

# Referat

## Organisationsbestyrelsen

**Mødedato:** Torsdag den 13. marts 2025

**Tid:** Kl. 17:00 – 20:00

**Sted:** KAB-huset, Mødesalen

**Deltagere:** Iris Gausbo, Dennis Trier, Hanne Drewsen, Hans Erik Foght, Hans Jørgen Larsen, Henrik Bolberg, Lis Brønholt, Mads Steen Jensen, Linda Lindberg  
Administration: Jonas M. Cohen, Sara Sjøholm, Mette Møller Kristensen og Søs Tørring Jakobsen (referent)

**Gæster:** Lars Lundstrøm og Theresa Runge

**Ansvarlig:** Jonas M. Cohen

**Afbud:** Henrik Thorenfeldt, Flemming Løvenhardt, Steffen Morild og Sanne Kjær

Lars Lundstrøm indledte mødet med et oplæg fra kl. 17:00-17:30 efterfølgende deltog Theresa Runge fra kl. 17:20-17:55.

Formalia	
<b>0. Godkendelse af dagsorden (B)</b>	<p>Henrik Bolberg blev valgt til dirigent.</p> <p>Der blev ændret på dagsordenen, så der startes med punkt 3 (Lars' indlæg) og dernæst punkt 4 (Therasas indlæg).</p> <p>Lis henledte opmærksomheden på punkt 13 i indstillingen. Lis bad om at få tilsendt den omtalte folder til følgegruppen. Mette udsender den.</p> <p>Søs beklagede, at der var sket en fejl i First Agenda dagsordenen mht. til A-sager og B-sager. Disse var dog anført i dagsordenen i punkt 1.</p> <p>Henrik B. gjorde bestyrelsen opmærksom på, at bestyrelsen har mulighed for at tage B-sager op som A-sager 24 timer før mødets begyndelse.</p>

		<p>Det blev aftalt, at følgende B-sager ikke bliver behandlet på dette møde, men tages op som A-sager på næste organisationsbestyrelsesmøde.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Punkt 18</b> – Resultater fra beboertilfredshedsundersøgelsen 2024 og tidsplan for beboertilfredshedsundersøgelsen 2025</li> <li>• <b>Punkt 19</b> - Status på årsplan for 3B's driftsprogram</li> <li>• <b>Punkt 23</b> - Rådgivning om eksisterende og nye fibernet løsninger (Punktet er efterfølgende blevet behandlet via en mailhøring)</li> </ul> <p>Jonas gjorde opmærksom på, at det forventes, at organisationsbestyrelsesmedlemmerne læser B-sagerne, selvom de behandles under et punkt på dagsordenen.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen med ovennævnte bemærkninger.</p>
1.	<b>Revisionsprotokol (O)</b>	Der var ikke tilføjet nyt til revisionsprotokollen.
2.	<b>Referat fra sidste møde (O)</b>	<p>Hans Jørgen spurgte ind til punkt 6 i referatet omkring Kløverbladsgade.</p> <p>Sara oplyste, at der blev afholdt et ekstraordinært temamøde herom den 5. marts 2025, hvor KAB's udlejningschef Louise Rasmussen og senior konsulent Finn Larsen deltog med et oplæg omkring udlejningsregler. Louises oplæg blev udsendt via mail og uploadet i First Agenda den 12. marts.</p> <p>Organisationsbestyrelsen tog herefter referatet til efterretning.</p>
3.	<b>IT-chef Lars Lundstrøm</b> indleder med indlæg om IT-sikkerhed, herunder brug af KAB mail etc. (O)	Lars gennemgik sin præsentation omkring Cybersikkerhed, som vedlægges dette referat.

	<p>Det indstilles til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at tage Lars Lundstrøms oplæg om IT-sikkerhed tages til efterretning</p>	<p>Der blev talt om udfordringen med, at organisationsbestyrelsesmedlemmerne har både en privat kalender og en KAB-kalender, der skal opdateres, samt at de skal tjekke både deres private mail og deres KAB-mail.</p> <p>Lars oplyste, at når man sidder i en bestyrelse, som administreres af KAB, benyttes KAB's elektroniske platforme, KAB-mail og kalenderfunktion via Outlook. Lars vil dog gerne undersøge, hvorvidt der findes en måde at importere/eksportere kalendere.</p> <p>Jonas understregede vigtigheden af, at organisationsbestyrelsens KAB-kalender er opdateret, så vi har mulighed for at se, om bestyrelsesmedlemmerne er ledige, så vi kan indkalde til møder. Der kan blot stå "optaget", hvis man ikke er ledig, der behøver ikke at stå, hvad man har af planer.</p> <p>Det blev spurgt, om man selv må videregående mails fra KAB-mailen til sin private mail. Lars svarede, at det ikke er i orden og i modstrid til KAB's politik, da det kan have konsekvenser i forhold til GDPR.</p> <p>Der vil således fra d.d. alene blive sendt mails og kalenderinvitationer til organisationsbestyrelsens KAB-mails. Det er derfor vigtigt, at bestyrelsen tjekker denne mailboks regelmæssigt.</p> <p>Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning med ovennævnte bemærkninger.</p>
<p>4.</p>	<p><b>Budget og takster 2026 (B)</b></p> <p>Økonomisk konsulent Theresa Runge deltager på mødet og præsenterer budget for 2026.</p>	<p>Theresa oplyste, at alle regnskabstal er foreløbige, indtil regnskabet er klar om et par uger.</p>

	<p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at budget 2026 for Boligforeningen 3B godkendes, jf. bilag 1, og at der opkræves et administrationsbidrag til selskabet på 851 kr. pr. lejemålsenhed i 2026</li> <li>2. at 3B opkræver et administrationsbidrag på 195 kr. pr. lejemålsenhed til at dække KAB's takst for udarbejdelse af budget og regnskab for de enkelte afdelinger og driftsområder</li> <li>3. at grundtaksten for lokalt driftsbidraget fastsættes til 1559 kr. pr. lejemålsenhed, jf. bilag 2. Dette skal ses i sammenhæng med reducerede udgifter på 114 i afdelingernes regnskaber.</li> </ol>	<p>Den største ændring i budgettet er, at udgiften til servicelederne i 3B's drift flyttes fra områderne til Boligforeningen 3B. I alt 14 serviceledere bliver flyttet.</p> <p>Det er vigtigt at pointere, at udgiften ikke er en forøgelse af driftsomkostningerne men blot en ændring i, hvor udgiften konteres.</p> <p>Der kan være mindre ændringer i, hvad den enkelte afdeling betaler, da der er forskel på normeringen fra driftsområde til driftsområde. Kundeøkonomi vil udarbejde en oversigt over, hvorvidt den enkelte afdeling skal betale mere eller mindre i forhold til den nuværende udgift.</p> <p>Dennis understregede vigtigheden af, at alle i organisationsbestyrelsen er helt klar på det, da repræsentantskabet godt kunne kommentere på dette.</p> <p>Ændringen sker som led i et øget fokus på driftsledelse. der er en del af 3B's driftsprogram</p> <p>Det træder i kraft fra 2026.</p> <p>Det lokale driftsbidrag har været holdt på samme niveau i flere år.</p> <p>Theresa oplyste, at det i afdelingernes budgetfoldere kommer til at fremstå tydeligt.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<b>A-sager</b>		
5.	<p><b>Repræsentantskabsmødet 2025 (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p>	<p>John Sørensen fra SAB blev foreslået som dirigent på repræsentantskabsmødet, hvilket blev godkendt.</p>

	<p>1. at godkende dagsorden, forretningsorden, forslag, valg, revisor samt dirigent til 3B's repræsentantskabsmøde.</p>	<p>Iris gjorde opmærksom på, at der skal være særlig opmærksomhed på kandidaterne til organisationsbestyrelsen. Dennis foreslog, at det skal ind som et punkt, at hvis man sidder i organisationsbestyrelsen, skal man tillige deltage i repræsentantskabsmødet.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
6.	<p><b>Egehusene – godkendelse af byggeregnskab og udlæg til syn og skønssag (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at orientering om status på byggesagen Egehusene tages til efterretning</li> <li>2. at iværksættelse af en syn og skønssag kan opstartes, når 1-års synet er gennemført</li> <li>3. at der bevilges et udlæg på 350.000 kr. fra dispositionsfonden til dækning af omkostninger ved syn og skønssagen</li> <li>4. at byggeregnskabet godkendes under forudsætning af revisorgodkendelse</li> </ol>	<p>Hans Jørgen oplyste, at de afventer, at 1-års eftersyn bliver godkendt. Efterfølgende forventes det, at der bliver brug for først syn og skøn og dernæst en eventuel voldgiftssag.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
7.	<p><b>Midler til gennemførelse af temadag arrangeret af Byggeudvalget samt proces for nyt byggeprogram (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at der bevilges op til 100.000 kr. til proces omkring fornyelse af 3B's byggeprogram – herunder afholdelse af temamøde i foråret 2025.</li> </ol>	<p>Hans Jørgen indledte punktet med at oplyse, at gennemførelse af temadag har været en overvejelse igennem længere tid i byggeudvalget.</p> <p>Hanne oplyste, at de på KAB-studieturen fik talt med nogle personer fra de andre boligselskaber. Byggeudvalget vil gerne fokusere på Tiny Houses og håber, at flere fra KAB-fællesskabet vil deltage i Temadagen.</p> <p>Lis bemærkede, at hun håber på, at der bliver arbejdet mere systematisk med genbrug og renovering.</p> <p>Det er ikke med i 3B's nuværende byggeprogram. Hans Jørgen var enig med</p>

		<p>Lis i, at der også skal fokuseres på genbrug.</p> <p>Mads bemærkede, at der også skal kigges på genbrug af eksisterende bygninger.</p> <p>Mette oplyste, at det i indstillingen også fremgår, at der er en proces om et nyt byggeprogram. Den 2. juni 2025 er reserveret.</p> <p>Der skal arbejdes på 3B's kommende byggeprogrammet over det næste år.</p> <p>Det er vigtigt at bruge materialer, som kan genbruges og holder i mange år.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<b>B-sager</b>		
<b>8.</b>	<p><b>Grønrisvej – Kollektiv individuel modernisering af køkkener (B)</b></p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at godkende lånoptag på maksimalt 2,7 mio. kr. til kollektiv individuel modernisering af op til 10 køkkener årligt de næste 6 år i afdeling Grønrisvej.</li> </ol>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
<b>9.</b>	<p><b>Prangerhuset – KIR-ansøgning om køkkener (B)</b></p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at den individuelle kollektive modernisering af samtlige 46 køkkener i afdelingen i Prangerhuset godkendes som beskrevet.</li> </ol>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

10.	<p><b>Støtte fra Realdania til partnerskab med CPH Village (O)</b></p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at tage orienteringen til efterretning</li> </ol>	Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.
11.	<p><b>Strandlodssund - status på byggeri (O)</b></p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at tage orientering om status på byggeriet af Strandlodssund til efterretning.</li> </ol>	Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.
12.	<p><b>Højdevang Sogns Plejehjem – nybyggeri (O)</b></p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at tage nedenstående orientering til efterretning</li> </ol>	Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.
13.	<p><b>Bryggervangen – Orientering (O)</b></p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at tage orienteringen til efterretning</li> </ol>	Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.
14.	<p><b>Folehaven - Status på fysisk helhedsplan med tagboliger (O)</b></p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at tage orienteringen om indhold og økonomi til den fysiske helhedsplan og de nye tagboliger til efterretning</li> <li>2. at tage processen for den fysiske helhedsplan og de nye tagboliger i Folehaven frem til endelig modtagelse af tilbud til efterretning.</li> </ol>	Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.

15.	<p><b>Måløv Park – Tagrening- orientering om granskning og nye asbestprøver (O)</b></p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen</p> <p>1. at tage orienteringen til efterretning.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.</p>
16.	<p><b>Hjortegården – Udskiftning af et-strengs varmeanlæg til to-strengs anlæg (O)</b></p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at tage til efterretning,</p> <p>1. at byggesagen vedrørende udskiftning af et-strengs varmeanlæg til to-strengs varmeanlæg samt nye radiatorer i boligerne i Hjortegården er annulleret.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.</p>
17.	<p><b>Driftsstøtte til afdeling Tåstrup Torv (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at bevilge driftsstøtte til Taastrup Torv i år 2024, 2025 og 2026 på kr. 100.000 til at nedbringe afdelingens underskud. Støtten dækkes af dispositionsfonden.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
18.	<p><b>Resultater fra beboertilfredshedsundersøgelsen á 2024 og tidsplan for beboertilfredshedsundersøgelsen 2025 (O)</b></p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at tage rapport med beboertilfredshedsundersøgelsens resultater for 2024 til efterretning</p> <p>2. at tage tidsplanen for udsendelse af beboertilfredshedsundersøgelsen á 2025 til efterretning.</p>	<p>Indstillingen blev udskudt til næste organisationsbestyrelsesmøde og ophøjet som A-sag og blev dermed ikke taget til efterretning på dette møde.</p>

19.	<p><b>Status på årsplan for 3B's driftsprogram (O)</b></p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at tage orientering om status for arbejdet med indsatser under 3B's driftsprogram til efterretning</li> <li>2. at tage orientering om det seneste møde i driftsprogrammet's følgegruppe til efterretning.</li> </ol>	<p>Indstillingen blev udskudt til næste organisationsbestyrelsesmøde og ophøjet som A-sag og blev dermed ikke taget til efterretning på dette møde.</p>
20.	<p><b>Medfinansiering til boligsociale helhedsplaner (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at den samlede økonomiske ramme for boligorganisationens og afdelingernes medfinansiering holdes på samme niveau, som i dag</li> <li>2. at godkende administrationens forslag til fordeling af medfinansiering, hvor boligorganisationen samlet bidrager med 2.352.780 kr. og afdelingerne bidrager med 595.600 kr.</li> </ol>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
21.	<p><b>Forlængelse af aftale om udlejning til ukrainske flygtninge i Herlev Kommune (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at forlænge aftalen med Herlev Kommune om boliger til Ukrainske flygtninge med et år.</li> </ol>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
22.	<p><b>Store Solvænget – brug af restsum konto (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at sum på i alt 1.235.734 kr. på Store Solvængets restsum konto kan indgå</li> </ol>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>

	som medfinansiering til etablering af solafskærmning.	
<b>23.</b>	<p><b>Rådgivning om eksisterende og nye fibernet løsninger (B)</b></p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at indgå aftale med GB22 om rådgivning om eksisterende og nye fibernetløsninger.</li> </ol>	Indstillingen blev udskudt til næste organisationsbestyrelsesmøde og ophøjet som A-sag og blev dermed ikke godkendt på dette møde.
	<b>Mailhøring</b>	
<b>24.</b>	<p><b>Interessetilkendegivelse – køb af byggeri</b></p> <p><b>LUKKET PUNKT</b></p>	
	<b>Mundtlige orienteringer</b>	
<b>25.</b>	<b>Studietur</b> – Jonas giver en mundtlig orientering.	<p>Jonas gav ordet til Mette.</p> <p>Mette oplyste, at Per Faurby har forslag til rejsemål.</p> <p>I Wien i Østrig kan man se blandede byer, genbrug af gamle industribygninger, som er omdannet til boliger, og genbrug inden for byggeri.</p> <p>Iris tilføjede, at der også sker meget i forhold til forskellige bofællesskaber.</p> <p>Mette spurgte organisationsbestyrelsen om forslaget om Østrig kunne godkendes, idet Per ønsker at booke flybilletter og lave aftaler.</p> <p>Studieturen er planlagt fra onsdag den 1. oktober til lørdag den 4. oktober 2025.</p> <p>Organisationsbestyrelsesmedlemmerne blev opfordret til straks at give besked, hvis de på forhånd var bekendt med, at de ikke havde mulighed for at deltage, idet flybilletterne ikke kan refunderes.</p>

		<p>Jonas tilføjede, at der også bookes billetter til de nye organisationsbestyrelsesmedlemmer, der vælges ind til sommer.</p> <p>Mette orienterer Flemming og Henrik T. samt skriver til Per Fauery herom.</p> <p>Forslaget blev vedtaget af organisationsbestyrelsen.</p>
26.	<b>Organisationsbestyrelseskandidatur – mundtlig status/drøftelse (O) – LUKKET PUNKT</b>	
<b>Øvrigt</b>		
27.	<p><b>Øvrigt</b></p> <p>a) Tilbagemeldinger fra udvalgene, maksimum tre ting</p> <p>b) Historier fra OB-mødet, vi vælger punkter fra dagens møde.</p> <p>c) Ny driftschef</p> <p>d) Forplejning</p>	<p><b>a)</b></p> <p><u>Byg:</u> Næsten alle punkter har været på dagsordenen. Temamødet er meget vigtigt.</p> <p><u>Kommunikation:</u> Jakob har sendt nyt fra organisationsbestyrelsen til gennemsyn. Det ser fyldigt ud, og der står også en del om det at stille op til organisationsbestyrelsen.</p> <p><u>Driftsudvalget:</u> Ikke noget at berette</p> <p><b>b)</b> Repræsentantskabsmødet, Strandlodsund og evt. beboerundersøgelsen.</p> <p>B-sager der skal tages op som A-sager på næste møde er følgende: - Punkt 18, 19 og 23</p> <p>Jonas bemærkede, at hvis B-sager skal hæves til A-sager, skal det ske minimum 24 timer før mødet.</p> <p><b>c)</b></p>

		<p>Jonas orienterede om, at der starter ny driftschef i afdeling E mandag den 17. marts. Han hedder Thomas og kommer fra Coop. Thomas har erfaring med ledelse og kundeservice.</p> <p><b>d)</b> Søs indskød, at hun havde en bøn til organisationsbestyrelsen om, at de enten accepterer eller afslår kalenderinvitationer senest ugen før de møder, der er indkaldt til, især af hensyn til forplejningen, så vi undgår madspild og dermed også unødige omkostninger til forplejningen.</p> <p>Organisationsbestyrelsen udtrykte forståelse herfor.</p> <p>Mødet blev afsluttet med en fælles middag.</p>
--	--	---