

# Referat

## 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, 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:**

**Ansvarlig:** Jonas M. Cohen

**Afbud:** Dennis Trier

Formalia		
0.	<b>Godkendelse af dagsorden (B)</b>	<p>Henrik Bolberg blev valgt til dirigent.</p> <p>Henrik Bolberg oplyste, at punkt 3, Adam Jacobsens indlæg om den digitale udvikling i KAB, udgår. Indlægget kommer på næste organisationsbestyrelsesmøde.</p> <p>Lis bemærkede, at der er flere B-sager, som kunne være løftet til A-sager, herunder punkt nr. 14 – Egedalsvænge. Lis ville gerne have afklaret, hvorvidt det kan ende med, at optionen ikke bliver brugt.</p> <p>Jonas bemærkede, at dette er en almindelig sag, hvor der optages lån til denne specifikke sag.</p> <p>Der var en kort drøftelse om, hvem der kunne få lavet køkkener.</p> <p>Flemming spurgte ind til punkt 20, bestyrelseshonorar, idet der står, at materialet bliver eftersendt. Jonas oplyste, at vi trækker punktet.</p> <p>Dagsordenen blev herefter godkendt, og man konstaterede, at B-sagerne var godkendt, dog med den bemærkning, at punkt 20 blev trukket på mødet.</p>
1.	<b>Revisionsprotokol (O)</b>	<p>Der var ikke tilføjet nyt til revisionsprotokollen.</p>

2.	<b>Referater fra sidste møder (O)</b>	Organisationsbestyrelsen tog referatet til efterretning.
3.	<b>Adam Jacobsen holder oplæg om den digitale udvikling i KAB (O)</b>  Det indstilles til organisationsbestyrelsen, at: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Adam Jacobsens oplæg om den digitale udvikling i KAB tages til efterretning</li> </ol>	Dette punkt blev udskudt til næste organisationsbestyrelsesmøde.
<b>A-sager</b>		
4.	<b>Mandat til 3B's bestyrelsesrepræsentanter i eksterne sammenhænge (B)</b>  Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at godkende, at der udarbejdes retningslinjer for, hvordan 3B organisationsbestyrelsesmedlemmer udøver deres mandat generelt.</li> </ol>	<p>Iris indledte punktet med at bemærke, at der skal nedsættes en arbejdsgruppe, der vil kigge på punktet.</p> <p>Hans Jørgen, Flemming og Iris meldte sig som arbejdsgruppe.</p> <p>Flemming oplyste, at han og Iris mødtes den 27. november. De har suppleanter til BL.</p> <p>Flemming bemærkede, at man ikke kan klæde en suppleant på, der ikke er med til mødet.</p> <p>Jonas medgav, at den vinkel også skal med, men at der skal sættes nogle principper for det, hvilket arbejdsgruppen ser på.</p> <p>Steffen bemærkede, at når man sidder i store forsamlinger, kan man ikke binde stemmer. Man sidder på eget mandat.</p> <p>Hans bemærkede, at der står, at det skal gælde i alle sammenhænge, det er lidt bredt. Hans er også medlem af en bestyrelse i en ejerforening, så skal det også med i overvejelserne.</p> <p>Steffen tilføjede, at de forberedte sig til at komme ind i KAB, og der var det værdierne, de styrede efter. Udviklingskræfterne skulle forøges, og det kunne de ikke, hvis de blev på Havneholmen alene.</p>

		<p>Steffen vil meget gerne tage denne drøftelse, også gerne alene.</p> <p>Der blev nedsat en arbejdsgruppe bestående af Iris, Hans Jørgen og Flemming, der går i gang hurtigst muligt.</p>
<b>5.</b>	<p><b>Habilitetserklæring og tavshedsnotat (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at godkende,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at organisationsbestyrelsen samt suppleanter underskriver habilitetserklæring samt tager tavshedsnotat til efterretning.</li> </ol>	<p>Iris indledte med at oplyse, at forretningsudvalget anbefaler, at de får underskrevet habilitetserklæringen. Det er ikke risikabelt at gøre det.</p> <p>Hanne bemærkede, at der i bilag 2 står, at de har tavshedspligt i forhold til beboere. Tavshedspligten drejer sig om forhold omkring boligen og den enkelte beboer.</p> <p>Flemming bemærkede, at fortolkningen i indstilling er mere restriktiv i forhold til, hvordan andre advokater fortolker det.</p> <p>Henrik Bolberg spurgte, om det var et problem, hvortil Flemming svarede, at man kun må sige det, der står i beslutningsreferat.</p> <p>Iris bemærkede, at det her er i forhold til deres hverv som organisationsbestyrelsesmedlemmer. Iris har ikke noget imod, de er restriktive. Det kan tages op igen senere, hvis det findes det nødvendigt.</p> <p>Jonas bemærkede, at det er en standardformulering. KAB har ryddet op og har konstateret, at ikke alle har skrevet under. Det her er for at sikre, at vi er dækket ind.</p> <p>Steffen bemærkede, at der også er en forretningsorden, der angiver formål og tavshedspligt. Denne blev behandlet i sin tid, for at samle alle disse ting.</p> <p>Hans Jørgen bemærkede, at der i bilag 2 står afdelingsbestyrelse, selvom Jonas siger, det ikke gælder dem.</p> <p>Jonas svarede, at det udelukkende på mødet handler om organisationsbestyrelsen, hvorfor det fremlægges nu. Dog bemærkes det, at vi også med samme blanket, som i bilag 2, skal gøre det for afdelingsbestyrelsen, når alle afdelingsmøder er behandlet i september.</p> <p>Sanne bemærkede, at tavshedspligten også gælder for afdelingsbestyrelsen, men at der er forskel på, hvad der behandles.</p>

		<p>Der er store bøder i forhold til personfølsomme oplysninger, hvis lovgivningen ikke følges.</p> <p>Sanne nævnte, at de kan tage et tema om tavshedspligt på et tidspunkt, hvis de ønsker det. Iris tilkendegav, at det er en god ide.</p> <p>Søs forsøger udsendelse via Addo Sign. Hvis det ikke er muligt, underskrives erklæringerne på næste organisationsbestyrelsesmøde.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p><b>6.</b></p>	<p><b>Københavns Kommune udlejningsaftale 2024-2027 (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- at den individuelle aftale for Boligforeningen 3B i sin helhed godkendes og underskrives</li> </ul> <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"> <li>- at de fleksible- eller skærpede kriterier ikke skal opfyldes ved intern flytning i egen afdeling.</li> </ul> <p><u>Intern oprykningsret mellem boligafdelinger - områdetrappen</u></p>	<p>Punktet har været behandlet i forretningsudvalget, som indstiller til, at organisationsbestyrelsen godkender.</p> <p>Mette oplyste, at den største forandring er oprykningsretten, hvor der indtil videre er dispenseret fra 100 % oprykningsret.</p> <p>Forretningsudvalget foreslår fordelingen internt 75 % og eksternt 25 %.</p> <p>Årsagen er de politiske signaler om at åbne lidt op.</p> <p>Iris oplyste, at hun var til et aftenmøde i KAB, hvor der var nogle fra BL, kommunen etc., som udfoldede grundreglerne. De fik en forståelse af, hvorfor udlejningen er, som den er. Det var et godt møde.</p> <p>Flemming synes, det er lidt tvetydigt. Hvis der sker sociale forandringer såsom skilsmisse etc., kan begge forældre blive i afdelingen og være tæt på børnene. Så der er både for og imod.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>

- 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.

#### Almenbolig+

- at videreføre aftalen om, at boligsøgende via oprykning 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 husstanden for at opnå boligtilbud i afdelingen Kløverblads-gade (AB+) via intern oprykning fra en anden afdeling i boligorganisation.

#### 1.3 Tilbagemærkning af ungdomsboliger

- at små familieboliger, der er ommærket til ungdomsboliger, fastholdes som ungdomsboliger.

#### 1.4 Fravigelse af udlejningsbekendtgørelse §7

- at det drøftes og besluttet om alle familieboliger fortsat skal tilbydes til intern venteliste forud for den eksterne venteliste.  
KAB anbefaler, at udlejningsbekendtgørelsen følges således, at boliger til ventelisten

	<p>deles mellem interne og eksterne.</p> <p><u>1.5 Fortrinsret</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- at fortrinsret for børnefamilier videreføres i udlejningsaftalen 2024</li> </ul>	
7.	<p><b>Jernbanebyen – overtagelse af udvikling og opførelse af plejehjem (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at godkende, at der forhandles en betinget købsaftale med NREP om erhvervelse af byggeretten under de præmisser, der er beskrevet i nærværende indstilling.</li> <li>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.</li> </ol>	<p>Hans Jørgen startede med at konkludere, at de i byggeudvalget har indstillet til, at organisationsbestyrelsen bevilliger det ønskede beløb.</p> <p>Projektet indeholder ældreboliger, der skal bygges i Jernbanebyen.</p> <p>3B ønsker at bygge eksperimenterende boliger, men de vilkår har 3B ikke. 3B har det her set up at byde ind med.</p> <p>Byggeudvalget har spurgt til forurening, da der tidligere har været togdrift med diesellokomotiver på arealet. Det skal undersøges nærmere i byggeprocessen.</p> <p>Organisationsbestyrelsen lagde vægt på, at der skal holdes et skarpt fokus på brugen af midler, inden projektet vedtages, da der er mange risici forbundet med projektet.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte, at der arbejdes videre med projektet.</p> <p>Lis spurgte ind til miljøforholdene og økonomien, herunder om 3B har råd til, via dispositionsfonden, at gå ind i projektet. Jonas svarede, at det er økonomisk muligt for 3B. Kommunen bør gøres opmærksom på det med servicearealet. Vi noterer det også til styringsdialogerne og via BL's 1. kreds.</p> <p>Når høringsrunden er overstået, sendes den videre til byggeudvalget.</p> <p>Henrik T. bemærkede, at han ikke fik svar på, hvorfor 3B bliver ved med at bygge, når det er så snævert.</p> <p>Hans Jørgen bemærkede, at Henriks overvejelser er velbegrundede. Men der er de her særlige kriterier ved ældreboliger, og Københavns kommune mangler ældreboliger, så de vil formentlig gerne have dette realiseret.</p>

		<p>Så lige her er der nok større mulighed for at gennemføre det inden for rammerne. Der er penge til det.</p> <p>Henrik T. bemærkede, at de får et tilbud, som andre ikke kan gennemføre. De tager det, fordi de gerne vil bygge.</p> <p>Steffen bemærkede, at der er forhandlinger i gang med, hvorvidt de kan få gentaget 20 % stigninger. Internt i Københavns Kommune er det meldt ud, at ældreboliger skal erstattes af nye boliger.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
8.	<p><b>Valbyejendommene – Opstart af renovering af tag og facader (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at godkende et risikovilligt udlæg på 500.000 kr. fra dispositionsfonden til den indledende fase. Udlægget vil blive indfinansieret i byggesagen.</li> <li>2. at godkende at byggeforretningsføreraftale fremsendes til formandskabet</li> <li>3. at afdelingen indgår aftale med Byggepartnerskabet.</li> </ol>	<p>Iris indledte punktet og bemærkede, at 3B er nødt til at godkende risikovilligt udlæg</p> <p>Hanne bemærkede, at det er under al kritik, at taget blev taget ud. Taget bør være 1. prioritet.</p> <p>Mette bemærkede, at organisationsbestyrelsen i 2021 besluttede, at taget skulle tages ud. Det blev vurderet på daværende tidspunkt, at det havde en langt længere holdbarhed</p> <p>Den anden helhedsplan kører fint.</p> <p>Beboerne er ikke blevet orienteret omkring huslejestigning endnu. Det er vigtigt at få organisationsbestyrelsen med, før beboerne orienteres.</p> <p>Der bliver gennemført en proces her, hvor helhedsplanen og denne tages sammen. Det vurderes, om vi enten tager det hele, både tag og vinduer, eller først tager taget og dernæst vinduerne.</p> <p>Flemming bemærkede, at vi jo skal have en plan for, hvordan vi går i dialog med afdelingen derude og bemærkede, at de nu bliver ramt af, at de ikke har lavet det. Prisniveauet bliver et noget andet, og det må vi og afdelingsbestyrelsen tage til efterretning.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
9.	<p><b>Udpegning af repræsentant til Grundejerforeningen</b></p>	<p>Iris og Linda er i dag kontaktpersoner. Iris blev udpeget som 3B's repræsentant i bestyrelsen for grundejerforeningen, indtil der er blevet etableret en afdelingsbestyrelse.</p>

	<p><b>Green Square Garden for Strandlodssund (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at udpege et organisationsbestyrelsesmedlem til at være repræsentant i Grundejerforeningen Green Square Garden for Strandlodssund</li> <li>2. at forretningsudvalget indstiller den valgte repræsentant til organisationsbestyrelsen</li> <li>3. at den valgte repræsentant deltager på den først kommende ordinære generalforsamling i Grundejerforeningen Green Square Garden.</li> </ol>	<p>I tilknytning til bestyrelsens arbejde i grundejerforeningen blev der orienteret om, at beslutninger i grundejerforeningen træffes ud fra fordelingstal, hvor den private aktør, Orange Capital Partners, har 93,6 % og 3B har 6,4 %.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p><b>10.</b></p>	<p><b>Forretningsorden for Kommunikationsudvalget (B)</b></p> <p>Kommunikationsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at forretningsordenen for Kommunikationsudvalget 2024-2025 godkendes, jf. bilag 1.</li> <li>2. at Kommunikationsudvalget får mandat til at behandle ansøgninger og bevilge midler fra 3B's aktivitetspulje.</li> <li>3. at godkende en opdatering af kommissoriet for udvalgets arbejde</li> </ol>	<p>Der bliver arbejdet på at lave en kommunikationsplan, som løber frem til repræsentantskabsmødet 2026. Denne fremlægges for organisationsbestyrelsen i 1. kvartal 2025.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen med alle de tre indstillingspunkter.</p>

	vedrørende antal møder i udvalget.	
<b>11.</b>	<p><b>Følgegrupper i nybyggeri (B)</b></p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at princippet for følgegrupper godkendes</li> <li>2. at Byggeudvalget fordele følgegrupperne mellem sig og anmoder organisationsbestyrelsen om at gøre det samme.</li> </ol>	<p>Der skal tages stilling til, hvem af kontaktpersonerne der skal deltage fra det enkelte driftsområde. Der kan være tilfælde, hvor det ikke er kontaktpersonerne. Det kan f.eks. være ved specielle boligformer, hvor det giver mening.</p> <p>Der er et ønske om, at når der har været valg til bestyrelsen, konstituerer man sig også med de udvalgte, der er.</p> <p>Mette bad om at få besked, når der er enighed om, hvilke to kontaktpersoner det skal være.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<b>11B</b>	<p><b>3B's tilkøb af KAB i perioden 2025-2027 (B)</b></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>Iris indledte punktet ved at orientere om, at den nedsatte forhandlergruppe (Forretningsudvalget og Flemming) har lavet et stort og flot arbejde. De er kommet frem til et godt resultat.</p> <p>Hans spurgte, hvorvidt det er Gert, der pludselig skal ansættes hos 3B.</p> <p>Flemming bemærkede, at ved at flytte Gert opnås en besparelse på moms, da der er moms på ydelserne, som 3B køber af KAB.</p> <p>Jonas forklarede, at Gerts opgave er, som i dag, at arbejde på tværs af 3B's drift. Gerts funktion er en af hovedtiltagene i, at 3B har en robust drift og udgør en vigtig del i at gennemføre 3B's driftsprogram.</p> <p>Der blev spurgt ind til, hvorvidt Gert bliver en merudgift.</p> <p>Der er i dag allerede budgetteret med Gerts stilling i 3B's budget. Stillingen flyttes til 3B, og der opnås en besparelse.</p> <p>Iris bemærkede, at det, som Gert er har leveret, er meget brugbart. Det vil helt klart være godt for 3B, at han er i 3B. Flemming bemærkede, at 3B allerede har udgiften, idet det er en forlængelse af det, 3B har i forvejen. 3B har tre tilkøb, hvoraf Gert er det ene.</p>

	<p>Forhandlergruppen indstiller til organisationsbestyrelsen at godkende,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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 data-drevet ledelseskonsulent på 1.140.991 kr. kroner inklusive moms. Midlerne finansieres af afdelingernes bidrag til Boligforeningen 3B.</li> <li>3. at det hidtidige tilkøb af en driftskonsulent overgår fra et tilkøb til en ansættelse i boligforeningen 3B. Stillingen finansieres fra 3B's driftspulje.</li> <li>4. at der budgetteres i budget for 2026 med en "Politisk udviklingskonsulent".</li> </ol>	<p>Sanne meddelte, at det, der er aftalt, er, at 2025 bruges på at vise, hvad vi kan tilbyde. Det vil vi gerne gå i gang med.</p> <p>Henrik Bolberg spurgte, om de fire punkter i indstillingen kunne godkendes.</p> <p>I den 4. indstilling står der, at det budgetteres i 2026. Årsagen til dette er, at det er nærværende nu, da 3B skal have det klar til repræsentantskabsmødet i 2025.</p> <p>Iris tilføjede, at der også er en proces i det her. Der er et Hjalteforløb, så det løses ikke på 14 dage. Vi skal vide, hvad vi leder efter, når vi taler om en politisk konsulent.</p> <p>Tilkøb blev enstemmigt vedtaget, og organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
	<b>PAUSE</b>	
<b>B-sager</b>		

12.	<p><b>Individuel udlejningsaftale med Ballerup Kommune (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at godkende, at man fortsætter med at lade udlejning til ventelisten gå til den interne venteliste forud for den eksterne venteliste.</li> </ol>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
13.	<p><b>Udlejnings- og anvisningsaftale mellem Fredensborg Kommune og 3B (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at godkende revideret udlejningsaftale mellem 3B og Fredensborg Kommune for afdelingen Egedalsvænge.</li> </ol>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
14.	<p><b>Egedalsvænge – Kollektiv individuel modernisering af køkkener (B)</b></p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ol>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
15.	<p><b>Fornyelse af aftale med Hvidovre Kommune vedrørende beboermaksimum (B)</b></p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

	<p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at fornyelse af eksisterende aftale om beboermaksimum, 2 personer pr. rum, med Hvidovre Kommune, godkendes.</li> </ol>	
16.	<p><b>Budgetopfølgning 3. kvartal 2024 (O)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at budgetopfølgning 3. kvartal 2024 tages til efterretning, jf. bilag 1.</li> </ol>	Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.
17.	<p><b>Prækvalifikationsansøgning vedr. boligsocial indsats i Amagerplanen, Beboerprojekt Nordvest og Nørrebro-Byggerne (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at der sendes prækvalifikationsansøgning til Landsbyggefonden til boligsociale indsatser i 3B's afdelinger i Amagerplanen 2026-2029</li> <li>2. at der sendes prækvalifikationsansøgning til Landsbyggefonden til boligsociale indsatser i 3B's afdelinger i Beboerprojekt Nordvest 2025-29</li> <li>3. at der sendes prækvalifikationsansøgning til Landsbyggefonden til boligsociale indsatser i</li> </ol>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

	<p>3B's afdeling i Nørre-Brobyggerne 2026-2028</p> <p>4. at organisationsbestyrelsen arbejder videre med en ramme svarende til det, helhedsplanerne får i dag.</p>	
18.	<p><b>Robuste skæve boliger – Bevilling af ekstra midler (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at inddrage rådgiver i syn og skønssag i afdelingen Oliefabriksvej, Hulgårdvejs og Kongelundsvej</p> <p>2. at bevilge op til 700.000 kr. til et eventuelt større forbrug end det, som er sat af til omkostninger i sagen.</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
19.	<p><b>Ejendomsvurderinger – deltagelse i rammeaftale (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at godkende at boligorganisationen indgår i rammeaftalen med advokatfirmaet Kirk Larsen &amp; Ascanius om at forestå processen for de nye ejendomsvurderinger i KAB-fællesskabet over for SKAT.</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
20.	<p><b>Bestyrelseshonorar 2024-2025 (B)</b></p>	<b>Punktet blev trukket</b> på grund af manglende materiale og sættes på som punkt til næste organisationsbestyrelsesmøde.

	<p>Det indstilles til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>2. Det indstilles desuden, at orientering om den fremadrettede månedlige udbetaling af bestyrelseshonorar tages til efterretning.</li> </ol>	
<b>21.</b>	<p><b>Folehaven – LAR og kloak (B)</b></p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at byggeregnskabet godkendes, med forbehold for revisors godkendelse</li> <li>2. at underskuddet dækkes ved låneoptagelse og derved en forøget huslejestigning.</li> </ol>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
<b>22.</b>	<p><b>Brohuset – orientering om glasfacader (O)</b></p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at orientering om status på udbedring af glasfacader i Brohuset tages til efterretning.</li> </ol>	Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23.	<b>Egehusene - Orientering om status (O) (Fortroligt punkt)</b>	
24.	<b>Grønrisvej – Tag, vinduer og døre (B)</b>  Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,  1. at godkende bygge-regnskabet for tag, døre og vinduer pr. 31. december 2023.	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
25.	<b>Vestergården 1 – vinduer, døre, lyskasser og gavle (B)</b>  Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,  1. at godkende reservati-onsopgørelsen pr. 31. december 2023, så den efterfølgende kan sendes til godkendelse i Herlev Kommune.	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
26.	<b>Martins Gård – udskiftning af varmeinstallationer (B)</b>  Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,  1. at byggesagen vedrørende udskiftning af varmeinstallationer i Martins Gård kan igangsættes 2. at godkende at byggeforretningsføreraftale fremsendes til formand og næstformand i 3B.	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
27.	<b>Hammelstruphus - Tekniske installationer og tagvinduer (B)</b>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

	<p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at godkende endeligt byggeregnskab pr. 31. december 2023.</li> </ol>	
<b>28.</b>	<p><b>Afdelingernes budgetter 2025 (O)</b></p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at afdelingsbudgetter for 2025, der er vedtaget på afdelingsmøder i efteråret 2024, godkendes, jf. bilag 1.</li> <li>2. at afdelingsbudgetter for 2025, for institutioner, særboliger m.v. uden afdelingsmøde godkendes, jf. bilag 2.</li> <li>3. at seks afdelingsbudgetter for 2025, der afvikler underskud over mere end tre år godkendes, jf. bilag 3.</li> </ol>	Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.
<b>29.</b>	<p><b>Afviste budgetter 2025 (O)</b></p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at afdelingsbudgetter 2025 for afdelingerne Taastrup torv opgangsfællesskabet, Midgård, Måløv Park, Lønstrupgård, A. F. Beyersvej, Kronprinsessegade, De skæve huse, Norgesgade,</li> </ol>	Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

	<p>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 skæve huse og Norgesgade indbringes som budgettvister for de kommunale tilsyn til godkendelse.</p>	
30.	<p><b>Afviste regnskaber 2023 (O)</b></p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at regnskab 2023 for Herlevgårdsvej Lønstrupgård og Norgesgade godkendes</p> <p>2. at regnskab 2023 for Herlevgårdsvej, Lønstrupgård og Norgesgade indbringes som regnskabstvist for de kommunale tilsyn til godkendelse.</p>	Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.
31.	<p><b>Husorden og vedligeholdelsesreglement for afd. 24 366 Strandlodssund (O)</b></p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at godkende vedligeholdelsesreglement for afd. 24 366</p>	Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

	<p>Strandlodssund, jf. bilag 1 og 2. (Familieboliger og Ungdomsboliger)</p> <p>2. at godkende husorden for afd. 24 366 Strandlodssund jf. bilag 3</p>	
32.	<p><b>Forlængelse af kontrakt med AktivBo (O)</b></p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. At tage orientering om beboertilfredshedsundersøgelsens anvendelse som et strategisk værktøj i datadrevet driftsledelse og datadrevet politisk ledelse til orientering.</li> <li>2. At godkende, at kontrakten med AktivBo fortsættes for en ny toårig periode med option om mulighed for opsigelse efter ét år.</li> </ol>	Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.
33.	<p><b>Orientering om voldgiftssagen mod Højstensgård (Fortroligt punkt) (O)</b></p>	
	<b>Mailhøring - GODKENDT</b>	
34.	<p><b>Vandskade i Skovkvarteret</b></p> <p>Organisationsbestyrelsen skal beslutte,</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen den 16. oktober 2024

	<p>1. 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.</p>	
35.	<p><b>Ændring af 3B's vedtægter</b></p> <p>Organisationsbestyrelsen skal beslutte,</p> <p>1. at forslag til vedtægtsændringer fremlægges på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde 20. november 2024</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen den 24. oktober 2024.</p>
<b>Øvrigt</b>		
36.	<p><b>Mundtlig orientering</b></p> <p><u>Datadrevet ledelsesinformation</u></p> <p>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.</p>	<p>Jonas orienterede om, at der fortsat mangler en driftschef i område E. Stillingen har været slået op. Der kom 16 ansøgninger, 3 gik til samtale, men der var ikke bud til dem, der gik videre.</p> <p>Jonas orienterede om, at vi venter til efter nytår med at slå stillingen op igen, da vi hellere vil bruge lidt længere tid i målet om at finde den bedste driftschef.</p> <p>Der er god drift og en god serviceleder derude, det kan godt køre julen over.</p> <p>Henrik Bolberg gjorde opmærksom på arbejdspresset på de øvrige driftschefer.</p> <p>Jonas svarede, at han har et særligt fokus på belastningen af den enkelte driftschef. Når der skal vælges en vikar, sker det i direkte dialog mellem den enkelte driftschef og Jonas, hvor driftschefen har mulighed for at vælge vikaropgaven fra. Det er vigtigt at understrege, at vikaropgaven er en del af driftschefsjobbet.</p>

		<p>Jonas meddelte derudover, at det nuværende driftschefshold fungerer rigtig godt og leverer en særdeles høj ydelse.</p> <p>Hanne spurgte ind til, hvor mange kvindelige driftschefer der er. Jonas svarede, at 3 ud af 8 driftschefer er kvinder.</p> <p>Sanne tilføjede, at det er et af hendes yndlingsemner. Det har været svært at fastholde kvinderne i KAB-fællesskabet. De betyder noget for ledelsesværdierne. Der er mange selskaber, der kigger på 3B, fordi de gør det godt i den sammenhæng. Vi ønsker at ansætte flere kvinder i den lokale drift.</p> <p>Jonas orienterede om, at der tages fat på at udvikle serviceledergruppen, den enkelte serviceleder og ikke mindst servicelederprofilen. Anna vil stå i spidsen for denne udvikling i samarbejde med driftscheferne og servicelederne.</p> <p>Jonas oplyste, at der til 3B medarbejderdagen blev mødt talstærkt op. Der var en stor gejst og glæde blandt medarbejderne. Årets tema var kundeservice. Teatergruppen TeaterSpektrum opførte kundeservicescenarier. Medarbejderne fik tillige nye drikkedunke i forbindelse med 3B's grønne omstilling.</p> <p>Jonas orienterede om at Hjalte Aaberg (Aaberg+), har samlet op på seminariet. Forretningsudvalget vil holde et møde med Hjalte i begyndelsen af det nye år for at fastsætte programmet for det kommende bestyrelsesforløb. På organisationsbestyrelsens kommende møde i slutningen af januar, vil programmet blive forelagt bestyrelsen af Hjalte Aaberg.</p> <p>Iris oplyste, at de ansvarlige for Herlev Skole har været til møde. Det politiske grundlag i Herlev kommune er forsvundet, og de hidtidige planer er sat i bero frem til efter kommunalvalget.</p> <p>Iris har gjort opmærksom på, at det er under al kritik, da 3B har lagt et stort arbejde i at få en beboerdemokratisk beslutning gennemført. Derudover mener Iris, at kommunen er løbet fra deres aftaler. Det er de svageste mennesker i Herlev, der bliver ramt.</p>
--	--	---

		<p>Jonas tilføjede, at ved et møde med embedsmændene fra Herlev kommune blev det aftalt, at kommunen gerne vil stille op til et møde med beboerne. Afdelingsbestyrelsen og beboerne er indkaldt til møde. Vi laver en kommunikationsstrategi.</p> <p>Lis spurgte ind til sportshallen, da der er mange brugere af hallen i dag. Gymnastiksalen bliver lejet ud til Herlev kommune.</p> <p>Henrik T, meddelte, at 3B har ofret mange penge på dette projekt. Når kommunen springer fra, hvad gør vi så, har vi en strategi for det?</p> <p>Jonas meddelte, at Herlev kommune er opmærksom på, at processen ikke har været optimal for 3B, og at det har belastet samarbejdet.</p> <p>Henrik T. spurgte, hvem der har snuden i sporet, når de går ud og laver aftaler. Hvem har ansvaret, og hvorfor er byggeudvalget ikke indover.</p> <p>Steffen sagde, at han gerne vil tale med byggeudvalget om dette.</p> <p>Vi bliver også klogere og mere kritiske over for kommunen. Det anbefales ikke, at vi har armene over kors og er vrede. Vi er nødt til at være konstruktive.</p> <p>Mads tilføjede, at et tillidsbrud som det her er en løftestang i forhold til næste gang, de ikke er med os.</p>
37.	<p>a) Introduktion til Power BI på særskilt organisationsbestyrelsesmøde</p> <p>b) Tilbagemeldinger fra udvalgene, maksimum tre ting</p> <p>c) Historier fra OB-mødet, vi vælger punkter fra dagens møde</p>	<p>a) Jonas bemærkede, at vi har udviklet det PowerBI, som Ida præsenterede jer for. Vi vil gerne arrangere et særskilt møde, hvor organisationsbestyrelsen bliver introduceret til brugen af PowerBi, så det kan bruges af organisationsbestyrelsen.</p> <p>Mette oplyste, at det er en del af informationspakken. I får et særskilt minikursus i organisationsbestyrelsen til januar 2025.</p>

