

Referat

Organisationsbestyrelsen

Mødedato: Torsdag den 18. september 2025

Tid: Kl. 17:00 – 19:30

Sted: KAB-huset, Mødesalen

Deltagere: Iris Gausbo, Henrik Bolberg, Flemming Løvenhardt, Hanne Drewsen, Henrik Thorenfeldt, Lis Brønholt, Mads Steen Jensen, Elsebeth Iversen, Arthur Andreasen-Deisenberger og Natasja Sommer

Administration: Sanne Kjær, Jonas M. Cohen, Sara Sjøholm, Mette Møller Kristensen, Annabell Stampe Zeihlund og Søs Tørring Jakobsen (referent)

Gæster: Lisa Lund Holst og Jonatan Gaun Michelsen præsenterer punkt 3 vedrørende bygningservice fra kl. 17:00-17:30

Ansvarlig: Jonas M. Cohen

Afbud: Linda Lindberg

Mads og Hanne deltog via teams på grund et afdelingsmøde senere samme aften

0	Godkendelse af dagsorden (B)	Dagsorden blev godkendt.
1	Revisionsprotokol (O)	Revisionsprotokollen blev taget til efterretning. Der var ingen kommentarer siden sidste møde.
2.	Referat fra sidste møde den 26. juni 2025 samt regnskabsreferat af 20. maj, som blev udsat fra sidste møde På sidste møde den 26. juni 2025 efterspurgte Lis, for så vidt angår referatet af 20. maj 2025 punkt 1, nederst på side 5 og øverst side 6, hvor det er anført, at der er lavet en analyse af nettoadministrationsudgifterne og sammenlignet dem med tvillingeværktøjer hos Landsbyggefonden og boligforeninger, en nærmere forklaring på, hvorfor 3B ligger højere end andre boligselskaber.	Efter modtagelse af nedennævnte nærmere forklaring, blev referatet af 26. juni 2025 godkendt af OB. <i>Som svar på Lis' efterspørgsel kan det oplyses, at revisor Mette Holy Jørgensen redegjorde for, at der i forbindelse med fremlæggelsen af regnskabet var foretaget en gennemgang af 3B's administrationsudgifter til KAB. Gennemgangen viste, at 3B's udgifter ligger en smule højere end gennemsnittet. Revisoren forklarede, at administrationsomkostninger ikke kan sammenlignes direkte mellem</i>

		<p><i>administrationsselskaber, da der er forskel på, hvilke ydelser der indgår. Eksempelvis kan juridisk bistand være en intern ydelse hos KAB, mens den hos andre selskaber leveres eksternt. Disse forskelle afspejles i de samlede administrationsomkostninger. Revisionen vurderer ikke, at dette er problematisk, men fremhæver det som en del af den økonomiske gennemgang.</i></p>
A-sager		
3.	<p>Bygningsservice i 3B (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at Boligforeningen 3B tilslutter sig ydelsen Bygningsservice med alle boligorganisationens afdelinger fra den 1. januar 2026 og frem til den 31.12.2027 2. at den samlede udgift på 16.010.566,80 kr. inkl. moms for modtagelse af ydelsen i perioden betales af boligorganisationens arbejdskapital. 	<p>Ejendomsdirektør Lisa Lund Holst og Chef for bygningsservice Jonatan Gaun Michelsen indledte mødet med Lisas fremlæggelse af præsentation, som vedlægges.</p> <p>Organisationsbestyrelsen gjorde opmærksom på følgende punkter:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kommunikationen til afdelingsbestyrelsen nu og ved overgangen til år 3 - bygningsservice bringes op på dagsordenen på kommende netværksmøder - der er gode erfaringer med stordriftsfordele i indkøbsportalen, det forventer man også i bygningsservice <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
4.	<p>Erhvervsstrategi (B)</p> <p>Organisationsbestyrelsen skal beslutte:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at der afsættes yderligere 1.2 mio. kr. på arbejdskapitalen til gennemførelse af erhvervsstrategien over en fireårig indsatsperiode 	<p>Anna fremlagde sagen og forklarede, at den nu forelægges organisationsbestyrelsen igen, fordi der i den oprindelige økonomiske beslutning for 3B's</p>

		<p>erhvervsprojekt, ikke var inkluderet moms, da projektet først blev godkendt.</p> <p>Jonas udtrykte på KAB's vegne beklagelse over fejlen og understregede, at KAB tager læring heraf. Sagen har været drøftet i 3B's forretningsudvalg, som fremhævede, at der fremadrettet skal sikres fuldt overblik over det økonomiske grundlag, herunder korrekt medregning af moms, når sager fremlægges.</p> <p>Indstillingen blev godkendt.</p>
5.	<p>3B's Fællesskabsdag 2026 - dato og koncept (B)</p> <p>Kommunikationsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at godkende dato for 3B's Fællesskabsdag 2026 2. at godkende den overordnede form og tema for Fællesskabsdag 2026 	<p>Sara bemærkede, at de indstiller til, at det bliver en 1-dags konference. Det er den overordnede ramme at få afdelingsbestyrelsen involveret.</p> <p>Der var drøftelse af fordele og ulemper omkring overnatning, og at man vil bruge KAB-konferencen som pejlemærke for, hvorvidt det skal være en 1-dags eller 2-dags konference.</p> <p>Kommunikationsudvalget arbejder videre med de nævnte kommentarer.</p> <p>Organisationsbestyrelsen arbejder videre med lørdag den 31. januar 2026. Søs har sendt kalenderreservation.</p> <p>Indstillingen blev godkendt.</p>
	PAUSE	
B-sager		
6.	<p>Hørgården 1 og 2, Remissevænget Øst og Nord: Udskiftning af faldstammer og stigstreng (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen;</p>	Alle B-sager blev godkendt.

	<ol style="list-style-type: none"> 1. at der indgås en aftaleseddel for Fase 1, udarbejdelse af Idéoplæg og byggeprogram, med Schmidt Hammer og Lassen og underrådgiver Viggo Madsen. 2. at der nedsættes en følgegruppe med repræsentanter for alle fire afdelinger og to repræsentanter fra organisationsbestyrelsen (kontaktpersonerne). 3. at godkende, at der indgås en forretningsføreraftale for hver afdeling. 4. at godkende et risikovilligt udlæg til afholdelse af rådgiverhonorar på kr. 1.543.250 for udarbejdelse af idéoplæg og byggeprogram. Udlægget tages fra dispositionsfonden. 5. at godkende et risikovilligt udlæg på kr. 200.000 til KAB's forretningsførelse. Udlægget tages fra dispositionsfonden. 	
<p>7.</p>	<p>Udlejningsaftale for seniorbofællesskaberne Solsikken, Kløvermarken, Jægerbo og Valmuen (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at udlejningsaftalen for 2026-2029 for seniorbofællesskaberne godkendes 2. at udpege at driftschefen i området udpeges som repræsentant fra boligorganisationen til ventelisteudvalget. 	
<p>8.</p>	<p>Konkretiseret procesplan for opdatering af 3B's strategi (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at godkende konkretiseret procesplan for opdatering af 3B's strategi. 	

9.	<p>Grønrisvej – Vinduer og døre - byggeregnskab (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at godkende Reservationsopgørelse (endeligt byggeregnskab) pr. 16. juni 2025 for sagen om udskiftning af vinduer og døre i Grønrisvej. 	
10.	<p>Kaysergården – udskiftning af brugsvandrør og faldstammer (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at godkende KAB som forretningsfører, og at formanden for 3B kan indgå en forretningsføreraftale. 2. at godkende et risikovilligt udlæg på 600.000 kr. fra egne henlæggelser til at igangsætte byggeprojektet. Beløbet vil blive indfinansieret i byggeprojektet, hvis det bliver realiseret 	
11.	<p>Sangergården 1 – Helhedsplan (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til forretningsudvalget,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at godkende fremsendelse af forretningsføreraftale med KAB 2. at godkende et risikovilligt udlæg med en ramme på 2 mio. kr., som indfinansieres i sagen, såfremt den realiseres. 	
12.	<p>Skovkvarteret – udbedring af skader og mangler (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p>	

	<ol style="list-style-type: none"> 1. At der gennemføres en undersøgelse om udbedring af skader og mangler i Skovkvarteret, til brug for indhentning af endelig ibrugtagningstilladelse. 2. At teknisk rådgivning fra Dominia igangsættes til afdækning af skader og mangler forud for udbedring. 3. Udgifter til ekstern rådgiver udgør i alt 100.000 kr. og finansieres ved brug af allerede afsatte midler. 	
13.	<p>Lønstrupgård – Tagboliger (O)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at tage orienteringen til efterretning 	
14.	<p>Tranehavegård – Fysisk helhedsplan og tagboliger (O)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, at</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. orienteringen kan tages til efterretning. 	
15.	<p>Egehusene – orientering om status (O)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at orientering om status på byggesagen Egehusene tages til efterretning. 2. at orientering om reservationsbeløb tages til efterretning. 	
16.	<p>Transformation af træmoduler (O)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at tage nedenstående orientering til efterretning om status på 	

	udviklingsprojektet "Transformation af træmoduler".	
17.	<p>Legionellabekæmpelse (O)</p> <p>Det indstilles,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning. 	
18.	<p>Forsikringsstatistisk 2021-2024 (O)</p> <p>Det indstilles,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning. 	
19.	<p>Forslag til årsplan for 3B's driftsprogram 2025-26 (B)</p> <p>Organisationsbestyrelsen skal beslutte, om det skal indstilles til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at tage orientering om status på indsatser i årsplan 2024-25 under 3B's driftsprogram til efterretning. 2. at godkende forslag til årsplan for 3B's driftsprogram for perioden 2025-26. 	
20.	<p>Afviste regnskaber 2024 (B)</p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, at:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. regnskab 2024 for Apostelgården godkendes 4. regnskab 2024 for Apostelgården indbringes som regnskabstvist for de kommunale tilsyn til godkendelse 	

21.	<p>Status på første år med partnerskab om biodiversitet (O)</p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at,</p> <p>1. tage status på biodiversitetspartnerskab med Københavns Kommune til orientering</p>	
Mundtlig orientering		
22.	<p>First Agenda Prepare (O)</p> <p>Information om nyt layout i Prepare.</p>	<p>Jonas orienterede organisationsbestyrelsen om, at KAB implementerer et nyt mødesagsbehandlingssystem, hvilket betyder, at layoutet for 3B's dagsordener og referater fremadrettet vil fremstå anderledes i Prepare.</p> <p>Orienteringen blev taget til efterretning</p>
23.	<p>Arbejdet i organisationsbestyrelsen (O)</p> <p>Som aftalt på organisationsbestyrelsesmødet den 26. juni, er der lagt en beskrivelse af arbejdsopgaverne for de forskellige udvalg på 3B's hjemmeside (under bestyrelse, bestyrelsesudvalg, udvalgenes ressortområder).</p>	<p>Orienteringen blev taget til efterretning</p>
24.	<p>Praktisk orientering om studieturen</p>	<p>Mette gennemgik kort rejseplanen, der vedlægges referatet.</p> <p><u>Bemærk:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mødetidspunkt er kl. 7:40 foran Espresso House i terminal 3 • Vær opmærksom på, at der på grund af topmøde kan være udfordringer med trafikken. <p>På forespørgsel fra organisationsbestyrelsen om, hvordan der bliver fulgt op på studieturen, blev det oplyst, at der bliver udarbejdet en opsamling i et selvstændigt temamøde.</p>

		<p>Der vil blive afholdt et teammøde mandag den 29. september fra kl. 17:00 – 18:00 (Mette har indkaldt), hvor programmet for turen vil blive gennemgået. Teammødet vil blive optaget, så dem der ikke kan deltage, kan se det efterfølgende.</p> <p>Orienteringen blev taget til efterretning</p>
Øvrigt		
25.	<p>Øvrigt</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tilbagemeldinger fra udvalgene, maksimum tre ting 2. Historier fra OB-mødet, vi vælger punkter fra dagens møde 	<p>Udvalgene er kommet godt i gang med arbejdet og har på første møde bl.a. drøftet mål og rammer for udvalgenes arbejde samt diverse sager til behandling.</p> <p>Fra OB-mødet blev valgt følgende historier:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bygningsservice • 3B ´s erhvervsstrategi • 3B ´s kommende fællesskabsdag
	Drøftelser af henlæggelser (O)	<p>Der var input omkring drøftelser af henlæggelser på afdelingsmøderne. Der er specielt fokus på kommunikationen om henlæggelser i almenbolig+ og generelt i afdelingerne.</p> <p>Mette oplyste, at der er to sager på vej. Byggeudvalget og forretningsudvalget indkaldes til ekstraordinære møder, og der gennemføres mailhøringer.</p> <p>Orienteringen blev taget til efterretning.</p>
	Præsentation fra Temamødet den 28. august 2025 (O)	<p>Søs udsender præsentation fra temamødet den 28. august 2025 til organisationsbestyrelsen.</p> <p>Orienteringen blev taget til efterretning.</p>

	<p>Dirigent (O)</p>	<p>Jonas forklarede, at der arbejdes på en samlet kommunikationspakke, der både understøtter organisationsbestyrelsen som helhed og det enkelte medlem. Pakken vil sikre, at hvert medlem bliver trygt og kompetent klædt på til rollen som dirigent i 3B's afdelinger, og får konkret støtte til at navigere og kommunikere effektivt i sin funktion.</p> <p>Kommunikationsrådgiver Karen Bendix vil blive inddraget og indgå aktivt i planlægningen af forløbet, så der sikres målrettet fokus på det enkelte medlems udvikling og kommunikationsevner.</p> <p>Forslaget til den samlede kommunikationspakke vil blive fremlagt for organisationsbestyrelsen på et senere tidspunkt til drøftelse og godkendelse.</p> <p>Orienteringen blev taget til efterretning.</p>
	<p>Plejhjemstilskud (O)</p>	<p>Anna nævnte plejhjemstilskud som et ekstra punkt på dagsordenen.</p> <p>Københavns kommunens nye plejhjem, som der var lagt i "støbeskeen", ikke er klar, og derfor har kommunen midler til rådighed, som de giver til forskellige plejhjem i kommunen.</p> <p>Formålet er driftsarbejder – ift. 3B, så gælder det følgende tre plejhjem:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Damsøgård ca. 10 mio. kr. • Bryggergården ca. 20 mio. kr. • Nyboder ca. 15 mio. kr. <p>Der er ingen krav, udover at vi skal bruge ca. 1/3 af midlerne i år og resten til næste år. Der skal laves byggeregnskaber og revision.</p> <p>Orienteringen blev taget til efterretning.</p>

	Nyt password (O)	<p>Jonas oplyste, at alle i organisationsbestyrelsen vil blive bedt om at ændre deres password.</p> <p>Jonas har sendt en vejledning herom søndag den 21. september 2025, som vedlægges.</p> <p>Orienteringen blev taget til efterretning.</p>