

## Referat

Vallensbæk Boligselskab  
Møde den 23. september 2024  
Udsendt den 10. oktober 2024

**Organisationsbestyrelsesmøde  
Mandag den 23. september 2024, kl. 17.00 - 19.00  
KAB-Huset, Mødeværelset i stueetagen,  
Enghavevej 81, 2450 København SV**

<b>Medlemmer</b>	Katja Lindblad-Clausen, Helle Gimlinge, Claus Weichel, Peter Allan Hansen, Morten Schou Jørgensen, Ann Maria Tjagvad, Else Nielsen, Peder Kornum, Lone Christiansen
<b>Fra KAB</b>	Kundechef Bo Mølgaard, områdechef Finn Larsen, udlejningschef Louise Rasmussen
<b>Afbud</b>	Lone Christiansen

Vallensbæk Boligselskab  
Møde den 23. september 2024  
Udsendt den 10. oktober 2024

## Indholdsfortegnelse

Selskabet .....	3
1. Valg af dirigent .....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Godkendelse af referat fra ordinært organisationsbestyrelsesmøde den 6. maj 2024.....	3
4. Godkendelse af fortroligt referat fra ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 11. juni 2024 .....	4
Sager til beslutning.....	4
5. Mailhøring af den 1. juli 2024 – Administrator af el-ladestandere .....	4
6. Stationstorvet – Endeligt byggeregnskab for afdelingens opførelse .....	6
7. Rosenlunden – Endeligt byggeregnskab for udskiftning af vinduer og døre .....	9
8. Højstrupparken – Udpegning af organisationsbestyrelsesmedlem til følgegruppe for projekt fælleshus, efterisolering og solceller .....	10
9. Stationstorvet - Udlejningskriterier for seniorboligerne .....	11
Sager til drøftelse .....	14
10. Udlejninger i 2021-2023, udlejningsregler samt beboerdata .....	14
11. Orientering fra formanden .....	15
Sager til orientering .....	16
12. Temamøde om udlejningsregler for alle beboervalgte .....	16
13. Kommende møder i 2024 .....	17
14. Nyhedsbrev – temaer til næste udgave .....	17
15. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed .....	18
16. Eventuelt.....	19
Bilag 6: Stationstorvet Byggeregnskab KAB – underskrevet .....	9
Bilag 7: Rosenlunden Byggeregnskab KAB - underskrevet .....	10
Bilag 9: Aftale seniorbofælleskabet for Vallensbæk Stationstov .....	14
Bilag 10.1: EFTERSENDT Vallensbæk BS BL data april 2024.....	15
Bilag 10.2: EFTERSENDT Vallensbæk BS beboerdata .....	15
Bilag 10.3: EFTERSENDT Vallensbæk BS udlejningsregler godk 20171211 korrigeret 20210428 ftl.pdf .....	15
Bilag 10.4: EFTERSENDT Vallensbæk Boligselskab Udlejninger 2023.....	15

Vallensbæk Boligselskab  
Møde den 23. september 2024  
Udsendt den 10. oktober 2024

## Selskabet

### 1. Valg af dirigent

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger dirigent for mødet.

#### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen valgte ikke dirigent, da det blev aftalt, at formanden for organisationsbestyrelsen altid er dirigent til organisationsbestyrelsesmøderne. Dette er gældende fremover indtil andet besluttet.*

### 2. Revisionsprotokol

Organisationsbestyrelsen skal jf. selskabets vedtægter orienteres om indføringer i selskabets revisionsprotokol.

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

#### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.*

Det bemærkes, at der ikke siden sidste organisationsbestyrelsesmøde er foretaget indførelse i protokollen.

### 3. Godkendelse af referat fra ordinært organisationsbestyrelsesmøde den 6. maj 2024

Referat af mødet den 6. maj 2024 er lagt i First Agenda Prepare til organisationsbestyrelsens godkendelse og er blevet underskrevet af formanden, da der ikke er fremkommet bemærkninger.

Vallensbæk Boligselskab  
Møde den 23. september 2024  
Udsendt den 10. oktober 2024

## Indstilling

Det indstilles, at referat fra ordinært organisationsbestyrelsesmøde den 6. maj 2024 godkendes.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte referatet fra ordinært organisationsbestyrelsesmøde den 6. maj 2024.*

#### 4. Godkendelse af fortroligt referat fra ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 11. juni 2024

Referat af mødet den 11. juni 2024 er lagt i First Agenda Prepare til organisationsbestyrelsens godkendelse og er underskrevet digitalt af formanden, da der ikke er fremkommet bemærkninger.

## Indstilling

Det indstilles, at fortroligt referat fra ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 11. juni 2024 godkendes.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte fortroligt referat fra ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 11. juni 2024.*

### Sager til beslutning

#### 5. Mailhøring af den 1. juli 2024 – Administrator af el-ladestandere

Kundechef Bo Mølgaard udsendte den 1. juli 2024 nedenstående mailhøring og modtog 7 ud af 9 mulige svar, som alle var positive overfor indstillingen.

Vallensbæk Boligselskab  
Møde den 23. september 2024  
Udsendt den 10. oktober 2024

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bekræfter beslutning truffet på mailhøring af den 1. juli 2024 om ændring af administrator til el-ladestanderne fra Carpow til Zapp Mobility.

## Beslutning

Organisationsbestyrelsen bekræftede beslutning truffet på mailhøring af den 1. juli 2024 om ændring af administrator til el-ladestanderne fra Carpow til Zapp Mobility.

Mailhøringen:

*Kære organisationsbestyrelsesmedlemmer*

*Dette er en sag af hastende karakter, da der inden for et par uger ikke længere er nogen administrator af el-ladestanderne i Vallensbæk Boligselskab og derfor fremsendes beslutningen om nedenstående som mailhøring.*

*I bedes besvare denne mail kundecenter-vallensbaek@kab-bolig.dk senest på mandag den 8. juli 2024.*

### **Sagsfremstilling:**

*Vallensbæk Boligselskab har for år tilbage entret med Carpow som leverandør og administrator for de 12 el-ladestandere, der er opsat i de 4 boligafdelinger i selskabet. Carpow sørger bl.a. for service af laderne, simkort og har aftale med Monta via en app.*

*Monta er det system brugerne registrerer og betaler til for ladning af deres bil.*

*Efter nogle år på markedet indkaldte Carpow til generalforsamling den 30. maj 2024 med punktet på dagsordenen "at nedlægge selskabet Carpow", efter Carpows ledelses eget ønske.*

*Da der på denne generalforsamling ikke var medlemmer nok til at nedlægge selskabet, blev der indkaldt til endnu en generalforsamling den 25. juni kl. 17.30, hvor det, iht. vedtægterne, er et simpelt flertal, der kan afgøre nedlæggelse af selskabet Carpow. Ved denne generalforsamling, som blev holdt online, blev beslutningen bekræftet af de deltagende. Den endelige afslutning af selskabet Carpow sker, når revisor har godkendt det sidste regnskab inden for et par uger.*

*Formanden for Firkløverparken har undersøgt forskellige muligheder på en ny administrator, og er kommet frem til, at Zapp Mobility, vil være den bedste afløser til Carpow, da brugerfladen for brugerne er den samme som hidtil.*

Vallensbæk Boligselskab  
Møde den 23. september 2024  
Udsendt den 10. oktober 2024

*Firmaet Zapp Mobility kan overtage alle de 12 ladere og installationer, som de er uden beregning.*

*De bruger også Monta app til betaling og styring af ladere.*

*De servicerer de ABB ladere, som vi har i dag.*

*De sørger for refusion på elprisen.*

*Prisen på kWh til opladning fastsætter vi selv, som i dag.*

*Gebyr, serviceaftale og SIM kort er 165 kr. pr lader/måned. Nuværende pris er 123,75 kr. pr. lader/måned, som hver afdeling afholder.*

*Ingen bindingsperiode for den enkelte bruger.*

*Ingen udgifter for Vallensbæk Boligselskab ved dette skift af administrator.*

*Zapp Mobility | Alt-i-én løsninger til opladning af elbil*

*<https://zapp.dk/policies/terms-of-service>*

*Dette skifte vil medvirke til at ladestanderne fortsat er i drift, efter de samme regler, når Carpow er endeligt ophørt.*

### **Indstilling:**

*Organisationsbestyrelsen bedes senest på mandag den 8. juli 2024 besvare denne mail med tilkendegivelse af om I er enige i, at administrationen af el lade standerne i Vallensbæk Boligselskab overgår til Zapp Mobility, når Carpow endeligt ophører.*

*Der kan tilpasses i aftalen så brugerne fremover får mere i tilskud til elafgiften. Dette skal undersøges nærmere og derfor tages dette punkt op på et senere organisationsbestyrelsesmøde i 2024.*

## **6. Stationstorvet – Endeligt byggeregnskab for afdelingens opførelse**

Opførelsen af afdeling 49-4 Vallensbæk Stationstorv blev fysisk afsluttet i 2017.

Der er udarbejdet byggeregnskab til selskabets godkendelse i 2018, og samme regnskab er godkendt af Vallensbæk Kommune i oktober 2020.

Vi fremsender nu det endelige regnskab, der skal dokumentere omfanget af omkostninger afsat i det oprindelige regnskab. Revisionen er kommet med sin påtegning, og det kan videresendes til kommunal godkendelse.

Vallensbæk Boligselskab  
Møde den 23. september 2024  
Udsendt den 10. oktober 2024

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender det endelige byggeregnskab dateret den 1. april 2024 med en samlet anskaffelsessum på 125.522.456 kr. svarende til det oprindelige regnskab – altså ingen afvigelser.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte det endelige byggeregnskab dateret den 1. april 2024 med en samlet anskaffelsessum på 125.522.456 kr. svarende til det oprindelige regnskab.*

*Der blev spurgt til købet af affaldsarealet for en 30-årig periode, som afdelingen blev tilbudt at afregne i byggesagen for ca. 262.000 kr. i stedet for en årlig leje på 20.000 kr. En aftale, som blev indgået med de tidligere administratorer af centerforeningen. De nye administratorer af centerforeningen, Fokus Nordic, har ikke ønsket at indgå denne aftale, så den er dermed blevet aflyst.*

*Peder Kornum spurgte til, hvordan de ca. 1,2 mio. kr., som har stået i afdelingen frem til byggeregnskabs afslutning, har påvirket kursreguleringen for afdelingen. KAB lovede at undersøge sagen og notere konklusionen i referatet.*

*Konklusion: De ca. 1.2 mio. kr. er opstået, fordi de første lejeindbetalinger er indsat på en henlæggelseskonto, og realkreditlånet er afdragsfrit de første terminer. Dette beløb frigives til afdelingens rådighed, når byggeregnskabet udfærdiges. De ca. 1,2 mio. kr. vil blive indtægtsført i regnskabet for år 2024. For at få beløbet på afdelingens henlæggelser, skal det indregnes som ekstra store henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse i budgettet for år 2026. Dette modregnes af en stor indtægt fra overført opsamlet resultat fra tidligere år. Beløbet kan så først bruges fra året 2027 i langtidsplanen.*

*Beløbet har påvirket kursreguleringen både positivt og negativt gennem årene. Det afhænger af, hvordan investeringerne har været gennem tiden. I ét år har det påvirket afdelingen negativt, men ellers har det påvirket afdelingen positivt.*

*Herefter kunne byggeregnskabet godkendes.*

Selve byggesagen, afhjælpning af fejl og mangler, 1-års eftersyn samt 5-års eftersyn er alt sammen afsluttet. Der refterer alene den endelige regnskabsmæssige afslutning.

Sagen omhandler som bekendt opførelse af 49 boliger i Seniorbofællesskabet på Vallensbæk Stationstov. Opførelsen er sket i samarbejde med udvikler Vavsivan (tidligere Sinai-Group), og den efterfølgende drift sker i et fællesskab i den etablerede ejerforening.

Vallensbæk Boligselskab  
Møde den 23. september 2024  
Udsendt den 10. oktober 2024

KAB har længe været klar til at afslutte det endelige regnskab, men dette har været forsinket betydeligt af to forhold. Dels har der kørt en ankesag i Planankenævnet. Den gik på lovligheden af ventilationsinddækninger på taget af bygningen. Vallensbæk Kommune forsøgte at holde boligselskabet op på en påstået ulovlig inddækning af de tekniske anlæg – en påstand, der blev videreført til den ansvarlige totalentreprenør. Sagen trak ud i meget lang tid, men endte med at entreprenøren og boligselskabet blev frifundet.

Det andet forhold er drøftelsen af en mulig overtagelse af et affaldsrum placeret i varegården under afdelingen. Der ligger en mulighed for at overtage dette affaldsrum mod betaling i stedet for at betale en årlig leje, som oprindeligt er aftalt. KAB har utallige gange været i kontakt med/forsøgt kontakt med sælgeren af dette areal. Sælger har tilkendegivet at ville finde en løsning, og der er fra Vallensbæk Boligselskabs advokats side udarbejdet adskillige købsaftaler til underskrift, men hver gang er sælger sprunget fra aftalen. KAB er nu kommet til den erkendelse, at byggeregnskabet skal endeligt afsluttes, da sælger tydeligvis ikke vil indgå en handel.

Ovenstående to forhold har gjort, at der er anvendt relativt store udgifter til advokat, ligesom den lejede projektweb også har måtte stå åben i flere år efter sagens afslutning for at sikre adgang til alle rette dokumenter ift. ankesagen og købsaftalen.

Hertil kommer udskiftning af emhætter i samtlige boliger, udredning af nogle forhold omkring placering af skillevægge, som er medtaget i de endelige beløb nedenfor.

Der er samtidig indregnet andel af et driftsoverskud i en første driftsperiode forårsaget af den såkaldte afdragsfrie termin på de påtagne realkreditlån.

Det samlede regnskab balancerer på 2.011.258 kr. uden afvigelser.

## Endeligt byggeregnskab pr. 24. april 2024

I byggeregnskabet er der indeholdt afsatte poster på 2.011.258 kr., som der skal redegøres for i det endelige regnskab.

kr. inkl. moms.	Regnskab
Anskaffelsessum i regnskab	125.522.456 kr.
Indregnede afsætningsbeløb	2.011.258 kr.
Forbrugte afsætningsbeløb	2.011.258 kr.
<b>Endelig anlægsudgift</b>	<b>125.522.456 kr.</b>

## Finansiering

kr. inkl. moms	Regnskab	Endeligt regnskab	Afvigelse
Realkreditlån 88 %	110.459.761 kr.	110.459.761 kr.	0
Grundkapital 10 %	12.552.246 kr.	12.552.246 kr.	0
Beboerindskud 2 %	2.510.449 kr.	2.510.449 kr.	0



Vallensbæk Boligselskab  
Møde den 23. september 2024  
Udsendt den 10. oktober 2024

<b>Samlet</b>	<b>125.522.456 kr.</b>	<b>125.522.456 kr.</b>	<b>0</b>
---------------	------------------------	------------------------	----------

Der er ingen afvigelser i de afsatte poster, og dermed er finansieringen den samme som i det oprindelige regnskab.

### **Økonomiske konsekvenser**

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Vallensbæk Boligselskab i denne sag.

### **Det videre forløb**

Efter godkendelsen i organisationsbestyrelsen, skal det formelt godkendes af Vallensbæk Kommune.

Bilag 6: Stationstorvet Byggeregnskab KAB – underskrevet

## **7. Rosenlunden – Endeligt byggeregnskab for udskiftning af vinduer og døre**

Organisationsbestyrelsen blev sidst orienteret om udskiftningen af vinduer og døre i afdeling Rosenlunden på mødet den 27. februar 2023.

Der er nu udarbejdet et byggeregnskab, som er revisorgodkendt den 23. august 2023. Afdelingen har skæringsdato 30. juni 2023.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet, så det efterfølgende kan sendes til godkendelse i Vallensbæk Kommune.

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte det endelige byggeregnskab dateret den 23. august 2023 vedrørende udskiftning af vinduer og døre i Rosenlunden.*

### **Sagsfremstilling**

Byggesagen er færdiggjort, og der har været afholdt 1-års gennemgang samt Byggeska-defondens 1-års eftersyn.

De fejl og mangler, som blev fundet, er ved at blive udbedret.

Byggesagen er formelt set overgået til driften.

Byggeregnskabet er revisionsgodkendt og forelægges derfor til godkendelse hos bestyrelsen.

Vallensbæk Boligselskab  
Møde den 23. september 2024  
Udsendt den 10. oktober 2024

## Økonomiske konsekvenser

Byggesagen havde samlet set et budget på 7.027.525 kr. inkl. moms. Byggeregnskabet, som er inkl. afsatte beløb på 266.453 kr. lyder på 6.662.200 kr. inkl. moms.

Dette giver et overskud i byggesagen på 365.325 kr. inkl. moms.

Overskuddet skyldes primært, at der ikke har været så mange ekstraarbejder som forventet.

Overskuddet vil blive brugt til at formindske lånoptagelsen.

## Det videre forløb

Når organisationsbestyrelsen har godkendt byggeregnskabet, vil det blive fremsendt til Vallensbæk Kommune for deres godkendelse.

Efterfølgende vil der blive udfærdiget et endeligt byggeregnskab, et såkaldt afsætningsregnskab, som ligeledes sendes til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Bilag 7: Rosenlunden Byggeregnskab KAB - underskrevet

## 8. Højstrupparken – Udpegning af organisationsbestyrelsesmedlem til følgegruppe for projekt fælleshus, efterisolering og solceller

Afdelingsbestyrelsen i Højstrupparken ønsker at der undersøges muligheden for at få gennemført flere større projekter i afdelingen:

- At der undersøges muligheden samt økonomien for at opføre et beboerhus i afdelingen til afdelingens aktiviteter samt afholdelse af fællesmøder for beboerne.
- At få undersøgt muligheden samt økonomien for at efterisolere facader pga. kuldebroer i lejemålene og samtidig at opsætte solceller på gavle til at producere strøm til fællesarealerne.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen udpeger et medlem, der ikke er bosiddende i Højstrupparken, til at deltage i følgegruppen i Højstrupparken omkring nyt beboerhus samt efterisolering af facader og evt. opsætning af solceller på gavle.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen udpegede Peter Allan Hansen, Firkløverparken, til medlem af følgegruppen.*

Vallensbæk Boligselskab  
Møde den 23. september 2024  
Udsendt den 10. oktober 2024

Der er oprettet en byggesag i samarbejde med Center for Byggeri og Byomdannelse i KAB med projektleder Karar AL-Kianan. Det er besluttet på organisationsbestyrelsesmødet den 5. september 2022, at et medlem fra organisationsbestyrelsen, som ikke er bosiddende i den aktuelle afdeling, skal deltage i følgegruppen. Følgegruppen skal inddrages i beslutninger i forløbet og holdes informeret af projektlederen skriftligt og ved indkaldte følgegruppemøder.

## 9. Stationstorvet - Udlejningskriterier for seniorboligerne

Afdelingsbestyrelsen i Stationstorvet ønsker at skabe en mere aldersmæssig varieret beboersammensætning i seniorboligerne ved Vallensbæk Stationstov. Dette skal sikres ved en ændring af nuværende udlejningspraksis, så der fremover udlejes til forskellige aldersgrupper.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om

- at genudlejningen af boligerne i Stationstorvet udlejes efter fordelingen 3/6 til aldersgruppen 50-69 år, 2/6 til aldersgruppen 70-79 år og 1/6 til aldersgruppen +80 år
- at interesserede skal opskrives på venteliste 49 og betale et årligt ajourføringsgebyr.

### Beslutning

*Louise Rasmussen gennemgik tallene fra vente- og interesselisten og beskrev, hvordan aldersfordelingen er pt. Derefter præsenterede Louise Rasmussen det nye forslag til de fremtidige udlejningskriterier.*

*Peder Kornum gjorde opmærksom på, at ønsket er at få flere i den yngste gruppe ind som beboere, så gennemsnitsalderen ikke bliver for høj. Det blev drøftet, om der tages nok hensyn til ancienniteten, når der tilbydes ledige lejligheder i kun en gruppe ad gangen. Dette vil være nødvendigt, hvis man vil nedsætte gennemsnitsalderen på indflyttere i Stationstorvet.*

*Organisationsbestyrelsen henholder sig til, at udlejningsaftalen med kommunen fastlægges, at der skal tages højde for alder i beboersammensætningen og udlejning af boliger, hvor der skal sikres en bred beboersammensætning.*

*Formanden blev erklæret inhabil i denne sag, da hun er skrevet op på interesselisten, så hun forlod mødet ved afstemningen.*

*Organisationsbestyrelsen besluttede at godkende de indstillede forslag. KAB's Udlejningsafdeling vil snarest få implementeret beslutningen.*

Vallensbæk Boligselskab  
Møde den 23. september 2024  
Udsendt den 10. oktober 2024

## **Sagsfremstilling**

I seniorboligerne på Vallensbæk Stationstov er det et krav, at ansøgere skal være fyldt 50 år på indflytningsdatoen. På nuværende tidspunkt sker genudlejning af boligerne efter anciennitet på ventelisten, hvilket ofte resulterer i, at nye beboere har en høj alder ved indflytning. Dette har medført en stigende gennemsnitsalder blandt beboerne, hvilket skaber en ubalanceret beboersammensætning.

Såvel organisationsbestyrelsen som afdelingsbestyrelsen har et ønske om at få justeret genudlejningspraksis, så der skabes en mere blandet beboersammensætning rent aldersmæssigt.

### *Justering af udlejningspraksis*

For at opnå en mere balanceret aldersfordeling, foreslås det, at genudlejningen fremover sker inden for tre aldersgrupper med en større vægtning på den yngre gruppe. Genudlejningen vil fortsat ske efter anciennitet, men inden for de definerede aldersgrupper.

Dette er med afsæt i den nuværende beboersammensætning, hvor det vurderes, at der er behov for en større andel af beboere, der hører ind under den første kategori jf. inddelingen nedenfor.

### *Aldersinddelte grupper og fordeling af ledige boliger*

Udlejningen af ledige boliger vil ske efter nedenstående fordeling, hvor gruppe A-B er den yngste gruppe, og gruppe D er den ældste gruppe.

Udlejningen vil løbende ske til hver gruppe, således at alle grupper tilbydes en ledig bolig gennem ses udlejninger. Det betyder, at tildelingen til den enkelte gruppe sker skiftevis efter den nedenfor angivne fordeling.

3/6 udlejes til gruppe A-B 50-69 år

2/6 udlejes til gruppe C 70-79 år

1/6 udlejes til gruppe D 80+

Er der ikke en ansøger fra den pågældende aldersgruppe, der ønsker at takke ja til boligen, vil boligen blive tilbudt til den næste gruppe efter fordelingen og så fremdeles indtil boligen er lejet ud.

Denne justering af den administrative praksis kan ske indenfor den gældende aftale med Vallensbæk Kommune.

## **Opdatering af nuværende interesse- og venteliste**

Alle på interesse- og ventelisten er blevet bedt om at bekræfte deres fortsatte interesse og opdatere deres oplysninger, herunder fødselsdato. Ansøgere og interesserede vil

Vallensbæk Boligselskab  
Møde den 23. september 2024  
Udsendt den 10. oktober 2024

blive indplaceret og inddelt i de nævnte aldersgrupper på Vallensbæk Boligselskabs venteliste. Indplaceringen vil ske efter deres nuværende anciennitet.

Der er i dag 30 godkendte ansøgere på ventelisten og 199 ansøgere på interesselisten (endnu ikke godkendt). Af de ansøgere, der har oplyst deres adresse, bor 119 ansøgere i Vallensbæk Kommune, og 96 ansøgere bor uden for Vallensbæk Kommune.

Interesse- og ventelistepricipperne vil fremover fortsat følge nuværende udlejningsaftale, hvor interesserede på interesselisten først optages på ventelisten efter indstilling fra boligtilbudsudvalget og forudsat at udlejningskriterierne er opfyldt.

Ved fremtidige optagelser til ventelisten er det vigtigt, at boligtilbudsudvalget sikrer, at der optages ansøgere fra alle tre grupper.

Af administrative hensyn og med henblik på at udleje efter korrekt fordeling i aldersgrupper, indstilles det at interesserede på interesseliste bliver skrevet på selskabsventelisten med deres nuværende anciennitet. Dette vil sikre korrekt udlejning efter aldersgrupperne.

Der vil fortsat være en "godkendt" venteliste for de ansøgere, der allerede er godkendt af boligtilbudsudvalget og til de kommende ansøgere, der bliver godkendt af boligtilbudsudvalget.

## Det videre forløb

KAB's udlejning vil foretage den nødvendige aldersinddeling af interesse- og ventelisten i fire aldersgrupper og orientere boligtilbudsudvalget herom.

Gruppe	Antal	Andel
A+B 50-69 år	112	52,6 %
C 70-79 år	52	24,5 %
D 80+ år	17	8,1 %
Mangler angivelse af alder	34	16,2 %

Ovenstående tabel viser aldersgrupperingen på den nuværende interesseliste. Fordelingen af ansøgere i de forskellige aldersgrupperinger understøtter den nævnte udlejningsfordeling ved ledige boliger.

Venteliste og interesseliste fordelt på grupper													
	A	Antal		B	Antal		C	Antal		D	Antal		I alt
Grupper	< 60			60-69			70-79			80 +			
<b>Ventelister</b>	A1	6		B1	10		C1	10		D1	10		36
<b>Interesselister</b>	A2	34		B2	60		C2	60		D2	18		172
<b>I alt</b>		40			70			70			28		208

Vallensbæk Boligselskab  
Møde den 23. september 2024  
Udsendt den 10. oktober 2024

## Kommunikation

Det skal diskuteres, hvordan Vallensbæk Boligselskab kan tiltrække yngre seniorer til interesselisten. KAB skal desuden undersøge erfaringer fra andre boligområder for at vurdere, om det er muligt at fremhæve frivilligt arbejde som en del af værdigrundlaget eller i lejekontrakten.

Bilag 9: Aftale seniorbofælleskabet for Vallensbæk Stationstov

## Sager til drøftelse

### 10. Udlejninger i 2021-2023, udlejningsregler samt beboerdata

På organisationsbestyrelsesmødet den 27. februar 2024 var der ønske om en temadrøftelse af udlejning og beboersammensætningen i selskabets afdelinger i Vallensbæk Boligselskab.

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter udlejningsdata og beboerdata og tager stilling til, om disse giver anledning til videre tiltag.

#### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen drøftede oplysningerne og tog informationen til efterretning.*

*Organisationsbestyrelsen ser frem til temamødet om udlejning, som afholdes den 19. november 2024 for alle beboervalgte i Vallensbæk Boligselskab. Her bliver der mulighed for at komme mere i dybden med spørgsmål fra egen afdeling.*

*Finn Larsen gennemgik de vedlagte bilag, der var blevet eftersendt til dagsorden. Fraflytninger ligger på 4,5 % og gennemsnittet i KAB-Fællesskabet ligger på ca. 9 %. Ungdomsboligernes fraflytninger ligger på gennemsnittet med KAB-Fællesskabets. Finn Larsen forklarede lidt om de ændringer, der løbende har været besluttet i udlejningsbekendtgørelsen, og vil gå mere i dybden omkring dette til temamødet den 19. november 2024. Diverse oversigter over fordeling af alder, uddannelsesniveau, nationalitet, enlige/par/børn, valgdeltagelse, m.m. på lejerne i boligafdelingerne blev gennemgået.*

*Louise Rasmussen gennemgik oversigten over, hvilke udlejningskriterier der har været udlejet efter i de fire afdelinger i 2023. Det skal bemærkes, at der har*

Vallensbæk Boligselskab  
Møde den 23. september 2024  
Udsendt den 10. oktober 2024

*været lavet en ekstraordinær aftale med Vallensbæk Kommune omkring syv ekstra lejemål til ukrainske flygtninge, som kommunen kunne råde over. Derfor er der flere kommunale udlejninger i 2023. Denne aftale om syv dedikerede lejemål har kun fundet sted i 2023, og finder jf. aftalen med kommunen kun sted én gang.*

På organisationsbestyrelsesmødet vil udlejninger i 2021-2023 blive gennemgået for de enkelte afdelinger, så organisationsbestyrelsen kan se, hvordan de enkelte boliger er blevet tildelt.

Ligeledes vil Vallensbæk Boligselskabs udlejningsregler blive gennemgået og afslutningsvist vil beboerdataene for Vallensbæk Boligselskab blive fremlagt til drøftelse.

Bilag 10.1: EFTERSENDT Vallensbæk BS BL data april 2024

Bilag 10.2: EFTERSENDT Vallensbæk BS beboerdata

Bilag 10.3: EFTERSENDT Vallensbæk BS udlejningsregler godk 20171211 korrigeret 20210428 ftl.pdf

Bilag 10.4: EFTERSENDT Vallensbæk Boligselskab Udlejninger 2023

## 11. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om aktuelle sager.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen fra formanden til efterretning.*

*Der er indkaldt til orienteringsmøde omkring råderetssagen på glasinddækninger af altaner og terrasser i stueplan i Højstrupparken. Mødet afholdes den 9. oktober 2024 i Stationstovets fælleslokale for de implicerede lejemål, afdelingsbestyrelsen i Højstrupparken og medlemmer af organisationsbestyrelsen. Her vil projektleder og rådgiver fremlægge sagens forløb, tidsplan og opfølgning på fejl og mangler.*

*Formanden har fået spørgsmål omkring udlejninger i Højstrupparken. Det er spørgsmål til, hvordan boligerne er lejet ud i Højstrupparken i 2023-2024.*

Vallensbæk Boligselskab  
Møde den 23. september 2024  
Udsendt den 10. oktober 2024

*Organisationsbestyrelsen har ansvaret for udlejningen og kan ikke oplyse om enkelt-udlejninger til afdelingsbestyrelsesmedlemmer, som ikke sidder i organisationsbestyrelsen. Det planlagte temamøde for alle beboervalgte den 19. november 2024 afholdes netop for at klæde afdelingsbestyrelserne bedre på, når der er spørgsmål fra beboerne til udlejningsreglerne. Afdelingsbestyrelserne opfordres til at overveje, om der skal inviteres til et lignende afdelingsmøde om udlejningsregler for beboerne i egne afdelinger. Afdelingsbestyrelserne giver besked til formandskabet.*

*Organisationsmedlemmerne blev opfordret til - på næstkommende organisationsbestyrelsesmøde - at melde tilbage på de erfaringer og oplevelser, de har haft ifm. deres deltagelse på diverse afdelingsmøder.*

*Formanden har haft møde med borgmesteren i Vallensbæk Kommune. Vallensbæk Boligselskab vil fortsat gerne bygge flere boliger.*

## Sager til orientering

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

## 12. Temamøde om udlejningsregler for alle beboervalgte

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringspunktet til efterretning.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

Formandskabet har i samarbejde med udlejningschef Louise Rasmussen og områdechef Finn Larsen besluttet at indkalde alle beboervalgte i selskabet (medlemmer af repræsentantskabet organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelsen og suppleanter i afdelingsbestyrelserne samt selskabets driftsledere) til et temamøde tirsdag den 19. november 2024 kl. 17.00-20.00 omhandlende udlejning. Formålet med temamødet er, at alle



Vallensbæk Boligselskab  
Møde den 23. september 2024  
Udsendt den 10. oktober 2024

bestyrelsesmedlemmer og ansatte får et godt indblik i, hvordan boligerne i boligselskabet lejes ud, aftaler med kommune m.v.

Der udsendes særskilt information om temamødet til deltagerne.

## 13. Kommende møder i 2024

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om kommende mødedatoer 2024 til efterretning.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning – dog med den retelse, at organisationsbestyrelsesmødet den 4. december 2024 afholdes på Restaurant Krabben, Vallensbæk Havnevej 7, 2665 Vallensbæk.*

### Organisationsbestyrelsesmøder 2024:

Mandag den 21. oktober 2024 kl. 17.00-20.00

Bestyrelsens lokale, Højstrupparken 59, kld. Indgang v/gavl, Vallensbæk Strand

Onsdag den 4. december 2024 kl. 17.00-19.00

Bestyrelsens lokale, Højstrupparken 59, kld. Indgang v/gavl, Vallensbæk Strand

### Temamøde om udlejningsregler for alle beboervalgte

Tirsdag den 19. november 2024 kl. 17.00-20.00

Firkløverparkens fælleshus, Firkløverparken 70, 2625 Vallensbæk

## 14. Nyhedsbrev – temaer til næste udgave

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

Vallensbæk Boligselskab  
Møde den 23. september 2024  
Udsendt den 10. oktober 2024

## Indstilling

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

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen udvalgte følgende emner til næste nyhedsbrev:*

- *Ny leverandør på ladestandere i alle afdelinger.*
- *Nye udlejningsregler - med fokus på bl.a. aftale med kommunen, myte og fakta, og hvor finder jeg mere information.*
- *Beboerdata.*
- *Personalenyt.*
- *Kontakt til driften.*

Formandskabet peger indtil videre på følgende emner til selskabets nyhedsbrev:

- Udlejningsregler – myter og fakta
- Udlejningsaftalen med kommunen
- Udlejning – hvor finder jeg mere information
- Beboerdata
- Personalenyt
- Kontakt til driften

## 15. 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.

Vallensbæk Boligselskab  
Møde den 23. september 2024  
Udsendt den 10. oktober 2024

## Indstilling

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

## Beslutning

Organisationsbestyrelsen vurderede, at der ikke var emner, der ønskes refereret fortroligt.

## 16. Eventuelt

Organisationsbestyrelsen gøres opmærksom på, at alle referater fra organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet fra år 2020 og frem er lagt ind i First Agenda Prepare under Udvalg/Filer.

*Firkløverparkens ordinære afdelingsmøde opfordrede boligselskabet til at skrive til COOP, og anmode dem om at nedtone deres store gadelamper eller få ændret lyskeglen, så lysindfaldet ikke generer de lejemaal i Firkløverparken, der vender mod COOP's parkeringsareal. Kundechefen skriver til COOP.*

*På Firkløverparkens ordinære afdelingsmøde blev der spurgt til, om ikke personaleændringen i bemanningen, hvor en driftslederstilling er konverteret til en driftssekretær, burde have været til afstemning på afdelingsmødet. Svaret er, at det er organisationsbestyrelsen, der har ansvaret for boligafdelingernes drift og personaleforhold. Afdelingsmødet beslutter ikke personaleforhold. Beslutningen er taget i organisationsbestyrelsen jf. lovgivningen.*

*Der blev spurgt til, om der bliver tilbudt mere end de syv anviste boliger til kommunen til ukrainske flygtninge. Svaret var nej, da kommunen har fået de syv lejemaal en gang for alle til at indsætte ukrainske flygtninge. Når de ukrainske flygtninge fraflytter, råder kommunen ikke længere over lejemalet. Dette fremgår også af udlejningsaftalen.*

*Der blev spurgt, om dagsordener offentliggøres inden organisationsbestyrelsesmøderne til lejerne. Ifølge selskabets vedtægter skal dagsordener og referater offentliggøres for lejerne. Det bliver de altid og kan findes af alle lejere i MitKAB.*