

## Dagsorden

<b>Udvalg</b>	Vallensbæk Boligselskab
<b>Mødetitel</b>	Organisationsbestyrelsesmøde
<b>Sted</b>	Fælleslokalet, Stationstorvet 3, 2665 Vallensbæk Strand
<b>Dato og tid</b>	19.05.2026 17.00 - 20.00
<b>Deltagere</b>	Katja Adelhøj Lindblad-Clausen (Formand)  Helle Hetmar Gimlinge (Næstformand)  Lone Christiansen (Medlem)  Preben Suhr Andersen (Medlem)  Peter Allan Hansen (Medlem)  Ann Maria Tjagvad (Medlem)  Peder Kornum (Medlem)  Claus Weichel (Medlem)  Jan Høgskilde (Medlem)  Søren Enøe Jensen eller anden revisor fra Albjerg (Gæst, Revisor)  Mathias Løfgren (Kundeøkonomichef, Gæst)  Martin Tofte (Kundechef)  Maiken Albinussen (Sekretær)

Der serveres altid et let måltid mad til mødet.

OBS !

Dagsordenens orienteringspunkter forventes gennemlæst inden mødet, da de ikke vil blive gennemgået på mødet.

Eventuelle spørgsmål stilles til formanden eller kundechefen inden møderne.

# INDHOLD

- [1. Godkendelse af revisionsprotokol](#)
- [2. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 10. februar 2026](#)
- [3. Godkendelse af selskabets og afdelingernes regnskaber 2025](#)
- [4. Godkendelse af selskabets driftsbudget 2027](#)
- [5. Godkendelse af udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning](#)
- [6. Godkendelse af udlejningen til ungdomsboligerne i Rosenlunden](#)
- [7. Godkendelse af udlæg i forbindelse med byggesag i 49-1 Højstrupparken - efterisolering af facader](#)
- [8. KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse, Den Gode Bestyrelse, 2027](#)
- [9. Godkendelse af kapitalforvaltning i KAB-Fællesskabet](#)
- [10. Orientering om etiske retningslinjer](#)
- [11. Orientering om organisering af driften](#)
- [12. Orientering om status på fejl og mangler fra tidligere nybyggeri i 49-3 Firkløverparken](#)
- [13. Orientering om byggesag i 49-1 Højstrupparken - nyt fælleshus](#)
- [14. Orientering om organisationsbestyrelsens sammensætning og valg på repræsentantskabsmødet 28. maj 2026](#)
- [15. Orientering fra afdelingerne og driften - arbejdsskema og husordensager](#)
- [16. Orientering fra formanden](#)
- [17. Fordeling af organisationsbestyrelsesmedlemmers deltagelse på afdelingsmøder](#)
- [18. Status på nyhedsbrev og udvælgelse af temaer til næste udgave af nyhedsbrevet](#)
- [19. Eventuelt](#)
- [20. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed](#)

# 1. Godkendelse af revisionsprotokol

I henhold til vedtægterne fremlægges selskabets revisionsprotokol til påtegning.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver revisionsprotokollen.

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

## Bilag

### Navn

---

2025\_49000\_Protokol\_Vallensbæk\_Boligselskab

## **2. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 10. februar 2026**

Referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 10. februar 2026 er underskrevet af formanden, da der ikke er fremkommet bemærkninger til referatet.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 10. februar 2026.

### 3. Godkendelse af selskabets og afdelingernes regnskaber 2025

Der er udarbejdet regnskaber for boligorganisationens afdelinger samt selskabet. Regnskaberne fremlægges til godkendelse i organisationsbestyrelsen.

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber for 2025.

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 hoved istandsættelse og fornyelse m.v. udvisende status pr. 31.12.2025 og bevægelserne i regnskabsåret.

Regnskaberne udviser følgende:

#### Vallensbæk Boligselskab

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2025-31.12.2025 balancerer med 8.221.980 kr., og slutter med et overskud på 342.558 kr., der overføres til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 49.147.218 kr., og dispositionsfonden udgør 12.665.006 kr. Den disponible likvide del udgør 10.073.074 kr. svarende til gennemsnitlig 19.042 kr. pr. lejemålsenhed.

Hvis den foreslåede fordeling af selskabets overskud godkendes, udgør arbejdskapitalen 1.803.017 kr., hvoraf til fri disposition 1.793.017 kr.

Overskuddet i selskabet skyldes hovedsageligt kursgevinst af investerede midler.

#### Højstrupparken

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2025-31.12.2025 balancerer med 13.077.476 kr. og slutter med et overskud på 268.975 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407). Da afdelingen stadigvæk har et opsamlet overskud, vil afdelingen fortsat indtægtsføre tidligere års overskud.

Status balancerer med 73.829.693 kr.

Vallensbæk Boligselskab har som mål, at regnskabet højst må afvige med 5 % i forhold til budgettet. Højstrupparkens regnskab 2025 afviger med 1,93 %. 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 2025 blev på 2,27 %. 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 og dispositionsfonden. Derudover får afdelingen flere indtægter for afdelingens kollektive råderet samt flere indtægter fra fællesvaskeri og salg af el til ladestandere.

### **Rosenlunden**

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2025-31.12.2025 balancerer med 6.825.135 kr. og slutter med et underskud på 97.934 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407). Da afdelingen stadigvæk har et opsamlet overskud, vil afdelingen fortsat indtægtsføre tidligere års overskud. Status balancerer med 91.505.572 kr.

Rosenlundens resultat afviger med 2,33 %. Dette skyldes, at kursreguleringen af de investerede midler bliver bogført i driften, samt korrektion vedrørende vandafregning fra år 2019. Afdelingen kom ud med et underskud.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen er, at afdelingen fik en korrektion vedrørende vandafregning for år 2019 samt at der er hjemtaget lån til kollektiv og individuel råderet etape 3. Afdelingen har fået større indtægter på leje af selskabslokale, indtægter fra fællesvaskeriet og indtægter på salg af el til ladestandere.

### **Firkløverparken**

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2025-31.12.2025 balancerer med 21.899.660 kr. og slutter med et underskud på 171.452 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407). Da afdelingen stadigvæk har et opsamlet overskud, vil afdelingen fortsat indtægtsføre tidligere års overskud. Status balancerer med 386.415.571 kr.

Firkløverparkens resultat afviger med 1,89 %. Dette skyldes, at udgiften til vand og løn til driftspersonale er højere end budgetteret. Afdelingen kom ud med et underskud.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen er, at der har været rør skade, hvilket har givet en ekstraudgift på vandafgift. Derimod har afdelingen fået større renteindtægter, da afkastet på afdelingens mellemregning i 2024 blev på 2,33 %.

### **Stationstorvet**

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2025-31.12.2025 balancerer med 6.397.732 kr. og slutter med et overskud på 40.594 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407). Da afdelingen stadigvæk har et opsamlet overskud, vil afdelingen igen indtægtsføre tidligere års overskud. Status balancerer med 129.320.747 kr.

Stationstorvets resultat afviger med 1,17 %. Dette skyldes at, 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 afdelingen har fået

renteindtægter, da afkastet på afdelingens mellemregning i 2024 blev på 2,33 % samt flere indtægter fra salg af nøglebrikker samt flere indtægter til salg af el til ladestandere.

## Bilag

### Navn

---

49000 Regnskab 2025

---

49001 Regnskab 2025

---

49002 Regnskab 2025

---

49003 Regnskab 2025

---

49004 Regnskab 2025

## 4. Godkendelse af selskabets driftsbudget 2027

KAB har udarbejdet udkast til driftsbudget for budgetåret 2027.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender driftsbudget for 2027 for Vallensbæk Boligselskab.

Budgettet for 1.1.2027-31.12.2027 balancerer med 8.053.000 kr.

Selskabets driftsbudget for 2027 vedlægges som bilag.

### Det videre forløb

Efter organisationsbestyrelsens godkendelse fremlægges budgettet til orientering for repræsentantskabet.

### Bilag

#### Navn

---

49000 Boligorganisation Budget 2027

## 5. Godkendelse af udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning

Organisationsbestyrelsens årsberetning i udkast vedlægges som bilag til godkendelse inden endelig godkendelse på Repræsentantskabsmødet den 28. maj 2026.

### Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender udkast til årsberetningen for året 2025 inden endelig godkendelse på Repræsentantskabsmødet den 28. maj 2026.

### Bilag

#### Navn

---

Udkast Årsberetning 2025

## 6. Godkendelse af udlejningen til ungdomsboligerne i Rosenlunden

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender

- at opnoterede på ventelisten til ungdomsboligerne i Rosenlunden skriftligt anmodes om at tilkendegive, hvor vidt de fortsat ønsker at stå på ventelisten,
- at de opnoterede, der ikke svarer eller tilkendegiver, at de ikke er interesseret i at stå på ventelisten, herefter slettes fra ventelisten,
- at dette sker årligt for at sikre, at opnoterede på ventelisten reelt er boligsøgende til ungdomsboligerne samt minimering af tomgangsleje.

### Sagsfremstilling

Ungdomsboligerne i Rosenlunden udlejes efter den gældende udlejningsaftale med Vallensbæk Kommune, hvor Vallensbæk Kommune har anvisningsret til 25 % af boligerne. De resterende ledige ungdomsboliger udlejes via en gratis venteliste til ungdomsboliger for unge uddannelsessøgende. Der er fortrinsret til ungdomsboligerne i Rosenlunden for hjemmeboende unge i Vallensbæk Kommune.

Der er mange opnoteret til ungdomsboligerne, og flere opnoterede har stået på ventelisten i mange år og er formentlig ikke under uddannelse længere eller aktive boligsøgende.

Dette har stor indvirkning på genudlejningen af en ledig ungdomsbolig, idet mange ansøgere ikke svarer på orienteringer om en ledig ungdomsbolig eller takker nej-tak. Det betyder, at en ledig ungdomsbolig sendes ud til mange ansøgere, hvor ingen takker ja-tak og boligen må sendes ud i flere orienteringsrunder før en opnoteret takker ja-tak til den ledige ungdomsbolig.

Det giver i nogle tilfælde tomgangsleje, da boligen ikke når at blive lejet ud inden det forrige lejeforhold ophører.

Ventelisten til ungdomsboligerne er gratis og de boligsøgende betaler ikke for at være opnoteret på ventelisten. Boligsøgende, der ikke svarer eller takker nej-tak bliver ikke slettet fra ventelisten, og de bibeholder dermed deres placering på ventelisten.

For at minimere tomgangsleje og sikre en mere effektiv genudlejning og en venteliste med reelt interesserede ansøgere, anbefales det, at opnoterede på ventelisten til ungdomsboligerne kontaktes skriftligt med henblik på at bekræfte, om de fortsat ønsker at være opnoteret på ventelisten. Opnoterede, der ikke svarer eller som meddeler, at de ikke længere er interesseret, slettes herefter fra ventelisten.

## 7. Godkendelse af udlæg i forbindelse med byggesag i 49-1 Højstrupparken - efterisolering af facader

Nærværende indstilling omhandler igangsættelse af forundersøgelser og projektafklaring i forbindelse med kulde og trækproblemer i afdelingen Højstrupparken.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender et risikovilligt udlæg på 800.000 kr. fra dispositionsfonden til finansiering af ekstern rådgiverydelse samt KAB-honorar, frem til en afstemning på et afdelingsmøde.

Ved en efterfølgende godkendelse af efterisoleringen på afdelingsmødet vil udlægget blive finansieret af byggesagen.

### Sagsfremstilling

Den 23. september 2024 udpegede organisationsbestyrelsen Peter Allan Hansen til at deltage i følgegruppen for projekt fælleshus, efterisolering og solceller.

I Højstrupparken oplever flere beboere udfordringer med kulde og træk i boligerne. Problemerne vurderes at være relateret til bygningernes klimaskærm, herunder facader, vinduer og konstruktioner. Ejendommen er opført i 1965 og består af 172 boliger fordelt på 16 blokke. Der er tidligere foretaget efterisolering af dele af facaderne, men problemerne med kulde og træk er fortsat til stede. Den gennemførte analyse viser, at udfordringerne hænger sammen med bygningens oprindelige konstruktion og kuldebroer ved blandt andet facader, etagedæk og vinduespartier. Det vurderes samtidig, at de tidligere tiltag ikke har haft den ønskede effekt i forhold til at reducere temperaturforskellene i boligerne, særligt i køkkener og ved gavllejligheder. Der er derfor behov for en samlet teknisk gennemgang og vurdering af mulige løsninger, herunder efterisolering, forbedring af vinduer og indeklima.

Rådgiver skal i fase 1 afdække og beskrive relevante løsningsmuligheder, herunder fordele og ulemper, økonomi samt mulighed for opdeling i delprojekter. Derudover skal der tages højde for bygningsreglement, miljøforhold og langsigtede driftsmæssige konsekvenser.

Det risikovillige udlæg på 800.000 kr. dækker gennemførelse af fase 1, herunder rådgiverydelser, forundersøgelser samt KAB's interne projektledelse og honorar frem til et eventuelt ekstraordinært afdelingsmøde.

Rådgiverhonoraret udgør 662.805 kr. inkl. moms og er baseret på et konkret tilbud fra AART under KAB's eksisterende rammeaftale.

Tilbuddet omfatter blandt andet:

- Projekt og projekteringsledelse samt IKT ledelse

- Registreringer og tekniske forundersøgelser
- Arkivundersøgelser og granskning af eksisterende tegnings materiale
- Besigtigelser og tilstandsregistreringer
- Undersøgelse af klimaskærm, facader, vinduer og konstruktioner
- Udarbejdelse af idéoplæg og forskellige renoveringsscenarier
- Budgetoverslag og byggeprogram
- Vurdering af energiforbedringer og driftsmæssige konsekvenser
- Dialog med kommune og øvrige myndigheder
- Følgegruppemøder, beboer materiale og oplæg til ekstraordinært afdelingsmøde
- Digitalisering og registrering af eksisterende forhold

Derudover er der i tilbuddet taget højde for koordinering med relevante fagrådgivere samt mulighed for supplerende specialitydelser, herunder miljø, brand, statik og fugttekniske undersøgelser, hvis dette viser sig nødvendigt i fase 1.

Fase 1 skal skabe et samlet beslutningsgrundlag for en eventuel renoveringssag, herunder vurdering af løsningsmuligheder, økonomi, huslejekonsekvenser, myndighedsforhold og eventuel opdeling i delprojekter.

### **Økonomiske konsekvenser**

Det risikovillige udlæg udgør 800.000 kr. og dækker rådgiverhonorar samt KAB's omkostninger til projektledelse og administration frem til et eventuelt ekstraordinært afdelingsmøde.

Rådgiver på sagen er AART, som er valgt via KAB's rammeaftale for mindre renoveringssager.

Opgaven udføres som en fase 1 projektafklaring med tilhørende forundersøgelser og byggeprogram.

Rådgiverhonoraret udgør 662.805 kr. inkl. moms og indeholder overnævnte punkter.

Det resterende beløb dækker KAB's omkostninger, herunder projektledelse, økonomi, koordinering, byggesagsadministration samt håndtering frem til et eventuelt ekstraordinært afdelingsmøde og videre politisk behandling.

Der foreligger et konkret rådgivertilbud fra AART. Ved godkendelse af det risikovillige udlæg vil der samtidig blive udarbejdet forretningsføreraftale på projektet mellem boligselskabet og KAB.

Ved godkendelse af en efterfølgende byggesag vil udlægget indgå som en del af byggesagens samlede økonomi.

Selskabets dispositionsfond har ca. 12,5 millioner opsparet.

### **Det videre forløb**

Såfremt indstillingen godkendes, igangsættes fase 1 med forventet afslutning i løbet af efteråret 2026. Herefter vil der blive udarbejdet et samlet oplæg med anbefalet løsning, økonomi og konsekvenser, som forelægges følgegruppen med henblik på videre beslutning.

Følgegruppen består af:

- Preben Suhr Andersen, formand for afdelingsbestyrelsen i Højstrupparken
- Lasse Folkjær, afdelingsbestyrelsesmedlem i Højstrupparken
- Peter Allan Hansen, organisationsbestyrelsesmedlem

En eventuel gennemførelse af projektet vil efterfølgende skulle godkendes på et ekstraordinært afdelingsmøde og herefter af organisationsbestyrelsen samt Vallensbæk Kommune. Kommunens godkendelse vil være nødvendig, da almene byggesager med lånoptagelse eller væsentlige ændringer af bygningerne skal godkendes af kommunens tilsyn på almenboligområdet.

### **Kommunikation**

Organisationsbestyrelsen vil løbende blive orienteret om sagen via kommende orienteringer og indstillinger.

Følgegruppen inddrages løbende i sagen, herunder i forbindelse med følgegruppemøder og præsentation af løsningsforslag.

### **Bilag**

#### **Navn**

---

Tilbud fase 1 - Højstrupparken

---

Bilag 02 - Ydelsesplan med timer

---

Bilag 03 - Ydelsestidsplan

## 8. KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse, Den Gode Bestyrelse, 2027

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- beslutter at afsætte midler til, at op til tre kandidater kan deltage i KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse – Den Gode Bestyrelse i 2027.
- i givet fald forholder sig til ansøgningsprocessen.

### Sagsfremstilling

I foråret 2027, fra januar til april, udbydes et nyt forløb af KAB-Fællesskabets populære bestyrelsesuddannelse – Den Gode Bestyrelse.

Forløbet henvender sig til organisationsbestyrelsesmedlemmer, der ønsker at styrke deres bidrag og påtage sig et udvidet ansvar i bestyrelsesarbejdet. Der kan gives plads til afdelingsbestyrelsesmedlemmer, der har et stort potentiale til på sigt at skabe værdi som medlem af en organisationsbestyrelse.

Der sættes fokus på ledelsesperspektivet i bestyrelseshvervet – ikke ledelse af personer, men ledelse af opgaver, processer og fælles mål. Det handler om at kunne samarbejde med andre – om at skabe retning, engagement og fælles ansvar samt om at fastholde fokus i komplekse bestyrelsesprocesser.

### Forventninger til deltagere

Uddannelsen er ikke et grundkursus, og det forventes, at deltagerne allerede har en grundlæggende viden om bestyrelsens rolle og snitflader i almene boligorganisationer. For at få et værdifuldt udbytte af uddannelsen forventes det ligeledes, at deltagerne engagerer sig aktivt og tager medansvar for holdets fælles læring og et højt fagligt niveau. Det betyder, at deltagerne bidrager konstruktivt til dialog og refleksion, deler erfaringer og omsætter input fra modulerne i praksis mellem mødegangene.

Ved indstilling af kandidater til uddannelsen anbefales det, at organisationsbestyrelsen lægger vægt på, om kandidaten eller kandidaterne:

- har et fagligt og personligt ståsted, der gør det muligt at arbejde med komplekse problemstillinger.

- har motivation og forudsætninger for at udvikle sin rolle og påtage sig et udvidet ansvar i bestyrelsesarbejdet.
- kan og vil bidrage aktivt til dialog, fælles refleksion og udviklingsopgaver på uddannelsen.

### **Tidspunkt og periode**

Forløbet gennemføres fra januar til april 2027.

Modul 1: lørdag den 9. januar kl. 09.30 - 20.00

Modul 2: tirsdag den 26. januar kl. 17.15 - 21.00

Modul 3: torsdag den 11. februar kl. 17.15 - 21.00

Modul 4: onsdag den 3. marts kl. 17.15 - 21.00

Modul 5: tirsdag den 16. marts kl. 17.15 - 21.00

Modul 6: tirsdag den 6. april kl. 17.15 - 21.00

Modul 7: onsdag den 28. april kl. 17.15 - 21.00

### **Ansøgningsproces**

- Organisationsbestyrelsen udpeger og indstiller op til tre kandidater, som bestyrelsen vurderer matcher uddannelsens forventninger. Uddannelsen er målrettet organisationsbestyrelsesmedlemmer, og der reklameres derfor ikke i nyhedsbrev eller på hjemmeside. Der kan dog indstilles et afdelingsbestyrelsesmedlem med særligt potentiale.
- Kundechefen oplyser, hvilke kandidater der indstilles, pr. mail til KAB's kursusteam: kurser-beboervalgte@kab-bolig.dk. Navne, mailadresser og telefonnumre på kandidaterne skal oplyses. Tilmeldingsfristen er **torsdag den 5. november 2026**.
- KAB's kursusteam sammensætter det endelige hold og tilstræber en ligelig fordeling af pladser blandt KAB-Fællesskabets medlemmer. Hvis der er flere indstillinger end pladser, prioriteres der, og øvrige kandidater kommer på venteliste.
- Kandidaterne vil senest torsdag den **26. november 2026** få besked om, hvorvidt de er optaget på uddannelsen.

### **Økonomiske konsekvenser**

Uddannelsen koster 16.000 kr. inkl. moms pr. deltager.

## 9. Godkendelse af kapitalforvaltning i KAB-Fællesskabet

### Kapitalforvaltning i KAB-Fællesskabet

Social- og Boligstyrelsen har ændret reglerne for kapitalforvaltning. Det betyder, at henlæggelser fra en boligorganisations afdelinger nu kan investeres i noterede aktier og virksomhedsobligationer. Tidligere har det udelukkende været tilladt at investere i danske stats- og realkreditobligationer.

KAB's bestyrelse og tilhørende økonomiudvalg anbefaler, at KAB-Fællesskabets boligorganisationer tilbydes en investeringsløsning, der giver mulighed for en udnyttelse af ændringerne i Driftsbekendtgørelsen. Afledt heraf er nærværende indstilling udarbejdet som et beslutningsgrundlag til organisationsbestyrelsens stillingtagen.

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender:

- at der maksimalt kan investeres 30 % af afdelingernes henlagte midler i noterede aktier og virksomhedsobligationer, og at den faktiske andel kan variere inden for denne ramme
- at den vedlagte investeringsstrategi godkendes (Se bilag 2 – investeringsstrategi)
- at KAB varetager aktiv likviditetsstyring, jf. gældende investeringsstrategi.

### Sagsfremstilling

Nærværende gennemgang har til formål at give organisationsbestyrelsen et beslutningsgrundlag for stillingtagen til, om boligorganisationen ønsker at gøre brug af de nye og udvidede muligheder for kapitalforvaltning, som følger af ændringerne i Driftsbekendtgørelsen.

### Generelt om kapitalforvaltning og baggrund for ændringen

Boligorganisationerne kan for nuværende investere arbejdskapital, dispositionsfond samt boligafdelingernes opsparede midler (henlæggelser) i obligationer. Formålet er at opnå en bedre forrentning af midlerne, end hvis de placeres som kontant indeståender i banken.

Med den seneste lovændring har den almene boligsektor fået samme investeringsmæssige muligheder som kommuner og pensionsselskaber. Dette ved at supplere obligationsporteføljer med aktier og virksomhedsobligationer.

Det betyder konkret, at op til 30 % af afdelingernes samlede portefølje kan placeres i noterede aktier og virksomhedsobligationer, mens mindst 70 % fortsat skal placeres i danske stats- og realkreditobligationer. Ændringen betyder samtidig også, at boligorganisationernes midler (arbejdskapital og dispositionsfond) fremover skal forvaltes adskilt fra boligafdelingernes midler. Boligorganisationens midler placeres fortsat 100 % i stats- og realkreditobligationer.

## **Investeringsstrategi**

Landsbyggefonden stiller krav om, at hver boligorganisation har vedtaget en investeringsstrategi, der sikrer, at midlerne forvaltes ansvarligt med fokus på sikkerhed, risiko, afkast samt etiske og miljømæssige hensyn.

KAB har udarbejdet en fælles investeringsstrategi for boligorganisationerne i KAB-Fællesskabet. Strategien følger Landsbyggefondens skabelon og anbefales godkendt, så organisationerne arbejder inden for samme overordnede rammer og principper.

Strategien indeholder klare etiske retningslinjer. Kapitalforvalterne overvåger løbende investeringerne og tilpasser porteføljerne, hvis sektorer eller lande ikke længere lever op til de fastlagte krav. Det kan i praksis betyde, at investeringer udelukkes. Et aktuelt eksempel er fravalget af investeringer med relation til Israel på baggrund af krigen i Gaza og den aktuelle menneskerettighedssituation.

En større spredning vurderes at kunne reducere den samlede risiko og forbedre mulighederne for et højere langsigtet afkast af boligafdelingernes opsparede midler. Målet er en robust og balanceret forvaltning, hvor hensynet til tryghed og forrentning afvejes ansvarligt over tid.

Strategien er tilrettelagt inden for de gældende lovgivningsmæssige rammer og udnytter disse fuldt ud. Det betyder, at kapitalforvalterne kan investere op til 30 % af de henlagte midler i aktier og virksomhedsobligationer. Denne mulighed vurderes at styrke risikospredningen og dermed øge det langsigtede afkast.

Som en del af strategien udarbejdes der desuden prognoser for den forventede udvikling i opsparingen - herunder for boligafdelingernes midler - med en tidshorisont på minimum 20 år.

Boligorganisationen skal én gang årligt orientere kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden om strategien via regnskabsindberetningen. Denne indberetning varetages af KAB.

Hvis boligorganisationen ikke ønsker at gøre brug af de udvidede investeringsmuligheder af boligafdelingernes opsparede midler, men fortsat ønsker, at afdelingernes henlæggelser udelukkende investeres i obligationer, vil KAB indberette vedlagte investeringsstrategi - men med investeringsrammen "udelukkende i obligationer".

## **Aktiv likviditetsstyring**

KAB vil fortsat arbejde med aktiv likviditetsstyring, så boligafdelingernes likvide midler tilpasses de forventede betalinger, og der er tilstrækkelig likviditet til drift og planlagte aktiviteter. Formålet er en ansvarlig balance mellem likviditet og investering.

## **Økonomiske konsekvenser**

Det skal understreges, at investering i aktier, virksomhedsobligationer og obligationer altid er forbundet med en vis risiko, og at historiske afkast ikke kan betragtes som en garanti for fremtidige resultater.

KAB vurderer, at en bredere sammensætning af investeringsporteføljen samlet set kan bidrage til at reducere risikoen og samtidig skabe bedre muligheder for et højere langsigtet afkast fra boligafdelingernes opsparede midler. Målet er at opnå en mere robust og balanceret forvaltning, hvor risiko og afkast afvejes ansvarligt over tid.

### **Tidshorisont**

Implementeringen af de nye regler forventes gennemført i løbet af sensommeren 2026. Indtil da vil boligorganisationernes og boligafdelingernes midler fortsat blive forvaltet samlet og udelukkende investeret i danske obligationer. Boligorganisationerne vil på et senere tidspunkt blive mailorienteret gennem kundechefen omkring præcis ikrafttrædelse.

Vallensbæk Boligselskab har pr. 31. december 2025 henlagte midler på i alt ca. 33.7 mio. kr. vedrørende konto 401.

Den samlede investerede kapital udgør ca. 42.2 mio. kr. og omfatter midler relateret til konto 401–406 i afdelingerne samt boligorganisationens disponible dispositionsfond og arbejdskapital.

### **Bilag**

Bilag 1: Nuværende investeringssetup

Bilag 2: KAB-Fællesskabets Investeringsstrategi

### **Bilag**

#### **Navn**

---

Bilag 1 - Nuværende investeringssetup

---

Bilag 2 - Investeringsstrategi - KAB-fællesskabet

## 10. Orientering om etiske retningslinjer

KAB's bestyrelse har vedtaget nye etiske retningslinjer, der skal sikre, at KAB og KAB-administrerede selskaber fremstår uafhængige af leverandører, samarbejdspartnere, og sikre, at beslutninger og indkøb er lovlige, etisk forsvarlige og tager udgangspunkt i kunderne og beboernes interesser.

KAB er kundejet og beboerstyret, og vores mål er at levere service og administration af høj kvalitet. For at bevare tilliden til KAB-Fællesskabet, er det vigtigt, at medarbejdere fremstår uafhængige af leverandører og samarbejdspartnere.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Sagsfremstilling

En vigtig ændring fra de hidtil gældende retningslinjer er, at medarbejdere i KAB-Fællesskabet ikke må anvende håndværkere og andre leverandører til private opgaver, hvis man samtidigt har samarbejde med de pågældende virksomheder i arbejdsmæssig sammenhæng. Som hidtil skal eventuelle indkøb eller ydelser fra leverandører, som KAB-Fællesskabet også benytter, ske som en separat aftale med egen dokumentation.

Medarbejdere må ikke modtage penge, gaver eller modydelser fra håndværkere, samarbejdspartnere og beboere. Gaver i forbindelse med mærkedage, receptioner osv. er dog undtaget.

Bemærk at det fortsat er muligt for boligselskaberne at give medarbejderne gaver og påskønnelser ved jul o.l.

Vallensbæk Boligselskab har allerede en gavepolitik med retningslinjer for dette.

Der er udsendt brev om de nye retningslinjer til vores leverandører, og nye leverandører vil også kunne orientere sig via hjemmesiden. I brevet findes også link til [KAB's whistleblowerordning](#) som både beboere, medarbejdere, leverandører og andre kan benytte.

### Kommunikation

Personale og leverandører er orienterede, nye ansatte og leverandører orienteres løbende.

### Bilag

**Navn**

---

Brev til leverandører

# 11. Orientering om organisering af driften

Organisationsbestyrelsen orienteres om ændringer i driften og kommende fælles serviceindsatser.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## Sagsfremstilling

På sidste organisationsbestyrelsesmøde drøftede bestyrelsen, hvordan der kan skabes en fælles ramme for service og kvalitet i boligorganisationen med det formål løbende at passe på huslejen, have ensartet og høj kvalitet i alle afdelinger, og samtidig sikre et personale i trivsel. Samtidig har kundechefen ønsket at gennemføre juleringer i driften og optimere serviceringen til beboere på tværs af afdelinger. Dette kom naturligt som et led i at vores driftssekretær har fået nyt job samt et ønske om at tænke mere ensartet på tværs af afdelinger.

På den baggrund er der gennemført organisatoriske ændringer i driften med henblik på at styrke ledelse, koordinering og service på tværs af afdelingerne.

Organisatoriske ændringer pr. 1. april 2026, for Højstrupparken, Firkløverparken og Stationstorvet.

- Kasper Kuhlmann er tiltrådt som serviceleder
- Kenneth Pedersen er tiltrådt som driftslederassistent
- Gina Castillo-Bruun er ansat som drifts koordinator.

Drifts koordinator vil indtil videre have følgende faste tilstedeværelse:

- Højstrupparken: tirsdag og torsdag
- Firkløverparken: mandag, onsdag og fredag

De eksisterende åbningstider fastholdes uændret.

Ændringerne vedrører ikke Rosenlunden.

## Økonomiske konsekvenser

Der vil være en mindre regulering af den samlede årlige lønsum.

Der vil blive oprettet en fordelingsnøgle mellem Højstrupparken, Firkløverparken og Stationstorvet, hvor lønnen vil blive lagt ind og fordelt mellem de tre afdelinger efter antal af lejemål.

### **Det videre forløb**

Organisationsbestyrelsen har sammen med kundechefen ønsket en mere principiel drøftelse af kvalitet, service, åbningstider mv. i boligorganisationen. I afdelinger er der allerede arbejdet hårdt på at optimere driften. Det skal vi videreudvikle. Den 25. august 2026 afholdes et seminar for alle ansatte, de beboervalgte i repræsentantskab, organisationsbestyrelse samt afdelingsbestyrelser med fokus på at skabe et fælles grundlag for den service og kvalitet, som organisationen ønsker, at der skal ydes overfor beboere, boligsøgende og beboervalgte m.fl. Formålet med seminaret er i fællesskab at drøfte overordnede principper og forventninger til kvalitet og god service på tværs af organisationen.

Intentionen er, at de aftalte regningslinjer efterfølgende kan politisk behandles og beslattes i organisationsbestyrelsen, og dernæst kan omsættes til konkrete kvalitetsstandarder, samt serviceprincipper, som kommunikeres til beboerne, og som fremadrettet danner grundlag for den daglige praksis i boligafdelingerne.

## 12. Orientering om status på fejl og mangler fra tidligere nybyggeri i 49-3 Firkløverparken

### Orientering om Byggeskadefondens afvisning af anmeldte byggeskader i Firkløverparken

Opfølgning på organisationsbestyrelsens bemærkninger og videre proces i relation til facade og vinduer.

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen orienteres om Byggeskadefondens endelige afvisning af de anmeldte byggeskader i Firkløverparken samt forholdet til Rambølls vurdering af facadekonstruktionen. Det bemærkes, at der aktuelt udarbejdes en tilstandsvurdering med henblik på en kommende renoveringssag. Tilstandsvurderingen forventes færdig i juni måned 2026, hvorefter den gennemgås med kundechef, driften, KAB og afdelingsbestyrelsen. Herefter afklares det, hvilke tiltag afdelingen ønsker iværksat.

Byggeskadefonden har den 5. februar 2026 truffet endelig afgørelse om at afvise de anmeldte byggeskader vedrørende fugtindtrængning og råd i vinduer i Firkløverparken. Skaderne var anmeldt i fire lejligheder ud af i alt 225 lejemål.

Partshøring fandt sted i perioden december 2025 til januar 2026. Efter udløb af den forlængede partshøringsfrist traf fonden afgørelse på det foreliggende grundlag.

Efter organisationsbestyrelsens behandling i februar 2026 er der rettet henvendelse til Byggeskadefonden. Partshøringsfristen var udløbet, da det ikke var afklaret, at sagen skulle forelægges organisationsbestyrelsen inden fristen, og afgørelsen stod derfor ved magt. Byggeskadefonden har præciseret, at Rambølls vurdering af hele facade konstruktionen har indgået i det tekniske grundlag uden at ændre afgørelsen. Skadessagen omfatter alene de konkrete anmeldte skader i fire boliger.

Byggeskadefonden afviser dækning med henvisning til:

- skadens begrænsede omfang i forhold til bebyggelsens samlede størrelse,
- manglende dokumentation for systematisk drift og vedligehold,
- vurdering af, at skaderne er opstået over en længere periode med vedvarende fugtpåvirkning.

Rambøll vurderer, at der er konstruktionsmæssige fejl ved facaden, som giver en øget og vedvarende risiko for vandindtrængning, og at skaderne derfor ikke kan forklares alene med manglende vedligehold. Byggeskadefonden har lagt til grund, at skaderne er opstået som følge af langvarig fugtpåvirkning og har i den vurdering inddraget både de konstruktive forhold og forhold ved drift og vedligehold. Afvisningen fra Byggeskadefonden ændrer ikke ved, at Rambølls vurdering er relevant fremadrettet.

Sagen overgår nu fra at være en byggeskadesag til at være en renoveringssag. Her skal den igangværende tilstandsvurdering klarlægge omfang og danne grundlag for at afklare, hvilke tiltag afdelingen ønsker iværksat.

### **Økonomiske konsekvenser**

Orienteringen har ingen økonomiske konsekvenser.

### **Det videre forløb**

Byggeskadefondens sag betragtes som afsluttet.

### **Kommunikation**

Organisationsbestyrelsen holdes orienteret om tilstandsvurderingens anbefalinger.

## **Bilag**

### **Navn**

---

1100058854\_Notat\_Firkløverparken\_Fugtindtrængninger vinduer\_07.06.24

## 13. Orientering om byggesag i 49-1 Højstrupparken - nyt fælleshus

Nærværende orientering omhandler den indledende dialog med Vallensbæk Kommune vedrørende placering af et muligt fælleshus i Højstrupparken samt muligheder for ekstern finansiering.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Sagsfremstilling

Den 23. september 2024 udpegede organisationsbestyrelsen Peter Allan Hansen til at deltage i følgegruppen for projekt fælleshus, efterisolering og solceller.

Der har været afholdt møde med Vallensbæk Kommune den 30. april 2026 kl. 12.00, vedrørende placering af et muligt fælleshus i Højstrupparken. Kommunen har i den forbindelse tilkendegivet, at der er forbehold ved de foreslåede placeringer, og har samtidig peget på en alternativ placering, som vurderes mere hensigtsmæssig i forhold til planforholdene.

Den 5. maj 2026 har kundechefen på markvandring med bestyrelsen forholdt afdelingsbestyrelsen for Vallensbæk Kommunes foreslåede placeringer. Bestyrelsen var ikke interesseret i de foreslåede placeringer.

Kundechefen har meddelt kommunen, at bestyrelsen ønsker at fastholde placeringen på hjørnet ud mod Vallensbæk Stationstov. Vallensbæk Kommune har tilkendegivet, at det ikke kræver ny lokalplan, hvis det er placeret efter eksisterende struktur og principper.

På baggrund af møderne vil der blive arbejdet videre med afklaring af projektets indhold samt muligheder for ekstern finansiering. Følgegruppen vil snarest blive indkaldt til møde med projektleder, kundechef og arkitekt.

Sideløbende undersøges mulighederne for ekstern finansiering, herunder støtte fra Realdania. Der er indikationer på, at projektet potentielt kan opnå støtte, hvis det udvikles som et kvartershus, der åbner boligområdet mod det omkringliggende byområde. Et sådant projekt vil kunne rumme flere funktioner, eksempelvis fælleshus, mødelokaler og eventuelt kommunale funktioner i samarbejde med kommunen.

Mulighederne for støtte og projektets omfang vil blive afklaret nærmere i den videre proces, herunder i dialog med følgegruppen og kommunen.

### Økonomiske konsekvenser

Der er på nuværende tidspunkt ikke fastlagt en økonomisk ramme for projektet. Mulighederne for ekstern finansiering, herunder støtte fra Realdania, undersøges som en del af det videre arbejde.

**Det videre forløb**

Sagen vil blive forelagt følgegruppen med henblik på videre drøftelse og stillingtagen, herunder tilknytning af arkitekt til udarbejdelse af projektforslag.

**Kommunikation**

Organisationsbestyrelsen vil løbende blive orienteret om sagen via kommende orienteringer og indstillinger.

Følgegruppen inddrages i den videre proces, herunder i forbindelse med drøftelser om placering og projektets indhold.

## 14. Orientering om organisationsbestyrelsens sammensætning og valg på repræsentantskabsmødet 28. maj 2026

Repræsentantskabets og organisationsbestyrelsens nuværende sammensætning fremlægges til orientering jf. vedhæftede bilag.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter valg til organisationsbestyrelsen inden det kommende repræsentantskabsmøde den 28. maj 2026.

Følgende organisationsbestyrelsesmedlemmer er på valg i 2026 for en 2-årig periode:

Formand Katja Lindblad-Clausen, særligt udpeget  
Næstformand Helle Gimlinge, Rosenlunden  
Peter Allan Hansen, Firkløverparken  
Ann Maria Tjagvad, Firkløverparken

Organisationsbestyrelsens nuværende sammensætning:

Funktion:	Navn:	Afdeling:	Valgperiode:
Formand	Katja Lindblad-Clausen	Særligt udpeget	2024-2026
Næstformand	Helle Gimlinge	Rosenlunden	2024-2026
Medlem	Peter Allan Hansen	Firkløverparken	2024-2026
Medlem	Ann Maria Tjagvad	Firkløverparken	2024-2026
Medlem	Preben Suhr Andersen	Højstrupparken	2025-2027
Medlem	Lone Christiansen	Højstrupparken	2025-2027
Medlem	Peder Kornum	Stationstorvet	2025-2027
Medlem	Claus Weichel	Kommunalt udpeget	2026-2030
Medlem	Jan Høgskilde	Kommunalt udpeget	2026-2030

Følgende personlige suppleanter er på valg i 2026 for en 1-årig periode:  
Bjarne Gimlinge, for særligt udpeget  
Lasse Folkjær, Højstrupparken  
Karin Dybæk, Rosenlunden  
Mette Groes, Firkløverparken  
Gert Ehrhorn, Stationstorvet

Organisationsbestyrelsens suppleanter efter repræsentantskabsmødet den 28. maj 2025 samt ændringer pr. 1. januar 2026 – valgt for et år:

<b>Funktion:</b>	<b>Navn:</b>	<b>Suppelant for:</b>
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	Morten Schou Jørgensen, valgt for 4 år til 2030	Jan Høgskilde (kommunalt udpeget)
Suppleant	Thomas Bennedsen, valgt for 4 år til 2030	Claus Weichel (kommunalt udpeget)

## Bilag

### Navn

---

Medlemmer af repræsentantskabet 2026

---

Medlemmer af organisationsbestyrelsen pr. 1. januar 2026

## 15. Orientering fra afdelingerne og driften - arbejdsskema og husordensager

Aktuelle punkter fra afdelingerne, afdelingernes arbejdsskema og logbog over husordensager jf. bilag.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Bilag

#### Navn

---

Arbejdsskemaer for afdeling 49-1, 49-2, 49-3, 49-4

## 16. Orientering fra formanden

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Der vil være en kort orientering fra formanden om eventuelle aktuelle sager.

- **Seminar 2026 og temaer for seminaret**

## 17. Fordeling af organisationsbestyrelsesmedlemmers deltagelse på afdelingsmøder

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen aftaler, hvem der deltager fra organisationsbestyrelsen på de forskellige afdelingsmøder i september 2026.

### Dato for afholdelse af afdelingsmøder:

Højstrupparken torsdag den 3. september 2026 kl. 17.00.

Rosenlunden torsdag den 10. september 2026 kl. 17.00. BEMÆRK - at Rosenlundens møde er rykket fra 8. til 10. september 2026.

Firkløverparken mandag den 21. september 2026 kl. 18.00.

Stationstorvet onsdag den 16. september 2026 kl. 17.00.

## 18. Status på nyhedsbrev og udvælgelse af temaer til næste udgave af nyhedsbrevet

På mødet fremlægger redaktionsudvalget v/ Helle Gimlinge og Peter Allan Hansen status på nyhedsbrevet for efteråret 2025 og der udvælges emner fra dagens dagsorden til kommende nyhedsbrev fra Vallensbæk Boligselskab.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen udvælger emner til det kommende nyhedsbrev og tager orienteringen om status fra redaktionsudvalget til efterretning.

## 19. Eventuelt

## 20. 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.

### **Indstilling**

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