

Bestyrelsens skriftlige beretning

Ordinær generalforsamling 2025

Onsdag den 23. April kl 19:00

Så er vi atter igennem et år, og vi står nu foran at skulle afholde foreningens 33. ordinære generalforsamling.

Siden sidste generalforsamling, har vi i foreningen ikke haft nogen 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, igen ser vi stadigvæk A/B Snebærhaven II som en sund forening med aktive medlemmer, og selv efter 33 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 fortsætter med at koncentreres om at videreudvikle og fortsætte med driftsplanen som blev påbegyndt for 14 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, så 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 som 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 et 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:

Der 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 2025

Foreningens skure og deres vedligeholdelse har termin, men bestyrelsen ønsker at prioritere en udskiftning af tagrender på den resterende del af vores bygninger, 97-113 gårdside er blevet skiftet, og dermed udskyde skure, da der her primært er tale om udseende, og ikke så meget nedbrydelse endnu

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

Andelstanken

Andelstanken bygger på, at man som andelshaver har et ansvar overfor fællesskabet. Dette gælder både i form af den økonomiske hæftelse, vedligeholdelse af sin andel, at deltage i drift- og vedligeholdelsesbeslutninger samt at bidrage til en vis grad af socialt fællesskab med foreningens øvrige beboere.

Vi har desværre måtte konstatere at fremmøde til de forskellige aktiviteter er faldende, dette gælder både i Andelsboligforening regi samt i grundejerforeningen, vi håber på at vi sammen i 2025, kan forbedre dette og sikre at vi tager fælles ansvar for vores byggeri, fællesarealer og hinanden

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

Løse katte i området, er desværre gået hen og blevet et relativt større problem, vi har modtaget klager over katte der hopper ind and åbne vinduer, kattelopper i havemøbler, afføring i bede og andet, samt andelshavere der er har katteallergi, vi har derfor i første omgang forsøgt at rette henvendelse til områdes katteejere !

Skadedyr

Vi har de sidste par 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, I skrivende stund er et nu muligt at bestille service leverandør.

Find den udbyder der passer dig:

Link: [Find en udbyder](#)

Reparation af asfalt efter gravning (P-Plads bolig 157-163) forventes afsluttet snarest muligt

Administrator

Bestyrelsen er stadigvæk tilfredse med samarbejdet med vores nuværende administrator (Qvortrup)

Valuar

Bestyrelsen har besluttet drage fordel af folketingsbeslutning, og genbruge vurderingen fra 2024, samt henover 2025 følge marked tæt

Foreningens arbejdsdage

Følgende arbejdsdag er planlagt i 2025:

Lørdag den 21. Juni, for nuværende er følgende planlagt, rensning af vores brønde, gennemgang af samtlige boliger, behandling af terrasse trin ved døre have/gårde side, rensning af tagrender, overfladebehandling af udhæng overhoveddøre 97-113

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 2025, blevet reguleret igen og steget - på trods af at indhold er ændret betydeligt i negativt retning

Grundpakke	Kr. 257,86 fra Kr. 234,71 (2024), 204,71 (2023), 180,64(2022)
Mellempakke	Kr. 522,61 fra kr. 469,71 (2024), 429,71 (2023), 405,05(2022)
Fuldpakke	Kr. 662,05 fra Kr. 597,74 (2024), 557,74 (2023), 524,24(2022)

Dertil skal der betales koda/copydan

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/>

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

Renovation/affaldshåndtering

Den nye affaldshåndtering med miljøspot har nu være kørende i mere end seks 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 tømningssdage 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 have-affald skal bestilles og sker ikke automatisk, Grundejerforeningen bestiller løbende for et halvår fremadrettet, som efterfølgende fremsendes via mail til alle andershavere

Storskrald kan desværre stadigvæk ikke hensættes på pladsen, men skal enten bringes til materialegården eller den enkelte andelshaver kan træffe aftale med vestforbrændingen omkring separat afhentning

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

Salg/overdragelse

Der har ikke været overdragelser siden sidste generalforsamling,

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 fælleshus/værksted og arealer efter eget brug, samt returnere værktøj og andet efter brug/lån

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, der vil blive indkaldt til to (2) arbejdsdage i 2025, hvor begge er obligatoriske.

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

Reparation af asfalt på P-Pladserne udført, vi forventer at der i 2026/2027 lægges helt nyt slidlag

Følgende datoer er der planlagt fællesarbejde : 11. maj og 7. 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

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 2024 og budget 2025 fra grundejerforeningen forsøges vedlagt som information

April 2025
Bestyrelsen