstillingen blev efterfølgende godkendt.</p>
4.	<p>Måløv Park – Tagrenovering (B)</p> <p>Organisationsbestyrelsen skal beslutte, om:</p> <ol style="list-style-type: none"> der skal afsættes op til 100.000 kr. i Center for Byggeri og Byomdannelse til koordinering af sagen frem til at byggesagen kan fortsætte. Udgiften er et risikovilligt udlæg fra dispositionsfonden og dækkes på sigt af sagen om tagrenovering KAB laver en aftale om granskning af projektet som i mulighed 1 beskrevet under løsning. Udgiften på op til 120.000 kr. er et risikovilligt udlæg fra dispositionsfonden og dækkes på sigt af sagen om tagrenovering Orientering om status på asbesthandleplanen tages til efterretning. 	<p>Henrik B og Henrik T forlod lokalet, da de er inhabile i sagen.</p> <p>Som det fremgår af sagen, er der stor utilfredshed med prisen på projektet, hvorfor der foreslås en granskning af den økonomiske ramme for projektet. Løsningen har været drøftet i følgegruppen, som bakker op.</p> <p>På det ordinære afdelingsmøde den 16. september 2024 var en beboer, der havde stillet forslag om, at projektet sendes i udbud. Der blev foretaget en vejledende afstemning med et "ja" til, at projektet sendes i udbud.</p> <p>OB drøftede, om det kan betale sig at anvende 120.000 kr. på granskning, men tilsluttede sig indstillingen med baggrund i den samlede pris for projektet er 158</p>

		<p>mio. kr. og prisen for granskning er lille i sammenligning hermed.</p> <p>Indstillingen blev godkendt.</p>
5.	<p>Årsplan for 3B's driftsprogram 2024-25 (B)</p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, at</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. tage orientering om status på indsatser i årsplan 2023-24 under 3B's driftsprogram til efterretning 2. godkende forslag til årsplan for 3B's driftsprogram for perioden 2024-25. 	<p>Ane præsenterede indsatser i den nye årsplan for 3B's driftsprogram samt hvilke indsatser, der fortsætter fra sidste årsplan.</p> <p>I den kommende periode er der blandt andet fokus på at ændre driftssekretærens rolle til at være driftskordinator.</p> <p>3B har generelt taget et stort ansvar for implementeringen af portalen og er gået forrest i brugen af den. Erfaringen er bl.a. fra implementeringen er at der er brug for et større fagligt fokus på implementeringsopgaven. Som et led i udviklingen af driften vil der være brug for at styrke implementerings- og koordineringskraften i den lokale drift. Dette vil sikre at 3B's forsat er robust og i bedre stand til at implementere nye systemer.</p> <p>Jonas tilføjede, at AB+ kommer på indkøbsportalen i efteråret i lighed med alle andre afdelinger.</p> <p>Jens kvitterede for 3B's pionerrolle på portalen og de høstede erfaringer, som udrulningen i resten af KAB-fællesskabet kan lære af.</p> <p>Jonas understregede, at der altid bliver skelet til, hvor det kan betale sig at udlicite opgaver og forholder sig løbende opgaverne.</p> <p>Herefter blev indstillingen godkendt.</p>
7.	<p>Tidsplan for ekstraordinært repræsentantskabsmøde (B)</p>	<p>Punktet blev fremrykket og Steffen forlod mødet da han var inhabil.</p>

<p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen</p> <p>1. at godkende tidsplan for afholdelse af ekstraordinært repræsentantskabsmøde</p>	<p>Bestyrelsen drøftede, hvorvidt man skulle fortsætte med særligt udpegede i bestyrelsen, eller alternativt løbende indkalde personer med relevante kompetencer. Følgende holdninger kom til udtryk:</p> <p><u>Afskaffe de to poster som særligt udpegede:</u> Bestyrelsen trænger til at blive udfordret på arbejdsformen og har brug for inspiration og input til arbejdet og mødeformen samt til, hvordan man skaber værdi. Desuden var der ønske om input til at håndtere konflikter.</p> <p><u>Beholde særligt udpegede (uændret i forhold til i dag) :</u> Der skal findes en egnet person med sparring fra Jens Elmelund med bestyrelseserfaring. Gerne en med politisk erfaring.</p> <p>Bestyrelsesarbejdet kan spredes ud på flere ved at bibeholde den nuværende størrelse.</p> <p>Lis kunne ikke tilslutte sig forslaget og ønskede at fastholde den nuværende ordning med særligt udpegede.</p> <p>Jonas bekræftede, at det er muligt at indstille til vedtægtsændringer på nuværende tidspunkt. Men det er afgørende, at det kan bevises, at man har forsøgt at finde en egnet profil til den vakante post, da den jf. 3B's vedtægter skal besættes.</p> <p>Dirigenten konkluderede, at der var flertal for at indstille, at de to poster som særligt udpegede bliver afskaffet, så bestyrelsen lander på 11 personer, og at man fremover løbende vil indkalde relevante personer.</p> <p>Der var også enighed om, at de nye vedtægter først skal træde i kraft ved næste</p>
--	---

		<p>ordinære repræsentantskabsmøde 10. juni 2025, så Steffen sidder valgperioden ud.</p> <p>Iris takkede for debatten og alle indlægene, og for den gode tone, det hele var foregået i. Hun understregede vigtigheden af netop dette.</p> <p>Administrationen vil undersøge de juridiske forhold i beslutningen og vende tilbage med forslag til FU med forslag til konkrete datoer for det videre forløb.</p> <p>Herefter blev indstillingen godkendt.</p>
<p>6.</p>	<p>Mundtlig opsamling på studieturen (D)</p> <p>Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen, at</p> <p>1. evaluere på studieturen.</p>	<p>Jonas kvitterede for en god tur og for indholdet.</p> <p>De øvrige deltagere tilsluttede sig de positive ord og fremhævede</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tübingen og de fremviste boliger - Valgmuligheden den sidste dag - Det at møde deltagere fra andre selskaber og udveksle erfaringer - Man blev i 3B-regi rystet sammen - At høre om bofællesskaberne og de fremtidige muligheder. Det må gerne bredes ud som afsæt i diskussionen om almene boligers fremtid - Det var spændende at se på bæredygtige huse og bygge-fællesskaber, så man ikke kun bygger for én gruppe. Ros til fællesarealerne i de besøgte byggerier, som indbød til at bruge dem alsidigt og i fællesskaber. <p>Derudover bliver der indkaldt til et møde med AKB København, SAB og 3B med Cffb hvor muligheder for at konkretisere nogle af de muligheder der blev præsenteret på turen.</p>

		Administrationen følger op på KAB's op-samling på turen.
B-sager		
8.	Forsikringsstatistik 2020 – 2023 (O) Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen 1. at tage indstillingen til efterretning.	Se ovenfor under punkt 0. Herefter tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.
9.	Sommerophold i KAB-fællesskabet 2024 – 2025 (B) Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, 1. at KAB's sommerophold skal tilbydes beboerne i 3B samt anføre, hvor mange pladser á 1.750 kr. boligorganisationen vil give tilskud til årligt. Tilskuddet finansieres af Aktivitetspuljen. Forretningsudvalget indstiller tyve pladser.	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
10.	Artikel i Sydbanks Impact and Allocation Report 2024 (O) Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen 1. at tage orientering om artikel i Sydbanks Impact and Allocation Report 2024 til efterretning.	Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.
11.	3B's deltagelse i Folkemøde 2025 (B) Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, 1. at 3B's deltagelse i Folkemøde 2024 evalueres 2. at godkende at 3B deltager i Folkemødet 2025	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

	<p>3. at godkende at der fortsat afsættes i alt 115.000 kr. til Folkemøde 2025 fra Aktivitetspuljen</p> <p>4. at formand og næstformand bemyndiges til at færdiggøre programmet.</p>	
12.	<p>Tilbage melding til beboere om beboertilfredshedsundersøgelsen (B)</p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, at</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. alle beboere i 3B én gang om året får en samlet tilbage melding på beboertilfredshedsundersøgelsen på e-mail 2. alle beboere modtager løbende - og minimum to gange om året - tilbage melding fra driften om indsatser på baggrund af data fra beboertilfredshedsundersøgelsen. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
13.	<p>Tranehavegård – Fysisk helhedsplan og tagboliger (O)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at tage orienteringen til efterretning. 	Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.
14.	<p>Hammelstruphus – Byggeregnskab for renoovering af tekniske installationer og tagvinduer (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at godkende byggeregnskab for renoovering af tekniske installationer og tagvinduer i Hammelstruphus 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
15.	<p>Egehusene – Orientering om byggesagen (O)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, at</p>	Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

	<p>1. orientering om status på byggesagen Egehusene tages til efterretning.</p>	
16.	<p>Orientering om Folehavens Planteskole (O)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at orientering om, at Planteskolen i Folehaven ikke realiseres, tages til efterretning.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.</p>
17.	<p>Kløverbladsgade og Skovkvarteret - udgifter i forbindelse med syn (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at beslutte, at</p> <p>1. udgifter på i alt 20.353 kr. i forbindelse med ikke korrekt gennemført syn i Kløverbladsgade kan dækkes af 3B's dispositionsfond</p> <p>2. udgifter på i alt 5.000 kr. i forbindelse med ikke korrekt gennemført syn i Skovkvarteret kan dækkes af 3B's dispositionsfond.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
18.	<p>Hørgårdens Plejecenter (H3) – oprettelse af ejerforening (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen</p> <p>1. at godkende vedtægter for ejerforeningen Hørgårdens Plejecenter (H3)</p> <p>2. at godkende administrationsaftale for KAB's administration af ejerforeningen Hørgårdens Plejecenter (H3)</p> <p>3. at godkende driftsaftale for ejerforeningen Plejecenter Hørgården (H3).</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
19.	<p>Fleksibel udlejningsaftale for Høje Gladsaxe (B)</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>

	<p>Organisationsbestyrelsen skal beslutte, om det vil</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. godkende fleksibel udlejningsaftale for Høje Gladsaxe. 	
20.	<p>Boligsocial Helhedsplan Mit Kvarter (B)</p> <p>Organisationsbestyrelsen skal beslutte, om</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 3B skal deltage i den kommende helhedsplan for Mit Kvarter fra 2025 til og med 2028 med en økonomiske ramme på i alt 2.391.716 kr. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
21.	<p>Tilbage melding til beboere om beboertilfredshedsundersøgelsen (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at orientering om, at Planteskolen i Folehaven ikke realiseres, tages til efterretning. 	Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.
	Mailhøring	
22	Måløv Park – Tagrenovering (A)	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen den 28. juni 2024.
Øvrigt		
23.	<p>Øvrigt</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Næste uformelle bestyrelsesmøde 2. Kan seminaret 5.-6. oktober flyttes til 15/16 november? 3. Netværksmøder 4. Løb mellem husene 5. KAB's konference 2024 	<p>19.00 – 19.30</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. OB-mødet 24. oktober står fast, og 11. november aflyses. 2. Administrationen vender tilbage med nyt forslag. 3. Kontaktpersonerne vil blive indkaldt til kommende netværksmøder. 4. Jens havde deltaget og roste arrangementet, som var rigtig godt.

	<p>6. Folkemødet 2025</p> <p>7. LLO</p> <p>8. Emner til 3B-Nyt</p>	<p>5. Jonas mindede om KAB-konferencen 26. oktober og opfordrede bestyrelsen til at deltage.</p> <p>6. SAB deltager ikke på folkemødet i 2025.</p> <p>Henrik T sagde, at FU har besluttet, at fremover skal der sendes en evaluering, når man har modtaget midler fra aktivitetspuljen.</p> <p>7. Flemming fortalte om en episode, hvor LLO havde opfordret beboerne til at melde sig ind, så kunne henvende sig, hvis de var utilfredse med KAB. Administrationen vil følge op med de OB-medlemmer som overværede episoden med henblik på et evt. møde med LLO.</p> <p>8. 3B nyt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Forsikringer - Henlæggelser, kommunikation der skal helt ud til beboerne for at give dem en forståelse for det - Afdelingsmøderne, som foregår lige nu og at få samlet emnerne op, så de senere kan bruges til styringsdialogerne. <p>Henrik T tilføjede til henlæggelser og den modstand, det møder i afdelingerne, at det er vigtigt at få formidlet, at henlæggelser skal ske 25 år inden, de er relevante, for at være ude i rette tid.</p> <p>Dirigenten takkede for et godt møde.</p>
--	--	--