

Vridsløselille Andelsboligforening

Årsberetning 2022





Indhold

Generalforsamling 2023	3
Et begivenhedsrigt år	4
VA's økonomi 2022	5
Grønne regnskaber	6
Godt på vej mod mere bæredygtighed	8
Den vigtige opsparring til fremtiden	10
Udvalg er vejen frem	12
Renoveringer, helhedsplaner og et enkelt nybyggeri	14
Året der gik i afdelingerne	17
VA's afdelinger 2022	20



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: Galgebakken.

Redaktør: Line Nyhuus.

Redaktion: Mads Reddersen Gauguin, Kristian Overby, Marit Rostgaard-Bruun, Younnes Tizar, Emilie Krogh, Stine Lintrup.

Redaktionsudvalg: Vinie Hansen, René Fuglsang, Astrid Hansen.

Vridsløselille Andelsboligforening afholder

Ordinær generalforsamling

Tirsdag den 16. maj 2023 kl. 19.00

i Musikteatret, Sal A, 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 2022
8. Godkendelse af foreningens budget for 2024
9. Indkomne forslag
10. Valg af formand
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 9. maj 2023 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 begivenhedsrigt år

Når vi gør 2022 op, har det været et begivenhedsrigt år på flere fronter. VA kunne fejre sit 75-års jubilæum, som blev markeret på forskellig vis. 2022 blev også året, hvor det første spadestik blev taget på store helhedsplaner. Og ikke mindst er der igen i år sket et ryk i retning af at blive en endnu mere bæredygtig boligorganisation.

Biodiversitet i jubilæumsgave

I anledning af 75-års jubilæet valgte VA's bestyrelse at tilbyde alle boligafdelinger en startpakke i biodiversitet. Det betød, at alle afdelinger fik mulighed for at få et konsulentbesøg med en vurdering af afdelingens biodiversitet og forslag til, hvordan den kan øges.

Fejringen af jubilæet blev desuden markeret den 24. juni med rundture i udvalgte afdelinger og senere med middag for alle afdelingsbestyrelser i VA's boligafdelinger. Vi er glade for den deltagelse og opbakning, som vi oplevede ved arrangementerne.

Regeringens liste over udsatte boligområder

Regeringens liste over udsatte boligområder bliver offentliggjort hvert år den 1. december. I år kunne vi, ligesom sidste år, konstatere, at Bæk- og Fosgården er på listen over forebyggelsesområder. Værre står det desværre til i Greve, hvor Askerød ligger. Afdelingen har de seneste år også været klassificeret som forebyggelsesområde, men kom i år på listen over parallelsamfund.

Vi håber på, at den nye udlejningsaftale med Albertslund Kommune kan fortsætte med at understøtte en god udvikling i Bæk- og Fosgården. Samtidig har VA lavet et udspil til Greve Kommune, hvor der strammes yderligere op på den udlejningsaftale, der er gældende for Askerød. Vi er ærgerlige over, at begge områder fremgår på regeringens lister og arbejder derfor aktivt på, at afdelingerne kommer af listerne igen. Både Bæk- og Fosgården og Askerød er fantastiske bebyggelser, som overordnet er trygge at færdes og bo i.

Nye afdelingsbestyrelser

I år oplevede vi også, at to afdelinger pludselig stod uden afdelingsbestyrelser. Det forekommer heldigvis sjældent. Men når det sker, skal VA's bestyrelse overtage den daglige styring af afdelingerne og sikre fremdrift i de sager, der ikke kan afvente valg af ny bestyrelse. Heldigvis blev der hurtigt indkaldt til nye beboermøder, og både Askerød og Banehegn fik valgt nye afdelingsbestyrelser.

Det er selvsagt vigtigt, at vi passer godt på vores bestyrelser og frivillige i afdelingerne. Uden jeres store arbejde og engagement ville VA ikke være det samme. Jeg vil derfor gerne takke jer alle for den store indsats.

På bestyrelsens vegne

Vinie Hansen
Formand VA



4 Nord



6 Vest

VA's økonomi 2022

Regnskabet for 2022 viser et overskud på 168.347 kr. Beløbet overføres til arbejdskapitalen.

Resultat for 2022

Overskuddet skyldes indtægtsførelse af tidligere foreningsandele, samt at der har været færre udgifter til årsberetning og revision end forudsat i budgettet. Det modsvares delvist af, at der har været en større nettorenteudgift.

Arbejdskapitalen udgør ved udgangen af 2022 9.152.547 kr. inkl. årets resultat. Det svarer til en disponibel arbejdskapital på 1.862 kr. pr. lejemaalsenhed.

VA's bidrag til BO-VESTs administration var i 2022 på 4.099 kr. pr. lejemaalsenhed. Herudover betaler afdelingerne et bidrag til VA, som udgjorde 271 kr. pr. lejemaalsenhed i 2022.

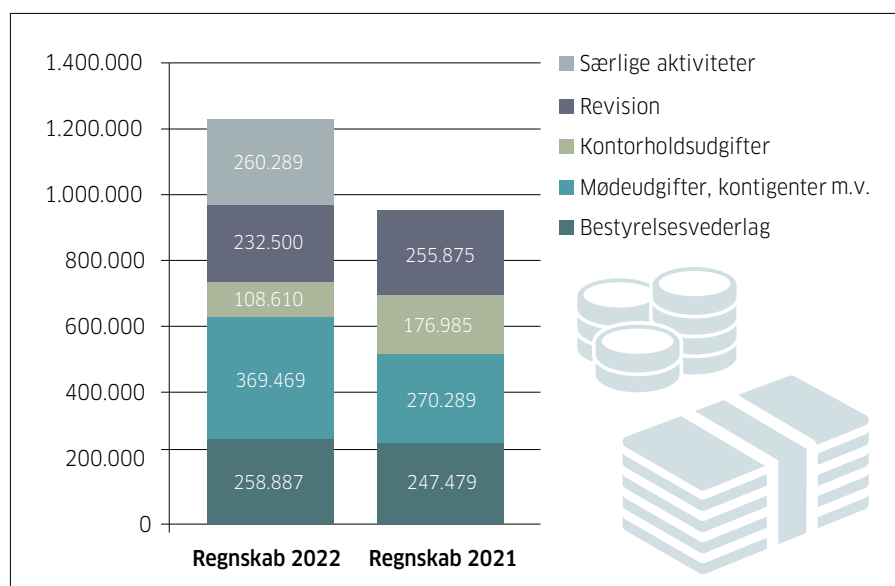
Afdelingerne

I regnskabsåret 2022 har der været overskud i alle 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 2022 generelt været færre udgifter til forsikringer og renovation. Det modsvares dog af, at mange afdelinger har haft flere udgifter til el på fællesarealer.

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.



Grønne regnskaber i VA

VA har vi en lang tradition for at arbejde med grønne regnskaber. Helt tilbage i 1997 begyndte VA at opgøre klimaaftrykket fra forbruget af el, vand og varme. Tidligere blev de grønne regnskaber udarbejdet særskilt for hver afdeling, men siden 2017 er der blevet produceret ét samlet regnskab for alle VA's afdelinger.

Graferne viser afdelingernes forbrug af el, vand og varme for de seneste tre år. Tallene er foreløbige og kan være ændret, når det faktiske regnskab afleveres. Forbruget af varme og el er delt op i etageboliger og tæt/lavt byggeri. Det skyldes, at forbruget for de to boligtyper kan variere markant fra hinanden. Lejligheder i etageboliger lig-

ger typisk meget tæt med delte vægge, og det kræver derfor mindre at varme sådanne boliger op sammenlignet med rækkehuse i tæt/lavt byggeri. Variationen i elforbruget skyldes, at man typisk i etagebyggeri er flere til at dække det samme fællesareal.

Varmeforbrug

Når vi kigger på varmemeforbruget, ses der en klar tendens til, at forbruget i afdelingerne forbliver nogenlunde ens hen over årene. Hvis der ses lidt længere end tre år tilbage, kan vi dog fremhæve 6 Vest, som tilbage i 2016 havde et varmemeforbrug på 152 kWh/m². Det er faldet markant til 96 kWh/m² i 2022, hvilket med høj sandsynlighed skyldes renoveringen af afdelingen, som blev afsluttet i 2018.

Vandforbrug

I vandforbruget ses der en lidt større variation fra år til år på tværs af afdelingerne. Et gennemsnitligt vandforbrug pr. person bør ligge på omkring 100 l/døgn. Kun to afdelinger viser en ned-

adgående tendens i forbruget, og kun to afdelinger ligger under det anbefalede gennemsnit. Det viser et potentiale for at indføre spareinitiativer, der kan sænke forbruget af vand, som set fra et klimamæssigt perspektiv er en umådelig vigtig ressource.

Fælles elforbrug

Det fælles elforbrug omfatter den el, der bliver brugt på eksempelvis fællesarealer, vaskerier, ejendomskontorer samt til udebelysning. Det er tydeligt, at VA's afdelinger hen over den seneste årrække har gjort en masse for at nedbringe det fælles elforbrug. Hvis man går længere tilbage og ser på tallene fra 2017, er forbruget faldet betydeligt i stort set alle afdelinger. I afdelingerne har man generelt fokuseret på at udskifte el-apparater med højt forbrug, hvilket har vist sig gavnligt. Det er fortsat muligt at opnå forbedringer, men det vil kræve en grundigere gennemgang i de enkelte afdelinger. ■

Rådgivning om grønne regnskaber

Hvis der i de enkelte boligafdelinger skulle være et ønske om at arbejde yderligere med de grønne regnskaber, kan BO-VESTS Energi- og Miljøkonsulent bistå med supplerende rådgivning.



Grønningen



6 vest

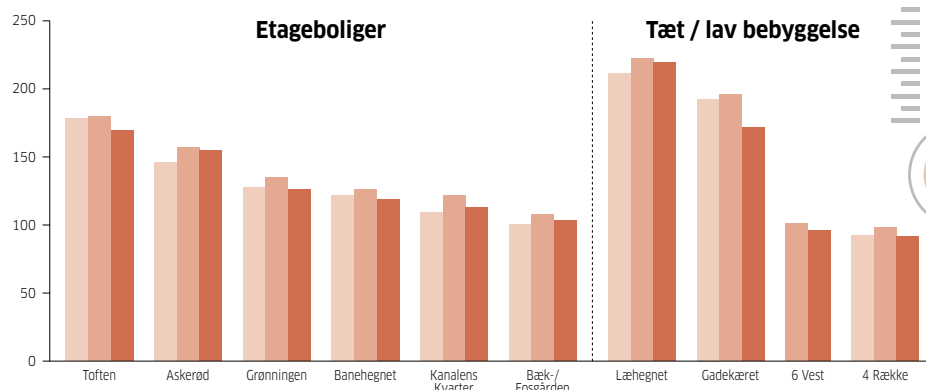
Hvad er et grønt regnskab?

Et grønt regnskab er en form for klimarapportering, der fokuserer på at måle bæredygtigheden i en virksomhed eller forening. Rapporteringen kan omfatte mange forskellige emner. I VA er der særligt fokus på klimaaftrykket fra forbruget af el, vand og varme. Det grønne regnskab har til formål at skabe gennemsigtighed. Når forbruget bliver synligt, kan man bedre tage ansvar for sin miljøpåvirkning og træffe mere bæredygtige beslutninger.

Varmeforbrug

kWh / m²

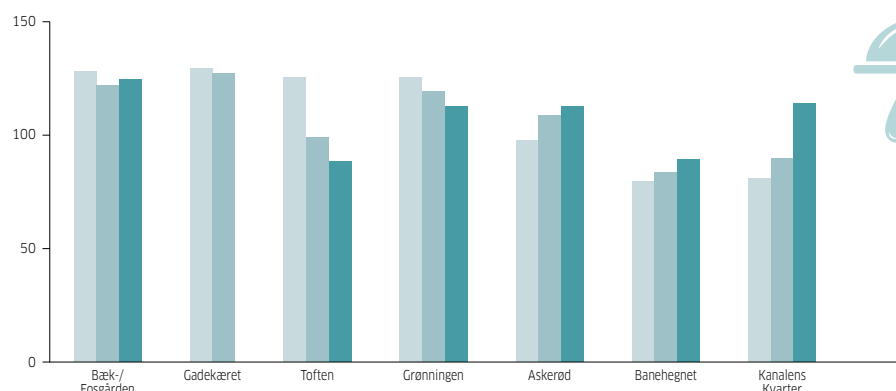
2020 2021 2022



Vandforbrug

liter / beboer / dag

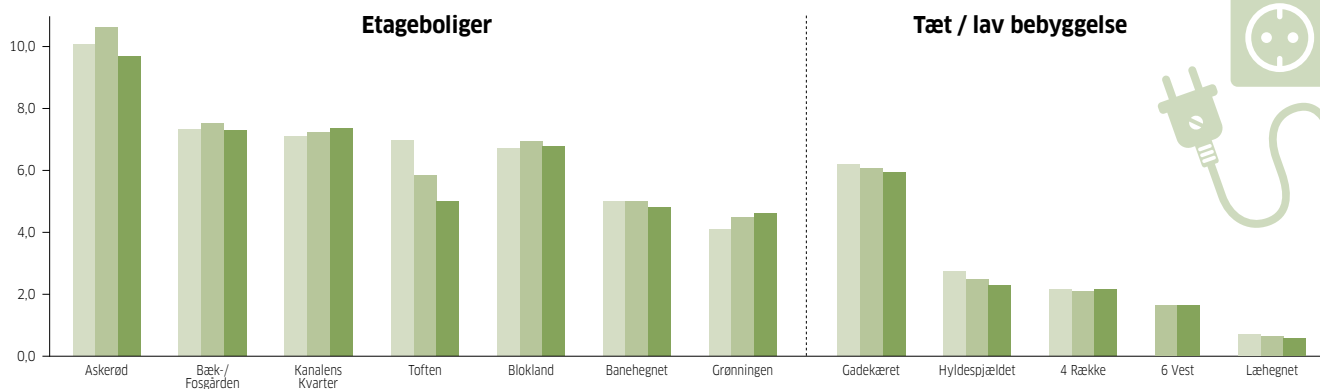
2020 2021 2022



Fælles elforbrug

kWh / m²

2020 2021 2022



Graferne viser kun et udpluk af afdelingerne i VA. Et par afdelinger har haft store renoveringsprojekter med genhusning. Det har påvirket forbruget, og derfor er tallene ikke retvisende, hvorfor de ikke er med. Dertil er de afdelinger, der har direkte forsyning, heller ikke medtaget, da forsyningen på nuværende tidspunkt ikke kan levere forbrugstallene.

Godt på vej mod mere bæredygtighed

VA har vi ambitiøse målsætninger om at blive en mere bæredygtig boligorganisation. Tilbage i 2020 besluttede vi at gøre "verdensmål til hverdagsmål". Helt konkret betyder det, at VA's målsætningsprogram for 2020-2024 bygger på seks af FN's i alt 17 verdensmål. Det forpligter VA til at påtage sig et ansvar og bidrage til at agere mere bæredygtigt til gavn for beboerne og for hele kloden.

Arbejdet med verdensmålene rundt om i VA's afdelinger er i fuld gang. I 2022 har der blandt andet været særligt fokus på at øge biodiversiteten samt

at arbejde henimod etablering af lade-standere til opladning af elbiler rundt om i afdelingerne.

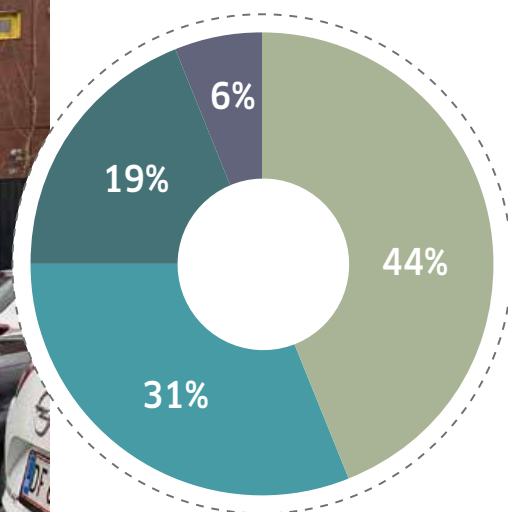
De første ladestandere

Arbejdet med at etablere eller forbedre til ladestandere er en af de helt konkrete handlinger i målsætningsprogrammet, som VA ønsker at foretage for at bidrage til verdensmål nr. 11 - Bæredygtige byer og lokalsamfund. Desuden øger det stigende salg af elbiler helt naturligt efterspørgslen blandt almene beboere på lokale ladeløsninger. Etableringen af ladestandere

er derfor også en nødvendighed, hvis afdelingerne skal forblive attraktive for både nuværende og kommende beboere.

For at skubbe på den udvikling og sikre, at beboerne i VA's afdelinger har mulighed for at træffe et mere klimavenligt valg, understøtter VA økonomisk etableringen af ladestandere i afdelingerne. Samtidig har det for almene boligafdelinger været muligt at søge om midler gennem en grøn pulje fra Transportministeriet. Det har ti afdelinger i VA benyttet sig af. Heraf fik syv afdelinger tilsagn om støtte, mens to afdelinger kom på venteliste.

VA er således allerede kommet langt, og mange afdelinger er i fuld gang med at undersøge mulighederne og behovet blandt beboerne. I en afde-



Status på arbejdet med etablering af ladestandere i VA's afdelinger

- Afventer beslutning i afdelingen
- Nedstemt på beboermøde i afdelingen
- Godkendt på beboermøde i afdelingen
- El-ladestandere etableret i afdelingen

ling er de første ladestandere allerede etableret, mens yderligere tre afdelinger har fået godkendelse af beboermødet. I fem afdelinger er initiativet indtil videre blevet nedstemt. I de resterende syv afdelinger har etablering af ladestandere endnu ikke været oppe til beslutning på et beboermøde. Det betyder dog ikke, at det undersøgende arbejde ikke allerede er igangsat.

En mangfoldig natur

VA har også en målsætning om at øge biodiversiteten, så der kommer mere natur, flere fugle og insekter i afdelingerne. Det skal bidrage til opfyldelsen af verdensmål nr. 15 - Livet på land, som er et af de seks udvalgte verdensmål. Opprioriteringen af biodiversitet handler ikke kun om dyr og planter. Det vil også være med til at skabe gode oplevelser og fællesskaber for beboerne, der kan beundre og mødes i og om naturen helt tæt på deres hjem.

Hvad er en startpakke i biodiversitet?

En startpakke i biodiversitet består af et besøg fra en professionel rådgiver, som kommer ud i afdelingen, laver en analyse og giver 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.

56 %

af VA's afdelinger har startet arbejdet med øget biodiversitet.

For at skyde arbejdet i gang har VA's bestyrelse tilbudt alle afdelinger en startpakke i biodiversitet. Det tilbud har ni afdelinger svarende til 56 procent taget imod. Således er over halvdelen af afdelingerne allerede aktivt i gang med at øge biodiversiteten.

Startpakkerne har resulteret i en masse konkrete ideer og tiltag. Der er blandt andet planer om at så områder med vilde blomster, etablere regnbed og lade græsarealer stå uslået. Nogle afdelinger er allerede så småt i gang med etableringen, mens andre er ved at undersøge finansieringsmulighederne og sikre tilstrækkelig tilslutning blandt beboerne. For selvom startpakkerne er et godt startskud, udgør de udelukkende rådgivning. Afdelingerne skal selv stå for finansiering af anlægsarbejdet og den efterfølgende vedligeholdelse. I skrivende stund er der ved at blive foretaget en opgørelse over anlæggelsen af biodiverse områder i VA's afdelinger. ■



Bæk og Fosgården

Den vigtige opsparring til fremtiden

VA har der hen over de senere år været et øget fokus på afdelingernes opsparring til fremtidig istandsættelse og fornyelse af bygningsdele – også kaldet henlæggelser. Tidligere skulle afdelingerne spare op til 10 års vedligeholdelse af bygningerne. Med den nye bekendtgørelse skal vi spare op til de næste 30 års vedligeholdelse. Det betyder, at der i fremtiden vil være et behov for at spare op til vedligeholdelse af bygningsdele, som ikke tidligere var med i planerne. Desværre har mange afdelinger i VA ikke henlagt tilstrækkeligt. Det betyder, at mange beboere nu vil opleve, at henlæggelsesniveauet skal stige. Sagt med andre ord skal der spares mere op til fremtidig vedligeholdelse.

En gradvis øgning af henlæggelserne

I VA er der derfor stort fokus på, at henlæggelserne fremover står mål med

det kommende behov for istandsættelse og fornyelse i de enkelte afdelinger. Det er dog samtidig altafgørende, at der sker en gradvis øgning af hen-

Fakta om henlæggelser

Henlæggelser er afdelingernes opsparring til vedligeholdelse og fornyelse af de bygningsdele, afdelingen eller ejendommen består af, f.eks. tage, vinduer, døre og facader. Hver afdeling har en vedligeholdelsesplan som beskriver, hvornår hvilke bygningsdele skal istandsættes eller udskiftes. Henlæggelserne skal være sparet op i henhold til den plan.

Formålet med at henlægge er at sikre, at huslejen har en jævn udvikling. Når der er sparet tilstrækkeligt op til vedligeholdelsen af afdelingens bygninger, er der mindre risiko for pludselige store udsving i huslejen, når taget eksempelvis skal skiftes.

læggelsesniveauet, så eventuelt medfølgende huslejestigninger sker jævnt fordelt hen over de kommende år. For at sikre det er der blevet udarbejdet handleplaner for alle afdelinger i VA. I de afdelinger, hvor der er større renoveringsprojekter i gang, bliver handleplanen udarbejdet under renoveringen, eller når den er afsluttet. På den måde bliver alle de nye bygningsdele inkluderet i planerne.

Støtte til helhedsplaner i fremtiden

Helt generelt har VA helhedsplaner i gang, eller på vej, i mange afdelinger. Alle helhedsplaner får stor støtte fra Landsbyggefonden. En støtte der er helt afgørende for, at renoveringerne kan gennemføres. I fremtiden kan VA, ligesom andre boligorganisationer, ikke forvente af få tilsvarende støtte, hvilket kun gør det endnu mere vigtigt at sikre, at afdelingerne sparer nok op.



Toften

Huslejeudvikling og ændring i henlæggelser

Tabellen viser huslejeudviklingen i VA's afdelinger jævnfør budget 2023. Huslejeændringen i henlæggelser viser, hvor stor en andel af den samlede huslejeudvikling, der er udgjort af enten en stigning eller et fald i afdelingens henlæggelser.

Huslejeudviklingen og udviklingen i henlæggelser ser overordnet fornuftig ud. 11 ud af de 16 afdelinger oplever en stigning i henlæggelserne. Heraf oplever 5 afdelinger en stigning, der overstiger den samlede huslejeudvikling. Det fortæller, at besparelser, der er fundet andre steder i budgettet, tilgår henlæggelserne uden at medføre en tilsvarende stigning i huslejen.

Der er dog også afdelinger i VA, som har et fald i henlæggelserne. For 4 Syd ligger forklaringen i den store renovering af afdelingen, som blev afsluttet i 2022. Afdelingen fremstår nu med stort set nye boliger, som betyder, at behovet for at henlægge er mindsket i de kommende år. Huslejestigningen på 4,24 procent og faldet i henlæggelserne er således en konsekvens af renoveringens finansiering.

Henlæggelserne på Galgebakken stiger ikke i 2023. Det skyldes, at den igangværende helhedsplan gør det svært at fastsætte det konkrete behov for henlæggelser. Stort set alle bygningsdele udskiftes i forbindelse med renoveringen. Afdelingen modtager i 2023 retningslinjer for vedligeholdelse og levealder på de nye bygningsdele, hvilket giver de nødvendige forudsætninger for at vurdere behovet til budget 2024. Grønningen, 6 Vest og Læhegnet har alle henlagt deres overskud fra tidligere år. Derfor har de årlige henlæggelser været højere i en periode. Overskuddet er nu afviklet og derfor falder den årlige henlæggelse.

VA vil i de kommende år følge huslejeudviklingen set i forhold til udviklingen i henlæggelser. Det øgede fokus skal sikre, at alle afdelinger sparer mere op til fremtiden, men at det sker gradvist, så huslejen udvikler sig jævnt fra år til år. ■

Afdeling	Huslejeudvikling Budget 2023	Huslejeændring i henlæggelser Budget 2023
Toften	0,00%	0,47%
Læhegnet*	2,36%	-1,36%
Banehegnet	3,04%	2,09%
Kanalens kvarter	2,55%	2,20%
6 Vest*	0,00%	-0,92%
Bløklund	2,36%	0,32%
Bæk/Fosgården	1,20%	0,47%
Galgebakken	0,63%	0,00%
Hyldebjergvej	1,60%	2,23%
Askerød	2,77%	0,24%
Gadekæret	3,13%	0,46%
Grønningen*	1,36%	-1,94%
4 Nord	2,00%	2,14%
4 Syd**	4,24%	-6,39%
4 Række	0,88%	1,37%
Robinielunden	0,00%	1,26%

* Der er et fald i henlæggelser, da der ikke afvikles et overskud fra tidligere år.

** Der er et fald i henlæggelser, da dette er en forudsætning for finansieringen af den afsluttede helhedsplan.





Udvalg er vejen frem

En stolt tradition med udvalgsarbejde er et af kendetegnene ved VA. Mange afdelinger arbejder med en udvalgsstruktur, hvor nogle af afdelingsbestyrelsens kompetencer uddelegeres til forskellige udvalg. På den måde bliver flere beboere involveret og får medbestemmelse.

Også på organisationsniveau bliver der arbejdet i udvalg. I 2021 så to nye

udvalg dagens lys. VA's bestyrelse nedsatte et verdensmålsudvalg og et kontaktudvalg. I 2022 har der for alvor været gang i arbejdet i de to udvalg, som begge har opnået stor tilslutning fra engagerede beboere rundt om i afdelingerne.

At arbejde i udvalg har mange fordele. En

af dem er, at beboerne får mulighed for at involvere sig i netop det, der interesserer dem. Det kan også være forklaringen på den høje repræsentation af afdelinger i de nye udvalg.

81 %

af VA's afdelinger er repræsenteret i kontaktudvalget.

Alt fra solceller til repræsentantskab

Det nye kontaktudvalg er sat i verden for at sikre erfaringsudveksling mellem afdelingerne og for at styrke kontakten mellem organisationsbestyrelsen og afdelingerne. På

møderne i 2022 har udvalgsmedlemmerne blandt andet sikret sig ny viden om langtidsplaner (PPV-planer), opsætning af ladestandere og etablering af solceller i almene boligafdelinger. Organisationsbestyrelsen fik igennem kontaktudvalget også mulighed for at føle stemningen an i forhold til en eventuel overgang fra generalforsamling til repræsentantskab som øverste myndighed i VA. Et emne der umiddelbart ikke var flertal for ude i afdelingerne, og som organisationsbestyrelsen derfor valgte ikke at gå videre med. På den måde har udvalget allerede vist sig at være sit formål værdigt.

Fakta om kontaktudvalget

Formål: Kontaktudvalget skal være med til at styrke kontakten mellem organisationsbestyrelsen og afdelingerne – og skabe fundamentet for en mere udbredt dialog, koordination og vidensdeling mellem afdelingerne. Udvalget skal også bidrage til at øge viden om bestyrelsesarbejdet, så alle bestyrelsesmedlemmer er klædt ordentligt på til opgaven.

Sammensætning: Kontaktudvalget er sammensat af to repræsentanter fra VA's organisationsbestyrelse og en formand/repræsentant fra hver afdelingsbestyrelse i VA's afdelinger.

Møder: Udvalget holder to møder om året.

Medlemmer: Udvalget har 15 medlemmer fra 13 forskellige afdelinger.

Bæredygtighed på dagsordenen

I verdensmålsudvalget er det arbejdet med at gøre FN's verdensmål til hverdagsmål ude i VA's afdelinger, der samler udvalgsmedlemmerne. I løbet af året har udvalget besøgt Biotopia i Albertslund, som er byens centrum for biodiversitet med blandt andet tørkebed, insekthoteller, brændemur, kvashegn, rådnebur, rævegrav, kalkhøj, stenhøj og meget mere. Træregnskaber, fælles el-aftale og kunsten at omsætte de 17 verdensmål til helt konkrete initiativer har også været en del af dagsordenen på møderne. Ikke mindst har verdensmålsudvalget søgt organisationsbestyrelsen om muligheden for, at afdelingerne bliver tilbudt yderligere hjælp til at om-danne udearealerne. Til at realisere det vil afdelingerne få tilbudt konsulent-

Fakta om verdensmålsudvalget

Formål: Verdensmålsudvalget skal hjælpe med at formidle de tiltag, der er beskrevet i VA's handlings- og målsætningsprogram for 2020-2024, så afdelingerne opmuntres til at tage dagsordenen til sig og yde et bidrag. I udvalget kan afdelingerne viden-dele, nytænke, udfordre og inspirere hinanden til at arbejde aktivt med de udvalgte verdensmål ude i boligafdelingerne.

Sammensætning: Verdensmålsudvalget er sammensat af to repræsentanter fra VA's organisationsbestyrelse og repræsentanter fra VA's afdelingsbestyrelser og lokale udvalg. Desuden deltager en repræsentant fra Albertslund Verdensmålscenter.

Møder: Udvalget holder fire møder om året.

Medlemmer: Udvalget har 20 medlemmer fra 11 forskellige afdelinger.

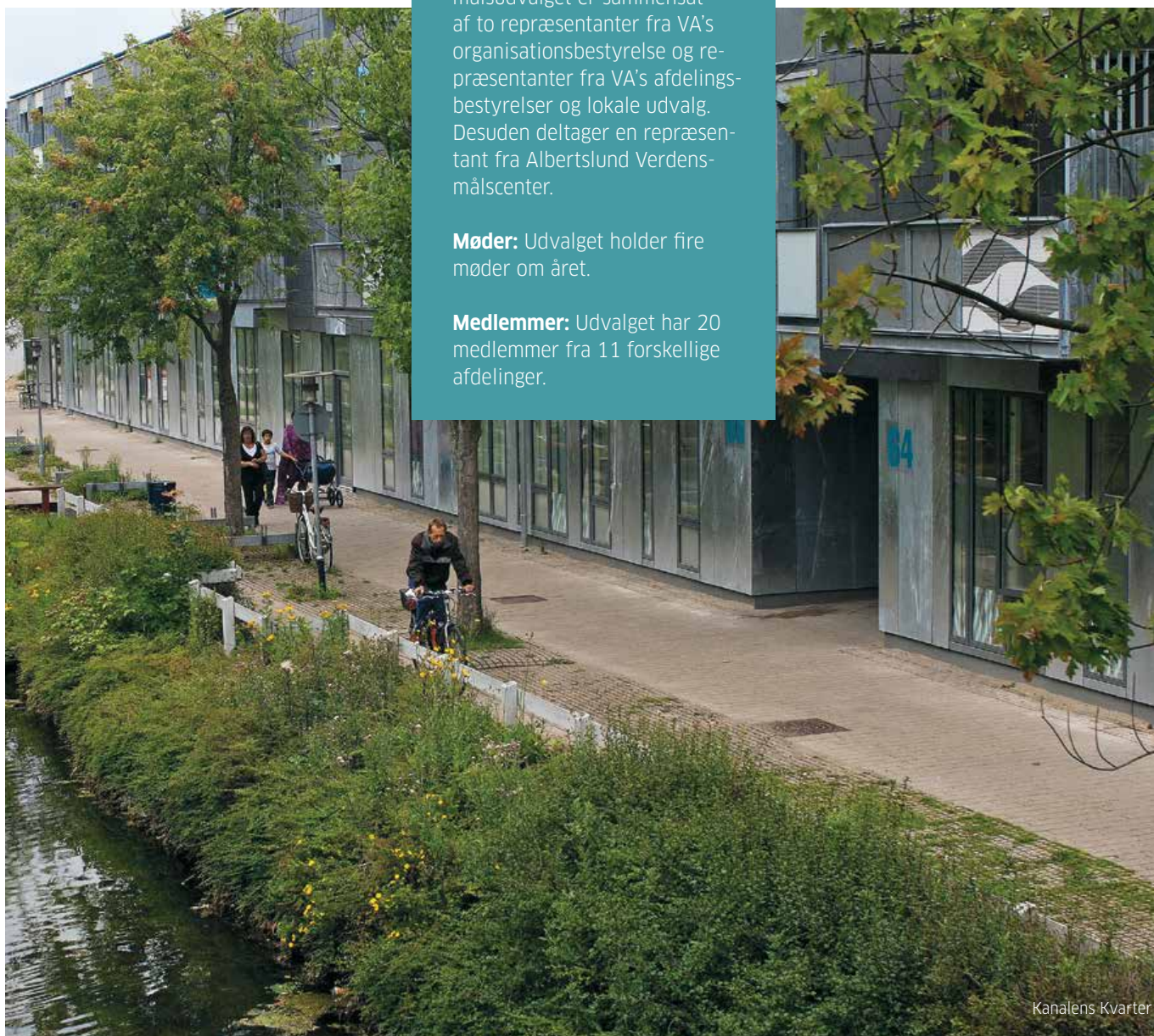
timer, som skal understøtte udarbejdelsen af en ansøgning til Nordea Fondens pulje "Liv i det lokale". Afdelingerne kan igennem puljen opnå et tilskud på maksimalt 200.000 kr. til et konkret projekt på afdelingens udearealer.

Møderne i både verdensmålsudvalget og kontaktudvalget starter gerne med en rundvisning i den afdeling, hvor mødet bliver holdt. På den måde kan

deltagerne både få større indsigt i hinandens afdelinger og tage inspiration med hjem. Udvalgene vil fortsætte arbejdet i 2023 med flere spændende emner på dagsordenen. ■

69 %

af VA's afdelinger er repræsenteret i verdensmålsudvalget.



Renoveringer, helhedsplaner og et enkelt nybyggeri

VA har mange afdelinger bygget i 1960'erne og 1970'erne. De mange års brug slider helt naturligt, og der kommer også nye krav til blandt andet komfort og energiforbedringer. Derfor var 2022 et travlt år med flere store helhedsplaner, renoveringer og opstarten på et enkelt nybyggeri.

Askerød og Grønningen

Selv mindre ombygninger kan gøre en stor forskel for indeklimaet og den grønne omstilling. Det er Askerød og Grønningen gode eksempler på.

I Askerød blev der lavet en prøveopgang med ventilation. Beboerne oplevede en bolig med øget komfort og færre trækgener. Og ventilationsanlæggene sparer så meget strøm, at udskiftningen hurtigt har tjent sig selv ind. Det var derfor let for beboerne at beslutte, at løsningen skulle udbredes til hele afdelingen.

I Grønningen var den gamle varmecentral dimensioneret til, at afdelingen kunne blive væsentligt større, end den endte med at være. Derfor ombyggede man varmecentralen i efteråret 2022. Den nye varmecentral er mere energieffektiv, da varmtvandsbeholderen nu passer til antallet af boliger i afdelingen. Der er også kommet nogle opgraderinger som for eksempel et afkalkningsanlæg, vakumafløfter og vandbehandlingsanlæg. For beboerne betyder det mindre kalk i vandet, at radiatorventilerne ikke skal udluftes så ofte som før og færre bakterier i vandet som for eksempel legionella.

4 Syd og 4 Nord

I maj måned var der taler, helstegt patetgris og livemusik, da mere end 100 fremmødte fejrede, at renoveringen af 291 gårdhavehuse i 4 Syd var færdig efter flere års hårdt arbejde.

4 Nord nærmede sig også sin af-

slutning, da Albertslund Kommune henvendte sig med et stort ønske; et botilbud til unge borgere med en autismediagnose. Derfor er otte gårdhavehuse nu ved at blive bygget om, så de kan huse de nye beboere og tilhørende personalefaciliteter. Der er forventet indflytning i første halvdel af 2023.

Galgebakken og Hyldespjældet kom i gang

2022 blev året, hvor to af de længst igangværende helhedsplaner i VA's historie endelig kom i gang.

I januar 2022 startede renoveringen i Galgebakken, og i november kunne de første beboere flytte hjem igen. Renoveringen af Galgebakken er én af Danmarkshistoriens største med et budget på over 1,5 milliarder kroner. Omkring 180 håndværkere møder hver morgen ind på byggepladsen. Der bliver brugt 50.000 m² parketgulv, lavet 886 badeværelser, udskiftet 7.300 døre og vinduer og opført 200 km. hegn under helhedsplanen. Der er med andre ord tale om en gigantisk stor renovering.

I Hyldespjældet startede renoveringen op i april, og den forventes at være til sensommeren 2024. Under renoveringen bliver der blandt andet ordnet facader, isoleret, og der kommer nyt gulv og skab i entreen. Derudover får beboerne nye skure til udendørs opbevaring, nye varmevekslere samt nye vinduer og hoveddør.

Al begyndelse er svær, og hverken Galgebakken eller Hyldespjældet er desværre nogen undtagelse. I Galgebakken har de første hjemvendte beboere oplevet en række fejl og mangler som problemer med en gulvvarme, der var mede alt for meget, ufærdige stræder, vandskader for de særligt uheldige og manglende internet. Helhedsplanen for Hyldespjældet er inddelt i tre etaper.





Galgebakken



Blokland

Den første del har desværre været ramt af store forsinkelser, da der har været problemer med at få leveret de rigtige varmevekslere. Derudover har tagene vist sig at være i en dårligere

stand, end man havde kunnet forudse fra prøveboligerne.

Der er heldigvis lys for enden af tunnelen. I Galgebakken begynder tilbageflytningerne at gå bedre med

færre fejl og mangler. Også i Hylde-spjældet begynder det at lysne. Hvor beboerne i renoveringens første etape desværre var ramt af forsinkelser, ser tidsplanen for de næste to etaper ud til at holde.

Blokland

I mange år har der været talt om en helhedsplan for Blokland, og i 2022 kunne der endelig sættes to streger under facit. Der er gennemført entreprise-udbud, fundet entreprenør og alle godkendelser er på plads, så renoveringen kan starte i 2023.

I Blokland skal der blandt andet laves rækkehuse, boliger med øget tilgængelighed og tagboliger. Alle lejligheder skal have helt nye facader og altaner. Indvendigt kan beboerne se frem til nye køkkener. Der er tale om en samlet investering på over 500 millioner kroner. Det er et meget stort beløb for afdelingens knap 300 boliger, men heldigvis kan alle arbejderne gennemføres inden for den huslejestigning på cirka tre procent, som blev godkendt af beboerne tilbage i 2017.



Læs mere om VA's helhedsplaner og andre renoveringsprojekter

På BO-VESTs hjemmeside bo-vest.dk kan du læse mere om alle VA's helhedsplaner.

Banehegnet

For snart fem år siden, fik beboerne i Banehegnet nye badeværelser. Siden da, er der opstået problemer med toiletterne, som ikke skyller ordentligt ud.

I løbet af 2022 blev der fundet frem til, at en lille plastikdel med en kampvægt på under 100 gram var årsagen. Plastikdelen skulle faktisk slet ikke have været der, men være taget ud i forbindelse med monteringen af toiletterne. Der er i efteråret 2022 gennemført en gennemgang af samtlige toiletter, hvor plastikdelen er kommet af og toiletterne tjekket. Nu holder toiletterne forhåbentligt mange år igen.



Seniorbofællesskab på Svanegrunden i Albertslund Syd

I 2022 begyndte brikkerne at falde på plads i forhold til opførelsen af et nyt seniorbofællesskab i Albertslund Syd. Seniorbofællesskabet bliver bygget der, hvor den oprindelige Klub Svanen lå.

Klubben er flyttet, og det giver plads til et seniorbofællesskab med 36 nye seniorvenlige boliger med fællesfacili-

teter som gæstelejligheder, fællesrum, vaskeri, udearealer mv. De nye planer indeholder også et nyt beboerhus til deling mellem beboerne i 4 Syd og seniorbofællesskabet.

I 2023 vil der køre en lokalplanproces, og godkendelserne vil forhåbentligt komme på plads. Ambitionen er, at byggeriet kan gå i gang i 2024. ■

Året der gik i afdelingerne

Toften

I Toften har de større vedligeholdelses- og driftsopgaver været sat på pause på grund af den helhedsplan, som er på vej i afdelingen. Dog er der blevet fældet fire store træer på afdelingens udeområder.

Helhedsplanen i Toften er omfangsrig og omfatter blandt andet nye køkkener, nyt tag, nye altaner, nyt varmesystem, gavlisolering og udbedring af betonskader. Der skal etableres 11 boliger med øget tilgængelighed i stuelejlighederne med adgang til terræn. Helhedsplanen forventes at starte i løbet af efteråret 2023.

Læhegnet

I Læhegnet er en helhedsplan på vej. Den rummer blandt andet radonsikring, udskiftning af varmesystem, renovering af lette facadepartier og udskiftning af døre og vinduer. Ansøgningen om støtte fra Landsbyggefonden, også kaldet Skema A, er blevet godkendt.

På Læhegnets udeområder er noget af beplantningen i årets løb blevet omlagt til græsområder.

Banehegnet

I Banehegnet har året, der er gået, stået på almindelige vedligeholdelsesopgaver. Et større projekt med vedligeholdelse af vinduesskodderne og vinduesmaling er rykket til 2023. Projektet forventes at forløbe gradvist i etaper i løbet af 2023. Råderetskataloget er stadig i proces og forventes færdigt i 2023. En ny bestyrelse blev også valgt, da den tidligere gik af på efterårets afdelingsmøde.

Kanalens Kvarter

I Kanalens Kvarter er der i løbet af 2022 plantet grønne planter op af cykelburene samt en frugtlund ud for kanalen på P-2. Der er opsat videoovervågning på p-pladserne og i o-gårdene. Låsene i opgangsdørene er skiftet til Salto nøglebriksystem. I gård 2 er der renoveret kloakker og regnvandsbrønde.

En ny helhedsplan er på vej i afdelingen. Ansøgningen til Landsbyggefonden

er blevet sendt, og den vil blive behandlet i løbet af 2023/2024.

I samarbejde med Albertslund Bibliotek blev der afholdt en spændende foredragsaften med Hans Engell om demokrati.

6 Vest

2022 har stået i vedligeholdelsens tegn for 6 Vest. Det har blandt andet betydet, at der er blevet repareret og malet facader. Havehegnene er også blevet malet. En ny flisebelægning er anlagt i Rugens Kvarter og i Havrens Kvarter. I udeområderne i Rugens Kvarter og Havrens Kvarter er der lavet beplantning, anlagt nye græsplæner, træer, planter, bede og plantekasser. Der er også kommet et nyt bordebenkesæt i afdelingens udeområde.

Blokland

I årets løb i Blokland er der primært udført mindre vedligeholdelsesopgaver,

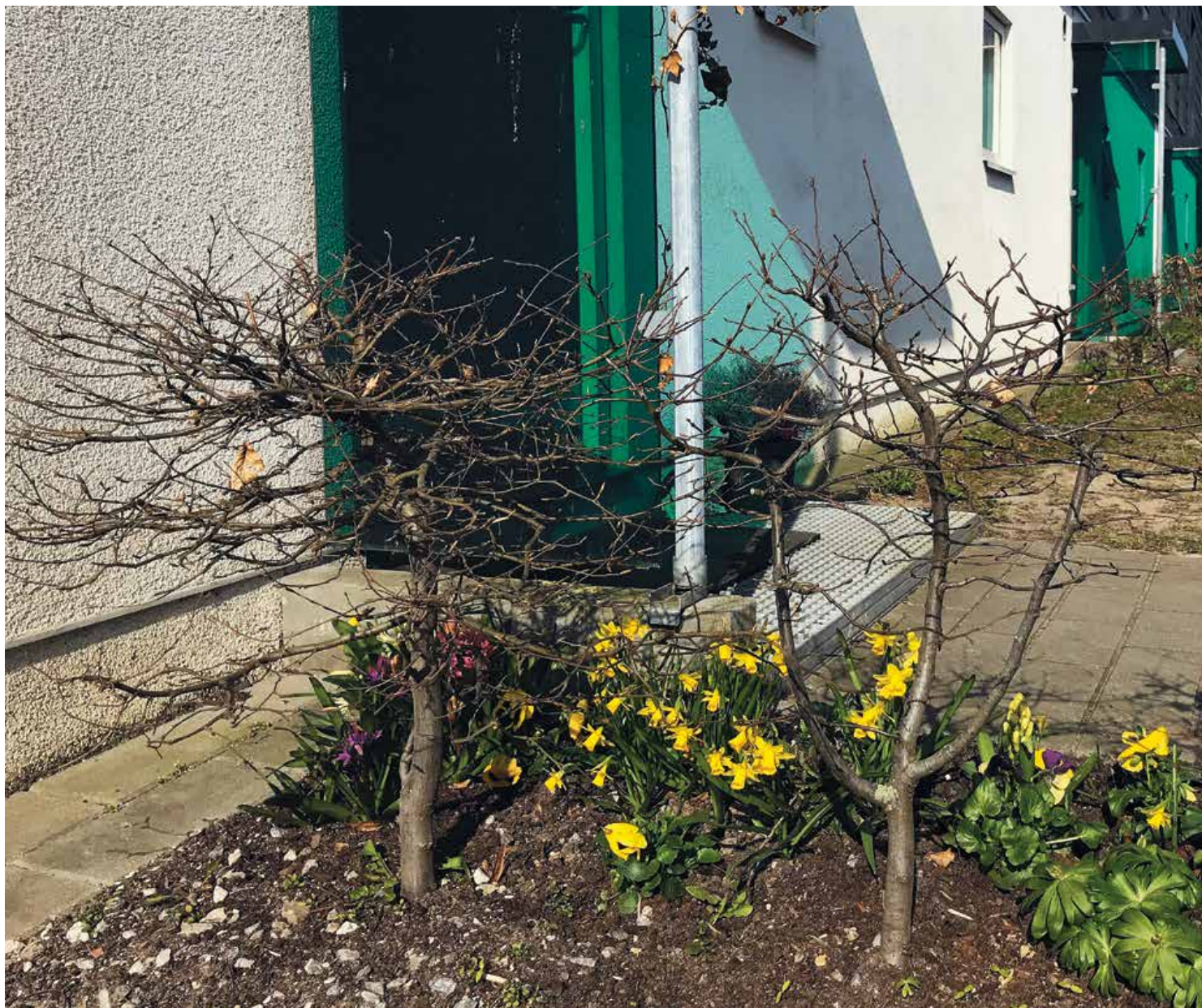
da afdelingen står over for en kommende helhedsplan, som starter op i 2023. Blandt beboerne bliver der set meget frem til at komme i gang med projektet. Gennem hele året har entusiastiske beboere stået for fællesspisning og ikke mindst konceptet "Kaffen er klar", som er en sammenkomst næsten hver uge.

Bæk- og Fosgården

I Bæk- og Fosgården er der ikke udført større vedligeholdelsesopgaver i afdelingen i 2022, da en større helhedsplan afventer. Der arbejdes stadig på, hvad den kommende helhedsplan skal rumme. Afdelingen har indkøbt to nye feje/suge-maskiner, som også skal bruges til vinterberedskab. En ny aftale med et parkeringsfirma er også kommet på plads, og der er monteret "stop" ved alle parkeringsbåse op mod murerne. Der er opsat hoppemure ved parkourbanen og nye topbjælker på gyngestativerne.

Året der er gået, har også budt på





forskellige aktiviteter for beboerne. Der er blevet afholdt frivilliggalla, fastelavn, byggetemadag for unge og juletræstænding.

Galgebakken

I starten af 2022 begyndte totalreningen af Galgebakken. Det betød et større logistikarbejde, da mange beboere skulle genhuses. De første boliger blev taget i brug igen i slutningen af året til trods for, at der stadig var mangler særligt på udearealerne.

Beboerne besluttede på et beboermøde i juni at genbruge et prøvehus til at bygge en tilbygning til beboerhuset. Bygningen skal bruges til værksted, udlånskontor og som et ekstra beboerlokale. Byggeprojektet forventes at blive sat i gang i løbet af 2023. I efteråret

blev samtlige gamle husnumre ændret til nye husnumre, så de nu er i overensstemmelse med adresseloven. Det gør det muligt at finde den rigtige adresse via GPS.

Hyldespjældet

I 2022 startede Hyldespjældet op med første etape af helhedsplanen, som omfatter nye tage, vinduer, døre og nye skure med grønne tage. Projektet med ladestandere kom også i mål efter godkendelse på beboermødet. Beboerne kan nu lade deres elbiler på afdelingens parkeringsplads. I første omgang er der plads til to elbiler, men efterhånden som der kommer flere elbiler til, kan antallet øges til 20.

Hyldespjældet fik i oktober international anerkendelse ved en stor bolig-

konference i Berlin, hvor "Klaus Novy prisen" skulle uddeles. Her var de store fokuspunkter klimaindsats og beboerdeltagelse og Hyldespjældet fik en 2. plads. I samarbejde med det grønne udvalg, er der blevet sat tulipanløg i flere græsplæner, hvor 5-10.000 tulipaner vil spire i foråret.

Askerød

I Askerød blev pilotprojektet med nyt ventilationsanlæg færdiggjort i to prøveblokke. Det har resulteret i store besparelser på elregningerne. VA's jubilæumsgave til øget biodiversitet blev sat i gang og Opland Landskabsarkitekter har lavet et forslagskatalog, som Askerøds Miljøudvalg er i gang med at gennemgå. I november var der ekstraordinært beboermøde i kalenderen. Her blev der



valgt en ny afdelingsbestyrelse, efter den tidligere bestyrelse var gået af. Traditionen tro blev den årlige børnefest afholdt, hvor de mange forskellige aktiviteter var en stor succes blandt børnene. I maj blev der afholdt EID-fest med god mad og musik.

Gadekæret

I Gadekæret blev der i 2022 fortsat arbejdet på en renovering af ventilationsanlæggene, som forhåbentligt kan gennemføres i 2023. Der er undersøgelser i gang med henblik på at sætte en helhedsplan 2 eller tilsvarende i gang. I Sættergården blev legepladsen udskiftet til glæde for børnene i afdelingen. Året der er gået, har også budt på forskellige aktiviteter for beboerne. Der er blevet afholdt et Sankt Hans-

arrangement, en bakketur for både børn og voksne samt et halloween- og julearrangement.

Grønningen

Grønningen har i årets løb fået en ny varmecentral, der er halv så stor som den gamle. Det betyder, at der ikke skal varmes lige så meget vand op, hvilket på sigt vil betyde besparelser for beboerne. Opland Landskabsarkitekter har i 2022 været forbi for at besigtige afdelingen. Det har resulteret i en rapport med forslag til, hvordan afdelingen kan øge biodiversiteten i udeområderne.

4 Nord

I 4 Nord nærmede renoveringen sig sin afslutning, hvilket betød, at mange beboere blev budt velkommen hjem i deres nyrenoverede boliger i løbet af 2022. Arbejdet med udeområderne kom så småt i gang med et særligt fokus på biodiversitet. Opland Landskabsarkitekter har været forbi afdelingen for at vurdere potentialet for biodiversitet. På den baggrund har 4 Nord modtaget en rapport med forslag til, hvordan biodiversiteten kan øges.

4 Syd

4 Syd har været igennem en omfattende helhedsplan, som kom til sin af-

slutning i 2022, hvor de sidste beboere kunne flytte tilbage til deres nyrenoverede boliger. Et projekt med etablering af ladestander er sat i gang, efter det blev godkendt på et beboermøde i starten af året. Der forventes at blive etableret i alt 2 gange 10 ladestander på afdelingens parkeringspladser. I 4 Syd har der ligesom i flere andre afdelinger været besøg af Opland Landskabsarkitekter, som har analyseret potentialet for biodiversitet.

Ikke mindst bød sommeren på fest for beboerne for at fejre byggesagens afslutning.

4 Række

2022 har stået på renovering af udeområderne i 4 Række. Legepladserne er blevet renoveret, og der er blevet beplantet i udeområderne. Også i 4 Række har beboerne godkendt et projekt, som omfatter etablering af 2 gange 10 ladestander til elbiler.

En række andre projekter forventes at blive sat i gang i de kommende år. Et af projekterne er at få anlagt et vejrkompenseringsanlæg, der tilpasser og regulerer den temperatur, som boligernes varmeanlæg bruger. Andre projekter på tapetet er en udvidelse af beboerhuset og udskiftning af plankeværker. ■

VA's afdelinger 2022

Afdeling	Antal boliger	Opførelsesår	Husleje pr. 31. december 2022	Stigning / fald i husleje	Husleje pr. 1. januar 2023	Henlæggelse planlagt og periodisk vedligeholdelse saldo pr. m²	Fraflytning i % i 2022
96151 Toften	98	1950	887 kr.	0,00%	887 kr.	1.353 kr.	16,32%
96152 Læhegnet	21	1960	921 kr.	2,36%	943 kr.	1.323 kr.	9,52%
96153 Banehegnet	192	1962	826 kr.	3,04%	851 kr.	1.131 kr.	7,81%
96155 Kanalens Kvarter	254	1968	979 kr.	2,55%	1.004 kr.	719 kr.	10,24%
96156 6 Vest	263	1967	1.049 kr.	0,00%	1.049 kr.	454 kr.	3,04%
96157 Blokland	303	1970	914 kr.	2,36%	936 kr.	1.161 kr.	16,50%
96158 Bæk-/Fosgården	226	1971	632 kr.	1,20%	640 kr.	1.158 kr.	1,33%
96159 Galgebakken Supplementsrum	634 69	1974	1.006 kr.	0,63%	1.013 kr.	465 kr.	12,03% 4,35%
96160 Hyldeespjældet Supplementsrum	304 79	1976	969 kr.	1,60%	985 kr.	2.956 kr.	8,55% 18,99%
96161 Askerød	676	1975	916 kr.	2,77%	941 kr.	742 kr.	7,25%
96162 Gadekæret Supplementsrum	583 70	1978	953 kr.	3,13%	983 kr.	186 kr.	5,15% 18,57%
96165 Grønningen	148	1991	1.081 kr.	1,36%	1.097 kr.	607 kr.	12,16%
96166 4 Nord	226	1965	803 kr.	2,00%	819 kr.	1.686 kr.	23,00%
96167 4 Syd	291	1965	1.153 kr.	4,24%	1.202 kr.	1.179 kr.	12,03%
96168 4 Række	280	1965	920 kr.	0,88%	928 kr.	1.266 kr.	3,92%
96169 Robinielunden	48	2016	1.073 kr.	0,00%	1.073 kr.	872 kr.	0,00%



Hyldeespjældet