**Vallensbæk Stationstorv 3**

**Afdelingsbestyrelsens beretning for 2023-2024 5-09-2024**

Der er gået endnu et år og det er blevet tid til afdelingsbestyrelsens beretning. Denne gang for perioden september 2023 til september 2024.

Regnskabet følger kalenderåret. Beboerregnskabet, er for 2023, medens budgetforslaget er for 2025.

**Hjertestarter**

I november måned blev der holdt hjerteredderkursus. Hjertestarteren er efterfølgende blevet registreret, så hjerteløbere og andre på app Hjertestarter kan se, at der er en hjertestarter på Stationstorvet 3.

**El-lade stander**

Selskabet Carpow, som stod for servicering af vores lade standere, er opløst. Der er lavet ny aftale med et selskab, som hedder Zapp. Og alt fortsætter uændret, det er de samme kort, som bruges. Der betales uændret den aktuelle pris for el + et tillæg på kr. 0,50 pr. KW. Prisen er således variabel.

**Parkering**

Med kort varsel – uden forudgående orientering – indgik ejerne af Stationstorvet aftale med ParkZone fra 1. juni og reglerne for parkering blev samtidig ændret. Parkeringsdækket er fremover forbeholdt beboerne, butiksindehaverne og PureGym. Vi har 49 parkeringspladser, heraf to handicappladser og ret til gæsteparkering

Parkeringstilladelser skal nu være digitalt registreret. Det samme gælder gæsteparkeringer.

Det efterlod os med nogle udfordringer, fx at ikke alle beboere har mulighed for digital registrering, og at de nye regler ikke helt matchede de parkeringsregler, som blev aftalt ved indflytning.

De fleste udfordringer er blevet afklaret og vi mangler nu kun at få finpudset reglerne.

**Affaldsareal ved Rema/affaldsskakter**

Helt tilbage på afdelingsmødet i 2022 orienterede vi om, at det ikke var muligt at ”frastykke” og dermed købe affaldsarealet ved Rema. I stedet for blev der indgået aftale om at vi skulle betale for en 30-årig uopsigelig brugsret til arealet. Prisen for brugsretten var den samme, som var aftalt for købet, nemlig kr. 262.500 og ved at betale dette beløb kunne vi slippe for en årlig udgift på kr. 20.000 de næste 30 år.

En fornuftig aftale, men den er aldrig blevet underskrevet af de nye ejere af Stationscentret.

Så indtil videre og mange år frem i tid fortsætter vi med at betale leje for arealet.

**Genudlejning**

Vi er pt. 70 beboere, 80 ved indflytning i 2017.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | I alt |
| Lej | 1 | 0 | 1 | 4 | 1 | 0 | 2 | 1 | 10 |
| Bebo | 2 | 0 | 1 | 5 | 2 | 0 | 3 | 1 | 14 |

Tabellen viser, at der er genudlejet 10 lejligheder i de 7½ år, vi har boet her. 14 nye beboere er flyttet ind.

**Stationstorvet – udlejningspraksis ved genudlejning**

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

*Justering af udlejningspraksis*

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

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

**Aldersinddelte grupper og fordeling af ledige boliger**

3/6 udlejes til gruppe A-B; 50 – 69 år

2/6 udlejes til gruppe C; 70 – 79 år

1/6 udlejes til gruppe D; 80+

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

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

|  |
| --- |
| Seniorbofællesskaber i Danmark  289 seniorbofællesskaber (2022)  I alt 6.291 boliger  De fleste seniorbofællesskaber består af mellem 10 og 30 boliger  Borgere er i gennemsnit 68 år ved indflytningen  61% af beboerne er kvinder. 39% mænd |

**Frivilligt arbejde**

Der er stadig mange opgaver, som vi selv tager os af. På det område er vi anderledes end andre afdelinger. Vi sparer også et pænt beløb hvert år på den måde. Det er med til at holde huslejen lidt nede.

**Tilbygning fælleslokale**

På ekstraordinært afdelingsmøde den 15. marts 2023 blev afdelingsbestyrelsen bedt om at undersøge mulighederne for en tilbygning til fælleslokalet. Et godt projekt blev præsenteret. Projektet stødte desværre på flere udfordringer, end vi havde forudset. Ejerskabet af udearealet var uklart, advokatundersøgelse har ikke kunnet fastslå, om der var ret til at bygge tilbygning på fællesarealet. Og så var der endelig omkostninger, økonomi ved tilbygning og påvirkning af huslejen.

Afdelingsbestyrelsen valgte derfor i samråd med Boligselskabet at standse projektet i foråret 2024.

**Affaldsskakter og affaldsrum**

Affaldsskakterne har fungeret helt fint med et enkelt stop, og der har heller ikke været problemer med tømning af containerne i affaldsrummet, bortset fra en kort periode efter nytår.

I november måned blev der opstillet miljøskab med 6 røde bokse til farligt affald og vi fik en container til tekstilaffald. Det betød en mindre ændring i den måde, vi sorterer affald på.

Generelt er vi gode til at sortere affald. Indimellem er der dog noget, som havner i den forkerte container. (Især hvis der er blevet flyttet rundt på containerne)

Der er altid pæn orden i affaldsrummet, flere beboere er flinke til at feje og rydde op, vaske containere og køre på genbrugspladsen.

**Planer for det kommende år**

Vi har flere gange drøftet indeklima på afdelingsbestyrelsesmøder, og vi har haft besøg af energikonsulent, som har orienteret os om indeklima.

Der er foretaget nogle justeringer og et par lejligheder har i en periode målt luftfugtighed.

Men af forskellige årsager er vi ikke nået i mål med den opgave.

Det skal vi have taget op igen og afsluttet på en god måde.

I det nye år kommer vi også til at arbejde med genudlejning, vente-og interesselister. Efter at KAB har ”ryddet op” er det er mere overskueligt antal.

Vi skal have flere løftet op fra interesse til ventelisten.

Der er helt sikkert flere opgaver, som vi skal have set på og emner, fx regler, vi besluttede ved indflytning, som skal justeres lidt.

**Tak til alle beboere**

Til slut skal der også i år lyde en stor tak til jer alle for jeres medvirken til at fastholde et godt fællesskab og sammenhold med respekt for hinanden.

En særlig tak til de frivillige, som gør en stor indsats, så vi har en velfungerende afdeling og området fremstår pænt og velholdt med god orden overalt, og sidst men ikke mindst, at der bliver arrangeret fester og aktiviteter til glæde for os alle.

**Vallensbæk Stationstorv 3**

**Afdelingsbestyrelsen**