



# VRIDSLØSELILLE ANDELSBOLIGFORENING

## Ordinær generalforsamling

Tirsdag den 19. maj 2026 kl. 19.00

Musikteatret, Storebio

Bibliotekstorvet 1-3, Albertslund

## Program

18.40-19.00 Indskrivning

19.00- Generalforsamling

## Dagsorden

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 2025
8. Godkendelse af foreningens budget for 2027
9. Indkomne forslag
10. Valg af bestyrelsesmedlemmer
11. Valg af suppleanter
12. Valg af revisor
13. 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: Sygesikringsbevis/sundhedsbevis eller dokumentation for betalt husleje.

## Forslag

Ønsker du at stille et forslag til generalforsamlingen, skal det være BO-VEST i hænde senest den 5. maj kl. 10.

## Materiale

Fra den 12. maj 2026 vil materialet til generalforsamlingen være tilgængeligt på [bo-vest.dk](http://bo-vest.dk). Desuden kan materialet hentes hos BO-VEST eller på ejendomskontorerne inden for normal åbningstid.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen

**VRIDSLØSELILLE ANDELSBOLIGFORENING**



# VRIDSLØSELILLE ANDELSBOLIGFORENING

Afholder

## Ordinær generalforsamling

Tirsdag den 19. maj 2026 kl. 19.00

i Musikteatret, Storebio

Bibliotekstorvet 1-3, Albertslund

### Program

18.40-19.00 Indskrivning

19.00- Generalforsamling

### Dagsorden

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 2025
8. Godkendelse af foreningens budget for 2027
9. Indkomne forslag
10. Valg af bestyrelsesmedlemmer
11. Valg af suppleanter
12. Valg af revisor
13. Eventuelt

### Forslag

Ønsker du at stille et forslag til generalforsamlingen, skal det være BO-VEST i hænde senest den 5. maj 2026 kl. 10.00.

### Materiale

Fra den 12. maj 2026 vil materialet til den ordinære generalforsamling være tilgængeligt på BO-VESTS hjemmeside [bo-vest.dk](http://bo-vest.dk).

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



### 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: sygesikringsbevis/ sundhedsbevis eller dokumentation for betalt husleje.

### Fælles transport fra Greve og Ishøj

Til de beboere, der ønsker transport fra Greve og Ishøj, beder vi om tilmelding på ejendomskontoret eller til BO-VEST, senest den 12. maj 2026. Man kan kun påregne transport, hvis man er tilmeldt på forhånd.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen

**VRIDSLØSELILLE ANDELSBOLIGFORENING**

Vridsløselille Andelsboligforening

VA's ordinære generalforsamling  
den 19. maj 2026

**Pkt. 1 Godkendelse af  
forretningsorden for  
generalforsamlingen**

# FORRETNINGSORDEN

## for VRIDSLØSELILLE ANDELSBOLIGFORENINGS GENERALFORSAMLING

Som retningslinjer for afholdelse af generalforsamling i VA gælder sammen med VA's vedtægter følgende bestemmelser:

### Generalforsamlingens beslutningskompetence

1. Generalforsamlingen er VA's øverste myndighed.
2. Generalforsamlingen fastsætter gennem vedtagelse af et målsætningsprogram og handlingsprogrammer de rammer, der skal gælde for VA's udvikling og organisation.
3. Generalforsamlingen træffer beslutning om følgende forhold
  - 1) Hvorvidt VA helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører, herunder af en almen administrationsorganisation.
  - 2) Valg af revisor.
  - 3) Organisationens byggepolitik.
  - 4) Grundkøb.
  - 5) Iværksættelse af nyt byggeri.
  - 6) Erhvervelse eller salg af organisationens ejendomme.
  - 7) Væsentlig forandring af organisationens ejendomme.
  - 8) Ændring af vedtægterne.
4. Generalforsamlingen godkender VA's vedtægter, årsregnskab og beretning.
5. Generalforsamlingen har d. 19. maj 2016 besluttet at delegere kompetencen til at godkende afdelingernes regnskaber til organisationsbestyrelsen jf. VA's vedtægter §7 stk. 6.

Generalforsamlingen har d. 26. september 2017 besluttet at delegere kompetence til VA's organisationsbestyrelse om beslutninger, der omhandler VA's vedtægters §7, stk. 5, nr. 1-4, om:

- 1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
- 2) Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
- 3) Grundkøb.
- 4) Iværksættelse af nyt byggeri.

Generalforsamlingen træffer beslutning om følgende forhold vedrørende afdelingerne:

- 5) Nedlæggelse af en afdeling.
- 6) Fælles beboermøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger, jf. VA's vedtægter § 20, stk. 2.

6. Generalforsamlingen kan beslutte at delegere kompetencen på et eller flere af de områder, der er nævnt i denne forretningsordens pkt. 5, til organisationens bestyrelse.

7. Generalforsamlingen kan til enhver tid beslutte, at en kompetence, som udøves af VA's bestyrelse, skal udøves af generalforsamlingen.
8. Formanden og seks bestyrelsesmedlemmer samt tre suppleanter vælges direkte af generalforsamlingen.

### **Adgang til generalforsamlingen**

9. Adgang til generalforsamlingen har medlemmer af VA og disses myndige husstandsmedlemmer, samt ansatte. Deltagelse er ikke betinget af, at der forud er løst adgangskort til generalforsamlingen.
10. Ved indtjekning skal deltagerne forevise huslejekvittering, huslejekontrakt eller gældende sygesikringsbevis som dokumentation.
11. Der udleveres to stemmesedler pr. husstand til den første, der møder fra husstanden, og udleveringen markeres med to krydser i beboerlisten, som dokumentation for udleveringen.  
Udlevering af stemmesedler må ikke ske under afstemning.

### **Generalforsamlingens afholdelse**

#### *Dagsorden*

12. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned. Dagsordenen for generalforsamlingen skal omfatte følgende punkter:
  - 1) Valg af dirigent.
  - 2) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder opfølgning af det på generalforsamlingen vedtagne handlingsprogram og om foreningens administrative forhold, for det senest forløbne år.
  - 3) Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning.
  - 4) Forelæggelse af foreningens budget for det følgende år til endelig godkendelse.
  - 5) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
  - 6) Valg af formanden for bestyrelsen, for så vidt denne afgår.
  - 7) Valg af andre bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
  - 8) Valg af revisor.
  - 9) Eventuelt.
13. Generalforsamlingen vælger to dirigenter, der leder forhandlingerne og afstemningerne i overensstemmelse med dagsordenen og påser, at vedtægterne og denne forretningsorden overholdes.
14. Generalforsamlingen vælger en stemmeudvalgsformand, hvis opgave der er at sikre, at afstemninger foregår retmæssigt.

15. Generalforsamlingen vælger en referent, der refererer de truffne beslutninger og det nøjagtige resultat af afstemninger samt udarbejder et kort referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenterne og formanden.

Referatet skal gøres tilgængeligt for beboerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse. Dog hvis der skal holdes en ekstraordinær generalforsamling umiddelbart efter den ordinære, skal referatet være tilgængeligt 1 uge efter generalforsamlingens afholdelse.

#### *Taleret – begæring af ordet*

16. Taleret og ret til at få et angivet emne behandlet på dagordenen har enhver, der ifølge denne forretningsordens pkt. 9 har adgang til generalforsamlingen (medlemmer af VA og disses myndige husstandsmedlemmer, samt ansatte). Dog skal forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for den ordinære generalforsamling, være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før generalforsamlingen.
17. Hvis nogen ønsker ordet, skal en seddel afleveres til dirigenterne med oplysning om navn og den afdeling, vedkommende kommer fra. Taletiden er ubegrænset, indtil dirigenten eller generalforsamlingen eventuelt fastsætter en begrænsning. Indlæg og forslag til et punkt på dagsordenen kan ikke fremsættes, efter at debatten om det pågældende punkt er afsluttet.

#### *Stemmeret*

18. Stemmeret har kun bolighavende medlemmer og disses myndige husstandsmedlemmer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

#### *Afstemning*

19. Beslutning træffes af de tilstedeværende stemmeberettigede ved almindeligt stemmeflertal.  
Forslag om ændring af vedtægterne eller opløsning af VA kan kun vedtages, hvis halvdelen af de stemmeberettigede er mødt, og 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end halvdelen mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 2 uger efter den første generalforsamling. På denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte stemmeberettigede - vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.
20. Når 1/3 af de tilstedeværende stemmeberettigede forlanger det, skal afstemningen være skriftlig. Dog ved personvalg foretages altid skriftlig afstemning.
21. Detaljer i forbindelse med afstemning:
  - Ved afstemninger bliver dørene lukket, og alle skal sidde ned.
  - Ved afstemninger nævner dirigenterne, hvad der skal stemmes om – og hvis der er flere emner, oplyses, at der stemmes om det mest vidtgående først.
  - Ved afstemning orienterer dirigenterne om, hvilken stemmeseddel der skal anvendes.

- Stemmesedler kan om nødvendigt byttes hos dirigenterne
- Forlades mødet inden afstemningen, skal stemmesedler afleveres til BO-VESTs personale eller dirigenterne.
- Stemmesedlerne må ikke gives til andre eller efterlades i lokalet.

#### Afstemning ved håndsoprækning

- Afstemning ved håndsoprækning foregår med en stemmeseddel i hver hånd.

#### Skriftlig afstemning

- Der må højst afleveres 2 stemmer pr. lejemaal til stemmeurnen.
- Kun stemmesedler med det af dirigenten angivne nummer er gyldige
- Stemmerne optælles og opføres på optællingslister, som afleveres til dirigenterne.
- Alle stemmesedler gemmes i lukkede kuverter indtil 3 måneder efter generalforsamlingen

### Valg

22. Ved valg af formand gælder, at såfremt der kun foreslås en kandidat, betragtes vedkommende som valgt uden afstemning.
23. Såfremt der ved valg af bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter foreslås flere kandidater, end der er poster, vælges de, der ved skriftlig afstemning opnår flest stemmer. Hvis flere kandidater opnår lige mange stemmer, foretages omvalg. Er der herefter fortsat stemmelighed, foretages lodtrækning.  
Valg af medlemmer og suppleanter foretages som to valg handlinger.
24. Afstemningsprocedure ved valg:  
Ved valg af bestyrelse beslutter generalforsamlingen, hvilke af følgende afstemningsprocedurer, der skal gælde:
- a) Hver af de fremmødte stemmeberettigede afgiver op til det antal stemmer, der svarer til det antal medlemmer/suppleanter, der skal vælges (eksempel: Der skal vælges 3 medlemmer/suppleanter. Der kan stemmes på 1, 2 eller 3 kandidater).
- b) Hver af de fremmødte stemmeberettigede afgiver det antal stemmer, der svarer til det antal medlemmer/suppleanter, der skal vælges (eksempel: Der skal vælges 3 medlemmer/suppleanter. Der skal stemmes på 3 kandidater).**

#### **Ændring af forretningsordenen**

25. Ændringer i denne forretningsorden kan foretages af generalforsamlingen ved almindeligt stemmeflertal.

#### **Ikrafttræden**

26. Denne forretningsorden træder i kraft efter generalforsamlingens vedtagelse.

Vinie Hansen  
Bestyrelsesformand

Vridsløselille Andelsboligforening

VA's ordinære generalforsamling  
den 19. maj 2026

## **Pkt. 6 Årsberetning 2025**

Vridsløselille Andelsboligforening

# Årsberetning 2025





Banehegnet

## Indhold

Generalforsamling 2026 .....	3
Indledning .....	4
VA's økonomi 2025 .....	5
AlmenKompass - Et fælles udgangspunkt for en mere bæredygtig boligforening. ....	6
Vi sparer op, så huslejen ikke løber løbsk. ....	8
Status på VA's målsætnings- og handlingsprogram. ....	10
Når natur og fællesskab går hånd i hånd .....	12
Positiv udvikling i Askerød og Bæk-/Fosgården ...	14
Året der gik i afdelingerne. ....	15
VA's afdelinger 2025 .....	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:** Blokland

**Redaktør:** Anna Gunnarsson Nolsøe

**Redaktion:** Mads Reddersen Gaguin, Anders Lorenzen, Kristian Overby og Marit Vicki Rostgaard-Bruun.

**Redaktionsudvalg:** Vinie Hansen, René Fuglsang.



# Vridsløselille Andelsboligforening afholder

## Ordinær generalforsamling

Tirsdag den 19. maj 2026 kl. 19.00

i Musikteatret, Storebio, 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 2025
8. Godkendelse af foreningens budget for 2027
9. Indkomne forslag
10. Valg af bestyrelsesmedlemmer
11. Valg af suppleanter
12. Valg af revisor
13. 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 12. maj 2026 vil materialet til den ordinære generalforsamling være tilgængeligt på BO-VESTs hjemmeside [bo-vest.dk](http://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](mailto:bo-vest@bo-vest.dk)



# Indledning

2025 har i høj grad været et udviklingsår for VA. Vi har taget vigtige skridt i arbejdet med at gennemføre en række renoveringsprojekter, som fortsat er et centralt omdrejningspunkt for organisationen. Samtidig har vi styrket vores fokus på, hvordan beboerdemokrati og fællesskab kan udvikles på tværs af VA's afdelinger. Parallelt hermed har vi videreført indsatsen for at sikre en robust økonomi og fremtidssikre vores boligafdelinger gennem målrettede henlæggelser.

Udviklingen har ikke kun handlet om mursten og økonomi, men også om samarbejde. Vi har arbejdet målrettet med at styrke erfaringsudvekslingen og sammenhængskraften på tværs af organisationen. Det tværgående samarbejde er en afgørende forudsætning for, at vi kan lykkes både med den daglige drift og den langsigtede udvikling af VA.

## Udvalgene driver udviklingen i VA

Kontaktudvalget og Verdensmålsudvalget har også i år spillet en central rolle i udviklingen af VA's strategiske retning. Kontaktudvalget har været et vigtigt bindeled mellem afdelingsbestyrelserne, administrationen og VA's bestyrelse, og udvalgets møder og drøftelser har bidraget til en styrket dialog og koordination på tværs af organisationen. Verdensmålsudvalget har i løbet af året sat

fokus på bæredygtighed i praksis ved at omsætte FN's Verdensmål til lokale handlinger. Arbejdet har understøttet den grønne retning i VA og skabt rammer for, at beboere kan engagere sig i både miljø- og fællesskabsorienterede indsatser.

## Fælles læring og inspiration ved konference om beboerdemokrati

I oktober afholdt VA en konference om beboerdemokrati, hvor afdelingsbestyrelsesmedlemmer, udvalgsmedlemmer og frivillige deltog i en dag med oplæg, dialog og erfaringsudveksling. Konferencen satte fokus på, hvordan beboerdemokratiet kan udvikles og styrkes i en tid, hvor både VA og den almene sektor står overfor udfordringer og nye muligheder.

Gennem oplæg, spørgsmål og gensidig inspiration udtrykte deltagerne stor opbakning til at fastholde beboernes beslutningskompetence og styrke udviklingen af beboerdemokratiet, så det fortsat er relevant, levende og tilgængeligt for flere. Konferencen blev dermed ikke blot en erfaringsudveksling, men et afsæt for nye idéer og fornyet motivation til at styrke engagementet i VA's boligafdelinger.

## Ungedemokrati i Askerød

Den motivation og de perspektiver, der kom frem på konferencen, afspejler sig også i de konkrete initiativer, VA arbej-

der med. Blandt andet pilotprojektet om ungedemokrati i Askerød, som for alvor er gået i gang. Formålet med projektet er at give unge mellem 14 og 17 år en reel platform for indflydelse, hvor de kan formulere deres egne perspektiver på trivsel, aktiviteter og udviklingen i boligområdet. For at sikre en stærk forankring samarbejder projektet tæt med både afdelingsbestyrelsen, driften og de boligsociale medarbejdere i Askerød. I VA tror vi på, at inddragelsen af unge er et vigtigt skridt mod et mere levende og inkluderende beboerdemokrati. Erfaringerne fra projektet vil være værdifulde i det videre arbejde med at styrke demokratiske deltagelsesformer i hele VA.

## Kommunalvalg og nyt samarbejde i Albertslund

Årets kommunalvalg førte til borgmesterskifte i Albertslund, hvilket markerer begyndelsen på en ny fase i samarbejdet mellem kommunen og VA. Vi ser frem til at indlede et godt og konstruktivt samarbejde med både den nye borgmester og den nye kommunalbestyrelse, og vi glæder os til at videreudvikle de fælles indsatser for vores boligområder. Et solidt og konstruktivt samarbejde med kommunen er afgørende for udviklingen af vores boligområder, både socialt, økonomisk og fysisk.

## Tak til alle, der har bidraget til VA's aktiviteter i 2025

Det forgangne år har vist, at udvikling i VA skabes i fællesskab. De fremskridt, vi har gjort i løbet af året, er resultatet af et stort engagement fra mange sider.

Afslutningsvis skal der lyde en stor tak til alle beboere, frivillige, samarbejdspartnere og medarbejdere, som gennem året har bidraget med tid, engagement og idéer. Jeres indsats er afgørende for, at vi sammen kan videreudvikle VA og skabe levende, trygge og bæredygtige boligområder.

Vinie Hansen  
Formand  
Vridsløselille Andelsboligforening





Regnskabet for 2025 viser et overskud på 552.542 kr. Beløbet overføres til arbejdskapitalen.

### Resultat for 2025

Overskuddet skyldes primært færre personaleudgifter samt flere renteindtægter. Dette modsvares delvist af flere udgifter til møder, IT-licenser og nyhedsbreve.

Arbejdskapitalen udgør ved udgangen af 2025 11.013.898 kr. inkl. årets resultat. Det svarer til en disponibel arbejdskapital på 2.273 kr. pr. lejemålsenhed.

VA's bidrag til BO-VEST's administration var i 2025 på 4.304 kr. pr. lejemålsenhed. Herudover betaler afdelingerne et bidrag til VA, som udgjorde 453 kr. pr. lejemålsenhed i 2025.

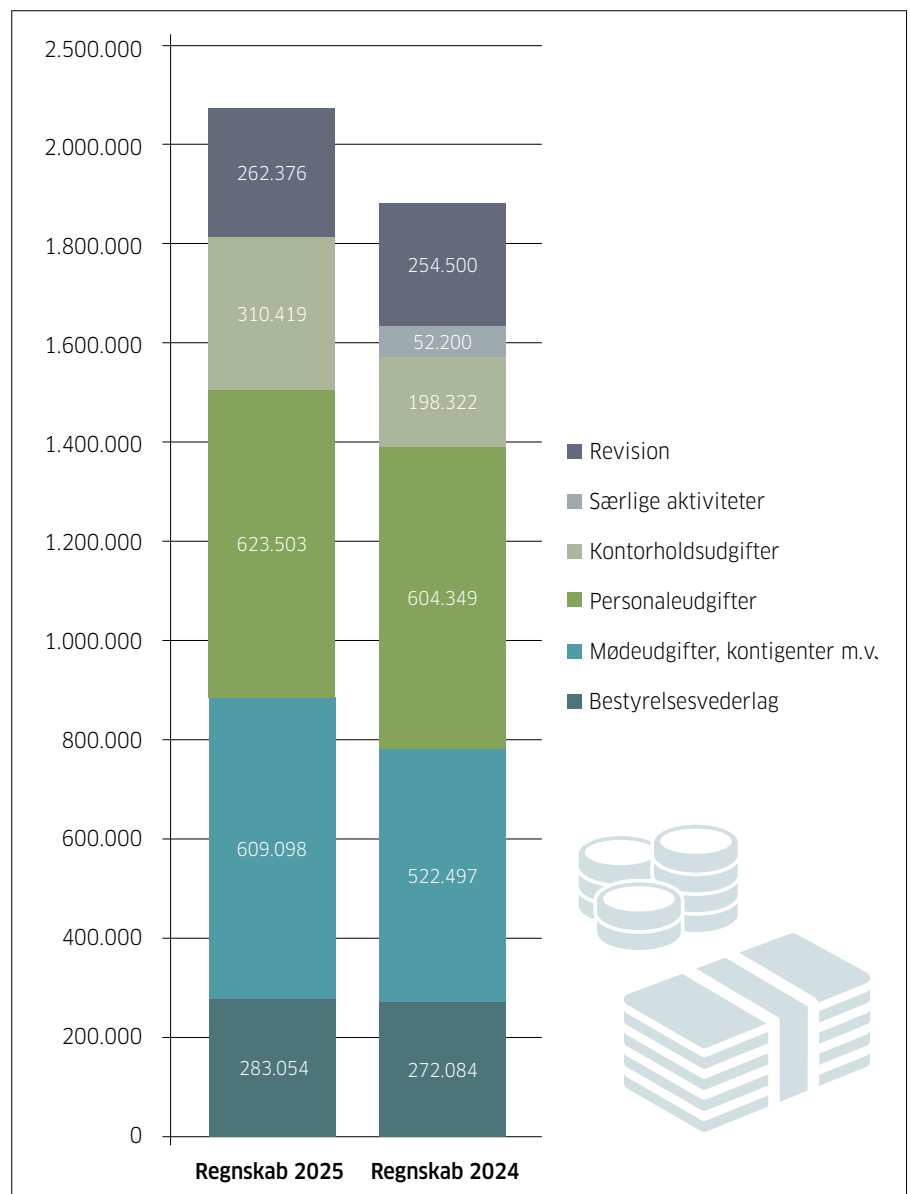
### Afdelingerne

I regnskabsåret 2025 har der været overskud i 15 af VA's 16 afdelinger.

Resultaterne i afdelingerne skyldes en række forskellige forhold. Fælles for flere afdelinger er dog, at de har haft færre udgifter til ejendomsskatter, renholdelse og almindelig vedligeholdelse samt flere renteindtægter.

I regnskaberne for de enkelte afdelinger fremgår det på hvilke poster, der er afvigelser fra budgettet. Regnskaberne kan hentes på de enkelte ejendomskontorer eller i administrationen.

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





# AlmenKompas – Et fælles udgangspunkt for en mere bæredygtig boligforening

**F**or VA er det afgørende at have et klart og retvisende billede af boligforeningens klimaaftryk.

En væsentlig del af dette aftryk stammer fra det fælles forbrug af vand, varme og el i boligafdelingerne – og netop derfor er det ikke nok blot at sætte indsatser i gang. Det er mindst lige så vigtigt at kunne følge dem tæt, opgøre resultaterne på en ensartet måde og se, om de tiltag, der gennemføres, faktisk gør en forskel over tid.

Med blikket rettet mod fremtiden er VA derfor på vej mod et nyt, fælles rammeværk for arbejdet med bæredygtighed og klimaaftryk. Rammeværket hedder AlmenKompas og er udviklet i samarbejde mellem centrale aktører i den almene boligsektor. Det samler fælles målepunkter og viden i én samlet struktur og lægger dermed grundstenen til en mere sammenhængende bæredygtighedsrapportering.

Kernen i værktøjet er 20 fælles målepunkter, som omhandler miljø, sociale forhold og ledelse. For beboerne betyder det, at arbejdet med bæredygtighed bliver mere konkret og gennemsigtigt. Det kan for eksempel være lettere at følge, hvordan det fælles energiforbrug udvikler sig, hvordan der arbejdes med trivsel og fællesskab, samt hvordan beslutninger bliver truffet.



I praksis kan værktøjet anvendes på flere niveauer i VA. For beboerne kan opgørelsen af data gøre det nemmere at se, hvilke områder der med fordel kan arbejdes med for at gøre den enkelte boligafdeling mindre klimabelastende. I bestyrelses- og udvalgsarbejdet giver det et samlet overblik over, hvordan VA arbejder med de bæredygtighedsindsatser, der er beskrevet i målsætnings- og handlingsprogrammet 2024-2028.

Det gælder for eksempel følgende områder:

- **Energiforbrug**

Fælles målepunkter for el- og varmemeforbrug pr. m<sup>2</sup> gør det muligt at følge udviklingen over tid og målrette indsatser, der kan reducere forbruget. For beboerne kan det betyde lavere udgifter og et mindre klimaaftryk.

- **Biodiversitet**

En mere ensartet måde at måle indsatser i grønne områder på gør det lettere at vurdere, hvad der virker, og hvordan naturtiltag udvikler sig i boligafdelingerne. Det styrker grundlaget for at prioritere tiltag, der både gavner biodiversiteten og opholdsarealerne.

- **Lokalt fællesskab**

Et bedre overblik over sociale indsatser gør det lettere at følge deres effekt og udvikle aktiviteter, der styrker trykthed, engagement og fællesskab i boligafdelingerne.

Med et mere ensartet datagrundlag bliver det lettere for VA at følge udviklingen i forbrug og klimaaftryk på tværs af boligafdelingerne. Det styrker mulighederne for at dokumentere indsatserne, prioritere de rigtige tiltag og træffe beslutninger på et oplyst og gennemsigtigt grundlag. Samtidig bliver resultaterne lettere at formidle til gavn for både beboere og samarbejdspartnere.

For VA rummer AlmenKompas dermed et tydeligt fremadrettet potentiale. I takt med stigende krav til åbenhed, dokumentation og ansvarlighed bliver evnen til at arbejde målrettet og datadrevet med bæredygtighed stadig vigtigere. Her kan AlmenKompas fungere som et fælles kompas, der understøtter VA's strategiske retning, tydeliggør prioriteringerne og styrker dialogen med omverdenen om den langsigtede udvikling af boligafdelingerne. ■

# Vi sparer op, så huslejen ikke løber løbsk

**A**rbejdet med at styrke den fælles opsparing, også kaldet henlæggelserne, i afdelingerne fortsætter. Pengene går til vedligeholdelse og fornyelse af bygninger og udearealer. Det drejer sig om alt fra tage og vinduer til belægnings og installationer. Når vi sparer op i tide, er vi bedre rustet til at håndtere fremtidens fælles udgifter uden pludselige og store huslejestigninger.

Siden 2022 har vi haft et tæt fokus på udviklingen. Baggrunden er skærpede lovkrav til, hvor grundigt afdelingerne fremover skal planlægge deres vedligeholdelse, hvilket øger behovet for opsparing. Det har imidlertid været væsentligt for VA, at dette ikke alene blev løst gennem huslejestigninger. Derfor følger vi årligt op på, om afdelingerne reelt øger opsparingen, og om det sker på en måde, der er økonomisk bæredygtig for beboerne.

## 13 afdelinger øger deres opsparing i 2026

Tallene fra budget 2026 viser en positiv udvikling. 13 afdelinger har øget deres opsparing, og for mange er det sket uden større huslejestigninger. 5 af de 13 har øget opsparingen med mere end, hvad der svarer til en huslejestigning på 5 procent.

De tre afdelinger, der har øget opsparingen mest, er Toften, Læhegnet og Askerød – alle med stigninger på over

Når tallet i kolonnen "Huslejeændring i henlæggelser" er højere end "Huslejestigning", betyder det, at afdelingen har øget sin opsparing mere end huslejen er steget – der er med andre ord fundet besparelser andre steder i budgettet.

Afdeling	Huslejestigning	Huslejeændring i henlæggelser
Toften	1,13%	11,41%
Læhegnet	1,47%	10,00%
Banehegnet	5,21%	0,20%
Kanalens kvarter	2,34%	-13,07%
Vest	0,00%	3,44%
Blokland	3,29%	6,16%
Bæk/Fosgården	2,37%	3,23%
Galgebakken	0,24%	-2,51%
Hyldebjergvej	0,75%	-5,06%
Askerød	2,90%	13,41%
Gadekæret	2,13%	1,27%
Grønningen	2,38%	2,05%
4 Nord	1,94%	5,86%
4 Syd	3,63%	1,54%
4 Række	3,27%	0,84%
Robinielunden	0,00%	0,69%



10 procent. Alligevel er huslejen kun steget med henholdsvis 1,13, 1,47 og 2,90 procent. Det har været muligt, fordi afdelingerne tidligere har haft overskud, som nu kanaliseres direkte over i opsparingen.

Tre afdelinger har haft et mindre fald i opsparingen. Det skyldes, at de i år ikke som tidligere bruger et gammelt overskud til at øge henlæggelserne ekstraordinært.

### Positiv tendens over fire år

Kigger vi på hele perioden fra budget 2023 til og med 2026, holder den positive tendens. 7 afdelinger har øget opsparingen mere end huslejen er steget over de fire år tilsammen.

4 Syd skiller sig ud: her har en større renovering reduceret det fremtidige vedligeholdelsesbehov, og opsparingen er derfor sat ned. Renoveringen har til gengæld trukket huslejen op over perioden, hvilket afspejler de samlede omkostninger ved helhedsplanen. ■

Tabel: Samlet udvikling siden budget 2023

Afdeling	Samlet siden budget 2023 Akk. Huslejestigning	Samlet siden budget 2023 Akk. Huslejeændring i henlæggelser
Toften	2,63%	15,08%
Læhegnet	6,86%	17,00%
Banehegnet	12,36%	8,70%
Kanalens kvarter	10,65%	0,72%
Vest	0,00%	9,71%
Bløklund	7,60%	11,29%
Bæk/Fosgården	7,66%	3,82%
Galgebakken	-0,81%	1,45%
Hyldebjergvej	5,32%	2,51%
Askerød	10,03%	17,35%
Gadekæret	10,79%	6,18%
Grønningen	9,14%	3,80%
4 Nord	8,00%	2,62%
4 Syd	17,47%	-1,64%
4 Række	4,15%	8,32%
Robinielunden	4,70%	-2,39%



### Fakta

For at henlæggelser vurderes passende, skal der efter et retvisende langtidsbudget være tilstrækkelig opsparing til at vedligeholde alle bygningsdele efter det reelle behov.

Langtidsplaner viser de planlagte udgifter til drift, vedligehold og fornyelse af bygninger, udearealer installationer i terræn mm. Langtidsplanerne udarbejdes normalt af ejendomslederen eller driftschefen og forelægges afdelingsbestyrelsen.

Boligafdelingens langtidsplaner skal hvert 5. år gransknes af et eksternt rådgivningsfirma. Granskningerne skal dokumentere, om afdelingerne henlægger passende, som beskrevet i Bekendtgørelse om drift af Almene boliger §60-64.

# Status på målsætnings- og handlingsprogrammet

2025 har VA taget vigtige nye skridt i arbejdet med verdensmålene. De nye initiativer bygger videre på målsætnings- og handlingsprogrammet 2024-2028 og viser, hvordan verdensmålene kan omsættes til konkrete handlinger, der skaber værdi for både beboerne og organisationen.

Med en stærkere lokal forankring og et bredere samarbejde på tværs af afdelinger og frivillige arbejder VA målrettet på at skabe bæredygtige og levende boligafdelinger.

I VA arbejdes der primært med følgende seks verdensmål, og du kan læse om resultaterne fra 2025 her.



VA har fortsat arbejdet for at styrke den grønne omstilling i boligområderne. Flere afdelinger har taget store skridt mod et

lavere energiforbrug med nye, energi-effektive løsninger som efterisolering samt udskiftning af vinduer, døre og ventilationsanlæg. Det gælder blandt andet Toften, Læhegnet/Nørreland, Galgebakken og Blokland, hvor moderniseringerne forventes at give mærkbare energibesparelser. Det er forventningen, at Læhegnet/Nørreland med renoveringen vil gå fra at være en af de mest energiforbrugende til en af de mest energieffektive afdelinger i VA.

I Askerød har man besluttet at gennemføre et stort varmeprojekt, som erstatter et gammelt og ineffektivt ringledningssystem med et nyt, højisoleret fjernvarmesystem. I Albertslund-afdelingerne er fjernaflæsning af vandmålere blevet indført, så lækager og unormalt forbrug hurtigere kan opdages.



Indsatserne for at udvikle trygge, inkluderende og bæredygtige boligområder har også fyldt meget i årets løb. Et vigtigt højdepunkt

er pilotprojektet "Ungedemokrati i almenne boligområder", hvor unge i Askerød nu er med til at forme udviklingen af deres boligområde. VA har desuden afholdt en konference om beboerdemokrati, som samlede repræsentanter fra mange afdelinger og gav ny inspiration til arbejdet med fællesskab og inddragelse.

Antallet af boliger med øget tilgængelighed er steget i flere af VA's afdelinger, hvilket vil gøre det lettere for beboere med særlige behov at blive boende i deres nærmiljø. I Blokland er der opført 44 tilgængelighedsboliger, i Læhegnet/Nørreland er der etableret 5 og i Toften etableres der 11 nye boliger med øget tilgængelighed. I Robinielunden II arbejdes der ligeledes med planer om at opføre tilgængelighedsboliger. I 4 Syd er både et nyt beboerhus og et seniorbofællesskab på vej, som skal styrke sammenholdet i mange år frem.

## Læringer på VA's byggesager

VA har gennem flere år prioriteret at ansætte elever og lærlinge i organisationen og betragter det som et vigtigt bidrag til at uddanne den kommende arbejdsstyrke. På både byggesager og ejendomskontorer skaber VA rammer for praktisk læring, der gavner de unge under uddannelse samtidig med, at organisationen styrkes af de unges engagement og nye perspektiver. I byggesagerne har Galgebakken bidraget med 9 lærlingeårsværk og Toften har bidraget med 8. Blokland har bidraget med 7,5 lærlingeårsværk i 2025. VA ser lærlinge som en vigtig investering i både lokalsamfundet og den fremtidige faglærte arbejdsstyrke.



Affaldssortering og genbrug har været centrale fokusområder i 2025. Verdensmålscenterets kampagne har været på besøg i 6

Vest, Hyldebjergvej, 4 Række, Blokland og Bæk-/Fosgården, hvor både beboere og frivillige har fået ny viden om sortering og korrekt håndtering af affald. Samtidig har Kanalens Kvarter haft et samarbejde med Vestforbrændingen om affaldssortering i afdelingen, hvilket har styrket den lokale indsats yderligere.

I Hyldebjergvej er arbejdet med en ny genbrugsgård og tilhørende værktøjssted i fuld gang, og ambitionen er at skabe rammer for både upcycling og fællesskab. I Askerød er en ny genbrugshal åbnet, hvor frivillige hjælper beboerne med sortering.

Verdensmålsudvalget har afholdt møde om affaldssortering med rundvisning på Galgebakkens genbrugsgård og tøjbyttebod. Efterfølgende var der erfaringsudveksling om drift og udvikling af genbrugsgårde på tværs af afdelingerne.



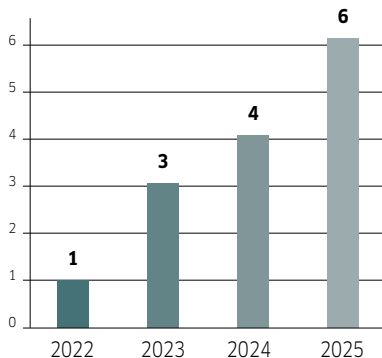
Etableringen af ladestandere er en central indsats i målsætningsprogrammet og understøtter en styrket klimaindsats. Det

stigende antal elbiler betyder, at flere beboere efterspørger nem adgang til opladning tæt på hjemmet, og for at imødekomme dette og fremme en mere klimavenlig transportform yder VA økonomisk støtte til opsætning af ladestandere i afdelingerne. I 2025 er der opsat i alt 22 nye ladestandere i afdelingerne, herunder ti i Gadekæret, otte i Askerød og fire ladestandere i Bæk-/Fosgården.

I 4 Syd er der anlagt sedumtage, som både øger biodiversiteten og hjælper med at håndtere regnvand. Dette er et godt eksempel på, hvordan grønne løsninger bliver tænkt ind i nye byggeprojekter.

Projekt "Ind i det grønne" har ført til etableringen af skovbund, frugttræer, bærbuske samt blomster- og urtebede i fire afdelinger. Tiltagene har samlet set bidraget til at øge biodiversiteten i afdelingerne. Læs mere om projektet på side 12-13.

Antal afdelinger med etablerede ladestandere



SIDEN 2022 ER ANTALLET AF AFDELINGER MED ETABLEREDE LADESTANDERE STEGET FRA EN TIL SEKS, HVILKET BETYDER, AT DET NU ER OVER EN TREDJEDEL AF VA'S AFDELINGER, DER TILBYDER DERES BEBOERE, AT KUNNE OPLADE ELBILER.



Gadekæret



Naturen i boligområderne spiller en stadig større rolle, og VA har gjort en målrettet indsats for at skabe mere biodiversitet og

nye, grønne oplevelser for beboerne. Udvalg og beboere deler på hvert verdensmålsudvalgsmøde erfaringer om alt fra nyttehaver til kvasbunker, sedumtage og vilde bede.

Grønningen og Gadekæret har i løbet af året oprettet udeudvalg, som arbejder for at udvikle de grønne områder og øge biodiversiteten.

Grønningen har fået tildelt 16.671 kroner fra VA's Grønne Fond til at anlægge et vildengsbed, og Banehegnet har besluttet at plante nye bede ud mod S-togbanen, som de søger finansiering til gennem både eksterne fonde og VA's Grønne Fond.



Endelig har VA styrket sine partnerskaber med både kommuner og lokale aktører. Der er indgået en ny udlejningsaftale

med Ishøj Kommune for at skabe en mere balanceret beboersammensætning i Gadekæret, og samme afdeling har også etableret en fælles sundhedsindsats med kommunen.

VA har i samarbejde med Albertslund Kommune igangsat en undersøgelse af muligheden for at give børnefamilier fortrinsret til udvalgte boliger. Formålet med at give børnefamilier fortrinsret til nogle boligtyper er, at VA kan skabe en mere balanceret beboersammensætning.

Inspireret af de gode erfaringer med samdrift i VA, har Kanalens Kvarter og 4 Nord taget de indledende skridt til at undersøge muligheden for et fælles drifts-samarbejde mellem de to afdelinger.

# Når natur og fællesskab går hånd i hånd

**M**ed et langsigtet fokus på bæredygtighed, beboerdemokrati og stærke fællesskaber satte fem boligafdelinger i 2025 gang i projektet "Ind i det grønne". Sammen med projektleder Tine Sønderby gik de på opdagelse i, hvad der sker, når det grønne, det sociale og det organisatoriske liv tænkes sammen som én helhed.

## Mere natur

Projektet tog afsæt i en voksende erkendelse af, at vores boligområder spiller en vigtig rolle i at styrke biodiversiteten. Når vi giver plads til mere vild natur og hjemmehørende planter, skaber vi ikke kun bedre betingelser for insekter, fugle og smådyr, vi skaber også nye rammer for fællesskab og trivsel for beboerne.



SCAN QR KODEN  
OG DYK NED I  
PUBLIKATIONEN OM  
"IND I DET GRØNNE"



Foto Andreas Bro

PROJEKTGRUPPEN I 4 RÆKKE.



Foto Esben Salling

SE SMÅ FILM OM  
PROJEKTERNE HER:



### Konkrete resultater i fem afdelinger

I projektet skabte hver afdeling sit eget udviklingsforløb, hvor grønne og sociale formål blev tænkt sammen.

**Gadekæret** etablerede *Børnenatur*, der gennem naturoplevelser som flagermussafarier og undersøgelser af livet i søen skabte nye fællesskaber mellem børn, forældre og naboer.

**4 Række** omdannede en tom plads i afdelingen til et grønt mødested med frugtbuske, blomster og vægmaleri skabt i tæt dialog med naboerne.

**Banehegnet** anlagde to jordhøje med hjemmehørende planter og brugte en fotoudstilling til at forbinde beboernes minder med nutidens udvikling.

**Grønningen** anlagde en lund med frugttræer, krydderurter og bærbuske udviklet i et forbilledligt samarbejde mellem beboere, drift og eksterne fagfolk.

**Hyldebjerg** brugte projektet til at genstarte udearealerne efter en krævede reovering og skabte en ny skovbundsbiotop i tæt dialog med beboerne omkring højen.

### Erfaringer, der styrker både naturen og fællesskabet

En stærk organisering var den bærende ramme i projektet. Forløbene viste, at:

- Tidlig inddragelse af lokal drift giver bedre anlæg, større ejerskab og mere robust vedligehold.
- Gode samarbejder med eksterne aktører, f.eks. naturcentre og gartnere, giver både faglig kvalitet og nye perspektiver.
- Fælles fortællinger om natur og fællesskab styrker beboernes opbakning til grønne investeringer.

Erfaringerne viser, at udvikling af grønne områder indgår i en større sammenhæng, hvor mennesker, økonomi, stedets karakter og organisering påvirker hinanden og tilsammen former resultaterne. På tværs af forløbene blev det tydeligt, at naturen ikke blot er et fysisk anlæg. Den er også en ramme for møder, samtaler, identitet og fællesskab.

### Et stærkt fundament for fremtiden

"Ind i det grønne" demonstrerer, at beboere, udvalg og drift kan skabe et velfungerende samarbejde, som både styrker udviklingen af de grønne områder og relationerne mellem dem, der arbejder med dem. Dertil kan nye organiseringsformer gøre at beboere, der ikke normalt deltager i afdelingens udvikling, får lyst til at deltage. For VA giver projektet et solidt fundament for at fortsætte arbejdet med grønne initiativer, der både skaber trivsel, fællesskab og bæredygtig drift i vores boligafdelinger. ■

Projektet blev støttet af Nordea-fonden.



# Positiv udvikling i Askerød og Bæk-/Fosgården

**V**A har gennem flere år arbejdet målrettet med boligsociale indsatser i afdelinger med komplekse udfordringer. Indsatserne har styrket forebyggelse, tryghed og beboernes muligheder for uddannelse og beskæftigelse. I 2025 har dette resulteret i betydelige fremskridt. Askerød er blevet fjernet fra parallelsamfundslisten og Bæk-/Fosgården er fjernet fra listen over forebyggelsesområder som en del af området Albertslund Nord.

I Askerød har denne situation en særlig stor betydning, da området ellers ville være blevet udpeget som omdannelsesområde med krav om reduktion af familieboliger til 40 procent gennem nedrivning, salg eller ombygning af eksisterende lejemål.

Udviklingen i Askerød er resultatet af et vedvarende og tæt samarbejde mellem VA, afdelingsbestyrelsen, Greve Nord Projektet, Greve Kommune og øvrige lokale aktører. Der er arbejdet

helhedsorienteret med indsatser, der styrker beboernes tilknytning til uddannelse og arbejdsmarkedet. Et centralt initiativ har været en 9. klasse målrettet beboere over 25 år, som har givet voksne mulighed for at afslutte deres grundskole og dermed skabe et bedre grundlag for videre uddannelse og beskæftigelse. Samtidig er der ydet støtte til danskundervisning, fritidsjob og anerkendelse af udenlandske uddannelsespapirer, hvilket har gjort det muligt for flere at bringe deres faglige kompetencer i spil på arbejdsmarkedet, blandt andet inden for sundhedsområdet.

Tryghedsarbejdet har også haft en central rolle, hvor samarbejdet med Midt- og Vestsjællands Politi har bidraget til lavere kriminalitet og øget tryghed. Desuden er der investeret i forbedringer af boliger og fællesarealer, som understøtter en stabil og positiv udvikling i hverdagen.

I Bæk-/Fosgården har en tidlig og målrettet forebyggende indsats bidraget til at fastholde en positiv udvikling. Her har fokus været på sociale indsatser, styrket beboerinddragelse og tæt samarbejde med lokale institutioner og Albertslund Boligsociale Center. Særligt indsatser for børn og unge samt systematiske tryghedstiltag har haft stor betydning.

At Albertslund Nord, og dermed Bæk-/Fosgården, er fjernet fra listen over forebyggelsesområder understreger betydningen af en konsekvent og langsigtet forebyggende indsats. Samlet set viser erfaringerne fra Askerød og Bæk-/Fosgården, at boligsocialt arbejde kræver vedholdenhed, klare mål og stærke samarbejder. For VA er resultaterne et vigtigt afsæt for det fortsatte arbejde med at udvikle trygge og vel fungerende boligområder. ■

# Året der gik i afdelingerne

## Toften (Afd. 51)

Helhedsplanen, der blev igangsat i april 2024, fortsætter efter planen. Renoveringen omfatter alt fra moderne badeværelser og køkkener til altaner, vinduer, efterisolerede gavle og helt nye tage. I forbindelse med arbejdet er beboerne blevet midlertidigt genhuset. De skærpede regler for asbesthåndtering har forlænget tidsplanen en smule, men projektet skrider støt fremad. Den første blok er allerede taget i brug, og de nyrenoverede boliger er blevet mødt med stor begejstring fra beboerne. Blok 6 står nu færdig, og blok 5 forventes klar til indflytning i foråret 2026.

## Læhegnet/Nørreland (Afd. 52)

I sommeren 2025 kunne Læhegnet/Nørreland fejre afslutningen på en omfattende helhedsplan. Afdelingen har med helhedsplanen fået et løft med udskiftning af facader, vinduer og døre. Dertil er der kommet nye radiatorer og alle boligerne er blevet sikret mod radon med et nyt ventilationsanlæg. Fem boliger er ombygget til tilgængelighedsboliger og istandsat med nye gulve, køkkener og badeværelser. Over vinteren 2025/2026 vil der blive målt for radon i fire boliger for at kontrollere at niveauet er nedbragt til de tilladte værdier. Projektet forventes afsluttet i 2026.

Afdelingen vedtog i 2024 et driftsfællesskab med AB-afdelingen Solhusene og Blokland, hvilket har givet besparelser på budgettet for 2025 og sikret, at det grønne arbejde nu udføres af egne folk

med stor faglighed og fleksibilitet i løsningen af arbejdsopgaverne.

## Banehegnet (Afd. 53)

Afdelingen har sat et flot punktum for renoveringen af vinduesskodderne. Afdelingen forsøgte at renovere de eksisterende skodder af træ, men fandt ikke en løsning der kunne give et tilfredsstillende resultat. Derfor valgte afdelingen at erstatte de gamle træskodder med nye i aluminium, og projektet blev afsluttet i 2025.

Samtidig er der anlagt nye bede foran petanquebanen ved fælleslokalerne. Projektet blev delvist finansieret af fondsmidler og realiseret gennem en stor indsats fra beboerne. Beboerne har været aktive med sociale arrangementer, blandt andet fællesspisning og en

fernisering i vaskeriet med billeder fra dengang Banehegnet blev bygget, hvilket skabte god opbakning og fællesskab.

## Kanalens Kvarter (Afd. 55)

Efteråret 2025 bød på en vigtig milepæl: helhedsplanen blev godkendt af beboerne og organisationsbestyrelsen og er nu klar til at tage fart i 2026 med udbud og planlægning. Helhedsplanen samler op på de udeståender, der ikke blev håndteret i den første helhedsplan, f.eks. nye badeværelser. Samtidig rettes der op på utætheder og der udskiftes til et nyt varmeanlæg. Herudover bliver en række passager mellem bygningerne opdateret, så de bliver mere attraktive for beboere.

Afdelingens gård 1 har fået et løft med en ny pergola og blomsterkummer,



hvilket har skabt et mere indbydende og attraktivt uderum for beboerne. Der-til har ejendomskontoret i samarbejde med Albertslund Boligsociale Center gennemført et sundhedstjek af boligerne i afdelingerne.

Året har været fyldt med sociale aktiviteter. Der blev afholdt fastelavn, og beboere har hver måned deltaget i Ren Kanalgade, hvor der samles affald i området og afsluttes med fællesspisning i et af afdelingens lokaler. Ved en familieaften bidrog børn fra området med idéer til et nyt vægmaleri, som blandt andet kom til at rumme en monsterkat og en drage.

### 6 Vest (Afd. 56)

Afdelingen har haft fokus på vedligeholdelse med service på døre og vinduer og pudsning af ovenlysvinduer. Der er etableret flere grønne gårdmiljøer, og den fælles skraldegård, som deles med AB Vest, er blevet renoveret og optimeret.

En stor opgave venter dog: facaderne er slidte og står for en udskiftning, da de er begyndt at forvitte. Facaderne er alle asbestholdige, hvilket fordyrer udskiftningen. Administrationen har i 2025 været i gang med at undersøge hvilke muligheder der er for at opnå støtte fra Landsbyggefonden til udskiftning af facaderne, så afdelingen ikke skal finansiere hele projektet af egne midler.

Afdelingsbestyrelsen og frivillige har

traditionen tro afholdt fastelavn samt flere andre aktiviteter i løbet af året i beboerhuset, hvilket fortsat bidrager til et aktivt og inkluderende fællesskab.

### Blokland (Afd. 57)

I Blokland er arbejdet med den store helhedsplan fortsat gennem hele 2025. Både blok A, B og C er nu færdigrenoverede og blev i 2025 taget i brug af beboerne, som i stort omfang er flyttet tilbage til deres istandsatte boliger. På trods af store vanskeligheder med at håndtere både beboerparkering, byggearbejder og affaldshåndtering på det forholdsvis lille areal, så har det ved fælles hjælp kunnet lade sig gøre. Det igangværende renoveringsarbejde koncentrerer sig nu om den lange blok F og istandsættelse af de udvendige arealer. I december blev det grønne areal ved af de lave blokke færdiggjort, hvilket er et positivt skridt i projektet.

For at styrke fællesskabet under renoveringen har der været flere hyggelige fællesspisninger mellem beboerne og håndværkerne, hvilket har bidraget til en god stemning trods de mange forandringer. Selvom året har været præget af ombygning og midlertidige gener, er afdelingen godt på vej mod at blive en moderne og forbedret afdeling og driften glæder sig til at byde alle beboere hjem i en opdateret og attraktiv afdeling i 2027.



### Bæk-/Fosgården (Afd. 58)

Arbejdet med planlægningen af den kommende helhedsplan er fortsat i 2025. En justeret helhedsplan, som vurderes at være mere realistisk at gennemføre indenfor den økonomiske ramme, blev vedtaget for afdelingen. På den baggrund er der gennemført for-





handlinger med rådgiveren, og projekteringen er nu genoptaget. Målet er at komme så langt i processen, at helhedsplanen kan påbegyndes i midten af 2027.

Der er gennemført drænrenovering i den første af afdelingens otte kældre, og arbejdet fortsætter med én kælder om året. Derudover er to småbørnslegepladser mellem blokkene udskiftet.

Afdelingen har haft et aktivt år med frivilliggalla, fastelavn, markedsdag og juletræstænding til glæde for beboerne.

### **Galgebakken (Afd. 59)**

Renoveringen skrider frem, og etape 4 ud af 5 etaper blev afleveret i sommeren 2025. Ved årets udgang var der kun et delområde, Galgebakken Sønder, under udførelse.

Sagen er grundet forsinkelser og mange ekstraarbejder blevet kraftigt forøget i økonomi. Administrationen måtte således på et informationsmøde i december meddele, at den udmeldte husleje vedtaget ved sagens skema B ikke længere var tilstrækkelig og beboerne desværre kunne se frem til en yderligere huslejestigning. I forbindelse med overskridelsen på ca. 900 mio. kr. af renoveringsbudgettet, har BO-VEST forhandlet med Landsbyggefonden, som nu forventes at yde omkring 610 mio. kr. i supplerende støtte. Denne støtte



Galgebakken

skal sikre, at huslejen fortsat kan holdes på niveau med sammenlignelige boliger i Albertslund og omegn. Det forventes, at helhedsplanen afsluttes i sommeren 2026, hvorefter afdelingen overgår til almindelig drift.

Som en del af forbedringerne er beboerhuset blevet udvidet med et mindre selskabslokale samt et værksted til brug for de kreative udvalgsgrupper. Galgebakken kunne i 2025 fejre sit 50-års jubilæum. Jubilæumsfesten er dog udskudt og planlægges afholdt i efteråret 2026.

### **Hyldebjerg (Afd. 60)**

Efter helhedsplanens afslutning i 2024 blev udskudte arbejder færdiggjort i

starten af 2025. Afdelingen har dog været udfordret af vandskader fra nyrenoverede tage, og årsagen er lokaliseret til tagets murkrone. En midlertidig løsning forventes i starten af 2026, så de berørte beboere kan få genoprettet deres boliger. Derefter skal der findes og udføres en permanent løsning på problemstillingen.

I årets løb er der udført asfalterparationer på stierne, gennemført service på vinduerne, og p-pladserne har fået nyt grus. Der er desuden godkendt en genplantningsplan fra rådgiver, som igangsættes i januar 2026. Den nye materialegård er under opførelse og forventes færdig i maj 2026.

I den tidligere lægeklinik er der i



2025 etableret Boghylden og Tøjhylden samt et gæsteværelse som beboerne kan leje, hvilket har været en stor succes. I en anden bygning er der etableret et fælles møderum for alle udvalg plus forskellige værksteder hvor der kan arbejdes med træ og maleri og andre kreative udfoldelser. I september blev der afholdt en velbesøgt sensommerfest i afdelingen.

### **Askerød (Afd. 61)**

2025 har været et år med både udvikling og stærkt fællesskab i Askerød. Året begyndte med en fejring af afdelingens 50 års jubilæum, hvor både børn og voksne deltog i en dag med aktiviteter, fællesspisning og musik.

I august blev en ny storskraldsordning introduceret. Frivillige vejledere hjælper beboerne med korrekt sortering, og genbrugshallen er blevet en stor succes. Ordningen har samtidig forhindret en potentiel huslejestigning på 1,3 mio. kr. årligt. På budgetmødet i

september blev køkkenprojektet vedtaget, og arbejdet starter i 2026. I november blev den nye legeplads indviet med svævebane og sørøverskib for børnene.

En betydelig milepæl kom 1. december, hvor Askerød blev fjernet fra parallesamfundslisten, hvilket er et resultat af et tæt og målrettet samarbejde mellem Greve Nord Projektet, Greve Kommune, VA's bestyrelse, BO-VEST og afdelingsbestyrelsen. Indsatsen fortsætter, så afdelingen på sigt også kan udgå af Boligministeriets forebyggelsesliste.

### **Gadekæret (Afd. 62)**

Efter en nøje registrering af alle indvendige ventilationsanlæg, blev arbejdet med genopretningen af anlæggene omsider sat i gang i foråret 2025. Arbejdet med genopretningen i den enkelte bolig er ganske omfattende, men heldigvis er entreprenøren langt de fleste steder blevet modtaget af positive beboere, som ser frem til, at deres ventilationsanlæg bliver istandsat. Genopretningen af de

udvendige anlæg igangsættes i 2026.

En af årets største ændringer i udeområderne er, at afdelingen i maj 2025 opsagde aftalen med den eksterne leverandør og selv overtog driften. Formålet er at skabe større fleksibilitet og et stærkere ejerskab til områderne, hvilket forventes at give positive resultater de kommende år. Der er desuden gennemført tre undersøgelser af bl.a. tag, rør i krybekældre og facader, som skal danne grundlag for enten en ny helhedsplan eller en driftsstøttesag.

Afdelingen har igen haft et aktivt år med en lang række arrangementer, herunder fastelavn, loppemarked, Sankt Hans, tur i zoologisk have og juletræsfest. Der afholdes desuden månedligt banko, og området har endnu en gang lagt areal til Stafet for Livet.

### **Grønningen (Afd. 65)**

Afdelingen har i 2025 fået et løft med udskiftning af træværket på gelændere og omkring trapperne, efter der var ble-

vet konstateret råd. Hoveddørene i Løngården er også blevet malet og står nu skarpe og velholdte. I forbindelse med afdelingens deltagelse i projekt "Ind i det grønne", er der etableret en grøn lund med 12 frugttræer, vilde blomster og krydderurter samt runde bænke og en skulptur af en skildpadde.

Der er i afdelingen gennemført udbud for køkkenudskiftning. Der blev arbejdet hurtigt og allerede i slut november stod et prøvekøkken klar. Projektet køres i to etaper. Etape 1, som er halvdelen af afdelingen, forventes at stå færdig medio 2026. Etape 2 er de resterende boliger og forventes at stå færdig medio 2028.

Afdelingen har igen i år afholdt en velbesøgt sommerfest med aktiviteter, god mad og banko, som fortsat er et populært fællesskabstiltag.

#### **4 Nord (Afd. 66)**

I løbet af året har der i 4 Nord været et særligt fokus på at forskønne området gennem ny beplantning. Ejendomskontoret bruger også en del tid på rådetssager, da flere nye beboere ønsker

at etablere pergolaer og lægge fliser i deres haver. Afdelingen ser frem mod 2026, hvor der forventes udlagt ny asfalt som en del af arbejdet efter helhedsplanen.

4 Nord har, ligesom 6 Vest og 4 Syd, en udfordring med slidte, asbestholdige facader, der langsomt forvitrer. Administrationen har derfor i 2025 undersøgt om der kan opnås støtte til udskiftning af facaderne, så afdelingen ikke skal finansiere hele projektet af egne midler.

#### **4 Syd (Afd. 67)**

4 Syd markerede i 2025 sit 60 års jubilæum med en velbesøgt sommerfest. Afdelingen har i årets løb fældet fem store træer ud mod Albertslund Bjerget samt 16 træer på Ørnens parkeringsplads. I Hanens kvarter er der anlagt et større stenbed, og cirka 300 nye planter er blevet sat, hvilket har givet området et markant løft. Projektet til opførelse af beboerhuset ligger nu klart til det videre forløb mod opførelsen, idet både beboerne, organisationsbestyrelsen og Albertslund Kommune har godkendt projektet. Ligeledes har seniorbofæl-

lesskabet også fået godkendelse til igangsættelse af arbejdet hen mod opførelse. Som bidrag til finansieringen af beboerhuset er der opnået tilskud fra Social- og Boligstyrelsens fortætningspulje. Begge projekter vil blive udbudt sammen i 2026.

#### **4 Række (Afd. 68)**

I 4 Række er der blevet etableret ny belægning samt opført to nye legehuse med broer og rutsjebane, som giver et løft til legepladsområdet. Afdelingen har desuden afholdt halloweenfest, banko og fællesspisning i beboerhuset i årets løb. En aktiv gruppe frivillige bemande fortsat genbrugsgården, hvor de vejleder beboerne i affaldssortering og genbrug.

Plankeværket i 4 Række skal udskiftes, da den løsning som blev valgt under helhedsplanen, har vist sig ikke at holde. Projektet finansieres af reguleringskontomidler fra Landsbyggefonden, hvilket betyder at projektet ikke vil føre til en huslejestigning for beboerne. Projektet tager et år at gennemføre og opstartes i begyndelsen af 2026. ■



# VA's afdelinger 2025

Afdeling	Antal boliger	Opførelsesår	Husleje pr. 31. december 2025	Stigning / fald i husleje	Husleje pr. 1. januar 2026	Henlæggelse planlagt og periodisk vedligeholdelse saldo pr. m <sup>2</sup>	Fraflytning i % i 2025
96151 Toften*	98	1950	900 kr.	1,13%	910 kr.	1.926 kr.	22,44
96152 Læhegnet	21	1960	971 kr.	1,47%	985 kr.	1.596 kr.	4,76
96153 Banehegnet	192	1962	885 kr.	5,21%	931 kr.	1.300 kr.	14,06
96155 Kanalens Kvarter	254	1968	1.082 kr.	2,34%	1.107 kr.	1.133 kr.	16,53
96156 6 Vest	263	1967	1.049 kr.	0,00%	1.049 kr.	771 kr.	6,84
96157 Blokland	299	1970	934 kr.	3,29%	965 kr.	1.494 kr.	12,37
96158 Bæk-/Fosgården	226	1971	683 kr.	2,37%	699 kr.	1.580 kr.	6,19
96159 Galgebakken*	618	1974	997 kr.	0,24%	999 kr.	790 kr.	15,14
Enkeltværelser	70						2,92
96160 Hyldebjergvej	324	1976	1.019 kr.	0,75%	1.027 kr.	620 kr.	15,74
Enkeltværelser	42						16,66
96161 Askerød	623	1975	983 kr.	2,90%	1.011 kr.	891 kr.	7,70
Supplementsrum	53						16,98
96162 Gadekæret	583	1978	1.038 kr.	2,13%	1.060 kr.	213 kr.	6,52
Supplementsrum	69						11,59
96165 Grønningen*	148	1991	1.157 kr.	2,38%	1.185 kr.	549 kr.	8,77
96166 4 Nord	240	1965	1.270 kr.	1,94%	1.295 kr.	558 kr.	24,58
96167 4 Syd	291	1965	1.323 kr.	3,63%	1.371 kr.	241 kr.	16,49
96168 4 Række	280	1965	928 kr.	3,27%	958 kr.	1.458 kr.	5,37
96169 Robinielunden	48	2016	1.123 kr.	0,00%	1.123 kr.	1.163 kr.	0

\*Huslejen er inklusive vand



4 Række. Foto Andreas Bro

Vridsløselille Andelsboligforening

VA's ordinære generalforsamling  
den 19. maj 2026

## **Pkt. 7 Foreningens reviderede regnskab for 2025**

# List of Signatures

Page 1/1

 **96100 Årsregnskab VA 2025.pdf**

Name	Method	Signed at
Finn Stubtoft	MitID	2026-04-21 21:27 GMT+02
Johnnie Vaseli Flindt	MitID	2026-04-21 21:25 GMT+02
Charlotte Birkved	MitID	2026-04-21 21:28 GMT+02
René Fuglsang	MitID	2026-04-21 21:25 GMT+02
Vinie Hansen	MitID	2026-04-21 21:26 GMT+02
Jeanett Kirit Larsson	MitID	2026-04-21 21:25 GMT+02
Henning Larsen	MitID	2026-04-21 21:28 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: A404FA509C7C48FDAFE688CC74D25E87

<b>Boligorganisation</b>	<b>Forretningsfører</b>	<b>Tilsynsførende Kommune</b>
<b>Boligselskabsnr.:</b> 165	<b>Administrator-nr.:</b> 8028	<b>Kommunenr.:</b> 165
<b>Navn:</b> Vridsløselille Andelsboligforening	<b>Navn:</b> BO-VEST	<b>Navn:</b> Albertslund Kommune
<b>Adresse:</b> BO-VEST Stationsparken 37 2600 Glostrup	<b>Adresse:</b> Stationsparken 37 2600 Glostrup	<b>Adresse:</b> Rådhuset Nordmarks Allé 2620 Albertslund
<b>Telefon:</b> 88 18 08 80	<b>Telefon:</b> 88 18 08 80	<b>Telefon:</b> 43 68 68 68
<b>E-postadresse:</b> bo-vest@bo-vest.dk	<b>E-postadresse:</b> bo-vest@bo-vest.dk	<b>E-postadresse:</b> albertslund@albertslund.dk
<b>CVR-nr. (SE-nr.):</b> 65 16 73 28	<b>CVR-nr. (SE-nr.):</b> 29 96 63 89	

<b>Boligorganisationen omfatter i alt:</b>				
	Antal lejemål	Bruttoetage- areal i alt (m <sup>2</sup> )	á lejemåls- enhed	Antal leje- målsenheder
1) Boliger	4.719	408.108	1	4.719,0
2) Erhvervslejemål	18	2.310	1 pr. påbeg. 60 m <sup>2</sup>	48,0
4) Garager/carporte	389	0	1/5	77,8
5) Lejemålsenheder i alt	5.126	410.419		4.844,8

Regnskabet er fremstillet maskinelt. Beløbene er afrundet til hele kroner. Der kan derfor forekomme mindre differencer i subtaler og notesammentællinger.



**Afdelinger under boligorganisation Vridsløselille Andelsboligforening**

<b>Nr.</b>	<b>Navn</b>	<b>Lejemålsenheder</b>
96151	Toften	105,0
96152	Læhegnet/Nørreland	24,2
96153	Banehegnet	197,6
96155	Kanalens Kvarter	283,0
96156	6 Vest	263,0
96157	Bløkland	277,0
96158	Bæk-/Fosgården	241,8
96159	Galgebakken	692,0
96160	Hyldebjergvej	375,6
96161	Askerød	676,0
96162	Gadekæret	655,0
96165	Grønningen	148,0
96166	4 Nord	253,2
96167	4 Syd	318,0
96168	4 Række	287,4
96169	Robinielunden	48,0
	<b>i alt:</b>	<b>4.844,8</b>

**Afdelinger under opførelse i boligorganisation Vridsløselille Andelsboligforening**

<b>Nr.</b>	<b>Navn</b>
96171	Seniorboliger i Syd
96172	Bløkland tagboliger
96175	Fælleshus i Syd



Konto Note Specifikation		Regnskab 2025	Budget 2025 (i 1.000 kr.) (Ej revideret)	Budget 2026 (i 1.000 kr.) (Ej revideret)
<b>UDGIFTER</b>				
<b>Ordinære udgifter</b>				
501	Bestyrelsesvederlag m.v.			
	1. Afdelinger i drift	283.054	283	289
502	1 Mødeudgifter, kontingenter m.v.	609.098	394	539
511	2 Personaleudgifter	623.503	1.110	1.110
512	3 Forretningsførelse	23.189.789	23.272	23.828
513	4 Kontorholdsudgifter m.v.	310.419	158	308
516	Særlige aktiviteter	0	0	200
521	Revision	262.376	278	265
	<b>Bruttoadministrations-</b>	<b>25.278.239</b>	<b>25.495</b>	<b>26.539</b>
	<b>omkostninger</b>			
530				
531	5 Tilskud til afdelinger	2.283	0	0
532	10 Renteudgifter	17.014.818	4.905	5.966
533	6 Henlæggelse af afdelingernes bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til Lands- byggefonden og nybyggerifonden	36.463.078	34.915	35.886
540	<b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>78.758.418</b>	<b>65.315</b>	<b>68.391</b>
541	7 Ekstraordinære udgifter	6.092.185	0	0
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>84.850.602</b>	<b>65.315</b>	<b>68.391</b>
	1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	552.542	83	128
	I alt	552.542	83	128
560	<b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>	<b>85.403.145</b>	<b>65.398</b>	<b>68.519</b>



Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025	Budget 2025 (i 1.000 kr.) (Ej revideret)	Budget 2026 (i 1.000 kr.) (Ej revideret)
<b>INDTÆGTER</b>					
601	8	Administrationsbidrag	25.312.149	25.420	26.464
602	9	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	73.694	75	75
603	10	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.)	17.460.036	4.988	6.094
604	6	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital	36.463.078	34.915	35.886
607	11	Diverse	2.066	0	0
610		<b>Samlede ordinære indtægter i alt</b>	<b>79.311.022</b>	<b>65.398</b>	<b>68.519</b>
611	12	Ekstraordinære indtægter i alt	6.092.122	0	0
620		<b>Indtægter i alt</b>	<b>85.403.145</b>	<b>65.398</b>	<b>68.519</b>
630		<b>Indtægter og evt. underskud i alt</b>	<b>85.403.145</b>	<b>65.398</b>	<b>68.519</b>



Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2025	Sidste år 2024 (i 1.000 kr.)
<b>AKTIVER</b>				
<b><u>Anlægsaktiver</u></b>				
<b><u>Finansielle anlægsaktiver:</u></b>				
714	13	Udlån til afdelinger fra dispositionsfond	30.150.571	29.260
716	14	Indskud i Landsbyggefonden	13.779.227	12.251
720		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>43.929.798</b>	<b>41.511</b>
<b><u>Omsætningsaktiver</u></b>				
<b><u>Tilgodehavender</u></b>				
721	15	Afdelinger i drift	356.135.980	164.581
722	16	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	24.354.983	11.888
723		Mellemregning med BO-VEST	268.016.003	428.420
725		Debitorer	852.498	8
726		Andre tilgodehavender	2.385.249	4.762
727		Forudbetalte udgifter	0	52
740		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>651.744.714</b>	<b>609.711</b>
750		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>695.674.512</b>	<b>651.222</b>



Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2025	Sidste år 2024 (i 1.000 kr.)
<b>PASSIVER</b>				
<b><u>Egenkapital</u></b>				
803	17	Dispositionsfond	51.167.538	43.476
805	18	Arbejdskapital	11.013.898	10.093
810		<b>Egenkapital i alt</b>	<b>62.181.436</b>	<b>53.570</b>
<b><u>Kortfristet gæld</u></b>				
821	19	Afdelinger i drift	624.964.080	589.262
825		Kreditorer	0	48
826	20	Skyldige omkostninger	7.539.937	7.411
830	21	Anden kortfristet gæld	989.059	931
840		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>633.493.076</b>	<b>597.652</b>
850		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>695.674.512</b>	<b>651.222</b>
22		Eventualforpligtelser		



Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2025	Budget 2025 (i 1.000 kr.) (Ej revideret)
502	1	<b>Mødeudgifter, kontingenter mv.</b>		
		Bestyrelsesmøder mv.	36.489	
		Udvalgsmøder	145.936	
		Generalforsamling	42.235	
		Gaver	8.631	
		Repræsentationsudgifter	21.139	
		Kurser	78.965	
		Kontingenter	25.000	
		Transport, taxa mv.	2.879	
		Ekstra møder	247.825	
		<b>Mødeudgifter, kontingenter i alt</b>	<b>609.098</b>	<b>394</b>
511	2	<b>Personaleudgifter</b>		
		Lønudgifter	591.261	
		Forsikringer	6.834	
		Kursus personale	2.400	
		Personaleudgifter	13.754	
		Arbejdstøj	9.254	
		<b>Personaleudgifter i alt</b>	<b>623.503</b>	<b>1.110</b>
512	3	<b>Forretningsførelse</b>		
		Administrationsbidrag	20.864.931	
		Forbrugsregnskaber	1.041.875	
		Tillægsydelse BO-VEST (DSO m.m.)	922.953	
		Vaskeri	286.335	
		Antenneregnskab	73.694	
		<b>Bidrag til boligorganisationen i alt</b>	<b>23.189.789</b>	<b>23.272</b>
513	4	<b>Kontorholdsudgifter mv.</b>		
		Kontorholdsudgifter	424	
		Informationer (Grønt regnskab)	14.781	
		Tryksager	200.094	
		Telefoni	9.903	
		Småanskaffelser	17.831	
		Gebyrer	40	
		IT-licenser	67.347	
		<b>Kontorholdsudgifter i alt</b>	<b>310.419</b>	<b>158</b>



Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2025	Budget 2025 (i 1.000 kr.) (Ej revideret)
531	5	<b>Tilskud til afdelinger</b>		
		Læhegnet - Tilskud til administration af carporte	2.283	
		<b>Tilskud til afdelinger i alt</b>	<u>2.283</u>	<u>0</u>
533/604	6	<b>Henlæggelse af afdelingens bidrag m.v. til dispositionsfonden</b>		
		1. Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, jf. konto 803.2	3.209.244	
		Henlæggelse pr. lejemålsenhed kr. 662		
		2. Ydelse fra afdelinger vedr. udamortiseret lån, beboerbetalning	27.332.873	
		3. Pligtsmæssige bidrag fra afdelingerne jf. § 79 og 80	1.924.222	
		4. Nettoprovener ved likvidation af en afdeling jf. konto 803.6	3.090.200	
		9. Afdelingens bidrag til arbejdskapitalen	906.539	
		<b>Henlæggelse af afdelingens bidrag m.v til dispositionsfonden i alt</b>	<u>36.463.078</u>	<u>34.915</u>
541	7	<b>Ekstraordinære udgifter</b>		
		Revision	63	
		Tilskud fra arbejdskapitalen (se note 18)	538.528	
		Tilskud fra dispositionsfonden (se note 17)	5.553.595	
		<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<u>6.092.185</u>	<u>0</u>
601	8	<b>Administrationsbidrag</b>		
		Bruttoadministrationsudgift (konto 530)	25.278.239	
		- Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser (konto 602)	73.694	
		Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift	<u>25.204.545</u>	
		Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	5.202	
		<b>Opgørelse af administrationsbidrag</b>		
		1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling	4.760	23.060.985
		1.5 Tillægsydelser		2.251.164
		1.3.1 Egne afdelinger i drift, i alt	<u>25.312.149</u>	<u>25.420</u>



Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2025	Budget 2025 (i 1.000 kr.) (Ej revideret)
602	9	<b>Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser</b>		
		5. Antenneregnskabsgebyr	73.694	
		<b>Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser i alt</b>	<u>73.694</u>	<u>75</u>
603/532	10	<b>Opgørelse af nettorenteindtægt</b>		
		Anvendt renteberegningsmetode:	Dag til dag	
		Anvendt rentesatser (gennemsnit):		
		Udlån	Diskonto plus 1 pct.-point	
		Afdelingsmidler i forvaltning	2,66%	
		Dispositionsfond	2,66%	
603		<b>Renteindtægter</b>		
		Mellemregning med afdelinger	6.626.823	
		Renteindtægter, forretningsfører	10.459.349	
		Renter af egen trækingsret	373.864	
		<b>Renteindtægter i alt</b>	<u>17.460.036</u>	<u>0</u>
532		<b>Renteudgifter</b>		
		Dispositionsfond	180.941	
		Mellemregning med afdelinger	15.976.585	
		Kreditorer	70	
		Kurstab, obligationer m.v.	483.358	
		Renter af egen trækingsret	373.864	
		<b>Renteudgifter i alt</b>	<u>17.014.818</u>	<u>0</u>
		<b>Nettorente indtægt</b>	<u>445.219</u>	
		<b>Nettorente indtægt pr. lejemålsenhed</b>	<u>92</u>	
		(svarende til beregningsgrundlaget for administrationsbidrag)		
607	11	<b>Diverse indtægter</b>		
		Læhegnet - Tilskud til administration af carporte	2.066	0
		<b>Diverse indtægter i alt</b>	<u>2.066</u>	<u>0</u>
611	12	<b>Ekstraordinære indtægter</b>		
		Tilskud fra arbejdskapitalen (se note 18)	538.528	
		Tilskud fra dispositionsfonden (se note 17)	5.553.595	
		<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<u>6.092.122</u>	<u>0</u>



Konto Note Specifikation		Indeværende år 2025	Sidste år 2024 (i 1.000 kr.)
714	<b>13 Udlån til afdelinger fra dispositionsfond</b>		
	Hyldeespjældet - Likviditetslån	560.000	
	Robinielunden - Beboerindskud	2.070.056	
	Gadekæret - Insourcing af grønt arbejde	1.100.000	
	Bæk-/Fosgården - Beboerhåndtering	420.100	
	Hyldeespjældet - Beboerhåndtering	711.700	
	4 Nord - Likviditetslån	1.696.800	
	4 Syd - Udfasning af Klub Svanen	1.409.000	
	Kanalens Kvarter - Hjemfald	2.317.159	
	Galgebakken - Hjemfald	6.728.643	
	4 Nord - Hjemfald	3.076.030	
	4 Syd - Hjemfald	2.233.951	
	4 Række - Hjemfald	7.547.460	
	Flere afdelinger - Udlån til indskud	279.671	
	<b>Udlån til afdelinger fra dispositionsfond i alt</b>	<b>30.150.571</b>	<b>29.260</b>
716	<b>14 Indskud i Landsbyggefonden</b>		
	Egen trækningsret	13.779.227	
	<b>Indskud i Landsbyggefonden i alt</b>	<b>13.779.227</b>	<b>12.251</b>
721	<b>15 Afdelinger i drift</b>		
	Mellemregning med Læhegnet/Nørreland	814.795	
	Mellemregning med Blokland	142.556.199	
	Mellemregning med Hyldeespjældet	167.563.747	
	Mellemregning med Gadekæret	2.752.633	
	Mellemregning med 4 Nord	42.448.607	
	<b>Afdelinger i drift i alt</b>	<b>356.135.980</b>	<b>164.581</b>
722	<b>16 Afdelinger under opførelse</b>		
	Mellemregning med Nybyg Seniorbofællessk	3.849.601	
	Mellemregning med Blokland tagboliger	20.369.252	
	Mellemregning med Fælleshus i Syd	136.129	
	<b>Afdelinger under opførelse i alt</b>	<b>24.354.983</b>	<b>11.888</b>



Konto Note Specifikation	Indeværende år 2025	Sidste år 2024 (i 1.000 kr.)
803 17 <b>Dispositionsfond</b>		
1. Saldo ved årets begyndelse	43.476.430	
<b>Tilgang:</b>		
2. Årets bidrag fra afdelinger	3.209.244	
3. Rentetilskrivning	180.941	
5. Ydelser, udamortiserede lån	27.332.873	
6. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling	3.090.200	
11. Pligtsmæssige bidrag fra afdelingerne jf. § 79 og 80	1.924.222	
12. Renter af egen trækingsret fra Landsbyggefonden	373.864	
<b>Afgang:</b>		
20. Ydelsesstøtte:		
Bæk-/Fosgården - Helhedsplan	-264.524	
4 Nord - Helhedsplan	-251.381	
Læhegnet - Brandadskillelse mellem boliger	-75.000	
Askerød - Udviklingsplan	-247.426	
4 Række - Helhedsplan	-663.831	
4 Syd - Helhedsplan	-660.000	
21. Tilskud:		
Bæk-/Fosgården - Ommærkning af lejemål	-79.374	
Askerød - Bystrategisk indsats	-508.500	
Nybyggeri opgivet	-7.875	
ABC - Boligsocial helhedsplan	-215.522	
Greve Nord - Boligsocial helhedsplan	-264.062	
Gældsrådgivning	-634.954	
22. Tilskud til tab ved lejeledighed	-857.748	
22. Tilskud til tab ved fraflytning	-823.398	
Tilskud og ydelsesstøtte i alt	-5.553.595	
24. Indbetaling til Landsbyggefonden:		
40% af pligtsmæssige bidrag fra afdelingerne	-769.689	
Udamortiserede ydelser	-22.096.952	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>51.167.538</b>	<b>43.476</b>
<b>Bunden del:</b>		
31. Udlån, jf. specifikation	30.150.571	29.260
35. Indskud i Landsbyggefonden (konto 716)	13.779.227	12.251
40. Disponibel del:	7.237.740	1.965
Saldo disponibel del ultimo pr. lejemålsenhed	1.494	



Konto Note Specifikation		Indeværende år 2025	Sidste år 2024 (i 1.000 kr.)
805	<b>18 Arbejdskapital</b>		
	1. Saldo ved årets begyndelse	10.093.345	
	<b>Tilgang:</b>		
	2. Årets overskud	552.542	
	3. Særlige bidrag fra afdelinger mv.	906.539	
	<b>Afgang:</b>		
	6. Konference om beboerdemokrati	-122.210	
	6. Tilskud til ladestandere	-25.000	
	6. Sagsomkostninger retssag 6 Vest	-391.318	
	<b>Saldo ved årets slutning</b>	<u>11.013.898</u>	<u>10.093</u>
	Disponibel del:	<u>11.013.898</u>	<u>10.093</u>
	Saldo disponibel del ultimo pr. lejemaåsenhed	<u>2.273</u>	
821	<b>19 Afdelinger i drift</b>		
	Mellemregning med Toften	7.731.420	
	Mellemregning med Banehegnet	22.965.473	
	Mellemregning med Kanalens Kvarter	34.748.833	
	Mellemregning med 6 Vest	29.816.381	
	Mellemregning med Bæk-/Fosgården	48.098.090	
	Mellemregning med Galgebakken	264.153.566	
	Mellemregning med Askerød	74.155.621	
	Mellemregning med Grønningen	6.992.120	
	Mellemregning med 4 Syd	25.790.718	
	Mellemregning med 4 Række	102.420.097	
	Mellemregning med Robinielunden	8.091.762	
	<b>Afdelinger i drift i alt</b>	<u>624.964.080</u>	<u>589.262</u>
826	<b>20 Skyldige omkostninger</b>		
	Skyldig Greve Nord	820.781	
	Admincontrol og E-Sign	25.000	
	Diverse	5.823	
	Skyldig revision	256.126	
	Ind i det grønne projekt	18.341	
	Landsbyggefonden	6.309.125	
	Ungedemokrati Askerød projekt	104.742	
	<b>Skyldige omkostninger i alt</b>	<u>7.539.937</u>	<u>7.411</u>



Konto Note Specifikation	Indeværende år 2025	Sidste år 2024 (i 1.000 kr.)
830 21 <b>Anden kortfristet gæld</b>		
Skyldige lønomkostninger	169.188	
Momsafregning	819.871	
<b>Anden kortfristet gæld i alt</b>	<b>989.059</b>	<b>931</b>

## 22 Eventualforpligtelse.

### 1. Nye afdelinger under opførelse (Nybyggeri)

A. Sager om nybyggeri - hvor skema A endnu ikke er godkendt

	Afholdte udgifter	Eventual- forpligtelser
96174 Robinielunden II	2.385.249	2.385.249
		<u>2.385.249</u>

B. Sager om nybyggeri - hvor skema A er godkendt

	Afholdte udgifter	Eventual- forpligtelser
96171 Seniorboliger i Syd	3.849.601	3.849.601
96175 Fælleshus i Syd	136.129	136.129
		<u>3.985.730</u>

### 2. Sageres status

#### 96174 Robinielunden II

Opførelse af 22 almene familieboliger samt 1 fælleshus. Skema A forventes godkendt 2. kvartal 2026. Skema B forventes godkendt 1. kvartal 2027 med byggestart 2. kvartal 2027, og aflevering 3. kvartal 2028. Afholdte udgifter pr. 31.12.2025 - 2.385.249 kr.

#### 96171 Seniorboliger i Syd

Opførelse af ca. 36-38 almene familieboliger. Skema A er godkendt juni 2025. Skema B forventes godkendt 3. kvartal 2026 med byggestart 3. kvartal 2027 og aflevering 1. kvartal 2029. Afholdte udgifter pr. 31.12.2025 - 3.849.601 kr.

#### 96175 Fælleshus i Syd

Opførelse af nyt beboerhus på ca. 245 m<sup>2</sup> i Svanens Kvarter. Skema A er godkendt i juni 2025. Etableringen af det nye beboerhus er godkendt på beboermøde i afdeling 4 Syd marts 2025. Beboerhuset opføres samtidig med seniorbofællesskabet 96171, med byggestart 3. kvartal 2027 og aflevering 1. kvartal 2029. Afholdte udgifter pr. 31.12.2025 - 136.129 kr.

### 3. Fremtidig disponering af egenkapitalsmidler

Boligorganisationen har som led i gennemførelse af Helhedsplanerne i afdelingerne Bæk-/Fosgård, Galgebakken, 4 Nord, 4 Syd og 4 Række givet ikke uvæsentlige tilsagn om kapitalstøtte og årlig ydelsesstøtte.



## Regnskab 96100 - Vridsløselille Andelsboligforening

### Administrators påtegning

Foranstående årsregnskab for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025 for boligorganisationen og afdelingerne vist på forside 2 og spørgeskema er udarbejdet af BO-VEST.

Boligorganisationens årsregnskab fremlægges hermed til bestyrelsens godkendelse.

Glostrup, den 21. april 2026



Bent Frederiksen  
Økonomichef



Marit Rostgaard-Bruun  
Fagleder Budget og Regnskab



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A404FA509C7C48FDAFE688CC74D25E87

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til øverste myndighed i Vridsløselille Andelsboligforening

### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Vridsløselille Andelsboligforening for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af generalforsamlingen godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere boligorganisationens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere boligorganisationen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.



## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl boligorganisationens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at boligorganisationen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.



## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

I den anledning skal vi henlede opmærksomheden på driftsbekendtgørelsens § 73 hvor blandt andet anføres, at der i årsberetningen skal redegøres for de fastsatte 4-årige mål for hver afdelings samlede driftsudgifter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

## Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved driften af boligorganisationen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, at der er væsentlige regelbrud i de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritisk revision eller forvaltningsrevision af.

Ved en juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af boligorganisationen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet.



Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder uden for de udvalgte emner.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

**København, den 21. april 2026**

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

  
René Hattens  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne 21390

---



### Organisationsbestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025 for boligorganisationen og afdelingerne vist på forside 2 pr. 31. december 2025 har været forelagt undertegnede organisationsbestyrelse til godkendelse. Ligeledes har spørgeskema pr. 31. december 2025 været forelagt undertegnede organisationsbestyrelse til godkendelse.

---

Vinie Hansen  
Formand

---

Rene Fuglsang  
Næstformand

---

Henning Larsen  
Medlem

---

Jeanett Kirit Larsson  
Medlem

---

Charlotte Birkved  
Medlem

---

Johnnie Flindt  
Medlem

---

Finn Stubtoft  
Medlem

, den 21.april 2026

---



### **Generalforsamlingens påtegning**

Foranstående årsregnskab for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025 for boligorganisationen og afdelingerne vist på forside 2 pr. 31. december 2025 har været forelagt undertegnede generalforsamling til godkendelse. Ligeledes har spørgeskema pr. 31. december 2025 været forelagt undertegnede generalforsamling til godkendelse.

\_\_\_\_\_  
Formand

\_\_\_\_\_  
Dirigent

, den 19.maj 2026



**This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.**

Document ID:  
A404FA509C7C48FDAFE688CC74D25E87

## SPØRGESKEMA

Boligorganisation	Administrator	Tilsynsførende Kommune
<b>Navn:</b> Vridsløselille Andelsboligforening	<b>Navn:</b> BO-VEST	<b>Navn:</b> Albertslund Kommune
<b>Adresse:</b> BO-VEST Stationsparken 37 2600 Glostrup	<b>Adresse:</b> Stationsparken 37 2600 Glostrup	<b>Adresse:</b> Rådhuset Nordmarks Allé 2620 Albertslund
<b>Telefon:</b> 88 18 08 80	<b>Telefon:</b> 88 18 08 80	<b>Telefon:</b> 43 68 68 68

Note	Boligorganisationen:	Ja/Nej/ Irrelevant
1	1. Giver indtægter fra byggesagshonorar sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvorvidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?	Irrelevant
	2. Er sædvanlige afskrivninger på driftsmidler undladt eller ændret?	Irrelevant
	3. Er der foretaget opskrivning på aktiver?	Irrelevant
	4. Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af: a. Investeringer (herunder projekteringsudgifter)	Ja
	b. Udestående fordringer, herunder udlån og/eller garantistillelse til afdelinger.	Nej
	c. Løbende retssager.	Nej
2	d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser.	Nej
	e. Andre forhold?	Nej
	5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingens tab som følge af lejeledighed?	Ja
	6. Er forfaldne ydelser betalt for sent?	Nej
	7. Giver bedømmelsen af boligorganisationen soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelsen af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellem-regningsgæld til afdelinger?	Nej
8. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?	Nej	



Note	Afdelinger:	Ja/Nej/ Irrelevant
3	9. Er der afdelinger: a. Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering?	Nej
	b. Med underskudssaldi og/eller underfinansiering	Ja
	10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?	Nej
4	11. Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af: a. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?	Nej
	b. Løbende retssager?	Nej
	c. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?	Nej
	d. Aktiverede projekteringsudgifter?	Nej
	e. Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?	Ja
	f. Andre forhold?	Nej
	12. Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende: a. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser?	Nej
	b. Istandsættelse ved fraflytning?	Nej
	c. Tab ved fraflytning?	Nej
	13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?	Nej

#### NOTER TIL SPØRGESKEMA

Note 1 Vedrørende risiko for tab henvises til note 22 i regnskabet vedrørende eventualforpligtelser.

Note 2 Der er anvendt kr. 857.748 af dispositionsfonden til dækning af lejetab i afdelingerne.

#### Lejetab dækket af dispositions- fonden

Afdeling	
96151 Toften	60.276
96153 Banehegnet	8.288
96155 Kanalens Kvarter	8.041
96157 Blokland	141.257
96158 Bæk-/Fosgården	94.057
96159 Galgebakken	135.382
96160 Hyldebjergvej	82.395
96161 Askerød	104.254
96162 Gadekæret	77.825
96165 Grønningen	816
96166 4 Nord	80.732
96167 4 Syd	33.409
96168 4 Række	12.402
96169 Robinielunden	18.614
I alt	857.748



Note 3

<b>Afdeling</b>	<b>Underfinansiering forbedringsarbejder</b>	<b>Underskudssaldo</b>	<b>Antal år til afskrivning af underskuds- saldo</b>
96151 Toften	-127.557.887	-	3
96152 Læhegnet/Nørreland	-24.082.049	-	3
96153 Banehegnet	-30.084.839	-	3
96155 Kanalens Kvarter	-115.221.323	-	3
96156 6 Vest	-356.132.971	-	3
96157 Blokland	-540.246.757	-	3
96158 Bæk-/Fosgården	-94.361.344	-	3
96159 Galgebakken	-2.107.166.113	-	3
96160 Hyldebjergvej	-306.253.399	-	1
96161 Askerød	-215.629.872	-	3
96162 Gadekæret	-318.446.124	-	3
96166 4 Nord	-521.802.191	-	3
96167 4 Syd	-641.222.010	-	3
96168 4 Række	-360.504.793	-	3
I alt	-5.758.711.671	-	

Note 4

<b>Afdeling</b>	<b>Tilgodehavende ved fraflytninger</b>	<b>Risikobehæftede tilgodehavender ved fraflytninger</b>	<b>Henlæggelse pr. 31. december 2025</b>
96151 Toften	31.779	-	103.932
96152 Læhegnet/Nørreland	97.402	97.402	17.663
96153 Banehegnet	102.876	70.765	76.274
96155 Kanalens Kvarter	149.124	-	38.215
96156 6 Vest	22.105	-	101.518
96157 Blokland	44.090	-	127.648
96158 Bæk-/Fosgården	139.804	-	155.689
96159 Galgebakken	105.819	-	267.498
96160 Hyldebjergvej	106.927	69.652	144.982
96161 Askerød	641.391	94.434	260.936
96162 Gadekæret	1.012.728	250.569	253.216
96165 Grønningen	135.297	79.007	57.128
96166 4 Nord	159.059	-	221.013
96167 4 Syd	32.359	-	127.766
96168 4 Række	117.306	86.544	110.936
96169 Robinielunden	-	-	68.750
I alt	2.898.064	748.372	2.133.162



### **Administrators påtegning**

Foranstående spørgeskema for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025 for boligorganisationen er udarbejdet af BO-VEST.

Boligorganisationens spørgeskema fremlægges hermed til bestyrelsens godkendelse.

Glostrup, den 21. april 2026



Bent Frederiksen

Økonomichef



Marit Rostgaard-Bruun

Fagleder Budget og Regnskab



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A404FA509C7C48FDAFE688CC74D25E87

# Den uafhængige revisors erklæring på spørgeskema

## Til øverste myndighed i Vridsløselille Andelsboligforening

Vi har foretaget en undersøgelse af spørgeskemaet for den almene boligorganisation Vridsløselille Andelsboligforening for regnskabsåret 2025 omfattende besvarelse af 13 spørgsmål og noter. Spørgeskemaet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Spørgeskemaet er udarbejdet på grundlag af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 2025, som vi har revideret.

Vores konklusion udtrykkes med høj grad af sikkerhed.

### Ledelsens ansvar

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for, at udarbejdelsen af spørgeskemaet er i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om udarbejdelsen af spørgeskemaet på grundlag af vores undersøgelse.

Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med den internationale standard om andre erklæringsopgaver med sikkerhed og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi har planlagt og udført vores arbejde med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at spørgeskemaet er uden væsentlig fejlinformation.

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab anvender International Standard on Quality Management 1, ISQM 1, som kræver, at vi designer, implementerer og driver et kvalitetsstyringssystem, herunder politikker eller procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd, samt etiske krav gældende i Danmark.

Arbejdet omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter udarbejdelsen af spørgeskemaet. Arbejdet omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af praksis er passende, om ledelsens skøn ved udarbejdelsen er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af spørgeskemaet.

Herudover er arbejdet baseret på informationer modtaget i forbindelse med vores revision af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 2025, som udgør et væsentligt grundlag for skemabesvarelsen.



## Konklusion

Det er vores opfattelse, at spørgeskemaet i al væsentlighed er udarbejdet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

København, den 21. april 2026

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

  
René Hattens  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne 21390

96100R25.xls\MVR\

13. april 2026

Færdig udgave

- 26 -



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A404FA509C7C48FDAFE688CC74D25E87

Vridsløselille Andelsboligforening

VA's ordinære generalforsamling  
den 19. maj 2026

**Pkt. 8 Godkendelse af  
foreningens budget for  
2027**

# List of Signatures

Page 1/1



## 96100 Budget 2027.pdf

Name	Method	Signed at
Johnnie Vaseli Flindt	MitID	2026-04-21 21:27 GMT+02
Vinie Hansen	MitID	2026-04-21 21:25 GMT+02
Charlotte Birkved	MitID	2026-04-21 21:28 GMT+02
Jeanett Kirit Larsson	MitID	2026-04-21 21:24 GMT+02
René Fuglsang	MitID	2026-04-21 21:24 GMT+02
Henning Larsen	MitID	2026-04-21 21:28 GMT+02
Finn Stubtoft	MitID	2026-04-21 21:24 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 2DA074F17F7F4C03A64BA58B9B8B13B1

# 96100 - Vridsløselille Andelsboligforening

## Budget for perioden 1. januar 2027 - 31. december 2027

**Boligorganisation:** Vridsløselille Andelsboligforening  
CVR-nr. 65 16 73 28

**Forretningsfører:** BO-VEST  
Stationsparken 37  
2600 Glostrup  
  
Tlf. nr. 88 18 08 80  
bo-vest@bo-vest.dk  
CVR-nr. 29 96 63 89

**Tilsynsførende  
kommune:** Albertslund Kommune  
Rådhuset  
2620 Albertslund  
Tlf. nr. 43 68 68 68

Boligorganisationen omfatter	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m <sup>2</sup> )	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Boliger	4.719	408.108	1	4.719,0
Erhvervslejemål	18	2.310	1 pr. påbeg. 60 m <sup>2</sup>	48,0
Garager/carporte	389	0	1/5	77,8
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>	<b>5.126</b>	<b>410.418</b>		<b>4.844,8</b>

Budgetter er fremstillet maskinelt. Beløbene er afrundet til hele 1.000 kroner. Der kan derfor forekomme mindre differencer i subtotaler og sammentællinger.

Administrationshonorar	2027	2026	Stigning i %
Bidrag til organisationen	577	560	3,06%
Bidrag til administrationen	4.655	4.433	5,01%
I alt	5.232	4.992	4,79%



Konto	Kontonavn	Budget 2027	Budget 2026	Regnskab 2025
<b>UDGIFTER</b>		( i 1.000 kr.)	( i 1.000 kr.)	( i 1.000 kr.)
<b>Ordinære udgifter</b>				
501	Bestyrelsesvederlag m.v.			
	1. Afdelinger i drift	295	289	283
502	1 Mødeudgifter, kontingenter m.v.	601	539	609
511	2 Personaleudgifter	1.110	1.110	624
512	3 Forretningsførelse	24.758	23.828	23.190
513	4 Kontorholdsudgifter	315	308	310
516	Særlige aktiviteter	200	200	0
521	Revision	273	265	262
<b>Bruttoadministrationsomkostninger</b>		<b>27.552</b>	<b>26.539</b>	<b>25.278</b>
531	Tilskud til afdelinger	0	0	2
532	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer m.v.)	9.483	5.966	17.015
533	Henlæggelse af afdelingers bidrag til:	36.456	35.886	33.373
	1. Dispositionsfond	33.518	32.993	30.542
	2. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	1.999	1.961	1.924
	3. Arbejdskapital	939	932	907
<b>Samlede ordinære udgifter</b>		<b>73.491</b>	<b>68.391</b>	<b>75.668</b>
541	Ekstraordinære udgifter	0	0	6.092
<b>Udgifter i alt</b>		<b>73.491</b>	<b>68.391</b>	<b>81.760</b>
551	Overskudsfordeling:			
	1. Henlæggelse til arbejdskapitalen			553
	<b>I alt</b>	<b>280</b>	<b>128</b>	<b>553</b>
<b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>		<b>73.771</b>	<b>68.519</b>	<b>82.313</b>



Konto	Kontonavn	Budget	Budget	Regnskab
		2027	2026	2025
<b>INDTÆGTER</b>		( i 1.000 kr.)	( i 1.000 kr.)	( i 1.000 kr.)
<b>Ordinære indtægter</b>				
601	Administrationsbidrag	27.478	26.464	25.312
602	Lovmæssige gebyrer mv. og særlige ydelser	74	75	74
603	Renteindtægter	9.763	6.094	17.460
	1. Dispositionsfond	33.518	32.993	30.542
	2. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	1.999	1.961	1.924
	3. Arbejdskapital	939	932	907
<b>Samlede ordinære indtægter</b>		<b>73.771</b>	<b>68.519</b>	<b>76.221</b>
611	Ekstraordinære indtægter	0	0	6.092
<b>Indtægter i alt</b>		<b>73.771</b>	<b>68.519</b>	<b>82.313</b>



Konto	Kontonavn	Regnskab 2025 ( i 1.000 kr.)	Budget 2026 ( i 1.000 kr.)	Budget 2027 ( i 1.000 kr.)
<b>UDGIFTER</b>				
502	1 <b><u>Mødeudgifter, kontingenter mv.</u></b>			
	Bestyrelsesmøder m.v.	36	50	50
	Udvalgsmøder	146	135	150
	BL-weekendkonf/kongresser	0	15	0
	Generalforsamling	42	42	45
	Gaver	9	12	12
	Repræsentation	21	5	5
	Kurser	79	50	50
	Kontingenter	25	25	25
	Transport, taxa mv.	3	5	4
	Ekstra møder	248	200	260
	<b>Mødeudgifter, kontingenter mv. i alt</b>	<b>276</b>	<b>230</b>	<b>289</b>
511	2 <b><u>Personaleudgifter</u></b>			
	Lønafregning	591	1.110	1.070
	Personale udgifter	8	0	10
	Feriepengeregulering	6	0	5
	Forsikringer	7	0	10
	Kursus personale	2	0	5
	Arbejdstøj	9	0	10
	<b>Personaleudgifter i alt</b>	<b>624</b>	<b>1.110</b>	<b>1.110</b>
512	3 <b><u>Forretningsførelse</u></b>			
	Administrationsbidrag	20.865	21.637	22.553
	Forbrugsregnskaber	1.042	1.056	1.041
	Vaskeri	286	310	290
	Tillægssydelse BO-VEST (DSO m.m.)	923	750	800
	Antenne honorar BO-VEST	74	75	74
	<b>Forretningsførelse i alt</b>	<b>23.190</b>	<b>23.828</b>	<b>24.758</b>
	Administration pr. lejemålsenhed	4.304	4.433	4.655
	<b>Forretningsførelse af antal lejemålsenheder i alt 4.845</b>			



Konto	Kontonavn	Regnskab 2025 ( i 1.000 kr.)	Budget 2026 ( i 1.000 kr.)	Budget 2027 ( i 1.000 kr.)
<b>UDGIFTER</b>				
513	<b>4 <u>Kontorholdsudgifter</u></b>			
	Kontorholdsudgifter	0	1	0
	Informationer (Grønt regnskab mv.)	15	33	15
	Tryksager	200	202	210
	IT og telefoni	10	12	10
	Småanskaffelser (IT)	18	10	10
	IT-licenser	67	50	70
<b>Kontorholdsudgifter i alt</b>		<b>310</b>	<b>308</b>	<b>315</b>

**Administrationsbidrag til boligorganisationen**

Bestyrelsesvederlag m.v.	295.000	61
Mødeudgifter, kontingenter m.v.	601.000	124
Personaleudgifter	1.110.000	229
Jubilæumsfest	200.000	41
Kontorholdsudgifter	315.000	65
Revision	273.000	56
Sum	<u>2.794.000</u>	<u>577</u>



**Organisationsbestyrelsens påtegning**

Foranstående budget for perioden 1. januar 2027 - 31. december 2027 for boligorganisationen har været forelagt undertegnede organisationsbestyrelse til godkendelse.

Organisationsbestyrelsens underskrifter

Glostrup , den 21. april 2026

---

Vinie Hansen  
Formand

---

Rene Fuglsang  
Næstformand

---

Henning Larsen  
Medlem

---

Jeanett Kirit Larsson  
Medlem

---

Charlotte Birkved  
Medlem

---

Johnnie Flindt  
Medlem

---

Finn Stubtoft  
Medlem**Generalforsamlingens påtegning**

Foranstående budget for perioden 1. januar 2027 - 31. december 2027 for boligorganisationen har været forelagt generalforsamlingen.

Albertslund, den 19. maj 2026

---

Formand

---

Dirigent

96100BB2027.xlsMVR\

21-04-26

Godkendt af organisationsbestyrelsen



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
2DA074F17F7F4C03A64BA58B9B8B13B1

Vridsløselille Andelsboligforening

VA's ordinære generalforsamling  
den 19. maj 2026

## **Pkt. 9 Behandling af indkomne forslag**

## Forslag til VAs generalforsamling 19. maj 2026

### **Forslag:**

*VAs generalforsamling ønsker, at det i VA bliver tilladt at anvende ejerskabserklæringer i forbindelse med individuelle råderetsarbejder.*

*Inden næste ordinære generalforsamling skal bestyrelsen udarbejde et forslag til, hvordan man konkret kan arbejde med ejerskabserklæringer. Der skal laves forslag til både en formular og en procedure.*

*Generalforsamlingen foreslår, at dette laves i samarbejde med beboere i de afdelinger, der ønsker indført brug af ejerskabserklæringer i deres afdelinger.*

### **Begrundelse:**

Vi lever i en tid, hvor der er megen opmærksomhed på genbrug og bæredygtighed i byggeriet. Det bør også gælde "de små og nære ting" i et alment boligbyggeri, som f.eks. råderetsarbejder. VA er kendt som en almen boligorganisation, der har været fremsynet både med deres byggerier og med arbejdet med beboerdemokrati herunder bæredygtighed. Ønsket er, at VA endnu engang skal udfordre den stramme og desværre almindelige fortolkning af Almenlejeloven og Driftsbekendtgørelsen og understøtte beboerne med en mere fleksibel administration af lovgivningen, og give beboerne mulighed for selv at tage ansvar for udformningen af deres boligområdet og sikre genbrug og bæredygtighed i deres dagligdag. Ved at godkende brugen af ejerskabserklæringer understøtter VA aktivt den udvikling, som er på vej frem i andre almene boligorganisationer.

Da ejerskabserklæringer ikke er en del af den nuværende lovgivning, så kræver det en politisk beslutning at indføre dem.

Råderetten giver beboerne i en almen bolig mulighed for at præge boligen, sådan som han/hun ønsker at bo. Disse løsninger vil være tilpasset boligen (ude og inde) og de kan for nye tilflyttere være en fordel at kunne overtage. Samtidig undgår man ressourcspild ved at fjerne gode løsninger. Den enkelte boligafdeling beslutter, hvad der må laves af råderetsarbejder, hvilke krav der er til disse, herunder om de skal reetableres ved fraflytning eller om de kan forblive som en del af boligen.

Sådan som BO-VEST i dag administrerer råderetsreglerne, så betaler beboeren etableringen af forandringen og beboeren pålægges et månedligt vedligeholdelsesgebyr, når råderetsarbejdet er godkendt. Ved genudlejning lejes boligen ud med denne forandring mod en højere husleje (vedligeholdelsesgebyret). Løbende vedligeholdelse (maling, olie, rengøring o.lign.) påhviler beboeren, medens fornyelse påhviler afdelingen. Det er denne fornyelse, vedligeholdelsesgebyret skal dække.

Ejerskabserklæringer betyder, at beboeren selv vedligeholder og fornyer råderetsarbejdet dvs. at der ikke skal betales vedligeholdelsesgebyr og at det kan overdrages på samme vilkår til tilflytter under forudsætning af, at arbejdet er godkendt og vedligeholdt, og at tilflytter forstår, hvilke vilkår han/hun er forpligtet af og gerne vil overtage det tilbudte.

GAB - Galgebakkens Afdelingsbestyrelse

Anita Sørensen, Galgebakkens råderetsudvalg – Kontaktperson

Fridtjof Herling, Galgebakkens råderetsudvalg

Birthe Y. Nielsen, medlem af GAB

Jens Ellesøe Olsen, medlem af GAB

## Baggrundsmateriale til forslag om ejerskabserklæringer:

Beboermødet på Galgebakken d.24.februar 2026 har enstemmigt vedtaget, at GAB og Råderetsudvalget skal arbejde videre med at få indført brug af ejerskabserklæringer på Galgebakken.

Råderetsudvalget har allerede i forbindelse med udarbejdelse af Galgebakkens Råderetskatalog arbejdet med at få godkendt brug af ejerskabserklæringer, men det ville BO-VEST ikke acceptere. Vi besluttede i første omgang at få vedtaget et Råderetskatalog og så senere arbejde videre med ejerskabserklæringer. Flere boligselskaber har truffet en politisk beslutning om at gennemføre ejerskabserklæringer for at fremme tidens ønske om bæredygtighed og genbrug.

Da det lovgivningsmæssigt ikke er entydigt understøttet, at man kan gøre brug af ejerskabserklæringer, så kræver brugen en politisk beslutning, som skal træffes af VAs generalforsamling eller VAs bestyrelse.

### Hvad er en ejerskabserklæring

En ejerskabserklæring er et dokument, hvor en beboer (fraflytter) overdrager i og udenfor boligen udførte og godkendte individuelle råderetsarbejder og evt. diverse løsøre tilpasset boligen til en anden beboer (tilflytter). Udformningen af ejerskabserklæringen skal være godkendt af boligorganisationen og skal sikre, at afdelingen og boligselskabet er uden forpligtelser i forhold til de i ejerskabserklæringen omhandlede effekter og forhold.

Ejerskabserklæringen betyder, at beboeren selv vedligeholder og fornyer råderetsarbejdet dvs. at afdelingen IKKE overtager råderetsarbejdet, at der ikke skal betales vedligeholdelsesgebyr og at det kan overdrages på samme vilkår til tilflytter under forudsætning af, at arbejdet er godkendt og vedligeholdt, og at tilflytter forstår, hvilke vilkår han/hun er forpligtet af og at han/hun gerne vil overtage det tilbudte.

Erklæringen skal underskrives af begge parter og opbevares i boligens sagsmappe.<sup>1</sup>

Ejerskabserklæringen skal ligge klar inden fraflytningssyn. Fraflytter skal ved opsigelsen gøre opmærksom på, hvilke råderetsarbejder, der findes tilknyttet boligen. Drejer det sig om løsøre, så skal disse enten være lette at fjerne midlertidig f.eks. et skab, der kan rykkes ud fra væg, et tæppe, der er rullet sammen eller fastgørelsen skal være fuld synlig f.eks. en blomsterhylde på rækværk.<sup>2</sup>

### Hvorfor ønsker vi ejerskabserklæringer

Vi lever i en tid, hvor der er megen opmærksomhed på genbrug og bæredygtighed i byggeriet. Det mener vi også bør gælde ”de små og nære ting” i et alment boligbyggeri, som f.eks. råderetsarbejder. Her tænker vi på brugen af den individuelle råderet, hvor beboerne enten forbedrer eller forandrer deres bolig. Hvis det er en forbedring, som beboeren gennemfører, så er ejerskabserklæringer indirekte en del af denne aftale, da forbedringer ikke skal føres tilbage ved fraflytning og tilflytter skal betale til omkostningerne ved det udførte råderetsarbejde, hvis det ikke er nedskrevet på fraflytningstidspunktet.

Hvis det er en forandring, så kan der enten være krav om reetablering eller råderetsarbejdet kan forblive i boligen ved fraflytning. Sådan som BO-VEST administrerer råderetsreglerne, så betaler beboeren etableringen af forandringen uden mulighed for godtgørelse og beboeren pålægges et månedligt vedligeholdelsesgebyr, når råderetsarbejdet er godkendt. Ved genudlejning lejes boligen ud med denne forandring mod en højere husleje (vedligeholdelsesgebyret). Løbende

---

<sup>1</sup> Eksempel på ejerskabserklæring fra AL2Bolig (her kaldt overdragelseserklæring) Bilag 1.

<sup>2</sup> Se eksempler bilag 4.

vedligeholdelse (maling, olie, rengøring o.lign.) påhviler beboeren, medens fornyelse påhviler afdelingen. Det er denne fornyelse, vedligeholdelsesgebyret skal dække.

Galgebakkens råderetsudvalg har været i forbindelse med andre almene boligselskaber, der bruger ejerskabserklæringer og her snakket med Danmarks Almene Boliger (BL). BL kunne oplyse, at de fik stadig flere henvendelser omkring ejerskabserklæringer.

Vi har over flere omgange snakket med formanden for AL2Bolig og deres jurist. De arbejder med ejerskabserklæringer/overdragelseserklæringer. De er begge klar over, at den almindelige fortolkning af Almenlejeloven og Driftsbekendtgørelsen ikke entydigt understøtter ejerskabserklæringer, men fortolkningen er ikke domstolsprøvet, så derfor har de valgt at gøre, hvad der er bedst for lejerne og i tidens ånd dvs. understøtte beboerdemokrati, bæredygtighed, genbrug og mindre bureaukrati.

Ud fra disse drøftelser tænkte råderetsudvalget først, at hvis vi bare ventede 10 år, så ville råderetserklæringer blive brugt mange steder i den almene boligsektor og sikkert også i VA. Men da beboerne flyttede tilbage fra genhusningen, og vi fik indblik i de første sager om råderet, specielt hvor meget der blev opkrævet i vedligeholdelsesgebyr, så var disse beløb af en så urimelig størrelse, at vi blev nødt til at reagere.<sup>3</sup> Det støttede beboermødet op om.

Vi mener, at det må være et ønske for hele VA, at det bliver muligt at arbejde med ejerskabserklæringer. Derfor dette forslag på generalforsamlingen 2026.

### Galgebakken som boligområde

Galgebakken blev bygget med den tanke, at beboerne skulle påvirke ikke bare det sociale liv, men også være aktive i udformningen af de fysiske omgivelser.<sup>4</sup> Dette har beboerne taget til sig. De har brugt bebyggelsens særlige arkitektur, der åbner op for kontakt beboerne indbyrdes til at præge udearealerne. Sådan ønsker vi også i fremtiden at bruge vores bebyggelse og vi ønsker, at det skal ske på den nemmeste måde for vores beboere og for administrationen (mindre administration af ekstraopkrævninger).

Langt de fleste af VAs boligafdelinger har råderetsregler og alle VAs tæt-lave boligafdelinger har samme behov for indretning af udearealerne.

Det, der skal kunne overtages af nye beboere, er godkendte individuelle råderetsarbejder både ude og inde og de tilpassede indretninger inde i boligen, som fraflyttere ikke kan anvende andre steder. Vi har samlet nogle eksempler.<sup>5</sup> Der skal ikke være penge mellem beboerne i forbindelse med ejerskiftet. Ønsker tilflytter ikke at overtage råderetsarbejdet eller diverse løsøre, så skal fraflytter sørge for rydning af boligen og udearealerne.

### Det videre arbejde.

VA er kendt som en fremsynet almen boligorganisation med et aktivt beboerdemokrati. Forslaget vil betyde, at VA skal udfordrer den stramme og desværre almindelige fortolkning af Almenlejeloven og Driftsbekendtgørelsen og understøtte beboerne i en mere fleksibel administration af lovgivningen, som giver beboerne mulighed for selv at tage ansvar for udformningen af deres boligområde og sikre genbrug og bæredygtighed i vores dagligdag.

### **Bilag 1: Eksempel på ejerskabserklæring fra AL2bolig.**

---

<sup>3</sup> Se eksempel på vedligeholdelsesgebyr. Bilag 2.

<sup>4</sup> Se klip fra Hvidbogen” Bilag 3.

<sup>5</sup> Se eksempler Bilag 4

### Overdragelseserklæring

Overdragelse af de nedenstående effekter forudsætter, at Boligorganisationen modtager den underskrevne blanket senest 14 dage før fraflytningssynet.

Ønskes overdragelse af effekter, der ikke er anført i denne blanket, skal disse behandles på et forsyn før fraflytningssynet. Bestilling af forsyn kan ske via driftslinjen.

Boligorganisationen bekræfter modtagelsen af blanketten til både indflytter og fraflytter. Den endelige godkendelse af overdragelsen sker ved fraflytningssynet.

### Effekter, der overdrages til indflytter og som må blive i boligen:

- Opvaskemaskine/vaskemaskine/tørretumbler og køle/fryseskab**  
Opvaskemaskinen må blive i skabet, men både vand og el skal afinstalleres. Da synsmanden kan ikke se væggen bag eller gulvet under accepterer indflytter med sin underskrift, at være indforstået med at overtage evt. mislighold og den fremtidige forpligtelse til vedligehold af disse flader. Placering af vaskemaskine, tørretumbler og køle/fryseskab aftales med Driftscenteret. Indflytter skal have installation af opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler godkendt efter indflytning.
- Større klædeskab**  
Da synsmanden kan ikke se væggen bag eller gulvet under skabet accepterer indflytter med sin underskrift på denne blanket, at være indforstået med at overtage evt. mislighold og den fremtidige forpligtelse til vedligehold af disse flader.

### Effekter, der skal fjernes fra boligen og evt. kan opbevares i pulterum/skur eller indbygningskab (hvis dette er i boligen).

- Lamper** (Vi anbefaler at beslag og selve lampen nedtages, da der i modsat fald, ikke vil blive malet bag disse, evt. udgifter til afdækning vil blive opkrævet hos fraflytter)
- Gardiner** (Vi anbefaler at beslag og gardinstænger nedtages, da der i modsat fald, ikke vil blive malet bag disse, evt. udgifter til afdækning vil blive opkrævet hos fraflytter)
- Persienner** (Vi anbefaler at beslag nedtages, da der i modsat fald, ikke vil blive malet bag disse, evt. udgifter til afdækning vil blive opkrævet hos fraflytter)
- Spejle** (Vi anbefaler at beslag nedtages, da der i modsat fald, ikke vil blive malet bag disse, evt. udgifter til afdækning vil blive opkrævet hos fraflytter)
- Knagerækkør** (Vi anbefaler at beslag nedtages, da der i modsat fald, ikke vil blive malet bag disse, evt. udgifter til afdækning vil blive opkrævet hos fraflytter)
- Tæpper** (da gulvet skal været synligt under synet, skal tæpper fjernes helt fra boligen)
- Møbler/mindre skabe** ((da gulve og vægge skal været synlige under synet, skal disse fjernes helt fra boligen)

### Effekter udenfor boligen

Hvis der overdrages råderetsarbejder som fremgår af afdelingens råderetskatalog med reetableringspligt og hvor beboeren selv står for den løbende vedligeholdelse, overtager indflytter denne forpligtelse og vil få tilladelse tilsendt i forbindelse med indflytningen.

Arbejder der overdrages, skal noteres på disse linjer:

---

---

Hvis du ønsker at overdrage råderetsarbejder, som ikke fremgår af råderetskatalog, skal dette ønske behandles på et forsyn.

Arbejder der ønskes overdraget, skal noteres på disse linjer:

---

---

Mindre effekter kan efter aftale blive i haven/skuret.

- Sandkasse/legehus
- Parasol/havemøbler/krukker
- Græsslåmaskine/haveredskaber

#### **Gyldighed og ansvarsforhold**

Denne blanket er kun gyldig, når den er underskrevet af begge parter og bekræftet modtaget af Driftscenteret.

Boligorganisationen er ikke part i aftalen. Eventuelle uenigheder mellem fraflytter og indflytter vedrørende eksempelvis stand, overtagelse eller økonomi er Boligorganisationen uvedkommende.

Det er fraflytters ansvar at sikre, at boligen er tilgængelig for syn, og at effekterne ikke hindrer synet. Fraflytter påtager sig ansvaret for eventuelle omkostninger til afdækning eller flytning af effekter m.m.

Dato og underskrift – fraflytter: \_\_\_\_\_

Indflytter overtager effekterne og forpligter sig til at fjerne disse ved fraflytning. Ansvar for vedligeholdelse påhviler indflytter.

Indflytter er desuden indforstået med, at ved overtagelse af de ovenfor anførte effekter påtager man sig det fulde ansvar for reparation af eventuelle skader på lejemålets bygning eller øvrigt inventar, som måtte være forårsaget af det overdragne indbo.

Dato og underskrift – indflytter: \_\_\_\_\_

## **Bilag 2:**

To konkrete eksempler, der fik udvalget til at sige, at det var helt vildt, hvad BO-VEST opkræver.

### Lysettes hegn.

Lysette har søgt om at sætte et hegn op om forhaven. Fra gavl ud til stræde 390 cm langt og 160 cm højt og mod stræde 230 cm langt og 120 cm højt. Sætter hun dette op, så skal hun betale 55kr. om måneden til vedligeholdelse=reparation og fornyelse Det er 660 kr. pr. år, 6.600 på 10 år eller 33.000 kr. på 50 år.

Lysette og hendes nabo har også søgt om at sætte hegn i forarealet ved indgangsdørene. 300 cm langt vinkelret på væg og 120 cm højt. Til dette opkræves af hver 15 kr. om måneden til vedligeholdelse. Det er 360 kr. i alt om året, altså 180 kr. til hver. Ialt 3.600 på 10 år eller 18.000 kr. på 50 år.

Lysette bor i en C-2 lejlighed, der koster 6.046 kr. om måneden. Hendes husleje vil stige med 70 kr. om måneden pga. vedligeholdelsesgebyret til eget betalt hegn dvs. 1,2 %

De 10 år er valgt, fordi det er den anbefalede normale levetid. De 50 år er alternativt valgt, fordi det er den konstaterede levetid for hegn på Galgebakken. Oprindeligt var det meningen, at vi efter genhusningen skulle vende hjem til vores over 50-år gamle hegn.

Et overslag over, hvad vi=galgebakkebeboerne forventes at skulle indbetale til vedligeholdelse af plankeværker.

Hvis beboerne i 1/3 af alle boliger opsætter plankeværk =200 boliger, så vil der blive indbetalt o.168.000 kr. om året. I vores langtidsbudget sætter vi 15.000 kr. af om året til vedligeholdelse af de af Galgebakken opsatte plankeværker, som er 180 cm høje. Alle boliger har flere fag Galgebakkehegn.

### Fliser som tilvalg:

I forbindelse med renoveringen kunne vi vælge forskellige ekstraarbejder til. Hvis vi har valgt noget til, så skal vi betale vedligeholdelsesgebyr. For nogle af tilvalgene, der er forbedringer (køkkenerne), skal der ud over et ekstra vedligeholdelsesgebyr betales for den ekstra anskaffelsespris svarende til reglerne for kollektiv råderet. Har man valgt fliser i forhaven, så skal man betale 14 kr. om måneden i vedligeholdelsesgebyr og dermed 168 kr. om året. Ikke særligt meget, men hvis 200 boliger har fået lagt fliser, så betales 33.600 kr. om året. Her har vi i langtidsbudgettet til vedligeholdelse af alle fliser på Galgebakken afsat 75.001 kr. om året.

### Bilag 3:

Fra "Galgebakken" udgivet af Vridsløselille Andelsforening 1973 (Hvidbogen)

Optrapningen af Galgebakkens fællesskaber og naboskaber markeret ved hovedleddene: boligstræde, kvarterstræde og kollektivt strøg, der hver for sig er præget af dets brugere - vil med tiden give hele bebyggelsen en mangfoldighed og variation - og dermed værdi, som ingen nok så opfindsom projekterende ville kunne indbygge i et projekt.

Det har været vores hensigt at give Galgebakken alle muligheder for at udvikle sig til en by med lidt af de gamle kolonihaveforeningers aktivitet, fantasi og personlig udfoldelse - Som det også kan ses i det ældste eksempel på almenyttigt boligbyggeri der kendes, Lægeforeningens Boliger, der i mangt og meget har været inspirerende for de projekterende i denne sag.

Vi har prøvet at overføre det, vi synes er bedst, fra den privatejede havebolig - råderet over hus og omgivelser, brugbare udearealer, ændringsmuligheder - til lejeboligen i en større samlet bebyggelse med høj udnyttelsesgrad og god anlægsøkonomi - og med langt større sociale muligheder, end de kendes fra det traditionelle villakvarter.

Nu da Galgebakken tages i brug, vil man så småt kunne begynde at vurdere, om bebyggelsen kan stå mål med de forventninger, der er stillet til den.

Eller på en anden måde: Har beboerne lyst, vilje og evne til at udnytte de mange muligheder, der her er indbygget i deres bolig og i boligområdet?

Arkitekterne har afleveret en boligbebyggelse, som de tror bliver bedre og smukkere af, at den tages i brug, og at der bygges videre på den. Boligforeningen har gjort op med sig selv, at vedligeholdelsesproblemer og lignende ikke skal stå hindrende i vejen for beboernes udfoldelse og præg af egen bolig.

Tilbage bliver, om den ene beboer vil lade den anden komme i gang. Om de sammen eller hver for sig kan indrette sig i de frie rammer, der er lagt. Om de kan og vil respektere hinanden og hinandens miljø.

Om trangen til "pænhed" - trods alle planlæggerens bestræbelser - vil virke bremsende på denne udvikling hen mod en ny opfattelse af kvalitet i boligen og boligmiljøet.

juni 1973

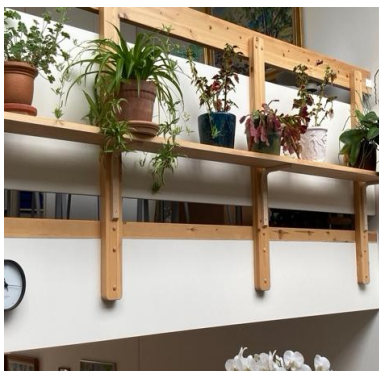
Jens Peter Storgaard  
Jørn Ørum-Nielsen  
Hanne Marcussen  
Anne Ørum-Nielsen

## Bilag 4: Eksempler

### Indendørs:

Blomster hylder.

Monteringen kan umiddelbart synes og godkendes



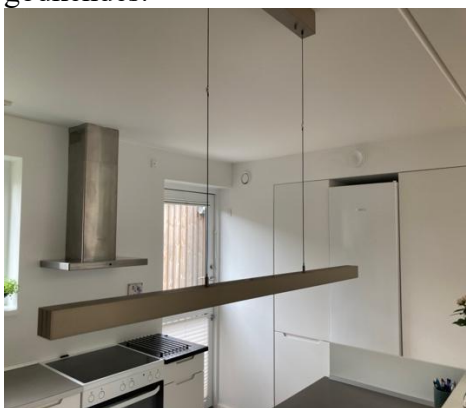
Persienne og rullegardin.

Monteringen kan umiddelbart synes og godkendes



Lampe.

Ophænget kan nemt skrues af og monteringen kan umiddelbart synes og godkendes.



Skab.

Skabet kan nemt løftes af påhængsbrættet. Brættet kan skrues af og det kan konstateres, af skruehullerne er boret i fugekryds uden at skade fliser



### **Udendørs:**

Det vil først og fremmest være hegn, men også fliser, terrasser, regnvandstønder, cykeloverdækninger o.lign.

Disse skal overholde reglerne og være godkendte,

Albertslund den 30. april 2026

Vridsløselille andelsbolig forening

Undertegnede stiller hermed forslag til at Va`s generalforsamling D. 19. maj 2026 beslutter at vi skal opsiges samarbejdet med Bo-Vest med den opsigelses periode der er indgået aftale om ved indgåelsen da Bo-Vest blev oprettet.

Da der er 1 års opsigelse, har bestyrelsen dermed 1 år til at finde et andet administrationsselskab som er til for lejerne.

Michael Karlsen

Torben Riedel

Ulrich Nilsen

Erik Hansen

Modtaget den 30. April