

Bestyrelsens skriftlige beretning

Ordinær generalforsamling 2024

Onsdag den 24. April kl 19:00

Så er vi atter igennem et år, og vi står nu foran at skulle afholde foreningens 32. ordinære generalforsamling.

Siden sidste generalforsamling, har vi i foreningen haft samlet 2 overdragelse/salg af boliger

Bestyrelsen har ud over de normale månedlige bestyrelsesmøder haft møder/aktiviteter med håndværkere, administrator, valuar, grundejerforeningen og andre rådgivere.

Som udgangspunkt ser vi stadigvæk A/B Snebærhaven II som en sund forening med aktive medlemmer, og selv efter 32 år ser byggeriet stadig sundt og vedligehold ud, men kræver som tidligere nævnt mere og mere vedligehold og tilsyn, som vi ligeledes aktivt hensætter til

Bestyrelsens hovedaktiviteter i år har koncentreret sig om at med at videreudvikle og fortsætte med driftsplanen som blev påbegyndt for 10 år siden, og udføre de planlagte udskiftninger/vedligeholdelser og forbedringer der sikrer foreningens værdier og vore medlemmers trivsel

### **Vedligeholdelse/driftsplan**

Drift og vedligeholdelse handler om at sikre foreningens og dermed jeres værdier, og at vi sammen har et godt og sundt byggeri der er attraktivt for både eksisterende og potentielt nye andelshavere.

Udgangspunktet for driftsplanen er den grundige gennemgang af byggeriet ved Esben Kirkegaard som er byggeteknisk rådgiver i 2009 med angivelse af årlige aktiviteter mht. eftersyn og aktiviteter, og et estimat/budget for omkostninger med en løbende 10 årig tidshorisont. Dette arbejde opdateres årligt efter en grundig revision i 2014, ud fra bedste skøn og input fra valuar og diverse håndværkere, således at vi har en egentlig løbende overordnet plan på plads med den 10 års tidshorisont.

Vores grundfilosofi er stadig at lade foreningens medlemmer udføre det arbejde det er kvalitets og håndværksmæssigt forsvarligt at gøre for at spare penge, og samtidigt skabe fællesaktiviteter som sikrer sammenhold og fællesansvarsfølelse for vores værdier, da vi her ser en klar værdi i at vi some andelshavere tager aktiv del i foreningens aktiviteter og vedligehold har vi måtte konstatere at vi økonomisk er kommet foran for plan ved at vi selv har været aktive og har kunne udføre vedligehold af høj kvalitet, og må overveje

hvordan vi finder en niveau som tilgodeser alle, således med til at sikre at det ikke er de nuværende andelshavere der finansierer vedligehold mange år frem, men heller ikke at det er fremtidens andelshavere der kommer til at betale alt vedligehold af foreningens ejendom, men sker fornuftigt vis.

Det er også afgørende, at vi som andelshavere selv foretager den løbende vedligeholdelse og pleje af eksempelvis vinduer eller andre opgaver som bestyrelsen pålægger os, og man ikke blot ser det som noget, som man blot kan overlade til foreningen at tage sig af.

Følgende er udført i løbet af året:

Overfladebehandling (maling) af udvendigt træværk, som blev en samlet opgave i forbindelse med forenings arbejdsdag 24/4

Derudover har der primært være tale om den almindelige opfølgning i henhold til foreningens driftsplan

Gennemgang af samtlige boliger i henhold til driftsplan  
Udbedring af problemer/konstateret fejl i teknikskab hvor vores VVS har være tilkaldt til besigtigelse/udbedring af forskellige udfordringer

Andre VVS relateret problemer, her har primært være tale om utætte trykdif. Ventiler og andre utætte haner

Følgende er planlagt til 2024

Foreningens skure og deres vedligeholdelse har termin, vi overvejer i skrivende stund de muligheder der måtte være og vender retur med de muligheder der måtte være samt budget

Fortsat opmærksomhed på trykdif. Ventiler som kan blive et problem i enkelte boliger

Den nuværende status/langsigtede plan vil blive skitseret på generalforsamlingen, men det er vigtigt at understrege at denne løbende opdateres ud fra vedligeholdelsesstand og restlevetid så foreningens værdier og medlemmernes trivsel sikres.

Foreningen har vedligeholdelse ansvar for det ydre på vores boliger samt skjulte rør og teknikskab, mens det indvendige samt det dertil tilknyttet have og gård areal ligger hos den enkelte andelshaver selv som sikrer, at det fremstår vedligeholdt og må ikke til gene for andre andelshavere

### **Husdyr**

Som udgangspunkt så har foreningen ingen restriktioner omkring husdyr, dog må de ikke være til gene for naboer og andre, eller ødelægge eller nedbryde foreningens ejendom, dette beskrevet både i vedtægter samt husorden

## Skadedyr

Vi har det sidste år, desværre konstateret skadedyr i form af rotter i forbindelse med vores boliger, dette har være anmeldt, som nu det skal, til Albertslund kommune, som har være ude og opsætte rottefælder

For at undgå disse skadedyr inden for området, må der ikke udlægges mad eller lign direkte på jorden, da det tiltrækker mus, rotter samt duer, skader og andre store fugle der kan være med til at nedbryde vores tagplader og andre elementer i vores fælles byggeri, men har man ønsker om at hjælpe de små fugle i vinterhalvåret, så kan et fuglebræt eller lign. Være løsningen, men her skal vi også undgå at der er nedfald herfra på jorden.

## TDCNET

Fiber blev tilbudt gratis fremført til alle boliger, det sagde foreningen sagt ja tak til, uden nogen for binding, herefter vil det op til den enkelte at evt. finde en service leverandør, arbejdet blev desværre, men forventes igangsat hen over sommeren 2024

## Administrator

Bestyrelsen er stadigvæk tilfredse med samarbejdet med vores nuværende administrator

## Valuar

Bestyrelsen har besluttet at vi ønsker at fortsætte med vores samarbejde med "Valuaren", men har noteret sig er en vurdering fremadrettet vil gælde 3 år, efter folketingets ændring tidligt April 2024

## Foreningens arbejdsdage

Følgende arbejdsdag er planlagt i 2024:

Lørdag den 24. august, for nuværende er følgende planlagt, rensning af vores brønde, gennemgang af samtlige boliger, behandling af terresetrin ved døre have/gårde side, rensning af tagrender, samt mulighed ændring af nuværende skure

Ved manglende deltagelse opkræves et gebyr på 500,-kr, deltagelse er når boligen er repræsenteret fra opråb indtil dagen officielt afsluttes

Der vil blive sendt yderligere info ud når vi nærmere os dagen.

Vi håber på, at alle som tidligere, vil støtte op om foreningens arbejdsdage - ingen hjælp er for lille - da en del af vores vedligeholdelse er lagt i vores egne hænder på de aftalte arbejdsdage. Vel mødt.

## YouSee/KabelTV

Priser per måned og inkl. Moms for de enkelte pakker som er fra 1/1 2023, blevet reguleret igen og steget - på trods af at indhold er ændret betydeligt i negativt retning

Grundpakke	Kr. 234,71 fra Kr. 204,71 (2023),180,64(2022),151,90(2021)
Mellempakke	Kr. 469,71 fra kr. 429,71 (2023),405,05(2022),366,63(2021)
Fuldpakke	Kr. 597,74 fra Kr. 557,74 (2023),524,24(2022),485,64(2021)

Dertil skal der betales koda/copydan, som ligeledes er steget med omkring 5-6 kr per pakke:

Skift og ændring af pakke meddeles til bestyrelsen som så via vores administrator håndterer det overfor youSee

Det er ikke pålagt den enkelte andelshaver at være en del af denne leverance, det er ganske frivilligt, ny lov der trådte i kraft sidste år 1/1 2018

<https://www.andelsportal.dk/nyheder/frie-tv-valg/>

Bestyrelsen er af den opfattelse at pris og udbud slet ikke hænger sammen mere og kigger derfor ind i alternative løsninger på området, en del andelshavere har fravalgt youSee

Abonnement priserne opkræves direkte via over boligafgiften, og foreningen via Administrator forstår så mellemregningen til YouSee, da de relevante andelshaver epå denne måde opnår en betydelig besparelse

### **Renovation/affaldshåndtering**

Den nye affaldshåndtering med miljøspot har nu være kørende i mere end fem år nu, der har været en del udfordringer, hen over tid, feks manglende afhentning, ødelagte beholdere, miljøspot ikke tømt, storskrald ikke afhentet, men alt i alt så set det ud til at virke og vi er generelt gode til at sortere vores affald, og det fungerer i det store hele.

For nuværende er følgende tømningdage fastsat for de enkelte beholdere, placeret ved de enkelte boliger, mad og restaffald (hver anden fredag) året rundt.

Har man yderligere spørgsmål omkring håndtering, eller klager - er det muligt at kontakte, Vestforbrændings Kundeservice på tlf. Tlf: 7025 7060 eller via

<https://www.vestfor.dk/kontakt/kundeservice/skriv-til-kundeservice/>

Det er altid muligt af finde opdateret information omkring, status og service info:

<https://albertslund.dk/borger/affald-energi-og-forsyning/mit-affald/>

Afhentning af storskrald og have-affald skal bestilles og sker ikke automatisk, Grundejerforeningen har fremsendt info omkring datoer som fornuværende er bestilt, opdateret liste med afhentnings dage vil løbende blive omdelt

Der kan hentes yderligere information på hjemmesiden <https://albertslund.dk/borger/affald-energi-og-forsyning/mit-affald/>

## Foreningens hjemmeside inkl. tilhørende mail

<http://www.snebaerhaven2.dk> og [bestyrelsen@snebaerhaven2.dk](mailto:bestyrelsen@snebaerhaven2.dk)

Foreningen har valgt at skifte service leverandør af vores "hjemmeside" da den tidligere hjemmeside var meget lidt brugervenlig, og meget besværlig at opdatere.

Vores nuværende domain <http://www.snebaerhaven2.dk> vil fremover forbinde til [Snebaerhaven II \(andelsboligweb.dk\)](http://www.snebaerhaven2.dk) (her vil I kunne se den nye hjemmeside)

Vi regner med at kunne fremsende ny login til jer alle i løbet af den kommende måned tanken er så at relevante oplysninger bliver opdateret, som har været en stor udfordring i den gamle løsning

Ved login vil andelshaverne have adgang til alt relevant information, f.es. regnskab, vedtægter, div. regler, samt vores intern venteliste.

## Salg/overdragelse

Vi har haft to overdragelser siden sidste generalforsamling, Bolig 161 (Kim) intern flytning, Bolig 107 (Michael og Marianne)  
Stort velkommen!!!

## Naboer og Albertslund Kommune

Henover 2023, modtog foreningen krav fra kommunen om at ændre vores nuværende anlagte haver 41 – 45 og føre dem tilbage til oprindelige anlagte haver, da man mente der var anlagt en sti i henhold til lokalplanen, dette efter klage fra vores naboer i syd for boligerne 41 – 45, efter lang dialog med albertslund kommune trak de deres krav retur, det tyder på at både naboer og kommune er af den opfattelse at området er socialt bolig byggeri og vi er lejere, situationen er helt modsat, vi ejer jorden og vores byggeri, og betaler skatterne direkte som alle andre, dog ejers det i fællesskab, og er flere om det. Vi er forståelige overfor at der skal være et stisystem der forbinder samtlige huse, som også er beskrevet i lokalplanen, men indblanding i hvordan vi anlægger vores haver og adgang er utidig indblanding i private forhold, vi blander og ikke i hvilken planter vores naboer har eller hvad de anlægger i deres have

## Grundejerforeningen Skovengen

Grundejerforeningen giver stadig mulighed for, at foreningens andelshaver kan benytte fælleshuset til aktiviteter eller leje fælleshuset til et privat arrangement. Ligeledes kan værkstedet benyttes, der har alle de nødvendige redskaber/værktøj, som kan tænkes. Brug vores fælleseje, vi betaler for det, det burde ikke være nødvendigt at skrive det, men alle andelshavere skal rengøre vores fælleshuse og arealer efter eget brug.

Grundejerforeningen vil fortsætte med den nuværende løsning og entrere sig med en Havemand der tager sig af det normale vedligehold af store fælles hække og bede inden for området, men vil dog i år afholde 3 arbejdsdage i 2024, hvor alle er obligatoriske, da man desværre ikke fik malet fælleshusene sidste år, så planlagt grundet dårligt vejr

Der forventes at blive klippet hække og grønt i området i uge 26 (sidste uge i Juni) samt uge 36 (første uge i september)

Følgende datoer er der planlagt fællesarbejde : 5. maj, 16. Juni og 1. September

På den måde håber man at kunne motivere flere til at deltage i foreningens aktiviteter, som desværre har været kraftig faldende den sidste årrække

I henhold til driftsplan er gulvet i fælleshuset blevet pudset op

Grundejerforeningen søger input og ikke mindst inspiration til at kunne motivere flere til at tage ansvar og deltage i foreningens fællesarbejds dage, input er meget velkommen

Skulle du/I have mod/tid lyst til at deltage i græsslåning eller Snehold inden for foreningens fællesarealer, kontakt da venligst Jens (bolig 41), jo flere der deltager jo lettere der opgaven for alle.

Inspiration og input fra jeres side omkring feks forslag til nye tiltag og ændringer er yderst vigtigt for vores fælles lokalområde

Regnskab 2023 og budget 2024 fra grundejerforeningen forsøges vedlagt som information

April 2024  
Bestyrelsen