

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. 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



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 koordinering 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

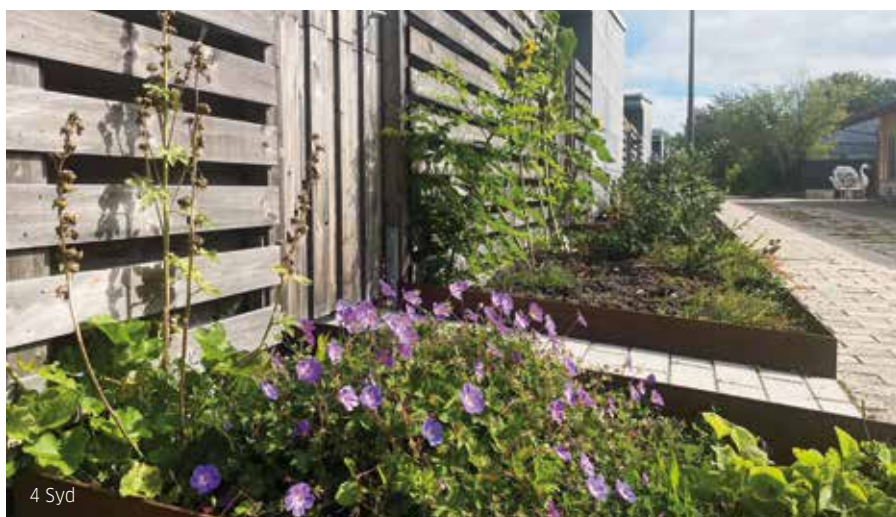
Årets kommunalvalg førte til borgmesterskifte i Albertslund, hvilket markerer begyndelsen på en ny fase i samarbejdet mellem kommunen og VA. Vi ser frem til at indlede et godt og konstruktivt samarbejde med både den nye borgmester og den nye kommunalbestyrelse, og vi glæder os til at videreudvikle de 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.

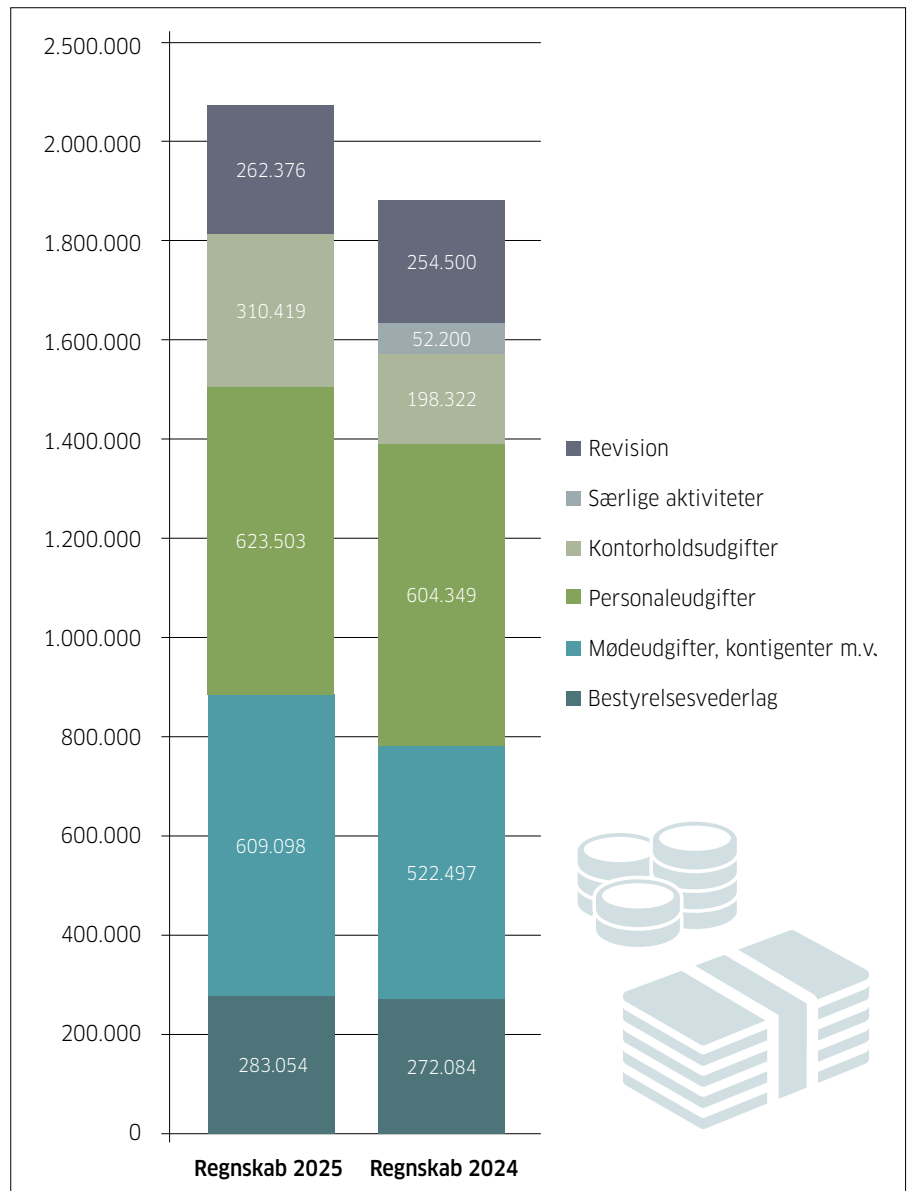
Afdelingerne

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

For 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. m² 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

Arbejdet 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 belægninger 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, energieffektive 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, højisolaret 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 værksted 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.



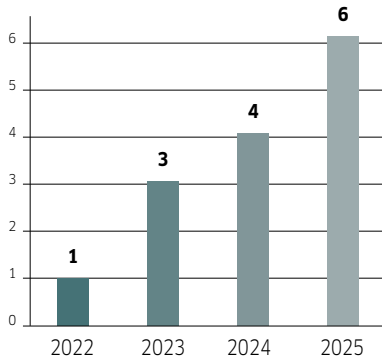
Etableringen af ladestandere er en central indsats i målsætningsprogrammet og understøtter en styrket klimaindsats. Det

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

Med 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

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.

SE SMÅ FILM OM PROJEKTERNE HER:



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

VA 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



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 råderessager, 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 bemandet 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 Landsbyggefondens, 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 ²	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