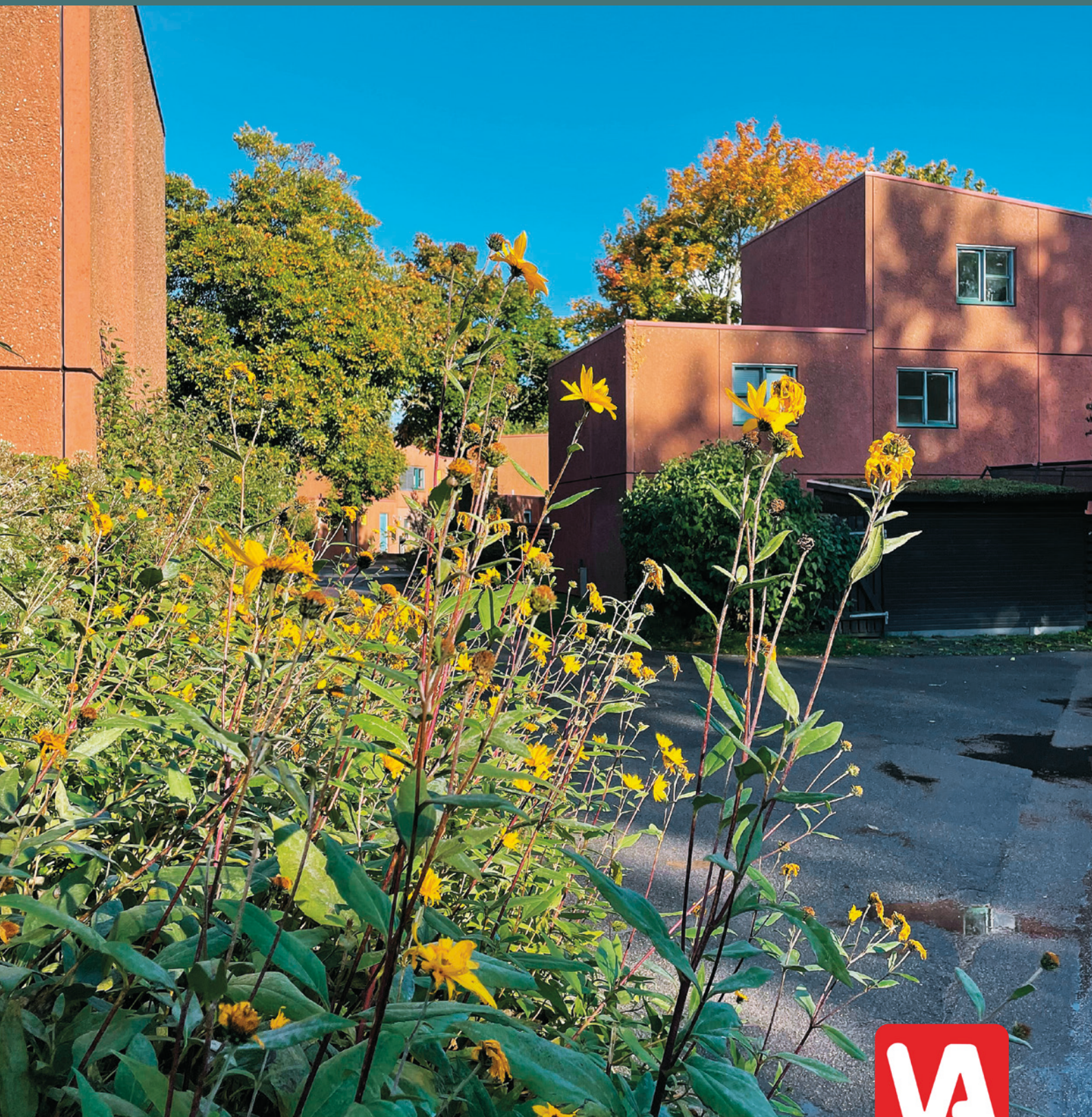


Vridsløselille Andelsboligforening

Årsberetning 2021





Indhold

Generalforsamling	3
Et grønnere VA	4
VA's økonomi 2021	5
Renoveringer, helhedsplaner og nybyggeri	6
Tre boligpolitiske nedslag	8
Mere biodiversitet i VA	9
Boligsociale indsatser i VA	10
Året der gik i afdelingerne	13
VA's afdelinger 2021	16



Vridsløselille Andelsboligforening
Stationsparken 37
2600 Glostrup

Oplag: 5.000

Layout og tryk: Jørn Thomsen Elbo A/S certificeret efter følgende internationale standarder: ISO 14001 miljøcertificering. ISO 9001 kvalitetscertificering, FSC-certificering og Svanemærket. Magasinet er trykt på miljørigtigt papir med vegetabiliske farver.

Forsidebillede: Hyldebjergdet.

Redaktør: Katrine Tonboe Jacobsen.

Redaktion: Mads Reddersen Guguin, Kristian Overby, Marit Rostgaard-Bruun.

Redaktionsudvalg: Vinie Hansen, René Fuglsang, Astrid Hansen.

Vridsløselille Andelsboligforening afholder

Ordinær generalforsamling

Tirsdag den 17. maj 2022 kl. 19.00

i Musikteatret, Bibliotekstorvet 1-3, Albertslund

Program

18.40-19.00 Indskrivning

19.00- Generalforsamling

Dagsorden for ordinær generalforsamling

1. Godkendelse af forretningsorden for generalforsamlingen
2. Valg af 2 dirigenter
3. Valg af referent
4. Valg af stemmeudvalgsformand
5. Godkendelse af dagsorden
6. Aflæggelse og godkendelse af bestyrelsens årsberetning
7. Godkendelse af foreningens reviderede regnskab for 2021
8. Godkendelse af foreningens budget for 2023
9. Godkendelse af forlængelse af målsætnings- og handlingsprogram for 2020-2024
10. Indkomne forslag
11. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer
12. Valg af 3 suppleanter
13. Valg af revisor
14. Eventuelt

Adgang og stemmeret

Adgang til den ordinære generalforsamling har medlemmer af boligorganisationen, disses myndige husstandsmedlemmer samt ansatte.

- Stemmeret har kun bolighavende medlemmer og andre myndige i husstanden.
- Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse.
- Stemmesedler udleveres på den ordinære generalforsamling mod forevisning af dokumentation som bolighavende i VA. Dokumentation kan være sygesikringsbevis/sundhedsbevis eller dokumentation for betalt husleje.

Materiale

Fra den 10. maj 2022 vil materialet til den ordinære generalforsamling være tilgængeligt på BO-VESTS hjemmeside bo-vest.dk.

Desuden kan materialet afhentes på ejendomskontorerne eller hos BO-VEST inden for de normale åbningstider.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

VRIDSLØSELILLE ANDELSBOLIGFORENING

Stationsparken 37, 2600 Glostrup, tlf. 88 18 08 80, e-mail: bo-vest@bo-vest.dk



Et grønnere VA

Aret både startede og sluttede med nedlukning af samfundet på grund af Corona og havde dermed store konsekvenser for beboerdemokratiet, hvor generalforsamlingen, beboermøder og sociale aktiviteter blev udskudt eller aflyst.

Heldigvis fik vi en sommer og et efterår, hvor vi næsten vendte tilbage til en normal hverdag. Det betød nogle travle og aktive måneder, hvor mange udskudte aktiviteter endelig kunne gennemføres.

Kontaktudvalg

For at styrke kontakten til afdelingerne har VA's bestyrelse besluttet at nedsætte et udvalg, der består af repræsentanter fra alle VA's afdelingsbestyrelser. Formålet med kontaktudvalget er desuden at give afdelingerne mulighed for at drøfte temaer, der optager dem og dele viden og erfaringer.

De allerede afholdte møder har vist sig at være rigtig givtige med deltagelse fra hovedparten af afdelingerne.

Mere biodiversitet i afdelingerne

I forbindelse med VA's 75-års jubilæum,

har bestyrelsen besluttet at give afdelingerne en gave. Alle afdelinger har fået mulighed for at søge om tilskud til at få udarbejdet en rapport, der fortæller noget om afdelingens potentialer for øget biodiversitet i udearealerne, fugle- og insektlivet mm. Efterfølgende kan afdelingerne så beslutte, hvordan de vil arbejde videre med at anlægge udearealerne. Det har fem afdelinger indtil videre taget imod.

Selve jubilæet bliver fejret den 25. juni, hvor vi inviterer beboere og andre interesserede til at besøge VA's afdelinger. Der vil blive udsendt særskilt program med indhold, tid og sted.

El-biler

Stadig flere vælger at købe en elbil. En af de primære overvejelser, beboerne gør sig i den forbindelse er, hvordan ladeforholdene er, der hvor de bor. For at skubbe på den udvikling og sikre, at beboere i VA's afdelinger har mulighed for at træffe et mere klimavenligt valg af bil, understøtter VA økonomisk etableringen af el-ladestandere.

Vi er kommet langt med arbejdet, så langt at vi i løbet af 2022 er klar til at påbegynde installationer af de

første el-ladestandere. Det indledende arbejde med el-ladestandere har været komplekst, da det er nyt, at vi skal til at etablere el-ladestandere. Der har således pågået et større arbejde med at kortlægge den gode proces for, hvordan en afdeling kommer i gang med at beslutte og etablere el-ladestandere.

I november 2021 var der mulighed for, at almene boligafdelinger kunne søge om midler gennem en grøn pulje fra Transportministeriet, hvilket 10 VA-afdelinger benyttede sig af. Heraf fik 6 afdelinger godkendt deres ansøgninger, og 2 afdeling er kommet på venteliste. Det fortæller lidt om, hvor stor efterspørgsel der er på opsætning af el-ladestandere i afdelingerne.

Her i beretningen beskriver vi mere om året, der gik, de mange renoverings-sager, boligsociale indsatser og den boligpolitiske udvikling.

På bestyrelsens vegne

Vinie Hansen
Formand VA



4 Række



VA's økonomi 2021

Regnskabet for 2021 viser et overskud på 315.601 kr. Beløbet overføres til arbejdskapitalen.

Resultat for 2021

Overskuddet skyldes, at der har været færre mødeudgifter og kursusudgifter end forudsat i budgettet pga. Covid-19. Dette modsvares delvist af, at der har været en større nettorenteudgift.

Arbejdskapitalen udgør ved udgangen af 2021 9.916.608 kr. inkl. årets resultat. Det svarer til en disponibel arbejdskapital på 1.258 kr. pr. lejemålsenhed.

VA's bidrag til BO-VEST's administra-

tion var i 2021 på 4.099 kr. pr. lejemålsenhed. Herudover betaler afdelingerne et bidrag til VA, som udgjorde 265 kr. pr. lejemålsenhed i 2021.

Afdelingerne

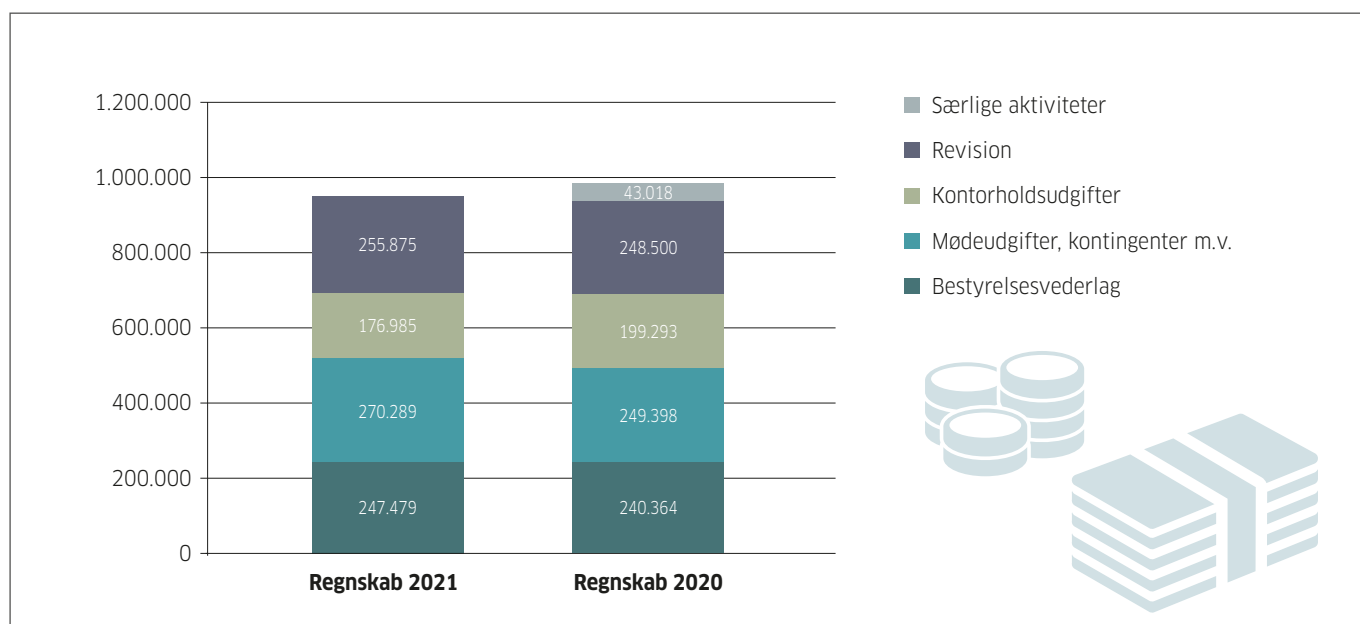
I regnskabsåret 2021 har der været overskud i 12 af VA's 16 afdelinger.

Resultaterne i afdelingerne skyldes en række forskellige forhold. Fælles for hovedparten af afdelingerne er dog, at de enten har gennemført, er i gang med eller står umiddelbart foran en helhedsplan. Det har som typisk konsekvens, at omkostningerne til almindelig vedligeholdelse og til dels renholdelse

holdes lavere både i forhold til tidligere år og budgettet. Derudover har der i 2021 været langt færre udgifter til beboeraktiviteter grundet Covid-19. Dette modsvares dog af, at alle afdelinger har fået en renteudgift, hvilket der ikke var budgetteret med.

I regnskaberne for de enkelte afdelinger fremgår det på hvilke poster, der er afvigelse fra budgettet. Regnskaberne kan hentes på de enkelte ejendoms-kontorer eller i Landsbyggefondens regnskabsdatabase på regnskab.lbf.dk.

Det er muligt at hente en kopi af VA's årsregnskab på bo-vest.dk. ■





Renoveringer, helhedsplaner og nybyggeri 2021

På trods af et år med Corona hvor store dele af samfundet var lukket ned, skete der stor aktivitet i byggeriet.

Toften

I sommeren 2021 var det endeligt blevet muligt at gennemføre et beboermøde i afdelingen, så afdelingen kunne få vedtaget sin helhedsplan, efter mange års forarbejde. Helhedsplanen med en huslejestigning på 14,3%, blev vedtaget enstemmigt af beboerne. I hele året foregik der projektering på helhedsplanen, og det er således planen, at den kan komme i entrepriseudbud allerede i foråret 2022.

Galgebakken

2021 blev året, hvor Galgebakkens helhedsplan endeligt blev klar til udførelse. I august stemte beboerne ja til helhedsplanens skema B, altså det endelige indhold, der udføres samt dertilhørende økonomi. Herefter har

også Albertslund Kommune og Landsbyggefonden godkendt planerne. Med dette på plads kunne renoveringen nu komme i gang. I november gik entreprenøren i gang med at lave deres byggeplads og skurby. Med byggesagens størrelse er byggepladsen også af væsentligt omfang. Der er således flyttet store mængder jord for at skabe et større, asfalteret areal, hvorpå skurbyen, medarbejderparkering, containere og materialelager skal være.

Arbejdet med renovering af de første boliger gik i gang lige efter nytår i januar 2022 og arbejderne vil fortsætte etapevis frem til midten af 2025.

Hyldebjergvej

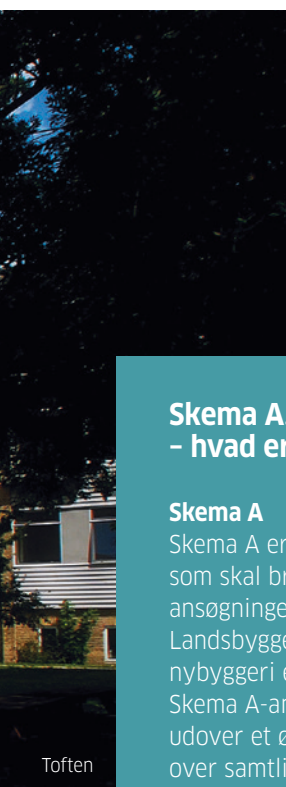
Også Hyldebjergvej nåede i 2021 en milepæl i deres helhedsplan, da der blev gennemført entrepriseudbud og fundet en entreprenør til at gennemføre renoveringen. I begyndelsen af 2022 godkendte beboerne, kommunen og Landsbyggefonden helhedsplanens

skema B. Beboerne kan se frem til en markant forbedring af deres indeklima, når de får nye vinduer og døre, nye tage med tidssvarende isolering og korrekt fald, efterisolerede sokler og lodrette fuger mv. Dertil kommer der i Hyldebjergvej 20 nye boliger med øget tilgængelighed, og 20 nye 2-etagers boliger med tagterrace. Disse boliger er mulige at indrette ved at sammenlægge områdets 3-etagers boliger og en række 1-værelses lejligheder.

2021 blev også året, hvor beboerne besluttede sig for, at der skal opføres en ny materiel- og genbrugsgård til området. Dette frem for at renovere de eksisterende forhold. Arbejdet gennemføres, når helhedsplanen er afsluttet.

Gadekæret

Den verserende skønssag omkring ventilationsanlæg i Gadekæret blev desværre ikke afsluttet i 2021. Der er gennemført forskellige forsøg i afdelingen,



Skema A, B, C - hvad er det?

Skema A

Skema A er et skema, som skal bruges til ansøgningen om støtte fra Landsbyggefonden til alment nybyggeri eller renovering. Skema A-ansøgning omfatter, udover et økonomisk overslag over samtlige udgifter i sagen, blandt andet en projektbeskrivelse samt en beskrivelse af finansieringen og af huslejen.

En skema A-ansøgning skal godkendes af beboerne på et beboermøde, af organisationsbestyrelsen, kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden.

Skema B

Skema B er et skema til ansøgningen til Landsbyggefonden om godkendelse af budget efter licitation. I skema B-ansøgningen dokumenteres resultatet af prisindhentning for entreprenørarbejdet. Skema B skal godkendes af beboerne på et beboermøde, af organisationsbestyrelsen, kommunalbestyrelsen samt af Landsbyggefonden.

Skema C

Skema C er et skema for ansøgning om godkendelse af byggeregnskab, efter renoveringen er gennemført. Skema C skal godkendes af organisationsbestyrelsen, kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden.

som i sidste ende skal afdække, hvordan problemerne kan løses. Det sker i samarbejde med Byggeskadefonden, da sagen er anmeldt som byggeskade. 2022 bliver forhåbentligt året, hvor der kommer en positiv udvikling i sagen om at få ventilationsanlæggene op at køre efter hensigten.

I 2021 blev alle varmecentralerne gennemgået og udbedret, så beboerne fremover ikke oplever problemer med opvarmning og svingende temperaturer på det varme vand.

Der har også i 2021 været en del tæninger på rør i krybekældrene, hvilket har resulteret i mange rørsprængninger og vand i krybekældrene. Der er nu igangsat nærmere undersøgelser af rørens tilstand og ikke mindst forslag til, hvordan dette problem skal løses. Der er desværre ikke nogen nem løsning, da der er mange restriktioner på arbejder i krybekældre.

Askerød

I november 2021 blev tagsagen i Askerød afsluttet. Derved var hele 52 tage blevet renoveret. Sagen forløb hele vejen igennem efter planen.

Der er i afdelingen opstartet to nye sager, der skal føre til ny ventilation og et mere effektivt varmesystem. I begyndelsen af 2022 startes arbejdet med at udføre prøveopgange med ventilation og udskiftning af brugsvandsrør i krybekælderen.

Læhagnet / Nørreland

Der sker store ting i VA's mindste afdeling. Afdelingen er den afdeling i VA, der har det største forbrug af varme pr. m². Dette skal helhedsplanen gerne ændre på, når der i alle boliger kommer nye vinduer og døre, det lette facadeparti udskiftes med et nyt med tidssvarende isolering og varmesystemet bliver 2-strengt.

Læhagnet / Nørrelands boliger har alle samme størrelse og indretning. Alle boligerne er således med små entréer og badeværelser, og der er ikke niveaufri adgang til haven. Det gøres der noget ved, når op til 5 boliger omdannes til boliger med øget tilgængelighed.

Beboerne stemte enstemmigt ja til helhedsplanen d. 10. november, og

sagen nåede således at blive færdigbehandlet inden årets udgang. Det er forventningen, at sagen kan komme til udførelse i 2022.

Bæk- Fosgården

Afdelingen fik i begyndelsen af året skema A tilsagn af beboerne til at gennemføre en helhedsplan sammen med Albertslund Boligselskabs afdeling Nord. Forud herfor havde kommunen og VA godkendt planerne under forudsætning af beboernes tilslutning. Med godkendelsen er fundamentet lagt for, at afdelingerne kan få nye badeværelser, installationer, gulve, nye tage og en tætning af facaden mv. 2021 er i høj grad gået med at gennemføre et rådgiverudbud, hvor den rådgiver der skal sørge for, at projektet bliver gennemført, nu er fundet.

4 Nord og 4 Syd

2021 fortsatte de gode takter på byggeriet fra 2020, og efter 1 års hårdt arbejde var ca. 220 boliger ved årsskiftet færdigmeldte og afleveret til beboerne. Som noget nyt kunne beboerne i slutningen af året flytte ind i de 41 fuldstændigt nyopførte opdelte boliger, som er mindre gårdhavehuse på 60-80 m².

Til maj 2022 vil alle boliger i 4 Syd være afleveret og alle håndværkerne vil være rykket videre til 4 Nord.

I 2021 modtog afdelingen fondsstøtte på 1,5 mio. kr. fra Realdania til at udføre 3 facadeudskiftninger for at afprøve alternative facader, som afdelingen kan skifte til i fremtiden. De 3 facader bliver opført ud fra resultatet af et analysearbejde, som havde til hensigt at finde de bedste facadematerialer ud fra kriterierne totaløkonomi, bæredygtighed, æstetik og beboernes betalingsvillighed. ■

Læs mere om VA's helhedsplaner og andre renoveringsprojekter

På BO-VEST's hjemmeside kan du finde sider, der omhandler alle VA's helhedsplaner. Dem finder du på bo-vest.dk.

Tre boligpolitiske nedslag

2021 var et begivenhedsrigt år. En ny boligaftale, hvor der lægges op til at der skal bygges 22.000 nye almene boliger blev lanceret. Glæden over denne aftale bliver dog noget begrænset af, at den økonomiske ramme for den ikke tager højde for de voldsomt stigende priser på materialer, vi har oplevet i 2021. For at dæmpe risikoen for overophedning i bygge- og anlægssektoren lægges der i finansloven op til renoveringsprojekter, der får tilsagn om støtte fra Landsbyggefonden udskydes. Hvert år udgiver regeringen en liste over udsatte boligområder. I 2021 indførtes et nyt begreb, nemlig forebyggelsesområder.

1. Ny boligaftale

22.000 nye almene boliger over en årrække frem til 2035. Det er en af målsætningerne i den boligaftale om mere blandede byer, der blev præsenteret af indenrigs- og boligminister Kaare Dybvad Bek d. 26. november 2021. Målsætningen er der ikke noget i vejen med. Der er et stort behov for gode, almene boliger, der er til at betale. Men den økonomiske ramme, de almene boligselskaber må bygge for, tager ikke højde for de voldsomme prisstigninger på materialer, vi har oplevet på det seneste. Det er netop denne uheldige kombination af materialepriser på himmelflugt og et prisloft for hvor meget de almene boligorganisationer må bygge for, der gør det næsten umuligt at bygge nyt.

2. Udskydelse af renoveringer

I finansloven lægges der op til, at der udskydes renoveringer af almene boliger for to milliarder kroner. Det begrundes med, at den høje aktivitet i bygge- og anlægssektoren skaber en risiko for overophedning. Der forventes desuden et tiltagende aktivitetspres i de kommende år, bl.a. på grund af renoveringsprojekter i den almene boligsektor som følge af Grøn Boligaftale 2020 samt nybyggeri af almene boliger.

For at dæmpe aktiviteten i bygge- og anlægssektoren udskydes renoveringsprojekter med støtte fra Landsbyggefonden derfor. Udskydelsen omfatter projekter, som får tilsagn om støtte efter den 1. januar 2022. Udskydelsen berører ikke renoveringsprojekter, som har fået tilsagn fra Landsbyggefonden før den 1. januar 2022.

Det er hensigten med udskydelsen, at boligorganisationerne kan udskyde deres udbud af byggearbejder til et senere tidspunkt. Udbud af byggearbejder kan tidligst påbegyndes den 1. oktober



2023. Hermed er det forventningen, at presset på bygge- og anlægssektoren vil være aftaget.

Kommunalbestyrelsen vurderer desuden ved sin godkendelse, om det er hensigtsmæssigt at udskyde udbuddet af byggearbejder for at undgå høje priser.

Det er overordnet positivt og fornuftigt at udskyde udbud af byggearbejder i den almene sektor. Det nuværende høje aktivitetsniveau medfører blot højere priser og dårligere kvalitet. Derfor giver det god mening at forlænge forløbet og vente med at udbyde opgaverne indtil efteråret 2023. Til den tid vil prisniveauet forhåbentlig være normaliseret.

3. Forebyggelsesområder

Skiftende regeringer har over de senere år udgivet lister over boligområder, hvor der blandt beboerne er en højere andel af mennesker med lav indkomst, en højere andel med ingen eller lav uddannelse, en lavere beskæftigelsesgrad, eller med et større antal mennesker med anden etnisk baggrund og samt en højere andel straffelovsdømte end samfundet generelt. Den seneste liste blev offentliggjort d. 1. december 2021. Her indførtes et nyt begreb, nemlig forebyggelsesområder.

I VA er der to forebyggelsesområder på listen – Askerød og Albertslund Nord. I begge områder har BO-VEST en målrettet boligsocial indsats og vi forventer, at afdelingerne kommer af listen over forebyggelsesområder. Albertslund Nord er for eksempel meget tæt på at opfylde indtægtskravet, så området samlet set løftes af listen. Faktisk er det kun 2,1 %, som skiller dem fra at opfylde indtægtskravet. Beboernes indtægter holdes op imod gennemsnitsindkomsten i Region Hovedstaden. Skulle beboernes gennemsnitsindtægt i stedet måles op mod en gennemsnitsindtægt i Danmark, havde der slet ikke været et problem. Men fordi afdelingen ligger i Region Hovedstaden, og hvor man tjener markant mere end i resten af landet, skal der højere indkomst til for at løfte området over på den rigtige side af indkomstkravet.

At et område udpeges som et forebyggelsesområde, betyder ikke ændringer for dem, der allerede bor der. Men for nye ansøgere til boligerne samt de lejere, der bliver anvist af kommunerne stilles der nye krav, f.eks. om erhvervsaktivitet, uddannelsesniveau eller statsborgerskab. Det er kommunen, der definerer de præcise krav. ■

Mere biodiversitet i VA

I anledning af Vridsløselille Andelsboligforenings 75-års jubilæum, har organisationsbestyrelsen besluttet at gøre en ekstra indsats for at fremme biodiversiteten i afdelingernes grønne områder. Målet om et højt niveau af biodiversitet er i tråd med VA's målsætnings- og handlingsprogram for 2020 – 2022, hvor der er formuleret klare ambitioner om at sikre mere varieret natur, flere fugle og insekter i haver og fællesområder. Den øgede biodiversitet skal være med til at skabe gode udearealer for beboerne, som vil opleve at få naturen tættere på i dagligdagen.

Biodiversitets startpakker

For at hjælpe afdelingerne i gang med processen tilbyder VA alle afdelinger en biodiversitets startpakke. Startpakken består af et besøg fra en professionel rådgiver, som kommer ud i afdelingen og laver en analyse og kommer med anbefalinger til, hvad der kan øge biodiversiteten i netop den pågældende afdeling. Besøget munder ud i en rapport, der giver et indblik i det nuværende biodiversitetsniveau, hvad potentialet er, samt forslag til hvad afdelingen kan gøre for at opnå det.

På nuværende tidspunkt har følgende fem afdelinger modtaget en startpakke:

- Hyldebjergvej
- Robinelunden
- 4 Nord
- 4 Række
- 4 Syd

Besøgene har i alle afdelingerne givet udeudvalg og driften ideer til konkrete tiltag, som fremmer biodiversiteten. Der er bl.a. planer om at så skråninger til med blomster, etablere regnbed og lade dele af græsarealer stå uslået. Afdelingerne er i færd med at undersøge finansieringsmuligheder og sikre tilstrækkelig tilslutning i beboerdemokratiet, før de går videre med udførelsen af tiltagene. Startpakkerne anses derfor for at være et godt værktøj til at komme i gang med at øge biodiversiteten. Det er dog vigtigt at huske, at startpakkerne udelukkende udgør rådgivning og selve det praktiske arbejde skal finansieres igennem afdelingens egne midler.

Ud over at øge biodiversiteten er det også et formål med startpakkerne, at de tiltag, de har ført til, skal vises frem på VA's jubilæumsdag d. 25. juni på en Tour de biodiversitet rundt i afdelingerne.

Fakta om Vild Med Vilje

Vild Med Vilje er en bevægelse for alle, der vil gøre en konkret og lokal forskel for at gøre naturen vildere, rigere og mere mangfoldig. Vild Med Vilje indgår partnerskaber med virksomheder, kommuner, foreninger og institutioner. Gennem partnerskaberne hjælper Vild Med Vilje sine partnere med at øge biodiversiteten og formidle deres indsats.

Kilde: Vild Med Vilje.

Vild med vilje

VA har valgt at indgå i et partnerskab med bevægelsen Vild Med Vilje. Formålet er, at VA og de enkelte boligafdelinger i fremtiden kan få lettere adgang til professionel vejledning i at etablere og udvikle en vildere og rigere natur på udearealerne. ■

Hvad er biodiversitet?

FN definerer biodiversitet som: "Mangfoldigheden af levende organismer i alle miljøer, både på land og i vand, samt de økologiske samspil, som organismerne indgår i. Biodiversitet omfatter såvel variationen indenfor og mellem arterne som mangfoldigheden af økosystemer."

Kilde: Miljøstyrelsen.



Cadekæret



VA har udvalgt seks verdensmål



Boligsociale indsatser i VA

Landsbyggefondens uddeler hvert år midler til boligsociale indsatser i udsatte boligområder. Parallelsamfundspakken, der blev vedtaget af et politisk flertal i 2018 betyder, at Landsbyggefondens i perioden 2019 – 2026 uddeler 92,5 millioner kroner om året mindre, end de gjorde tidligere.

Det betyder, at færre områder får støtte, hvilket har fået konsekvenser, også i VA's afdelinger.

Albertslund Boligsociale Center

Den 1. marts 2021 tog Albertslund hul på et nyt kapitel for boligsocialt arbejde. Albertslund Boligsociale Center (ABC) er ikke længere lig med en boligsocial helhedsplan støttet af Landsbyggefondens, men er betegnelsen for en koordineret indsats i byen, hvor flere boligområder er med, og indsatsen finansieres på flere forskellige måder.

Flere beboere i job og uddannelse

VA's afdelinger Blokland og Bæk/Fosgården får sammen med to andre boligafdelinger stadig støtte fra Landsbyggefondens til at hjælpe flere beboere i uddannelse eller job. For de voksne beboere betyder det, at man kan få hjælp til jobsøgning, CV og oversættelse af

udenlandske uddannelsespapirer og kan deltage i forskellige aktiviteter for at få ny viden, redskaber, netværk og motivation. For de unge er der hver onsdag eftermiddag 'Brug for en Snak', hvor man kan få hjælp til at finde et fritidsjob eller vælge en uddannelse. Og så har børn og unge mulighed for at deltage i såkaldte 'læresteder', der kan styrke deres skolegang. F.eks. var der i sommerferien en bootcamp i Bæk/Fosgården, hvor børnene lavede matematik om formiddagen og fritidsaktiviteter om eftermiddagen. Og op til kommunalvalget lavede unge podcasten 'Stemmer fra Lunden'.

VA vil også styrke netværk, trivsel og tryghed

VA har – ligesom AB, AKB Albertslund og Albertslund Kommune – valgt at øge



deres egenbetaling, for at ABC fortsat også kan understøtte fællesskaber, trivsel og tryghed – en indsats som også VA's afdeling 5 Kanalens Kvarter er med i. Det betyder, at et udvalg af beboere i Kanalen, Blokland og Bæk/Fosgården samarbejder med hver deres boligsociale medarbejder om at igangsætte aktiviteter for beboerne lokalt. ABC understøtter også bydækkende netværk, som f.eks. Bydelsmødrene og Koordineringsmødet, hvor ejendomskontorerne hver måned mødes med politi og Den Kriminalpræventive Enhed for at sikre tryghed i boligområder i hele byen.

Projektstøtte fra fonde

En anden væsentlig opgave for ABC er at fundraise fra andre puljer og fonde. F.eks. støtter VELUX FONDEN den socialøkonomiske virksomhed VOKS, der tilbyder et arbejdsfællesskab for ledige langt fra arbejdsmarkedet. Kulturministeriet støtter BOXEN 2620, en idrætscontainer, der pt. ligger ved Bæk-Fosgården.

I 2021 har BL støttet fisketure og andre fællesskaber i naturen, der skulle forebygge ensomhed under Corona.

Fysisk og socialt løft hånd i hånd

Et nyt initiativ, som VA i 2021 satte i søen sammen med AB, er at koble ABC på boligselskabernes mange renoveringer. ABC hjælper bl.a. NCC, der renoverer VA 4 Syd, Nord og Række, og Ene-mærke og Petersen, der er hovedentreprenør på renoveringen af Galgebakken, med at finde lokal arbejdskraft og lo-

kale lærlinge. Og i Bloklands nedlagte børnehaven går en boligsocial medarbejder sammen med et 'sjak' af unge og sætter lokaler i stand, så beboerne kan bruge dem til børnefødselsdage og begravelser, indtil byggesagen overtager lokalerne. De unge i 'Sjakket' træner forskellige håndværk og får hjælp til at komme i gang med uddannelse eller job inden for bygge og anlæg. På den måde arbejder VA for, at det fysiske løft af boligområderne også skal blive et socialt løft.

Den boligsociale indsats i Greve Nord

I 2021 startede det, der forventes at blive den sidste boligsociale indsats i Greve Nord, der kan etableres med støtte fra Landsbyggefonden. Indsatsen har en stærkt reduceret form i forhold til, hvad den har været tidligere.

Beskæftigelsesindsats

Blandt aktiviteterne er en beskæftigelsesindsats, der skal arbejde målrettet med den gruppe borgere, der på trods af højkonjunktur og meget lav ledighed, stadig ikke kan komme ind på arbejds-

markedet. Det er ofte borgere med multidimensionale problemer som psykiske problemer, misbrug, små eller ingen danskundskaber, funktionel analfabetisme og oftest med en kombination af vanskeligheder.

Udgangspunktet for gruppen er, at de har meget ringe erfaringer med uddannelsessystemet eller arbejdsmarkedet.

Unge prøver kræfter med håndværksfag

I 2021 startede et værkstedsprojekt, hvor unge kan få lov til at prøve sig af med håndværksfag. Erfaringerne fra området viser, at der er en stor gruppe af beboere, der har en meget lille viden om faglige uddannelser og generelt om de mange muligheder, der er i uddannelsessystemet.

Værkstedet giver mulighed for i praksis at afprøve forskellige fag, både inden for håndværk og mere kreative

retninger. Formålet er at få unge i udvalgte positioner ud i håndværkerfaget, samtidigt med, at deres færdige produkter kan komme boligområderne til gode – for eksempel bænke, plantekasser og lignende. Værkstedet er i tæt samarbejde med et lokalt snedkerfirma. For flere af de unge, er det deres første møde med arbejdsmarkedet, og her får de muligheden for at opleve at være på arbejde og et virkelighedstro billede af, hvad det vil sige at være håndværker.

Beboerrådgiver i Askerød

VA har sammen med Gudekvarteret (Sydkystens Boligselskab) besluttet, at der skal ansættes en beboerrådgiver i de kommende fire år. Beboerrådgiveren er ansat ud over det der tilføres fra Landsbyggefonden. Beboerrådgiveren skal stå for at lave aktiviteter i de to områder samt tage sig af de borgere, der har et ekstra behov.

Jobplaneten – et fritids- og lommepengeprojekt for unge

Jobplaneten er et fritids- og lommepengeprojekt, som samarbejder med både offentlige og private virksomheder.

Unge kan således komme ud og prøve sig af i et fritidsjob. Det kan være på plejehjem, i daginstitutioner og på klubber. En del af tanken er, at der forhåbentligt er nogle af de unge, der får lyst til at arbejde indenfor fag, hvor vi allerede nu kan se, at der bliver en mangel på arbejdskraft.

Jobplaneten gavner også boligområderne direkte, da der for eksempel er etableret legepatruljer og andre sociale tiltag, hvor unge fra blandt andet Askerød står for aktiviteter for nogle af de mindre børn i området. ■



Grønningen

Året der gik i afdelingerne

Toften

I Toften er beboerne så småt begyndt at blive genhuset i forhold til den foranstående renovering, der starter i løbet af 2022. Renoveringen vil være omfangsrig og vil blandt andet omfatte nyt varmesystem, gavlisolering og udbedring af betonskader, nye altaner, nyt tag, nye køkkener og etablering af tilgængelighedsboliger.

Afdelingen er i et driftssamarbejde med naboafdelingen 6 Vest og Albertslund Boligselskabs afdeling AB Vest.

Læhegnet

I Læhegnet er der en helhedsplan på vej. Den rummer blandt andet radonsikring, udskiftning af varmesystem, renovering af lette facadepartier og udskiftning af døre og vinduer. Efteråret 2021 bød på beboermøder med fremlæggelse af projektet og efterfølgende vedtagelse af helhedsplan med økonomi mv. ved afstemning på ekstraordinært indkaldt beboermøde.

Banehegnet

I Banehegnet har året, der er gået, primært stået på almindelige mindre vedligeholdelsesopgaver. Bestyrelse og drift har arbejdet sammen om at få udarbejdet råderetskatalog, samt nyt tilpasset vedligeholdelsesreglement i nyt format efter ønske fra Bo-Vest. Ligeledes er husordenen tilrettet. Arbejdet forventes færdigt i det tidlige forår, herefter skal der indkaldes til ekstraordinært beboermøde, hvor materialet skal fremlægges og godkendes af beboerne i Banehegnet.

Kanalens kvarter

I Kanalens Kvarter er der i løbet af 2021 og i starten af 2022 blevet skiftet til elektroniske låse på alle døre til opgang og kælderrum.

En ny helhedsplan er på vej i afdelingen. Der er indsendt en ansøgning til Landsbyggefonden sammen med AB Etagehusene. Helhedsplanen rummer blandt andet en renovering af badeværelser og et ønske om forbedret isolering af lejligheder over porte og parterre. Der arbejdes stadig videre med planen.

Der er i afdelingen givet tilladelse

fra politiet og beboerne til at opsætte videoovervågning for at øge trygheden i afdelingen. De vil blive sat op i løbet af 2022. Afdelingen har fået godkendt et tilskud til etablering af ladestandere til el-biler i afdelingen. Der vil blive sat ladestandere op på P-1 og P-3 efter projektet er blevet godkendt på et kommende beboermøde.

6 Vest

I 6 Vest er der fuld gang i udskiftningen af belægninger i afdelingen. Herudover er størstedelen af ovnene i lejemålene blevet udskiftet. Afdelingen er i et

Afdelingen har søgt og fået bevilliget tilskud til etablering af ladestandere til elbiler.

Bæk- og Fosgården

I Bæk og Fosgården har mange aktiviteter, ligesom sidste år, været aflyst på grund af Corona-nedlukningerne. Det lykkedes dog at få nogle gode aktiviteter gennemført i samarbejde med ABC, så som: Nord Spiser Sammen, sommercamp for børn i Nord og Juletræstænding med besøg af julemanden. Herudover var der et meget velbesøgt pop-up valgsted til kommunal- og regio-



Blokland

driftssamarbejde med naboafdelingen Toften og Albertslund Boligselskabs afdeling AB Vest.

Blokland

I Blokland har der i årets løb primært været udført almindelige vedligeholdelsesopgaver, da afdelingen står over for en kommende helhedsplan, hvor afdelingen vil blive renoveret. Det er endnu ikke afklaret, hvornår helhedsplanen opstartes præcist, men der stiles mod 1. kvartal af 2023.

nalvalget i november. Idrætscontaineren Boxen 2620 Streetgames har ligget i Nord i sommeren. Her kunne børn og unge lege og dyrke sport gratis. Og endelig holdt Café Rødhætten åbent hen over sommeren.

Den kommende helhedsplan er fortsat under udarbejdelse.

I maj til november blev alle fjernvarmerør i afdelingen udskiftet, så det er klart til lavvarme. I den forbindelse blev der lagt ny flisebelægning langs Grønningen.

Galgebakken

Galgebakken er der taget hul på et af Danmarkshistoriens største renoveringsprojekter inden for den almene sektor. Helhedsplanen blev godkendt af beboerne i slutningen af august med overvældende flertal. Entreprenørfirmaet Enemærke og Petersen, som i foråret vandt udbuddet af helhedsplanen af de gennemgribende renoveringsarbejder af boligerne i Galgebakken, har efterfølgende i samarbejde med BO-VESTS byggeledelse og rådgivere planlagt den endelige opstart af renoveringsarbejderne fra medio januar 2022. Helhedsplanen er budgetteret til i alt 1,6 mia. kr. I foråret 2021 blev et nyt flot ejendomskontor indviet og taget i brug af personalet.

Hyldeespjældet

Hyldeespjældet fejrede 45-års jubilæum og Cafeens 30-års jubilæum, som blev aflyst sidste år pga. Corona med en sommerfest.

I Hyldeespjældet har opgaverne på ejendomskontoret i 2021 været præget meget af, først og fremmest Corona, men også en strukturændring. I stedet for en ejendomsleder er der nu en ledende ejendomsmester med bistand fra driftsafdelingen i BO-VEST. Formålet er øget effektivitet.

Hyldeespjældets helhedsplan nåede en vigtig milepæl i 2021. Det firma, som skal udføre opgaven, blev fundet og Skema B blev enstemmigt godkendt på et beboermøde i januar 2022.

Afdelingen har søgt og fået bevilliget tilskud til etablering af ladestandere til elbiler.

Askerød

I Askerød har der været en del udskiftninger i afdelingsbestyrelsen i 2021.

Tagudskiftningen blev afsluttet i december 2021, tagudskiftningen afsluttet december 2021, så nu er der 55 flotte nye tage. Et andet projekt som startede og sluttede i 2021, var udskiftning af varme- og vandmålerne i alle boliger. Projektering af udskiftning af ventilationsanlæggene opstartede og arbejdet på to prøveblokke går i gang ultimo februar i 2022. Tagrender er rensat og flere facader er blevet rensat for alger i efteråret.

Der er også etableret nogle nye plæner med engblomster, så Askerød kan bidrage med mere biodiversitet og der vil komme flere af denne type tiltag i de kommende år.



6 Vest

Gadekæret

I Gadekæret har der været en del udskiftninger i både afdelingsbestyrelse og på ejendomskontoret i løbet af 2021. Det gør, at der har været fokus på den daglige drift og opsamling på igangværende sager.

I vinteren 2021 var der en hændelse med frostsprængninger på ventilationsanlæg og derudover har der også været sprængninger på både vand- og fjernvarmerør. Det har givet mange afledte opgaver og pres på økonomien. Installationen af Albertslund lamperne blev færdiggjort i 2021.

Socialt har året igen været præget af Corona, men det lykkedes dog at gennemføre en bakketur for børn og voksne.

Grønningen

Grønningen er opført i 1991 og kunne derfor fejre sit 30-års jubilæum i 2021. Selve fejringen blev dog udskudt på grund af Corona.

I 2021 er udhænget i Nøddegården og Porthuset i Aspegården blevet malet. Der er også blevet lagt nyt gulv i Festhuset i Nøddegården. Udsugningskanalerne hos beboerne i Aspegården er blevet rensat.

Grønningen er sammen med Greve Boligselskab, m.fl. er i dialog med kommunen om vedligeholdelsen af Fællesgrønningen.

4 Nord

I 4 Nord kører helhedsplanen på fuldt drøn og de første renoverede boliger i



Vægtens Kvarter står klar sidst i marts 2022. Ejendomsdomskontoret bliver genhuset i en periode på 10 måneder, hvorefter de flytter ind i nyrenoverede lokaler.

Der er kommet et grønt udvalg i afdelingen, som blandt andet skal være med til at forme udearealerne efter renoveringen. Træerne, der måtte fjernes på grund af byggesagen, er blevet gemt og skal bidrage til biodiversiteten.

4 Syd

4 Syd er stadig i fuld gang med den store renovering og regner med at være færdige med den sidste bolig med udgangen af marts 2022. Afdelingen har fået 13 flere boliger ved renoveringen, hvilket skyldes, at 28 af de gamle gård-

huse er blevet ombygget til 41 mindre boliger. To gårdhuse på 93 m² bliver til tre mindre boliger på mellem 55-70 m². Byggesagen er helt færdig ved udgangen af april 2022.

Afdelingen er også i gang med et projekt med 2 x 10 ladestandere til el-biler. Der er søgt og bevilliget tilskud fra Bolig- og Planstyrelsen. Bygningen som ungdomsklubben "Klub Svanen" har til huse i, skal rives ned og der er ved at blive opført en ny bygning til ungdomsklubben. Herudover skal Gangtunnelen under Sletbrovej sløjfes.

4 Række

I 4 Række er etablering af udeområderne efter renoveringen ved at være tilendebragt. Den sidste legegade i Fisken/

Bjørnen færdiggøres i foråret 2022. En kunstner arbejder på et vægmaleri på en betonnæg i Vædderen.

Voldgiftssagen om gulvene har fundet sin afslutning, idet entreprenøren har accepteret udbedring. Der er i samarbejde med entreprenøren, lavet forsøg med både træ- og klinkegulve. Disse forsøg evalueres i foråret 2022.

Afdelingen er også i gang med et projekt med 2 x 10 ladestandere til el-biler. Der er søgt og bevilliget tilskud fra Bolig- og Planstyrelsen. Herudover er der flere projekter i støbeskeen, bl.a. omkring energiforbedring og udvidelse af materialegård. ■

VA's afdelinger 2021

Afdeling	Antal boliger	Opførelsesår	Husleje pr. 31. december 2021	Stigning / fald i husleje	Husleje pr. 1. januar 2022	Henlæggelse planlagt og periodisk vedligeholdelse saldo pr. m²	Fraflytning i % i 2021
96151 *Toften	98	1950	887 kr.	0,00%	887 kr.	1.120 kr.	11,22%
96152 Læhegnet	21	1960	921 kr.	0,00%	921 kr.	1.385 kr.	4,76%
96153 Banehegnet	192	1962	820 kr.	0,86%	826 kr.	1.090 kr.	10,41%
96155 Kanalens Kvarter	254	1968	965 kr.	1,45%	979 kr.	665 kr.	11,81%
96156 6 Vest	259	1967	1.025 kr.	2,36%	1.049 kr.	435 kr.	4,63%
96157 Blokland	303	1970	914 kr.	0,00%	914 kr.	1.096 kr.	16,50%
96158 Bæk-/Fosgården	226	1971	632 kr.	0,00%	632 kr.	1.054 kr.	13,98%
96159 *Galgebakken	632	1974	996 kr.	0,93%	1.006 kr.	456 kr.	11,87%
Suplementsrum	69						33,33%
96160 Hyldeespjældet	304	1976	969 kr.	0,00%	969 kr.	2.873 kr.	10,53%
Suplementsrum	79						37,74%
96161 Askerød	676	1975	852 kr.	3,20%	880 kr.	800 kr.	10,79%
96162 Gadekæret	582	1978	941 kr.	1,28%	963 kr.	159 kr.	8,42%
Suplementsrum	70						14,28%
96165 *Grønningen	148	1991	1.061 kr.	2,01%	1.081 kr.	593 kr.	13,51%
96166 4 Nord	226	1965	796 kr.	1,04%	803 kr.	1.824 kr.	16,37%
96167 4 Syd	278	1965	782 kr.	3,27%	802 kr.	1.251 kr.	21,94%
96168 4 Række	280	1965	899 kr.	2,30%	920 kr.	1.011 kr.	4,64%
96169 Robinielunden	48	2016	1.073 kr.	0,00%	1.073 kr.	841 kr.	0,00%

*Toften, Galgebakken og Grønningen afregner kollektivt for vand.



Robinielunden