

Referat

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. februar 2025
Udsendt den 20. februar 2025

**Organisationsbestyrelsesmøde
torsdag den 6. februar 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)
Afbud	Peder Kornum, Helle Gimlinge og Lone Christiansen

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. februar 2025
Udsendt den 20. februar 2025

Indholdsfortegnelse

Selskabet	3
1. Revisionsprotokol.....	3
2. Godkendelse af fortroligt referat fra ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 25. november 2024.	3
3. Godkendelse af referat fra ordinært organisationsbestyrelsesmøde den 4. december 2024	3
Sager til beslutning.....	4
4. Afdeling 49-1. Godkendelse af endeligt byggeregnskab for byggesagen Højstrupparken – installationer	4
5. Deltagelse i KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse 2025 – ”Den gode bestyrelse”	5
6. Nultolerancepolitikken revideres.....	8
7. Valg af medlemmer til KAB’s repræsentantskab	9
8. Valg af kredsdelegerede til BL kreds 9	10
Sager til orientering	10
9. Afdeling 49-1. Status for projekt for altan- og glaslukninger i stueplan.....	11
10. Afdeling 49-3. Status for skimmelsag i Firkløverparken	12
11. Nyt fra afdelingerne, arbejdsskema og logbog over husordensager	12
12. Orientering fra formanden	13
13. Nyhedsbrev – temaer til næste udgave	13
14. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed	14
15. Eventuelt.....	15
Bilag 4: Endeligt byggeregnskab, Højstrupparken – installationer	5
Bilag 5: Bestyrelsesuddannelse	8
Bilag 6: 20250206 Nultolerancepolitik UDKAST	8
Bilag 10: Fugtrapport – vinduer Firkløverparken.....	12
Bilag 11: Arbejdsskema og logbog husordensager 49001-49004.....	13

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. februar 2025
Udsendt den 20. februar 2025

Selskabet

1. 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.

2. Godkendelse af fortroligt referat fra ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 25. november 2024.

Fortroligt referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 25. november 2024 er underskrevet digitalt af formanden, da der ikke er fremkommet bemærkninger til referatet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender fortroligt referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 25. november 2024.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte fortroligt referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 25. november 2024.

3. Godkendelse af referat fra ordinært organisationsbestyrelsesmøde den 4. december 2024

Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 4. december 2024 er underskrevet digitalt af formanden, da der ikke er fremkommet bemærkninger til referatet.

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. februar 2025
Udsendt den 20. februar 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referat af ordinært organisationsbestyrelsesmøde den 4. december 2024.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referat af ordinært organisationsbestyrelsesmøde den 4. december 2024.

Sager til beslutning

4. Afdeling 49-1. Godkendelse af endeligt byggeregnskab for byggesagen Højstrupparken – installationer

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender det endelige byggeregnskab for byggesagen Højstrupparken – installationer.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte det endelige byggeregnskab for byggesagen i Højstrupparken – installationer.

Organisationsbestyrelsen ønsker post 1 og 2 'Diverse arbejder' på ca. 600.000 kr. udspecificeret. Kundechefen kontakter BYG for at få denne udspecificering. Samtidig gives en tilbagemelding til BYG om at ønske om udspecificering tages til efterretning til fremtidige byggeregnskaber.

NYT: Projektlederen har efterfølgende oplyst, at 'Diverse arbejde 1 og 2' omfatter bl.a. forbrug af strøm til toilet/bad vogne på p-pladsen i mange måneder hen over efterår og vinter, ombygning af varmecentral til nye rørføringer, ekstra flisearbejde på badeværelserne, da der ofte var større genopsætning af fliser end forventet.

Sagsfremstilling

Byggeregnskabet pr. 1. september 2022 er revisionsgodkendt og godkendt af Vallensbæk Kommune den 13. september 2023.

Opgørelsen over reserverede afsætningsbeløb og anvendte afsætningsbeløb går i nul.

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. februar 2025
Udsendt den 20. februar 2025

Reservationsopgørelsen er revisionsgodkendt.

Reservationsopgørelse

Anskaffelsessum jf. byggeregnskab	23.560.000
- indregnede afsætningsbeløb	1.535.683
+ anvendte afsætningsbeløb	<u>1.535.683</u>
Anlægsudgifter i alt	<u>23.560.000</u>

Byggeregnskabet skal indeholde alle udgifter i forbindelse med udbedrings- og ombygningsarbejderne, også de endnu ikke afholdte udgifter (afsætningsbeløb). Der reserveres dermed et beløb for de poster, som forventes at komme, som afsætningsbeløb. I det endelige byggeregnskab her, gøres det op ift. hvad der er anvendt, for at dokumentere at afsætningsbeløbet er afholdt.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender det endelige byggeregnskab pr. 1. december 2023, vil det blive fremsendt til Vallensbæk Kommune for godkendelse.

Bilag 4: Endeligt byggeregnskab, Højstrupparken – installationer

5. Deltagelse i KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse 2025 – ”Den gode bestyrelse”

I efteråret 2025 gennemføres hold 5 i KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse.

Bestyrelsesuddannelsen for beboervalgte er et samlet forløb på syv moduler med plads til max. 24 deltagere. Uddannelsen retter sig primært mod organisationsbestyrelsesmedlemmer, men er også åben for afdelingsbestyrelsesmedlemmer med en vis erfaring og ambitioner om at udvikle deres kompetencer.

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. februar 2025
Udsendt den 20. februar 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- beslutter, om organisationen skal afsætte midler til at dække deltagerbetalingen på op til tre deltagere på KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse "Den gode bestyrelse",
- og i givet fald forholder sig til ansøgningsprocessen (se særskilt afsnit herom).

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at afsætte midler til at dække deltagerbetaling for to deltagere på KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse. Afdelingsbestyrelserne melder tilbage til kundechefen, om de har mulige medlemmer, der ønsker at deltage. Hvis der er en mere end to i alt, der ønsker at deltage, så kan formandskabet økonomisk godkende en ekstra deltager.

Uddannelsen sætter fokus på ledelsesperspektivet i bestyrelseshvervet – ikke ledelse af nogen, men ledelse af noget. Det handler grundlæggende om at kunne samarbejde med andre om et fælles mål, skabe klarhed om retningen, motivere og engagere andre og være i stand til at holde kursen. Med andre ord – ledelse for at skabe forandring.

Bestyrelsesuddannelsen giver deltagerne indsigt og træning i, hvordan de kan være med til skabe et stærkt bestyrelsesteam.

Nogle af de centrale kompetencer, uddannelsen sigter på at udvikle, er evnen til at kommunikere effektivt og troværdigt, at lede energifyldte møder, at udvikle stærke relationer og facilitere processer, hvor beboere føler sig hørt og får lyst til at engagere sig i deres lokalområde. Uddannelsen kan ses som en overbygning til de almindelige redskabsorienterede kurser, som KAB udbyder.

Det er en forudsætning, at deltagerne har dokumenterbar erfaring med bestyrelsesarbejde og er fortrolig med de grundlæggende beboerdemokratiske spilleregler, for eksempel ved tidligere at have deltaget i KAB-Fællesskabets kursus "Ny i bestyrelsen".

Det er desuden en forudsætning, at deltagerne er indstillet på aktiv deltagelse, både på og imellem modulerne.

Ansøgningsproces

Kursusteamet reklamerer for uddannelsen fra januar 2025 via nyhedsbreve m.v.

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. februar 2025
Udsendt den 20. februar 2025

Organisationsbestyrelsen beslutter, om organisationen vil afsætte midler til pladser på uddannelsen.

Ansøgere til uddannelsen skal skrive en motiveret ansøgning. Ansøgningskemaet er tilgængelig på KAB's hjemmeside under Bestyrelse – Kurser for beboervalgte – KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse.

Organisationsbestyrelsen kan beslutte at "prikke" potentielle kandidater på forhånd eller blot forholde sig til de kandidater, der måtte melde sig.

Organisationsbestyrelsen tager stilling til, hvilke kandidater man vil indstille til uddannelsen inden den 23. juni 2025.

Kursteamet i KAB sammensætter de endelige hold til bestyrelsesuddannelsen. Det forsøges så vidt muligt at fordele pladserne ligeligt blandt KAB-Fællesskabets medlemmer. Det betyder, at det kan blive nødvendigt med en prioritering blandt de indstillede ansøgere, men får man som indstillet kandidat ikke plads på det planlagte hold, kommer man på en venteliste.

Kandidaterne vil senest fire uger før uddannelsesforløbets start få besked, om de er optaget på uddannelsen.

Tidspunkt og periode

Hold 5 gennemføres fra medio september til primo december 2025:

Modul 1:	13. september 2025
Modul 2:	22. september 2025
Modul 3:	8. oktober 2025
Modul 4:	28. oktober 2025
Modul 5:	12. november 2025
Modul 6:	25. november 2025
Modul 7:	3. december 2025

Modul 1 gennemføres over en hel lørdag (inkl. aften) i KAB-Huset, mens de efterfølgende moduler alle ligger på hverdage i tidsrummet kl. 17.15-21.00 i KAB-Huset.

Økonomi

Uddannelsen koster 15.000 kr. pr. deltager inkl. moms.

Det videre forløb

Motiveret ansøgning bilagt organisationsbestyrelsens indstilling af kandidaten skal være indsendt senest den 23. juni 2025. Kandidaterne vil senest fire uger før uddannelsesforløbets start få besked, om de er optaget på uddannelsen.

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. februar 2025
Udsendt den 20. februar 2025

Vedlagte bilag giver en mere detaljeret beskrivelse af uddannelsens enkelte moduler.

Bilag 5: Bestyrelsesuddannelse

6. Nultolerancepolitikken revideres

I selskabets Nultolerancepolitik er der behov for en tilføjelse, så det fremgår, at husordenssager af alvorlig karakter og hvor straffeloven overtrædes, straks sendes til behandling af KAB's Jura afdeling.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender udkast til revideret Nultolerancepolitik vedlagt som bilag.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at godkende den foreslåede tilføjelse i Nultolerancepolitikken, jf. bilag: 'Husordenssager, der omhandler overtrædelse af ovenstående punkt 2-6 eller lignende alvorlige sager indenfor straffeloven, sendes direkte til KAB's Jura med orientering til Driften, så snart de modtages'.

Sager af alvorlig karakter er bl.a. vold, trusler om vold, røverisk overfald mod beboere/personale/håndværkere og andre, samt ildspåsættelse og salg/fremstilling af euforiserende stoffer og lignende. Driftspersonalet vil i disse tilfælde straks gå til punkt 8 i deres forretningsgang for behandling af husordenssager og sende en indberetning direkte til KAB's Jura afdeling. De første syv punkter i forretningsgangen vedrører driftspersonalets behandling af overtrædelse af afdelingens almindelige husordensreglement. I de almindelige husordenssager, hvor en beboer ikke indordner sig efter driftens anvisninger, vil driften sende en sådan sag til viderebehandling i KAB's Jura afdeling.

Bilag 6: 20250206 Nultolerancepolitik UDKAST

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. februar 2025
Udsendt den 20. februar 2025

7. Valg af medlemmer til KAB's repræsentantskab

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger 2 medlemmer og 2 suppleanter for 1 år til KAB's repræsentantskab.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen valgte følgende 2 medlemmer for 1 år til KAB's repræsentantskab:

- *Linda Nyeland Laursen*
- *Peder Kornum*

samt følgende 2 suppleanter:

- *Lone Christiansen*
- *Else Nielsen*

Følgende er medlemmer og er på valg til KAB's repræsentantskab:

- Linda Nyeland Laursen – ønsker genvalg
- Peder Kornum – ønsker genvalg

Suppleanter til KAB's repræsentantskab:

- Lone Christiansen – ønsker genvalg
- Else Nielsen – ønsker genvalg

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. februar 2025
Udsendt den 20. februar 2025

8. Valg af kredsdelegerede til BL kreds 9

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger yderligere 2 kredsdelegerede medlemmer til BL kreds 9 for 1 år, så der fremover er i alt 4 kredsdelegerede medlemmer, som alle er på valg hvert år.

Derudover indstilles det, at organisationsbestyrelsen vælger 4 suppleanter for 1 år.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen valgte følgende 2 kredsdelegerede medlemmer for 1 år til BL kreds 9, som sammen med nuværende medlemmer Lone Christiansen og Else Nielsen udgør de 4 kredsdelegerede medlemmer:

- *Peder Kornum*
- *Ann-Mari Tjagvad*

Herefter er alle 4 medlemmer på valg hvert år.

Følgende suppleant blev valgt:

- *Katja Lindblad-Clausen*

Følgende er medlemmer valgt som kredsdelegerede til BL kreds 9 for 2 år:

- Lone Christiansen, på valg i 2026
- Else Nielsen, på valg i 2026
- Vakant, på valg i 2026. Peder Kornum ønsker at stille op.
- Vakant, på valg i 2026.

Suppleanter som kredsdelegerede til BL kreds 9:

- Peder Kornum – ønsker gerne genvalg, men stiller også op som kredsdelegeret medlem på en af de vakante pladser.
- Katja Lindblad Clausen – ønsker gerne genvalg.

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.

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. februar 2025
Udsendt den 20. februar 2025

9. Afdeling 49-1. Status for projekt for altan- og glaslukninger i stueplan.

Projektlederen har oplyst status på projektet pr. 17. januar 2025.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Afdelingsbestyrelsen har udskudt behandlingen af forslaget om en løsning til deres afdelingsbestyrelsesmøde den 4. marts 2025.

I forlængelse af informationsmøde den 9. oktober 2024, er der afholdt møde med rådgiver, projektleder, kundechef, entreprenør og leverandøren af låsesystemet til dørene på glasinddækningerne i stueplan.

Der har været udfordringer med, at låsen på døren frøs fast i frostvejr. På mødet blev det aftalt, at der på tre udestuer udskiftes låsebeslag i top og bund, da årsagen kunne være en produktionsfejl.

Den 13. januar 2025 foretog rådgiver og projektleder kontrol af det udførte, og måtte konstatere at udskiftningen ikke havde den ønsket effekt, da de stadig fryser fast.

Dette er forlagt entreprenør, og der afventes pt. en tilbagemelding på dette.

På informationsmødet blev der også rejst kritik fra en enkelt beboer vedr. øget støjniveau mellem ny og eksisterende glasinddækning.

I den forbindelse har rådgiver indhentet pris på etablering af en "lydisoleret væg" som monteres på sokkel mod den eksisterende væg, mellem de to glasinddækninger. Den vil dæmpe støjniveauet, men ikke fjerne det helt.

Afdelingsbestyrelsen vil på deres møde den 4. februar 2025 behandle forslaget til en løsning, samt hvordan det økonomisk skal dækkes af afdelingens midler. Denne løsning skal forelægges lejerne til accept og herefter skal økonomien godkendes på et afdelingsmøde, da det har økonomisk konsekvens for afdelingens økonomi.

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. februar 2025
Udsendt den 20. februar 2025

10. Afdeling 49-3. Status for skimmelsag i Firkløverparken

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Overskriften rettes fremover til fugtindtrængningssag i stedet for skimmelsag.

Driftskontoret i Firkløverparken er blevet kontaktet omkring problemer med fugtindtrængninger i facader/vinduer i flere lejemål i vestvendt facade i opgang 72. Det er i lejemålene, som ligger oven over festlokalet. Det er konstateret, at der flere steder er udviklet råd i vinduesrammerne, og nedbrydningen af vinduerne er meget fremskreden pga. fugtpåvirkning fra regnvej.

KAB har i denne forbindelse bedt rådgivningsfirmaet Rambøll om at undersøge problemerne med fugtindtrængninger, herunder problemets karakter, årsag og omfang.

Rambøll har lavet en gennemgang og udfærdiget en rapport over skaderne. Her konkluderer de, at facadeopbygningen grundlæggende er udført forkert, og at træværket er meget fugtigt flere steder pga. forkert opbygget klimaskærm. Vinduespartiernes trækarme er så kraftigt angrebet af råd og svamp, at reparationer vil være symptombehandling, som ikke forbedrer facadens egenskaber. Rambøll anbefaler, at der foretages en komplet udskiftning af facadeaflukningen mod vest samt facadeaflukningen omkring altanpartierne i gavlen mod syd. De anbefaler også, at den nye facadeaflukning udføres med forbedret konstruktiv beskyttelse og bedre afvandingsmuligheder.

På baggrund af denne rapport har KAB anmeldt dette til Byggeskadefonden, for at se om Byggeskadefonden kan indgå med økonomisk tilskud til udbedring af den renovering, der skal udføres.

Der afventes tilbagemelding fra Byggeskadefonden, så plan for renovering kan igangsættes.

Bilag 10: Fugtrapport – vinduer Firkløverparken

11. Nyt fra afdelingerne, arbejdschema og logbog over husordensager

Aktuelle punkter fra afdelingerne, afdelingernes driftsrapporter og logbog over husordensager.

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. februar 2025
Udsendt den 20. februar 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag 11: Arbejdsskema og logbog husordenssager 49001-49004

12. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om aktuelle sager.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Der har været afholdt styringsdialog møde den 16. december 2024, og endeligt referat afventes, så punktet kommer på organisationsbestyrelsesmøde den 23. april 2025.

13. 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 6. februar 2025
Udsendt den 20. februar 2025

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen udvalgte følgende nye emner til næste udgave af nyhedsbrevet i foråret 2025 sammen med de tidligere besluttede emner:

- *I både afdelingsbestyrelsens og organisationsbestyrelsens nyhedsbreve samt på selskabets hjemmeside bør det tydeliggøres, hvem man som beboer henvender sig til med generelle spørgsmål, driftssager og klager m.v.*
- *Information og præcisering af ændringerne i ventelistereglerne på Stationstorvet med fortælling om fortrinsretten for den yngste gruppe af de ældre.*

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

- Styringsdialogmødet den 16. december 2024.
- Kystbeskyttelse af Vallensbæk Strandpark.
- Informationsmateriale om muligheden for at bytte bolig.

14. 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.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at mødet ikke indeholdt drøftelser, der ønskes refereret fortroligt.

Vallensbæk Boligselskab
Møde den 6. februar 2025
Udsendt den 20. februar 2025

15. Eventuelt

Der blev forespurgt om alternative muligheder for lånoptagelser til køkkener, da der skal mange køkkener til, hvis der kun er mulighed for at låne en million – især i en mindre afdeling. Spørgsmålet om hvorvidt der eventuelt kan optages lån i selskabet til afdelingerne vil blive undersøgt af kundechefen.

Der er ansat en ny driftsleder i Højstrupparken og Stationstorvet, som starter den 1. april 2025.

Kundechefen opfordrede alle bestyrelsesmedlemmer til at være særligt opmærksom på diverse mails med links og angreb på vores IT-sikkerhed, da disse angreb er stærkt stigende.

Dagsorden skal offentliggøres på hjemmeside. Sekretæren sender fremover dagsorden til Claus Weichel, der uploader på hjemmesiden.

Sekretæren informerede om et nyt mødestyringssystem 'First Agenda Management', som KAB er ved at tage i brug. Det medfører ikke de store forandringer for organisationsbestyrelsens materiale, da mødematerialet fortsat vil komme i First Agenda Prepare, som det gør i dag.

Formand/dirigent Katja Lindblad-Clausen