

Dagsorden

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 23. april 2025
Udsendt den 11. april 2025

**Organisationsbestyrelsesmøde
onsdag den 23. april 2025, kl. 17.00-20.00
Bestyrelsens lokale, Højstrupparken 59, kld. (indgang i gavlen),
2665 Vallensbæk Strand**

Medlemmer Katja Lindblad-Clausen, Helle Gimlinge, Claus Weichel, Peter Allan Hansen, Morten Schou Jørgensen, Ann Maria Tjagvad, Else Nielsen, Peder Kornum og Lone Christiansen

Fra KAB Kundechef Bo Mølgaard og sekretær Maiken Albinussen (referent)

Revision Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab v/ statsautoriseret revisor

Afbud

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 23. april 2025
Udsendt den 11. april 2025

Indholdsfortegnelse

Selskabet	3
1. Revisionsprotokol 2024	3
2. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde torsdag den 6. februar 2025	3
Sager til beslutning	3
3. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2024	3
4. Selskabets driftsbudget 2026	6
5. Årsberetning 2024	6
6. Godkendelse af byggeregnskab for byggesagen altan- og glasinddækninger i stueplan i Højstrupparken	7
7. Deltagere fra organisationsbestyrelsen til afdelingsmøder	8
Sager til drøftelse	8
8. Evaluering af temamøde om udlejningsregler tirsdag den 18. marts 2025	8
Sager til orientering	9
9. Repræsentantskabet og organisationsbestyrelsens sammensætning	9
10. Afdeling 49-1 – Status for projekt for altan- og glasinddækninger i stueplan	11
11. Udlejningstal 2024	12
12. Orientering om lokalaftale for ejendomsfunktionærer	13
13. Styringsdialogmøde	14
14. Nyt fra afdelingerne, arbejdsskema og logbog over husordensager	15
15. Orientering fra formanden	15
16. Nyhedsbrev – temaer til næste udgave	16
17. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed	16
18. Eventuelt	17
Bilag 1: Revisionsprotokol 2024 Vallensbæk Boligselskab	3
Bilag 3: 49000 – Selskabsregnskab 2024	6
Bilag 3.1: 49001 – Afdelingsregnskab 2024	6
Bilag 3.2: 49002 – Afdelingsregnskab 2024	6
Bilag 3.3: 49003 – Afdelingsregnskab 2024	6
Bilag 3.4: 49004 – Afdelingsregnskab 2024	6
Bilag 4: 49000 Selskabets driftsbudget 2026	6
Bilag 5: Årsberetning 2024 i udkast	7
Bilag 6: 49001 Byggeregnskab altan- og glasinddækninger underskrevet	8
Bilag 12: Lokalaftale inkl. bilag	14
Bilag 13: Styringsdialogmøde 2024, referat	15
Bilag 14: Arbejdsskema og logbog husordensager 49001-49004	15

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 23. april 2025
Udsendt den 11. april 2025

Selskabet

1. Revisionsprotokol 2024

I henhold til bestemmelserne i bekendtgørelse af lov om boligbyggeri fremlægges selskabets revisionsprotokol til påtegning.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Udskrift af Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskabs indførelse i protokollen er forud for mødets afholdelse tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer.

Bilag

Bilag 1: Revisionsprotokol 2024 Vallensbæk Boligselskab

2. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde torsdag den 6. februar 2025.

Referat af organisationsbestyrelsesmøde den torsdag 6. februar 2025 er underskrevet digitalt af formanden, da der ikke er fremkommet bemærkninger til referatet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referat af organisationsbestyrelsesmøde torsdag den 6. februar 2025.

Sager til beslutning

3. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2024

Spørgsmål til regnskaberne kan stilles til kundechefen senest 2 dage før mødet.

Selskabets og afdelingernes driftsregnskaber for tiden 1.1.2024-31.12.2024 samt status pr. sidstnævnte dato.

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 23. april 2025
Udsendt den 11. april 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender selskabets regnskab, så dette kan fremlægges til godkendelse på det efterfølgende repræsentantskabsmøde. Derudover indstilles det, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes regnskaber.

Regnskabsopstillingen er ligesom tidligere foretaget på en sådan måde, at man kan sammenholde driftsresultatet med budgettet for den tilsvarende periode samt med budgettet for den efterfølgende periode, ligesom driftsresultatet for den nærmeste forudgående periode også er anført i en særlig kolonne.

I noterne til de enkelte regnskaber for afdelingerne indgår desuden en summarisk redegørelse for henlæggelser til hovedstandsættelse og fornyelse m.v. udvisende status pr. 31.12.2024 og bevægelserne i regnskabsåret.

Regnskaberne udviser følgende:

Vallensbæk Boligselskab

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2024-31.12.2024 balancerer med 9.332.739 kr., og slutter med et overskud på 504.793 kr., der overføres til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 43.310.589 kr., og dispositionsfonden udgør 11.165.460 kr. Den disponible likvide del udgør 8.901.263 kr. svarende til gennemsnitlig 16.858 kr. pr. lejemålsenhed.

Hvis den foreslåede fordeling af selskabets overskud godkendes, udgør arbejdskapitalen 1.361.537 kr. hvoraf til fri disposition udgør 1.351.537 kr.

Overskuddet i selskabet skyldes hovedsageligt kursgevinst af investerede midler.

Højstrupparken

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2024-31.12.2024 balancerer med 13.123.913 kr. og slutter med et overskud på 130.764 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407). Da afdelingen stadigvæk har et opsamlet overskud, vil afdelingen stadigvæk indtægtsføre tidligere års overskud.

Status balancerer med 74.585.771 kr.

Vallensbæk Boligselskab har som mål, at regnskabet højst må afvige med 5 % i forhold til budgettet. Højstrupparkens regnskab 2024 afviger med 3,92 %. Dette skyldes, at kursreguleringen af de investerede midler bliver bogført i driften. Afdelingen kom ud med et overskud.

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 23. april 2025
Udsendt den 11. april 2025

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et overskud. Hovedårsagen er, at afdelingen har fået renteindtægter, da afkastet på afdelingens mellemregning i 2024 blev på 2,80 %. Derudover har der været en mindre udgift på u-målt vandforbrug og el til fællesarealer. Udgiften til de oprindelig lån blev højere, da der er et lån som er udamortiseret, og afdelingen skal derfor indbetale mere til landsbyggefonden samt dispositionsfonden, og der er afsat grundskyld for ejendomsskat for år 2023 og 2024.

Rosenlunden

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2024-31.12.2024 balancerer med 6.604.874 kr. og slutter med et overskud på 64.936 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407). Da afdelingen stadigvæk har et opsamlet overskud, vil afdelingen stadigvæk indtægtsføre tidligere års overskud.

Status balancerer med 90.337.506 kr.

Rosenlundens resultat afviger med 2,03 %. Dette skyldes, at kursreguleringen af de investerede midler bliver bogført i driften. Afdelingen kom ud med et overskud.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et overskud. Hovedårsagen er, at afdelingen har fået renteindtægter, da afkastet på afdelingens mellemregning i 2024 blev på 2,80 % samt korrektion vedrørende kompensation. Derudover er der afsat grundskyld for ejendomsskat for år 2023 og 2024.

Firkløverparken

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2024 - 31.12.2024 balancerer med 21.676.014 kr. og slutter med et overskud på 488.052 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407). Da afdelingen stadigvæk har et opsamlet overskud, vil afdelingen stadigvæk indtægtsføre tidligere års overskud.

Status balancerer med 358.832.627 kr.

Firkløverparkens resultat afviger med 4,68 %. Dette skyldes, at kursreguleringen af de investerede midler bliver bogført i driften. Afdelingen kom ud med et overskud.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et overskud. Hovedårsagen er, at afdelingen har fået renteindtægter, da afkastet på afdelingens mellemregning i 2024 blev på 2,80 %. Derimod har der været flere udgifter til u-målt vandforbrug i afdelingen.

Stationstorvet

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2024-31.12.2024 balancerer med 7.476.476 kr. og slutter med et overskud på 1.266.615 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407). Da afdelingen stadigvæk har et opsamlet overskud, vil afdelingen igen indtægtsføre tidligere års overskud.

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 23. april 2025
Udsendt den 11. april 2025

1.220.513 kr. af overskuddet, vil blive henlagt ekstra til afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Status balancerer med 129.117.295 kr.

Stationstovrets resultat afviger med 22,32 %. Dette skyldes, at afdelingens midler, som har været til disposition fra-1. års regnskab, er blevet indtægtsført/frigivet i driften, så de kan henlægges til planlagt og periodisk vedligeholdelse i budgettet for år 2026. Derudover er kursreguleringen af de investerede midler blevet bogført i driften. Afdelingen kom ud med et overskud.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et overskud. Hovedårsagen er, at midlerne fra 1. års regnskab er blevet frigivet/indtægtsført i driften, efter at byggeregnskabet er endelig godkendt samt afdelingen har fået renteindtægter, da afkastet på afdelingens mellemregning i 2023 blev på 2,80 %.

Bilag

- Bilag 3: 49000 – Selskabsregnskab 2024
- Bilag 3.1: 49001 – Afdelingsregnskab 2024
- Bilag 3.2: 49002 – Afdelingsregnskab 2024
- Bilag 3.3: 49003 – Afdelingsregnskab 2024
- Bilag 3.4: 49004 – Afdelingsregnskab 2024

4. Selskabets driftsbudget 2026

Selskabets driftsbudget for 1.1.2026-31.12.2026 er vedlagt dagsordenen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2026 til fremlæggelse på det efterfølgende repræsentantskabsmøde

Budgettet for 1.1.2026-31.12.2026 balancerer med 8.099.000 kr.

Bilag

- Bilag 4: 49000 Selskabets driftsbudget 2026

5. Årsberetning 2024

Forslag til organisationsbestyrelsens årsberetning for 2024 i udkast er vedlagt dagsordenen.

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 23. april 2025
Udsendt den 11. april 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning, så denne efterfølgende kan blive fremlagt til godkendelse på selskabets repræsentantskabsmøde.

Årsberetning er selskabets egenkontrol, der skal undersøge, i hvor høj grad selskabet er sparsommelig, produktiv og lever op til egne og nationale mål jf. normalvedtægten. Årsberetningen udarbejdes, for at repræsentantskabet kan følge udviklingen, og derudover benytter revisionen den også i sin revision af selskabet og dets afdelinger.

Bilag

Bilag 5: Årsberetning 2024 i udkast

6. Godkendelse af byggeregnskab for byggesagen altan- og glasinddækninger i stueplan i Højstrupparken

Endeligt byggeregnskab for Højstrupparken vedr. altan- og glasinddækninger i stueplan.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet for byggesagen altan- og glasinddækninger i stueplan i Højstrupparken.

Sagsfremstilling

Der har været afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde i Højstrupparken den 29. juni 2021 om etablering af altanlukning på eksisterende altaner og etablering af glasinddækninger i stueplan – 2. fase. På dette møde blev det godkendt, at der kan optages lån for op til 7.400.000 kr. over 30 år.

Denne beslutning blev efterfølgende godkendt af organisationsbestyrelsen på deres møde den 6. september 2021.

Byggeregnskabet pr. 8. maj 2024 er revisionsgodkendt den 24. juni 2024 og godkendt af Vallensbæk Kommune den 22. januar 2025.

Økonomisk konsekvens

Byggesagen havde en godkendt låneramme på 7.400.000 kr. inkl. moms.

Byggeregnskabet lyder på 3.085.071,20 kr. inkl. moms.

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 23. april 2025
Udsendt den 11. april 2025

Dette giver et overskud i byggesagen på 4.314.928,80 kr. inkl. moms.
Overskuddet skyldes primært, at der ikke har været så mange tilmeldinger til de kollektive individuelle moderniseringer som forventet.
Overskuddet vil blive brugt til at formindske lånoptagelsen.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender det endelige byggeregnskab pr. 8. maj 2024, vil kreditforeningslånet på kr. 3.085.071,20 blive hjemtaget og den endelige huslejeopkrævning bliver reguleret til det faktiske beløb for de implicerede lejemål.

Bilag

Bilag 6: 49001 Byggeregnskab altan- og glasinddækninger underskrevet

7. Deltagere fra organisationsbestyrelsen til afdelingsmøder

Organisationsbestyrelsen deltager på afdelingsmøderne i september 2025.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen aftaler, hvem fra organisationsbestyrelsen, der deltager på de kommende afdelingsmøder i september 2025.

Mødedatoer for afdelingsmøder:

Højstrupparken: torsdag 4. september 2025 kl. 17.00
Rosenlunden: onsdag den 10. september 2025 kl. 18.00
Firkløverparken: mandag den 15. september 2025 kl. 18.00
Stationstorvet: onsdag den 17. september 2025 kl. 17.00

Sager til drøftelse

8. Evaluering af temamøde om udlejningsregler tirsdag den 18. marts 2025

Der er blevet afholdt temamøde om udlejningsreglerne i Vallensbæk Boligselskab med oplæg fra udlejningschef Louise Rasmussen og områdechef Finn Larsen tirsdag den 18. marts 2025. Der var 21 tilmeldte beboervalgte og driftspersonale.

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 23. april 2025
Udsendt den 11. april 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen evaluerer temamødet om udlejningsregler afholdt tirsdag den 18. marts 2025 for alle beboervalgte og driftspersonale.

Sager til orientering

Orienteringspunkter forventes gennemlæst inden mødet, da de *ikke* vil blive gennemgået på møderne. Eventuelle spørgsmål stilles til formanden eller kundechefen inden møderne.

9. Repræsentantskabet og organisationsbestyrelsens sammensætning

Følgende organisationsbestyrelsesmedlemmer er på valg til organisationsbestyrelsen på repræsentantskabsmødet onsdag den 28. maj 2025:

Else Nielsen, Højstrupparken
Lone Christiansen, Højstrupparken
Peder Kornum, Stationstorvet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager oversigten over sammensætningen af repræsentantskabet og organisationsbestyrelsen til efterretning inden repræsentantskabsmødet.

Medlemmer af repræsentantskabet efter afdelingsmøderne i efteråret 2024:

Særligt udpeget	1 medlem
Kommunalt udpeget	2 medlemmer
Højstrupparken	5 medlemmer
Rosenlunden	3 medlemmer
Firkløverparken	6 medlemmer (hele bestyrelsen + suppleanter)
Stationstorvet	2 medlemmer
I alt	19 medlemmer og ovenstående er inkl. organisationsbestyrelsesmedlemmer, der har plads i repræsentantskabet.

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 23. april 2025
Udsendt den 11. april 2025

Afdeling:	Navn:	Valgperiode i OB:	Funktion:
Særligt udpeget	Katja Lindblad-Clausen	2024-2026	Formand OB
Kommunalt udpeget	Claus Weichel	2022-2025	OB-medlem
Kommunalt udpeget	Morten Schou Jørgensen	2022-2025	OB-medlem
Højstrupparken	Else Nielsen	2023-2025	OB-medlem
Højstrupparken	Lone Christiansen	2023-2025	OB-medlem
Højstrupparken	Zenia Thorgaard		
Højstrupparken	Lasse Folkjær		
Højstrupparken	Preben Suhr		
Rosenlunden	Helle Gimlinge	2024-2026	OB-medlem
Rosenlunden	Søren Frydenlund Jensen		
Rosenlunden	Karin Dybæk		
Firkløverparken	Peter Allan Hansen	2024-2026	OB-medlem
Firkløverparken	Ann Maria Tjagvad	2024-2026	OB-medlem
Firkløverparken	Mette Marie Irløv Groes		
Firkløverparken	Linda Nyeland Laursen		
Firkløverparken	Rie Clifford Bentzen		
Firkløverparken	Tina Kathrine Laursen		
Stationstorvet	Peder Kornum	2023-2025	OB-medlem
Stationstorvet	Gert Ehrhorn		

Repræsentantskabets suppleanter:

Afdeling:	Navn:
Højstrupparken	Stig Christiansen
Rosenlunden	Vakant
Firkløverparken	Vakant
Stationstorvet	Vakant

Medlemmer af organisationsbestyrelsen efter repræsentantskabsmødet 21. maj 2024:

Organisationsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Mindst halvdelen af organisationsbestyrelsens medlemmer skal være beboere i boligorganisationen.

Organisationsbestyrelsen har på et organisationsbestyrelsesmøde i 2010 indstillet til repræsentantskabet, at det bliver afdelingsformændene og formandskabet, som bliver indstillet til organisationsbestyrelsen.

Funktion:	Navn:	Afdeling:	Valgperiode:
Formand	Katja Lindblad-Clausen	Særligt udpeget	2024 – 2026
Næstformand	Helle Gimlinge	Rosenlunden	2024 - 2026

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 23. april 2025
Udsendt den 11. april 2025

Medlem	Peter Allan Hansen	Firkløverparken	2024 – 2026
Medlem	Ann Maria Tjagvad	Firkløverparken	2024 - 2026
Medlem	Else Nielsen	Højstrupparken	2023 - 2025
Medlem	Lone Christiansen	Højstrupparken	2023 - 2025
Medlem	Peder Kornum	Stationstorvet	2023 - 2025
Medlem	Claus Weichel	Kommunalt udpeget	2022 - 2025
Medlem	Morten Schou Jørgensen	Kommunalt udpeget	2022 - 2025

Organisationsbestyrelsens suppleanter:

Funktion:	Navn:	Suppleant for:
Suppleant	Bjarne Gimlinge	Katja Lindblad-Clausen (særligt udpeget)
Suppleant	Lasse Folkjær	Højstrupparken
Suppleant	Karin Dybæk	Rosenlunden
Suppleant	Mette Groes	Firkløverparken
Suppleant	Gert Ehrhorn	Stationstorvet
Suppleant	Lene Lykke Sørensen	Morten Schou (kommunalt udpeget)
Suppleant	Thomas Bennedsen	Claus Weichel (kommunalt udpeget)

10. Afdeling 49-1 – Status for projekt for altan- og glasinddækninger i stueplan.

Der har været afholdt informationsmøde onsdag den 9. oktober 2024 for de lejere, der har tilvalgt en glasinddækning på altan eller i stueplan. Her blev processen gennemgået og fejl og mangler blev drøftet.

Fra beboerne i boliger med de tidligere etablerede glasinddækninger, blev der klaget over, at der opleves meget støj fra naboerne efter de nye glasinddækninger er sat op. Da der er tale om et uderum, er der ikke noget krav om isolering. Krav til brandsikkerhed er ligeledes overholdt, og kommunen har godkendt den valgte løsning.

Støjproblematikken kan måske afhjælpes ved at opsætte en lydisolerende væg i de ny-etablerede glasinddækninger ind mod naboerne. Da en sådan væg ikke er indeholdt i projektet, er afdelingsbestyrelsen blevet opfordret til at vurdere, om de vil afholde udgifterne til de isolerede vægge i afdelingens eget budget.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Afdelingsbestyrelsen behandlede på deres bestyrelsesmøde tirsdag den 4. marts 2025 forslag til en løsning, samt hvordan det økonomisk kan dækkes af afdelingens midler. De besluttede at indlægge et beløb på 39.000 kr. i det kommende budget til etablering af tre

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 23. april 2025
Udsendt den 11. april 2025

lydisolerede vægge i de nye glasinddækninger, der støder op til eksisterende glasinddækninger i stueplan.

Udgiften skal endeligt godkendes på det ordinære afdelingsmøde torsdag den 4. september 2025. Herefter kan de lydisolerede vægge etableres, hvis udgiften godkendes. De tre lejermål, der kan få denne væg opsat, er blevet informeret om denne mulighed. Vi afventer tilkendegivelse fra de tre lejermål, om de ønsker den lydisolerede væg opsat, hvis økonomien bliver godkendt.

Der er stadig udfordringer med låsesystemet, der sidder på udvendige side af døren, da låsen kan fryse i frostvejr. Producenten har forsøgt forskellige løsninger, dog uden den ønskede effekt. Derfor er projektleder og rådgiver nu ved at lave endnu en reklamation, i samarbejde med Jura afdelingen i KAB, så problematikken kan blive løst. Eventuelle løsninger kan være at flytte låsekassen til indvendig side af døren eller at udskifte til andet låsesystem, som ikke fryser fast i frostvejr.

11. Udlejningstal 2024

KAB udarbejder årligt en statistik. Nedenfor er de væsentligste tal trukket ud for Vallensbæk Boligselskab, og hvor det giver mening, sammenlignes med KAB-Fællesskabet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Udlejninger 2024 for Vallensbæk Boligselskab

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2024 fordelt på typer boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det grå felt).

Der er i 2024 i alt indgået 6.688 kontrakter i KAB-Fællesskabet. I Vallensbæk Boligselskab er der i 2024 indgået 40 kontrakter.

Familie boliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
7,2	8,0	0	20,5	25	34,75	0	5,3	0	7,8

Anvisninger 2021-2024

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2021-2024 for boligorganisationen og KAB-Fællesskabet (det grå felt).

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 23. april 2025
Udsendt den 11. april 2025

År	I alt		Venteliste – almindelig (%)		Venteliste – oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
2021	36	4.636	2,78	14,8	30,56	27,7	50,0	22,6	5,56	8,8	5,56	6,4	5,56	22,1
2022	43	4.442	0	17,9	20,93	22,5	65,12	19,6	0	11,4	4,65	5,1	9,3	25,0
2023	23	4.116	14,29	16,6	14,29	18,9	38,1	17,8	0	12,6	0	4,8	42,86	24,8
2024	37	4.010	2,7	20,22	32,43	21,59	48,65	20,98	2,7	9,48	0	6,04	13,51	23,05

*(Andet = byfornyelse + særboliger + genhusning)

Billige boliger

Antallet af almene familieboliger i KAB-Fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 3.319 kr. i 2023 til 2.331 kr. i 2024. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.

For Vallensbæk Boligselskab er der i 2024 8 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Udsættelser 2021-2024

I nedenstående tabel vises, hvor mange udsættelser der har været i Vallensbæk Boligselskab og samlet i KAB-Fællesskabet (det grå felt).

År	Antal boliger*		Udsættelser, restance i alt		Heraf udsættelser fastholdt	
2021	527	58.559	0	147	0	38
2022	527	58.880	0	162	0	38
2023	527	57.717	0	178	0	44
2024	527	55.448	0	117	0	24

*(familie, ældre og ungdom)

12. Orientering om lokalaftale for ejendomsfunktionærer

Lokalaftalen for ejendomsfunktionærer i KAB-Fællesskabet er genforhandlet med medarbejdernes repræsentanter. Lokalaftalen er et tillæg til den gældende overenskomst for ejendomsservice 2025-2028 mellem BL – Danmarks Almene Boliger og ESL – Ejendoms- og Servicefunktionærernes Landsforbund.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om den reviderede lokalaftale for ejendomsfunktionærer til efterretning.

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 23. april 2025
Udsendt den 11. april 2025

Sagsfremstilling

Ejendomsfunktionærernes lokalaftale er senest forhandlet i 2017/2018. Der har været gode drøftelser med de faglige repræsentanter gennem et længere forløb. I korte træk er det mundet ud i følgende:

- En fuldstændig gennemskrivning af lokalaftalen med en sproglig opdatering
- Elementer fra overenskomsten fremgår nu kun af overenskomsten, som de bør og lokalaftalen indeholder de lokale forhold
- Bilag, som ikke længere er relevante, er udgået (fx valgfrie lønelementer, som fremgår af overenskomsten)
- Taksterne for lokalaftalens lønbærende elementer er reguleret med virkning fra den 1. marts 2025, for eksempel volumentillæg, vejrligsovervågning og aftenmøder
- Vejrlig og volumentillæg har været drøftet med input fra udvalgte kundechefer, disse takster bibeholdes i deres nuværende form
- De særlige lokale forhold i fx vejrligsovervågning er bibeholdt.

Der er således ikke sket gennemgribende ændringer, dog er det sikret, at der ikke kan opstå fortolkningstvist mellem lokalaftalen og overenskomsten, og at de lønbærende elementer nu følger overenskomstens udvikling.

Økonomiske konsekvenser

Den økonomiske konsekvens for en gennemsnitligt lønnet ejendomsfunktionær er en stigning på ca. 0,35 % svarende til ca. 110 kr. pr måned. De lønbærende elementer reguleres pr. 1. marts 2025, så niveauet fremover følger overenskomstens udvikling.

Det videre forløb

Lokalaftalen indgår den som en del af ansættelsesgrundlaget for den enkelte ejendomsfunktionær, når den har været til orientering i boligorganisationerne og hos medarbejderne.

Den reviderede lokalaftale forudsættes taget i brug pr. 1. maj 2025.

Bilag

Bilag 12: Lokalaftale inkl. bilag

13. Styringsdialogmøde

Formandskabet og kundechefen har været til Styringsdialogmøde med Vallensbæk Kommune mandag den 16. december 2024.

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 23. april 2025
Udsendt den 11. april 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

På mødet blev følgende gennemgået:

- Dokumentationspakken (styringsrapport og afdelingsrapporter).
- Diverse spørgsmål omkring trafik og veje.
- De nye udlejningsregler for Vallensbæk Stationstov.
- Kommunens opsætning og nedtagning af hjælpemidler i lejemål.
- Beboersammensætningen i boligafdelingerne.
- Kommunal anvisning af beboere, herunder omfanget af garantiforpligtelsen og håndtering af og afregning for misligholdelse efter fraflytning.
- Boligudspil vedrørende salg af private boliger.

Der udestår p.t. en afklaring af en fraflytning (dødsbo) i Firkløverparken, som der følges op på. Bestyrelsen orienteres på organisationsbestyrelsesmødet.

Bilag

Bilag 13: Styringsdialogmøde 2024, referat

14. Nyt fra afdelingerne, arbejdsskema og logbog over husordenssager

Aktuelle punkter fra afdelingerne, afdelingernes arbejdsskema og logbog over husordenssager.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

Bilag 14: Arbejdsskema og logbog husordenssager 49001-49004

15. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om aktuelle sager.

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 23. april 2025
Udsendt den 11. april 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

16. Nyhedsbrev – temaer til næste udgave

Der udvælges eventuelt emner fra dagens dagsorden, som skal med i næste udgave af nyhedsbrevet fra Vallensbæk Boligselskab.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen udvælger de emner fra dagsordenen, der skal med i nyhedsbrevet.

Følgende emner er indtil nu besluttet til det kommende nyhedsbrev i foråret 2025:

- Styringsdialogmødet mandag den 16. december 2024.
- Kystbeskyttelse af Vallensbæk Strandpark.
- Informationsmateriale om muligheden for at bytte bolig.
- Information med oversigt over kontaktoplysninger på driften i hver afdeling over, hvem man som beboer henvender sig til med generelle spørgsmål, driftssager og klager m.v. samt kontaktinfo til KAB.
- Information og præcisering af ændringerne i ventelistereglerne på Stationstorvet med beskrivelse af fortrinsretten for den yngste gruppe af de ældre.
- Information om oprykningslisten.

17. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed

På organisationsbestyrelsesmøderne vil der kunne blive behandlet forhold, der er personfølsomme, eller som på anden vis ikke bør fremgå af det referat fra organisationsbestyrelsesmødet, der offentliggøres.

Dagsorden

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 23. april 2025
Udsendt den 11. april 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vurderer, om mødet har indeholdt drøftelser, der ønskes refereret fortroligt.

18. Eventuelt