

NYHEDSBREV

JULI 2023



Så er det sæson for udeliv



Nu er der endelig skruet op for temperaturen og lyset. Vi håber, det bliver en god sæson for udelivet i vores boligområder.

Vallensbæk Boligselskab udgiver et nyhedsbrev cirka 2 gange om året. Her kan du læse om de emner bestyrelsen arbejder med.

Du kan også finde information om Vallensbæk Boligselskab og boligafdelingerne på www.vallensbaekboligselskab.dk

God læselyst.

På vegne af Vallensbæk Boligselskab
Formandskabet
Helle Gimlinge, næstformand &
Katja Adelhøj Lindblad-Clausen, formand

Vi følger op på tilfredshedsundersøgelsen

Tilfredshedsundersøgelsen har været emne for fællesmøder i alle afdelinger på nær én afdeling, som holder møde i juni måned.

Det har ført til en række gode tiltag, der skal gøre livet endnu bedre i vores boligafdelinger.

For eksempel har beboerne i Firkløverparken aftalt at holde café-møder for alle beboere for at styrke både sammenholdet og indsigten i bestyrelsens arbejde. Her har beboerne også planer om at arbejde med formen for afdelingsmøderne for at få flere til at være med.

På Stationstorvet ønsker beboerne at arbejde med mulighederne for at udvide fælleslokalet, fordi der er så mange deltagere til deres fællesarrangementer.

I Rosenlunden støtter beboerne op om det gode, aktive fællesskab, og drivkraften er ikke alene bestyrelsen men en bred kreds af beboere. Her blev det også aftalt at vaske rest- og madaffaldscontainerne i starten af sommeren for at forebygge lugtgener.

Gode ideer er altid velkomne. Kontakt din afdelingsbestyrelse eller deltag i det næste afdelingsmøde.

Ladestandere på vej

Vallensbæk Boligselskab har besluttet at opsætte i alt 12 el-ladestandere i boligafdelingerne. De kan benyttes til el- og hybridbiler. Der er allerede opsat to ladestandere i Rosenlunden og to på Stationstorvet, som er i drift og klar til brug.

I Firkløverparken og Højstrupparken opsættes fire ladestandere i hver afdeling. De forventes klar til brug i juni. For mere information kontakt dit ejendoms kontor.

Fem skarpe om husordenen

SARAH SENGER, JURIST I KAB, SVARER HER PÅ FEM SKARPE OM HUSORDENEN:

Hvad er en husorden for en størrelse?

En husorden er de fælles leveregler i en boligafdeling. Reglerne er til for at sikre rammer om naboskabet og forebygge konflikter. Husordenen bliver vedtaget på afdelingsmødet, og det er også her, du kan stille ændringsforslag til husordenen.

Hvad handler reglerne om?

En husorden indeholder typisk regler om affald, cykelparkering, støj ved fester, boldspil og husdyr.

Hvorfor skal jeg læse husordenen og kende den som beboer?

Husordenen er en ramme om det gode naboskab, så den bør du som beboer sætte dig ind i. Regler er til for både dig og dine naboer.

Hvad sker der, hvis jeg ikke overholder husordenen?

Hvis du overtræder husordenen, kan det medføre sanktioner. Dine naboer kan vælge at klage over din adfærd og i yderste

konsekvens kan gentagne overtrædelser af husordenen betyde, at du mister din bolig.

Hvor kan jeg klage – og hvordan skriver man en god klage?

Hvis du oplever en konflikt med en nabo, er det altid en god idé at forsøge at løse konflikten ved at tale sammen.

Vælger du at klage over en nabo, skal du udfylde et klageskema, som du finder på www.kab-bolig.dk/Beboer/Klager. Det er vigtigt, at din klage indeholder en beskrivelse af forløbet, som gerne må være detaljeret. Det har større vægt, at flere naboer går sammen om at underskrive en klage.

Klagesager behandles i KAB, og KAB vurderer om naboen skal have en sanktion – normalt en henstilling. Ved gentagne klager gives påmindelser, og det kan betyde, at vi ophæver dit lejemål, hvis ikke du følger husordenen.

Gentagne klager kan også føre til, at en klagesag indbringes for kommunens beboerklagenævn. Sagens behandling ved nævnet tager nogle måneder. Går sagen i retten, kan der gå over et år.

I Vallensbæk Boligselskab ser vi meget alvorligt på husordensovertrædelser, fordi vi vægter det højt, at alle kan bo ordentligt og fredeligt sammen. Vi vil derfor opfordre alle til at læse husordenen og være opmærksomme på at overholde vores leveregler.

Ekstern granskning

Folketinget er optaget af, om vi sparer nok op til den fremtidige vedligeholdelse i de almene boliger i Danmark. Det er derfor blevet et lovkrav, at vedligeholdelsesplaner for almene boliger skal gås efter i sømmene.

Landsbyggefonden gennemgår alle almene ejendomme i Danmark for at sikre, at der er lagt passende til side til fremtidig vedligeholdelse. Det kaldes en ekstern granskning og betales af Landsbyggefonden. Den aktuelle granskning omfatter 20 bygningsdele fx døre og vinduer.

Vi afventer tilbagemelding på granskningen i Vallensbæk Boligselskab, så vi eventuelt kan tilpasse drift og vedligeholdelsesplanerne til det, Landsbyggefonden anbefaler.

Når vi får granskningsrapporterne, vil både boligselskabets bestyrelse og afdelingsbestyrelserne nøje gennemgå rapporter sammen med driften. Rapporterne skal give os et billede af, om vi vedligeholder vores bygninger godt nok, samt om vi sparer tilstrækkeligt op til den vedligeholdelse, vores bygninger kræver. Derfor går vi allerede nu i gang med at sikre, at vi får sparet nok op til fremtiden. Vi har derfor til det kommende budget 2024 bedt afdelingsbestyrelserne vurdere, hvordan vi bedst kan hæve niveauet for henlæggelser, så vi kommer op på landsgennemsnittet. Vi vil gerne sikre, at vi ikke lige pludselig står foran massive huslejstigninger. Vi vil meget hellere udvise rettidig omhu ved at spare tilstrækkeligt op år for år.

Vi vender tilbage, når vi har mere nyt efter granskningen er afsluttet.

Dialog med Vallensbæk Kommune

En gang om året har vi et styringsdialogmøde med Vallensbæk Kommune om stort og småt. Det seneste møde fandt sted den 19. december 2022.

Vi fremlagde nøgletal for økonomi og drift i Vallensbæk Boligselskab, og det ser generelt fornuftigt ud, både hvad angår effektivitet og opsparing til vedligeholdelse af ejendommene. Derudover talte vi om nogle specifikke forhold for blandt andet Firkløverparken og Stationstorvet, som du kan læse mere om nedenfor.

Trafikforhold i Firkløverparken og Stationstorvet

Vi talte med kommunen om ønsker til ændringer af de trafikale forhold i Firkløverparken og omkring Stationstorvet. I Firkløverparken er der ønske om en ny indkørsel til bolig-

afdelingen og vejbumpe på vejstrækningen ind til afdelingen fra krydset, hvor der køres for stærkt. Det blev aftalt, at vi sender ansøgninger til Vallensbæk Kommune om begge dele.

På Stationstorvet er der ønske om ensretning på parkeringspladsen og opstriking af fodgængerfelt, ind under rampen til parkeringsdækket. Stationstorvet er privatejet, derfor er det Politiet og ikke kommunen, som kan give tilladelse til ensretning. Og Politiet har givet tilladelse til, at ejeren kan etablere ensretning.

Der er sendt ansøgning til Vallensbæk Kommune om opstriking af det fodgængerfelt, som kommunen er ansvarlig for – så der er håb for, at trafikken bliver bedre på Stationstorvet.

Brug for at flytte til en billigere bolig?

Bestyrelsen i boligselskabet har et ønske om at gøre det lettere at flytte til en billigere bolig for dem, der på grund af en ændring i deres situation, har svært ved at betale huslejen.

Desværre giver udlejningsreglerne ikke mulighed for at give sådanne fortrin.

Juridisk afdeling i KAB har undersøgt sagen og forklarer, at det støder mod reglerne om, at almene boliger skal udlejes efter ventelisten.

Men der er andre muligheder:

1) Intern venteliste

Som beboer i Vallensbæk Boligselskab kan du skrive dig op på intern venteliste og komme foran i køen til en anden eller billigere bolig. Det koster 200 kr. om året. Du kan skrive dig op på den interne venteliste (oprykningsventelisten), så snart du flytter ind, men du kan først flytte til en anden bolig efter 2 år.

Vallensbæk Boligselskab deltager i fællesventelisten Bolignøglen, derfor kan du også skrive dig på intern venteliste til

boliger i de andre selskaber i KAB-Fællesskabet, som deltager i Bolignøglen.

Læs mere på kab-bolig.dk (søg på 'intern venteliste').

2) Bytteret

Når du har boet i din bolig i 2 år, har du bytteret. Bor du i en ungdomsbolig, har du bytteret efter 1,5 år. Du kan bytte bolig med en anden lejer i Vallensbæk Boligselskab eller i et andet boligselskab. Bytte skal godkendes i begge boligselskaber. Læs mere om reglerne på kab-bolig.dk/Beboer/Fremleje-og-boligbytte

3) Økonomisk rådgivning

Du kan få gratis, økonomisk rådgivning, fordi du bor i Vallensbæk Boligselskab.

Vi deltager i et pilotprojekt, som KAB har sat i gang. Det bygger på et partnerskab med den uafhængige rådgivningsenhed Settlementet. Her kan de erfarne rådgivere fx hjælpe med at skabe overblik over din økonomi og søge offentlige ydelser, som du er berettiget til.

Læs mere på settlementet.dk/radgivningen

Lokal KAB-kundechef med kontor i Vallensbæk

Vi har valgt en ny administrationsmodel i KAB, der kaldes en lokal kundechefmodel.

Det betyder, at vores nuværende driftschef, Bo Mølgaard, bliver kundechef og rykker lidt tættere på. Han vil fremover få kontor i Firkløverparken.

Bo Mølgaard vil indgå i det nære team på ejendomskontoret,

og bliver samtidig bindeled til administration og specialister i KAB.

På den måde styrker vi det lokale blik på opgaveløsningen og får samtidig glæde af kundechefens netværk og indgang til KAB-Huset.

Modellen er uden merpris for Vallensbæk Boligselskab.

Kontakt organisationsbestyrelsen



KATJA LINDBLAD
(FORMAND)
kal@kab-bolig.dk



HELLE GIMLINGE
(NÆSTFORMAND)
heg@kab-bolig.dk



LONE CHRISTIANSEN
loc@kab-bolig.dk



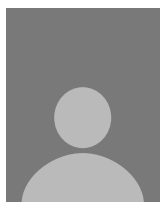
PETER ALLAN HANSEN
Pah_bm@kab-bolig.dk



PEDER KORNUM
pckornum@post12.tele.dk



ANN MARIA TJAGVAD
Amt_bm@kab-bolig.dk



ELSE NIELSEN
Epn_bm@kab-bolig.dk



CLAUS WEICHEL
(KOMMUNALT UDPEGET)
cwe_bm@kab-bolig.dk



MORTEN SCHOU JØRGENSEN
(KOMMUNALT UDPEGET)
msj@vallenbaek.dk

Har du spørgsmål til, hvordan din boligafdeling fungerer, kan du kontakte din afdelingsbestyrelse:

Højstrupparken
AB4901-3@kab-bolig.dk

Firkløverparken
AB4903-8@kab-bolig.dk

Stationstorvet
AB-Stationstorvet@kab-bolig.dk

Rosenlunden
heg@kab-bolig.dk

Har du spørgsmål til Vallensbæk Boligselskab, kan du kontakte **formand Katja Lindblad** kal@kab-bolig.dk

Har du spørgsmål vedr. udlejning mv., kan du henvende dig til KAB på: kab@kab-bolig.dk eller telefon 33 63 10 00 – se åbningstider på www.kab-bolig.dk