

# EKSTRAORDINÆRT BEBOERMØDE OM RENOVERINGEN TIRSDAG D. 24 AUGUST KLOKKEN 19-21.30 I MUSIKTEATERET



## INDHOLD

- RENOVERINGSLØSNINGEN I HOVEDTRÆK
- GENNEMGANG AF TILVALGSKATALOG
- ØKONOMI FOR HELHEDSPLENEN OG HUSLEJEKONSEKVENSHERAF
- FREMTIDIG FORBRUGSAFREGNING
- TIDSPLAN OG ETAPER
- GENHUSNING
- HVIS DER STEMMES JA
- HVIS DER STEMMES NEJ

### Kære beboer i Galgebakken

Vi inviterer dig til beboermøde, hvor du sammen med de andre beboere i Galgebakken skal stemme ja eller nej til Skema B.

**Hvornår: Tirsdag den 24. august klokken 19.00-21.30**

**Hvor: Musikteateret**

Der er mange oplysninger i Skema B. I kassen til venstre kan du se det baggrundsmateriale, du får sammen med denne mødeindkaldelse.

Materialet er udarbejdet af BO-VEST og vores rådgivere NOVA5 i samarbejde med GAB og HPU.

Skal Galgebakken renoveres, skal I beboere først stemme ja til Skema B. Herefter skal Albertslund Kommune og Vridsløselille Andelsboligforening (VA) godkende helhedsplanen. Hvis I beboere stemmer ja til Skema B, godkender I samtidig helhedsplanens renoveringsløsning og finansiering.

Vi glæder os til at se jer.

Med venlig hilsen

**Afdelingsbestyrelsen i Galgebakken**

## RENOVERINGSLØSNINGEN I HOVEDTRÆK

skema B, som skal til afstemning blandt beboerne, er en beskrivelse af helhedsplanens omfang og økonomi. Renoveringsløsningen dækker en totalrenovering og modernisering af Galgebakken, hvor stort set kun betonkonstruktionen bevares. Dette er en konsekvens af de markante udfordringer, der findes med skimmelsvamp i Galgebakkens boliger.

Skimmelsvampeangreb gør de ramte boliger usunde at bo i, og i nogle tilfælde er boligerne så hårdt ramt, at de ikke kan bruges til beboelse. I de senere år har der årligt været mere end 100 skimmelsager i afdelingen. Dette skal helhedsplanen komme til livs. Derudover skal helhedsplanen fremtidssikre afdelingen og nedbringe boligernes energiforbrug.

### Renoveringen indeholder :

- **Efterisolering af tunge vægge.** Der efterisoleres udenpå de eksisterende betonelementer og udenpå isoleringen kommer en ny fiberbetonplade
- **Udskiftning af lette vægge.** Eksisterende lette ydervægge bortskaffes, og der monteres nye med isolering, som opfylder gældende energikrav
- **Efterisolering af sokler og omfangsdræn.** Der graves ud og efterisoleres udenpå soklen. Der kommer et nyt omfangsdræn
- **Ny tagopbygning.** Eksisterende tagopbygning udskiftes med en ny
- **Nye vinduer og døre.** Nye 3-lags vinduer med rammer i træ-alu. Der kommer ovenlys i rækkehusene i stuen og det nederste badeværelse med elektronisk vinduesåbning
- **Nye gulve med gulvvarme.** Eksisterende gulvopbygning bortskaffes, og der støbes nyt undergulv med membran, termobeton og afretningslag med gulvvarme. Ovenpå dette lægges et nyt trægulv i bøgeparket
- **Nye køkkener.** Eksisterende køkkener kan desværre ikke genbruges grundet skimmel og PCB. Nye køkkener i forskellige formationer tilbydes med en række beboervalg
- **Nye badeværelser.** Boligerne får helt nye badeværelser. Alle boliger forberedes til opsætning af vaskemaskine og tørretumbler
- **Nye ventilationsanlæg.** Alle boliger får et automatisk ventilationsanlæg, der bidrager til et godt indeklima samtidigt med, at varmen genbruges
- **Ny forsyning i stræderne og egne forbrugsmålere.** Forsyning af vand, varme, el, fibernet og tv lægges ud i stræderne. Alle boliger får fremadrettet varme og brugsvand direkte fra forsyningsselskabet. Boligerne får egne afregningsmålere
- **Nye skure og genopretning af terrænfald væk fra bygning.** Boligerne får nye skure og pergolaer. Terrænet genoprettes, så der er fald væk fra bygningen. Herved beskyttes boligerne bedre ved skybrud
- **Fuld nedrivning og genopførelse af D-boliger og ny D2 bolig.** Alle Galgebakkens D-boliger nedrives og genopføres som nybyggeri. Ovenlysvinduer flyttes ind centralt på boligen og bliver til et større ateliervindue, som det kendes fra øvrige B- og C-boliger. 32 D-boliger sammenlægges til 16 nye D2-boliger med øget tilgængelighed

## BEBOERVALG OG BEBOERTILKØB

Du har med helhedsplanen mulighed for at gøre en række valg for din bolig. Der er tale om henholdsvis beboervalg, som er udgiftsneutrale, og beboertilkøb, som vil have en huslejekonsekvens.

Udvendigt kan du vælge farve for facadeplade for det stræde, du bor i. Du vælger sammen med dine naboer i strædet. Derudover vil du få mulighed for at vælge forskellige retableringer af din have.

### Indenfor kan du vælge:

#### Døre og vægge

- Flere forskellige planløsninger med indervægge (beboervalg)
- Mulighed for afblænding, hvis du har et privat lejemål (beboervalg)
- Om dine indvendige karme skal være hvide eller 'Galgebakken grønne' (beboervalg)
- I B og C-boligerne - værn eller halvvæg mellem stue og køkkenet. (beboervalg)

#### Køkken

- Flere forskellige udformninger af dit nye køkken i A, B og C-boliger (beboervalg)
- HTH køkken eller opgradering af køkken til Tectum (beboertilkøb)
- Om dit nye køkken skal være hvidt eller 'Galgebakken grønt' (beboervalg)
- Hvilken laminatbordplade du ønsker (beboervalg)
- Forberedelse til opvaskemaskine eller være et ekstra skab (beboervalg)
- Ekstra køkkenskabe (beboertilkøb)
- Køkken med skuffer i stedet for skabe (beboertilkøb)

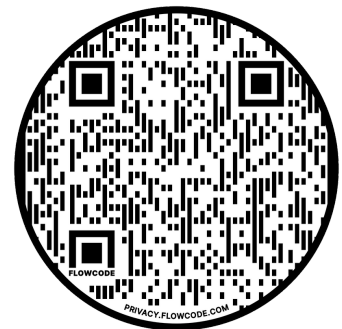
#### Badeværelse

- Flisefarver i de nye badeværelse (beboervalg)
- Om din vandhane skal være med eller uden svingtud (beboertilkøb)
- Om du vil have en håndklædetørrer (beboertilkøb)

### Sådan gør du

Du foretager dine valg via et digitalt tilvalgs-katalog, som du får nærmere besked om.

Du kan se, hvordan vi har gjort i en anden byggesag, hvis du scanner QR-koden med din mobiltelefon eller går ind på [galgebakken-renovering.dk](https://galgebakken-renovering.dk).



## ØKONOMIEN I SKEMA B

På informationsmødet den 25. november 2019 og i en række efterfølgende byggeposter har vi fortalt om helhedsplanen. Skema B, som afdelingsbestyrelsen nu indstiller til behandling og afstemning på beboermødet, har følgende økonomiske og huslejemæssige konsekvenser:

### SKEMA B - INDSTILLINGSBUDGET

Samlede anskaffelsessum 1.562.000.000 kr.

|                                                                                     |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Finansiering                                                                        |                   |
| Finansiering med støtte fra Landsbyggefonden (gruppe 1)                             | 874.850.000 kr.   |
| Reguleringskonto (andel på 70%)                                                     | 370.000.000 kr.   |
| Henlagt i afdelingen til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse         | 10.355.000 kr.    |
| Kapitaltilførsel (Landsbyggefonden, VA, Albertslund Kommune og Realkredit institut) | 25.000.000 kr.    |
| Fællespuljetilskud (Landsbyggefonden)                                               | 13.740.000 kr.    |
| Trækningsretstilskud (VA)                                                           | 4.580.000 kr.     |
| Tilskud fra Albertslund Forsyning til fjernvarmeprojekt                             | 20.475.000 kr.    |
| Lånebehov uden støtte fra Landsbyggefonden                                          | 243.000.000 kr.   |
| I alt                                                                               | 1.562.000.000 kr. |

## HVAD BETYDER DET FOR HUSLEJEN?

I dag betaler I 996 kroner per kvm om året i gennemsnitlig husleje. Når renoveringen er færdig, vil den gennemsnitlige husleje være 1.100 kroner per kvm om året\*. Herunder kan du se regnestykket uddybet:

### Gennemsnitlig leje pr. kvm før renovering korrigeret for vandforbrug:

For at kunne regne fremtidige husleje ud når vand overgår til egen afregning, fratrækkes den nuværende vandudgift som betales via huslejen.

|                                                         |                                  |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Nuværende leje                                          | 996,40 kr. / m <sup>2</sup> / år |
| Fradrag for overgang til egen forbrugsafregning på vand | -56 kr. / m <sup>2</sup> / år    |
| Korrigeret leje i alt                                   | 940,40 kr. / m <sup>2</sup> / år |

### Gennemsnitlig leje pr. m<sup>2</sup> efter renovering:

|                                                                           |                                       |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Korrigeret leje                                                           | 940,40 kr. / m <sup>2</sup> / år      |
| Gruppe 1 og 2-arbejder med støtte fra Landsbyggefonden fastsat v. skema A | 10 kr. / m <sup>2</sup> / år          |
| Gruppe 3-arbejder, låneydelse uden støtte fra Landsbyggefonden            | 223,85 kr. / m <sup>2</sup> / år      |
| Reguleringer fra Landsbyggefonden fastsat v. skema A                      | 967.000 kr. / år                      |
| Besparelser på driften til vedligeholdelse 3 mio. kr. / år                | -49,58 kr. / m <sup>2</sup> / år      |
| Besparelser på driften til skimmelbekæmpelse 1,5 mio. kr. / år            | -24,79 kr. / m <sup>2</sup> / år      |
| Besparelser fra varmecentraler og vandinstallationer 960.000 kr. / år     | -15,87 kr. / m <sup>2</sup> / år      |
| Ny gennemsnitlig husleje efter renovering                                 | <b>1.100 kr. / m<sup>2</sup> / år</b> |
| Huslejestigning baseret på 2021 leje:                                     | <b>17 pct</b>                         |

Landsbyggefondens støtte ydes som støtte til et stort optaget lån. Indledningsvist vil beboerne betale 10 kr. / m<sup>2</sup> / om året for at modtage Landsbyggefondens støtte på knap 925 mio. kr. Fra 2026 vil en aftrapning af støtte begynde, der betyder en forventet huslejestigning på 16 kr. / m<sup>2</sup> om året, eller hvad der svarer til 1%.

### Ordforklaring

Gruppe 1 og 2 arbejder er de arbejder der kan opnå støtte fra Landsbyggefonden  
Gruppe 3 arbejder er private arbejder  
Reguleringskonto er et overskud fra Landsbyggefondens støtte som anvendes i byggesagen.

\*Til sammenligning betales der i VA 4 Syd efter gennemført helhedsplan 1.124 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt og i VA 6 Vest hvor helhedsplanen er gennemført koster det 1.027 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt .

Helhedsplanen medfører en markant besparelse på varmeregninger, så huslejestigningen reelt vil opleves mindre. Se forventet forbrug på næste side



## OVERSIGT OVER HUSLEJE FØR OG EFTER RENOVERINGEN

Hver boligtype har sin egen kvm pris i Galgebakken. Her kan du se, hvad du betaler i husleje i dag. Og hvad du skal betale i husleje, hvis I stemmer ja til renoveringen.

Udover husleje betaler I også det, der hedder hjemfaldsbidrag og antennebidrag hver måned. Det ændrer sig ikke med helhedsplanen.

| Boligtype | Størrelse i m <sup>2</sup> | Nuværende leje (2021)<br>kr./måned inkl. vand | Leje efter renoveringen<br>kr./måned ekskl. vand |
|-----------|----------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| A1        | 24,7                       | 2.556                                         | 2.925                                            |
| A2        | 35,5                       | 3.518                                         | 4.051                                            |
| A3        | 93                         | 7.363                                         | 8.549                                            |
| A4        | 103,6                      | 8.311                                         | 9.658                                            |
| A5        | 128,3                      | 10.267                                        | 11.947                                           |
| B5        | 130                        | 10.387                                        | 12.088                                           |
| C2        | 58,5                       | 5.233                                         | 6.045                                            |
| C3        | 72,7                       | 6.243                                         | 7.239                                            |
| C4        | 87                         | 7.281                                         | 8.453                                            |
| D1        | 31,2                       | 3.014                                         | 3.461                                            |
| D2        | 62,4                       | Findes ikke                                   | 6.923                                            |

## FORVENTET VARMEUDGIFT EFTER RENOVERINGEN

Når din bolig er renoveret færdig, kan du se frem til en markant lavere varmeregning, end du har i dag.

Vi har lavet en energiberegning af varmeforbruget før og efter renoveringen, så du har noget at sammenligne med. Mange ting spiller dog ind på din varmeregning, og vi har alle forskellige vaner. Nogle kan for eksempel lide det varmere end andre. Nogen er hjemme i løbet af dagen, mens andre er på arbejde.

Beregningen er lavet ud fra, at du har en indvendig temperatur på 20 grader i hele boligen hver dag igennem hele året.

| Boligtype | Gennemsnitligt forbrug før<br>renoveringen per måned | Forventet forbrug efter<br>renoveringen per måned |
|-----------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| A1        | 500 kroner                                           | 235 kroner                                        |
| A2        | 650 kroner                                           | 308 kroner                                        |
| A3        | 1.100 kroner                                         | 733 kroner                                        |
| A4        | 1.200 kroner                                         | 840 kroner                                        |
| A5        | 1.500 kroner                                         | 1.009 kroner                                      |
| B5        | 1.300 kroner                                         | 852 kroner                                        |
| C2        | 700 kroner                                           | 448 kroner                                        |
| C3        | 800 kroner                                           | 553 kroner                                        |
| C4        | 1.100 kroner                                         | 653 kroner                                        |
| D         | 350 kroner                                           | 186 kroner                                        |

## FORVENTET VANDUDGIFT EFTER RENOVERINGEN

Efter helhedsplanen skal du betale for dit eget vandforbrug, hvilket før blev betalt som en del af huslejen. Ifølge Bolius bruger en gennemsnitlig dansker 50 m<sup>3</sup> vand om året, hvilket ved gældende priser vil koste ca. 2.500 kr. om året. En familie med 2 voksne og 2 børn bruger typisk 140 m<sup>3</sup> vand om året, hvilket vil koste ca. 6.000 kr. om året.

## TIDSPLAN OG ETAPER

Helhedsplanen gennemføres i 5 etaper. Der opstartes ugentligt flere boliger, og der vil ske en løbende afslutning.

### Rækkefølgen i etaper

Etape 1: Mark, Skrænt og Sten fra november 2021-september 2022

Etape 2: Vester fra juni 2022 - juni 2023

Etape 3: Torv fra januar 2023 - januar 2024

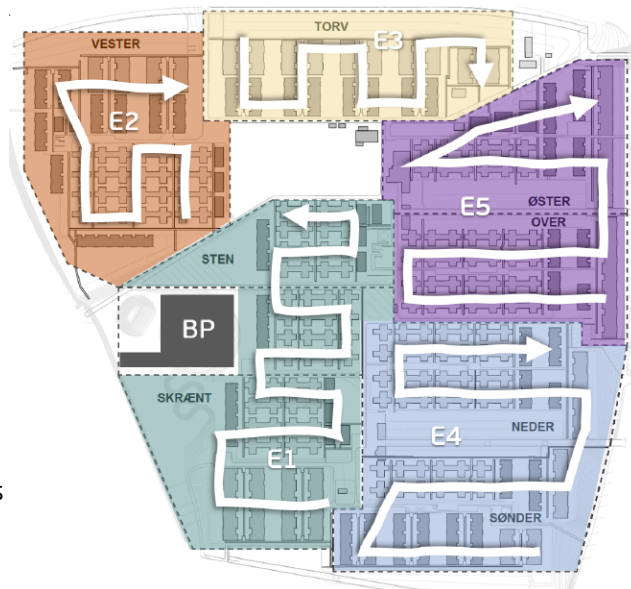
Etape 4: Sønder og Neder fra juni 2023 - juni 2024

Etape 5: Over og Øster fra april 2024 - februar 2025

Indenfor hver etape vil der være deletaper. Det er planen, at genhusningsperioden vil være 6-8 måneder pr. bolig.

For hver etape vil der blive gennemført et etapemøde for etapernes beboere. De første beboere i Skrænt er allerede blevet varslet udflytning, såfremt helhedsplanen bliver godkendt og kan gå i gang til november.

Der kan komme mindre justeringer af rækkefølgen. F.eks. arbejdes der på at udføre D2 boligerne i Galgebakken Øster tidligere, så disse boliger hurtigere kan tages i brug.



## DU SKAL GENHUSES

I så stor en renovering, er det nødvendigt, at du bliver genhuset, mens vi arbejder i din bolig. Genhusning vil ikke koste dig noget. Du får flyttekasser, og et flyttefirma klarer flytningen for dig. Flyttemændene hjælper også med at tilslutte hårde hvidevarer i genhusningsboligerne.

### Hvor lang tid skal du genhuses?

Du skal regne med, at du skal genhuses i cirka seks måneder. Dog vil de første boliger i Skrænt tage cirka 8 måneder.

### Hvor skal du genhuses?

De fleste beboere vil blive genhuset lokalt i Galgebakken. Hvis der ikke er plads i Galgebakken, vil du få tilbudt en genhusningsbolig et andet sted i Albertslund.

### Vil min genhusningsbolig være den samme type som min nuværende bolig?

Som udgangspunkt finder vi en genhusningsbolig i samme størrelse som den bolig, du bor i nu. Der kan dog være tilfælde, hvor det ikke kan lade sig gøre.

Hvis du lejer en del af din bolig ud til en privat lejer, så er det dit eget ansvar at sørge for din private lejer, mens vi i BO-VEST genhuser dig.



## STEMMER I JA

Hvis beboerne stemmer ja, er næste skridt at VA og Albertslund Kommune skal godkende helhedsplanen. Hvis dette lykkes, vil helhedsplanen kunne komme i gang.

## STEMMER I NEJ

Hvis der stemmes nej til helhedsplanen, skal planen laves om. Den samme plan kan ikke sendes til afstemning 2 gange, så der skal findes besparelser eller laves ændringer, før planen kan sendes til en ny afstemning.

### Forsinkelser

Det vil betyde forsinkelser på projektet, og det vil ikke være muligt at opstarte helhedsplanen i november, som det ellers er planlagt. Derudover vil det have en negativ økonomisk konsekvens for afdelingen, da entreprenøren evt. kan søge om erstatning for ikke at kunne komme i gang, og der vil gå yderligere måneder, hvor mange boliger står tomme uden lejeindtægt.

Den helhedsplan, der præsenteres i dette baggrundsmateriale, rummer en række nødvendige arbejder for at kunne komme af med Galgebakkens skimmeludfordringer. Derudover en række nødvendige renoveringsarbejder og arbejder, der fremtidssikrer bebyggelsen. Der ses et meget begrænset potentiale for at spare på de valgte løsninger, og i mange tilfælde vil det, der kan spares være det, som i forvejen modtager støtte fra Landsbyggefonden. Det vil således ikke nødvendigvis resultere i lavere husleje for beboerne. Landsbyggefondens støtte udgør ca. 80 pct. af helhedsplanens finansiering.

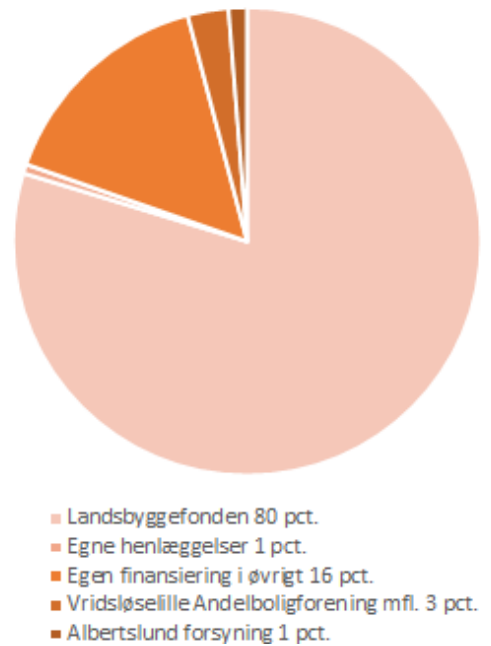
### Krav fra Landsbyggefonden

Landsbyggefonden har stillet en række krav som forudsætning for deres støtte. Herunder at der skal være et balanceret mekanisk ventilationsanlæg i hver bolig. Det er således ikke en mulighed at gennemføre en sag med støtte fra Landsbyggefonden uden ventilationsanlæg.

Hvis Galgebakken skulle gennemføre alle de nødvendige arbejder, som bliver gjort med helhedsplanen, der samlet andrager 1.562.000.000 kr. ville det medføre en huslejestigning fra en gennemsnitlig husleje på 996,4 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt til 2.117 kr. årligt. Det svarer til en huslejestigning på 212 pct. Det vurderes på ingen måde realistisk, at Galgebakken vil kunne gennemføre en sådan renovering.

Den løsning, der er præsenteres i dette baggrundsmateriale vurderes at være den billigst mulige måde at komme skimmelproblemstillingen til livs, mens man samtidig bevarer Galgebakkens nuværende kvaliteter og fremtidssikrer afdelingen.

## FINANSIERINGEN AF HELHEDSPLANEN



## HOLD DIG OPDATERET

På galgebakken-renovering.dk kan du holde dig orienteret om renoveringen. Her kommer der nyheder, referater og opdateringer på, hvordan det går med helhedsplanen i Galgebakken.

## VI SES

Tirsdag den 24. august 2021  
klokken 19:00  
Albertslund Musikteater,  
Bibliotekstorvet 1,  
2620 Albertslund.

Med venlig hilsen  
**Afdelingsbestyrelsen i  
Galgebakken**



## TAG EN RUNDTUR

Du kan opleve prøveboligen hjemme fra stuen på din mobil.

Sådan gør du

Scan QR-kode med din mobiltelefon eller besøg [galgebakken-renovering.dk](http://galgebakken-renovering.dk).

QR-kode for prøvebolig A



QR-kode for prøvebolig B

