

## Referat

<b>Udvalg</b>	Vallensbæk Boligselskab
<b>Mødetitel</b>	Organisationsbestyrelsesmøde
<b>Sted</b>	Fælleshuset, Rosenlunden 24, 2625 Vallensbæk
<b>Dato og tid</b>	10.02.2026 17.00 - 20.00
<b>Deltagere</b>	Katja Adelhøj Lindblad-Clausen (Formand) (Til stede)  Helle Hetmar Gimlinge (Næstformand) (Til stede)  Lone Christiansen (Medlem) (Til stede)  Preben Suhr Andersen (Medlem) (Til stede)  Peter Allan Hansen (Medlem) (Til stede)  Ann Maria Tjagvad (Medlem) (Til stede)  Peder Kornum (Medlem) (Til stede)  Claus Weichel (Medlem) (Til stede)  Jan Høgskilde (Medlem) (Til stede)  Martin Tofte (Kundechef) (Til stede)  Maiken Albinussen (Sekretær) (Til stede)

Der serveres altid et let måltid mad til mødet.

OBS !

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

Eventuelle spørgsmål stilles til formanden eller kundechefen inden møderne.

# INDHOLD

- [1. Velkommen til ny kundechef](#)
- [2. Velkommen til nyt organisationsbestyrelsesmedlem](#)
- [3. Revisionsprotokol](#)
- [4. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 2. december 2025.](#)
- [5. Bekræftelse af mailhøring om KAB-Fællesskabets studieture 2026 udsendt den 5. januar 2026](#)
- [6. Godkendelse af nyt velkomstmateriale til nye beboervalgte](#)
- [7. Valg af medlemmer og suppleanter til KAB's repræsentantskab](#)
- [8. Valg af kredsdelegerede til BL – Danmarks Almene Boliger](#)
- [9. Orientering fra styringsdialogmøde med kommunen](#)
- [10. Orientering om status på fejl og mangler fra tidligere nybyggeri i 49-3 Firkløverparken](#)
- [11. Orientering om vandindrængen i 49-3 Firkløverparken - historisk forløb](#)
- [12. Orientering om byggesager i 49-1 Højstrupparken](#)
- [13. Orientering fra afdelingerne og driften - arbejdsskema og husordensager](#)
- [14. Orientering fra formanden](#)
- [15. Temaer til næste udgave af nyhedsbrevet](#)
- [16. Eventuelt](#)
- [17. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed](#)

# 1. Velkommen til ny kundechef

KAB står for den daglige ledelse af Vallensbæk Boligselskab. Denne ledelse har indtil den 1. januar 2026 været udført af kundechef Bo Mølgaard. Pr. 1. januar 2026 er det kundechef Martin Tofte, der varetager ledelsen.

## **Beslutning**

*Martin Tofte præsenterede sig selv. Organisationsbestyrelsen bød ham velkommen og tog orienteringen til efterretning.*

## 2. Velkommen til nyt organisationsbestyrelsesmedlem

Efter kommunalvalget den 18. november 2025 har kommunalbestyrelsen i Vallensbæk Kommune udpeget 2 medlemmer og 2 stedfortrædere til organisationsbestyrelsen for Vallensbæk Boligselskab.

Følgende personer er udpeget:

Jan Høgskilde  
Suppleant Morten Schou Jørgensen

Claus Weichel  
Suppleant Thomas Bennedsen

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen præsenterede sig selv hver især og bød Jan Høgskilde velkommen som nyt organisationsbestyrelsesmedlem, og tog orienteringen til efterretning.*

### 3. 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.*

## **4. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 2. december 2025.**

Referatet fra organisationsbestyrelsesmøde den 2. december 2025 er underskrevet af formanden, da der ikke er fremkommet bemærkninger til referatet.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 2. december 2025.

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 2. december 2025.*

## 5. Bekræftelse af mailhøring om KAB-Fællesskabets studieture 2026 udsendt den 5. januar 2026

Mailhøring omhandlende KAB-Fællesskabets studieture 2026 er blevet tilsendt organisationsbestyrelsen den 5. januar 2026.

Der er indkommet 7 ud af 9 mulige besvarelser indenfor svarfristen, og der er enighed om ikke at deltage og ikke afsætte midler til KAB-Fællesskabets studieture 2026.

### Indstilling

Organisationsbestyrelsen bekræfter beslutning truffet ved mailhøring af den 5. januar 2026 om deltagelse i KAB-Fællesskabets studieture 2026.

### Mailhøringen:

#### Deltagelse i KAB-Fællesskabets studietur for organisationsbestyrelser 2026

##### Indstilling

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til,

- om den ønsker at deltage i KAB-Fællesskabets studietur til Holland i 2026,
- om det i givet fald skal være forårsturen eller den tilsvarende efterårstur,
- om deltagerbetalingen skal tages fra arbejdskapitalen eller dispositionsfonden.

##### Sagsfremstilling

Hvert andet år arrangerer KAB to – i udgangspunktet identiske - studieture for organisationsbestyrelser i KAB-Fællesskabet og kundechefer for de deltagende organisationer. Studieturene bidrager til stærke relationer, netværk og fællesskaber på tværs af organisationerne og – ikke mindst – faglig inspiration med afsæt i strategisk udvalgte fokusområder.

##### Destination, tema og skitse af det faglige indhold

Studieturene 2026 går til Holland, primært Amsterdam-området, og temaet er "Klimasmarte og klimaparate boligområder".

Holland er førende i bestræbelserne på at gøre byer og boligområder klimarobuste, og de klimamæssige udfordringer i Holland er langt hen ad vejen de samme, som vi står overfor i Danmark – øget nedbør, hyppige og voldsomme skybrud, temperaturstigninger, lange perioder med tørke og et stigende antal dage med ekstrem varme.

På studieturen vil vi forfølge to sammenhængende spor, et fagligt og et socialt/fællesskabsorienteret:

- **Naturbaseret omlægning af boligområder:** I Amsterdam og flere andre hollandske byer arbejder man systematisk med at erstatte "den befæstede by" med naturbaserede løsninger, der reducerer sårbarheden overfor klimaforandringerne. Fx gennem etablering af blå-grønne tage på eksisterende og nye boligbebyggelser og ved at gentænke og re-designe arealerne omkring husene på måder, der skaber klimarobuste og klimaneutrale byer til glæde for både mennesker og natur. Almene boligorganisationer i Holland er central partner i en række af disse initiativer.
- **Fællesskaber som drivkraft i klimasmarte og klimaparate boligområder:** Fællesskaber motiverer til klimavenlig adfærd ved at gøre handling konkret og give en følelse af at være en del af noget større. Det er filosofien bag en række grønne nabofællesskaber, energiprojekter og dele-ordninger, som vi planlægger at besøge for at blive inspireret til nye måder at organisere lokale fællesskaber på.

For at styrke den faglige kvalitet i studieturene indgår der et obligatorisk deltagerseminar forud for studieturen, hvor eksperter vil sætte studieturen ind i et bredere perspektiv.

#### Tidspunkter

- **Forårsturen:** Afgang fra Kastrup den 24. juni om morgenen. Hjemkomst den 27. juni sidst på eftermiddagen. Obligatorisk deltagerseminar: 10. juni (aften)
- **Efterårsturen:** Afgang fra Kastrup den 19. august om morgenen. Hjemkomst den 22. august sidst på eftermiddagen. Obligatorisk deltagerseminar: 13. august (aften)

#### Økonomiske konsekvenser

Studieturene finansieres gennem deltagerbetaling fra boligorganisationerne. Deltagerprisen er ikke endelig fastlagt, men forventes at ligge i et leje på 12-15.000 kr.

#### Det videre forløb

Der åbnes for tilmelding via KAB's hjemmeside den 15. januar 2026, og fristen for tilmelding er 20. februar 2026.

Der er 40 pladser på hver tur. Tilmelding er ikke efter først-til-mølle-princippet, da organisationerne behandler orienteringen på forskellige tidspunkter. Alle tilmeldte vil modtage en endelig bekræftelse på deltagelse senest i starten af marts.

Det endelige program for studieturen vil blive offentliggjort på hjemmesiden i løbet af det tidlige forår.

#### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen bekræftede beslutningen på mailhøring af 5. januar 2026 om, at der ikke ønskes deltagelse på KAB-Fællesskabets studieture til Holland 2026, og at der ikke skal bevilges*

*penge til dette.*

## 6. Godkendelse af nyt velkomstmateriale til nye beboervalgte

På baggrund af svarene i en rundspørge blandt nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer i 2024 har KAB udviklet et nyt velkomstmateriale til nyvalgte medlemmer af afdelingsbestyrelserne i KAB-Fællesskabet. Formålet er at sikre alle nye medlemmer en rigtig god introduktion og opstart i beboerdemokratiet.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter,

- om der ønskes et standardhandout med selskabets eget logo og hilsen fra KAB's formand (gratis)

eller

- om der ønskes tilkøb af et handout med selskabstilpasset design og hilsen fra selskabets egen formand (pris 6.500 kr.)

### Information om velkomstmaterialet

Det nye velkomstmateriale indeholder:

- En opdateret velkomstmail.
- Et handout med en personlig velkomsthilsen.
- En video med hilsen fra KAB's formand (standard) eller fra boligorganisationens egen formand (tilkøb).

Handoutet indeholder en QR-kode, der linker til velkomstvideoen. I standardversionen er det KAB's formand, der byder velkommen på vegne af hele KAB-Fællesskabet. Boligorganisationerne har dog mulighed for at tilkøbe en version, hvor det i stedet er formanden for den enkelte boligorganisation der byder velkommen i videoen. I dette tilfælde kan handoutet også tilpasses til boligorganisationens visuelle identitet.

Se bilaget "Eksempel på standard KAB-handout" og bilaget "Eksempel på selskabstilpasset handout".

### Økonomi

Prisen for tilkøbet er 6.500 kr. Beløbet dækker:

- Tilpasning af design.

- Produktion af video.
- Koordinering med boligorganisationens formand.

Ved nyvalg af organisationsbestyrelsesformand eller ønske om nyt design, skal tilkøbet gentages, og materialet vil blive opdateret.

### **Videre proces**

Det nye velkomstmateriale med boligorganisationens logo er tilgængeligt fra medio november 2025. Hvis organisationsbestyrelsen beslutter at foretage tilkøbsydelsen, vil administrationen igangsætte produktionen af videoen og tilpasningen af handoutet.

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at der ønskes et standardhandout med selskabets eget logo og hilsen fra KAB's formand (gratis), som afdelingerne kan bruge efter behov. Der ønskes ikke tilkøb af selskabstilpasset handout, da Vallensbæk Boligselskab med fire afdelinger godt kan overskue velkomstprocessen til nye medlemmer af bestyrelserne. Her byder afdelingsformanden altid personligt velkommen til nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer og sikrer indkaldelse til kommende møder.*

### **Bilag**

#### **Navn**

---

Eksempel på selskabstilpasset handout

---

Eksempel på standard KAB-handout

## 7. Valg af medlemmer og suppleanter til KAB's repræsentantskab

Ifølge KAB's vedtægter har alle de administrerede boligorganisationer 2 medlemmer i KAB's repræsentantskab. Hertil kommer 1 medlem for hver påbegyndt 500 lejemål udover de første 1.000 lejemål.

For Vallensbæk Boligselskab medfører det, at der skal vælges 2 medlemmer til KAB's repræsentantskab.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at valg af medlemmer til KAB's repræsentantskab vælges på organisationsbestyrelsesmødet i februar hvert år, da KAB's repræsentantskabsmøde ligger i maj måned ligesom selskabets repræsentantskabsmøde også gør.

### Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet vælger 2 medlemmer samt 2 suppleanter (1. og 2. suppleant) til KAB's repræsentantskab, som alle vælges for 1 år.

I den forløbne periode har Linda Nyeland Laursen og Peder Kornum været valgt til KAB's repræsentantskab.

Lone Christiansen og Else Nielsen har været valgt som suppleanter.

Det forventes, at afdelingsformændene tager kontakt til medlemmerne og undersøger om de ønsker at genopstille.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen valgte følgende medlemmer til KAB's repræsentantskab:*

*Peder Kornum*

*Peter Allan Hansen*

*1. suppleant Else Nielsen*

*2. suppleant Lone Christiansen*

## 8. Valg af kredsdelegerede til BL – Danmarks Almene Boliger

BL's repræsentantskab er øverste myndighed i foreningen. BL's repræsentantskab vælges af de kredsdelegerede, som vælges i lige år.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at valg af kredsdelegerede til BL - Danmarks Almene Boliger vælges på organisationsbestyrelsesmødet i februar hvert år.

Vallensbæk Boligselskab er medlem af BL's kreds 9 og har 4 kredsdelegerede medlemmer.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger 4 kredsdelegerede til BL – Danmarks Almene Boliger.

Der afholdes kredsmøde i kreds 9 den 14. marts 2026, og der afholdes valgmøde i kreds 9 den 14. april 2026.

Invitationer med tilmelding er sendt ud til de nuværende kredsdelegerede.

I den forløbne periode har Else Nielsen, Ann Maria Tjagvad, Peder Kornum og Lone Christiansen været valgt som kredsdelegerede medlemmer af BL's kreds 9.

Katja Lindblad-Clausen har været suppleant.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen valgte følgende 4 medlemmer som kredsdelegerede til Boligselskabernes Landsforening:*

*Katja Lindblad-Clausen*

*Ann Maria Tjagvad,*

*Peder Kornum,*

*Lone Christiansen*

*Suppleant: Helle Gimlinge*

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at dette punkt fremover skal på dagsordenen hvert andet år i ulige år, og at det skal på dagsordenen til september mødet.*

## 9. Orientering fra styringsdialogmøde med kommunen

Der har været afholdt styringsdialogmøde med Vallensbæk Kommune mandag den 15. december 2025, hvor Katja Lindblad-Clausen, Helle Gimlinge og Peder Kornum deltog sammen med vicedirektør Rebecca Forsmann.

Katja Lindblad-Clausen orienterer fra mødet.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Bemærk, at det endelige referat fra Styringsdialogmødet er vedhæftet nu i stedet for det, der tidligere var lagt op og som var uden kommentarer.*

*Kundechefen skriver til kommunen for at høre om muligheden for at lave opdaterede støjmålinger i Firkløverparken. Der følges op som aftalt med kommunen i referatet.*

*Det er forventningen, at data for udlejning kommer på dagsordenen til det kommende organisationsbestyrelsesmøde, og at data også kan bruges til møde med kommunen ang. drøftelse af udlejning og behov for flere almene boliger.*

### Bilag

#### Navn

---

Styringsdialog 2025, referat

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

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Den 9. januar 2026 blev der afholdt møde i Firkløverparken, hvor byggedirektør Rasmus Jessing deltog. Formål med mødet var at få afklaret dels historikken fra 1- og 5-års eftersyn og drøfte, hvordan der arbejdes videre med de opgaver, der ligger.

Det blev aftalt, at der skulle findes dokumentation for, hvad der var sket tidligere ved henholdsvis "råd bag facade plader - manglende ventilation bag facade beklædningen" og "tag og tagkassetter".

KAB har søgt i arkivet, og har fundet nedenstående frem sammen med de bilag, der henvises til: Bilagene er vedhæftet som dokumenter.

### Facade og vandindtrængen

Firkløverparken blev opført i 2007, og ved 1-års gennemgangen den 25. november 2008 blev der registreret enkelte vandskader. Disse blev dog ikke vurderet som resultat af byggesjusk. Gennem forhandlingsprotokollerne fremgår det, at de identificerede forhold løbende er blevet behandlet og håndteret, herunder med bistand fra bygherrerådgiver Dominia. Protokollerne dokumenterer desuden, at der er gennemført en omfattende 5-års gennemgang.

Den 19. marts 2015 omtales 5-års eftersynet for sidste gang i forhandlingsprotokollerne. På dette tidspunkt vurderede KAB, at samtlige forhold var afklaret, og eftersynet blev dermed afsluttet. Dokumentation for dette fremgår af bilag 19 (statusnotat 5) samt bilag 16 (notat nr. 10 fra afslutningsmødet med MT Højgaard den 25. november 2014). Begge bilag har tidligere været forelagt organisationsbestyrelsen på møder den 31. oktober 2013 og den 12. marts 2015, hvor der ikke blev fremført indvendinger.

Det afsluttende notat (bilag 16) viser, at følgende hovedområder blev gennemgået og afsluttet i forbindelse med 5-års eftersynet:

- Vandskader og tagbrønd ved tagedløb
- Varmecentral og CTS-systemer
- Afhjælpning af bolig mangler i etape 1 (gulve)
- Forhold vedrørende Firkløverparken 14 og 20 (stuelejligheder)
- Afvanding af altaner
- Udvendig belysning (nedsænkede fortovs lamper)
- Svigt ved store vinduer i 1. etape

- Byggeskadefondens registrerede svigt inden for en række konstruktionskategorier, herunder 1.2 linjefundamenter, 1.4 terrændæk, 2.4 ydervægge, 2.5 indervægge, 2.7 etagedæk, 2.8 tagværker samt 3.4 indvendige og udvendige lette ydervægge.

For emne 3.4 (Indvendige og udvendige lette ydervægge) fremgår det af notat 5 fra den 31. oktober 2013, at forholdene omkring uventilerede hulrum og etablering af ventilationshuller blev anset som afklaret. MT Højgaard redegjorde her for de kontroller, der var foretaget, uden at der blev stillet krav om yderligere opfølgning. Der findes ingen dokumentation, der indikerer, at nogen parter fik til opgave at monitorere disse forhold efterfølgende.

### **Tag og tagkassetter**

I forbindelse med 5-års eftersynet har fugtproblematikker i tagkonstruktionen været et tilbagevendende fokusområde. Der blev ikke fundet relevante forhold i 1-års eftersynet, men i løbet af 2013 blev der konstateret fugt i tagkonstruktionen, særligt omkring ventilationsanlægget ved nr. 72. Dette førte til en række tekniske undersøgelser og målinger.

Den 8. januar 2013 blev der installeret midlertidige fugtmålere i tagkonstruktionen i samarbejde med Domina. Den 11. april 2013 blev der foretaget supplerende målinger, hvor konstruktionen blev vurderet som kritisk. Den 28. maj 2013 blev der logget træfugt, og åbning af taget blev drøftet som en nødvendig tiltag for nærmere undersøgelse. Den 9. juni 2013 bekræftede yderligere fugtundersøgelser kritisk fugt omkring ventilationsanlægget, og bygherrerådgiveren anbefalede, at aggregatet blev fjernet. Dette blev der opnået enighed om den 31. juli 2013, hvorefter både tag og gennemføringer skulle reetableres. (Bilag 19, statusnotat 5 under emne 4.3)

Opfølgning i 2014 omhandlede blandt andet spørgsmålet om hydrodioder i installationsskakte. Den 5. februar 2014 blev det aftalt, at dette forhold skulle undersøges nærmere, og den 28. maj 2014 oplyste MT Højgaard, at hydrodioder var indbygget, hvilket afsluttede punktet. Den 2. september 2014 blev arbejdet med ventilationsanlægget anset for afsluttet. På afslutningsmødet den 25. november 2014 blev samtlige forhold vedrørende tagkonstruktionen formelt afsluttet. (Bilag 21, notat 7 under emne 4.3. Bilag 24, notat 8 under emne 4.3. Bilag 16, notat nr. 10 under emne 4.3)

Tagkonstruktionen er opført som trækassetter leveret af Tåsinge Træ A/S. Kassetterne spænder 6,4 meter mellem lejlighedsskel eller indvendige betonvægge og har en højde på ca. 400 mm. Konstruktionen er udført som et uventileret paralleltag med indbyggede hydrodioder. Ved bygningsknæk er kassetterne understøttet af facade elementer og stålprofiler.

Ved 1-års eftersynet blev der registreret revner og synlige søm omkring badekabiner samt revner ved bygningsknæk. Der forelå på dette tidspunkt ikke statiske beregninger af bygningsdelen. Ved 5-års eftersynet blev revnedannelserne forsøgt udbedret, men enkelte revner og synlige søm opstod igen. Der blev ved eftersynet fremlagt materiale vedrørende statiske beregninger for ståldragere og søjler. Skaderne blev registreret i flere boliger, herunder Firkløverparken nr. 9 3.tv., Firkløverparken nr. 10 3.33, Firkløverparken nr. 23 th. og opgangen i Firkløverparken nr. 62, og omfanget vurderedes

til 100 % af de gennemgåede boliger.

Ifølge notaterne var det bygherre MT Højgaard, der gennemgik og udbedrede forholdene i samtlige boliger. (BSF 5-års rapport).

Det videre forløb i de to ovenstående sager, er at få en projektleder på begge sager, så vi kan få sagerne oprettet, som byggesager. Når det er afgjort, hvem denne projektleder er, skal der nedsættes en følgegruppe og så skal sagerne køre gennem denne gruppe

Følgende sager blev også vendt på mødet:

- Fuger på vinduer. På aktivitet 59 er der afsat 449.200 kr. til nye fuger i 2030.
- Manglende sålbænke
- Manglende dokumentation for værn
- Fuger i vådrum. På aktivitet 58 ser det ud til fugerne blev skiftet i 2019 og der er afsat 400.036 kr. igen i 2029.
- Rotte og mus problemer

I disse sager har følgegruppen gennemgået både 1- og 5-års gennemgangen og efterfølgende den udbedring, som er sket i Firkløverparken. I alle sager er der foretaget den formelle opfølgning fra rådgiver og entreprenør. Dog skal det stadig afklares, om der er forhold i dag i afdelingen, som skal løses, så nuværende problemer håndteres. Dette foreslås drøftet i afdelingsbestyrelsen med driften og kundechefen videre frem.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning, men ændrede punktet til et beslutningspunkt.*

*Kundechefen oplyste, at der kommer en projektleder på sagen i KAB, så vinduer, facade og tagkonstruktion kan komme ind samlet i samme sag. Projektlederen har først mulighed for at gå i gang med sagen medio april 2026.*

*Organisationsbestyrelsen ønsker sagen startet med det samme og finder det hensigtsmæssigt at udnytte tiden, indtil projektlederen kan opstarte sagen, med at få indhentet tilbud på såvel en komplet tilstandsrapport af hele bygningen samt en del-tilstandsrapport på de vægge i afdelingens 3. sals boliger, som revner ved loftet.*

*Det skal i den forbindelse afklares, om det er bærende vægge.*

*Der ønskes en gennemgang af taget, tagkonstruktionen, vinduer, facade og de revnede vægge*

samt øvrige forhold ved bygningen, som er påpeget i 5-års gennemgangen.

En undersøgelse af vinduerne skal ske nu, hvor det er koldt, da kulden har indflydelse på dette og fugerne viser sig tydeligt nu. Der ønskes også taget temperaturmålinger ved loftet nu, hvor det er så koldt udenfor.

Endeligt besluttede organisationsbestyrelsen, at der skal ske besigtigelse af alle lejemål på 3. sal, så omfanget af det kendte problem afdækkes.

Kundechefen følger op på ovenstående og holder afdelingsbestyrelsen såvel som organisationsbestyrelsen underrettet om pris og tilbud på tilstandsrapporter samt tilkald af ekstern byggesagkyndig.

## **Bilag**

### **Navn**

---

Bilag 19 Statusnotat 5 dateret den 1. august 2013

---

20150312 Bilag 16 - Notat 10 afslutningsmøde med MT Højgaard

---

20140306\_Bilag 21 Staus\_notat 7

---

20140619\_Bilag 24\_Notat nr. 8\_statusmøde

---

Firkløverparken - 5-års eftersynsrapport

## 11. Orientering om vandindtrængen i 49-3 Firkløverparken - historisk forløb

Vandindtrængen i Firkløverparken - historisk forløb - og byggeskadefondens afvisning og forslag til videre håndtering.

Byggeskadefonden har afvist skadesanmeldelsen af den 5. december 2024. Byggeskadefonden har fremsendt partshøring med udkast til afgørelse vedrørende anmeldte skadesforhold i Firkløverparken. Sagen forelægges organisationsbestyrelsen til orientering samt administrationens vurdering af det videre forløb.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om Byggeskadefondens partshøring og KAB's vurdering af sagen til efterretning.

Det anbefales at de relaterede skadesforhold i Firkløverparken håndteres samlet i et videre internt forløb.

### Sagsfremstilling

Byggeskadefonden har som led i en skadeanmeldelse vedrørende fugtindtrængninger ved vinduer i Firkløverparken fremsendt partshøring med udkast til afgørelse. I partshøringen lægger fonden op til at afvise de anmeldte forhold som dækningsberettigede.

Af Byggeskadefondens partshøring fremgår det, at afvisningen bl.a. begrundes med, at skaderne vurderes at være opstået over en længere årrække som følge af manglende drift og vedligehold samt forhold, der efter fondens vurdering ikke kan henføres til et dækningsberettiget byggeteknisk svigt. Desuden vurderer fonden, at skadernes omfang er af mindre væsentlig betydning set i forhold til bebyggelsens samlede størrelse.

KAB's vurdering er, at Byggeskadefondens begrundelse er konsistent med fondens praksis, og at der på det nuværende grundlag ikke vurderes at foreligge nye eller væsentlige oplysninger, som kan forventes at ændre udfaldet af sagen. Det vurderes derfor, at der reelt ikke er yderligere forhold at komme efter i relation til partshøringen.

De foreliggende tekniske vurderinger peger samtidig på, at skaderne har karakter af langvarig og gentagen fugtpåvirkning omkring vinduer og facade aflukninger, som over tid har medført nedbrydning af trækonstruktioner. Årsagerne knytter sig bl.a. til utilstrækkelig tætning og afvanding, manglende konstruktiv beskyttelse mod vejr påvirkning samt forhold, der vanskeliggør korrekt og effektivt vedligehold. Det vurderes, at almindeligt vedligehold eller mindre, lokale reparationer ikke vil være tilstrækkelige til at løse de grundlæggende problemstillinger.

På denne baggrund anbefales det, at der ikke fremsendes yderligere bemærkninger til Byggeskadefonden, og at fokus i stedet rettes mod den videre håndtering af de konstaterede forhold, uafhængigt af Byggeskadefondens endelige afgørelse.

Her kan det anbefales at samle registrerede forhold i en samlet byggesag.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og ændrede punktet til et beslutningspunkt.*

*Organisationsbestyrelsen undrede sig over, at fristen for partshøring til Byggeskadefonden allerede er overskrevet inden organisationsbestyrelsesmødets afholdelse. Organisationsbestyrelsen besluttede, at der skal tages kontakt til Byggeskadefonden for at få rykket tidsfristen for indsigelse, samt sikre indsigelse.*

*Organisationsbestyrelsen ønsker, at KAB gør indsigelse og stiller sig undrende overfor, at det kun er de fire vinduespartier, der er nævnt i partshøringen, som i sin tid er blevet anmeldt som vandskadet. Bestyrelsen har opfattelsen af, at det er hele facaden, der er konstrueret forkert jfr. rapport fra Rambøll.*

*Hele denne sag vil også blive omfattet af de omtalte ønsker om tilstandsrapporter og tilkald af ekstern byggesagkyndig, som nævnt i referatets punkt 10.*

*Organisationsbestyrelsen kræver, at boligerne i nr. 72 skal besigtiges af driften hurtigst muligt og ønsker en tydeligere kortlægning af sagen, herunder at man i forbindelse med besigtigelsen i lejemålene, undersøger beboernes oplevelser af gener i boligerne.*

*Organisationsbestyrelsen ønsker, at der i alle sager, hvor KAB's Byggeafdeling håndterer sagen, kommer skriftlige aftaler om dette fremover.*

## **Bilag**

### **Navn**

---

Firkløverparken - BSF partshøring

## 12. Orientering om byggesager i 49-1 Højstrupparken

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Den 9. januar 2026 blev der afholdt mødt i Firkløverparken, hvor byggedirektør Rasmus Jessing deltog. Her blev drøftet to byggesager fra Højstrupparken.

### Fælleshus

Sagen ligger i KAB's Byggeafdeling, og projektleder Karar Al-Kianan har oplyst følgende:

*Der er indhentet et tilbud på, hvad det koster at få en arkitekt til at se på projektet. Det er en kollega, som har anbefalet ham, da de har haft gode erfaringer med ham.*

*Det er på medgået tid. Han estimerer at bruge 37 timer á 1.000 kr. pr. time ekskl. moms.*

*Det indeholder følgende:*

*1a. Der afholdes et indledende dialog møde med bestyrelse og driften (1-2 timer), hvor formålet er at:*

- Afklare behov, ønsker og rammer for det kommende fælleshus.*
- Drøfte overordnede principper for placering, disponering, funktioner og sammenhæng til omgivelserne.*

*(Arbejdstid med forberedelse transport mv. ca. 6 timer)*

*1b. På baggrund af dialog mødet udarbejder arkitekten skitseforslag, der omsætter input til:*

- Overordnede planskitser.*
- Forslag til placering og intern disponering.*
- Principper for logistik, adgangsforhold og arkitektonisk greb.*

*(Ca. 16 timer)*

*Skitserne fungerer som et kvalificeret beslutningsgrundlag for det videre arbejde og sikrer, at projektet udvikles på et fælles og afklaret grundlag, inden der investeres yderligere tid og midler.*

*2. Dialog møde / workshop (1-2 timer) gennemgang af skitser og forslag til justeringer og valg. (Arbejdstid med forberedelse transport mv. ca. 6 timer).*

- Justering af skitser og udarbejdelse af idemappe, som beskriver forslag til forsamlingshus (Ca. 9 timer).*

Formandskabet og kundechefen har haft møde med kommunaldirektøren mandag den 26. januar 2026. Her er ønsket at få afklaret mulig placering for fælleshuset. Arkitekten sættes først i gang, når placeringen er helt på plads.

Når sagen opstartes, skal der udpeges en følgegruppe.

### **Efterisolering af facader**

Afdelingsbestyrelsen var ikke tryk ved rådgiver og derfor har projektleder Karar Al-Kianan kigget på muligheder for ny rådgiver og svaret nedenstående til formanden. Formanden har efterfølgende godkendt den foreslåede proces og sammensætning:

*Hej Preben (formand for afdelingsbestyrelsen i Højstrupparken)*

*Tak for din mail og for den grundige tilbagemelding fra bestyrelsen. Jeg kan godt forstå jeres oplevelse af mødet og de bekymringer, I har rejst. Det er helt legitimt, og netop derfor giver det god mening at skifte rådgiver på nuværende tidspunkt.*

*I forbindelse med rådgiverskiftet vil vi få tilknyttet en ny rådgiver via vores rammeaftale. Den rådgiver, der bliver tildelt, vil være en af følgende:*

*1. AART*

*2. Rørbæk og Møller*

*3. AI*

*Hvem det konkret bliver, ved jeg endnu ikke, da tildelingen sker efter en fast rækkefølge og håndteres af en kollega. Jeg forventer dog, at det falder på plads snarest.*

*Når rådgiveren er tildelt, vil Kasper og jeg afholde et opstartsmøde med dem, hvor sagen og de*

centrale problemstillinger gennemgås, herunder ønsket om at få belyst alternative løsninger, fx ventilerede facadeløsninger med plader mv., samt fokus på risiko, holdbarhed og driftsøkonomi. Herefter vil rådgiveren udarbejde et estimat på timeforbrug til den indledende fase (fase 1), som dækker arbejdet frem til et eventuelt afdelingsmøde. I denne fase forestiller jeg mig, at vi afholder ca. 2–3 følgegruppemøder, hvor processen vil være:

1. Rådgiveren præsenterer mulige løsningsprincipper
2. Følgegruppen drøfter og godkender den overordnede retning
3. Rådgiveren arbejder løsningen videre og udarbejder en overslagsøkonomi
4. Følgegruppen tager stilling til forslag og økonomi

Når følgegruppen har godkendt både løsning og økonomisk niveau, vil der blive indkaldt til afdelingsmøde, hvor projektet skal behandles og godkendes.

Når jeg har modtaget rådgiverens tilbud på fase 1, vil jeg udarbejde en indstilling til OB, hvor der søges om et risikovilligt udlæg til den indledende rådgivning.

Jeg foreslår, at følgegruppen sammensættes således:

1. Preben Andersen (formand for afdelingsbestyrelsen i Højstrupparken)
2. Peter Hansen (organisationsbestyrelsesmedlem)
3. Et yderligere bestyrelsesmedlem
4. Karar Al-Kianan (projektleder)
5. Kasper Kuhlmann (driftsleder)
6. Rådgiver

Hvis du er enig i ovenstående proces og sammensætning, vil jeg bede min kollega om at igangsætte tildelingen af rådgiver, så vi kan komme videre på et mere solidt og tillidsfuldt grundlag. Jeg hører meget gerne dine tanker.

Ovenstående sager vil køre i følgegrupperne og kundechefen vil løbende orientere herom på organisationsbestyrelsesmøderne.

## **Beslutning**

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

## 13. 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.*

*Kundechefen orienterede om personalsituationen, som blev drøftet.*

*Kundechefen oplyste, at driftssekretæren desværre har valgt at stoppe. Der er sat gang i ansættelse af en ny driftskoordinator på fuld tid, og der har været mange ansøgere. Der er indkaldt til de første samtaler.*

*Organisationsbestyrelsen ønsker at være repræsenteret ved ansættelsessamtaler og udpegede Ann Tjagvad til at deltage i 2. runde af disse samtaler efter nærmere aftale med kundechefen.*

*Det er fortsat et ønske fra organisationsbestyrelsen at få undersøgt potentialet i at ansætte en håndværker i driften, hvis dette kan give højere lokal service og dækkes af nuværende udgifter til håndværkere udefra.*

### Bilag

#### Navn

---

Arbejdsskema samt logbog husordensager for alle afdelinger

## 14. 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

*Formanden orienterede om møde med kommunen i forhold til forskønnelse af facade på Stationstorvet, hvor kommunen har spurgt til muligheden for samarbejde omkring dette. Der arbejdes videre med dette.*

*Formanden orienterede om beboerhenvendelser angående ventelisten, og der arbejdes videre med KAB's Udlejning omkring dette.*

*Organisationsbestyrelsen tog formandens orientering til efterretning.*

## 15. 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.

### **Beslutning**

*Der var ikke nogen nye emner, som ønskes med i det kommende nyhedsbrev.*

*Organisationsbestyrelsen ønsker dog, at nyhedsbrevet udkommer snarest med de eksisterende temaer.*

*Det blev aftalt, at kommunikation om sagerne i Firkløverparken indledningsvis laves af organisationsbestyrelsen.*

## 16. Eventuelt

### **Beslutning**

*Der var intet under Eventuelt.*

## 17. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed

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

### **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.*