

Referat

Udvalg	Vallensbæk Boligselskab
Mødetitel	Organisationsbestyrelsesmøde
Sted	Restaurant Krabben, Vallensbæk Havnevej 7, 2665 Vallensbæk Strand
Dato og tid	02.12.2025 16.30 - 21.00
Deltagere	<p>Katja Adelhøj Lindblad-Clausen (Formand) (Til stede)</p> <p>Helle Hetmar Gimlinge (Næstformand) (Til stede)</p> <p>Lone Christiansen (Medlem) (Til stede)</p> <p>Preben Suhr Andersen (Medlem) (Til stede)</p> <p>Peter Allan Hansen (Medlem) (Til stede)</p> <p>Ann Maria Tjagvad (Medlem) (Afbud)</p> <p>Peder Kornum (Medlem) (Til stede)</p> <p>Claus Weichel (Medlem) (Til stede)</p> <p>Morten Schou Jørgensen (Medlem) (Til stede)</p> <p>Bo Mølgaard (Kundechef) (Til stede)</p> <p>Maiken Albinussen (Sekretær) (Til stede)</p> <p>Finn Larsen (Seniorkonsulent, Gæst) (Til stede)</p> <p>Rebecca Forsman (Vicedirektør, Gæst) (Til stede)</p>

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. Revisionsprotokol](#)

[2. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 22. september 2025](#)

[3. Orientering om udlejningsregler v/ seniorkonsulent Finn Larsen](#)

[4. Lukket punkt](#)

[5. Godkendelse af udlejningsaftale med Vallensbæk Kommune om dedikerede anvisninger](#)

[6. Godkendelse af afdelingernes budgetter 2026](#)

[7. Godkendelse af bestyrelseshonorar 2026](#)

[8. Godkendelse af igangsætning af altanoverdækninger i Rosenlunden via råderetten](#)

[9. Godkendelse af almen styringsdialog rapporter samt beslutning om punkter til styringsdialog møde](#)

[10. Godkendelse af mødedatoer 2026](#)

[11. Orientering om effektiviseringsrapport 2024](#)

[12. Orientering om kommunikation med Digital Post fra KAB](#)

[13. Orientering om status på digital kommunikation til beboerne](#)

[14. Orientering om deltagelse på sommerophold 2025](#)

[15. Orientering fra afdelingerne og driften - arbejdsskema og husordensager](#)

[16. Orientering fra formanden](#)

[17. Temaer til næste udgave af nyhedsbrevet](#)

[18. Eventuelt](#)

[19. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed](#)

1. Revisionsprotokol

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

2. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 22. september 2025

Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 22. september 2025 er underskrevet digitalt af formand, da der ikke er fremkommet bemærkninger til referatet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 22. september 2025.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 22. september 2025.

3. Orientering om udlejningsregler v/ seniorkonsulent Finn Larsen

Udlejningsregler

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til Vallensbæk Boligselskabs udlejningsregler, som omhandler venteliste, oprykningsret, fortrinsret, boliggarantibevis, udlejning af ældreboliger og ungdomsboliger, afvisning af udlejning, fremleje, bytte og fortsættelse af lejeforholdet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender udlejningsreglerne for Vallensbæk Boligselskab.

Sagsfremstilling

Udlejning af almene boliger er underlagt en omfattende lovgivning, herunder lov om almene boliger, lov om leje af almene boliger samt udlejningsbekendtgørelsen.

Langt de fleste af reglerne er ufravigelige, men der er områder, hvor organisationsbestyrelsen har beslutningskompetence i samråd med KAB og i nogle tilfælde sammen med kommunalbestyrelsen. Hvis ikke andet er beskrevet i loven, skal reglerne følges.

I det medsendte notat, som kaldes udlejningsreglerne, er samlet de beslutninger, som organisationsbestyrelsen igennem tiden har truffet på de områder, hvor organisationsbestyrelsen har beslutningskompetence. Udlejningsreglerne er senest den 28. april 2017 blevet behandlet af organisationsbestyrelsen.

Beslutningerne er samlet i notatet for at give overblik over de enkelte beslutninger. Under hvert enkelt område er de enkelte beslutninger angivet med skrift i kursiv. Det er organisationsbestyrelsen, der har det overordnede ansvar for, at udlejningsreglerne overholdes.

Ændrede eller tilføjede regler

Udlbkg § 26 - beboermaksimum

Ændret lovgivning gør, at tidligere henvisning til § 52 a-c i lov om midlertidig regulering af boligforholdene er erstattet af ny henvisning til gældende lovgivning i lov om boligforhold §§ 13-17.

Udlbkg § 28 – afvisning af boligsøgende i et samlet boligområde

En boligorganisation kan efter en konkret vurdering afvise udlejning til en boligsøgende til en almen bolig, hvis den pågældende eller et medlem af dennes husstand inden for en periode på 2 år inden overtagelsesdagen har fået opsagt eller ophævet et lejemål af en anden boligorganisation, en

selvejende institution, kommune eller region i det samme boligområde efter § 85, stk. 1, nr. 3 eller 4, eller § 90, stk. 1, nr. 7-10 eller 13 i almenlejeloven.

Kommunalbestyrelsen skal have vurderet, at boligafdelingerne er beliggende i et samlet boligområde. Det er endvidere en betingelse, at boligorganisationen har rimelig grund til at modsætte sig udlejning til den pågældende. 2-årsperioden løber fra datoen for opsigelsen eller ophævelsen.

Udlbkg § 29 - afvisning af boligsøgende i udsatte boligområder

Boligorganisationen kan forlange, at boligsøgende før indgåelse af lejekontrakt om en bolig i et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1, fremlægger straffeattest, jf. § 11 i bekendtgørelse om behandling af personoplysninger i Det Centrale Kriminalregister, for sig selv og medlemmerne af den boligsøgendes husstand.

Stk. 2. Indeholder straffeattesterne nævnt i stk. 1 tilførsler om kriminalitet, der vurderes at have betydning for trygheden i det pågældende boligområde, kan boligorganisationen afvise udlejning til den boligsøgende.

Udlbkg § 30 - afvisning af boligsøgende

Boligorganisationen kan ud over de tilfælde, der er nævnt i §§ 26 og 27, § 28, stk. 1 og § 29, stk. 2 afvise udlejning til boligsøgende til en almen bolig, hvis boligorganisationen i ganske særlige tilfælde har rimelig grund til at modsætte sig udlejning til den pågældende.

Det videre forløb

De godkendte udlejningsregler implementeres i KAB's administrative systemer.

Kommunikation

Når udlejningsreglerne er godkendt af organisationsbestyrelsen, vil udlejningsreglerne blive opdateret på KAB's hjemmeside.

Beslutning

Seniorkonsulent Finn Larsen gennemgik udlejningsreglerne og ændringer til disse.

Udlejningsaftalen rettes til med de nye paragraffer.

Organisationsbestyrelsen godkendte udlejningsreglerne for Vallensbæk Boligselskab og de godkendte udlejningsregler er vedlagt referatet som bilag.

Bilag

Navn

49 Vallensbæk Boligselskab udlejningsregler 2025

Navn

20251202 49 Vallensbæk Boligselskab godkendte udlejningsregler 2025

4. Lukket punkt

5. Godkendelse af udlejningsaftale med Vallensbæk Kommune om dedikerede anvisninger

I udlejningsaftalen med Vallensbæk Kommune er der indgået aftale om, at kommunen modtager 7 boliger til anvisning efter § 59 stk. 2 som kompensation for fritagelse for kommunal anvisning i Firkløverparken. Vallensbæk Kommune står over for modtagelse af flere ukrainske flygtninge og ønsker at anvende de 7 dedikerede boliger til brug herfor.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender, at de 7 dedikerede boliger til kommunal anvisning, i det omfang det er muligt, ligeligt fordeles mellem de 3 familieboligafdelinger efter følgende fordeling:

Firkløverparken	3 boliger
Rosenlunden	2 boliger
Højstrupparken	2 boliger

Sagsfremstilling

I den nuværende udlejningsaftale med Vallensbæk Kommune er det aftalt, at udlejning i Firkløverparken udelukkende sker via ventelisten. Kommunen modtager derfor ikke boliger til kommunal anvisning i denne afdeling. Som kompensation for dette modtager Vallensbæk Kommune i alt 7 boliger fra andre afdelinger til dedikeret anvisning efter § 59, stk. 2, i aftaleperioden. Boligerne kan kun anvises én gang i aftaleperioden.

På baggrund af den aktuelle situation, hvor Vallensbæk Kommune står over for at skulle modtage et stigende antal ukrainske flygtninge, har kommunen tilkendegivet et ønske om at anvende de 7 dedikerede boliger til ukrainske familier med tilknytning til arbejdsmarkedet, som allerede bor i kommunen – men som skal have en mere permanent bolig. Samtidig oplever vi en historisk lav fraflytningsprocent, hvilket betyder, at der frigives meget få boliger til udlejning og anvisning generelt. Dette gør det vanskeligt at opfylde aftalen om at stille 7 boliger til rådighed for dedikeret anvisning inden for en kort tidshorisont.

På den baggrund er der foretaget en vurdering af beboersammensætningen og de socioøkonomiske data for Firkløverparken med henblik på at afklare, om afdelingen kan indgå i gruppen af afdelinger, der bidrager med boliger til de 7 boliger under dedikeret anvisning.

Firkløverparken er fortsat den af de 3 familieboligafdelinger med den højeste andel af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande, men andelen er faldende. Dette tal vil blive påvirket af indflytning af ukrainere, da personer fra Ukraine registreres som indvandrere og efterkommere fra

ikke-vestlige lande. Dog vil de meget få boliger – her max 3 boliger i Firkløverparken dog ikke ændre væsentligt ved antallet af ikke vestlige indvandrere generelt. Samtidig er andelen af beboere i afdelingen med tilknytning til arbejdsmarkedet højere end andre afdelinger. De øvrige socioøkonomiske kriterier i Firkløverparken ligger på niveau med Rosenlunden og Højstrupparken. Det vurderes derfor, at Firkløverparken kan bære en andel af den dedikerede anvisning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at de 7 dedikerede boliger til kommunal anvisning til familier fra Ukraine fordeles mellem de 3 familieboligafdelinger som følger:

<i>Firkløverparken</i>	<i>3 boliger</i>
<i>Rosenlunden</i>	<i>2 boliger</i>
<i>Højstrupparken</i>	<i>2 boliger</i>

6. Godkendelse af afdelingernes budgetter 2026

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter 2026.

Godkendelse af afdelingernes budgetter for 2026.

49001 Højstrupparken

Budgettet for tiden 1.1.2026 - 31.12.2026 balancerer med 12.994.000 kr. og slutter med en lejeforhøjelse på 0,72 %.

Største afvigelser/ændringer i budget 2026:

Offentlige og andre faste udgifter:

Ejendomsskatter stiger med 74.000 kr.

Renovation stiger med 17.000 kr.

Forsikringer falder med 25.000 kr.

Vand, fælles el m.v. falder med 62.000 kr.

Administrationsbidrag og arbejdskapital stiger med 41.000 kr.

Afdelingens pligtmæssige bidrag G-indskud stiger med 7.000 kr.

Variable udgifter:

Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse stiger med 44.000 kr.

Ejendomskontor falder med 3.000 kr.

Udgifter til vaskeri stiger med 41.000 kr.

Diverse udgifter inklusiv BL-kontingent og juridisk assistance falder med 6.000 kr.

Henlæggelser:

Tab ved fraflytning stiger med 10.000 kr.

Ekstraordinære udgifter

Udgifter på lån til forbedringsarbejder falder med 7.000 kr.

Afskrivning på forbedringsarbejder stiger med 51.000 kr.

Boligafgifter og leje:

Leje for boliger stiger med 114.000 kr.

Andre ordinære indtægter:

Renteindtægter falder med 138.000 kr.
Indtægt fra fællesvaskeri stiger med 66.000 kr.
Afvikling af opsamlet resultat stiger med 37.000 kr.

Større planlagte arbejder:

Radiatorventiler udskiftes 500.000 kr.
Udskiftning af vinduer i kælder 350.000 kr.
Tætning af rørgennemføringer i kældre 200.000 kr.
Projektering af nyt fælleshus 200.000 kr.

49002 Rosenlunden

Budgettet for tiden 1.1.2026 - 31.12.2026 balancerer med 6.803.000 kr. og slutter med lejeforhøjelse på 2,21 %

Største afvigelser/ændringer i budget 2026:

Offentlige og andre faste udgifter:
Ejendomsskatter stiger med 35.000 kr.
Forsikringer falder med 6.000 kr.
Vand og fælles el m.v. falder med 4.000 kr.
Administrationsbidrag og arbejdskapital stiger med 22.000 kr.

Variable udgifter:

Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse stiger med 17.000 kr.
Ejendomskontor falder med 4.000 kr.
Udgifter til beboerlokale stiger med 4.000
Udgifter til fællesvaskeri falder med 7.000 kr.
Diverse udgifter inklusiv BL-kontingent og juridisk assistance stiger med 4.000 kr.

Henlæggelser:

Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, fælleskonto stiger med 45.000 kr.
Tab ved fraflytning stiger med 15.000 kr.

Ekstraordinære udgifter:

Afskrivning på forbedringsarbejder stiger med 1.000 kr.

Andre ordinære indtægter:

Renteindtægter falder med 17.000 kr.
Indtægter selskabslokale stiger med 9.000 kr.
Afvikling af opsamlet resultat stiger med 17.000 kr.

Større planlagte arbejder:

Stiga Park pro 25 100.000 kr.

Klatretårn inkl. faldunderlag 50.000 kr.
TV-inspektion af kloak og regnvandsstreng 50.000 kr.

49003 Firkløverparken

Budgettet for tiden 1.1.2026 - 31.12.2026 balancerer med 22.492.000 kr. og slutter med en lejeforhøjelse på 1,95 %.

Største afvigelser/ændringer i budget 2026:

Offentlige og andre faste udgifter:

Ejendomsskatter stiger med 78.000 kr.
Renovation stiger med 1.000 kr.
Forsikringer falder med 16.000 kr.
Vand fælles el m.v. stiger med 22.000 kr.
Administrationsbidrag og arbejdskapital stiger med 56.000 kr.

Variable udgifter:

Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse stiger med 22.000 kr.
Ejendoms kontor stiger med 1.000 kr.
Almindelig vedligeholdelse falder med 5.000 kr.
Udgifter til fællesvaskeri stiger med 7.000 kr.
Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer falder med 22.000 kr.
Diverse udgifter inklusiv BL-kontingent og juridisk assistance stiger med 11.000 kr.

Henlæggelser:

Planlagt og periodisk vedligeholdelse stiger med 355.000 kr.

Ekstraordinære udgifter

Udgifter på lån til forbedringsarbejder stiger med 38.000 kr.
Afskrivning på forbedringsarbejder stiger med 1.000 kr.

Boligafgifter og leje

Leje for boliger stiger med 38.000 kr.

Andre ordinære indtægter:

Renteindtægter falder med 117.000 kr.
Afvikling af opsamlet resultat stiger med 185.000 kr.

Større planlagte arbejder:

Robotplæneklipper 150.000 kr.
Nye lade stander 100.000 kr.
Trappeopgange males 100.000 kr.

49004 Stationstorvet

Budgettet for tiden 1.1.2026 - 31.12.2026 balancerer med 7.712.000 kr. og slutter med lejeforhøjelse på 2,15 %

Største afvigelser/ændringer i budget 2025:

Oprindeligt lån i ejendom:

Indbetaling til oprindeligt lån stiger med 48.000 kr.

Offentlige og andre faste udgifter:

Ejendomsskatter stiger med 19.000 kr.

Forsikringer stiger med 1.000 kr.

Vand fælles el m.v. falder med 6.000 kr.

Administrationsbidrag og arbejdskapital stiger med 12.000 kr.

Variable udgifter:

Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse stiger med 44.000 kr.

Ejendoms kontor stiger med 2.000 kr.

Udgifter til selskabslokale falder med 2.000 kr.

Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer stiger med 12.000 kr.

Diverse udgifter stiger med 4.000 kr.

Henlæggelser:

Planlagt og periodisk vedligeholdelse stiger med 1.234.000 kr.

Istandsættelse ved fraflytning A-ordning stiger med 5.000 kr.

Ekstraordinære udgifter:

Afskrivning på forbedringsarbejder stiger med 4.000 kr.

Boligafgifter og leje:

Leje for boliger stiger med 8.000 kr.

Andre ordinære indtægter:

Renteindtægter stiger med 5.000 kr.

Indtægter beboerlokale stiger med 1.000 kr.

Indtægter fællesfaciliteter falder med 7.000 kr.

Afvikling af opsamlet resultat stiger med 1.233.000 kr.

Større planlagte arbejder:

Serviceaftale på fire ventilationsanlæg 85.000 kr.

Vandsystem – forbrugsanlæg 75.000 kr.

Elforsyning 30.000 kr.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter for 2026.

Fremadrettet ønskes det, at beløbet for administrationsbidraget adskilles fra beløbet for arbejdskapitalen, så de får hver deres post i budgettet ligesom de har det i regnskabet.

Kundeøkonomen gøres opmærksom på dette.

Bilag

Navn

49001 Afdeling Budget 2026

49002 Afdeling Budget 2026

49003 Afdeling Budget 2026

49004 Afdeling Budget 2026

7. Godkendelse af bestyrelseshonorar 2026

For boligorganisationer hvor bestyrelsen modtager honorar skal der årligt tages stilling til fastsættelse heraf ud fra ministeriets reguleringssatser.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse samt at bestyrelsens honorarer offentliggøres på selskabets hjemmeside

Fastsættelse af bestyrelseshonorar

Beregning og fordeling af honorar

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen for selskaber hvor der udbetales bestyrelseshonorar, skal tage beslutning om regulering af honoraret for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august de pågældende år, det vil sige fra den 1. januar 2026.

Reguleringsindekset er opgjort så der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 98,02 kr. pr. lejemålsenhed og for de efterfølgende 58,80 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2025. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 34.111 kr. til ca. 34.968,40 kr.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 30. oktober 2008 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden modtager 3/9 af det samlede honorar og det resterende beløb fordeles ligeligt mellem de øvrige medlemmer.

Bestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelseshonorar, hvis honoraret ikke udbetales til bestyrelsen.

Offentliggørelse af honorarer

På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde i KAB den 26. juni 2019 blev retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-Fællesskabet vedtaget. Heri fremgår det, at KAB ønsker at sikre åbenhed om tillidsposter, hverv, honorarer osv., hvorfor oplysninger om disse ligger på KAB's hjemmeside. Retningslinjerne indeholder desuden en opfordring til, at alle selskaber i KAB-Fællesskabet sætter god selskabsledelse på dagsordenen og samtidigt sikrer åbenhed om tillidshverv og honorarer i selskaberne. Dette kan blandt andet ske ved, at selskaber med egen hjemmeside offentliggør oplysninger om bestyrelsens honorarer der.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse samt godkendte at bestyrelsens honorarer offentliggøres på selskabets hjemmeside.

8. Godkendelse af igangsætning af altanoverdækninger i Rosenlunden via råderetten

Beboerne i Rosenlunden har mulighed for at få monteret overdækninger af altaner jf. reglement for udvidet råderet uden for boligen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at Rosenlunden kan igangsætte overdækning af altaner via råderetten.

Sagsfremstilling

Rosenlundens afdelingsmøde har den 4. september 2024 besluttet at igangsætte et projekt, så lejerne på 1. sal kan søge om opsætning af tagoverdækning over deres altaner, og afdrage udgiften over huslejen via den kollektive råderet.

Afdelingsbestyrelsen og driften har i samarbejde med bygningskonstruktør Frederik Jensen fra Tegnestuen FJ udarbejdet tegninger af overdækninger, så de visuelt falder godt ind i den nuværende bebyggelse.

Ved kollektiv råderet optager afdelingen et realkreditlån over 20 år. Lånebeløbet svarer til de samlede udgifter på overdækninger fra de beboere, der melder ind, at de ønsker en overdækning. Lånet bliver tilbagebetalt med en huslejestigning, der bortfalder efter 20 år. Der skal ikke ansøges om lånehjemtagelse i denne sag, da disse udgifter vil indgå i den eksisterende råderetspulje, der allerede er godkendt i afdelingen til bl.a. reovering af badeværelser.

Huslejestigningen udregnes individuelt for det enkelte lejemål i forhold til hjemhentet tilbud fra entreprenøren. Hertil kommer udgifter til administration og låneydelse.

Økonomiske konsekvenser

Denne råderetssag påvirker ikke afdelingens økonomi, da udgiften kun påvirker de enkelte lejemål, der tilslutter sig råderetssagen.

Priserne for det enkelte lejemål på en overdækning ligger mellem 69.216 kr. og op til 149.205 kr. inkl. moms.

Se vedhæftede bilag.

Det videre forløb

Efter en godkendelse i organisationsbestyrelsen skal sagen godkendes af Vallensbæk Kommune.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen var enige om, at det er vigtigt, at beskrivelsen - som beboeren får sendt ud i forbindelse med, at de skal tage stilling til at tilslutte sig råderetssagen om overdækningerne - bliver udførligt beskrevet med tegninger, priser, betalingsbetingelser og lignende.

Der skal tages stilling til det udtryk, som det vil give for det samlede udseende af afdelingen, når nu det ikke er alle, der tilslutter sig et projekt, der laves via den individuelle råderet.

Der var enighed om, at kommunen først og fremmest skal høres om deres holdning til det ændrede facade udtryk, som det vil give, og om deres holdning til den individuelle tilgang til dette.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at punktet tages op på næste organisationsbestyrelsesmøde den 10. februar 2026 før der tages en beslutning.

Forhåbentligt så har kommunen kunne nå at blive hørt og en kollektiv løsning kan undersøges og fremlægges organisationsbestyrelsen.

Bilag

Navn

Beboerforslag altanoverdækning afdelingsmøde 2024

situationsplan

pris overdækning A lille altan

pris overdækning B mellem altan

pris overdækning C stor altan

pris overdækning D hjørne altan

pris overdækning E speciel altan

pris halv overdækning E speciel altan

9. Godkendelse af almen styringsdialog rapporter samt beslutning om punkter til styringsdialog møde

Boligorganisationen er indkaldt til styringsdialogmøde med Vallensbæk Kommune den mandag den 15. december 2025. Her deltager formand, næstformand og kundechef.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender almen styringsdialog rapporter samt beslutter hvilke punkter, der skal med til drøftelse med Vallensbæk Kommune.

Forud for styringsdialog mødet udfærdiges en række rapporter om selskabet og hver afdeling. Disse er vedlagt som bilag. Forud for organisationsbestyrelsesmødet er afdelingsrapporterne sendt til afdelingsformændene med henblik på at få afdelingsbestyrelsernes kommentarer.

Følgende punkter er indtil videre sat på dagsorden til det kommende styringsdialogmøde den 15. december 2025:

- Støj ved Firkløverparken.
- Mulighed for flere almene boliger i kommunen herunder familie, seniorboliger og ungdomsboliger.
- Samarbejdet med kommunen omkring sårbare beboere - med oplæg fra formanden.
- Budgetfrister vedrørende affald. Behov for at kende data eller foreløbige tal allerede i april måned for det kommende år.
- Kommunens kriterier for § 59 anvisning fastsat af kommunalbestyrelsen.
- Opfølgning fra sidste møde og punkter, der stadig udestår.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte styringsdialog rapporter og besluttede at følgende emner skulle drøftes med kommunen på styringsdialog mødet.

- *Sproglige udfordringer med de ukrainske flygtninge, som kommunen har tildelt boliger.*
- *Ønske om fortov på den lige side af Højstrupparken fx som grus belægning.*
- *Spørgsmål om hvordan det går med permanent løsning af opmaling af striberne ved Rema / Stationstorvet.*
- *Mangelfuld rengøring af gadeskilte ved Horsestien i Rosenlunden.*
- *Ønske om konkret støjmåling i Firkløverparken.*

Der skal udarbejdes en aktionsliste til organisationsbestyrelsen på udeståender med kommunen.

Bilag

Navn

0885_Vallensbæk Boligselskab

001_Højstrupparken

002_Rosenlunden

003_Firkløverparken

004_Stationstorvet

Styringsdialog 2024, referat

10. Godkendelse af mødedatoer 2026

Mødedatoer for 2026 skal fastlægges.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender mødedato og mødested for repræsentantskabsmøde, organisationsbestyrelsesmøder og afdelingsmøder i 2026.

Repræsentantskabsmøde

torsdag 28. maj 2026 kl. 17.00

Firkløverparkens fælleshus, Firkløverparken 70, 2625 Vallensbæk

Organisationsbestyrelsesmøder

tirsdag 10. februar 2026 kl. 17.00-20.00

Bestyrelsens lokale, Højstrupparken 59, kld. Indgang v/gavl, 2665 Vallensbæk Strand

tirsdag 19. maj 2026 kl. 17.00-20.00

Bestyrelsens lokale, Højstrupparken 59, kld. Indgang v/gavl, 2665 Vallensbæk Strand

onsdag 23. september 2026 kl. 17.00-20.00

Bestyrelsens lokale, Højstrupparken 59, kld. Indgang v/gavl, 2665 Vallensbæk Strand

tirsdag 8. december 2026 kl. 16.30-20.00

Restaurant Krabben Vallensbæk Havnevej 7, 2665 Vallensbæk Strand

Afdelingsmøder

Højstrupparken

torsdag 3. september 2026 kl. 17.00, Vallensbæk Kultur- og Borgerhus, Mødelokalet "Havet", Vallensbæk Stationstov 40, 2665 Vallensbæk Strand

Rosenlunden

mandag den 8. september 2026 kl. 17.00, Fælleshuset, Rosenlunden 24, 2625 Vallensbæk

Firkløverparken

torsdag den 21. september 2026 kl. 18.00, Fælleshuset, Firkløverparken 70, 2625 Vallensbæk

Stationstovet

onsdag den 16. september 2026 kl. 17.00, Fælleslokalet, Stationstovet 3, 2665 Vallensbæk Strand

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte mødedatoer og mødesteder for repræsentantskabsmøde, organisationsbestyrelsesmøder og afdelingsmøder i 2026.

Sted for afholdelse af organisationsbestyrelsesmødet den 10. februar 2026 flyttes dog til Rosenlunden og organisationsbestyrelsesmødet den 19. maj 2025 flyttes til Stationstorvet.

11. Orientering om effektiviseringsrapport 2024

KAB har udarbejdet en opdateret effektiviseringsrapport fra 2014-2024 for Vallensbæk Boligselskab.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Effektiviseringsaftalen mellem den almene sektor, regeringen og KL påbegyndte i 2014 og løb i første omgang til 2020. Det var aftalen, at de afgrænsede driftsudgifter, som udgør ca. halvdelen af de samlede driftsudgifter, skulle falde med 8,5 % i 2014-priser, dvs. ekskl. inflation. Effektiviseringsaftalen er efterfølgende blevet fornyet og forlænget til og med 2026.

Sammendrag af Effektiviseringsrapport - Vallensbæk Boligselskab

1. Overordnet udvikling (2014-2024)

- Afgrænsede driftsudgifter ligger 190 kr./m² under baseline, svarende til ca. 15.600 kr. pr. lejemål pr. år.
- Effektiviseringsmålet på 8,5 % i reduktion er opfyldt.
- Huslejestigning er begrænset til 1 % årligt, mens henlæggelser er øget med 17 % (nu 13.100 kr. pr. lejemål).

2. Sammenligning med KAB-fællesskabet

- Afdelingerne har samlet set haft en stigning i driftsudgifter på +7 %, hvilket er lavere end KAB-gennemsnittet, som er på +11 %.
- Udgifter til henlæggelser og forbedringsarbejder og afskrivninger er steget med +9 % (KAB-gennemsnittet: +8 %).
- Udgifter som vandforbrug, forsikringer, energi, administrationsbidrag, renholdelse, almindelige vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning og tab ved lejeledighed er reduceret med -6 % (KAB-gennemsnittet: -2 %).

3. Ny effektiviseringsperiode (2020–2026)

- Nyt krav er 7 % i besparelse ift. 2020-priser.
- Vallensbæk Boligselskab har allerede opnået en besparelse på -8 % (2020–2024), hvilket er

bedre end KAB-gennemsnittet.

- Ingen "røde afdelinger" identificeret.
- Fokus fremadrettet: At holde udgifter på seks centrale konti i ro (renovation, forsikring, energi, administration, renhold, fraflytning).
 - Sikre tilstrækkelige henlæggelser til vedligeholdelse.

Ovenstående er uddybet i vedhæftede bilag.

Konklusion:

Boligselskabet har leveret en solid effektivisering, fastholdt lave driftsudgifter og begrænset huslejestigninger. Fremadrettet er målet at fastholde niveauet og undgå større stigninger på de seks nøglekonti.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Navn

Effektiviseringsrapport Vallensbæk Boligselskab

12. Orientering om kommunikation med Digital Post fra KAB

KAB-Fællesskabet overgår til Digital Post

Digital Post er en løsning, som det offentlige længe har gjort brug af, og den almene sektor har nu også mulighed for at benytte dette. Som et led i KAB's digitale strategi ønsker vi at fremme digital kommunikation med beboerne. Dette vil både give bedre service for beboerne, øge sikkerheden og sikre effektive arbejdsgange i hele KAB-Fællesskabet. I praksis sker det ved at benytte Digital Post.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Lovgivningen på det almene område giver nu mulighed for, at kommunikation mellem boligorganisation og beboere kan ske digitalt. Ved at anvende løsningen med Digital Post sikres det, at man kan kommunikere digitalt.

Muligheden omfatter kommunikation vedrørende beboerdemokratiet, for eksempel indkaldelse til møder, udsendelse af dagsorden, materiale osv. Det omfatter også kommunikation, der vedrører den enkelte beboers forhold, herunder huslejevarslinger, opsigelser og rykkerskrivelser m.m.

Beboere, der er fritaget for Digital Post, vil fortsat modtage fysisk post, hvilket vil ske automatisk.

Herudover rummer den aktuelle lovgivning mulighed for, at beboere på enkelte områder kan fravælge dele af den digitale kommunikation ved at give meddelelse til KAB. Det er dog vores forventning, at langt de fleste beboere ønsker digital kommunikation.

KAB orienterer derfor alle beboere i KAB-Fællesskabet om, at vi fremover vil benytte Digital Post. Orienteringen sker med et fysisk brev, der udleveres i postkassen. Brevet vedlægges som **bilag** til denne indstilling.

Overgangen til Digital Post vil ske over en periode, så beboerne kan fortsat opleve, at breve omdeles i postkassen. De første digitale forsendelser vil være huslejevarslinger og breve vedrørende studiekontrol i ungdomsboliger.

Det videre forløb

Brevet til beboerne omdeles i løbet af januar 2026.

Kommunikation

KAB vil på hjemmesiden, i Tæt På-nyhedsbrevet etc. informere om tiltaget.

Bilag

Brev til alle husstande

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Navn

Brev til alle husstande

13. Orientering om status på digital kommunikation til beboerne

På organisationsbestyrelsesmødet den 5. december 2022 blev det besluttet, at nyhedsbreve og lignende fra den 1. januar 2024 kun udsendes digitalt til den mailliste, som beboerne har kunne tilmelde sig.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har besluttet at være digitale med informationer til beboerne fra den 1. januar 2024. Indtil denne dato har det været udsendt både på papir og digitalt.

På baggrund af denne beslutning, har afdelingsbestyrelserne i deres nyhedsbreve opfordret beboerne til at tilmelde sig en mailliste, så de fremover får tilsendt nyhedsbrevet på mail, og her bliver holdt informeret om, hvad der sker i afdelingen. Driftspersonalet har ligeledes opfordret nye og nuværende beboere til at tilmelde sig maillisten, da det fysiske nyhedsbrev ikke vil blive omdelt efter den 1. januar 2024. Mange beboere har allerede tilmeldt sig.

Antal tilmeldte mailadresser pr. afdeling medio november 2025:

I Højstrupparken, som har 172 lejemål, er 94 mailadresser tilmeldt.

I Rosenlunden, som har 82 lejemål, er 78 mailadresser tilmeldt.

I Firkløverparken, som har 225 lejemål, er 76 mailadresser tilmeldt.

På Stationstorvet, som har 49 lejemål, er 48 mailadresser tilmeldt.

Herudover har ejendomskontoret mulighed for at sende en "push-besked" til de beboere, der har tilmeldt sig denne ordning via "Min Bolig" app'en. Her kan vælges mellem "push besked" i "Min Bolig" app, mail og SMS.

Denne beskedmulighed benyttes, når der er mere alvorlige eller akutte informationer, der skal meldes ud hurtigst muligt – som fx, hvis der pludseligt skal lukkes for vand, varme eller lignende.

Antal tilmeldte lejemål i besked-systemet pr. afdeling:

I Højstrupparken med 172 lejemål er 159 lejemål tilmeldt.

I Rosenlundener med 82 lejemål er 74 lejemål tilmeldt.

I Firkløverparken med 225 lejemål er 202 lejemål tilmeldt.

I Stationstorvet med 49 lejemål er 49 lejemål tilmeldt.

Sidste nyt

Kundechefen har afholdt møde med Jura i KAB, og har fået følgende nye oplysning fra Jura: I tiden

kort efter persondataforordningens ikrafttræden opfordredes boligorganisationerne til at være konservative i deres fortolkning af, hvornår man som boligorganisation må sende mails ud til beboerne. Nu, hvor der er gået noget tid uden bødesager i Datatilsynet, er det Juras holdning, at der godt kan sendes nyhedsbreve ud pr. mail til beboerne fra beboerens kontakt oplysninger i MitKAB. Forbrugerombudsmanden har efter forordningens ikrafttræden udtalt sig om spørgsmålet og er kommet frem til, at der altid skal foretages en vurdering af, om nyhedsbrevet har kommerciel karakter, da det sendte indhold ikke må have kommerciel karakter. Det er derfor Juras holdning, at så længe der er tale om information og relaterede nyheder, der omhandler afdelingen/selskabet og som ikke medfører økonomisk vinding for afdelingen, kan det godt lade sig gøre at sende mails til beboerne.

Det vil sige, at der fremover kan trækkes lister med mail på alle de beboere, som har oplyst deres mail i MitKAB. Mail oplyses automatisk ved indflytning i boligafdelingen, og der skal foretages et aktivt valg, hvis ikke man ønsker digital kommunikation - altså at modtage mails.

Det videre forløb

Ejendomskontorerne kan allerede nu begynde at udsende nyhedsbreve m.m. på mail til beboerne ud fra lister trukket i MitKAB, og ikke kun til de for nuværende indhentede mail adresser.

I fremtidige nyhedsbreve fra afdelingsbestyrelserne skal beboerne opfordres til at opdatere MitKAB med deres relevante data herunder deres mail adresser.

Beslutning

I Højstrupparken har 146 lejemål ud af 172 lejemål oplyst deres mail.

I Rosenlunden har 78 lejemål ud af 82 lejemål oplyst deres mail.

I Firkløverparken har 202 lejemål ud af 225 lejemål oplyst deres mail.

I Stationstorvet har 48 lejemål ud af 49 lejemål oplyst deres mail. Den ene, som mangler, har ingen mail og får bragt materialet efter aftale.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Orientering om deltagelse på sommerophold 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

På organisationsbestyrelsesmødet den 21. oktober 2024 besluttede organisationsbestyrelsen fremover at give tilskud til 10 pladser årligt til beboere fra Vallensbæk Boligselskab til KAB's sommerophold og at formandskabet kunne bevilge 5 ekstra pladser, hvis der var behov.

I 2025 deltog 3 beboere fra Vallensbæk Boligselskab på KAB's familie sommerophold.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Navn

Arbejdsskema og logbog over husordensager

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.

Beslutning

Katja Lindblad-Clausen orienterede om, de kommunalt udpegede medlemmer efter kommunalvalget:

- Claus Weichel er genvalgt med Thomas Bennedsen som suppleant.*
- Morten Schou Jørgensen fratræder organisationsbestyrelsen med udgangen af året og Jan Høgskilde indtræder pr. 1. januar 2026. Morten Schou Jørgensen bliver suppleant for Jan Høgskilde.*

Katja Lindblad-Clausen er blevet indstillet og valgt af BL til beboerklagenævnet.

Organisationsbestyrelsen tog formandens orientering til efterretning.

17. Temaer til næste udgave af nyhedsbrevet

Der udvælges eventuelt emner fra dagens dagsorden til kommende nyhedsbrev fra Vallensbæk Boligselskab.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen udvælger emner til det kommende nyhedsbrev.

Det nuværende nyhedsbrev er under udarbejdelse og forventes at udkomme inden jul 2025.

Beslutning

Følgende emner skal med i det kommende nyhedsbrev:

- *Digital kommunikation og digital post.*
- *De 7 dedikerede boliger til ukrainske flygtninge.*
- *Kriseberedskab og beredskabsplaner.*

18. Eventuelt

Beslutning

Der skal ske en drøftelse om problematikken med, at beboer app'en lukker ned, når driften har givet opgaven videre.

Der var kritik af det fysiske materiale (pixie bogen og plakaten) for beboerkampagnen. Kritikken gik på, at sprog og layout oplevedes barnagtigt, og ikke er skrevet til voksne mennesker.

19. 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 vurderede, at der ikke var emner fra mødet, der skulle behandles fortroligt.