

Galgebakken

Et spændende boligområde i Albertslund

24. august 2021

- Referat af:** Beboermøde i Vridsløselille Andelsboligforening / afdeling Galgebakken
- Afholdt:** Tirsdag den 24. august 2021 kl.19:00
Musik Teatret, Albertslund.
- Deltagere:** 185 boliger fysisk repræsenteret (370 stemmer)
51 repræsenteret ved fuldmagt (102 stemmer)
I alt 472 berettigede stemmer.
I tilfælde af afstemning om urafstemning, kræves derfor 118 stemmer for en urafstemning

Formanden for afdelingsbestyrelsen, Jens Ellesøe Olsen bød velkommen til mødet.

1. Valg af dirigent

Jens Ellesøe Olsen foreslog Dorte Brink som dirigent og blev valgt.
Som meddirigent blev valgt Lars Steinov.

Dirigenten konstaterede at mødet var lovligt varslet og dermed beslutningsdygtigt.

2. Valg af referent

John Kim Fletting blev foreslået som referent og valgt

Præsentation af oplægsholdere og øvrige deltagere, der ikke bor i afdelingen.

Jens Ellesøe Olsen præsenterede mødets gæster og deltagere som ikke har bopæl i Galgebakken

3. Valg til stemmetællere

Der blev valgt 5 stemmetællere:

Annita Sørensen	række 1 -4
Søren Vinzent	række 5-8
Per Rønne Nielsen	række 9-10
Grethe Engelbrecht	række øvrige
Lise Buchardt	række øvrige

4. Godkendelse af forretningsorden

Godkendt uden kommentarer

5. Godkendelse af dagsordenen

- I forbindelse med godkendelse af dagsordenen, stilledes et forslag om ændring til dagsordenen, så forslag om urafstemning kommer på inden pkt. 6 igangsættes.
- Dirigenten fortæller at urafstemning naturligvis sættes til afstemning såfremt der kommer et skriftligt forslag. Urafstemning kommer tidligst til afstemning efter orienteringen da det er mest fair at mødet først orienteres, inden der tages stilling til urafstemning.

6. Orientering om Helhedsplansprojektet:

Rådgiverteam og projektleder orienterede med udgangspunkt i en præsentation der blev vist på storskærm. Præsentationen kan ses på renoveringssiden.

Afklarende spørgsmål

- Hvad sker der med rådne hegn i baghaver?
 - Rådne "Galgebakkehegn" udskiftes i byggesagen
- Hvad sker der med hul under trapper?
 - Hul under trapper dækkes af
- Hvad består den lette konstruktion i halvmuren?
 - stål med fibergips med hjørneprofiler for at modstå skader. Der kan godt hænges noget op på væggen, hvis der anvendes rette materiale.
- Skal der ske egenbetaling af tilvalg i haver?
 - Tilvalg er udgiftsneutralt
- Hvad sker der hvis man slukker ventilation om sommeren?
 - Ventilationen skal ikke slukkes. Ventilationen er til for at sikre et sundt indeklima og beboerens helbred. Resultatet fra prøvehusene viser at hvis man slukker ventilationen om sommeren, bliver der høj luftfugtighed i boligen da disse efter helhedsplanen er meget tætte. Der er ikke planlagt sanktioner. Ejendomskontoret vil modtage en alarm og evt. komme forbi og tage en snak med beboeren.
- Hvorfor er der skjulte installationer i bad?
 - Det er tidssvarende og rengøringsvenligt og rør føres som rør i rør, hvilket betyder at utætheder føres til installationsskakte
- Hvordan finansieres tilkøb – over hvor lang periode?
 - Der lægges op til betaling over 15år
- Har bygherre sørget for at entreprenøren behandler ansatte ordentligt i forhold til eks. asbest – og er det underentreprenører der har ansvar for egne medarbejdere?
 - Hovedentreprenøren har det fulde ansvar for sikkerhed og sundhed på pladsen
- Kuldebro mod værelsesvæg, hvordan håndteres det?
 - den isoleres også – men helt til loft.
- Hvad med kontakt på halvmur?
 - den bliver flyttet til en tilstødende væg
- Hvorfor skal stræder have ens facadefarve?
 - Det er besluttet på et fokusgruppemøde
- Er målerafgifter indeholdt i forbrugspriserne
 - ja det er indeholdt
- D-boliger hvad er konsekvensen hvis der stemmes nej /
 - Konsekvensen er at der skal findes en løsning, som der ikke på nuværende tidspunkt er afklaret. Konsekvensen er den samme for alle boligerne

- Badeværelse C4 – hvad er størrelse på vask med møbel under i bredden?
 - 40 cm
- Hvor langt er der fra badezone til vask med møbel?
 - 17 cm.
- B5 hvor køkkenvasken er der hylder – kan man få skabe i stedet?
 - det er ikke en løsning som kan vælges
- I haven kan der lægges fliser, men kan man få træterrasse?
 - det er muligt at få lavet bærelag og man kan selv lægge træterrasse hvis det er tilladt i afdelingens råderetskatalog
- C huse – hvordan er rørføring på ventilation?
 - Der er skakte placeret i hjørnerne i det centrale værelse bag badeværelserne for at kunne få adgang til øvrige værelser og stue.
- Hvis der kommer skimmel i prøvehuse eller første huse, hvad gør man så og hvad vil det koste?
 - Der er ikke beregnet en pris for stop/start af projekt hvis der findes skimmel, men det er en mulighed at foretage projektjusteringer. Det bemærkes at det heller ikke er gratis ikke at gå i gang med helhedsplanen. Mange boliger står tomme grundet skimmel og venter på nye lejere
- Er det muligt at indarbejde russervinduer i projektet ved et nej?
 - LBF er forespurgt om muligheden for brug af eksempelvis russervinduer i stedet for traditionelt ventilationsanlæg. Dette har de ikke villet godkende, da de ikke vurderer at vinduet kan sikre boligerne mod skimmel.

Pause

Spørgsmålsrunde / Kommentarer fra salen

- På LBF hjemmeside reklameres med miljøscreening – er det muligt at få miljøgodkendelse?
 - Miljøscreeningskravet gælder kun sager som vedtages efter maj 2020.
- Skal man som beboer fortsat dele vand med naboer, så temperaturen skifter ved brug?
 - Alt ændres i forhold til vandinstallationer, som beskrevet i præsentationen. Der kommer egen vandforsyning til boligen, så man er uafhængig af naboer.
- Der stilles spørgsmål til lette indervægges konstruktion og vand ned ad taget.
 - Sten i vægge? Projektlederen er ikke bekendt med forholdet.
- Debatten blandt beboere indbyrdes har været hård og uforsonlig. Der henstilles til at føre en sober debat, og efter afstemningen at man lægger stridsøksen uanset resultatet.
- Hvordan kan det være at russervinduer ikke kan godkendes med baggrund i manglende storskala forsøg – når prøveboliger ikke er storskaletestet /
 - Prøveboliger er monitoreret løbende og boligerne performer bedre end forventet

- Der har været meget debat beboerne imellem om krybekældre /
 - i granskningsrapporter ses det at isolering under gulve mod krybekælder ikke er hensigtsmæssig. Derfor er løsningen at opbygge gulve med uorganisk materiale og selvom det giver et varmetab vil effekten fortsat være en stor besparelse på varmebesparelsen. Vi er overbeviste om at den løsning der er – er den bedste for pengene
- Kan de skabe der mistes i C boliger eventuelt erstattes med overskabe over ø
 - Det er ikke en del af pakken. Der kompenseres med nye skabe der hvor radiatoren i dag sidder
- Hvor dybe er skabe i køkken øér
 - 30 cm hhv. 3 i C-boliger og 4 stk i b-boliger i øerne
- Løsning er ikke som Rambøll har beskrevet i rapport – det er en forkert løsning som vi tvinges til at stemme ja til.
- Hvor længe skal man stige 1% fra 2026
 - Ikke besvaret – udgangspunktet er indtil al driftsstøtte fra Landsbyggefonden er betalt tilbage, hvilket er meget langt ude i fremtiden
- Skimmel bør monitoreres altid og ikke kun i en startperiode
 - Der er planer om ekstraordinære test og monitorering og der vil generelt blive holdt øje med indeklima.
- Kan der gives garanti på huslejudviklingen
 - Det kan kun garanteres at huslejen udvikler sig
- Hvordan sikres at 17% stigning ikke overskrides
 - Gode renter, en buffer i forhold til reguleringskonto og gode erfaringer med at overholde huslejestigninger. Hvis der sker helt uforudsete stigninger i priser, må vi i dialog med LBF.
- Det er helt særligt at bo i Galgebakken og det må derfor være nu at der skal renoveres så nye beboere kan komme til og fortsætte den gode kultur i afdelingen. Der skal igangsættes sociale tiltag og meget mere.
- Hvordan kan det være at russervinduer skal stortestes i 5 år, mens vores kælderløsning kan være helt ny – hvordan kan det være der er den kontrast. Løsningen er ikke optimal og jeg forstår at noget må gøres nu, men grundet klimakrisen og bekymring for børnebørn må jeg stemme nej. Ønske om at Galgebakken blev genopført frem for renoveret. Der ses også et problem med manglende fugtspærre i fundament.
 - I forhold til klimakrisen deler VA og Bo-Vest bekymringerne. Den eneste måde forholdene kan blive bedre end det der kommer med helhedsplanen, vil være en nedrivning og genopførelse. Dette er der ikke nogen økonomi til at gennemføre. Dog skal man være opmærksom på at en nedrivning og genopførelse skaber et kæmpe CO2 aftryk, som ikke giver et positivt klimaaftryk de første 50 år. Det er altså bedre for børnebørnene at renovere end at bygge nyt.
 - I forhold til opbygning af vægge, bliver der udført membranløsning "bedst muligt"
 - Undladelse af efterisolering af betondæk har været beregnet og det er ikke rentabelt.

7. Beslutning om Skema B for Galgebakkens Helhedsplan

Der er indgivet skriftligt forslag om urafstemning. Dirigenten iværksætter derfor afstemning på beboermødet, om godkendelse af skema B skal sættes til urafstemning.

Stemmer 118 eller flere for en urafstemning, skal den gennemføres.

For urafstemning: 141

Der skal derfor gennemføres en urafstemning.

Afstemningstema for urafstemning:

Beboerne bedes træffe beslutning om hvorvidt:

- Helhedsplanen for Galgebakkens Renoveringsløsning med huslejestigning på 17 pct. Kan godkendes.

(På stemmesedlerne kan der stemmes JA eller NEJ)

Afstemningstemaet er vedtaget med overvældende flertal.

- Skema B blev ikke sat til afstemning på beboermødet.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og mødet blev hævet.

Sted og dato: Galgebakken 26/9-2021



Jens Ellesøe Olsen
Formand afdelingsbestyrelsen



Dorte Brink
Dirigent