



Boligorganisationen Almenbo
– *nærhed, dialog & indflydelse*

Indhold

- 4** Professionel administration
- 5** Vores vision og målsætning
- 6** Et tæt samarbejde i Almenbo på tværs af administration og beboere
- 7** Afdelinger og administrerede afdelinger
- 8** Ejendomskontorer i nærmiljøet
- 10** Mød en beboer

Vores misson

Vores beboere skal have adgang til almene boliger af tidssvarende og god kvalitet i attraktive boligområder. Samtidig skal vores organisation opfattes som en moderne, effektiv boligorganisation af beboere, medarbejdere og omverdenen – og som et sted, hvor beboerdemokratiet i høj grad blomstrer.





”

”Det er en stor fordel, at vi er en relativ lille administration. Det betyder, at fra et problem opstår, til man kan få fat i nogen, der skal løse det, er vejen meget, meget kort. Almenbos administration opfattes som effektiv, meget serviceminded, og det virker som om, at der er en god social relation mellem medarbejderne.”

Per Kloster Andersen,
formand for Almenbos organisationsbestyrelse



Professionel administration med fokus på nærvær

Siden 2001 har Almenbo administreret både egne boliger og andre boligselskaber. Vi har en professionel administration, som med en stor viden og erfaring evner at håndtere alle områder inden for boligsektoren.

En tryk hverdag

Det er afgørende for os, at vores beboere føler sig trygge i deres hverdag og i deres bolig. Derfor arbejder vi målrettet med et nærhedsprincip, hvor der lægges vægt på nærhed mellem både beboere og bestyrelser samt mellem beboere og ansatte i Almenbo. Beboerne kender os, og vi kender dem – det giver tryghed.

Under Almenbo arbejder engagerede og service-mindede medarbejdere. Flere af dem er ansat på

ejendommene og varetager med høj standard afdelingernes daglige drift og udfører mangeartede opgaver fra almindelig vedligeholdelse og beboerservice til synsforretninger og istandsættelser. I administrationen sidder dygtige medarbejdere med en bred vifte af kompetencer, som arbejder engageret med administration af boliger og ejendomme.

Fremtidssikrede boliger

I tæt dialog mellem Almenbo og bestyrelserne planlægges fremtiden for de enkelte afdelingers løbende vedligeholdelse, renoveringer eller nybyggeri. Vores beboere skal bo godt i fremtidssikrede boliger til en fornuftig økonomi.

”

I Almenbo vægter vi nærhed og individualitet på både administrationsniveau og i driften. Kort kommunikationsvej og dialog er vores specialitet – det skal altid være nemt at komme i kontakt med både ejendomskontor, administration, bestyrelse og direktør. Vi tror på, at vi yder den bedste service ved at køre driften lokalt af et kendt mandskab med fast base i de enkelte afdelinger; for os er det nemlig ikke alene vigtigt med velplejede fællesarealer og boliger af høj kvalitet; det har også stor værdi, at vi evner hverdagskontakten med beboeren, når behovet er der.

Det er centralt for os at understøtte et produktivt samarbejde med afdelingerne, hvor beboerne har indflydelse på afdelingens virke. Almenbo kommer med ekspertisen inden for den almene boligsektor og byggebranchen, men fordi vi er en lille boligorganisation, bliver afdelingerne set og hørt – og har stor selvstændighed. Med en kompetent bestyrelse i ryggen arbejder vi i Almenbo målrettet på at blive bedre til det, vi gør. Effektivitet er et nøgleord, selv om det selvfølgelig aldrig må være på bekostning af den gode service. Vi har plads til flere og byder gerne nye afdelinger og boligselskaber velkomne.”



Claus Sieben Hansen,
direktør, Almenbo

Vores målsætning

Almenbo tilstræber at administrere 5.000 boliger, hvor beboerne er så tilfredse, således at alle ønsker at forblive i boligorganisationen. Baseret på denne målsætning arbejder vi med følgende fokusområder:

- ✓ Sikre, at boligerne er energi- og miljøvenlige
- ✓ Sikre, at der er fokus på omkostningerne
- ✓ Sikre, at der udarbejdes tilfredshedsmålinger mindst hvert 5. år
- ✓ Sikre, at der fx er udearealer, som kan inspirere til sund livsstil
- ✓ Sikre en diversitet og socialt ansvarlig beboersammensætning

Vores vision

Vi arbejder for at skabe bæredygtige, klimavenlige og velholdte/tidssvarende boliger, der inspirerer til sund livsstil. Boligerne drives effektivt og omkostningsbevidst, samtidig med at beboerne oplever en nærhed, ordentlighed og god service i kontakten med Almenbos administration.

Et tæt samarbejde i Almenbo på tværs af administration og beboere

Almenbo er en fleksibel administration, som finder det vigtigt, at afdelingernes indflydelse bevares gennem beboerdemokratiet. Beboerne skal føle og konkret mærke, at de kan påvirke deres egen situation.

Almenbos forretningsudvalg og organisationsbestyrelse er i tæt samarbejde med Almenbos ledelse om at videreudvikle Almenbo og skabe de bedste forudsætninger for vores beboere på tværs af afdelingerne.



”

”Jeg oplever, at vejen til den øverste ledelse er kort, og at der er en rigtig god nærkontakt. De er nemme at få fat i både via mail og på telefonen – de svarer altid inden for kort tid, hvilket jeg sætter stor pris på. Selv om vi er en lille afdeling, føler jeg, at Almenbos øverste ledelse har et godt kendskab til os. De viser os interesse og har kendskab til os. Det giver mig tryghed.”

Vibeke Ahlmann,
formand, afdeling Kronprinsessegade



”

”Almenbo er en mindre boligorganisation. Jeg ser derfor klare fordele i, at dette giver et større kendskab til de enkelte medarbejdere samt en kort kommandovej til ledelsen. De ansatte i Almenbo kender mig, og jeg kender dem, hvilket medvirker til et godt og konstruktivt samarbejde.”

Bjarne Busgaard,
formand, afdeling Ndr. Munkegård



Afdelinger og administrerede afdelinger

Ud over administration af egne afdelinger administrerer vi andre boligselskaber med samme nærhedsprincip, som vi praktiserer over for egne beboere.

”

”Vi, i AKB Lyngby, skiftede fra en stor administration til Almenbo, fordi vi følte et behov for mere nærhed – og at blive hørt. Med Almenbo erfarede vi med det samme, at de var nemme at komme i kontakt med, og at de tog os alvorligt.

Efter flere år i en stor administration havde vi mistet gejsten og tiltroen, men efter at have været administreret af Almenbo siden 2015, har vi fået tiltroen tilbage. Vi har et godt samarbejde baseret på en tæt og gensidig dialog. Vi kan altid komme i kontakt med de rette mennesker fra starten og bruger ikke en masse tid på at blive stillet om til en masse, vi alligevel ikke skal tale med. Det betyder meget på tillidskontoen.”



Erik Frikke,
formand i AKB Lyngby



Ejendomskontorer i nærmiljøet

Nærheden til beboerne er særligt udtalt i placeringen af ejendomskontorerne. I Almenbo prioriterer vi lokalt placerede ejendomskontorer, så ejendomsfunktionærerne har de bedste forudsætninger for at være så tæt på beboerne som muligt.

”

”Relationen til beboerne er god. Vi kender de fleste, og de kender os – det giver tryghed i hverdagen, når vi kender hinanden, og de ved, at de altid kan komme og få hjælp. I afdelingen, hvor jeg er mester, er der mere end 1.000 beboere. Mange af dem er vokset op i afdelingen og bor her stadig – nu i deres egen lejlighed. Min primære opgave er at sørge for, at den daglige drift kører og så selvfølgelig, at afdelingen er et rart og trygt sted at bo.”

Finn Dalhammer,
ejendomsmester, ejendomskontoret Lundebjerg

”

”Som mester gennem en del år nyder jeg at råde over egen afdeling. De beslutninger, jeg træffer, er der som udgangspunkt altid opbakning til fra administrationen. Den måde, Almenbo driver ejendomskontorene på, passer godt til mig, som nyder at have råderum og frihed under ansvar.”

Johnny Nielsen,
ejendomsmester, ejendomskontoret Kirstinelund



”

”Mit mål er at lave et ordentligt stykke arbejde, så beboerne er glade og trygge. Betyder det, at jeg skal gøre en ekstra indsats, så gør jeg det naturligvis. Jeg har været ejendomsfunktionær i Almenbo i mange år og kender mange af beboerne.”



**Jaysangar
Kanapathippillai,**
*ejendomsfunktionær
i Almenbo*

”

”I mere end 26 år har jeg været ejendomsfunktionær i den samme afdeling i Almenbo og kender derfor beboerne godt. Jeg er særligt stolt af det høje serviceniveau vi har. Vores mål er at få løst tingene så hurtigt som muligt – og gerne samme dag, som de opstår – til stor glæde for beboerne.”



Peter Pii Guldeldt,
varmemester i Almenbo



Mød en beboer



”Jeg bor rigtig godt i Lundebjerg – og derfor bliver jeg boende. Min datter er også flyttet ind i afdelingen, i en af de nye boliger, og er som mig glad for at bo her. Her er trygt og godt at bo, og jeg nyder, at her er masser af grønt, og så selvfølgelig, at jeg kender så mange. Derudover nyder jeg naturligvis godt af Almenbos høje serviceniveau over for os beboere. Har jeg brug for hjælp, ringer jeg eller går ned på det lokale ejendoms kontor – og de er klar til at hjælpe mig med det samme. De skal være her, så vi kan få fat i dem – og særligt for de ældre beboere er det en stor tryghed, at de er så tæt på.”

Jette Bork,

har boet i afdeling Lundebjerg i 16 år





”

”Jeg bor i en bolig, man ikke flytter fra. Det holder jeg stædigt fast i. Jeg bor i afdeling Rækkehusene med lys og luft omkring mig. Det er jeg glad for. I afdelingen bor også mit barnebarn, som flyttede hertil for 2 år siden. Ud over, at jeg bor godt, så er jeg også taknemlig for Almenbo og ikke mindst mandskabet på ejendomskontoret, som jeg kender særdeles godt.

Jeg har for nuværende et tæt samarbejde med ejendomskontoret i dagligdagen, bl.a. i kraft af mine 25 år som medlem af afdelingsbestyrelsen i Rækkehusene. Det er helt klart en stor fordel, at de er tæt på. Nærværet med medarbejdere, som kender området, både på godt og ondt, sætter jeg stor pris på. Et firma udefra kommer let til at virke upersonligt.”



Per B. Nielsen,
har boet i afdeling Rækkehusene i 35 år og tidligere boet 19 år i en anden afdeling under AKB Lyngby

Almenbo · Hold-an Vej 16 · 2750 Ballerup
 44 66 72 61 · almenbo@almenbo.dk · www.almenbo.dk



Scan QR-koden for at
 læse mere om vores
 afdelinger