

## Referat

Vallensbæk Boligselskab

Møde den 5. december 2022

Udsendt den 20. december 2022

**Organisationsbestyrelsesmøde  
mandag den 5. december 2022 kl. 16.30  
Restaurant Krabben, Vallensbæk Havn 7-11  
2665 Vallensbæk Strand**

**Til stede** *Katja Lindblad-Clausen, Helle Gimlinge, Lone Christiansen,  
Peter Allan Hansen, Thomas Blaabjerg Lund, Morten Schou Jørgensen,  
Claus Weichel, Else Nielsen og Ann Maria Tjagvad*

### Afbud

**Administration** *Kundechef Bo Mølgaard, vicedirektør Lone Skriver*

### Indholdsfortegnelse

1. Referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Sager der har været i mailhøring.....	3
SAGER TIL BESLUTNING.....	4
4. Vallensbæk Boligselskabs nyhedsbrev .....	4
5. Evaluering af seminar afholdt den 26. oktober 2022.....	6
6. Almen styringsdialog.....	7
7. Administrationsaftale.....	8
8. KAB`s brug af kontor i Firkløverparken.....	9
9. 49-1, Højstrupparken – Udestueprojekt.....	9
10. 49-2, Rosenlunden – Skimmelsvamp.....	12
11. Bestyrelseshonorar 2022/2023.....	14
12. Trivsels- og sundhedsydelse.....	15
SAGER TIL DRØFTELSE .....	17
13. Nyt fra afdelingerne, driftsrapport og logbog over husordenssager .....	17
14. Orientering fra formanden .....	17
SAGER TIL ORIENTERING.....	18
15. Organisationsbestyrelsen blev orienteret om:.....	18
Beslutningsprotokol i selskabet - opfølgning .....	18
49-1, Højstrupparken – VVS-projekt – Status.....	18
49-2, Rosenlunden – Udskiftning af vinduer/hoveddøre – Status .....	20
LBF ekstern granskning – nyt koncept .....	21
Mødedatoer 2023.....	22
16. Eventuelt.....	23

Vallensbæk Boligselskab

Møde den 5. december 2022

Udsendt den 20. december 2022

Bilag 4: Tilbud på produktion af nyhedsbrev vedr. punkt A.....	5
Bilag 6: Styringsrapport Vallensbæk Boligselskab.....	8
Bilag 6.1: Styringsrapport 49001.....	8
Bilag 6.2: Styringsrapport 49002.....	8
Bilag 6.3: Styringsrapport 49003.....	8
Bilag 6.4: Styringsrapport 49004.....	8
Bilag 6.5: Punkter til drøftelse med kommunen.....	8
Bilag 6.6: Matrikelkort 49001.....	8
Bilag 6.7: Ny indkørsel, oversigt.....	8
Bilag 6.8: Ny indkørsel, revideret.....	8
Bilag 6.9: Punkt til dialogmøde 2022.....	8
Bilag 7: Sammendrag af administrationsaftale.....	8
Bilag 8: Oplæg til lejeaftale.....	9
Bilag 9: Kommunal byggetilladelse.....	11
Bilag 9.1: Tildelingskriterier.....	11
Bilag 10: Tildelingskriterier.....	13
Bilag 12: Basissundhedstjek (medarbejderinfo).....	16
Bilag 12.1: Basissundhedstjek (lederinfo).....	16
Bilag 12.2: Udvidet sundhedstjek (medarbejderinfo).....	16
Bilag 12.3: Udvidet sundhedstjek (lederinfo).....	16
Bilag 12.4: Diætistvejledning (medarbejderinfo).....	16
Bilag 12.5: Diætistvejledning (lederinfo).....	16
Bilag 12.6: Ergonomitjek (medarbejderinfo).....	16
Bilag 12.7: Ergonomitjek (lederinfo).....	17
Bilag 12.8: Influenzavaccination (medarbejderinfo).....	17
Bilag 12.9: Influenzavaccination (lederinfo).....	17
Bilag 13: 49001 – 49004 Driftsrapporter.....	17
Bilag 13.1: 49001 – 49004 Logbog over husordenssager.....	17
Bilag 15: Beslutningsoversigt.....	18
Bilag 15.1: Rapport for markvandring.....	22
Bilag 15.2: Markvandringsskema.....	22
<i>Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.</i> .....	22

Vallensbæk Boligselskab

Møde den 5. december 2022

Udsendt den 20. december 2022

## 1. Referat

Referat af den 24. oktober 2022 fremlægges til organisationsbestyrelsens godkendelse.

### Indstilling

Referatet godkendes og underskrives af formanden.

Der er i den mellemliggende periode ikke fremkommet bemærkninger til referatet.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte referatet uden bemærkninger.*

## 2. Revisionsprotokol

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

### Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

I henhold til vedtægterne fremlægges selskabets revisionsprotokol. Det bemærkes, at der ikke siden sidste organisationsbestyrelsesmøde er foretaget indførelse i protokollen.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 3. Sager der har været i mailhøring

### Aftale med Settlementet

Punktet er behandlet på organisationsbestyrelsesmøde den 24. oktober 2022, og blev sendt til høring på mail den 8. november 2022 for endelig beslutning.

Vallensbæk Boligselskab

Møde den 5. december 2022

Udsendt den 20. december 2022

## Indstilling

Organisationsbestyrelsen bekræfter beslutningen.

Organisationsbestyrelsen gav ved høringen endelig tilkendegivelse af, at Vallensbæk Boligselskab ønsker at være med i pilotprojekt vedr. rådgivning med Settlementet.

Det blev samtidig bemærket, at det er vigtigt at opsøge alle de beboere, som modtager en ophævelse, med henblik på at hjælpe dem bedst muligt.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte beslutningen.*

## SAGER TIL BESLUTNING

### 4. Vallensbæk Boligselskabs nyhedsbrev

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter punktet og vælger enten model A eller B.

A: Organisationsbestyrelsen tager beslutning om, at Vallensbæk Boligselskabs nyhedsbrev udarbejdes af KAB til en pris på op til 18.080 kr. pr. nyhedsbrev. Organisationsbestyrelsen vælger en tovholder som redaktør, der sammen med KAB har ansvaret for at nyhedsbrevet udkommer, herunder at læse med på KAB's udkast.

B: Alternativt vælges et organisationsbestyrelsesmedlem til at udvælge og forfatte tekster til nyhedsoplæg, der publiceres i alle fire afdelingers egne nyhedsbreve.

Derudover skal organisationsbestyrelsen tage stilling til, om layoutet i afdelingernes nyhedsbrev skal være det samme for hele boligorganisationen, så det er genkendeligt for beboerne, at de bor i Vallensbæk Boligselskab – dog i hver sin afdeling.

A: KAB udfærdiger nyhedsbrevene to gange årligt på baggrund af organisationsbestyrelsens udvælgelse af punkter til nyhedsbrevene. Organisationsbestyrelsen vælger en

Vallensbæk Boligselskab

Møde den 5. december 2022

Udsendt den 20. december 2022

tovholder til redaktør, som sammen med KAB har ansvaret for at nyhedsbrevet udkommer, herunder at læse med på KAB`s udkast.

Omkostningerne til nyhedsbrevet vil til KAB være på op til 18.080 kr. pr. nyhedsbrev. Der afregnes kun for medgået tid, så beløbet kan være mindre. Denne udgift tages fra selskabets arbejdskapital til de to nyhedsbreve i 2023. Herefter indarbejdes denne udgift i selskabets budget fra 2024.

B: Boligorganisationens nyheder lægges fremover som selvstændig side/del i afdelingernes nyhedsbrev. Organisationsbestyrelsen vælger en eller flere ansvarlige til denne opgave, herunder at skrive nyhederne på baggrund af punktudvælgelse i organisationsbestyrelsen.

Nyhedsbrevene fra selskabet skal udkomme i maj og november måned.

Bilag 4: Tilbud på produktion af nyhedsbrev vedr. punkt A.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen drøftede om nyhedsbrevet skal være selvstændigt eller en del af afdelingernes nyhedsbreve. Det er vigtigt at selskabets nyheder ikke "drukner" i de mange nyhedsbreve.*

*Det blev drøftet om nyhedsbrevene skal være digitale eller fysiske. Pt. sender to afdelinger næsten 100 % digitalt. To afdelinger sender både digitalt samt fysisk omdelt.*

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at selskabets nyhedsbrev skal udkomme selvstændigt.*

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at fra den 1. januar 2024 udsendes der kun digitalt til en mailliste. Indtil den dato udsendes både på papir og digitalt, mens der arbejdes på at få indhentet mailadresser på samtlige lejere. Beboere der er fritaget for digital post kan hente printet udgave på ejendomskontoret.*

*Ejendomskontoret henter mailadresser fra Unik, og bestyrelserne opfordrer også beboerne til at aflevere mailadresser.*

*Ejendomskontoret bruger it-programmet OmniDesk til at "pushe" beskeder ud til beboerne om ændringen til digital udsendelse, så beboerne kan indberette deres mailadresser til systemet. Det er også via OmniDesk at der sendes besked ud om at der er kommet nyhedsbrev.*

Vallensbæk Boligselskab

Møde den 5. december 2022

Udsendt den 20. december 2022

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at der fremover skal være et punkt på organisationsbestyrelsesmøderne vedrørende input til nyhedsbrevet.*

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at KAB fremover skal skrive nyhederne til nyhedsbrevet, ud fra de punkter der er udvalgt. Arbejdet i kommunikationsafdelingen i KAB afregnes efter timeforbrug, forventet 2-3 timer pr. nyhedsbrev.*

*Selskabets og afdelingernes nyhedsbreve skal skrives i en word-skabelon med ens header og footer, som udfærdiges af KAB mod betaling.*

## 5. Evaluering af seminar afholdt den 26. oktober 2022

Vallensbæk Boligselskab afholdt den 26. oktober 2022 seminar på Glostrup Park Hotel. Her blev der arbejdet med beboerundersøgelsen, givet status på året samt netværket. På den baggrund skal organisationsbestyrelsen evaluere og følge op.

### Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter og træffer beslutninger om, hvordan der følges op efter seminaret. Yderligere skal der træffes beslutning om samarbejdet med afdelingsbestyrelser, beboere og generelt i selskabet.

KAB anbefaler, at organisationsbestyrelsen drøfter følgende punkter i evalueringen:

- Beboerundersøgelsen
- Hvordan skal selskabets resultat formidles til alle beboere?
- Hvordan skal de afdelingsvise resultater drøftes i afdelingerne med beboerne, og skal det koordineres rent tidsmæssigt mellem afdelingerne?
- Er der særlige forhold i beboerundersøgelsen, som skal følges op?
- Hvordan skal processen med afdelingsbestyrelserne være efter dagens møde – hvordan sikrer vi, at der følges op på områder med behov?
- Hvordan skal der arbejdes videre med de indsatser, som gruppearbejdet fra dagen pegede på og hvor er der behov for opfølgning?
- Status på året der er gået?
- De fysiske rammer og forplejning?
- Balance mellem program og pauser?
- Facilitator Anette Kristensen?

Vallensbæk Boligselskab

Møde den 5. december 2022

Udsendt den 20. december 2022

Den 1. december 2022 afholdes der møde med formandskabet for at samle op på input fra gruppearbejdet fra seminaret. På organisationsbestyrelsesmødet vil der blive givet en mundtlig redegørelse fra dette møde.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen drøftede arrangementet og her indgik følgende holdninger om dagen:*

- *En rigtig god og positiv tilbagemelding i spørgeskemaet fra beboerne.*
- *Arrangementet var for langt*
- *Ønsker mere tid til kendskab til de andre afdelinger og deres eventuelle udfordringer.*
- *Der var meget forskel på de 4 afdelinger. Mere tid til at gå i dybden med de enkelte afdelingers udfordringer.*

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at formandskabet offentliggør selskabets resultat på hjemmesiden.*

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at afdelingsbestyrelserne indkalder beboerne i hver afdeling til fællesmøde i fælleshuset primo 2023 for at offentliggøre afdelingernes resultat til beboerne. Her bedes bestyrelserne gå i dialog med de fremmødte, for at få afklaret mere specifikt hvilke tiltag, der kan gøres i den enkelte afdeling for at få fuld tilfredshed i hverdagen. De fælles indsatser meldes tilbage til kundechefen efter afholdte møder, hvorefter de fremlægges for organisationsbestyrelsen til godkendelse.*

## 6. Almen styringsdialog

Boligorganisationen er indkaldt til styringsdialogmøde med Vallensbæk Kommune den 19. december 2022. Her deltager formand, næstformand og kundechef.

### Indstilling

Organisationsbestyrelsen giver input til almen styringsdialog rapporter, godkender rapporter samt beslutter evt. yderligere punkter til drøftelse med kommunen.

Forud for styringsdialogmødet 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. Disse medtages af afdelingerne på mødet.

Derudover drøftede organisationsbestyrelsen på sit seneste møde punkter til debat med kommunen. Listen over disse er vedlagt.

Vallensbæk Boligselskab

Møde den 5. december 2022

Udsendt den 20. december 2022

Bilag 6: Styringsrapport Vallensbæk Boligselskab

Bilag 6.1: Styringsrapport 49001

Bilag 6.2: Styringsrapport 49002

Bilag 6.3: Styringsrapport 49003

Bilag 6.4: Styringsrapport 49004

Bilag 6.5: Punkter til drøftelse med kommunen

Bilag 6.6: Matrikelkort 49001

Bilag 6.7: Ny indkørsel, oversigt

Bilag 6.8: Ny indkørsel, revideret

Bilag 6.9: Punkt til dialogmøde 2022

## Beslutning

*Efter spørgsmål blev rapporterne godkendt.*

*Rapporterne har ligeledes været til kommentar hos afdelingsbestyrelserne, som ikke havde yderligere bemærkninger til dem.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte de oplyste punkter til dialogmødet med kommunen, og tilføjede et ekstra punkt vedr. evt. opførelse af nyt fælleshus med ejendomskontor på grunden ved indkørslen til Højstrupparken. Derudover drøftes to konkrete beboersager med kommunen om særligt sårbare beboere.*

## 7. Administrationsaftale

På organisationsbestyrelsesmødet den 24. oktober 2022 blev det aftalt, at KAB udfærdiger et sammendrag af administrationsaftalen for Vallensbæk Boligselskab.

### Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender notatet med sammendrag af administrationsaftalen, samt beslutter om det skal omdeles og uploades til hjemmesiden.

Notat med sammendrag af aftalen er vedlagt som bilag.

Bilag 7: Sammendrag af administrationsaftale



Vallensbæk Boligselskab

Møde den 5. december 2022

Udsendt den 20. december 2022

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte bilaget som skal offentliggøres på boligselskabets hjemmeside, men bad om at det bliver præciseret, at organisationsbestyrelsen har ansvar for administrationsaftalen, hvorfor beboere som har spørgsmål til samarbejdet med KAB gerne må kontakte medlemmerne af organisationsbestyrelsen for kommentarer og oplevelser.*

## 8. KAB`s brug af kontor i Firkløverparken

Der skal indgås en aftale om den lokale kundechefs anvendelse af lokalet i Firkløverparken. Afdelingsbestyrelsen i Firkløverparken er kommet med deres forslag til en aftale. Aftalen er vedlagt som bilag.

### Indstilling

Organisationsbestyrelsen behandler forslaget og godkender betingelserne og en pris på dette.

Aftalen skal behandles i KAB inden der kan ske en endelig beslutning.

Bilag 8: Oplæg til lejeaftale

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen besluttede at KAB afregner 3.000 kr. årligt til boligorganisationen for brug af lokaler i Firkløverparken til refusion af de daglige forbrugsudgifter, vand, varme ol.*

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at alle afdelinger i selskabet skal medbetale til leje, da det bruges til fælles drift af lokalet efter fordelingsnøglen. Lokalet er 14 m<sup>2</sup> til en lejepris på 996 kr. pr. m<sup>2</sup> pa. Udgiften og indtægten skal derfor fremgå både af selskabets budget og regnskab samt i afdelingernes bidrag til selskabet.*

## 9. 49-1, Højstrupparken – Udestueprojekt

Efter en forespørgsel fra flere beboere i Højstrupparken på montering af udestuer ud for havedøren, er der oprettet en individuel råderetssag i afdelingen, så dette kan tilvælges. Der har for ca. 10 år siden været en første runde med denne mulighed, hvor en del lejermål tilmeldte sig. Dette er 2. runde der nu er ved at blive afsluttet.

Vallensbæk Boligselskab

Møde den 5. december 2022

Udsendt den 20. december 2022

## Indstilling

Organisationsbestyrelsen beslutter om selskabet skal dække nogle eller alle udgifter til at få udestuerne til visuelt at se ud som de eksisterende udestuer, alternativt om hvert lejemål skal tilbydes at få det eftermonteret via råderetten og deraf et ekstra huslejetillæg.

Der er i 2022 etableret nye udestuer ud for 14 lejemål i Højstrupparken.

Udestuerne i runde 1 og 2 er ikke identiske i udseende, da det grundet lovgivningen for udbud, ifølge rådgiver, ikke var muligt at kræve at de nye udestuer var af samme fabrikat som de eksisterende. Det er blev udbudt i et såkaldt "funktionsudbud".

Det har efter opsætning rejst nogle kritikpunkter, da beboernes opfattelse at projektet var at udestuerne havde samme udseende som de første opsatte udestuer. Hver lejer er varslet den pris som det nu opsatte udestue har kostet, og de vil blive opkrævet det aftalte beløb over huslejen fremover.

Forskellen drejer sig om tre punkter:

1. Nye udestuer har ikke en udvendig aluminiumshjørnestolpe i vinklen mellem front og sideglas, som de første. De ser mere spinkle ud og visuelt "mangler" denne hjørnestolpe. Funktionsmæssigt lever de helt op til standarden i dag.
2. Nye udestuer har ikke en aflukning af glassiden med en aluminiumsliste mod eksisterende murstensfacade. Det betyder, at der er en kosmetisk afvigelse i forhold til dem fra første runde. De er heller ikke lige så vindtætte mod facaden, grundet facade ikke er plan, da den er af mursten med dybe indadgående fuger mellem, så det kan trække ind i blæsevej.
3. De steder hvor en ny udestue er etableret mod en nabo der har en udestue fra runde 1, har man "brugt" den opmurede gavl, som gavl til den nye. Der er altså ikke etableret en "dobbeltvæg". Det betyder at de nye udestuer har været billigere at opføre, da den væg allerede var bygget i første runde. Der har været utilfredshed med at man bygger ny udestue på nabovæggen, som lejer fra første runde fuldt ud har bekostet. Det bevirker også at de nye udestuer rækker en smule ind over skel, for at blive fæstnet på den eksisterende væg. Ifølge byggetilladelsen fra kommunen er det ikke krævet at der opbygges en ekstra mur mod nabo, da den eksisterende mur hos naboen er tilstrækkeligt brandsikret.

KAB har i samarbejde med rådgiver arbejdet på at få de nye udestuer til at ligne dem fra første runde, og indhentet priser på det arbejde. Priserne er som følger:

1. Mellem facade og glas monteres en hjørnealuminiumsliste, hvor gummiliste kan slutte tæt til Alu-buk på samlingen mellem facade og glas.  
(14 udestuer, i alt 25 stk. alu-buk à 3.088 kr.) I alt en udgift på 77.200 kr.

Vallensbæk Boligselskab

Møde den 5. december 2022

Udsendt den 20. december 2022

2. På udvendige hjørner limes et hjørnealuminiumsprofil på de udadgående hjørner (14 udestuer, i alt 25 stk. hjørner à 8.250 kr.) I alt en udgift på 206.250 kr.
3. Ved sammenbygningen mellem ny og eksisterende udestue monteres en ekstra væg på den nye udestues side. Eftermontering af væg mellem ny og eksisterende udestue (3 stk. à 75.742,20 kr.) I alt en udgift på 227.226,60 kr.

Priserne er ved 100 % tilslutning fra alle lejemål i hver opgave. Hvis ikke alle lejemål skal have eftermonteret dette, vil der komme et tillæg, så der skal reserveres 50.000 kr. til prisstigninger.

Totalprisen på alle tre løsninger udgør 510.676,60 kr.  
Prisen på alu-buk og hjørnestolpe udgør 283.450 kr.  
Alle priser er inkl. moms.

Det anbefales at der laves en prøveudestue med de ønskede tilvalg, som godkendes af udvalget. Det kan dog overvejes om prøvebolig kun skal etableres i fald bestyrelsen mener, at tilkøb skal iværksættes.

Hvis selskabet ønsker at iværksætte de tre tiltag eller blot et af dem, bør der tages stilling til, hvorvidt det er lejerne eller selskabet som betaler. Hvis selskabet ønsker at dække udgiften, kan dette dækkes af dispositionsfonden. Boligselskabets dispositionsfond, som alle lejerne i de fire boligafdelinger indbetaler til, har dd. en reserve på kr. 6.333.263 kr. Minimumsbeholdningen i 2022 er på 3.276.240 kr. Derfor er der 3.057.023 kr. i likvide midler.

På arbejdskapitalen er beløbet 1.087.221 kr. Her skal der fremover indbetales til, da minimumsbeholdningen skal være på 1.793.088 kr.

Denne ansøgning lever op til de vedtagne retningslinjer for ansøgning om tildeling af midler fra dispositionsfonden, trækningsret og arbejdskapital vedtaget på organisationsbestyrelsesmødet den 10. december 2018, hvor kriteriet for tilskud går på "Tiltag, som uden tilskud vil betyde en væsentlig huslejestigning, prioriteres."

Bilag 9: Kommunal byggetilladelse  
Bilag 9.1: Tildelingskriterier

## Beslutning

*Formanden gennemgik historikken og udfordringerne med utilfredsheden hos lejerne.*

*Organisationsbestyrelsen drøftede, om der er tale om rådgiveransvar og evt. forkert rådgivning i håndtering af udbud.*

Vallensbæk Boligselskab

Møde den 5. december 2022

Udsendt den 20. december 2022

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at hele sagen skal gennemgås af juraafdelingen i KAB, som en indledende øvelse for at få vurderet om der er sket rådgiversvigt, og der kan rejses erstatning mod rådgiver og evt. mod KAB. Sagen tages op igen på næste organisationsbestyrelsesmøde.*

## 10. 49-2, Rosenlunden – Skimmelsvamp

Afdelingsbestyrelsen i Rosenlunden har fremsendt nedenstående ansøgning om støtte.

### Indstilling

Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om bevilling af tilskud på i alt 288.508,77 kr. Beløbet tages af selskabets dispositionsfond.

*Til Vallensbæk Boligselskab  
Organisations bestyrelse.*

*Ansøgning om tilskud i fm. skimmelsvampe angreb i et lejemål i Rosenlunden.*

*Vi har haft en ikke forsikringsberettet skimmelsvamp sag, det kan ikke tillægges beboer-  
adfærd eller synligt vand. Men sandsynligt fugt oprækning fra rørkasse/fundament og  
heraf følgende skimmel på gulv/væge og møbler. Arbejdet er udført af 2 omgange.*

*I dette lejemål har udgiften været på kr. 275.091,27,-. Beboerne har kun kunnet delvist  
bruge lejemålet, under arbejdets udførelse.  
De har fået en huslejerefusions kr. 13.417,50.*

*Bestyrelsen søger om dækning af hele beløbet, idet det ellers skal dækkes af en husleje-  
forhøjelse på samtlige lejemål.*

*Med venlig hilsen  
Bestyrelsen i Rosenlunden  
v/ Helle Gimlinge*

KAB bemærker til sagen:

Ifølge den eksterne rådgiver, der er fugttekniker, er fugten trukket op gennem fundamen-  
tet midt i lejemålet, hvor der var revner i betondækket og dampspærre ikke var tæt. Det  
er ligeledes konstateret at rørgraven under gulvet ikke er tæt, så der dannes kondens på  
koldtvandsledningen under gulvet. Da alt dette er under gulvbelægning kan det ikke op-  
dages ved almindeligt tilsyn i lejemålene. Det anbefales at afdelingen indkøber fugtalar-  
mer der opsættes i teknikvæg mod rørgraven i alle lejemål i Rosenlunden. De er koblet

Vallensbæk Boligselskab

Møde den 5. december 2022

Udsendt den 20. december 2022

op på wi-fi og vil kunne opsættes til at alarmere ejendomskontoret og evt. lejereren ved forhøjet fugt, og derfor kan ejendomskontoret reagere i bedre tid end hidtil.

Der er tidligere søgt og udbetalt støtte til to lignende sager i Rosenlunden i maj 2019. Her blev der bevilliget i alt 482.581,25 kr. til de to skimmelsager. De to sager opstod, da grundvand blev opfugtet langs gavlen i begge lejemål og trængte ind under gulvet. Herefter er der udviklet skimmelsvamp under gulvet. Driften har udført de tiltag, som er anbefalet, ved at nedgrave drænrør langs alle gavle, for at undgå skader som disse i fremtiden. Skaden er desværre ikke forsikringsdækket.

Denne ansøgning lever op til de vedtagne retningslinjer for ansøgning om tildeling af midler fra dispositionsfonden, trækningsret og arbejdskapital vedtaget på organisationsbestyrelsesmødet den 10. december 2018, da det drejer sig om en akut opstået situation, som driften ikke har kunnet tage højde for i budgettet eller langtidsplanen for afdelingen.

Skal afdelingen selv bekoste udgiften på 288.508,77 kr., vil det give et underskud i regnskabet 2022. Dette underskud skal afbetales over de kommende tre års budgetter i afdelingen og vil medføre en væsentlig huslejestigning på 17,29 kr./m<sup>2</sup>, svarende til en stigning i et lejemål på 85 m<sup>2</sup> på 122,47/md. da det er en uventet udgift og skal betales fra konto 115, som er en konto der er direkte huslejepåvirkelig.

Alternativet til dette er, at selskabet hjælper afdelingen gennem boligselskabets dispositionsfond, som alle lejerner i de fire boligafdelinger indbetaler til, og som dd. har en reserve på kr. 6.333.263 kr. Minimumsbeholdningen i 2022 er på 3.276.240 kr. Derfor er der 3.057.023 kr. i likvide midler, dog kun 2.546.346,40 kr. hvis der er givet tilsagn om fuldt tilskud i punkt 8.

På arbejdskapitalen er beløbet 1.087.221 kr. Her bliver der fra 2023 indbetalt til, da minimumsbeholdningen skal være på 1.793.088 kr.

Bilag 10: Tildelingskriterier

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen besluttede at selskabets dispositionsfond dækker udgiften på 288.508,77 kr. til denne skimmelsag.*

*Afdelingen pålægges, i samarbejde med specialister, at undersøge mulighederne for at montere fugtmålere i stuelejemålene i gulvene. De skal give ejendomskontoret en alarm ved for højt fugtniveau, så medarbejderne kan reagere hurtigere fremover. Forsikringen skal også inddrages for at få deres erfaringer med i processen. Udgiften til en evt. løsning afholdes af afdelingen.*

Vallensbæk Boligselskab

Møde den 5. december 2022

Udsendt den 20. december 2022

## 11. Bestyrelseshonorar 2022/2023

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. januar 2023.

På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde 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 bl.a. ske ved, at selskaber med egen hjemmeside offentliggør oplysninger om bestyrelsens honorarer der.

### Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 88,57 kr. pr. lejemålsenhed og for de efterfølgende 53,14 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2022. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 30.122 kr. til 30.936 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.

Udbetaling sker med udgangen af maj og november måned. Ved udtræden af bestyrelsen betales honorar til udgangen af det kvartal, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i bestyrelsen betales honorar fra førstkommande kvartal.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen.*

Vallensbæk Boligselskab

Møde den 5. december 2022

Udsendt den 20. december 2022

## 12. Trivsels- og sundhedsydelse

For KAB er det vigtigt at skabe gode rammer for et bæredygtigt arbejdsliv – helt i tråd med KAB's strategiske ramme: Lad det GRO.

### Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager beslutning om og giver accept til, at boligorganisationen får tilbudt et eller flere af fremlagte trivsels- og sundhedsydelser samt beslutter den økonomiske ramme til afholdelse af udgifterne.

En del af dette er at sætte trivsel og sundhed på dagsordenen, så det er en naturlig del af KAB-Fællesskabets hverdag og dermed også for medarbejderne. En trivsels- og sundhedsindsats er et vigtigt led i at:

- **Nedsætte sygefraværet** – Både kortids- og langtidssygefravær.
- **Fastholde medarbejdere** – Fordi vi er en attraktiv arbejdsplads, der passer på vores medarbejdere.
- **Rekruttere medarbejdere** – Fordi vi tydeligt viser, at vi prioriterer sundhed og trivsel på arbejdspladsen.
- **Understøtte image** – Fordi vi er en moderne arbejdsplads, der følger tidens tendenser og de krav, der stilles til arbejdslivet

Alt i alt spiller en trivsels- og sundhedsindsats en væsentlig rolle i at gøre Vallensbæk Boligselskab til en social bæredygtig arbejdsplads, hvor medarbejderne kan træffe sunde valg, trives og ønsker at være ansat.

I 2021 har KAB og KAB-Fællesskabet afprøvet en række trivsels- og sundhedstiltag, der tilsammen har givet viden og erfaring i, hvordan trivsels- og sundhedsarbejdet gribes an i 2022. Dette har resulteret i et årshjul for KAB-Fællesskabet, der samler alle aktiviteter relateret til trivsels- og sundhedsområdet, hvor en del af aktiviteterne finansieres af KAB. Som supplement til årshjulet, ønsker KAB at gøre det muligt for den enkelte boligorganisation at købe ekstra trivsels- og sundhedsydelser. Priserne for ydelserne afspejler KAB-Fællesskabets størrelse og er derfor forhandlet til en pris, der tager udgangspunkt i KAB-Fællesskabets volumen.

Ydelserne, der tilbydes, er udelukkende tilbud, som den enkelte boligorganisation får mulighed for at vurdere, om de vil tilbyde deres ansatte eller ej. Det er med andre ord ydelser, der ligger udenfor trivselsordningen, der er en obligatorisk ydelse jvf. ydelseskataloget for 2022.



Vallensbæk Boligselskab

Møde den 5. december 2022

Udsendt den 20. december 2022

Nedenfor fremgår økonomien for ydelserne som enhedspriser.

Planlægning og koordinering sker i direkte relation med leverandøren og ved brug af leverandørens bookingsystem.

<b>Aktiviteter</b>	<b>Pris pr. medarbejder</b>	<b>Leverandør</b>
Vælg mellem: - Sundhedstjek (basis, 30 min.) - Sundhedstjek (udvidet, 50 min.)	460 kr. 710 kr.	Carelink
Ergonomisk screening og forebyggelse (30 min.)	460 kr.	Carelink
Undervisning af grupper i forebyggelse og ergonomi (hold på 15)	Pr. time 1.650 kr.	Carelink
Influenzavaccination	165 kr.	Carelink
Individuelt diætistforløb (medarbejdere med BMI på 30 og derover): - En konsultation á 60 min - En kostplan - 5 opfølgninger á 25 min.	3.385 kr.	Carelink heunder DiætistHuset
Gruppesessioner (8-10 personer)	250 kr.	Carelink herunder DiætistHuset
Kontorcykler	2.706 kr.	Ergopartner
Oplæg for organisationsbestyrelser eller medarbejdere (information og kick off) 0-50 medarbejdere Over 50 medarbejdere	7.000 kr. 10.000 kr.	Carelink

- Priserne er ekskl. moms.
- Kørsel afregnes med et kørselstillæg på 500 kr. pr. udkørsel.
- Eventuelle yderligere tilbud og forløb, planlægges i samarbejde med leverandøren.

Bilag 12: Basissundhedstjek (medarbejderinfo)

Bilag 12.1: Basissundhedstjek (lederinfo)

Bilag 12.2: Udvidet sundhedstjek (medarbejderinfo)

Bilag 12.3: Udvidet sundhedstjek (lederinfo)

Bilag 12.4: Diætistvejledning (medarbejderinfo)

Bilag 12.5: Diætistvejledning (lederinfo)

Bilag 12.6: Ergonomitjek (medarbejderinfo)



Vallensbæk Boligselskab

Møde den 5. december 2022

Udsendt den 20. december 2022

Bilag 12.7: Ergonomitjek (lederinfo)

Bilag 12.8: Influenzavaccination (medarbejderinfo)

Bilag 12.9: Influenzavaccination (lederinfo)

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen gav udtryk for, at en del af ydelserne må være dækket af den private sundheds- og behandlingsforsikring. Derfor må det derudover være op til kunde-  
chefen, hvis der er behov for yderligere tiltag som eks. vacciner, arbejdsforhold ol., så  
medarbejderne har optimale arbejdsforhold.*

## SAGER TIL DRØFTELSE

### 13. Nyt fra afdelingerne, driftsrapport og logbog over husordenssager

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

#### Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Driftsrapporter fra afdelingerne er vedlagt. I driftsrapporterne er der indarbejdet de beslutninger, afdelingsmøderne har truffet.

Logbog over husordenssager er vedlagt.

Bilag 13: 49001 – 49004 Driftsrapporter

Bilag 13.1: 49001 – 49004 Logbog over husordenssager

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

### 14. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om aktuelle sager og BL's kredsarbejde.

Vallensbæk Boligselskab

Møde den 5. december 2022

Udsendt den 20. december 2022

## Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## Beslutning

*Formanden havde ikke noget nyt.*

## SAGER TIL ORIENTERING

### 15. Organisationsbestyrelsen blev orienteret om:

#### Beslutningsprotokol i selskabet - opfølgning

KAB har udarbejdet en samlet oversigt over beslutninger, der er truffet på organisationsbestyrelsesmøderne de seneste år.

## Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 15: Beslutningsoversigt

## Beslutning

*Beslutningsoversigten skal med som beslutningspunkt på næste organisationsbestyrelsesmøde.*

### 49-1, Højstrupparken – VVS-projekt – Status

Organisationsbestyrelsen blev sidst orienteret om sagen på mødet den 24. oktober 2022

## Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Vallensbæk Boligselskab

Møde den 5. december 2022

Udsendt den 20. december 2022

Sagen er officielt afsluttet i juli 2022.

Siden afleveringen har der været arbejdet på to problemstillinger, som organisationsbestyrelsen senest blev orienteret om den 24. oktober 2022.

## **Mangler**

Der er flere beboere, som har indsendt bemærkninger om manglende udbedringer af fejl og mangler i det udførte arbejde. KAB har på vegne af afdelingen fremsendt reklamation på de ikke udbedrede mangler, som blev konstateret ved afleveringen.

Entreprenør og rådgiver har i uge 45 gennemgået de indmeldte bemærkninger og fremsendt deres oplæg til løsning.

KAB skal indkalde driften, rådgiver og entreprenør til løsning på manglerne, hvorefter de boliger, som har mangler der skal eftergås, skal varsles om adgang.

Der er tilbageholdt et større beløb på entreprenørens slutfaktura, som ikke udbetales, før der er aftalt en løsning og de aftalte mangler er udbedret.

Sagen forventes at kunne blive lukket herefter.

## **Varmeanlæg**

Rådgiver og energikonsulent fra KAB har i oktober og starten af november 2022 arbejdet på en løsning, som skulle sikre drift af varmecentralen.

Dette forventes afsluttet i november/december 2022 og har ikke været en del af vvs-projektet, da det omfatter komponenter i selve varmecentralen, som ikke har været renoveret.

Rådgiver og KAB's energikonsulent er i tæt dialog med driften, og KAB bistår med formidling af beboerinformation, såfremt det bliver relevant.

Der har været afholdt afsluttende følgegruppemøde og evaluering af byggesagen, og det forventede byggeregnskab er fremlagt for og godkendt af følgegruppen.

KAB har udarbejdet det endelige byggeregnskab, som vil ende på et mindre beløb end den godkendte anskaffelsessum fra afdelingsmødet i 2019.

Huslejekonsekvens og samlet anskaffelsessum holdes derfor indenfor den godkendte huslejestigning i afdelingen.

KAB afslutter byggeregnskabet og sender det til revision. Det forventes, at organisationsbestyrelsen kan godkende det endelige byggeregnskab primo 2023.

Vallensbæk Boligselskab

Møde den 5. december 2022

Udsendt den 20. december 2022

Organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen orienteres om løsning til afdelingens varmecentral, så snart rådgiver og energikonsulent har færdiggjort deres oplæg.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 49-2, Rosenlunden – Udskiftning af vinduer/hoveddøre – Status

Organisationsbestyrelsen blev sidst orienteret om sagen på mødet den 24. oktober 2022.

### Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Udskiftningen af afdelingens vinduer og døre pågår planmæssigt.

Tidsplanen følges med et mindre forbehold. Entreprenøren forventer dog at kunne aflevere senest den 16. december 2022, men med risiko for en uges tillægstid grundet uforudsete forhold i opbygningen under træfacaderne. Tidsplanen opdateres og gennemgås på ugentlige byggemøder.

Der har været en række uforudsete forhold og mindre tilvalgsarbejder, som har medført øgede omkostninger. Disse omkostninger dækkes via den afsatte pulje til uforudsete omkostninger, hvoraf der pt. forventes at være brugt ca. 45-50 % af det afsatte beløb. Dette dækker tilvalgsarbejder for alle boliger, hvoraf der kun forventes mindre uforudsete omkostninger ved f.eks. individuelle ændringer omkring terrasser og adgangsveje.

KAB har igangsat en budgetopfølgning ud fra rådgivers seneste budget og risikovurdering. Denne fremlægges snarest for følgegruppen. I budgetopfølgningen vil der samtidig blive taget højde for de nuværende renter for låneydelser, som kan påvirke den endelige husleje. Der holdes særligt øje med renten for låneydelser, som pt. svinger mellem 5 og 5,92 %.

Afdelingen godkendte på det ekstraordinære afdelingsmøde den 9. juni 2022, at afdelingens egne henlæggelser kunne bruges som en buffer, hvis renten til låneydelse ender på mere end 5,5 %.

De 5,5 % i låneydelse blev godkendt på afdelingsmødet den 31. august 2021, hvor de daværende renter var ca. 4,2 %

Vallensbæk Boligselskab

Møde den 5. december 2022

Udsendt den 20. december 2022

Rådgiver og KAB har løbende dialog om risikostyring og vurdering af entreprenørens krav. På nuværende tidspunkt er der fortsat luft i budgettet til uforudsete omkostninger.

KAB har løbende opsyn med renten for låneydelser, som pt. kan indeholdes inden for budgettet og i worst case scenariet, hvor egne henlæggelser skal anvendes. Det forventes ikke at påvirke den godkendte huslejestigning.

Der afholdes løbende følgegruppemøder. Organisationsbestyrelsen holdes opdateret ved kommende organisationsbestyrelsesmøder.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## LBF ekstern granskning – nyt koncept

Landsbyggefonden (LBF) har som bekendt iværksat ekstern granskning af den almene sektor i år 2020/2021 og igen i 2025/2026. Det betyder, at LBF's eksterne granskere (rådgivere) gennemgår boligafdelingerne to gange i disse perioder vedrørende vedligeholdelsesstanden for de 20 væsentligste bygningsdele.

Det er besluttet politisk, hvorfor den almene sektor må tage denne opgave til efterretning.

## Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og er opmærksom på kommende styringsdialogmøder med kommunerne.

Indførelsen af granskning betyder, at der i den periode ikke skal udarbejdes periodiske bygningseftersyn efter driftsbekendtgørelsens § 64, da den eksterne granskning fra LBF træder i stedet for. Dette er meddelt fra LBF.

KAB har på baggrund heraf udarbejdet et koncept for, hvorledes vi kan hjælpe den lokale drift med at analysere de eksterne granskninger. Konceptet indebærer også en hjælp til, hvordan der skal indføres bemærkninger i materialet. Bemærkninger forklarer eventuelle afvigelser mellem granskernes vurderinger sammenholdt med tallene fra planlagt og periodisk vedligeholdelse (PPV). Granskningsrapporterne vil i øvrigt være en del af styringsdialogmaterialet.

I konceptet, som KAB har udarbejdet, er der en række informationer, som skal vurderes og noteres. Det skal sikre, at driften kan give en god tilbagemelding til systemet og dermed også i forhold til en eventuel kommende styringsdialog i kommunerne.

Vallensbæk Boligselskab

Møde den 5. december 2022

Udsendt den 20. december 2022

For at sikre at alle øvrige bygningsdele, som ikke er med i den eksterne granskning, bliver gennemgået, er skabelonen for den årlige markvandring tilpasset. Skabelonen skal anvendes for at komme alle forhold igennem.

Oplysningerne fra materialet bliver ført direkte ind i LBF's DCAB-system og bliver synligt i forbindelse med styringsdialogmateriale.

For boligafdelinger med stor pakke eller udvidet driftsmodul er det ikke forbundet med udgifter, da den eksterne granskning og KAB's assistance til driften i forbindelse med det nye koncept, vil stå i stedet for udførelsen af det periodiske eftersyn.

KAB vil i den kommende tid, når rapporterne lander i LBF's system (DCAB), assistere driften med møder, drøftelser og eventuel indberetning til DCAB-systemet. Driften vil skulle gennemgå konceptet og indtaste oplysninger for afdelingen mv. Der vil også blive udsendt et revideret markvandringsskema til driften.

KAB's Forvaltningsudvalg har godkendt konceptet, som anvendes i KAB-Fællesskabet, i forbindelse med granskningsrapporterne.

Vi er bekendt med, at LBF vil udarbejde en evaluering af 1. rundes eksterne granskning i 2024/2025.

KAB vil holde boligorganisationerne orienteret, hvis der foreligger nyt.

Bilag 15.1: Rapport for markvandring

Bilag 15.2: Markvandringsskema

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## Mødedatoer 2023

### Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Der er planlagt følgende møder for 2023:

Vallensbæk Boligselskab

Møde den 5. december 2022

Udsendt den 20. december 2022

## **Organisationsbestyrelsesmøder**

Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 27. februar 2023 kl. 16.30

Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 8. maj 2023 kl. 16.30

Organisationsbestyrelsesmøde tirsdag den 5. september 2023 kl. 16.30

Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 23. oktober 2023 kl. 16.30

Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 4. december 2023 kl. 16.30

## **Repræsentantskabsmøde**

Repræsentantskabsmøde tirsdag den 23. maj 2023 kl. 17.00.

## **Formandsmøder**

Onsdag den 12. april 2023 kl. 19.00

Onsdag den 16. august 2023 kl. 19.00

Onsdag den 1. november 2023 kl. 19.00

## **Afdelingsmøder**

Højstrupparken mandag den 28. august 2023 kl. 17.00

Rosenlunden torsdag den 7. september 2023 kl. 18.00

Firkløverparken mandag den 11. september 2023 kl. 17.30

Stationstorvet onsdag den 20. september 2023 kl. 17.00

Stationstorvet – Informationsmøde foråret 2023

Stationstorvet – Informationsmøde efteråret 2023

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsesmødet den 4. december ændres til tirsdag den 5. december 2023, og det noteres at maden skal serveres kl. 19.00. KAB booker alle møder i Outlook.*

*Alle andre mødedatoer kunne godkendes, og organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **16. Eventuelt**