



Galgebakken Ekstraordinært beboermøde om Skema B

**Tirsdag d. 24. august 2021 kl. 19.00
i MusikTeatret, Bibliotekstorvet 1**

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Valg af stemmetællere.
4. Godkendelse af forretningsorden.
5. Godkendelse af dagsorden.
6. Orientering om Helhedsplanprojektet:
 - Det udbudte projekt i hovedtræk
 - Gennemgang af tilvalgskatalog
 - Økonomi for Helhedsplanen samt huslejekonsekvens
 - Fremtidige forbrugsafregninger for vand, varme og el
 - Tidsplan
 - Genhusning
7. Beslutning om Skema B for Galgebakkens Helhedsplan

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Valg af stemmetællere.
4. Godkendelse af forretningsorden.
5. Godkendelse af dagsorden.
6. Orientering om Helhedsplanprojektet:
 - Det udbudte projekt i hovedtræk
 - Gennemgang af tilvalgskatalog
 - Økonomi for Helhedsplanen samt huslejekonsekvens
 - Fremtidige forbrugsafregninger for vand, varme og el
 - Tidsplan
 - Genhusning
7. Beslutning om Skema B for Galgebakkens Helhedsplan

Bestyrelsen foreslår som dirigent Dorte Brink,
Som meddirigent Lars Steinov

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Valg af stemmetællere.
4. Godkendelse af forretningsorden.
5. Godkendelse af dagsorden.
6. Orientering om Helhedsplanprojektet:
 - Det udbudte projekt i hovedtræk
 - Gennemgang af tilvalgskatalog
 - Økonomi for Helhedsplanen samt huslejekonsekvens
 - Fremtidige forbrugsafregninger for vand, varme og el
 - Tidsplan
 - Genhusning
7. Beslutning om Skema B for Galgebakkens Helhedsplan

Bestyrelsen foreslår som referent
John Kim Fletting

Deltagere der ikke er beboere i Galgebakken

Fra VA's organisationsbestyrelse

- Vinie Hansen
- Rene Fuglsang
- Astrid Hansen

Fra Nova5 Arkitekter

- Thomas Dahl
- Christian Lang
- Hanne Vinkel Hansen

Fra WSP

- Steen Pedersen

Fra BO-VEST

- Kristian Overby
- Kim Milton
- Kenneth Fuglsang
- Mads Reddersen Gauguin
- Klaus Kolberg
- Dorte Tønder
- Stine Lintrup
- Katrine Jakobsen

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Valg af stemmetællere.
4. Godkendelse af forretningsorden.
5. Godkendelse af dagsorden.
6. Orientering om Helhedsplanprojektet:
 - Det udbudte projekt i hovedtræk
 - Gennemgang af tilvalgskatalog
 - Økonomi for Helhedsplanen samt huslejekonsekvens
 - Fremtidige forbrugsafregninger for vand, varme og el
 - Tidsplan
 - Genhusning
7. Beslutning om Skema B for Galgebakkens Helhedsplan

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Valg af stemmetællere.
4. Godkendelse af forretningsorden.
5. Godkendelse af dagsorden.
6. Orientering om Helhedsplanprojektet:
 - Det udbudte projekt i hovedtræk
 - Gennemgang af tilvalgskatalog
 - Økonomi for Helhedsplanen samt huslejekonsekvens
 - Fremtidige forbrugsafregninger for vand, varme og el
 - Tidsplan
 - Genhusning
7. Pause
8. Spørgsmålsrunde / kommentarer fra salen
9. Opsummering
10. Beslutning om Skema B for Galgebakkens Helhedsplan

Dagsorden

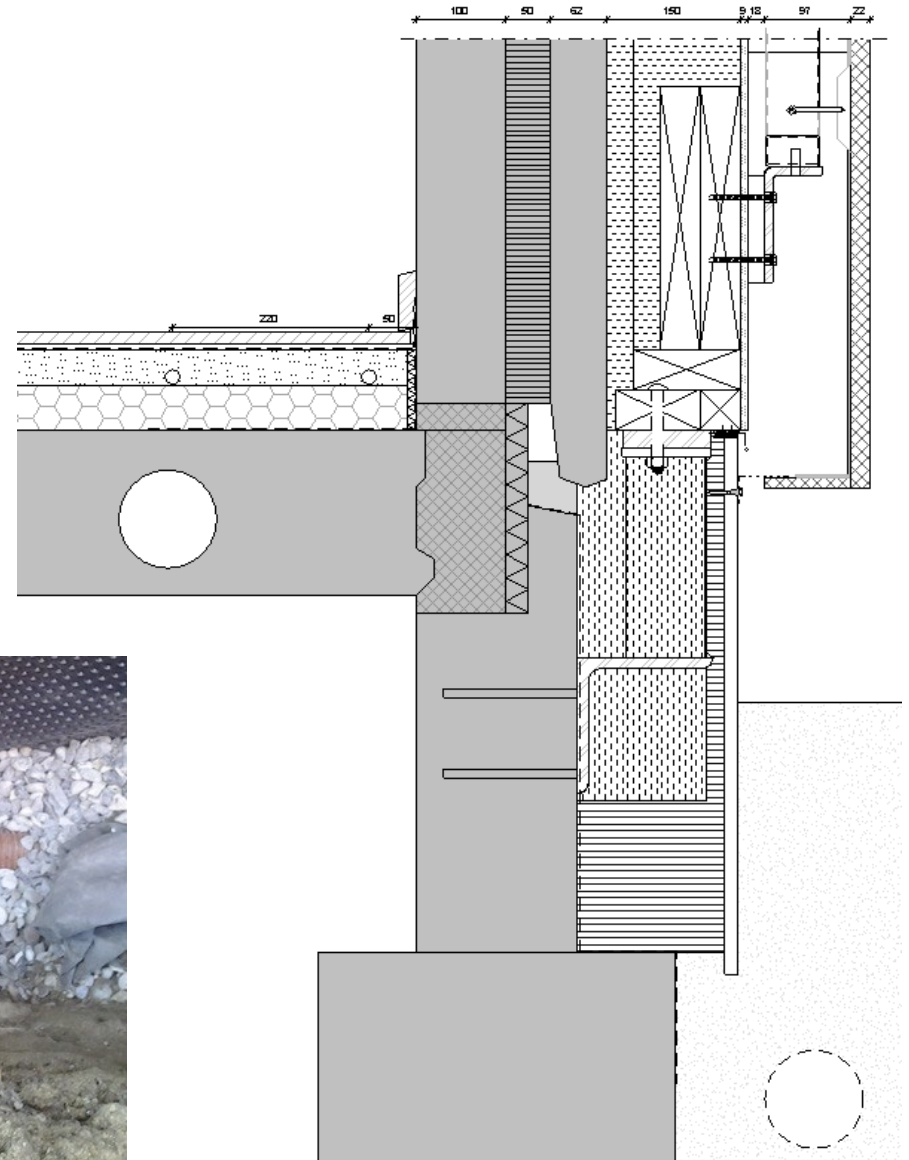
1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Valg af stemmetællere
4. Godkendelse af forretningsorden
5. Godkendelse af dagsorden
6. Orientering om Helhedsplanprojektet:
 - Det udbudte projekt i hovedtræk
 - Gennemgang af tilvalgskatalog
 - Økonomi for Helhedsplanen samt huslejekonsekvens
 - Fremtidige forbrugsafregninger for vand, varme og el
 - Tidsplan
 - Genhusning
7. Pause
8. Spørgsmålsrunde / kommentarer fra salen
9. Opsummering
10. Beslutning om Skema B for Galgebakkens Helhedsplan

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Valg af stemmetællere.
4. Godkendelse af forretningsorden.
5. Godkendelse af dagsorden.
6. Orientering om Helhedsplanprojektet:
 - Det udbudte projekt i hovedtræk
 - Gennemgang af tilvalgskatalog
 - Økonomi for Helhedsplanen samt huslejekonsekvens
 - Fremtidige forbrugsafregninger for vand, varme og el
 - Tidsplan
 - Genhusning
7. Beslutning om Skema B for Galgebakkens Helhedsplan

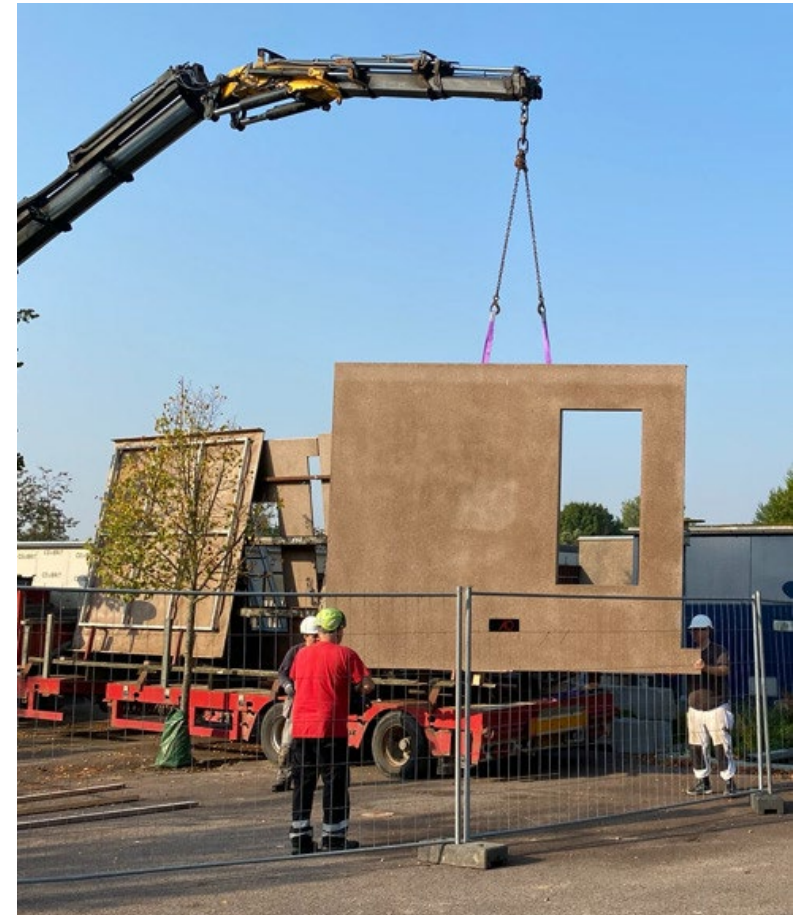
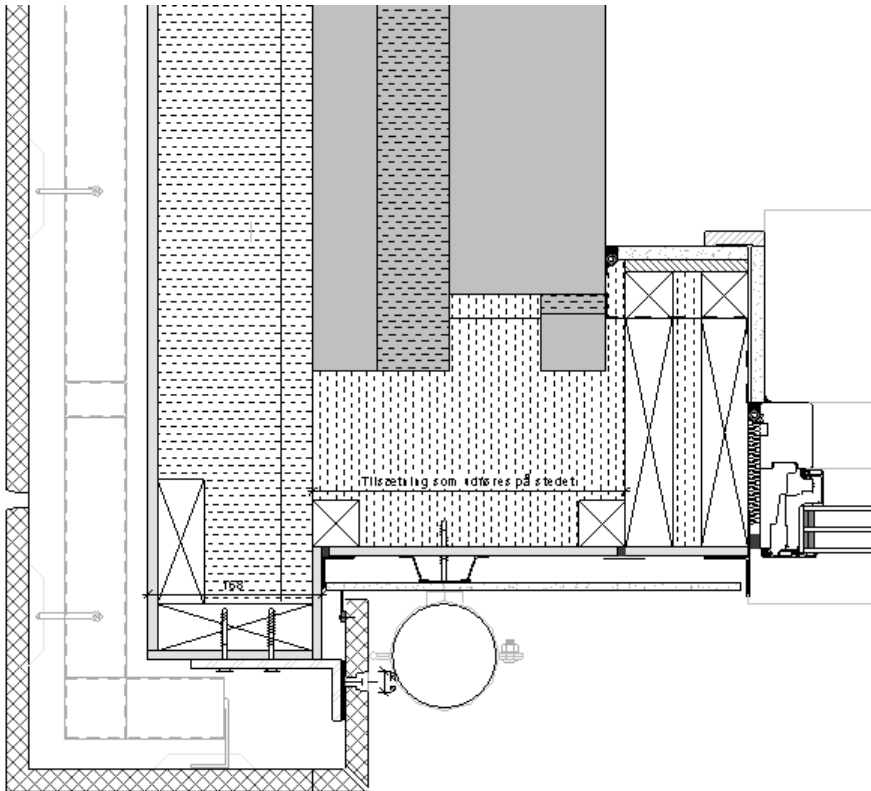
Det udbudte projekt i hovedtræk

- **Efterisolering af sokler og omfangsdræn.**
Der graves ud og efterisoleres udenpå soklen. Der kommer et nyt omfangsdræn



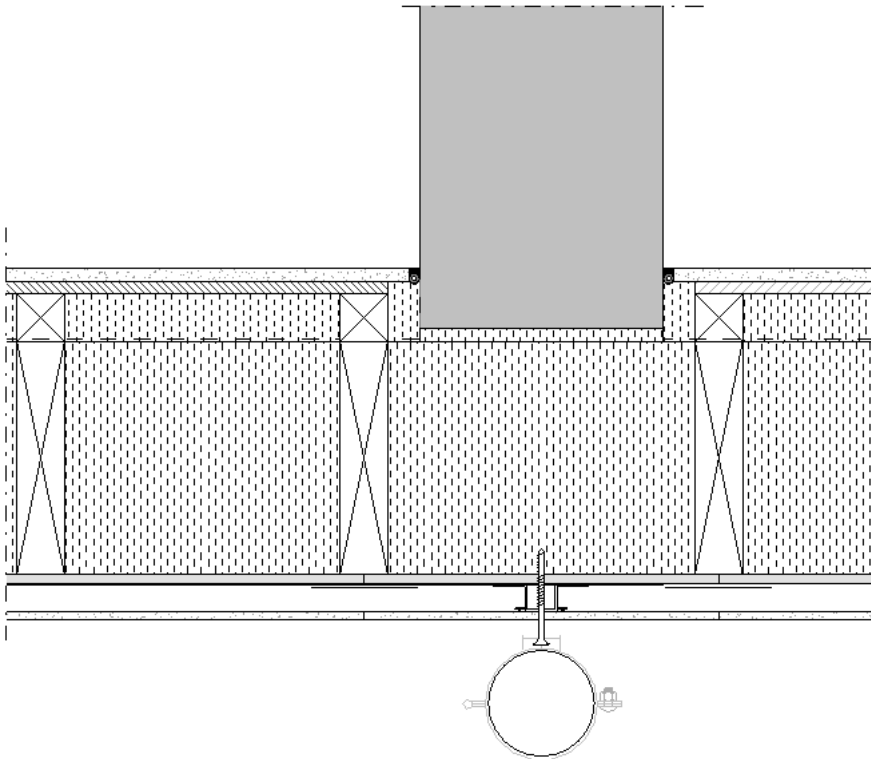
Det udbudte projekt i hovedtræk

- **Efterisolering af tunge vægge.** Der efterisoleres udenpå de eksisterende betonelementer og uden på isoleringen kommer en ny fiberbetonplade



Det udbudte projekt i hovedtræk

- **Udskiftning af lette vægge.** Eksisterende lette ydervægge bortskaffes, og der monteres nye med isolering, som opfylder gældende energikrav



Det udbudte projekt i hovedtræk

- **Ny tagopbygning.** Eksisterende tagopbygning udskiftes med en ny



Det udbudte projekt i hovedtræk

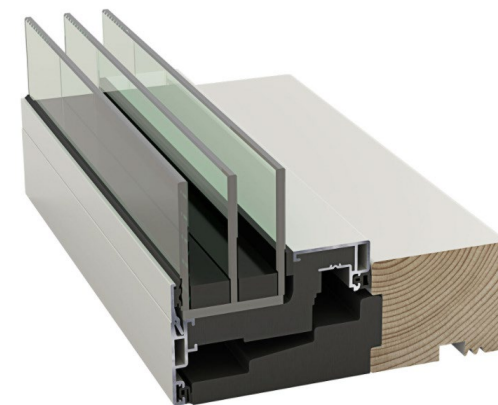
- **Nye vinduer og døre.** Nye 3-lags vinduer med rammer i træ-alu. Der kommer ovenlys i rækkehusene i stuen og badeværelse med elektronisk vinduesåbning



OBS: fast vinduesparti uden sprosse i stue på rækkehuse

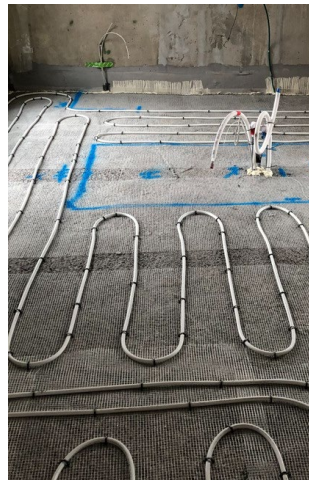


OBS: Karnapper til rækkehuse er udgået fra projektet som besparelse



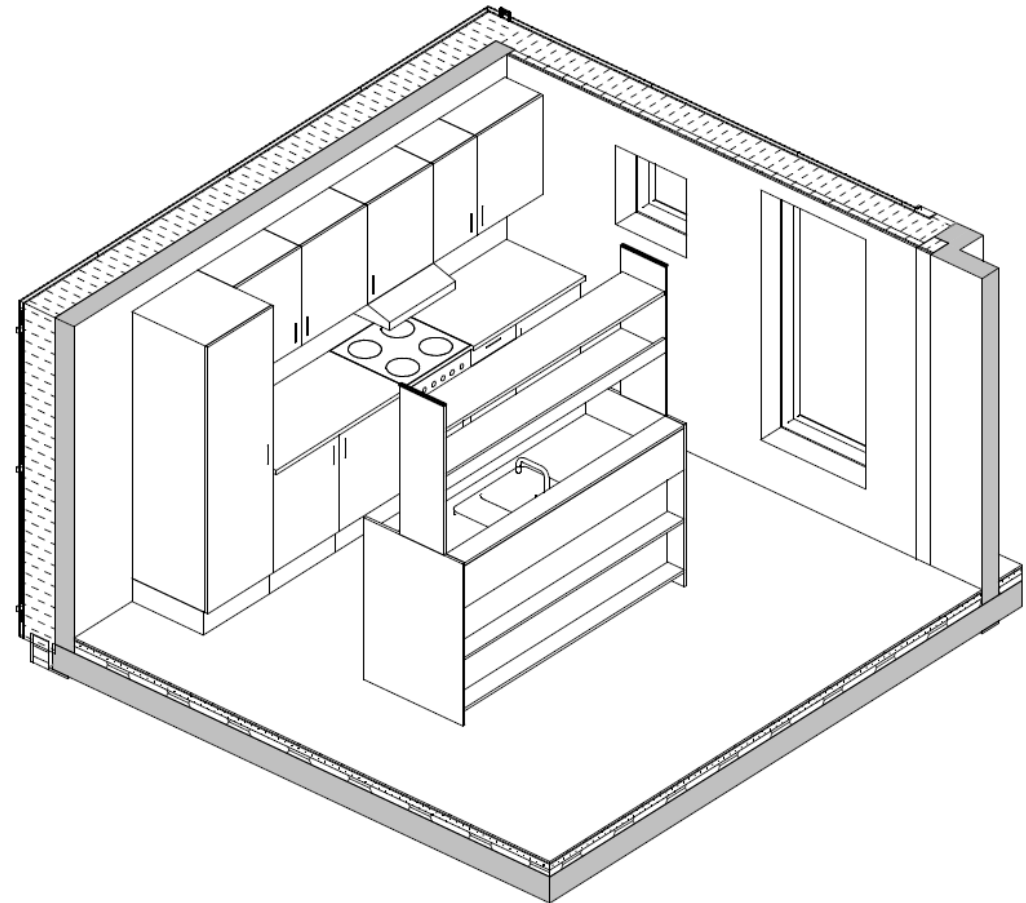
Det udbudte projekt i hovedtræk

- **Nye gulve med gulvvarme.** Eksisterende gulvopbygning bortskaffes, og der støbes nyt undergulv med membran, termobetone og afretningslag med gulvvarme. Ovenpå dette lægges et nyt trægulv



Det udbudte projekt i hovedtræk

- **Nye køkkener.** Eksisterende køkkener kan desværre ikke genbruges grundet skimmel og PCB. Nye køkkener i forskellige formationer tilbydes med en række beboervalg



Det udbudte projekt i hovedtræk

- **Nye badeværelser.** Boligerne får helt nye badeværelser. Alle boliger forberedes til opsætning af vaskemaskine og tørretumbler



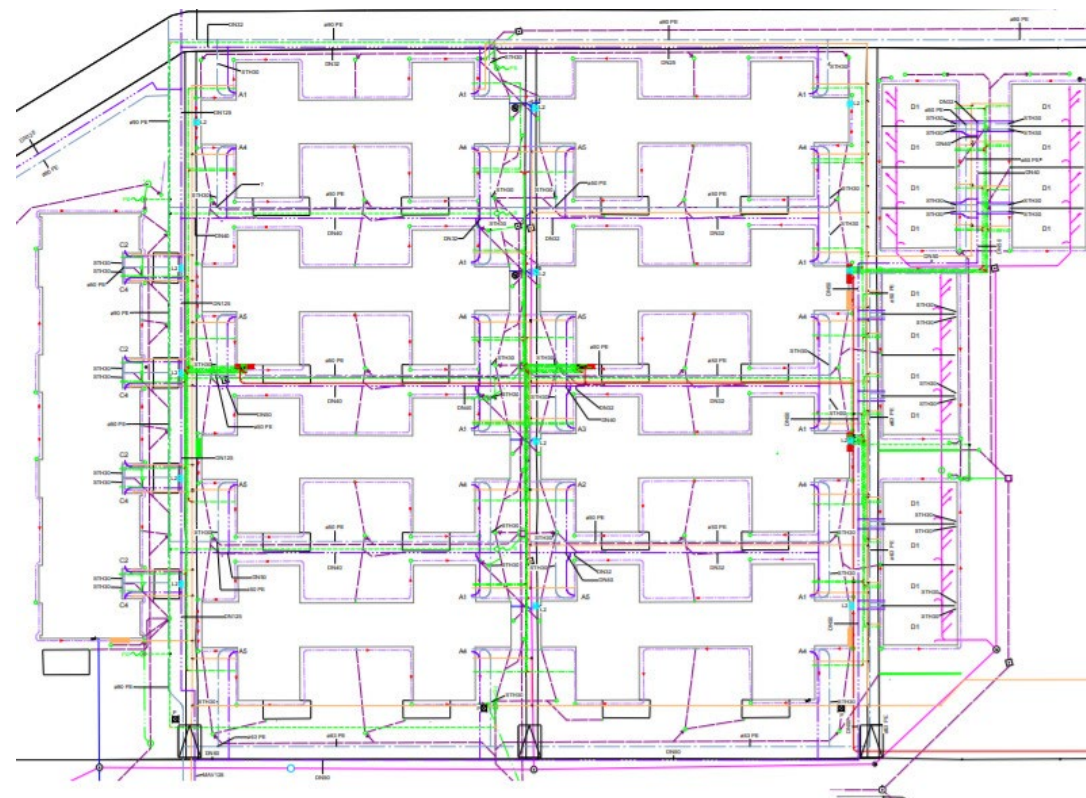
Det udbudte projekt i hovedtræk

- **Nye ventilationsanlæg.** Alle boliger får et automatisk ventilationsanlæg, der bidrager til et godt indeklima samtidigt med, at varmen genbruges



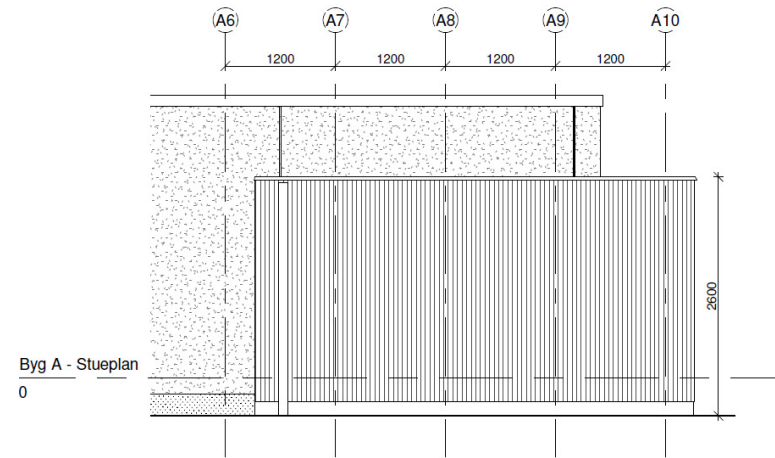
Det udbudte projekt i hovedtræk

- **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

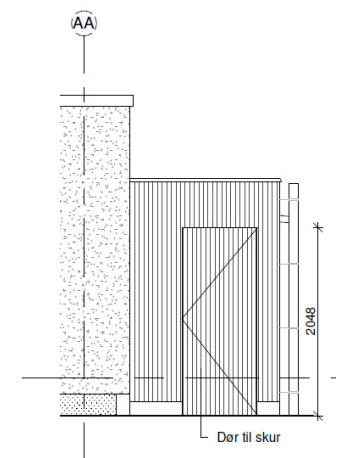


Det udbudte projekt i hovedtræk

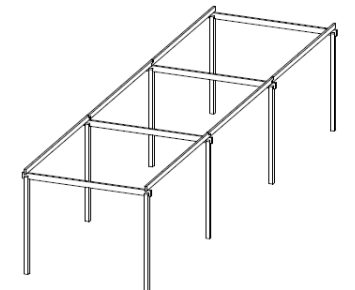
- **Nye skure og genopretning af terrænfald væk fra bygning.** Boligerne får nye skure og pergolaer. Terrænet genoprettes, så der er fald væk fra bygningen. Herved beskyttes boligerne bedre ved skybrud



Opstalt A 1 : 50



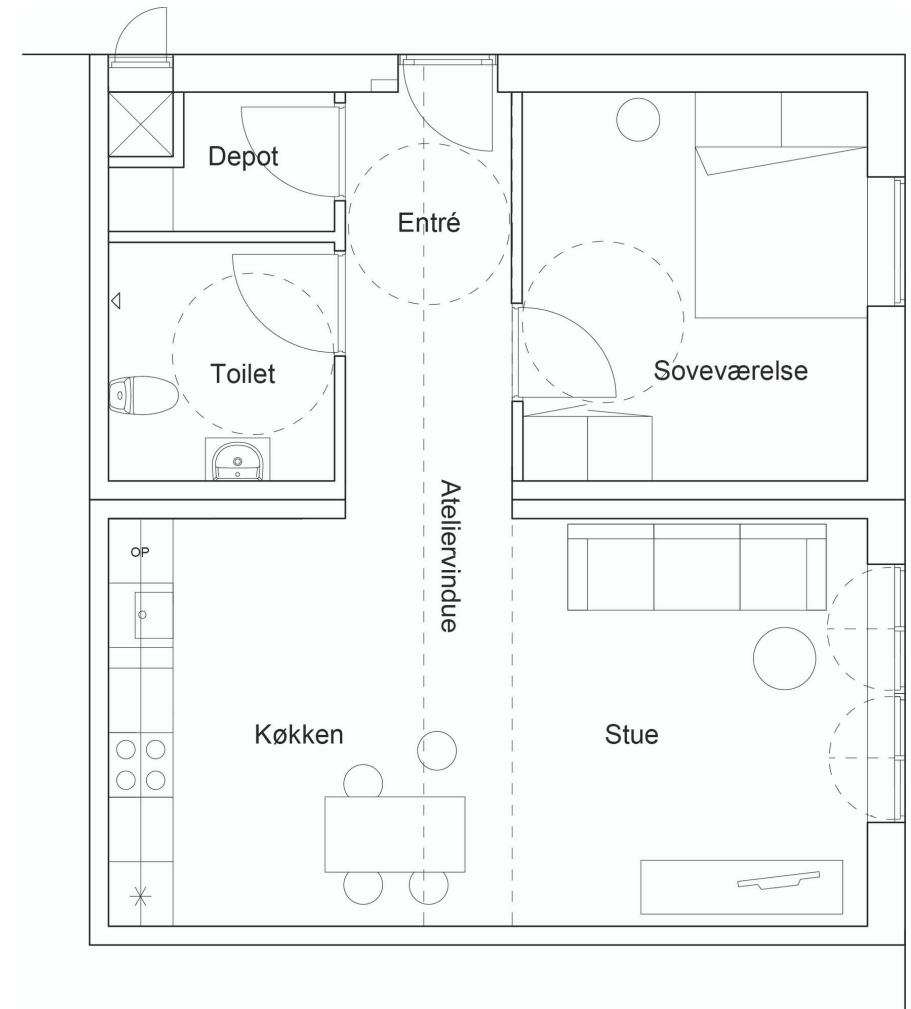
Opstalt B 1 : 50



Isometri

Det udbudte projekt i hovedtræk

- **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

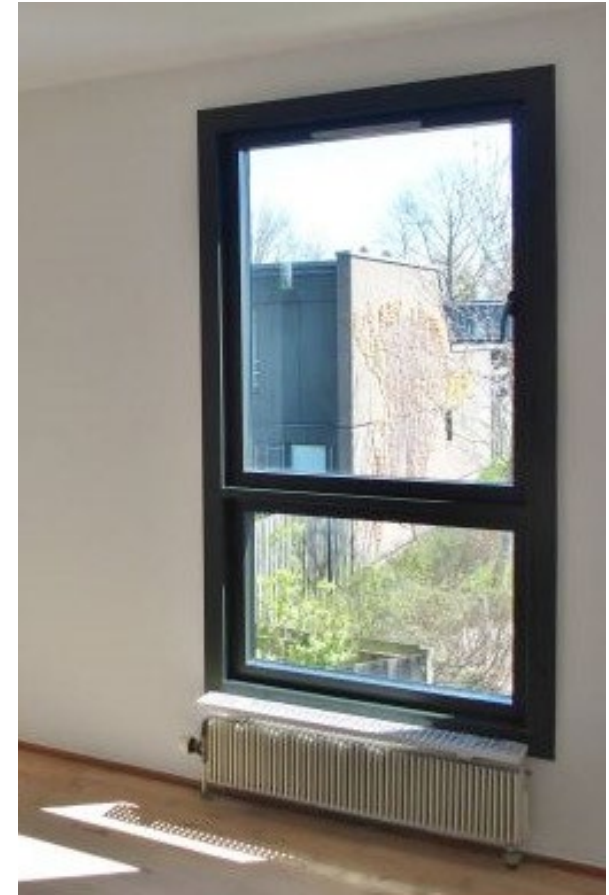


Plantegning af Boligtype D2_A

Gennemgang af tilvalgskatalog

. Vinduer

Hvid eller Galgebakken-grøn



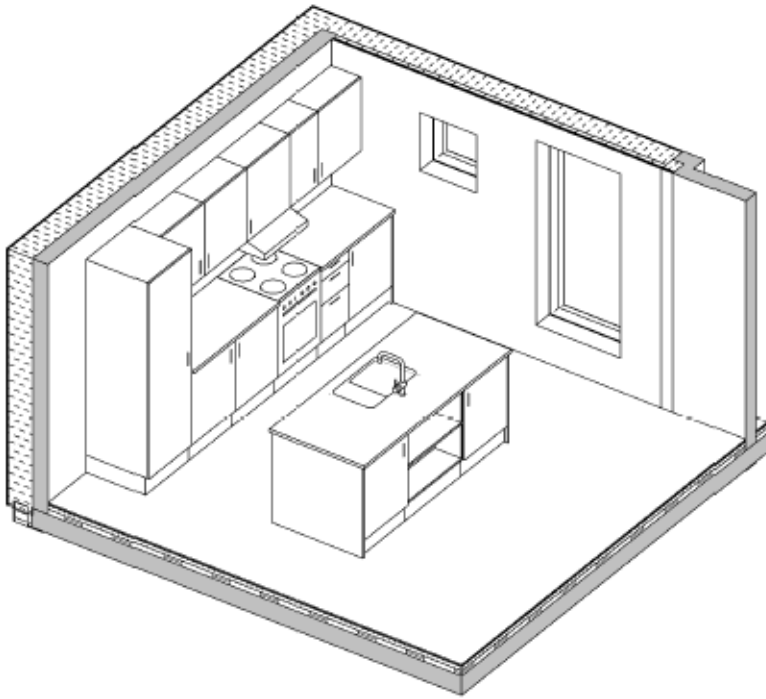
Gennemgang af tilvalgskatalog

Køkkener generelt (undtagelse af D1-boliger)

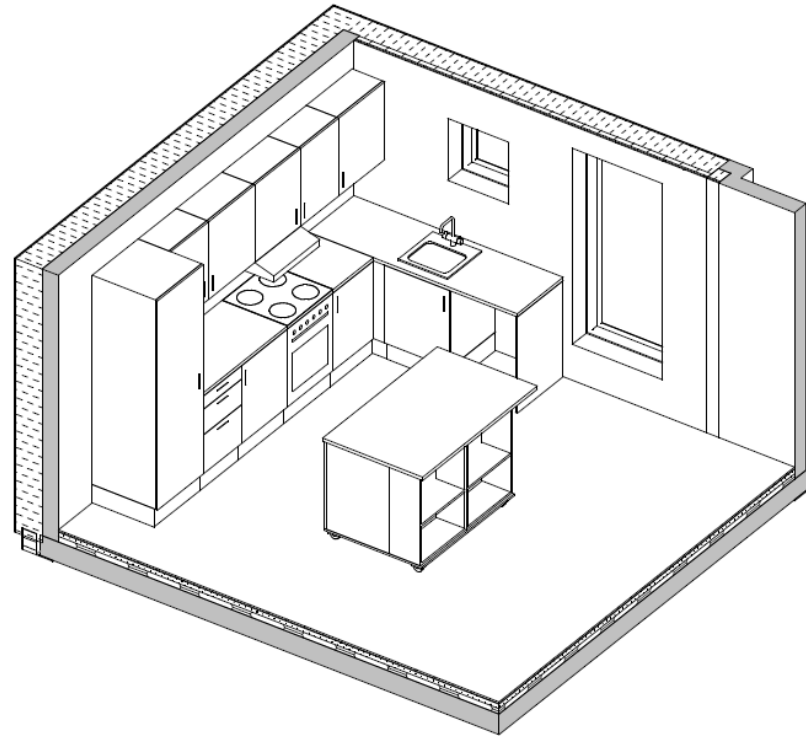
- Farve på køkken hvid eller grøn
- Opgradering til Tectum
- Skuffekøkken
- Bordpladefarve
- Skydelåger på bagside af fast køkken-ø
- Forberedelse til opvaskemaskine eller ekstra køkkenskab

Gennemgang af tilvalgskatalog

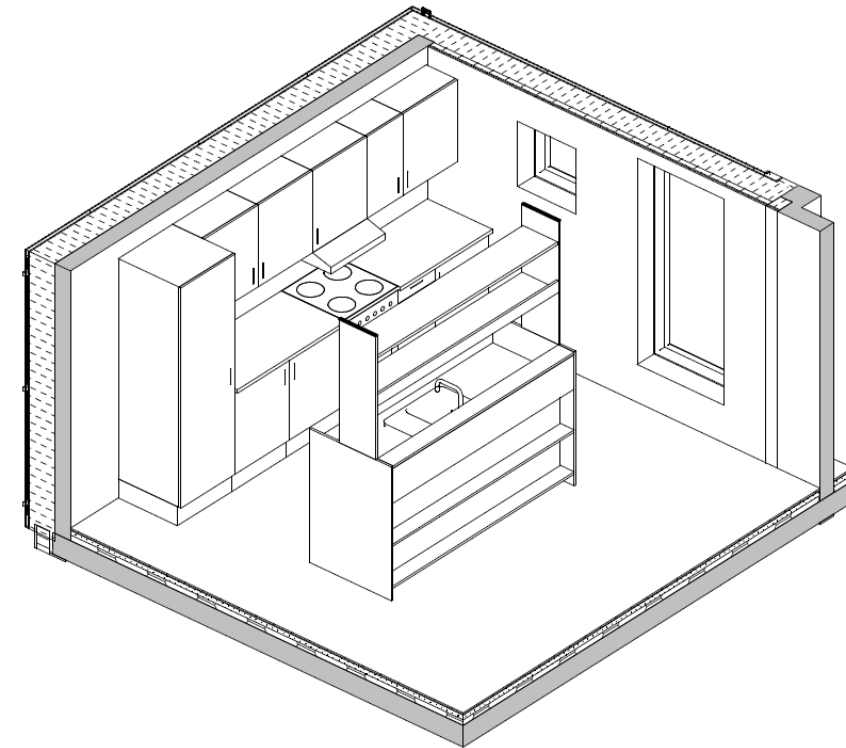
Køkkener A-boliger



Standard



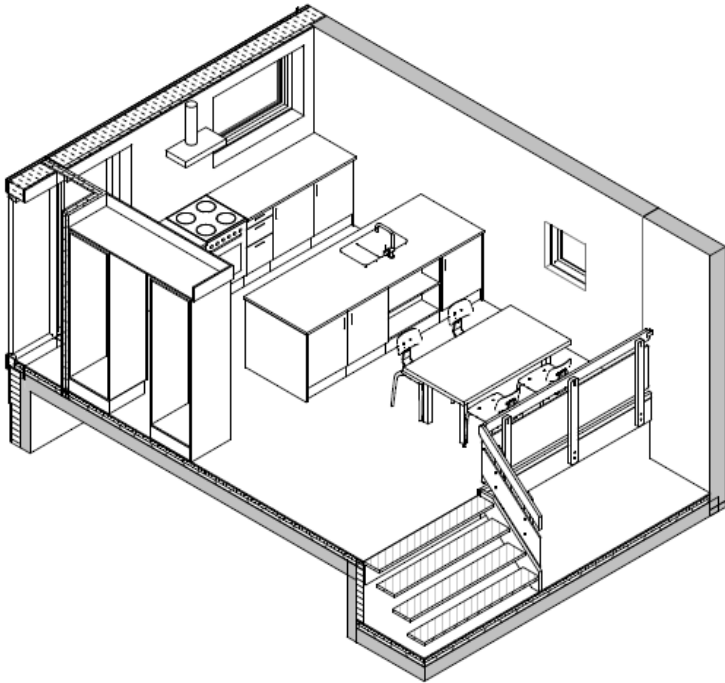
Alternativ 1 Vinkelkøkken
mobil køkken-ø



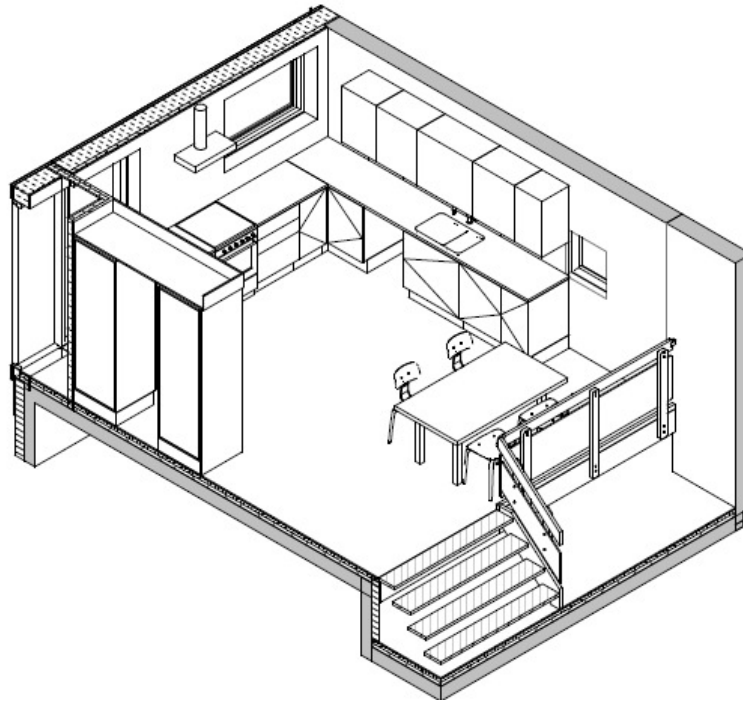
Alternativ 2: Fast køkken-ø med
overdel

Gennemgang af tilvalgskatalog

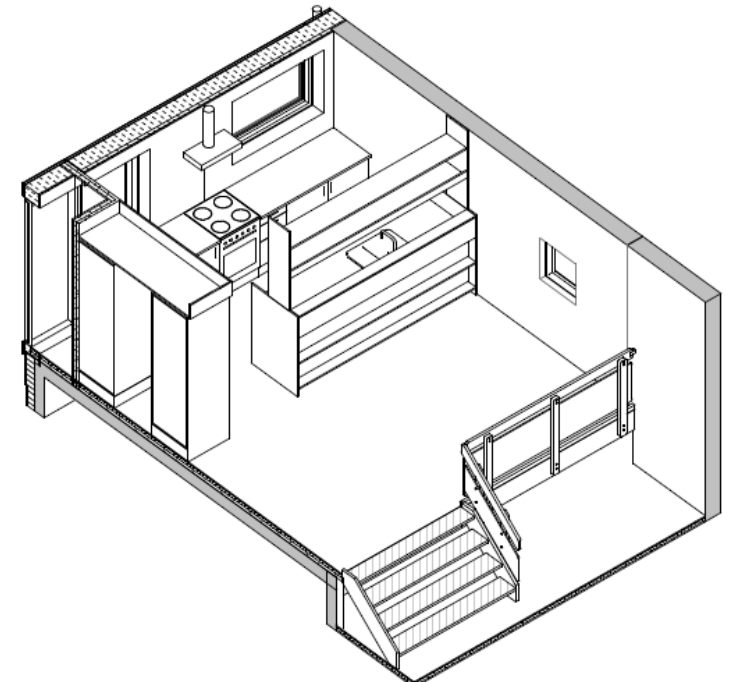
Køkkener B-boliger



Standard



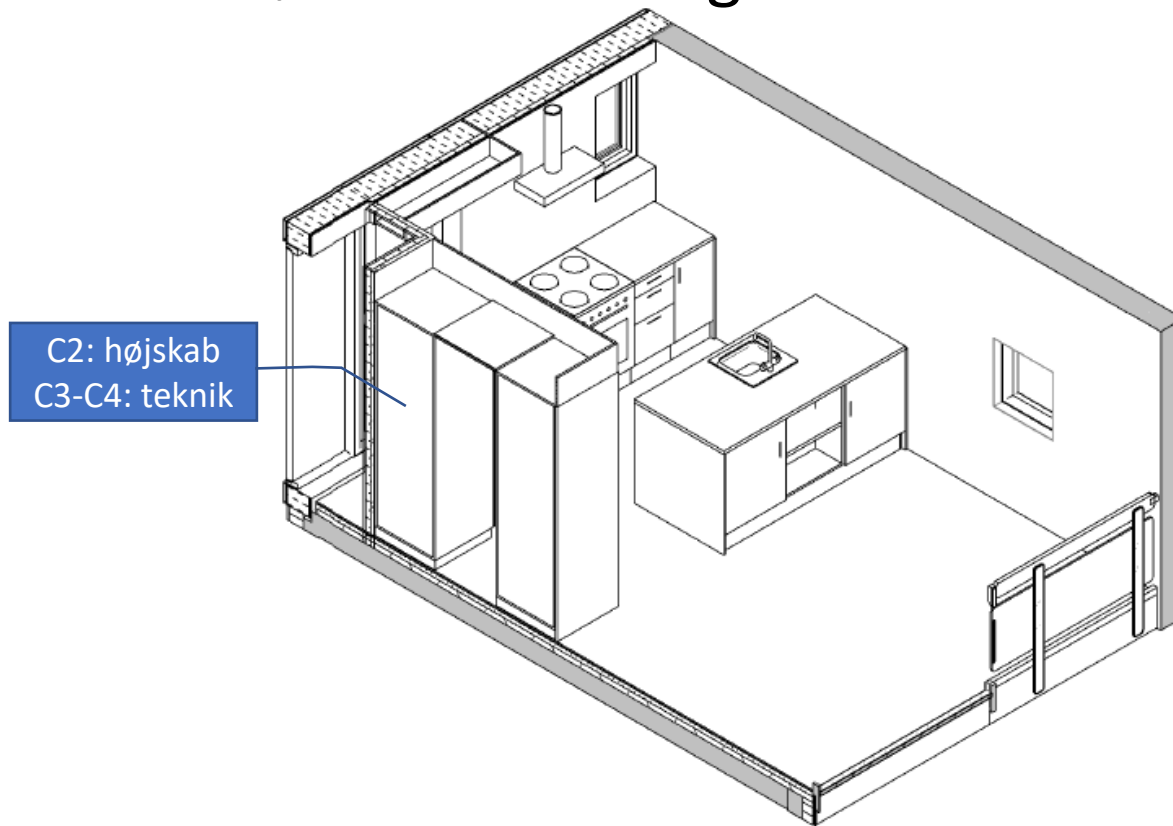
Alternativ 1 Vinkelkøkken
Tilkøb af ekstra køkkenskabe
i indlæggende boliger



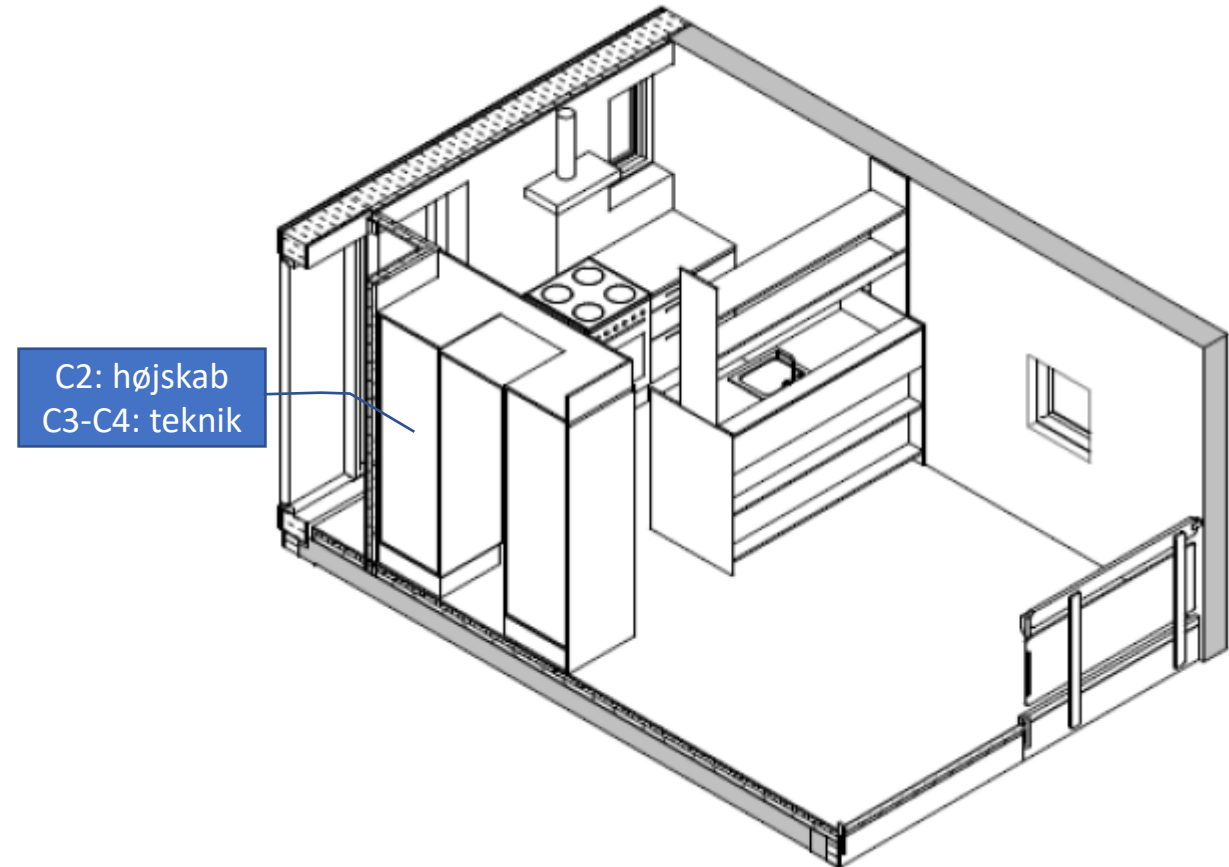
Alternativ 2: Fast køkken-ø med overdel

Gennemgang af tilvalgskatalog

Køkkener C-boliger



Standard

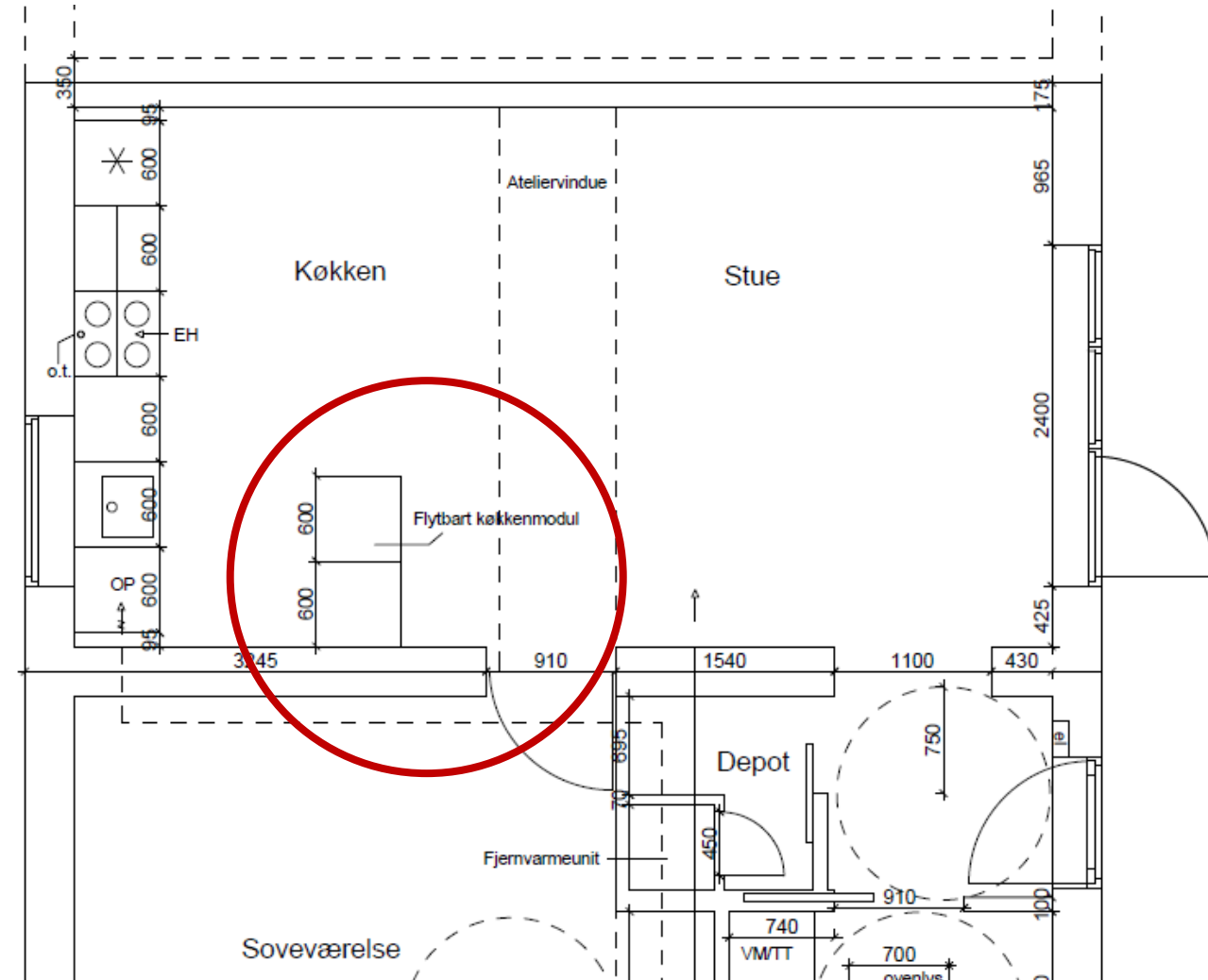


Alternativ 1 Fast køkken-ø med overdel

Gennemgang af tilvalgskatalog

Køkkener D2-boliger

- køkkenø



Gennemgang af tilvalgskatalog

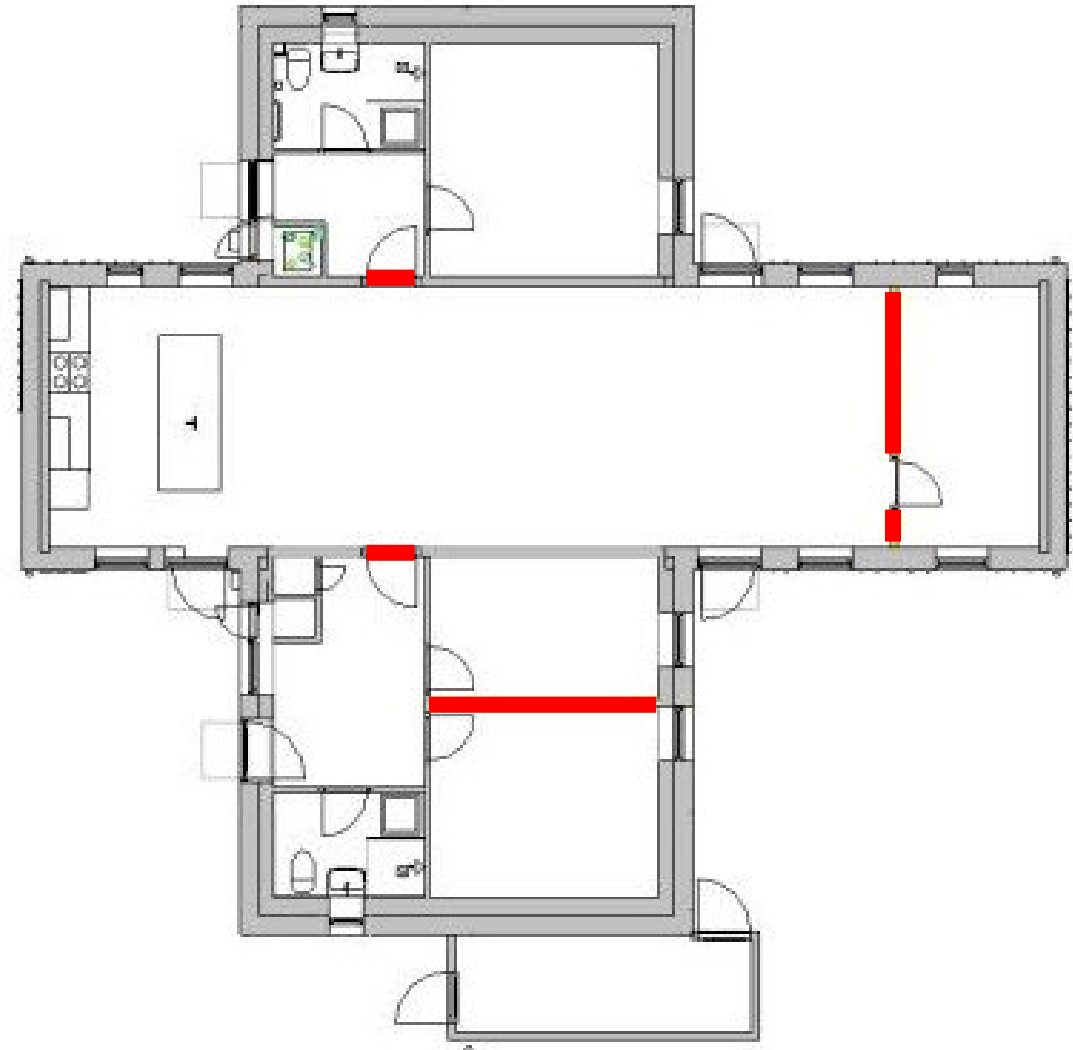
Badeværelser

- Flisefarve på gulv og vægge
- Svingtud
- Håndklædeholder



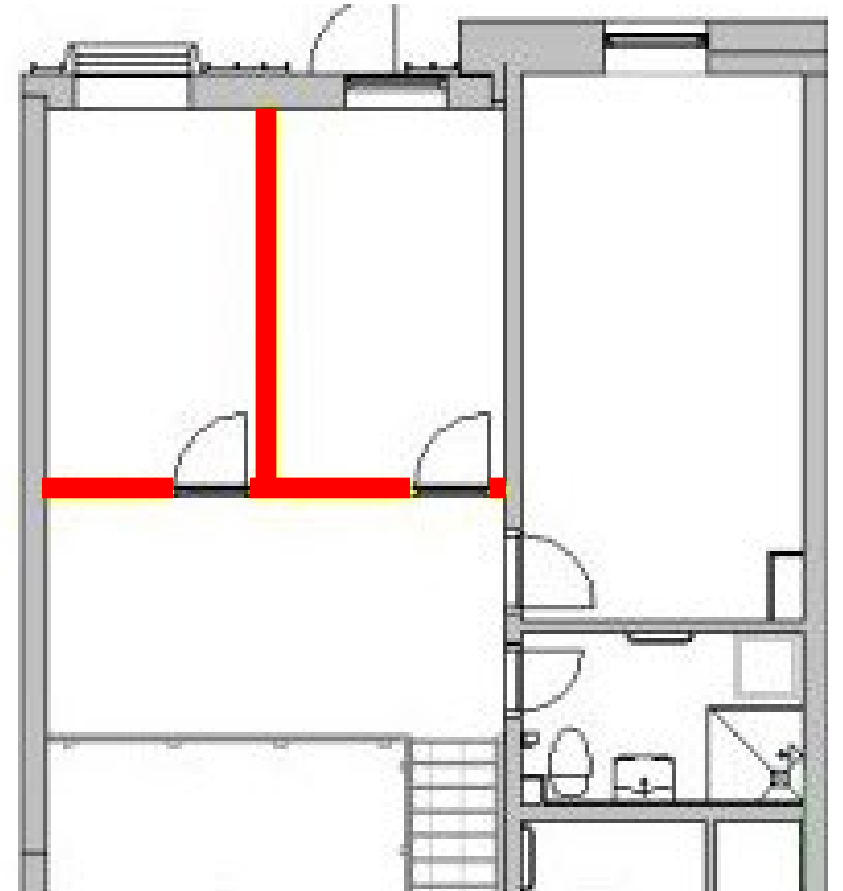
Gennemgang af tilvalgskatalog

- . Døre og vægge A-boliger
- . A5: Mulighed for afblænding mod A1 og A2



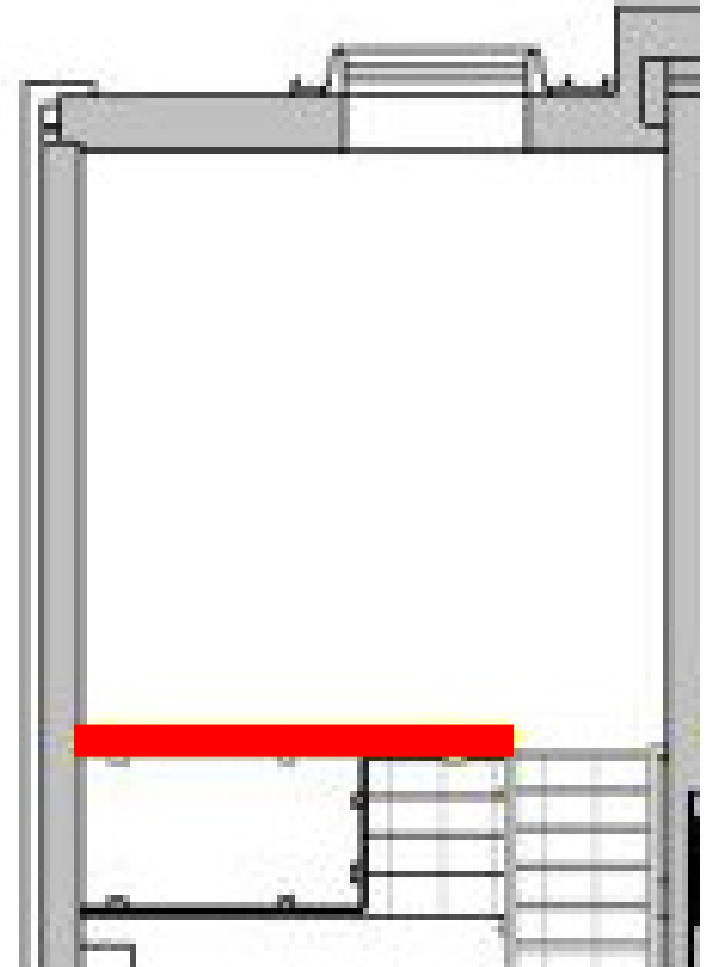
Gennemgang af tilvalgskatalog

- Døre og vægge B-boliger
- Mulighed for afblænding mod rævegrav



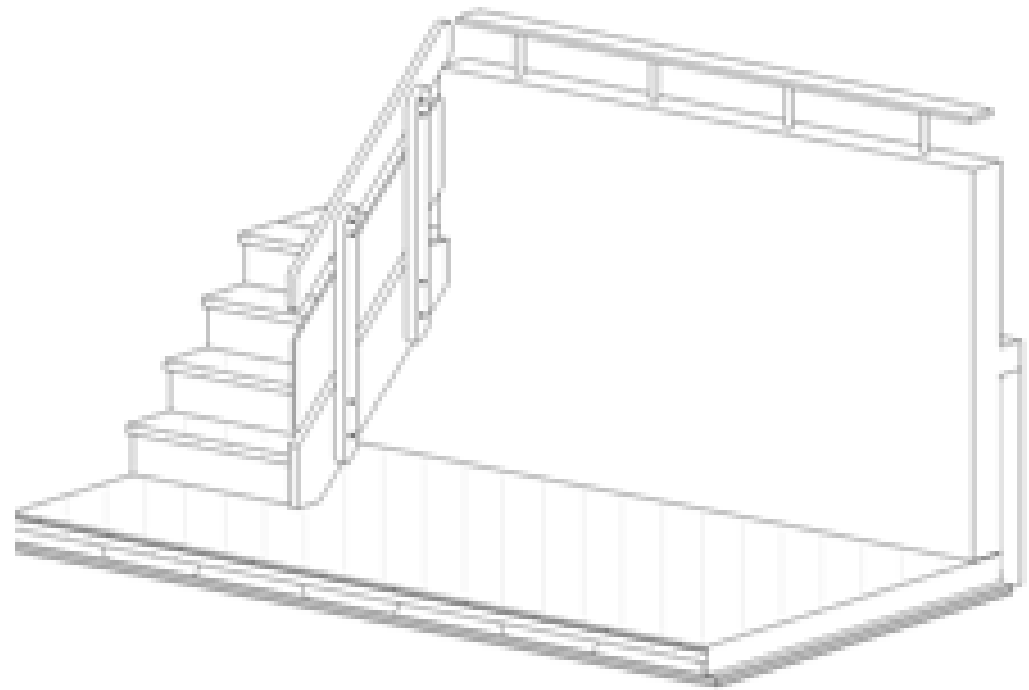
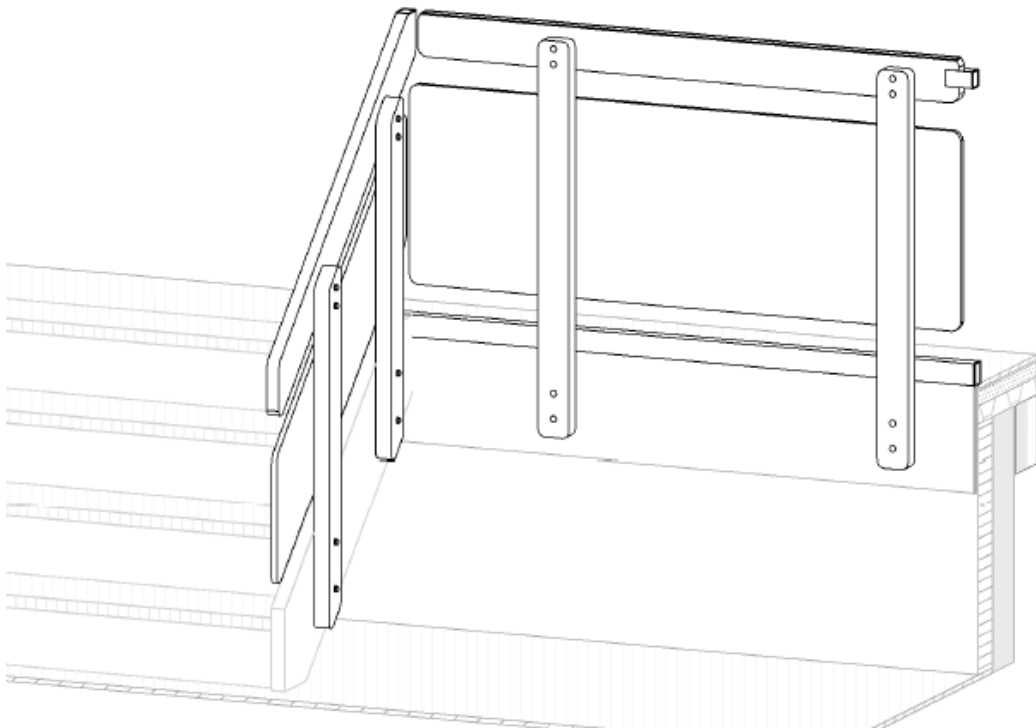
Gennemgang af tilvalgskatalog

- Døre og vægge C-boliger
- Mulighed for afblænding ved trappeværn på 1.sal



Gennemgang af tilvalgskatalog

- Rækkehuse: Halvmur eller værn



Gennemgang af tilvalgskatalog

- Retablering have – valgmuligheder i tilvalgsareal



30X30 FLISER



BONDESTENBELÆGNING



SLOTSGRUS/GRUSBELÆG-
NING



MULDBED



GRÆSPÆNE

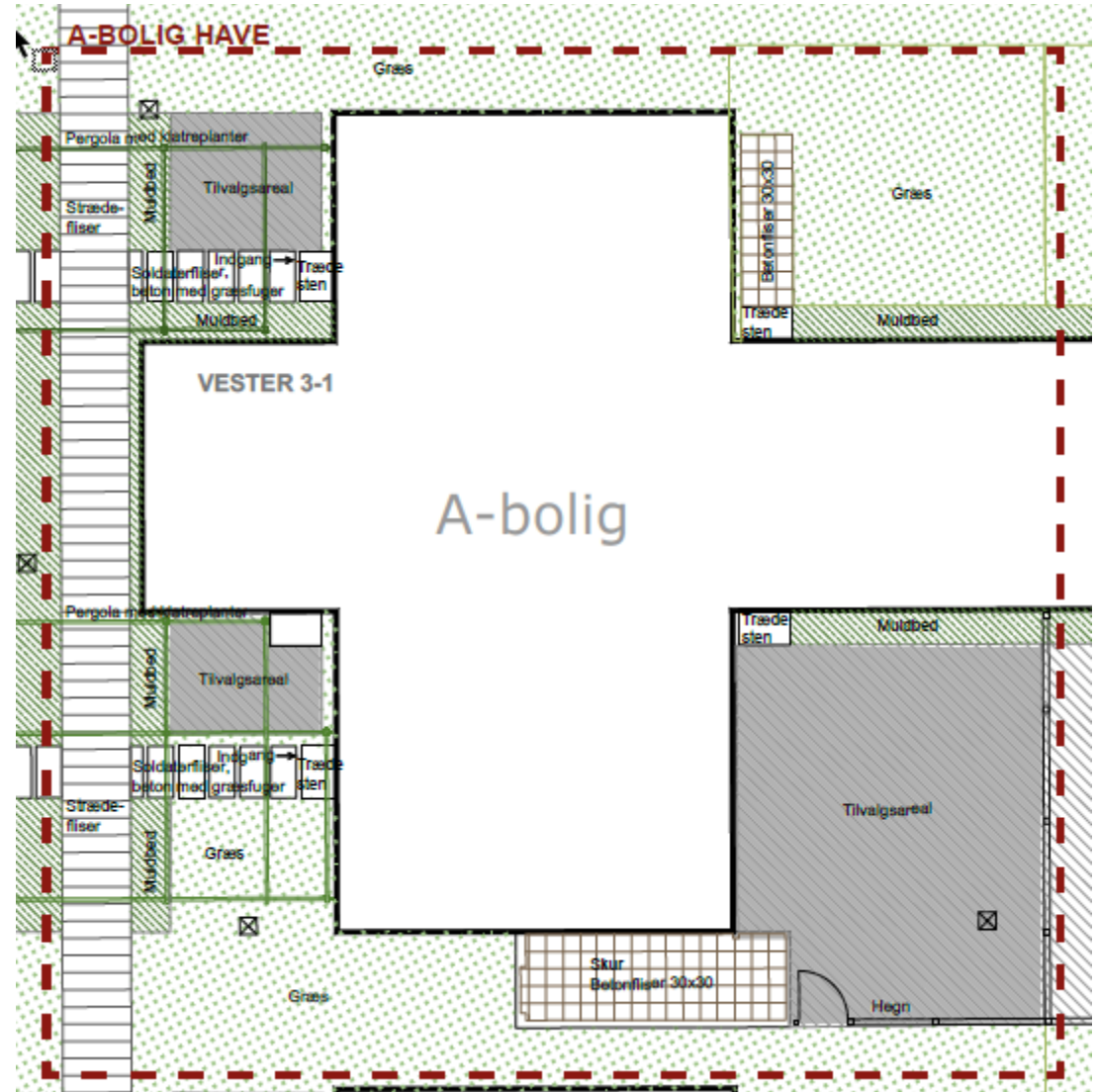


BÆRELAG

MARIANI

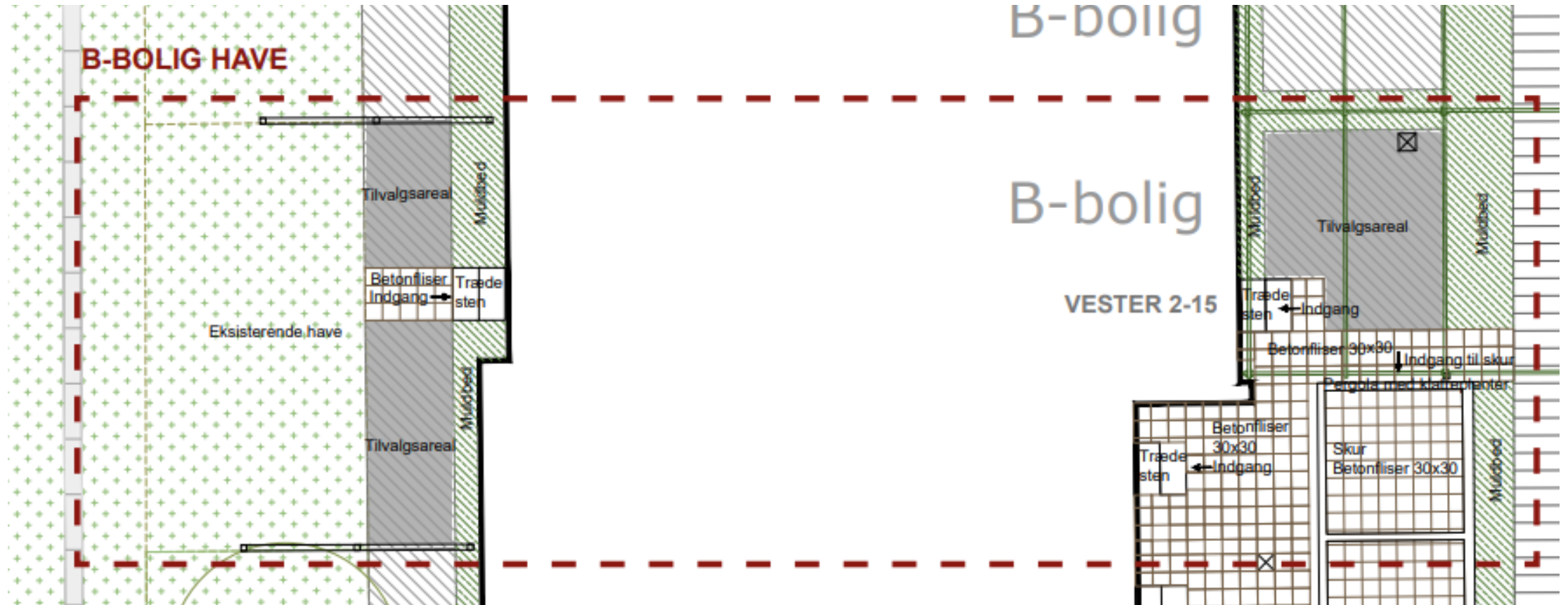
Gennemgang af tilvalgskatalog

- Retablering have A-bolig



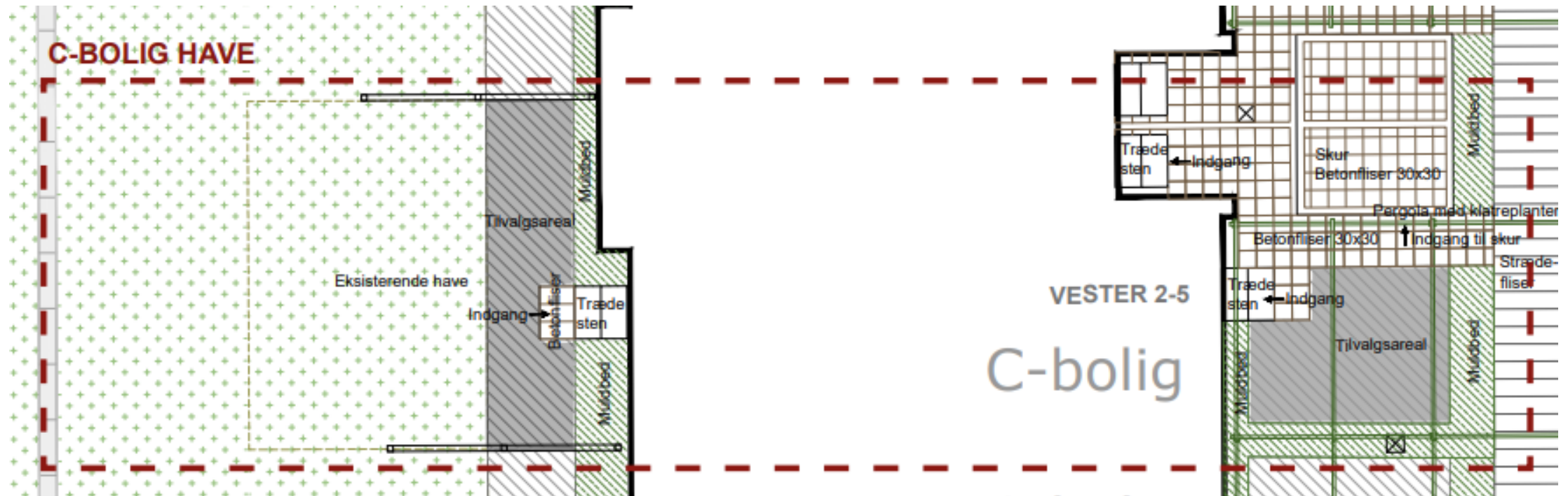
Gennemgang af tilvalgskatalog

- Retablering have B-bolig



Gennemgang af tilvalgskatalog

- Retablering have C-bolig



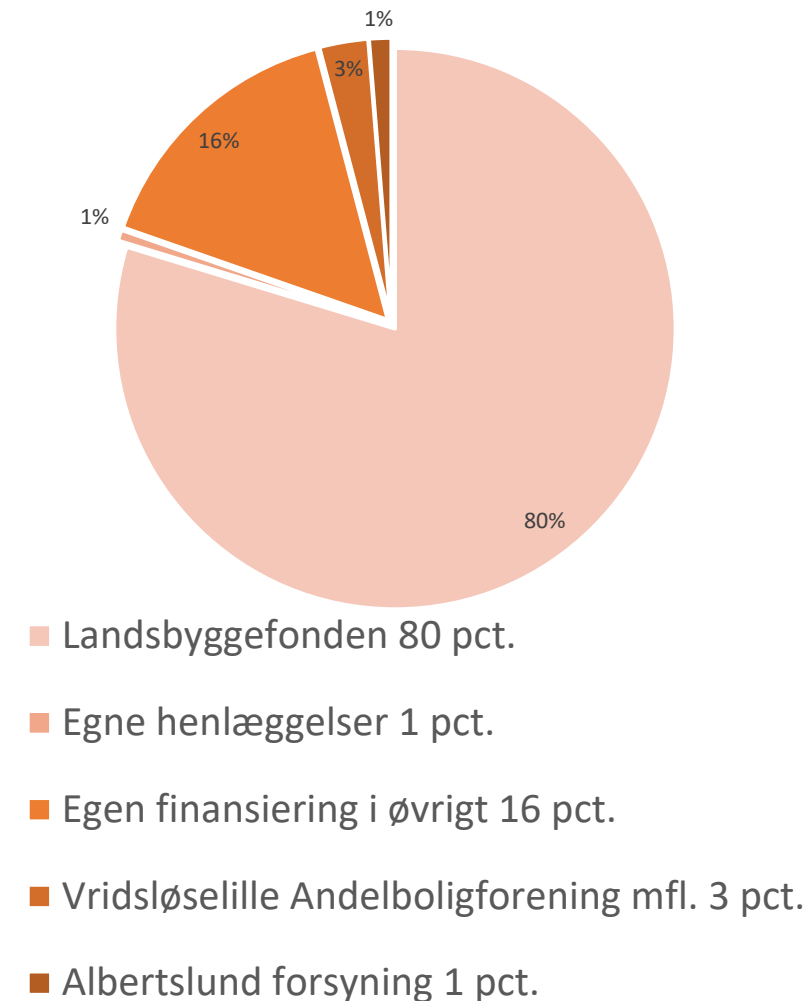
Gennemgang af tilvalgskatalog

- Farve på lette facader
Vælges i fællesskab pr. stræder



Husleje / økonomi

- Helhedsplanen koster samlet 1.562.000.000 kr.
- Huslejestigning på 17%
- Fremtidig leje på 1.100 kr. / m² / år
- Huslejestigning til helhedsplan på ca. 1% årligt fra 2026
- Individuel afregning af vand og varme
- Leje træder i kraft ved tilbageflytning / flytning til renovering bolig
- 84% af finansieringen kommer udefra. Hvis i selv skulle have lavet alle tiltagene uden ekstern hjælp ville huslejestigningen være ca. 12 gange så høj



Økonomi for helhedsplanen samt huslejekonsekvens

SKEMA B - INDSTILLINGSBUDGET

• 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.

Økonomi for helhedsplanen samt huslejekonsekvens

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. / m² / år
- Fradrag for overgang til egen forbrugsafregning på vand -56 kr. / m² / år
- Korrigeret leje i alt 940,40 kr. / m² / år

Økonomi for helhedsplanen samt huslejekonsekvens

• Korrigeret leje	940,40 kr. / m ² / år
• Gruppe 1 og 2-arbejder med støtte fra Landsbyggefonden fastsat v. skema A	10 kr. / m ² / år
• Gruppe 3-arbejder, låneydelse uden støtte fra Landsbyggefonden	223,85 kr. / m ² / år
• Reguleringer fra Landsbyggefonden fastsat v. skema A 967.000 kr. / år	15,99 kr. / m ² / år
• Besparelser på driften til vedligeholdelse 3 mio. kr. / år	-49,58 kr. / m ² / år
• Besparelser på driften til skimmelbekæmpelse 1,5 mio. kr. / år	-24,79 kr. / m ² / år
• Besparelser fra varmecentraler og vandinstallationer 960.000 kr. / år	-15,87 kr. / m ² / år
• Ny gennemsnitlig husleje efter renovering	1.100 kr. / m² / år
• Huslejestigning baseret på 2021 leje:	17 pct

Huslejestigning til helhedsplan på ca. 1% årligt fra 2026

Økonomi for helhedsplanen samt huslejekonsekvens

Boligtype	Nuværende husleje	Fremtidig husleje
A1 (24,7 m2)	2.556 kr.	2.925 kr.
A2 (35,3 m2)	3.518 kr.	4.051 kr.
A3 (93 m2)	7.363 kr.	8.549 kr.
A4 (103,6)	8.311 kr.	9.658 kr.
A5 (128,3 m2)	10.267 kr.	11.947 kr.
B5 (130 m2)	10.387 kr.	12.088 kr.
C2 (58,5 m2)	5.223 kr.	6.045 kr.
C3 (72,7 m2)	6.243 kr.	7.239 kr.
C4 (87 m2)	7.281 kr.	8.453 kr.
D (31,2 m2)	3.014 kr.	3.461 kr.
D2 (62,4 m2)		6.923 kr.

Fremtidige forbrugsafregninger for vand, varme og el

- Forbrug afregnes direkte med forsyningsvirksomheder
- Kun betaling for eget forbrug
- Ordning træder i kraft fra hjemflytning til lejemål



Økonomi for helhedsplanen samt husleiekonsekvens

	Typisk forbrug før helhedsplanen pr. måned	Forventet forbrug efter helhedsplan pr. måned
A1	500 kr.	235 kr.
A2	650 kr.	308 kr.
A3	1.100 kr.	733 kr.
A4	1.200 kr.	840 kr.
A5	1.500 kr.	1.009 kr.
B5	1.300 kr.	852 kr.
C2	700 kr.	448 kr.
C3	800 kr.	533 kr.
C4	1.100 kr.	653 kr.
D	350 kr.	186 kr.

Hvis der i en A4-, A5-, B5- eller C4-bolig kun bor to voksne, kan der fratrækkes ca. 500 kr. fra den årlige udgift, fordi man så vil have et lavere forbrug af varmt forbrugsvand.

Boligtype	Vand
A1	215 kr.
A2	215 kr.
A3	425 kr.
A4	630 kr.
A5	630 kr.
B5	630 kr.
C2	215 kr.
C3	425 kr.
C4	630 kr.
D	215kr.

Hvis du bor i en A4-, A5-, B5- eller C4-bolig som et par uden børn, kan du tage udgangspunkt i vandforbruget i en A3 eller C3.

Økonomisk beboerrådgivning

Hvad kan vi hjælpe med:

- Budgetplanlægning og overblik over økonomi og gæld samt huslejestigning
- Søge ydelser til huslejen fx boligstøtte, her hjælper vi også med at lave beregninger på boligstøtten ud fra huslejestigninger efter endt renovering
- *Boligstøtteberegner. Find den på borger.dk under bolig og flytning*
- Søge andre ydelser fx §34 (særlig støtte), økonomisk friplads, enkeltydelser mm.
- Brobygning til kommunen - Hjælpebidler, Visitationen mm.
- Kontakt til Udbetaling Danmark, banker, SKAT mm.



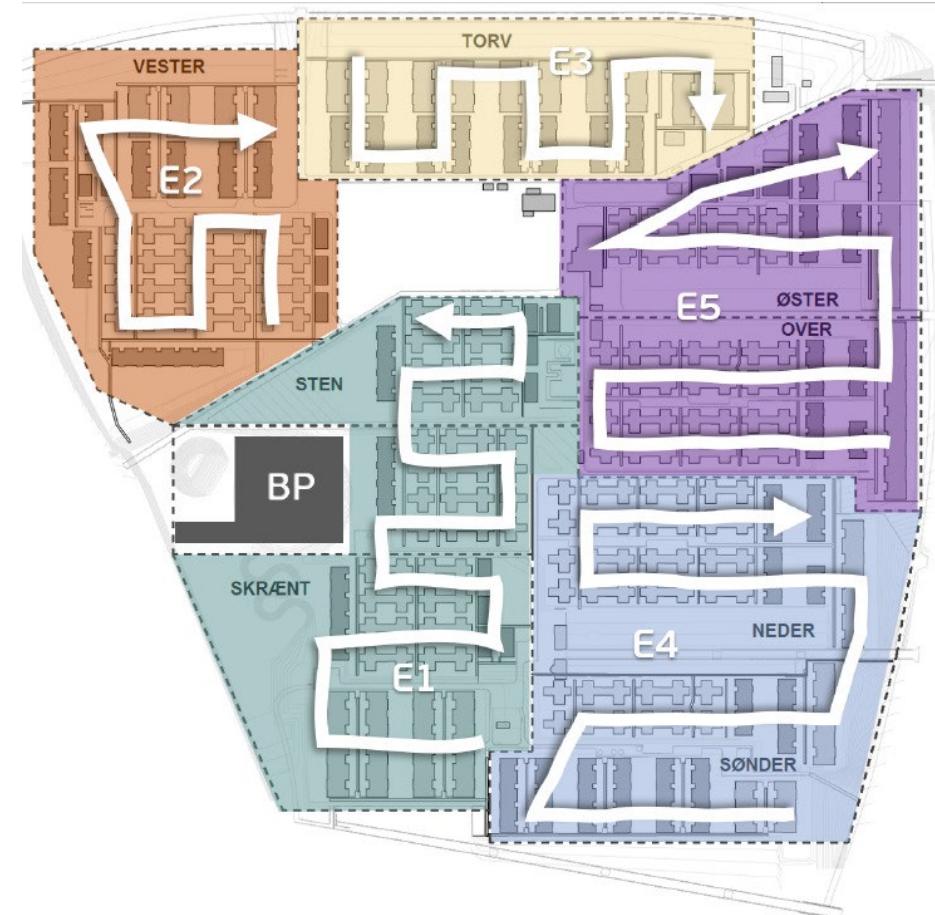
Laura på telefon 60 35 46 63,
mail llo@bo-vest.dk

Lars på telefon 60 35 26 63,
mail lsc@bo-vest.dk



Tidsplan

- Forbehold for hvor hurtigt sagsbehandling går
- Der kan ske forskydning af opstartstidspunkt
- Tid som det må tage at gennemføre etaper er fastlåst
- Etape 1 nov. 2021-jan. 2023
- Etape 2 apr. 2022 – jul. 2023
- Etape 3 okt. 2022-jan. 2024
- Etape 4 apr. 2023 – nov. 2024
- Etape 5 feb. 2024 – jun. 2025
- Etapemøder med beboerne forud for opstart af etape



Genhusning

- Alle beboere skal genhuses
- BO-VEST finder i samarbejde med beboeren en passende bolig.
- Ønsker/behov allerede indsamlet på spørgeskemaer
- Genhusningsperiode på 6 mdr. Dog 8 måneder i etape 1
- Flyttemænd og flyttekasser betales af byggesagen
- Ved privat udlejning er det udlejers eget ansvar at sørge for deres lejer
- Genhusning sker primært i Galgebakken. Dog kan nogle også ske til Robinielunden og AB Vest
- Permanent genhusning til renoverede boliger vil blive tilbudt
 - 60 boliger til overs i etape 1

Monitorering

- Opfølgning på målinger i prøvehuse til vinter og undervejs i byggesagen
- Øget monitorering på bygningsdele og krybekældre i Skrænt og evaluering af resultat
- Fokus på at ventilationsanlæg kører i alle boliger
- Fokus på varme og luftfugtighed i alle boliger

Det udbudte projekt i hovedtræk

- ✓ Efterisolering af tunge ydervægge og sokler
- ✓ Nye tage
- ✓ Nye lette ydervægge
- ✓ Nye vinduer og døre
- ✓ Ny gulvopbygning med gulvvarme
- ✓ Nye lette indervægge
- ✓ Overfladebehandling og maling tunge indervægge
- ✓ Nye køkkener
- ✓ Nye badeværelser
- ✓ Ventilationsanlæg
- ✓ Nye pergolaer og skure
- ✓ Ny forsyningsinfrastruktur med individuel afregning
- ✓ Nye D1 og D2 boliger

- ✓ Kraftigt reduceret skimmelrisiko
- ✓ Bevarelse af Galgebakkens arkitektur
- ✓ Lavere varmeregning
- ✓ Renovering af alle bygningsdele

17% huslejestigning

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Valg af stemmetællere.
4. Godkendelse af forretningsorden.
5. Godkendelse af dagsorden.
6. Orientering om Helhedsplanprojektet:
 - Det udbudte projekt i hovedtræk
 - Gennemgang af tilvalgskatalog
 - Økonomi for Helhedsplanen samt huslejekonsekvens
 - Fremtidige forbrugsafregninger for vand, varme og el
 - Tidsplan
 - Genhusning
7. **Beslutning om Skema B for Galgebakkens Helhedsplan**

Afstemning

Der iværksættes urafstemning om beslutning af helhedsplanen

Afstemningstema

- Beboerne bedes træffe beslutning om hvorvidt:

**Helhedsplanen for Galgebakkens
renoveringsløsning med huslejestigning
på 17 pct kan godkendes**