

## Beretning fra Bestyrelsen

For perioden 14. september 2023 – 19. september 2024  
Afdelingsmøde i AB-Vest  
Torsdag den 19. september 2024 kl. 19.00 – 22.00  
Beboerhuset Egelundsvej 2

Bestyrelsen har bestået af følgende:

Formand: John Kaubak Pedersen  
Næstformand: Anne-Lise Grøndahl  
Kasserer: Annette Storgaard  
Sekretær: Claus Agerskov  
Bestyrelsesmedlem: Kylie Kofoed  
Suppleant: Lykke Dannerfjord

Der har i perioden været afholdt 10 ordinære bestyrelsesmøder.  
Bestyrelsen har derudover deltaget ved repræsentantskab i AB.  
Repræsentantskab i BO-Vest.  
Kursus for nyvalgte.  
Regnskabskursus.  
Kursus vedrørende EL-ladestander.  
Møder omhandlende Grønningen.  
Møder omhandlende Egelundsparken.  
Seminar for organisationsbestyrelsen.  
Drift-samarbejds møder med VA-6 og Toften.  
Repræsentantskab i BL 9 kreds.  
Møder i AB organisationsbestyrelse.  
Møder i Brugergruppen i Albertslund kommune.  
Studietur til FSB -boligselskab ved Voldparken vedrørende affaldsskure.  
Spørgeskema om affaldsskure.  
Spørgeskema om utryghed i vores område.  
Forskellige møder hvor bestyrelsen har repræsenteret AB-Vest.

Områdechef Kim Milton skal varetage en anden opgave i Bo-Vest og stopper tilknytningen til AB-Vest 1. september 2024.

Vi siger pænt farvel og tak og lykke fremover.

Ny drifts-sekretær: Lena Olin og ny Område-chef :Jeppe Ulrich  
Afdelingen ønsker jer begge hjertelig velkommen.

## Bestyrelsen har i perioden arbejdet med følgende opgaver:

### **Regnskab, gennemgang af Driften**

Afdelingens regnskab er blevet godkendt af bestyrelsen i marts måned.

Årets resultat udviser et overskud på kr. 2.548.779, som er anvendt til afskrivning på egenfinansiering med kr. 2.548.779, Afskrivning omhandler bl.a. skurene.

Resultatkontoen udgør herefter en overskudssaldo på kr. 124.939, der budgetteres afviklet over 3 år.

Overskuddet skyldes primært, at udgifterne til renholdelse har været mindre end budgetteret. Herudover har der været nettorenteindtægter og større indtægt fra driftslån.

Dette modsvares delvis af udgift til korrektioner tidligere år.

Bilag./:

### **Budget med 0% stigning**

Bestyrelsen lovede på sidste afdelingsmøde, at præsenterer en budgetudgave som tog udgangspunkt i en 0,00% stigning i huslejen, som også viste de konsekvenser dette ville medføre.

*Afdeling AB-Vest er nu i den situation, at såfremt budgetforslaget godkendes på dette afdelingsmøde, vil huslejen fortsætte uændret pr. 1. januar 2025*

### **De største ændringer i budgettet**

Planlagt Periodisk Vedligeholdelse, fortæller noget om hvor mange midler vi skal bruge til henlæggelser.

Denne stiger med kr. 305.000

Afskrivning på forbedringsarbejde falder med kr. 129.000

Indtægter grundet renter stiger med kr. 95.000

Afdrag og renter på ombygningslån falder med kr. 75.000

Diverse reguleringer, forskellige konti falder med kr. 6.000

Bilag./:

### **Drift-samarbejde med VA**

AB-Vest har en stor økonomisk gavn af et samarbejde med VA.

Her tænkes på Driftens gennemgang af vores nuværende maskinpark. Hvad kan bruges, hvad trænger til udskiftning, hvad kan sælges. Vores fremtidig maskinpark bliver indkøbt sammen med VA og betales ud fra en fordelingsnøgle.

Anja fra Driften har været en stor hjælp for alle 3 afdelinger i det arbejde.

### **Reguleringskontomidler**

(El-ladestander)

Facade maling

Fliserenovering

I skrivende stund, ved vi stadig ikke om el-ladestander kan indgå i etablering med midler fra reguleringskontoen.

Derfor tages punktet med for at få en vejledende afstemning således, at bestyrelsen har noget at gå videre med.

Det var meningen at facaderne skulle males her til sommer. Det er sat i bero, fordi det viser sig, at arbejde med asbest er så risikofyldt, at end ikke malerarbejde kan udføres uden heldragter og fra et firma der er godkendt til dette.

Vi undersøger derfor nu muligheden for at bruge midlerne fra reguleringskontoen til opsætning af indfarvede cementplader. Disse plader kan vi selv skifte fremover hvis de går i stykker.

Det samme gælder fliserenoveringen. Her venter vi også med arbejdet til vi ved noget mere med hensyn til midlerne fra Lands Byggefondens.

## **Affaldsskure**

Vi er i vores afdeling noget presset med hensyn til de mange fraktioner som vores affald skal sorteres i. Pladsen i de nuværende skure er ikke tilstrækkeligt. I flere kvarterer står containerne udenfor for at have plads til alle fraktioner.

Bestyrelsen har erkendt, at der skal tænkes nyt for at få plads til al den affaldssortering.

Derfor udsendte vi et spørgeskema for at få et overblik over beboernes daglige brug af affaldsskurerne og ønske om et eller to skure i hvert kvarter.

Der var flest der ønskede at bevare to affaldsskure.

Imidlertid er der ikke plads til 10 fraktioner i hvert skur. Derfor bliver vi desværre nødsaget til at samle det under et skur som vi vil placere i midten af kvarterene.

Det betyder så, at vi i hvert kvarter skal flytte en carport for at etablerer et affaldsskur på denne plads. I Hvedens kv. Bliver carporten til 4 biler delt til 2x2 carporte da der er mindre plads mellem bygningerne. Bestyrelsen har sammen med Driften været på studietur til boligforeningen FSB i Voldparken i Husum for at se deres løsning på samme problem. Det er et stort men også spændende projekt som vi allerede nu har lagt ind i budgettet for 2025.

## **1.års gennemgang af fejl og mangler**

### **En trist sag**

Citat af referater fra 2023 - 2024

”Skrevet til Carsten 26/12 – 22

Har været til møde med projektleder Carsten Bai i Bo-Vest og her har forslået en beskrivelse af hvilke fejl og mangler der skal udbedres og hvilke fejl og mangler der skal noteres lejermålet for ikke at hæfte ved fraflytning. Denne beskrivelse foreslås udsendt til alle beboer. Der verserer i øjeblikket en sag med maleren om fejl og mangler.

Formand og næstformand har afholdt møde med Carsten Bai, Kim Milton om 1 års gennemgang. Den 24. august 2023.

Vores ønske var, at forløbet skal være som i syd.

Her er hvert fejl og mangelliste blevet gennemgået med beboeren for at tjekke op på hvad der var udbedret og hvad der skulle noteres for at beboeren ikke senere skulle hæfte for fejlen og manglerne.

Anja er i fuld gang.”

”Tjekliste for fejl og mangler er omdelt i uge 26 til alle beboer med tilbagemelding senest 12. juli.

Status fra Driften på denne gennemgang gennemgås på næste bestyrelsesmøde i september”

## **1.års gennemgang af fejl og mangler til Byggeskadefonden**

### **Reguleringskontomidler**

#### **En trist sag**

Citat fra Bestyrelses referat dateret 3. juli 2024

”Trods vedvarende rykkere, modtager bestyrelsen først den 18. april 2024 1-års eftersyn af reoveringen fra Byggeskadefonden af 14. juni 2022.

Bestyrelsen ønsker en gennemgang af rapporten med henblik på udbedring af byggetekniske svigt.

Bestyrelsen har rykket men intet hørt”

Et eksempel på byggeskade / svigt er dampboblerne på tagene som nu bliver udbedret. Der kan være andre og alvorlige byggetekniske fejl som afdelingen ønsker afklaret for ikke at stå i en situation hvor afdelingen selv skal udrede fejlene og selv betale for disse svigt.

Bestyrelsen kæmper videre for at få Bo-Vest i tale i denne vigtige konkrete sag.

## **Vedligehold og Beplantning omkring husene**

Efter mange behandlede forslag fra bestyrelse og Bo-Vest, fastholder vi den beskrivelse der er i vedligeholdskataloget i dag.

Det betyder, at lejeren selv skal:

Renholde og varetage beplantning 1 meter fra soklen.

(Der må ikke foretages beplantning der kan ødelægge bygningens dele såsom facader, hegn mm.)

Renholde have samt holde beplantningen i haverne.

Afvaske og renholdelse af vinduesglas og brystninger i haver.

Rense og renholde fliser i haven, overdækning, pergola, redskabsskur, vandpost og lign.

## **Forslag fra beboer**

Bestyrelsen har behandlet et forslag fra en beboer om opsætning af stopklods for at beskytte plantebede foran bolig ved p-plads.

Som der kan læses i referatet fra juli er det besluttet, at der sættes stopklodser op for, at beskytte bedene ved p-pladserne samt foran el-skabe. Ved anmodning fra berørte beboerne opsætter Driften stopklodser.

## **Grønningen**

Det har været et langt sejt træk for at få kommunen til at renoverer Grønningen.

Der har været afholdt workshops på grøn dag, der har været afholde to åbne møder, hvor beboer kunne komme med forslag til hvordan de syntes det skulle se ud.

Hvem der til syvende og sidst får deres ønske opfyldt ved vi ikke. Bliver det kommunen, der fremover nemmere kan holde området eller bliver det ønskerne fra beboerne der bliver prioriteret.

Der er afsat tilsammen 2,8 millioner til legeplads og det grønne område. Så må vi se hvad der kommer ud af det.

## **Egelundsparken**

Her har der været stor utilfredshed med manglende inddragelse af beboerne i området. Derfor afholdte kommunen et borgermøde den 21. august.

Flere fra bestyrelsen deltog i borgermødet med bemærkninger til kommunens forslag.

Høringsfristen sluttede den 26. august 2024

Borgmesteren afsluttede mødet med at give forsamlingen vished om, at kommunen havde lyttet til kritikken og tager det med sig til kommunalbestyrelsen til ny behandling.

## **Brand, hærværk og indbrud i biler**

I foråret satte bestyrelsen en tryghedsundersøgelse i gang via en husstand omdelt spørgeskema.

Vi ønskede at få belyst hvor stort omfanget af utryghed var.

Hele spørgeskemaet kan læses på vores hjemmeside.

Uvedkomne personer der kommer i vores område. Foregår ofte på vores p- pladser, hvor det er forældre m.fl. fra Egelundsskolen.

Åbenlyst salg af narkotika: Ofte foregår det på boldbanen ved Valmuens kv. t.

Indbrud i biler og bolig: 5 gange indbrud i køretøj.

Hærværk mod biler og bolig: Graffiti, spark på døre og husvægge, 1xprivat bil, 5 gange firmabil

Ildspåsættelse: Her er det biler eller skraldeskure, der er blevet brændt ned.

Fælles for alle disse forhold er, at I skal anmelde det til politiet på 114. Kun på den måde kan politiet se, at der kan være brug for øget opmærksomhed i vores område.

## **Aktivitetsudvalget har for beboer alene eller i samarbejde med VA6 afholdt:**

Petanque

Skt. Hans i Egelundsparken på initiativ fra de 3 grundejerforeninger omkring os.

Banko

Høstfest

Jazz aften

Per spillemand

Julefest

Fastelavn

Jeg vil tillade mig, at give en særlig tak til de beboere der har bakket op om de mange forskellige arrangementer som aktivitetsudvalget har stået for.

## **Dampbobler på hustagene**

Arbejdet med udbedring af dampbobler fra Primatag på alle gårdhuse er endeligt gået i gang.

Vi kan blot håbe på at de bliver færdige inden vinter.

## **Hjemmesiden**

AB-Vest, har ved flere lejligheder efterspurgt referater fra bestyrelsesmøder og referater fra afdelingsmøder. Forretningsorden til bestyrelsesmøder og afdelingsmøder.

Vedligeholdelseskataloger, husorden samt råderetskatalog der var ajourført til dato.

Vi har også efterspurgt en hjemmeside der kunne indeholde disse vigtige informationer for alle beboer.

Indtil nu er det lagt ind på en privat hjemmeside abvest.dk som et tidligere bestyrelsesmedlem oprettede for os og som i dag bliver passet af et bestyrelsesmedlem.

AB-Vest bestyrelse har ønsket en mere ensartet, informativ og sikker hjemmeside hvor alle GDPR-regler er opfyldt.

Derfor har vi stillet forslag til ABs organisationsbestyrelse om en ny ensartet hjemmeside for alle 14 afdelinger i stedet for alle de meget forskellige der er i dag. Dette for at sikre alle relevante dokumenter.

Forslaget indebar også at afdelingerne kan sætte deres eget præg på indholdet med billeder og links til det som afdelingerne måtte ønske.

Forslaget er taget godt imod og der er bevilliget midler fra AB til hjemmesiderne.

Der forventes et færdigt oplæg i efteråret og opstart senest årsskiftet.

## **Råderetskatalog**

Der skal afholdes et Ekstraordinært afdelingsmøde til godkendelse af ændringer til råderetskataloget:

Disse forslag fremlægges på afdelingsmødet men skal ifølge vores forretningsorden godkendes på et ekstraordinært afdelingsmøde som afholdes **onsdag den 23 oktober 2024 kl. 19.00 i Beboerhuset**

**Egelundsvej 2**

## **-Markisebeslag**

Beslag til montering af markise på udhæng eller pergola. Her vil nyt være, anvendes de af fabrikanten anbefalede beslag til opsætning, udført håndværksmæssig korrekt.

## **-Pergolaer**

Her vil det nye være, at der kan accepteres en tolerance på opsætning af pergola i forhold til tegningen. På grund af f.eks. kloak og gårdenes vinduer på husfacaderne.

## **-Termotag til pergolaer**

Her vil det nye være, at der kan lægges plast-termoplader på taget i stedet for plast-trapez plader.

**-Beslag til solsejl**

Her vil det nye være, at der kan sættes beslag på udhæng til opsætning af solsejl.

**-Læhegn**

Her vil det nye være, at der kan sættes et læhegn op i haven til overkanten af det faste havehegn.

**-Terrasse**

Her vil det nye være, at der kan lægges en træ eller komposit-terrasse.

**-Læskærm**

Plexiglas / malet træ læskærm for ende af pergola.

Fælles for de nye muligheder til råderet (på nær pergolaerne) vil være, at der skal erlægges et depositum der sikrer, at det kan reetableres ved fraflytning.

Bestyrelsen vil gerne takke for beboernes deltagelse og hjælp til arrangementer og input til bestyrelsen for at fastholde et rigtigt dejligt boligområde for os alle.

En tak skal også lyde til Driften i Vest for deres velvilje til samarbejde med beboer og bestyrelse.

Har bestyrelsens beretning givet dig lyst til, at være med til at sætte præg på afdelingen, i bestyrelsen eller i vores aktivitetsudvalg, skal du være hjertelig velkommen til at stille op ved afdelingsmødet.

Vi ses.

For bestyrelsen

Formand

John Kaubak Pedersen