MAPPE

BEBOERNÆVNET,
Galgebakken

Galgebakken Øster 1-2
TLF. 43 64 15 02

Indkaldelse til:

Ekstraordinært beboermøde om:

Revision af hus- og husdyr-reglementet m.m.

Mandag den 17.januar 2005 kl. 19^{30} i Beboerhuset

Forslag til dagsorden:

1) **Valg af dirigenter**
2) **Valg af referent**
3) **Godkendelse af forretningsorden og dagsorden**
4) **Godkendelse af referaterne for beboermøderne den. 21. september og 7. oktober**
   (se Galgebakke Posten nr. 295, nov. 2004)

5) **Orientering om råderet i VA**

6) **Revision af hus- og husdyr-reglementet**

7) **Præcisering af landskabsplanen**

8) **Stillingtagen til forslag om værkstedsbygning**

9) **Eventuelt**

Materiale til mødet bliver omdelt senest en uge før beboermødet.

Efter vedtægterne er der adgangskontrol ved beboermødet, hvor hver husstand får udleveret 2 stemmesedler. Husk derfor legitimation. Adgangsberettiget til beboermødet er kun boligtagere (dvs. beboere, der har huslejekontrakt med VA), ægtefæller og hermed ligestillede.

(mødeindkaldelsen er husstandsomdelt den 31. december 2004)

BM-mappe-EBM 17/1.05

Beslutnings-referat fra KOPI TIL RBM 24/4.02

Budget-beboermødet 17. september 2001

KOPI TIL GRØNT UDVALG

Til mødet blev uddelt 42 stemmesedler, hvilket svarer til, at ca. 3 % af husstandene var repræsenteret.

1) Dirigenter: Anita Sørensen blev valgt til dirigent, og Dorte Brink til meddirigent.
2) Referent: Sten Hansen (nævnssekretær).
3) Stemmeudvalg: Lars Messell og Anne Dorthe Gierløff.
4) Dagsordenen og den vanlige forretningsorden blev godkendt.
5) Godkendelse af referater: Regnskabs-beboermødet 23/4 2001: Godkendt. Beboermødet om antenneanlæg og urafstemning 21/8 2001: Godkendt.

6) Revision af Galgebakkens agendaplan

6a) Forslag fra kompostgruppen om placering af kompostbeholdere på fællesarealer:

" Der foretages en tilføjelse til Galgebakkens Husreglement. På side 5 i reglementet tilføjes et punkt 11 med følgende ordlyd:

11) Private kompostbeholdere kan opstilles på fællesarealer i nærheden af boligen, når man er opmærksom på følgende.

1. Opstilling af kompostbeholdere på fællesarealer;
- skal ske i forståelse med naboerne,
- må ikke være til urimelig gene for adgangsveje eller for Driftens vedligeholdelse af fællesområder

og

- må ikke være til ulempe, hvor fællesarealerne anvendes til leg, boldspil, fællesspisning o.lign.

2. Kompostbeholderne skal passes og bruges efter formålet, og ejeren skal holde ryddeligt omkring beholderen."

Forslaget vedtaget.

6b) Forslag fra kompostgruppen om refusion ved anskaffelse af kompostbeholdere:

" Beboere som efter den 1. juni 2001 har anskaffet eller anskaffer en kompostbeholder med delvis egenbetaling via den kommunale ordning, skal have refunderet egenbetalingsbeløbet mod fremvisning af dokumentation for udgiften. Det drejer sig om en af modellerne af 'Humus' typen, hvor egenbetalingen pt. er max. 212,50 kr."

Forslaget vedtaget.

mappe

BEBOERNÆVNET,
Galgebakken

Galgebakken Øster 1-2
TLF. 43 64 15 02

Materiale til:

Ekstraordinært beboermøde om:

Revision af hus- og husdyr-reglementet m.m.

Mandag den 17.januar 2005 kl. 19^{30} i Beboerhuset

Forslag til dagsorden:

1) Valg af dirigenter 2)Valg af referent 3)Godkendelse af forretningsorden og dagsorden
4) Godkendelse af referaterne for beboermøderne den. 21/9. 0g 7/10. (se GB Posten nr. 295, nov. 2004)

5) Orientering om råderet i VA (side 2)

6) Revision af hus- og husdyr-reglementet **) (side 2-6)

7) Præcisering af landskabsplanen (side 7-9)

8) Stillingtagen til forslag om værkstedsbygning *) (side 10 og afstemningstema neden for)

9) Eventuelt

---

*) ***Afstemningstema, vedr. pkt. 8:***

Beboermødet tager orienteringen om krav til projekt til opførelse af værkstedsbygning til efterretning og tager herefter stilling til flg.:
1. Der udarbejdes projektforslag til ca. kr. 60.000 med henblik på opførelse af en værkstedsbygning til ca. 800.000 kr., dvs. et beløb, der er dobbelt så stort som det på budgetbeboermødet vedtagne.
2. Hvis ovenstående ikke vedtages, bemyndiges Nævnet til at arbejde videre med afslutningen af problemet omkring evt. byggeri af beboerhus og de lokaler, der indgår i denne planlægning: mindre beboerlokale, værksted og udlånslokaler.

**) Galgebakkens husreglement (inkl. husdyrreglementet) blev i juni 2000 uddelt til alle husstande, og til nye beboere ved indflytning.
Ekstra eksemplarer kan fås ved henvendelse til:
nævnskontoret (Øster 1-2 – 43 64 15 02), samt ejendomskontoret og udlånskontoret.

Efter vedtægterne er der adgangskontrol ved beboermødet, hvor hver husstand får udleveret 2 stemmesedler. Husk derfor legitimation. Adgangsberettiget til beboermødet er kun boligtagere (dvs. beboere, der har huslejekontrakt med VA), ægtefæller og hermed ligestillede.

(materialet er husstandsomdelt den 10. januar 2005)

Nævnets redegørelse for punktet:

Baggrund:

Galgebakkens gældende husreglement blev vedtaget i december 1997. Husdyrreglementet i marts 2000. De blev derefter udsendt i en samlet udgave.

Fra vedtagelsen i 1997 har alle skullet overholde den nye udgave af husreglementet, hvori en stor del var en videreførelse af tidligere husreglement.

Mange nye beboere har gennem tiden undret sig over, at der rundt omkring på GB findes så meget, der ikke følger reglerne. Det skyldes selvfølgelig, at beboerne gennem tiden har undladt at overholde gældende regler, og at den til enhver tid ansatte afdelingsleder ikke - i samarbejde med det til enhver tid siddende nævn - har skredet ind over for overtrædelser af reglerne, alternativt at parterne ikke har fået opbakning fra beboerne på beboermøder.

Alle diskussioner om husorden eller husreglement har på Galgebakken - som i andre bebyggelser, vi kender - balanceret på en knivsæg mellem ønsker om stor frihed for den enkelte og et vist mål af fælles regler, så bebyggelsens udearealer kan fremstå spændende, frodige og smukt vedligeholdt.

Gældende husreglement kunne - hvis det blev overholdt - medvirke til at holde en vis standard.

Nævnet har gennem årene fået mange opfordringer (på kvartersmøderne i 2000, 02 og 04, på beboermøder, i Galgebakke-posten og ved direkte henvendelser) til sammen med Driften at stramme op på overholdelsen af husreglementet og andre gældende regelsæt. Det har fået os til at arbejde med problemstillingen, foreløbig udtrykt i forskellige opfordringer i Galgebakke-posten. Uden det store resultat, må man nok konstatere.

I samme periode har Albertslund kommune intensiveret bestræbelserne på at få kommunens bebyggelser til at fremstå ordentligt vedligeholdt. Og VAs opmærksomhed er skærpet omkring de samme forhold, dels for at kunne bevare boligforeningens bebyggelser i ordentlig stand, dels for fortsat at kunne appellere til de lejere, der skal betale huslejen.

En sag i Mark 6 om en pergola i en privathave har været igennem behandling såvel i Nævn og Drift som i VAs administration og bestyrelse. Den endelige afgørelse afventer den revision af husreglementet, der nu er sat på dagsordenen til beboermødet den 17. januar.

Problemstillingen:

Pergolaen har nogenlunde samme højde som øvrige pergolaer i bebyggelsen, der imidlertid alle befinder sig i for- og strædearealer, ikke i privathaver. I husreglementet er **pergolaer** ikke specificeret som inventar, men må i givet fald rubriceres som **"andet inventar", der ikke må overstige gældende højde for hegn på 180 cm over terræn.**

Undtagelsen for denne højde er "udestuer og vinterhaver o.lign.". Denne undtagelse blev vedtaget efter et sidste-øjebliks-ændringsforslag på et beboermøde og er derfor ikke nærmere specificeret. Bygning af udestuer o.lign. hører imidlertid under husreglementets **pkt. 5 under UDVENDIGE FORANDRINGER: "Gældende love og krav fra myndighederne mht. udvendige forandringer og evt. tilbygninger skal overholdes. Ved forandringer, der kræver byggetilladelse, indhenter beboeren selv denne gennem Driften."**

Nævn og Drift kunne have valgt at kræve pergolaen nedtaget straks efter **reglen om andet inventar**. På det pågældende tidspunkt stod Galgebakken imidlertid uden afdelingsleder og dermed i en personalemæssigt presset situation. Et krav til en enkelt beboer om at overholde husreglementet skulle herefter have udløst stor aktivitet fra Driften for at få alle beboere på Galgebakken til at nedtage, hvad de måtte have opført af "ulovlige" tilbygninger og "andet inventar" - dels i strid med husreglementets forskellige punkter, dels uden ansøgning til og godkendelse fra ejendomskontoret.

Vi valgte derfor i fuld enighed at bede de klagende beboere afvente en revision af husreglementet og en bemanding af Driften, der ville kunne tage sig af de sager, der måtte opstå i forbindelse med håndhævelse af husreglementet. Argumentationen for at udøve dette foreløbige skøn var, dels at pergolaen ikke skyggede mere end et træ, som kunne være placeret samme sted, dels at

A. total-forfald hos folk, der af gode grunde ikke magter at holde deres halv-private og private område, alternativt har et særligt, "ikke-normalt" behov for at bo på en måde, som kan genere naboer og/eller bidrage til bebyggelsens forslumning
B. upassede haver (halv- eller helprivate haveareraler)
C. den kaotiske hegns-praksis, som er groet op igennem 30 år, som måske til at begynde med har forekommet kreativ, men som nu først og fremmest bidrager til et Galgebakke-udseende, som ikke er attraktivt for ret mange beboere, der kan og er villige til at betale husleje på Galgebakke-niveau
D. manglende retablering af eksempelvis espalierer
E. et helhedsindtryk af "rod", manglende beboerpasning af stræder og forarealer, mange typer småbyggerier, der er placeret og udført uden tanke på håndværksmæssig kvalitet, visuelt ud- og indtryk, evt. regler o.lign. I sin værste form en slags forslumning, selv om dette stadium endnu knap er nået, når man ser på Galgebakken som helhed.

Forslag til løsning af ovenstående problemer:
Forudsætningen for at bo i Galgebakkens lejemål - med undtagelse af D-huse og supplementsrum uden haveadgang - er, at man har lejet en bolig med haveareal(er).
Beboermødet præciserer, at gældende husreglement skal holdes og opfordrer alle beboere til - frivilligt - at rette op på de mangler og forsømmelser, der er tale om.
Beboermødet forudsætter med denne opfordring samtidig, at Driften - over en nærmere fastsat periode - skal håndhæve husreglementet over for alle beboere.
Hvis beboerne - efter givet varsel - ikke bringer forholdene i orden, vil arbejdet blive udført for beboerens regning. Det er en forudsætning, at beboeren gøres bekendt med arbejdets omfang og prisen herfor.

Forhold som nævnt under pkt. A vil blive særligt vurderet med henblik på at hjælpe beboere, der ikke selv kan udføre arbejdet. Hvor det er relevant og muligt inddrages Albertslund kommune i løsningen af problemerne.

Nævnet udarbejder i samarbejde med Driften - til fremlæggelse og vedtagelse på beboermøde:
- overgangsregler og afviklingsperioder
- manglende anvisninger (eksempelvis for halvtage, udestuer, haveskure til placering i privathaver, fællesskure til placering i strædeareal og/eller evt. på halvprivate arealer, for placering af evt. drivhuse i forhold til gældende hegnshøjde)
- en oversigt over 3 træbeskyttelsesnuancer til evt. maling af det trykimprægnerede træ i plankeværker og skure. (*Kommentar: der er stadig ikke fremkommet linolie-typer, som kan forventes anvendt nogenlunde u kompliceret af alle beboere på det trykimprægnerede materiale. Nævnet forudsætter derfor, at produkterne bliver "almindelige" træbeskyttelsesmidler.)*
- hegnsregler for hegn, der ikke indgår i hegns-hovedstrukturen samt anvisninger på evt. strædelåger, der gør det muligt for Driften at passe sin snerydningsforpligtelse i stræderne
- definition af og pasningsregler for brand- og bagstræder. Pasningen af i hvert fald brandstræder overtages af Driften.

Nævn og Drift gennemgår over en periode de arealer på Galgebakken, som beboerne er ansvarlige for pasningen af. (Det præciseres dog ved denne gennemgang, at der er vide rammer for friheden til at indrette sin privathave, som man har lyst.)

Beboermødet præciserer desuden, at hverken privathave-arealer, halvprivate arealer eller strædearealer kan accepteres i en tilstand, der minder om genbrugs- eller lossepladsarealer. Nævn og Drift vil tilbyde hjælp til beboere, der ikke selv vil kunne magte at bringe forholdene i orden.

Ovenstående forslag godkendes ved afstemning på beboermødet.

Januar 2005 - til beboermøde 17.01.05

Præcisering af:
økonomi, tidsplan og kompetence i forbindelse med Galgebakkens landskabsplan

Afstemningstema:

På baggrund af den økonomiske redegørelse for renovering af P-pladser og de økonomiske konsekvenser af denne beslutter beboermødet at vedtage Landskabsplanens anbefalinger s. 11 for pleje og renovering af Galgebakkens P-pladser med henlæggelser til fremtidig renovering.

Baggrund: På budgetbeboermødet den 21. september 2004 blev landskabsplanen sendt tilbage til Drift, Nævn og Grønt udvalg med ønsket om en afklaring af konsekvenser for økonomi, kompetence og tidsplan til vedtagelse på senere beboermøde.

Økonomi: Det blev allerede på mødet præciseret, at økonomien i den fremlagte landskabsplan vil blive nærmere specificeret på de fremtidige, årlige budgetbeboermøder. Da der imidlertid specielt blev ønsket en specificering af økonomien omkring udskiftning af poplerne på P-pladserne, er der siden arbejdet med denne problemstilling. - **Se nedenfor.**

Tidsplan: Der blev også her fokuseret særligt på poplerne på P-pladserne. Som fremlagt på beboermødet er det Driftens, Nævnets og Grønt udvalgs opfattelse, at det vil være nødvendigt at henlægge til den økonomi, der er involveret i en sådan udskiftning. - **Se nedenfor**, herunder budgetteringsregler for henlæggelser til et sådant formål.

Kompetence: Der findes allerede et kommissorium for Grønt udvalgs arbejde, hvori udvalgets kompetence og samarbejde med Nævn og Drift er beskrevet. **(Senest gengivet i Galgebakkeposten nr. 288.)** Nævnets arbejdsgrundlag og kompetence turde være kendt for beboerne, ligesom Driftens. Alle "grønne sager" relateres til GBs landskabsplan.

Kommissoriet for Grønt udvalg vedlægges som bilag.

I mange år har praksis på Galgebakken været, at beboere, der søger hjælp til f.eks. træfældning, henvender sig enten til GBs gartner eller til Grønt udvalg. Ved henvendelser direkte til GBs gartner afgør denne hvilken type af forespørgsel, der er tale om. Alle ukomplicerede forespørgsler afgøres af gartneren direkte. Grundlaget for gartnerens afgørelser er dels faglige, dels GBs husreglement med regler for nabohøringer m.m.

I tilfælde af mere komplicerede forespørgsler behandles disse i Grønt udvalg. Hvis udvalgets og gartnerens anbefalinger ikke vinder gehør blandt de involverede parter, vil sagen blive forelagt for Nævnet, der i samarbejde med afdelingslederen træffer en afgørelse.

Hvis beboeren/erne er utilfreds med afgørelsen, vil denne/disse kunne ønske at få sagen afgjort på et beboermøde. Det forudsættes dog, at sagen har et vist principielt tilsnit.

Driften, Nævnet og Grønt udvalg

Kommissorium for Grønt udvalg

Grønt udvalg er et blandt mange åbne beboerudvalg på Galgebakken. Udvalget har en kontaktperson udadtil og en kontaktperson til Nævnet. Galgebakkens gartner deltager i udvalgets møder.

I lighed med andre åbne, ikke-beboermøde-valgte udvalg har Grønt udvalg ingen selvstændig beslutningskompetence. Forslag fra udvalget, der ikke bygger på allerede vedtagne forudsætninger, skal – alt efter deres karakter – forelægges afdelingsleder og beboernævn eller, når der er tale om forslag, der går ud over de kendte forudsætninger, indstilles til og vedtages på et beboermøde.

Med baggrund i Galgebakkens oprindelige og senere udviklede landskabsplan udarbejder og justerer udvalget sammen med Galgebakkens gartner løbende **plejeplaner** for de forskellige grønne fællesområder i bebyggelsen. Udvalget og gartneren indkalder med jævne mellemrum landskabsarkitekter og træeksperter til konsultation og evt. nysyn på området.

I det kommende arbejdsår (2004) samles disse plejeplaner til et hele, som forelægges et beboermøde til diskussion og vedtagelse. Udvalget udarbejder desuden snarest en træpolitik til bevaring og udvikling af Galgebakkens træer, der forelægges på det samme møde.

Gartnerens arbejde for afdelingen styres først og fremmest budgetmæssigt i samarbejde med afdelingslederen. Samarbejdet med Grønt udvalg må ikke sinke gartnerens planlægning af årets arbejde med de grønne områder.

Henvendelser fra beboere individuelt eller fra hele eller dele af stræder behandles i udvalget efter vedtagne forudsætninger, f.eks. om mærkning af træer og indsigelsesfrister. Behandlingen skal tage udgangspunkt i såvel husreglementets nabo helheds- som indiviuelle hensyn (lys og skygge, herlighedsværdier etc.) og i alle tilfælde forholde sig til den vedtagne træpolitik.

Konfliktløsning af kompliceret karakter forelægges afdelingsleder og beboernævn.

Der kan afholdes høringsmøder med stræder eller kvarterer om forslag fra Grønt udvalg. Det er en forudsætning for disse møder, at de er indkaldt skriftligt med dagsorden, og at der deltager mindst 2 personer, hvoraf den ene er et nævnsmedlem. Forslagene behandles derefter i Nævnet.

Udvalget går jævnligt på markvandring for ved selvsyn at se på de grønne områder.

Kopi af OH'er E.BM 17/1.05 - MAPPE

BEBOERNÆVNET,
Galgebakken

Galgebakken Øster 1-2
TLF. 43 64 15 02

Materiale til:

Ekstraordinært beboermøde om:

Revision af hus- og husdyr-reglementet m.m.

Mandag den 17.januar 2005 kl. 19^{30} i Beboerhuset

Forslag til dagsorden:

1) Valg af dirigenter 2)Valg af referent 3)Godkendelse af forretningsorden og dagsorden
4) Godkendelse af referaterne for beboermøderne den. 21/9. 0g 7/10. (se GB Posten nr. 295, nov. 2004)

5) Orientering om råderet i VA (side 2)

6) Revision af hus- og husdyr-reglementet **) (side 2-6)

7) Præcisering af landskabsplanen (side 7-9)

8) Stillingtagen til forslag om værkstedsbygning *) (side 10 og afstemningstema neden for)

9) Eventuelt

---

*) *Afstemningstema, vedr. pkt. 8:*

Beboermødet tager orienteringen om krav til projekt til opførelse af værkstedsbygning til efterretning og tager herefter stilling til flg.:
1. Der udarbejdes projektforslag til ca. kr. 60.000 med henblik på opførelse af en værkstedsbygning til ca. 800.000 kr., dvs. et beløb, der er dobbelt så stort som det på budgetbeboermødet vedtagne.
2. Hvis ovenstående ikke vedtages, bemyndiges Nævnet til at arbejde videre med afslutningen af problemet omkring evt. byggeri af beboerhus og de lokaler, der indgår i denne planlægning: mindre beboerlokale, værksted og udlånslokaler.

Beboermødet 17. januar 2005 Overhead

Overhead til beboermødet 17. januar 2005.

(Fra det udsendte materiale side 2 n. og side 4 ø.)

Pkt. 6 Revision af hus- og husdyr-reglementet

Til dette punkt er rettidigt fremsat flg. forslag fra Lene Anger og Benny Kronborg, som kræver en selvstændig stillingtagen/afstemning, uafhængigt af Nævnets forslag:

"Man kan ikke opføre bygninger som pergolaer, havestuer mm så tæt på plankeværket at det udelukkende giver problemer for naboen mht gener med manglende lys, sol og varme. Sådanne opførelser må ske inde i personens egen have, så det ikke kaster skygge ind til naboen."

Nævnets forslag til beboermødet går i stedet på, at mødet tilslutter sig et krav om, at husreglementet bliver overholdt som regelsæt. Det vil sige, at den omtalte pergola enten skal nedbringes til hegnshøjde, 180 cm over terræn, eller helt fjernes.

Overhead til beboermødet 17. januar 2005.

(Fra det udsendte materiale, side 5)

((.....))

Forslag til løsning af ovenstående problemer:
Forudsætningen for at bo i Galgebakkens lejemål - med undtagelse af D-huse og supplementsrum uden haveadgang - er, at man har lejet en bolig med haveareal(er).
Beboermødet præciserer, at gældende husreglement skal holdes og opfordrer alle beboere til - frivilligt - at rette op på de mangler og forsømmelser, der er tale om.
Beboermødet forudsætter med denne opfordring samtidig, at Driften - over en nærmere fastsat periode - skal håndhæve husreglementet over for alle beboere.
Hvis beboerne - efter givet varsel - ikke bringer forholdene i orden, vil arbejdet blive udført for beboerens regning. Det er en forudsætning, at beboeren gøres bekendt med arbejdets omfang og prisen herfor.

Forhold som nævnt under pkt. A vil blive særligt vurderet med henblik på at hjælpe beboere, der ikke selv kan udføre arbejdet. Hvor det er relevant og muligt inddrages Albertslund kommune i løsningen af problemerne.

Nævnet udarbejder i samarbejde med Driften - til fremlæggelse og vedtagelse på beboermøde:
- overgangsregler og afviklingsperioder
- manglende anvisninger (eksempelvis for halvtage, udestuer, haveskure til placering i privathaver, fællesskure til placering i strædeareal og/eller evt. på halvprivate arealer, for placering af evt. drivhuse i forhold til gældende hegnshøjde)
- en oversigt over 3 træbeskyttelsesnuancer til evt. maling af det trykimprægnerede træ i plankeværker og skure. (*Kommentar: der er stadig ikke fremkommet linolie-typer, som kan forventes anvendt nogenlunde u kompliceret af alle beboere på det trykimprægnerede materiale. Nævnet forudsætter derfor, at produkterne bliver "almindelige" træbeskyttelsesmidler.)*
- hegnsregler for hegn, der ikke indgår i hegns-hovedstrukturen samt anvisninger på evt. strædelåger, der gør det muligt for Driften at passe sin snerydningsforpligtelse i stræderne
- definition af og pasningsregler for brand- og bagstræder. Pasningen af i hvert fald brandstræder overtages af Driften.

Nævn og Drift gennemgår over en periode de arealer på Galgebakken, som beboerne er ansvarlige for pasningen af. (Det præciseres dog ved denne gennemgang, at der er vide rammer for friheden til at indrette sin privathave, som man har lyst.)

Beboermødet præciserer desuden, at hverken privathave-arealer, halvprivate arealer eller strædearealer kan accepteres i en tilstand, der minder om genbrugs- eller lossepladsarealer. Nævn og Drift vil tilbyde hjælp til beboere, der ikke selv vil kunne magte at bringe forholdene i orden.

Ovenstående forslag godkendes ved afstemning på beboermødet.

Overhead til beboermødet 17. januar 2005.

(Fra det udsendte materiale, side 6)

Forslag til ændrede formuleringer i gældende husreglement:

s. 4, 3. afsnit "Forarealet ... "
Rettelse: "side 3" skal være *"side 4"*

s. 4 UDVENDIGE FORANDRINGER
1) sidste linie: (udarbejdelsen af denne farveskala er dog endnu ikke afsluttet) *linien slettes*
og erstattes af: "Udgiften til materialer og udførelse påhviler beboeren, idet der ikke forventes bemærkelsesværdigt længere levetid for træet efter maling. Træbeskyttelsen vil kunne købes gennem ejendomskontoret.
Se desuden ovenfor om valg af tre farver.

s. 5 ANSVARSFORDELING I BOPERIODEN
pkt. 3 *Tilføjelse: Afdelingen (Driften) er ansvarlig for snerydning i strækderne. Det forudsættes derfor, at der er fri adgang for snerydningsmaskinerne, og at det er muligt at føre en sådan maskine gennem strædet på hovedstiens flisebelægning.*

s. 6 VED FRAFLYTNING
pkt. 6 " ... eller have karakter af vildnis."
Forslag om tilføjelse: *"Vildnis betyder, at haven ikke er blevet passet, men henligger som. en tæt bevoksning af planter, der gror vildt. Det vil sige, at betingelserne ved fraflytning som skrevet s. 6 pkt. 6, at havens og boligens udeområder skal være umiddelbart anvendelige, ikke er opfyldt.*

Forslag til ændrede formuleringer i gældende husdyrreglement:

s. 7 pkt. 2, lin. 2 "Nævnet/Husdyrudvalget." *erstattes af "Nævnet eller Driften/ejendomskontoret."*
s. 7 pkt. 2, lin. 3 og 4: .
"Ved registreringen skal fremvises gyldig vaccinationsattest mod hunde- og kattesygdomme.
Ved registreringen af hunde skal tillige fremvises gyldig lovpligtig hundeansvarsforsikring."
slettes.

Foreslået procedure:

Først behandles Nævnets forslag.

Derefter - når konsekvenserne af denne behandling er kendt - stemmes om forslaget fra Lene Anger og Benny Kronborg.

Værksteds og Udlånsbygning

Indstilling om rammebeløb til etablering af Værksteds og Udlåns bygning.

Beløb max. 410.000 kr. inkl. moms.

Forventet levetid 20 år

Som erstatningsbygning for det værksted vi afstod til kommunen, ønskes opført en bygning på vaskepladsen i forlængelse af købmandsbutikken. Værkstedsbygningen skal være permanent og indrettes således at der er plads til at installere de opmagasinerede maskiner.

Indtil der kommer en afklaring på Udlånet, kan værkstedet lægge plads til udlån, således at der foretages en midlertidig deling af lokalet, så udlån kan fungere og udlånsskurvognen returneres.

Byggestilen for værkstedet skal være samme som andre bygninger på galgebakken på samme måde som stoledepot og købmandens koldlager.

Overslagstilbud er medsendt på byggeriet, el og vvs er udeladt.

Jeg har estimeret El og Vand, i det der er vand og kloak på stedet, til ca. 60.000 kr.

Med venlig hilsen

Simon Lak Jensen Torv 7-1

+ OVERHEAD EBM 17/1.05.

E.BM 17/1.05 O.H. SIDE 1

Oversigt over Grønne Boligafdelinger og deres resultater

- forbrug pr. år

Boligafdeling		Boligtype	Varme, kWh pr. m2	Point, varme	Varme, kWh pr. beboer	El, fælles kWh pr. m2	Point. el	El, fælles kWh pr beboer	El, privatforbrug, kWh pr beboer	Vand, m3 pr. m2	Point, vand	Vand, liter pr. beboer pr. døgn	Affald, kg pr. person	Point, affald
3057 A.F. Beyersvej		1	**100,6**	133,1	4166,7	**8,3**	-50,0	402,8	?	**1,09**	-50,0	145,9	**468,0**	-50,0
6071 Hørgården 1		1	**152,8**	-50,0	5922,9	**12,9**	-50,0	534,9	?	**1,25**	-50,0	142,6	**235,5**	257,2
6072 Hørgården 2		1	**148,4**	-50,0	5256,0	**14,1**	-50,0	539,7	?	**1,18**	-50,0	124,1	**195,5**	300,0
afd. 1 Toften	*	1	**152,4**		6926,9	**10,2**		496,0	997,1	**0,93**		123,9	**302,6**	
Afd. 10 Hyldespjældet	*	2	**127,6**		4450,5	**9,1**		333,6	1101,5	**1,12**		111,7	**283,0**	
AKB Avedøre Nord afdeling 3523		1 og 2**	**143,9**	-50,0	4392,6	**6,1**	81,0	208,6	?	**1,63**	-50,0	153,1	**329,1**	-38,1
Blågården		1	**125,7**	-50,0	3117,0	**10,5**	-50,0	272,0	865,0	**2,25**	-50,0	160,0	**234,4**	260,0
Egedalsvænge		1	**87,9**	241,9	3273,2	**13,5**	-50,0	584,8	?	**1,17**	-50,0	138,7	**190,2**	300,0
Hjortegården		1 og 2**	**163,2**	-50,0	4949,9	**11,3**	-50,0	373,1	?	**1,35**	-50,0	122,1	**210,5**	300,0
Galgebakken		2	**166,0**	-50,0	5937,0	**4,8**	278,0	179,0	1264,0	**1,15**	-50,0	117,0	**239,4**	245,0

** boligafdelinger, som ikke har indsendt alle oplysninger der indgår i pointberegningen, hvorfor denne ikke er foretaget.*

*** hvor flere boligtyper er repræsenteret, er der udregnet point efter den arealmæssige fordeling mellem boligtyperne*

Danske nøgletal, årsforbrug	Boligtype	Varme, kWh pr. m2	Varme, kWh/person	Fælles el, kWh/m2	Privat el, kWh/person	Vand, m3/m2	Vand, liter/ person/døgn	Affald, kg/person/år
Etageboliger	1	116,0		6,5		0,87		
Række og kædehuse	2	130,0	6900,0	6,7	1563,0	1,00	136,0	317,0
Enfamiliehuse	3	155,0		9,5		1,02		

> Klik her for at se en mindre detaljeret oversigt

> Se detaljerede oplysninger om den enkelte boligafdeling, klik på navnet

> Tilbage til introduktionen, klik her

FORTSÆTTER S. 2

O.H. side 2

Boligafdeling		Point, grønne regnskabstal	Point, øvrige indsatsområder	Samlet pointscore	Kontaktperson	Telefon	Boligselskab/-forening	Kommune
3057 A.F. Beyersvej		-16,9	735,0	718,1	Jan Høstbo	22 61 58 24	Fællesadministrationen	København
6071 Hørgården 1		107,2	621,2	728,4	Susan Sagnsby medlem	32 59 79 72,	Fællesadministrationen	København
6072 Hørgården 2		150,0	651,2	801,2	Susan Sagnsby, medlem	32 59 79 72,	Fællesadministrationen	København
afd. 1 Toften	*				Gert Pedersen, Afdelings	43 66 78 24	Vridsløselille Andelsboli	Albertslund
Afd. 10 Hyldespjældet	*				Helene Eskildsen	43 64 96 86	Vridsløselille Andelsboli	Albertslund
AKB Avedøre Nord afdeling 3523		-57,2	687,0	629,8	Erna Christiansen	36 34 36 75	AKB	Hvidovre
Blågården		110,0	573,0	683,0	Lene Ellehøj	35 24 51 56	FSBbolig	København
Egedalsvænge		441,9	424,0	865,9	Tine Brandt, Grøn Guide	49 18 01 87	Fællesadministrationen	Karlebo
Hjortegården		150,0	810,0	960,0	Lise Damm, bestyrelsesr	44 94 15 55	Fællesadministrationen	Herlev
Galgebakken		423,0	1320,0	1743,0	Sten Hansen	43 64 15 02	Vridsløselille Andelsboli	Albertslund

* b

Danske nøgletal, årsforbrug

Etageboliger
Række og kædehuse
Enfamiliehuse

> Klik her for at se en mindre detaljeret oversigt
> Se detaljerede oplysninger om den enkelte boligaf
> Tilbage til introduktionen, klik her

BEBOERNÆVNET PÅ GALGEBAKKEN

Øster 1 - 2 2620 Albertslund tlf.: 43 64 79 80

Kære alle beboere på Galgebakken
- her kommer sommerens sidste fælles-meddelelser.

1. Det samlede Husordenreglement

Vi udsender hermed husordenreglementet (som vedtaget i december 1997) og husdyrreglementet (som vedtaget i marts 2000 ved en urafstemning) i samlet udgave. Mange bryder sig hverken om regler eller ordet reglement, men det er nu betegnelsen for det sæt af regler, som er vedtaget i det lille samfund, Galgebakken, for at vi kan ha' noget at rette os efter, både når vi er enige og uenige.

Reglerne er sammensat gennem mange års diskussioner og skulle i positiv forstand gerne betyde, at vi passer på husene og fællesområderne, og at vores individuelle ønsker ikke kommer i for stor konflikt med fællesskabets ønsker.

Hvis det skal ha' nogen mening, skal vi som beboere selvfølgelig læse reglerne - og gøre os umage med at følge dem. **Fra vedtagelsen i december 1997 har vi alle skullet overholde husordenreglementet.** Men mange nye beboere undrer sig over, at der rundt omkring findes så meget, der ikke følger denne husorden.

Det næste stykke arbejde vil - som tidligere aftalt - være at få et overblik over, hvordan husene og deres omgivelser, det enkelte lejemål, efterhånden har ændret sig, både i overensstemmelse med og i modstrid med husordenen. Dertil mangler Driften (og VA) stadig et EDB-program med mulighed for tegninger. Så snart vi har det, vil Nævn og Drift udarbejde overgangsordninger fra de mange 'uautoriserede' ændringer til den nugældende husorden. "Ved fraflytning" er en vending, der ofte er brugt i den forbindelse, men dagligdagen viser, at det ikke altid er muligt at vente på en flytning.

Vi vil gerne ved denne lejlighed minde jer om, at I i november 1999 fik omdelt en vedligeholdelsesvejledning for Galgebakken. Forhåbentlig har I gemt den. Den giver svar på mange af de spørgsmål, der dukker op, når husene skal vedligeholdes. Hvis den er forsvundet, kan I henvende jer på ejendomskontoret med ønsket om at få et nyt eksemplar.

Husdyrudvalg og husdyrregistrering

Husdyrudvalget er endnu ikke nedsat med et passende antal mennesker.
Beboere, både dyreejere og ikke-dyreejere, som er interesseret i at arbejde i et sådant udvalg må meget gerne melde sig til undertegnede eller på nævnskontorets telefonsvarer hurtigst muligt.

Der vil senere blive udsendt meddelelse om tid og sted for den registrering af husdyrene på Galgebakken, der er forudsat i husdyrreglementet.

(Vend!)

EBM 17/1.05 - Mappe.

Husreglement
for Galgebakken

Genoptryk til beboermødet 17. januar 2005

UDEAREALER

Der skelnes mellem 3 slags arealer: Private haver - fælleshaver - fællesarealer

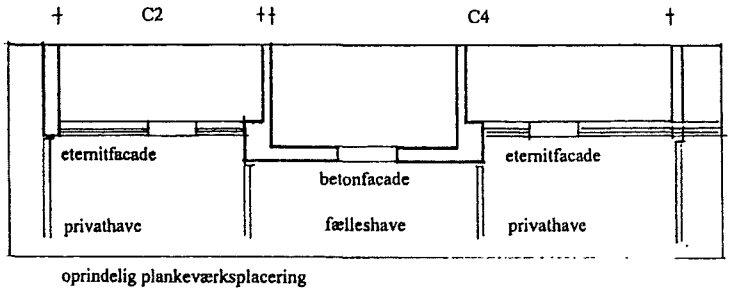
Private haver er:
- for gårdhusene den lukkede have indhegnet af plankeværk
- for B-rækkehusene baghaven indhegnet af plankeværk og bøgehæk
- for C-rækkehusene arealet ud for eternitten i baghaven, indhegnet med plankeværk.

Private haver kan frit anvendes. (Se dog under »Udvendige forandringer«, pkt. 2 og 4.)

Fælleshaver er:
- i gårdhusene »firkløvergården«
- i gårdhuse uden »firkløvergård« ligger fælleshaven ud for fløjen med de to værelser i kvartererne
  Øster - Over - Neder og Sønder
- i kvartererne Vester - Sten - Mark og Skrænt er det haven ud for fløjen med det ene værelse, der er fælleshave.

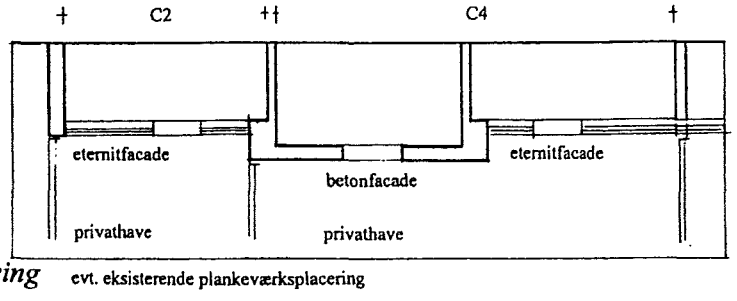
Som udgangspunkt er der ikke hegn i disse haver.

Fælleshave i C-rækkehusene er arealet ud for betonfacadene i baghaven. Her er der som udgangspunkt afgrænset med plankeværk og bøgehæk.

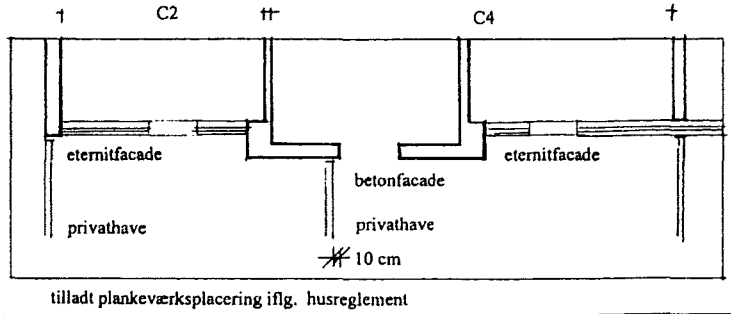


Oprindelig plankeværkspalacering

Fælleshavene kan indrettes til privathaver efter aftale med naboerne. Hvis der sættes hegn op, se da »Udvendige forandringer«, pkt. 2 og 4. Såfremt fælleshaven mellem C-husene laves til privat have, skal den. deles 10 cm fra kanten af vindueshullet i betonfacaden, så haven foran vinduet hører til samme bolig som værelset bag.



Evt. eksisterende plankeværkspalacering



Tilladt plankeværkspalacering

5) Gældende love og krav fra myndighederne mht. udvendige forandringer og evt. tilbygninger skal overholdes. Ved forandringer, der kræver byggetilladelse, indhenter beboeren selv denne gennem Driften.

6) Opsætning af udvendige el-installationer skal udføres af autoriseret håndværker som skjult installation og må ikke tilsluttes de fælles el-installationer

7) Parabolantenner kan opsættes efter følgende retningslinjer:
   - skal placeres i den private have (baghave)
   - må ikke fastgøres på bygningen
   - skal monteres så skærmens overkant ikke overstiger 180 cm. fra terræn, svarende til plankeværkets højde.

   I fremlejemål kan parabolantenner kun opsættes efter aftale med hovedlejer.

8) Der kan opsættes halvtag foran huset efter aftale med naboer.
   Det må ikke fastgøres ved boring i betonelementerne.
   Arbejdsanvisning på et godkendt halvtag kan fås hos Driften
   Det gælder generelt, at der hverken må bores i betonelementerne eller i eternitfacaderne.
   Dog er det tilladt at opsætte udendørs lamper efter anvisning. (Se desuden pkt. 4.)

9) Facadebeplantning skal holdes beskåret, så den aldrig gror ind i revner og samlinger og aldrig over tagrender og tagkanter.

10) Hvis træer nyplantes tæt på huse og skure, skal stammen være mindst 100 cm fra facaden. Grene må ikke slå ind mod bygning eller tagrender.

ANSVARSFORDELING I BOPERIODEN

1. Beboeren er ansvarlig for den indvendige vedligeholdelse.
   Hermed menes den nødvendige overfladebehandling af vægge, lofter, gulve, skabe, døre m.m. Vejledning mht. rengøring, maling og lakering kan fås hos Driften. (Generel vedligeholdelsesvejledning for Galgebakken er omdelt til alle husstande i 1999.)

2. Beboeren er ansvarlig for vedligeholdelse af have og beplantning. Strædets beboere vedligeholder i fællesskab beplantningen i strædet.

3 Afdelingen (Driften) er ansvarlig for den udvendige vedligeholdelse samt for den indvendige, hvad angår nødvendige reparationer, udskiftning af tekniske installationer, hårde hvidevarer samt øvrige bygningsdele.

4. Afdelingen (Driften) garanterer for, at alle godkendte forandringer er udført byggeteknisk forsvarligt.

1. Det er tilladt at have mindre husdyr i Galgebakken i henhold til gældende regler i politivedtægten for Glostrup Politikreds samt i Hundeloven.
   Det er tilladt for alle lejere i Galgebakken at holde op til 2 husdyr – hunde som udekatte.

2. Hunde og katte skal senest en måned efter anskaffelsen/indflytningen registreres hos Nævnet/Husdyrudvalget.
   Ved registreringen skal fremvises gyldig vaccinationsattest mod hunde- og kattesygdomme.
   Ved registreringen af hunde skal tillige fremvises gyldig lovpligtig hundeansvarsforsikring.
   Ved registreringen udleveres en skriftlig husdyrtilladelse for hund/kat. Denne skal opbevares af ejeren.

3. Hunde skal altid føres i snor indenfor Galgebakkens område, men Galgebakken må ikke bruges til egentlig luftning af hunde.
   Eventuelle efterladenskaber (=hundelorte) skal straks fjernes.

4. Udegående katte over 1 år skal være øremærkede og neutraliserede (hankatte kastrerede eller steriliserede, hunkatte steriliserede eller på P-piller).
   Katteejere skal have et kattetoilet både i boligen og på lejemålets udeareal.

5. Andre husdyr som f.eks. høns, ænder, kaniner o.lign. skal færdes i indhegnede områder. Hvis indhegningen ønskes placeret på et fællesareal (f.eks. en P-plads), skal der søges tilladelse på et beboermøde via Nævnet.
   Se iøvrigt afsnittet om Udearealer i Husordenreglementet.

REGLERNES OVERHOLDELSE

Kun skriftlige klager over brud på Husdyrreglementet vil kunne tages op til behandling af Husdyrudvalget eller VA.

Hvis reglerne konstateres overtrådt, kan VA inddrage tilladelsen til at have husdyr.

Husdyret skal derefter straks fjernes fra bebyggelsen. Sker dette ikke, betragtes det som misligeholdelse af lejekontrakten, og lejemålet vil i så fald kunne ophæves i henhold til lejelovens regler.

IKRAFTTRÆDELSE

Husdyrreglementet er gældende fra 1. juli 2000.

OVERGANGSORDNING

Alle eksisterende husdyr i Galgebakken kan beholdes. For disse dyr gælder reglen om maximum antal ikke.
De skal dog registreres efter bestemmelserne i pkt. 2 ved reglernes ikrafttrædelse.

Dette husdyrreglement er vedtaget på beboermødet den 7. marts 2000
og ved urafstemning den 21. marts 2000

E.BM 17/1.05 – mappe

MODTAGET 17/1.2005 SLH

(via E-kontoret).

Nuværende
Udvidet Råderet afd. 9

Den udvidede råderet med og uden godtgørelse.

Udover de forbedringer DEN ALMINDELIGE RÅDERET giver mulighed for, har din afdeling besluttet, at der må udføres yderligere forbedringer m.v.

Listen viser de forbedringer, du må udføre i og omkring din bolig, og som du ikke behøver at retablere ved fraflytning samt hvilke forbedringer, der kan give ret til godtgørelse.

Der kan være medtaget arbejder, der ikke giver ret til godtgørelse, men som er omfattet af den almindelig råderet. Hvis sådanne arbejder udføres sammen med andre arbejder, der også er omfattet af den almindelige råderet, kan de samlede udgifter blive af en sådan størrelse, at de vil kunne udløse en godtgørelse ved fraflytning.

For alle forbedringer gælder:

* Alle forbedringer skal anmeldes til ejendomskontoret på en særlig anmeldelsesblanket, inden de må igangsættes.

  Enkelte arbejder skal dog ikke anmeldes. Afdelingens oversigt over forbedringsarbejder viser hvilke arbejder, der ikke skal anmeldes.

* Alle arbejder skal udføres håndværksmæssigt korrekt og alle materialer skal være af god kvalitet.

* Evt. anvisning for udførelsen af arbejdet skal følges, ligesom afdelingens evt. vedligeholdelsesreglement skal overholdes.
* Når arbejdet er udført, skal det meddeles til ejendomkontoret.

* Ændringer af el-og VVS installationer skal udføres af autoriserede firmaer.

* Evt. myndighedkrav skal overholdes.

* Alle retningslinier og bestemmelserne, der er beskrevet i **DEN ALMINDELIGE RÅDERET** er gældende for den udvidede råderet.

Det er ikke hensigten at bremse initiativer, der falder udenfor denne liste, men ved sådanne initiativer vil tilbageførelseskravet være gældende ved fraflytning, og udgifterne hertil skal betales af den pågældende beboer.

Hvis du ønsker mere information eller er i tvivl om en planlagt ændring, kan du rette henvendelse til afdelingens ejendomskontor .

VA afdeling 9 Galgebakken **Dato: Marts 1998**
Den udvidede råderet **Rev.:**

Oversigt over hvilke forbedringer m.v. der må udføre i afdelingen, og hvilke muligheder der er for godtgørelse.

	A	B	C
Ændring af rumopdeling v. at flytte eller fjerne vægge.		x	
Udskifte skydedør med hængslet dør.		x	
Blænde dør, etablere dør		x	
Beklæde vægge med træbeklædning eller rutextapet	*	x	
Nedtage hylde, bøjlestang og garderobeplade i entre		x	
Nedtage overdel til køkkensektion		x	
Udskifte køkkenbordsplade		x	
udskifte køkkenvask		x	
Udskifte blandingsbatteri	*	x	
Udskifte varmebestandig plade med plade i marmor, skifer ell. granit	*	x	
Udskifte komfur		x	
Fjerne badekar		x	
Opsætte fliser i bad		x	
Etablere bruseniche		x	
Udskifte gulvbelægning i bad		x	
Udskifte sanitet i bad		x	
Udskifte armatur til håndvask og bruser	*	x	
Uskifte lysarmatur	*	x	

A Forbedringen tillades, og udgifterne kan godtgøres ved fraflytning.

B Forbedringen tillades, men giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning.

C Denne forbedring tillades, men vil blive retableret af afdelingen ved fraflytning, og der ydes ikke godtgørelse ved fraflytning.

* Forbedringen skal ikke anmeldes.

Positivlisten indeholder de ændringer, man kan foretage i Boligen uden pligt til at retablere ved fraflytning. Det er samtidig så små ændringer, rent økonomisk, at de ikke berettiger til økonomisk godtgørelse ved fraflytning.

Fremgangsmåde ved ændring

Positivlisten indeholder godkendte ændringer, der må Udføres uden pligt til retablering ved fraflytning når nedenstående regler følges:

- ingen ændring må foretages uden forudgående anmeldelse til ejendomskontoret.
- På ejendomskontoret udleveres anvisning på, hvordan ændringen udføres korrekt.
- Alle ændringer skal udføres håndværksmæssigt korrekt.
- Alle tekniske installationer skal udføres af autoriserede firmaer.
- Inventar og andre bygningskomponenter, der fjernes fra boligen, når der foretages en ændring, skal afleveres i hel og ubeskadiget stand til depot.
- Ændringen noteres på boligens journal.

Godkendte ændringer for alle hustyper

Frit farvevalg til træværk, lister og døre.
Anvende rutextapet (savsmuldstapet) på tapetserbare flader.
Male radiatorer hvide.
Beklæde vægge med profilbrædder.

Entre
Nedtage hylde, bøjlestang og garderobeplade.

Køkken
Frit farvevalg til køkkensektionen.
Nedtage overdel til køkkensektionen.
Den må nedtages til køkkendisken. Dvs. køkkendisken Skal være intakt.

Bad

Ændre gulvbelægningen

Udføres efter afdelingens anvisning. Der skal være 10% af den flise, man anvender bruges til evt. reparationer.

Udskifte håndvask med andre modeller.

Håndvasken må udskiftes med godkendte typer fra Gustavsberg eller IFØ.

Udskifte WC med andre modeller.

WC må udskiftes med godkendte typer fra Gustavsberg eller IFØ.

Udskifte håndvaskearmatur og brusearmatur.

Ved udskiftningen pga. defekt armatur, kan man vælge et andet bland godkendte modeller, Børma eller Damixa, ved at betale differencen mellem standardarmatur pris og prisen på det armatur man selv vælger.
På et armatur man selv har installeret, yder afdelingen Standardvedligeholdelse. Dvs. afdelingen yder service På de funktioner, der findes på standardarmaturet, mens man selv må betale for reparationer af de funktioner, der ligger ud over standard.

Installere andet lysarmatur.

Armatur skal være godkendt til vådrum og installationen Skal fortages af autoriseret installatør.

Godkendte ændringer for A-huse.

Stuen

Nedtage skillevæg i stue eller flytte den frem eller tilbage. (figur 6)

Nye vægge udføres efter afdelingens anvisning.

Udskifte skydedør i skillevæg med hængslet dør.

Det skal være en standarddør.

A2

Nedtage skillevæg mellem de to værelser. (figur 6)
Blænde dør til køkken/forstue, når skillevæg mellem de to værelser nedtages. (figur 6)
Opstille vaskemaskine i badeværelse. (figur 6)

Godkendte ændringer for B og C huse.

Spiseplads

Nedtage rundstokke ved ateliervinduerne.

Udskifte komfuret til model efter eget valg.

Ved udskiftning pga. defekt komfur, kan man få nyt komfur efter eget valg ved at betale differencen mellem standardkomfurets pris og prisen på det komfur man selv vælger. Fungerer det nuværende komfur, må man gerne selv købe et nyt, men det skal forblive i lejligheden, når man flytter. Det gamle må man selv sørge for. Ved fraflytning skal der være et komfur i køkkenet af mindst samme standard som det afdelingen anvender.
På et komfur man selv har installeret, yder afdelingen standardvedligeholdelse. Dvs. afdelingen yder service på de funktioner, der findes på standardkomfuret, mens man selv må betale for reparationer af de funktioner, der ligger ud over standardkomfuret.

Udskifte køkkenbordsplader med andre typer.

Laminatpladens farve skal være afstemt efter køkkenets øvrige farver.
Diverse former for limtræsplader godkendes ikke, fordi de er svære at holde og derfor påfører afdelingen større vedligeholdelsesudgifter en laminatpladerne.

Udskifte køkkenvask med andre modeller.

Vasken skal overholde standardmålene, dvs. den skal Kunne være indenfor skabssektionen. Den skal være i Rustfri stål. Der er mange billige og dårlige vaske På markedet. Derfor skal vasken være af godkendt fabrikat. Ifø, Juvel eller Panda.

Udskifte blandingsbatteri med andre typer.

Ved udskiftningen pga. defekt armatur, kan man vælge et Andet blandt godkendte modeller. Børma eller Damixa, ved at betale differencen mellem standardarmaturets pris og prisen på det armatur man selv vælger.
På et armatur man selv har installeret, yder afdelingen standardvedligeholdelse. Dvs. afdelingen yder service på de funktioner, der findes på standardarmaturet, mens man selv må betale for reparationer af de funktioner, der ligger ud over standard.

Udskifte metalbordplade med marmor, skifer eller granit.

Da vedligeholdelsen påhviler afdelingen vil man ved Udskiftning montere en stålbordsplade

Badeværelse/WC
Udtage badekarret.

Opsætte fliser.
Opsætningen skal udføres efter afdelingens anvisning. Der Skal oplagres 10 % af den flise man opsætter til evt. reparationer.

Opmure bruseniche.
Udføres efter afdelingens anvisning.

Godkendte ændringer for B-huse.

Stuen
Blænde dør til sideværelset, mellem rum 5 og 6. (kat. Side 5).
Efter afdelingens anvisning.

1. sal
Alle lette vægge fjernes, så der kun er et stort rum. (figur 7)
Nedtage let skillevæg mellem de to værelser. (figur 7)

Fremlejemål
Opsætte dør mellem værelse og køkkenunit. (katalog side 5)
Efter afdelingens anvisning.

Sænke loftet ved trappen til fremlejemål, så der etableres et opbevaringsrum.
Efter afdelingens anvisning.

Mappe

Resume fra beboermødet den 17. januar 2005

Beboermødet var indkaldt for at tage stilling til revision af husreglementet, præcisering af landskabsplanen og forslaget om værkstedbygning. Mødematerialet var husstandsomdelt en uge inden mødet og genoptryk af husreglementet kunne afhentes. Der blev udleveret 54 stemmesedler til mødet, hvilket svarer til, at ca. 3,9 % af husstandene var repræsenteret. Anita Sørensen blev valgt til dirigent, Jytte Jørgensen til meddirigent og Sten Hansen (nævnssekretær) til referent. Referaterne fra beboermøderne den 21. september og 7. oktober blev godkendt uden bemærkninger.

Revision af hus- og husdyr-reglementet (pkt.6):
Nævnet havde lavet en redegørelse for problemerne i forbindelse med emnet (side 3-5 i det udsendte materiale).

De fleste bakkede op om redegørelsens anbefalinger og løsninger: At husreglementet skal overholdes som regelsæt, at beboerne selv skal rette op på mangler og forsømmelser, og at Driften skal lade arbejdet udføre for beboernes regning de steder, hvor beboerne ikke selv gør det, dog med tilbud om hjælp til beboere, som ikke selv kan magte arbejdet. Endvidere skal Nævnet i samarbejde med Driften udarbejde forslag til overgangsordninger, afviklingsperioder og anvisninger, som skal fremlægges til beslutning på beboermødet.

Nævnets forslag til ændringer i det gældende hus- og husdyr-reglement (side 6 i det udsendte materiale) blev vedtaget med stor flertal. Lene Anger og Benny Kronborg trak deres forslag vedr. pergolaer (side 2 i materialet), fordi beboermødets tilkendegivelser og beslutninger og indebar en løsning på deres problem.

Præcisering af landskabsplanen (pkt.7):
I det udsendte materiale (side 7-8) havde Driften, Nævnet og Grønt udvalg redegjort for økonomien og tidsplanen for udskiftninger af poplerne på parkeringspladserne og for Grønt udvalgs kompetence i følge det nuværende kommissorium (side 9 i materialet). Efter en diskussion besluttede beboermødet med stort flertal at vedtage landskabsplanens anbefalinger mht. pleje og renovering af p-pladserne.

Forslag om værkstedbygning (pkt.8):
Beboermødet den 21. september vedtog er forslag fra Simon Lak Jensen om inden for et rammebeløb på 410.000 kr. at opføre en værkstedbygning ved siden af købmandsbutikkens lager. VAs byggechef og afdelingslederen har efterfølgende vurderet det vedtagne forslag og er bl.a. kommet frem til, at en sådan 80 m^2 værkstedsbygning skønsmæssigt vil koste mellem 800.000 og 1 mio. kr. at opføre. Hvis der skal gås videre med projektet og udarbejdes et detaljeret projektforslag, skal der afsættes 60.000 kr. af rammebeløbet til opgaven (se side 10 i det udsendte materiale).

Der var 19 stemmer for at fortsætte værkstedsprojektet på dette grundlag – pkt. 1 i afstemningstemaet i det udsendte materiale - men der var 23 stemmer imod. Pkt. 2 i afstemnings-temaet blev trukket tilbage.

På mødet blev der endvidere under pkt. 5 orienteret om **råderetsregler**, hvor det kan forventes, at lovgivningen og de generelle regler bliver ændret, om forsinkelsen af **affaldsøerne** og om **BLs grønne diplom**, som Galgebakken netop er blevet tildelt.

21. januar 2005
Med venlig hilsen:
Sten Hansen (referent og nævnssekretær)

***PS:** I næste nummer af Galgebakkeposten kommer et mere udførligt referat af diskussionerne, som lå til grund for beslutningerne.*

Den lille negative ... om tyveri

I Nævn og Drift - og sikkert også blandt brugerne af vaskeriet - har der, siden det nye vaskeri blev taget i brug, været glæde over, at de nye lokaler er blevet behandlet så pænt.
For kort tid siden var imidlertid den opsatte knagerække til brugernes overtøj forsvundet, skruet ud af væggen, hvor den var solidt sat op.
En ny knagerække har erstattet den stjålne. En eller anden har forhåbentlig en dårlig smag i munden over at bruge fællesskabets penge på den måde.

De store strædefliser

Det sker af og til, at driftspersonalet kan finde en bunke ituslåede store strædefliser læsset af på haveaffaldspladserne. Man må formode, at et strædeprojekt har medført ønsker om ændringer og dermed ophugning af de store strædefliser.
Der er flere go'e grunde til at kontakte ejendomskontoret i en sådan situation. De store fliser er meget dyre, snerydning skal kunne foregå i alle stræder osv. osv.

Biba Schwoon

mappe

Referat fra:

Beboermødet om husreglement m.m. 17/1.2005

Beboermødet var indkaldt for at tage stilling til revision af husreglementet, præcisering af landskabsplanen og forslaget om værkstedbygning. Mødematerialet var husstandsomdelt en uge inden mødet og genoptryk af husreglementet kunne afhentes. Der blev udleveret 54 stemmesedler til mødet, hvilket svarer til, at ca. 3,9 % af husstandene var repræsenteret.

Formalia (pkt. 1-4): Anita Sørensen blev valgt til dirigent, Jytte Jørgensen til meddirigent og Sten Hansen (nævnssekretær) til referent. Vibeke Hansen og Vibe Baadh blev valgt til stemmeudvalg. Referaterne fra beboermøderne den 21. september og 7. oktober blev godkendt uden bemærkninger.

Under godkendelsen af dagsordenen opponerede Karsten Hornecker m.fl. mod, at afstemningstemaerne under punktet med stillingtagen til værkstedsbygning var udformet sådan, at et nej til værkstedsprojektet indebar et ja til beboerhusprojektet. Efter en del diskussion foreslog dirigenten, at afstemningstemaets pkt. 2, som vedrørte beboerhusprojektet, udgik. Dette blev godkendt med 27 stemme for og 8 imod.

Under det indledende orienteringspunkt blev tilføjet orientering om grønt diplom og om byggeriet på affaldsøerne.

(Pkt. 5) Orientering om:

- Grønt diplom: Jens Ellesøe Olsen orienterede om, at Galgebakken var blevet tildelt BLs grønne diplom. Grønt diplom er en miljøordning, som boligafdelinger kan tilmelde sig, hvis de opfylder visse kriterier mht. agendaplan, grønne regnskaber m.m. Det grønt diplom skal bruges i afdelingernes videre arbejde med at nedsætte miljøbelastningen. Galgebakken er den af de tilmeldte boligafdelinger, som har opnået højst pointtal.

- Byggeriet på affaldsøerne: Biba Schwoon oplyste, at VAs byggefunktion meget snart udsender en skriftlig orientering til alle beboerne om forsinkelsen af byggeriet. Nævnet er meget kede af, at byggeriet er blevet forsinket og presser på, så meget som det overhovedet er muligt, for at byggeriet kan blive færdigt. Aage Nissen kritiserede den langsommelige og uhensigtsmæssige måde, som det hidtidige byggearbejde var foregået på. Han mente, at det var udtryk for en total mangel på projektstyring og spurgte, om det var beboerne, der kom til at betale for dette kaotiske forløb. Afdelingslederen pointerede, at budgettet bliver overholdt, så beboerne får ikke øgede udgifter. I øvrigt har han krævet, at der senest i løbet af ugen bliver foretaget en oprydning og etableret afspærringer på byggepladserne.

- Råderet i VA: Biba Schwoon fortalte, at både lovgi[illegible]ge[illegible]g de generelle råderetsregler for tiden er under revision, hhv. i VA og i Folketinget. Derfor har nævnet besluttet at vente med et beboermøde om revision af Galgebakkens egne råderetsregler, indtil det bliver klart, hvordan lovgivningen og de generelle regler kommer til at se ud. Nævnet vurderer, at det går an at vente med en revision, da der ikke fra beboerne er kommet nye ideer, som ikke kan rummes inden for den nugældende positivliste (= godkendte forandringer).

Vibeke Hansen synets, der manglede en diskussion af positivlisten og råderetten. Hun havde ikke kendskab til boliger på Galgebakken, hvor der var lavet større forandringer, f.eks. køkkener og badeværelser, som var godkendt efter råderetsreglerne og positivlisten. De steder, som hun kendte til, skulle forholdene reetableres ved fraflytning, fordi ændringerne ikke var godkendte. Hun kunne godt tænke sig, at eksempler på udførte forbedringsarbejder blev spredt noget mere, så beboerne kunne blive inspireret til forbedringer og få kendskab til mulighederne. Afdelingslederen oplyste, at der er mange steder, hvor beboerne har forbedret badeværelser og køkkener. Men beboerne har selv finansieret forbedringsarbejderne uden brug af råderettens muligheder for økonomisk kompensation. Jytte Jørgensen oplyste, at hun har forbedret badeværelset bl.a. ved opsætning af fliser. Ejendomskontoret har kontrolleret og godkendt, at arbejdet er gjort forskriftmæssigt med membran osv., så badeværelset ikke skal reetableres ved fraflytning. Hum havde ikke brugt muligheden for råderetsgodtgørelse, men i øvrigt havde udgifterne kun været på ca. 5.000 til materialer, da det drejede sig om gør det selv arbejde.

Biba Schwoon oplyste, at badeværelsesrenovering er en af de renoveringer, som står først for. Nævnet prøver på at få VAs accept af, at der bliver lavet nogle projektbeskrivelse, som et første skridt i en samlet renovering af badeværelserne. Disse projektbeskrivelser vil også kunne bruges som inspiration for beboere, som selv vil gå i gang. Et beboermøde kan godt beslutte en samlet renovering af badeværelserne på en sådan måde, at de enkelte beboere ikke bliver påtvunget noget, som de ikke har lyst til.

Revision [illegible]hu[illegible] og husdyr-reglementet (pkt. 6)

Generelt om problemerne og husreglementet:

I beboermødematerialet havde nævnet lavet en redegørelse for de 'udendørs' problemer: Skure, halvtag o.lign., som er opført uden tilladelse. Pergolaer og espalierer, som er nedtaget. Hegn, borde osv. som hindrer adgangsvejene. Haver som er groet til og hvor der er ophobet store mængder skrammel. M.m. Redegørelsen mundede ud i nogle løsningsforslag: Husreglementet skal overholdes som regelsæt. Beboerne skal selv rette op på mangler og forsømmelser. Driften skal lade arbejdet udføre for beboernes regning de steder, hvor beboerne ikke selv gør det, dog med tilbud om hjælp til beboere, som ikke selv kan magte arbejdet. Endvidere skal Nævnet i samarbejde med [illegible]ften udarbejde forslag til overgangsordninger, afviklingsperioder og anvisninger, som skal fremlægges til beslutning på beboermødet. (se de uddybende side 3-5 i det udsendte materiale).

Biba Schwoon kommenterede redegørelsen: Det forudsætter en opbakning fra beboerne, for at problemerne kan løses, som det er foreslået i redegørelsen. Hensigten med beboermødet i aften at få en sådan opbakning. Både kommunen og VA i færd med at lave opstramninger, men det vil være bedre, hvis vi på Galgebakken selv tager initiativet, frem for at det sker efter diktat udefra.

De fleste bakkede op om redegørelsens anbefalinger og løsninger: Vibeke Hansen mente, at eftersom husreglementet er vedtaget på et tidligere beboermøde, burde det ikke være nødvendigt at holde møde om, hvorvidt de vedtagne regler skal overholdes eller ej. Merete Hornecker støttede, at der ved hjælp af husreglementet blev ryddet op i de forskellige private havestuebyggerier, skure osv., men hun mente ikke, at dette var tilstrækkeligt, for problemet er også, at mange haver ligner lossepladser og overhovedet ikke bliver holdt. Det må kunne stilles krav til beboerne om, at [illegible]selv skal rydde op. Det skal ikke være ansatte, som gør det for dem. Der skal kun være hjælp til dem, som på grund af sygdom ikke kan magte det selv. Anita Sørensen, som havde været med til at udforme det nuværende husreglement, sagde, at hvis man er utilfreds med reglerne, så er løsningen ikke at ignorere reglerne, men at man stiller forslag om nogle andre regler. Men det er der ikke nogen, som har gjort. Anita mente, at reglerne bør håndhæves konsekvent, og der kan passende startes de steder, hvor der er udført ting i modstrid med det nugældende husreglementet, som blev vedtaget for syv år siden.

Jan (fra Over 2-2?) mente, at det var meget posi[illegible] at få strammet op de ting, som har økonomisk betydning, f.eks. beskæring af slyngplanter og rensning af tagrender, hvor det nu er ansatte, som udfører arbejdet hos dem, som ikke gør det selv. Men man skal ikke gå ud og kræve, at veletablerede ting, som der i stræderne er enighed om fungerer godt, skal fjernes. Der bør findes en middelvej mellem de nuværende forhold og at alt bringes tilbage til udgangspunktet. Poul Evald Hansen mente, at husreglementet indeholder for detaljerede påbud. Han mente ikke, at problemet med rod og forfald var særligt stort, eller at det var blevet værre med tiden. Det var snarere beboerne på Galgebakken, som havde ændret sig. De ret få ekstreme tilfælde, hvor der virkelig er lossepladslignende forhold, kan problemerne løses v.hj.a. politivedtægten. Karsten Hornecker og flere andre var ikke enige i denne vurdering af problemernes omfang.

Vibeke Hansen efterlyste tegninger og anvisninger for, hvordan skure, halvtag og lignede skal udføres, så de beboere, som gerne vil bygge i deres haver, har noget at rette sig efter. Herved kan det undgås, at gør det selv byggeriet bliver udført forkert. Biba Schwoon var enig i behovet for sådanne anvisninger. Det er en af de opgaver, som nævnet lægger op til skal udføres. Men da det er en ret omfattende opgave, vil det ikke kunne forelægges på et beboermøde allerede om et par måneder, men først i løbet af den kommende nævnsperiode.

Afdelingsleder Kaj Agnershøj kommenterede problemerne, som de tog sig ud for driften: Driften arbejder på at få rettet op på tingene, når boligerne fraflyttes. Alle private om- og tilbygninger bliver revet ned og ført tilbage til den oprindelige standard. Det gælder både det indvendige og ude i haverne (ulovlige skure, halvtage osv.). Så vidt muligt bliver det krævet, at fraflytteren skal betale udgifterne for nedrivning og reetablering, men i mange tilfælde må udgifterne afholdes af afdelingen. Det er svært at skrive et skrapt brev til en beboer om, at et eller andet skal fjernes ((i boperioden/ref.)), når vedkommende kan henvise til mange andre haver, hvor der er lignende ting og spørge: "hvad så med dem ?" Derfor er driften interesseret i en præcisering af reglerne, så der er noget mere eksakt at henvise til. Men selvfølgelig skal der være nogle overgangsordninger, for der kan ikke rettes op på det hele over en kam.

Dirigenten bragte derefter nævnets løsningsforslag til afstemning (se side 5 i det udsendte beboermødemateriale for den samlede formulering). Det blev vedtaget med stort flertal.

Ændrin[illegible]forslag til husreglementet:

Nævnets fremlagde endvidere nogle forslag til ændringer af det nugældende hus- og husdyr-reglementet:

- Vedrørende træbeskyttelse af udendørs trykimprægneret træ(s.4):
Parentesen om endnu ikke udarbejdet farveskal slettes. Der tilføjes:
"*Udgiften til materialer og udførelse påhviler beboeren, idet der ikke forventes bemærkelsesværdigt længere levetid for træet efter maling. træbeskyttelse vil kunne købes gennem ejendomskontoret.*"

- Vedrørende snerydning i stræderne(s. 5)
tilføjes: " *Afdelingen (Driften) er ansvarlig for snerydning i stræderne. Det forudsættes derfor, at der er fri adgang for snerydningsmaskinerne, og at [illegible] er muligt at føre en sådan maskine gennem strædet på hovedstiens belægning.*"

- Vedrørende havernes tilstand ved fra flytning(s.6)
tilføjes: " *Vildnis betyder, at haven ikke er blevet passet, men henligger som en tæt bevoksning af planter, der gror vildt. Det vil sige, at betingelserne ved fraflytning som skrevet s. 6 pkt. 6, at havens og boligens udeområder skal være umiddelbart anvendelige, ikke er opfyldt.*"

- Vedrørende registrering af husdyr(s.7)
"Nævnet/husdyrudvalget" erstattes af: "*Driften/ejendomskontoret*".
Endvidere slettes: " *Ved registreringen skal fremvises gyldig vaccinationsattest mod hunde- og katte-sygdomme. Ved registreringen af hunde skal tillige fremvises gyldig lovpligtig hundeansvarsforsikring.*

Disse ændringer blev vedtaget samlet med stort flertal.

Lene Anger og Benny Kronborg trak deres forslag vedr. pergolaer:

" *Man kan ikke opføre bygninger som pergolaer, havestuer mm så tæt på plankeværket at det udelukkende giver problemer for naboen mht. gener med [illegible]nglende lys, sol og varme. Sådanne opførelser må ske inde i personens egen have, så det ikke kaster skygge ind til naboen.* "

- da de efter anmodning fik præciseret af dirigenten, at beboermødets beslutninger om overholdelse af husreglementet har som konsekvens, at den omtalte pergola skal nedbringes til hegnshøjde eller helt fjernes (jvf. også side 4 i nævnets redegørelse).

Præcisering af landskabsplanen (pkt.):

I det udsendte materiale (side 7-8) havde Driften, Nævnet og Grønt udvalg redegjort for økonomien og tidsplanen for udskiftninger af poplerne på parkeringspladserne. Efter en diskussion af redegørelsen blev det med stort flertal besluttet, at vedtage landskabsplanens anbefalinger (side 11 i denne) for pleje og renovering af p-pladserne med henlæggelser til fremtidig renovering. Vedrørende kompetencen til at træffe beslutninger for udeområderne tog beboermødet det eksisterende kommissorium for Grønt udvalg til efterretning (optrykt på side 9 i beboermødematerialet).

Forslag om værkstedbygning (pkt.8):

Beboermødet den 21. september vedtog et forslag fra Simon Lak Jensen om inden for et rammebeløb på 410.000 kr., at opføre en værkstedbygning ved siden af købmandsbutikkens lager. VAs byggechef og afdelingslederen har efterfølgende vurderet det vedtagne forslag og er bl.a. kommet frem til, at en sådan 80 m^2 værkstedsbygning skønsmæssigt vil koste mellem 800.000 og 1 mio. kr. Hvis der skal gås videre med projektet og udarbejdes et detaljeret projektforslag, skal der afsættes 60.000 kr. af rammebeløbet til opgaven (se side 10 i det udsendte materiale).

Der var 19 stemmer for at fortsætte værkstedsprojektet på dette grundlag – pkt. 1 i afstemningstemaet i det udsendte materiale - men der var 23 stemmer imod. (Pkt. 2 i afstemnings-temaet var blevet trukket tilbage.)

2. april 2005

Med venlig hilsen:

Anita Sørensen, Dirigent *Sten Hansen, Referent*

298
~~Febr.~~ 2005
april

Sig mig Bibi, har vi fået en hemmelig medarbejder i driften?

Det tror jeg da ikke. Vi har da ikke læst om det i Galgebakkeposten, og hvad mener du for øvrigt med hemmelig?

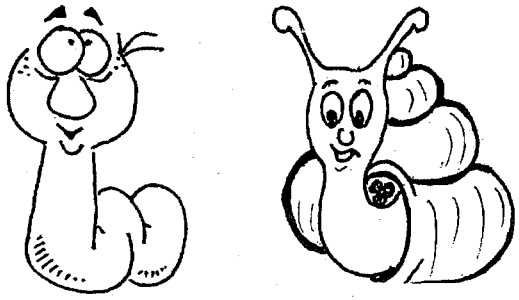
Jo, hende Berit er jo begyndt at føde, og der sidder en blå mand som ser mindre køn ud, ikk'?

Jo, men det kan da ikke være en ansat, for så havde vi da hørt om det – tror du ikke?

Jamen for fa'en, fyren hedder jo Finn – så kan det da ikke være en beboer!

Tror du ikke bare det er en barselsvikar og at vi bliver orienteret om det af driften?

Næh ..



Disse spørgsmål kan du få afklaret eller taget hul på ved at møde op fredag den 15. april i beboerhuset kl. 19.30, her har vi fået jurist Tore Ryberg til at redegøre for forløbet der er lagt op til i den nye lov, og besvare de spørgsmål der kan opstå, i forbindelse med at føre loven ud i livet.
Vi håber på der er mange, som vil møde op og få en god diskussion, der kan munde ud i, at vi sammen vil lave en vurdering, om det er noget der skal arbejdes videre med.

Hilsen

Simon, Torv 3/17, 20202521, simon@lak.dk
Tore, Sten 6/2, 43641637, tore.ryberg@gbmail.dk
Maja og Jesper, Sten 6/13, 2654557, 3020630@bryggemail.dk
Sten, Sønder 8/7, 22504291, sten@nzs.dk
Better, Torv 1/15, 43641637, ebe@sol.dk
Karsten, Neder 5/2, 43537894, karsten@hornecker.dk

PS. deltag eller følg debatten på www.gbakken.dk / Debat / Fri Debat

NR 260

Moalt. andelsk d. 7/4.

Indbydelse

Til orienteringsmøde om køb af vore boliger
Fredag den 15. april kl. 19.30 i
Beboerhuset

Galgebakken er et sted, hvor der lige fra starten blev dannet, og stadig dannes, formelde og uformelde netværk.

Galgebakken er et sted, hvor sammensætningen af beboere er utrolig varieret, såvel socialt som økonomisk.

Galgebakken er et sted hvor beboere i kortere eller længere tid opholder sig 100% af deres tid, idet de arbejder, bor og handler ind i Galgebakken,

Se også http://www.almenboligsalg.dk for naturlig større

NR 360

Hvad koster huset?

2 valuarer vurdere hvert hus individuelt

Estimeret pris iflg. samtale med ejendomsmægler

- B5 – ca. 130 m²
- 1.4 mill.

- C4 - ca. 87 m²
- 1.0 mill.

Finansiering

- B5 – 1.4 mill
- 30% af købssummen, et lån uden renter. Tilbagebetales når huset sælges.
- 30% af 1.4 mill er 420.000 Kr.

- C4 - 1.0 mill
- 30% af købssummen, et lån uden renter. Tilbagebetales når huset sælges.
- 30% af 1.0 mill er 300.000 Kr

Finansiering

- B5 – 1.4 mill.
- 20% kontant kan finansieres ved et boliglån, typisk 6,5% obligationslån 280.000 Kr.
- 1.775,- /md.

- C4 - 1.0 mill.
- 20% kontant kan finansieres ved et boliglån, typisk 6,5% obligationslån 200.000 Kr.
- 1.270,- /md.

Finansiering

- B5 – 1.4 mill.
- 50% finansieres ved et kreditforeningslån 700.000 kr.
- Fastforrentet obligationslån 2.945,-/md. Eller
- Rentetilpasningslån max/min 2.620,-/3.366,- pr. md
- Se www.brf.dk for andre muligheder

- C4 - 1.0 mill.
- 50% finansieres ved et kreditforeningslån 500.000 kr.
- Fastforrentet obligationslån 2.100,-/md. Eller
- Rentetilpasningslån max/min 1.870,-/2.410,- pr. md
- Se www.brf.dk for andre muligheder

Ca. Priser

- B5 – 1.4 mill.
- Boliglån 1.775,-
- Kreditfor. lån 2.620,-
- Ejendomsværdiskat ca. 1.200,-
- Ejendomsskat 600,-
- Forsikring 200,-
- Renovation, vand varme 1.000,-
- Ejerforening 1.000,-
- I alt 8.295 + El +vedligeholdelse

- C4 - 1.0 mill.
- Boliglån 1.270,-
- Kreditfor. lån 1.870,-
- Ejendomsværdiskat ca. 850,-
- Ejendomsskat 400,-
- Forsikring 200,-
- Renovation, vand varme 700,-
- Ejerforening 800,-
- I alt 6.090 + El +vedligeholdelse

GB

Køb din bolig?

Første møde afholdt
Nye aktiviteter
Hjemmeside på vej

FRA: www.almenboligsalg.dk

Velkommen til oplysningssiden omkring salg af almennyttige boliger i Galgebakken

TIL nævnsmøde 9, 18/5.05

Skriv til

info@almenboligsalg.dk

Stikord fra alternativt beboermøde den 15. april 2005. Beboerhuset i Galgebakken.

Mødets tema er *mulighederne for at købe egen bolig i Galgebakken?*

Mindst 130 mennesker er til stede ved mødets start.

Der er en kort indledning, hvor initiativgruppen til aftenens møde præsenterer sig – og også kort præsenterer deres forskellige grundlæggende synspunkter på sagen, der ganske enkelt handler om, hvorvidt vi som beboere på Galgebakken kan og/eller vil købe vores almene boliger, som lovgivningen har åbnet mulighed for.

Forberedte indlæg fra initiativgruppen

Better, Torv 1-15, præsenterer nu en stribe dias, som er fremstillet til lejligheden. Det lille diasshow [som nu også ligger på hjemmesiden www.almenboligsalg.dk er blevet til på baggrund af en samtale med en ejendomsmægler, som har været med til at diskutere et par priseksempler på to udvalgte boligtyper på Galgebakken.

Med mange forbehold og på baggrund af 'tankespind' og cirkapriser, som Better udtrykker det, vises det, at en ejendomsmægler formentlig ville lande i omegnen af 1,4 millioner kroner for et B5-hus. Det vil i den sammenhæng trække priser nedad, at bebyggelsen i givet fald ville være blandet ejer/lejer, og ligeledes vil det eksempelvis trække ned med gamle køkkener og gamle badeværelser. En C4 vil herefter konsekvensmæssigt blive omkring 1 million kroner.

Finansieringsmæssigt fortæller Better om bestemmelsen, at 30% af købssummen er et rentefrit lån uden tilbagebetalingspligt. Denne 30%'s del af købssummen skal først falde, når man sælger sin bolig.

Med forsigtighed i beregningerne kunne den månedlige ydelse for et B5 blive cirka 8.300,- kroner om måneden og en C4 omkring 6.100,- kroner om måneden. Nettopriser. Dertil kommer elektricitet samt vedligeholdelse.

Derpå er der en stribe spørgsmål og kommentarer vedrørende økonomiske forhold i forlængelse af priseksemplerne.

Tore, Sten 6-2, giver herefter en kort baggrund for lovgivningen og indholdet i lovgivningen omkring salg af almene boliger.

Der er kun to måder salg af Galgebakkebolig kan komme på tale på, enten at kommunalbestyrelsen vedtager det eller at boligforeningen siger god for det. Boligforeningen kan gøre det alene, hvis den ellers har lyst. Vi kan med andre ord ikke pålægge nogen at gøre noget. Det skal komme ovenfra.

Boligforeningen skal - i fald et salg er vedtaget - administrere hele salgsforløbet. Den skal udarbejde vedtægter, undersøge priser, ja, tage det tunge slæb.

Prisen skal i givet fald være markedspris. To valuarer skal ind og bedømme den første bolig, som kommer til salg, og de to skal komme med de første magiske tal. Derefter vil det så være en enkelt valuar, der tager sig af resten af frasalgene efterhånden, som de opstår.

Der er procedurer for det meste på forhånd med hensyn til salgene. Men det er ikke nemt overskueligt.

Nu igen mange gode kommentarer og spørgsmål fra mødedeltagerne. I det følgende gives stikord fra (kun) tre af de mange udmærkede indlæg. Måske kan det påstås, at der er karakteristiske og bredt gældende træk i disse tre indlæg, hvis man skal forsøge at finde en slags fællesnævner for aftenens spørgsmål og kommentarer og for stemningen i det hele taget.

Christian (Over) er positiv overfor købstanken, men opstiller en stribe relevante spørgsmål til eftertanke og vejledning: Hvad vil det betyde, hvis vi er mange, der køber? Hvad vil det betyde for boligområdet som sådan? Betyder det splittelse, som nogen er inde på? Betyder det, at vedligeholdelsesstandarden vil være meget varieret? Betyder det, at der vil være nogle slumområder i bebyggelsen og nogle andre områder, som er meget velistandsatte? Betyder det, at haverne bliver endnu mere forskellige end de er nu? Betyder det politisk, at det hele falder fra hinanden – og der ikke er noget som helst fælles projekt på Galgebakken?

Hvilke forskellige scenarier kan der sættes op for, hvordan det her egentlig kan foregå?

Stig: Der kommer indlæg omkring, hvad der sker i en ejer-situation. Jeg synes også, man bliver nødt til at diskutere; hvad vil der ske med Galgebakken, hvis man IKKE gør det [altså køber]? Jeg tror ikke på, at vi så vil se GB som status quo. Hvis vi vil se GB, som den er nu, så er det nok købevejen, vi skal gå, for ellers finder de folk, der vil købe, andre veje.

Søren (Over)**:** Historisk bør vi klar over, at det vi i Galgebakken sidder i nu reelt er en fejlslagen boligpolitik med forsøg på at holde huslejen nede og med store reparationer. Igennem 30 år har vi betalt vores egen bolig fem gange (måske kun fire). Den bolig, jeg sidder i lige nu, har kostet 160.000,- kroner at byge i sin tid, og den er blevet bygget af nogle håndværkere, som ikke lavede arbejdet ordentligt, hvorefter det så har skulle repareres og repareres. Vi kan selvfølgelig blive ved med at hænge i vores ideologi, men det er ikke til gavn for Galgebakken. Det, der er til gavn for Galgebakken er, at vi tager hånd om Galgebakken – og hvis ikke vi gør noget, så forslumrer det...

Juan: Vores badeværelser er elendige for at sige det ligeud. De har trængt til renovering i de sidste ti år, og det er ikke et billigt projekt...det eneste vi er sikre på i Galgebakken er, at vedligeholdelsesudgifterne vil stige hvert år, og at vi venter på "nogen", som skal komme og hjælpe os. Vi har betalt til Landsbyggefonden i 30 år efterhånden, og vi har kæmpet for at holde huslejen nede. Nu stiger og stiger huslejerne – og vi kæmper

ikke. Og det er end ikke løgn, at fortsætter det, så er det ikke en holdbar situation, vi befinder os i. Vi flytter herfra!...Jeg synes, det er et problem. Huslejestigningerne er uholdbare i det lange løb. Og tingene forfalder mere og mere.

I løbet af aftenens debat er der to indlæg, som direkte markerer modstand mod salgstanker på Galgebakken. Derudover får også bestyrelsesformanden for Vridsløselille Andelsboligforening – Vinnie Hansen – ordet på et tidspunkt. Fra denne side er der forventeligt også modstand men går ikke yderligere ind i debatten. Tilbyder sig til senere lejligheder.

'Kvinde' (som vi har fået navnet på)**:** Vi er flyttet hertil for 30 år siden – og har altid været glade for at bo her. Og vi har hele tiden forklaret os, når folk har sagt, at vi var 'idioter', at vi godt kan lide at bo her, og at vi gerne vil betale, hvad det koster. Og det vil jeg måske egentlig gerne stadig. Men jeg synes det handler om at bevare Galgebakken som et ordentligt boligområde, og hvis jeg kan se, at folk er ved at flytte herfra – folk, som jeg synes er gode og ressourcestærke – fordi de gerne vil have den gevinst, der ligger i at eje sit eget hus, og den opsparing, der ligger i det – så synes jeg, man skal overveje det. Jeg ved ikke endnu, om jeg vil købe mit hus, men jeg synes, det er utrolig vigtigt, at vi åbner den her debat. Jeg synes, det er dejligt, at I [initiativgruppen] har taget det her initiativ, for indtil nu har det været tabubelagt at tale om, at man *måske* gerne ville købe sit eget hus. Det skal I have ros for. I ville gerne have carte blanche til at gå videre med det her – og det vil jeg gerne give jer i allerhøjeste grad! Kan vi redde Galgebakken, ved at begynde at sælge nogle af boligerne? Hvis vi kan det, så synes jeg, vi skal gøre det, fordi det slummer til nogle steder, og de folk, som jeg holder af, de flytter.

Hermed slutter en meget positiv aften med god stemning og ønsker om fortsat arbejde med at blive klogere på mulighederne for at købe sit eget hus i Galgebakken – og konditionerne for det.

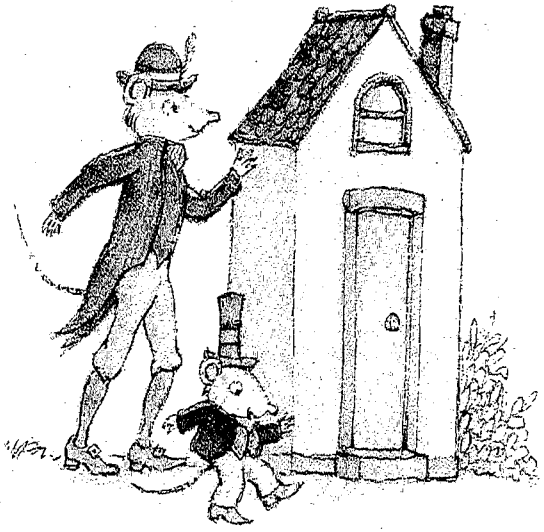
Stor interesse for køb af egen bolig

Til første møde angående mulighed for at købe sin familiebolig på Galgebakken mødte ca. 130 interesserede op. Kort fortalt inviterede initiativgruppen på lovinformation, prisinformation og debat.

I store træk gik lovinformationen ud på, at regeringen har givet mulighed for, at en almenbolig kan sælges til beboeren, hvis enten kommunen giver grønt lys eller hvis boligorganisationen giver grønt lys. Både kommunen og VA er umiddelbart negativt stemt, som sagen står lige nu.

Hvis det alligevel skulle lade sig gøre at få muligheden for at købe (det er vigtigt at pointere, at ingen er tvunget til at købe), så er det to uafhængige valuarer, der fastsætter prisen ud fra markedsvilkår. Prisen er derfor meget vanskelig at give helt konkrete bud på, men en tommelfingerregel er at gå efter Albertslunds gennemsnitlige kvadratmeterpris for rækkehuse, som er ca. 12.000 kr. fratrukket 30% (som man ifølge loven ikke skal betale før man igen sælger videre) og tillagt diverse forsikringer, grundejerudgifter, skatter og en del vedligeholdelse. Så lander man på et beløb, der ligger lidt under den leje, vi betaler i dag.

En B5'er kommer således til at ligge på omkring 1,4 mill (som man skal trække 30% fra) og en C4'er på omkring 1 mill. (som man også skal trække 30% fra).



Der er mange muligheder for financiering, men initiativgruppen valgte at lægge meget luft i hvert led af beregningerne, så man var på den helt sikre side. (Det vil sige, at det ser ud til, at der er mange muligheder for at få en væsentlig billigere månedlig udgift end den man sidder med i dag).

Initiativgruppen er en åben gruppe, der på mødet fik fuld opbakning til at arbejde videre med sagen. Nye interesserede meldte sig som aktive i gruppen og alle er stadig velkomne.
Der er blevet oprettet en hjemmeside www.almenboligsalg.dk, hvor nyttig

information er blevet- og vil blive samlet.

Den ideologiske debat tog sin spæde begyndelse på mødet. Vinnie Hansen (formand for VA) var kommet med på en lytter og gav lige sig selv til kende ved at minde om, at Galgebakken tidligere havde været en ideologisk højborg, og at hun som formand var imod at give os mulighed for at købe vores egen bolig, som det så ud i sin nuværende form.

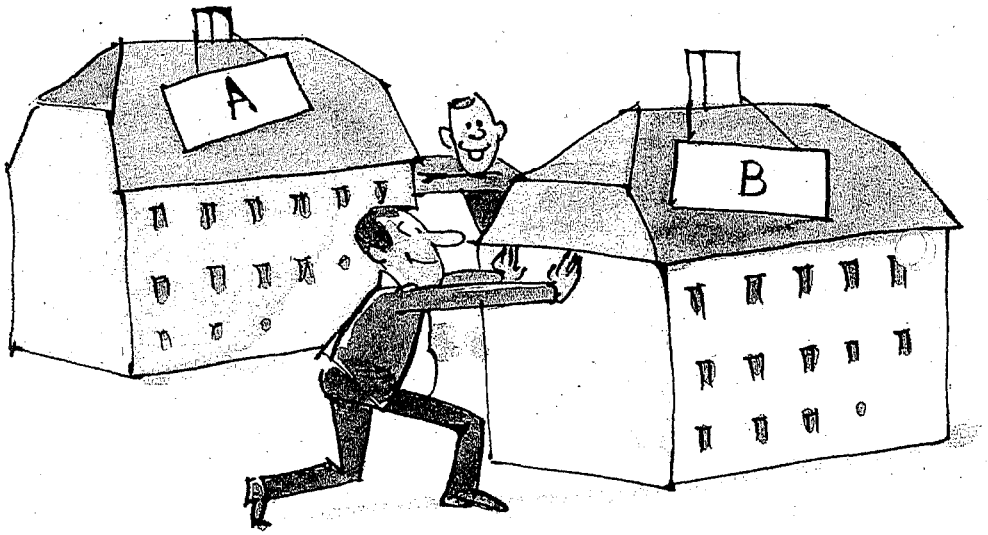
Andre fremførte som modvægt, at Galgebakken langsomt var blevet forsømt, og at det kunne være spændende at oprette en helt ny boligform, der effektivt blander ejere og lejere i et fælles kvarter.

Udfordringen fremover bliver at arbejde hen imod en løsning, der kan være spiselig for VA og kommunen.

Det er initiativgruppens håb, at et konstruktivt arbejde kan munde ud i, at man i løbet af et år eller to må kunne organisere sig ud af ideologiske og praktiske forhindringer.

Derfor opfordrer vi stadig folk med overskud og indsigt til at byde ind. Målet er et forbedret Galgebakken m plads til alle - også om 10 og 20 år.

Jesper Andresen



BM-mappe

BEBOERNÆVNET,
Galgebakken

Galgebakken Øster 1-2
TLF. 43 64 15 02

Materiale til:

Regnskabs-beboermøde

med nævnsvalg, valg til beboerhusets forretningsudvalg, m.m.
mandag den 18. april 2005, kl. 19^{30} i Beboerhuset.

Forslag til dagsorden

1) Valg af dirigenter. **2)** Valg af referent. **3)** Valg af stemmeudvalg
4) Godkendelse af forretningsorden, dagsorden og tidsrammer for mødet
5) Godkendelse af referat fra beboermøde 17/1.05 om husreglement m.m.
(se GB Posten nr. 298, april 2005)

6) Beboerhusets forretningsudvalg
a) Godkendelse af forretningsudvalgets beretning
b) Godkendelse af beboerhusets regnskab
c) Valg til forretningsudvalget

7) Godkendelse af nævnets beretning *(side 18-23)*

8) Godkendelse af årsregnskab 2004
a) Fremlæggelse og diskussion af regnskab 2004 *(side 2-17)*
b) Regnskaberne for beboeraktivitetsmidlerne og nævnspengene *(side 13)*
c) Afstemning om regnskab 2004.

9) Valg af medlemmer til beboernævnet
a) Beslutning om antal medlemmer og om valg af formand
b) Valg til beboernævnet *(side 24)*
c) Valg af suppleanter til beboernævnet

10) Valg af intern revisor

11) Valg til Albertslund Kommunes brugergruppe

12) Behandling af indkomne forslag
Der ingen indkomne forslag.

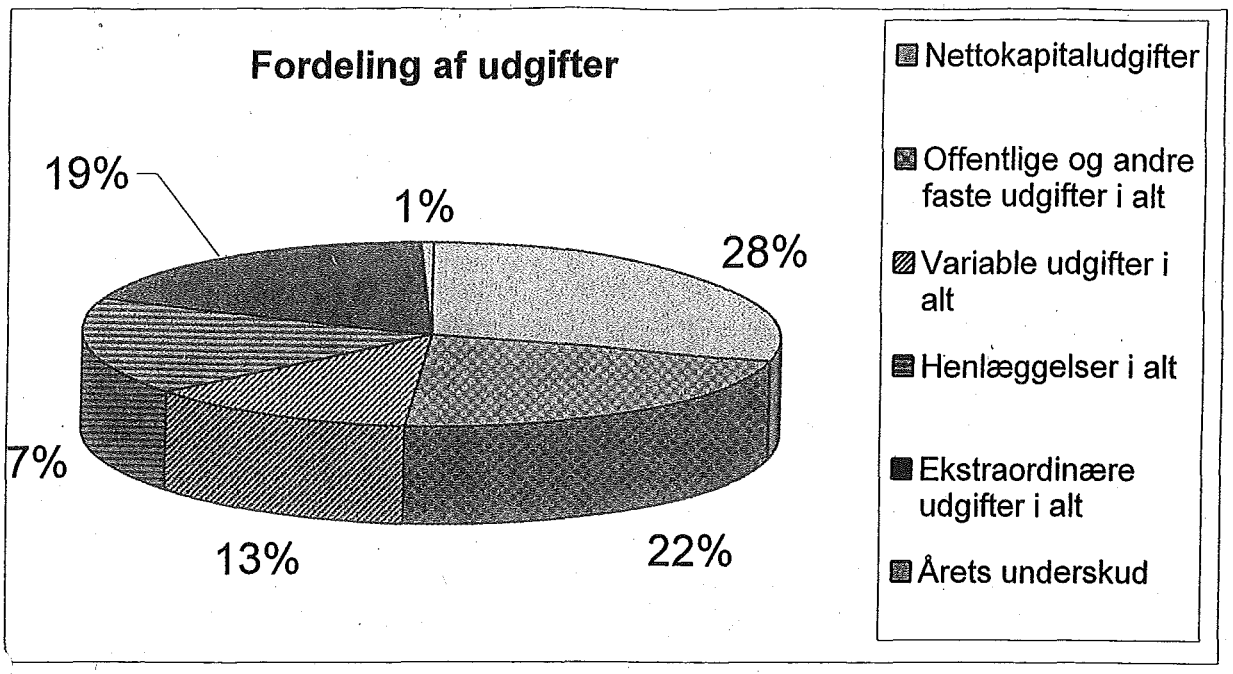
13) VAs kommende generalforsamling den 11. maj 2005

14) Evt.

Kan afhentes på nævnskontoret: - Revisionsprotokol til årsregnskab 2004. - Beboerhusets regnskab.

Efter vedtægterne er der adgangskontrol ved beboermødet, hvor hver husstand får udleveret 2 stemmesedler. Husk derfor legitimation. Adgangsberettiget til beboermødet er kun boligtagere (dvs. beboere, der har huslejekontrakt med VA), ægtefæller og hermed ligestillede.

(Mødemateriale og dagsorden er husstandsomdelt mandag den 11. april)



Kommentarer til årsregnskab 2004

Resultatet for 2004 udgør et underskud på kr. 274.527. Underskuddet er overført til tidligere opsamlet underskud (kt. 407). Efter budgetmæssig afvikling af underskud kr. 44.600 udgør det opsamlede underskud kr. 337.504

Årets resultat er præget af en række ekstraordinære poster i forbindelse med institutionssalget samt udamortisering af to realkreditlån.

Institutionssalg
I 2003 blev optaget et tilgodehavende på kr. 1.525.234 vedr. rentesikring. Efter beregning i Økonomistyrelsen har afdelingen modtaget kr. 1.034.881 af dette beløb. Restbeløbet kr. 490.353 er udgiftsført i 2004.

Endvidere er tilbageført kr. 308.364 i for meget beregnet husleje for institutionerne i 2001.

Endelig er udgiftsført advokatudgifter kr. 58.000 i forbindelse med udmatrikuleringen af institutionerne, samt tilbageført tidligere beregnet rente af refusionsopgørelsen kr. 45.967. På indtægtssiden er medtaget en regulering af tidligere beregnet andel for institutionerne af ejendomsskat og forbrugsafgifter, i alt kr. 65.841.

Udmatrikuleringen er tinglyst i 2004, og foreløbig refusionsopgørelse er udarbejdet.

Det bemærkes, at der er en underfinansiering på kr. 531.715 på ejendommens oprindelige anskaffelsessum. Underfinansieringen skyldes, at der ved indfrielse af realkreditlån i forbindelse med institutionssalget ikke blev taget højde for det kommunale indskud i institutionerne, hvorved der blev indfriet et for stort lånebeløb. Underfinansieringen søges afviklet ved fritagelse for betaling til VA's dispositionsfond af udamortiserede lån, indtil underfinansieringen er betalt.

Efter udarbejdelse af refusionsopgørelse er modregnet institutioners andel af ejendomsskatter med kr. 97.283.

Konto 109 Afdelingen er overgået til bringeordning i forbindelse med etablering af affaldsøer og har derfor opnået en besparelse i forhold til den tidligere sækkeordning.

Konto 116 Der er ikke udført reparation af fundamenter/støttemure, hvortil der var afsat kr. 450.000.

Under VVS-anlæg er der udgørt egenbetaling på vaskeriet med 1.4 mio. kr, som var afsat i 2003 budgettet.

Varmesagen er afsluttet. Der har været udgifter til rådgivere mv. for kr. 166.394. Derudover er afholdt udgifter ca. kr. 500.000 til udskiftning af pumper i varmecentraler, til indreguleringer af CTS-anlæg samt udskiftninger af strengreguleringer og tærede rør på varmeanlægget.

Der er foretaget udskiftning af tærede rørgennemføringer i betondæk primært i badeværelser samt i krybekældre for ca. Kr. 400.000 (budget kr. 100.000).

Efter pålæg fra Kommunen er der foretaget lukning af ubrugte kloakafløb samt oprydning i krybekældre. Arbejdet er ikke afsluttet.

Derhar været øgede udgifter til istandsættelse af flytteboliger, da der er vedtaget en højere standard samt mange flytteboliger med høj anciennitet. Der er således et merforbrug på kr. 370.000 vedr. løbende renoveringer af køkkeninventar i forbindelse med fraflytninger og udskiftning af køle/fryseskabe.

Konto 131/202 Som følge af egenfinansiering af div. forbedringsarbejder, har afdelingen en stor del af året haft negativ mellemregning med foreningen. Dette medfører en renteudgift til VA, mens afdelingen har haft renteindtægt på finansiering af byggesager. I kombination med den lavere rente har dette bevirket en mindre nettorenteindtægt på ca. kr. 205.000.

Konto 134/206 De væsentligste korrektioner er omtalt i indledningen vedr. institutionssalg.

Der henvises i øvrigt til notespecifikation i regnskabet. Disse poster er pr. definition altid en afvigelse fra budgettet.

Resultatopgørelse

Konto	Note			Regnskab 2004 kr.	Budget 2004 kr. 1.000	Budget 2005 kr. 1.000
		Ordinære udgifter				
105.9	*	**Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)**		13.275.851	13.548	12.503
		Offentlige og andre faste udgifter				
106		Ejendomsskatter		3.790.658	3.634	4.418
107	*	Vandafgift		2.462.796	2.463	2.442
109	*	Renovation		1.036.851	1.511	1.641
110	*	Forsikringer		443.463	514	469
111	*	Afdelingens energiforbrug		710.786	682	707
112	*	Bidrag til Foreningen		1.812.996	1.868	1.907
113.9		**Offentlige og andre faste udgifter i alt**		10.257.550	10.672	11.584
		Variable udgifter				
114	*	Renholdelse		3.921.565	3.979	4.340
115	*	Almindelig vedligeholdelse		106.247	170	210
116	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:				
		1. Afholdte udgifter	8.314.291		6.765	7.727
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-8.314.291	0	-6.765	-7.727
117		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)				
		1. Afholdte udgifter	471.871		450	530
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-471.871	0	-450	-530
118	*	Særlige aktiviteter				
		1. Drift af fællesvaskeri	229.681		120	208
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	290.777	520.458	290	295
119	*	Diverse udgifter		1.247.137	1.194	1.199
119.9		**Variable udgifter i alt**		5.795.407	5.753	6.252
		Henlæggelser				
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)		7.450.000	7.450	8.350
121	*	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning (konto 402)		200.000	200	500
123	*	Tab ved lejeledighed og fraflytning (konto 405)		125.000	125	125
124.8		**Henlæggelser i alt**		7.775.000	7.775	8.975
124.9		**Samlede ordinære udgifter**		37.103.808	37.748	39.314

Balance pr. 31.12.

Konto	Note				Regnskab 2.004 kr.	Regnskab 2.003 kr. 1.000
		Aktiver				
		Anlægsaktiver				
301	*	Ejendommens anskaffelsessum			378.263.678	378.264
		Kontantværdi pr. 01.10.2004, kr.	201.000.000			
		Heraf grundværdi, kr.	117.547.400			
302.9		Samlet anskaffelsessum			378.263.678	378.264
303		Forbedringsarbejder:				
	*	1. Forbedringsarbejder m.v.		16.522.238		15.227
	*	2. Bygningsskaderenovering m.v.		153.228.733	169.750.971	156.101
304		Andre anlægsaktiver:				
		1. Driftstabslån		9.300.000		9.300
		5. Andre driftsstøttelån		1.752.000	11.052.000	1.752
304.9		**Anlægsaktiver i alt**			559.066.649	560.644
		Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:				
	*	1. Leje inkl. varme		173.065		199
		2. Beboerindskud beboerlokaler		21.300		21
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		0		6.054
	*	4. Fraflytninger		664.312		732
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		111.199		25
		6. Andre debitorer		184.208		2.091
		7. Forudbetalte udgifter		16.562		
		8. Aktiveret prioritetsydelse (5. termin)	3.200.868			
		heraf afviklet (kt. 105)	-1.262.132	1.938.736		
		9. Lagerbeholdning		68.612	3.177.994	
307		Likvide beholdninger:				
		2. Deponeringskonto/institutionssalg		0		7.539
		3. Tilgodehavende hos Foreningen		6.327.722		0
		4. Mellemregning beboeraktiviteter		92.529	6.420.251	61
309.9		**Omsætningsaktiver i alt**			9.598.245	16.722
310		**Aktiver i alt**			568.664.894	577.366

Albertslund Kommune har tilbagekøbsret til ejendommen i år 2069 til kr. 8.931.013.

Noter til resultatopgørelse

Konto			Regnskab 2004 kr.	Budget 2004 kr. 1.000	Budget 2005 kr. 1.000
	Nettokapitaludgifter - beboerbetaling				
	Prioritering ved nominallån				
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag		12.400.405		
101.2	Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v.)		5.594.339		
102.1	-Rentesikring fra staten		-2.780.157		
104.9	Aktiveret prioritetsydelse (5. termin)		-3.200.868		
	Ydelser vedr. afviklede prioteter:				
105.4	Afvikling aktiveret prioritetsydelse		1.262.132		
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)		13.275.851	13.548	12.503
107	**Vandafgift**	**kr. pr. m³**			
	Forbrug m³		**68.209**	**66.000**	**66.000**
107.11	Vand- og vandafledningsafgift	36,04	2.458.252	2.459	2.438
107.3	Målerafgift		4.544	4	4
107	Vandafgift i alt		2.462.796	2.463	2.442
109	**Renovation**				
109.1	Indsamlingsomkostninger		258.754	1.401	1.520
109.2	Behandlingsomkostninger		290.945		60
109.3	Miljøafgifter		0		45
109.4	Containerleje m.m.		54.625		
109.5	Bidrag til genbrugsstation		16.907		
109.6	Faste omkostninger		387.424		
109.7	Øvrige renovationsomkostninger		28.196		16
109	Renovation i alt		1.036.851	1.511	1.641
110	**Forsikringer**				
110.1	Bygningsforsikring		393.480	447	405
110.2	Motorkøretøjsforsikringer		14.414	20	15
110.3	Erhvervs- og løsøreforsikringer		29.192	26	30
110.4	Andre forsikringer		6.377	21	19
110	Forsikringer i alt		443.463	514	469
111	**Afdelingens energiforbrug**				
111.11	El fællesarealer	437.711		396	416
111.12	-Heraf kommunal andel	-25.578	412.133	-24	-24
111.16	Varme fællesarealer		107.497	125	130
111.3	Målerpasning m.v.		191.156	185	185
111	Afdelingens energiforbrug i alt		710.786	682	707

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

Balance pr. 31.12.

Konto	Note		Regnskab 2.004 kr.	Regnskab 2.003 kr. 1.000
		Kortfristet gæld		
418		Mellemregning med foreningen	0	12.121
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	7.050
421	*	Skyldige omkostninger:	2.079.943	2.176
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	497.464	236
425		Anden kortfristet gæld:		
	*	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	1.772.136	127
426		**Kortfristet gæld i alt**	4.349.543	21.710
430		**Passiver i alt**	568.664.894	577.366

Eventualforpligtelser:

Afdelingen har indgået leasingaftale vedrørende kopimaskine. Forpligtelsen udgør pr. 31.12.2004 kr. 125.390.

Noter til resultatopgørelse

Konto			Regnskab 2004 kr.	Budget 2004 kr. 1.000	Budget 2005 kr. 1.000
119	**Diverse udgifter**				
119.1	Kontingent BL		51.457	49	49
119.2	Nævnets rådighedsbeløb		8.642	20	20
119.3	Nævns- og øvrige fællesaktiviteter:				
	Nævnssekretær, løn m.v.	246.438		259	270
	Beboermøder	29.888		10	10
	Beboerfester	51.393		50	50
	Assistance ved beboerfester	24.323		21	25
	Beboerblad	73.476		80	85
	Kontorhold	17.796		0	0
	Strædepenge	30.747	474.061	55	55
119.4	Øvrige beboeraktiviteter:				
	Tøjcafé	462		2	2
	Pensionistklub	9.938		9	9
	Pub, driftsudgifter (indtægter kt. 203)	182.927		155	155
	Øvrige udgifter	15.974	209.301	19	19
119.7	Beboerudlån:				
	Udlånsmedarbejder, løn m.v.	393.465		365	390
	Udlån og værksted, drift	59.915		45	45
	Udlån og værksted, nyanskaffelser	1.710	455.090	15	15
119.8	Gebyrer:				
	PBS-gebyrer	38.936		40	0
	Andre gebyrer	900	39.836	0	0
119.9	Diverse udgifter:				
	Advokat (vedr. netværksforening)		8.750	0	0
119	Diverse udgifter i alt		1.247.137	1.194	1.199

	Henlæggelser	kr. pr. m²			
120	**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kt. 401)**	123	7.450.000	7.450	8.350
121	**Istandsættelse ved fraflytning A-ordning (kt. 402)**	3	200.000	200	500
123	**Tab ved lejeledighed og fraflytninger (kt. 405)**	2	125.000	125	125

126	**Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.**				
126.1	Afskrivning på egenfinansierede arbejder (kt. 303.1)		9.167	9	15
126.2	Merforbrug trinetter		46.490	0	0
126	Afskrivning på forbedringsarbejder i alt		55.657	9	15

Materiale til beboermøde på Galgebakken 18. april 2005 side:13

Noter til resultatopgørelse

Konto			Regnskab 2004 kr.	Budget 2004 kr. 1.000	Budget 2005 kr. 1.000
127	**Ydelse vedr. lån til bygningsskader**				
127.1	Afdrag (t. 303.2)		5.466.294		
127.2	Renter m.v.		4.461.441		
127.3	Ydelsesstøtte		-2.283.236		
127	Nettoydelse vedr. lån til bygningsskader		7.644.499	7.615	7.778
131	**Andre renteudgifter**	**Rentesats**			
131.1	Rente af gæld til foreningen	2,3%	148.856		
131.3	Diverse renter		417		
131	Andre renteudgifter i alt		149.273	0	0
134	**Korrektion vedr. tidligere år**				
134.1	Regulering af rentesikring		490.353		
131.2	Korrektioner vedr. institutionssalg		346.490		
134	Korrektioner vedr. tidligere år i alt		836.843	0	0
202	**Renteindtægter**	**Rentesats**			
202.1	Rente af tilgodehavende hos foreningen			290	387
202.2	Egenfinansiering byggesager	3,0%	272.829		
202.3	Øvrige renteindtægter		7.734		
202	Renteindtægter i alt		280.563	290	387
203	**Andre ordinære indtægter**				
	Se også note til kt. 118.				
203.3	Udlån og værksted, salg af materialer		16.914		
	Udlån og værksted, lejeindtægt		31.482		
	Salg af fotokopier		165		
	Pub, nettoindtægt		174.428	155	155
203.3	Indtægter fællesfaciliteters drift		222.989	155	155
206	**Korrektion vedr. tidligere år**				
206.1	Korrektioner vedr. forbrugsafgifter		2.667		
206.2	Korrektioner vedr. afsatte rekvisitioner		206.422		
206.3	Indbetaling tidligere afskrevne fordringer		3.823		
206.4	Diverse indtægter		5.079		
206	Korrektioner vedr. tidligere år i alt		217.991	0	0

Noter til balance pr. 31.12.

Konto				Regnskab 2004 kr.	Regnskab 2003 kr. 1.000
305.5	**Afsluttede forbrugsregnskaber**				
305.51	Afsluttet varmeregnskab			0	25
305.56	Antenne- og kommunikationsregnskab				
	Saldo primo (overskud)	-19.567			-127
	Korrektion vedr. sidste år	58.376			
	Serviceabonnement	90.961			41
	Øvrige driftsudgifter antenne	78.341			
	Øvrige driftsudgifter internet	172.881			
	Tilslutningsgebyrer internet	36.150			
	Program- og rettighedsudgifter	714.904			529
	Internet abonnement	582.595			
	Administrationsbidrag	52.026	1.766.667		14
	Antenne, lille pakke	-89.510			-476
	Antenne, mellem pakke	-491.012			
	Antenne store pakker	-507.683			
	Internet	-561.318			
	Gebyr IP adresser	-5.945	-1.655.468	111.199	
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber i alt			111.199	6

	Henlæggelser	kr. pr. m²		
401	**Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser**			
401.1	Saldo pr. 01.01.	138	8.413.645	8.643
401.21	Årets henlæggelse (kt. 120)	123	7.450.000	7.450
401.3	-Årets forbrug (kt. 116)	-137	-8.314.191	-7.679
401	Saldo pr. 31.12.	124	7.549.454	8.414
402	**Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)**			
402.1	Saldo pr. 01.01.	10	587.384	845
402.2	Årets henlæggelse (kt. 121)	3	200.000	150
402.3	-Årets forbrug (kt. 117)	-8	-471.871	-408
402	Saldo pr. 31.12.	5	315.513	587
405	**Tab ved lejeledighed og fraflytninger**			
405.1	Saldo pr. 01.01.	9	520.079	540
405.2	Årets henlæggelse (kt. 120)	2	125.000	100
405.31	-Tab ved lejeledighed m.v. (kt. 129)	-1	-60.967	-57
405.3	-Tab ved fraflytninger (kt. 130)	-4	-256.840	-63
405	Saldo pr. 31.12.	5	327.272	520

Materiale til beboermøde på Galgebakken 18. april 2005 side:15

Noter til balance pr. 31.12.

Konto			Regnskab 2004 kr.	Regnskab 2003 kr. 1.000
406	**Andre henlæggelser**			
	Trinetter			
406.11	Saldo pr. 01.01.		58.074	114
406.12	Årets henlæggelse (beboerbetalinger)		178.000	175
406.14	-Årets forbrug		-236.074	-231
406.1	Saldo pr. 31.12.		0	58
	Øvrige henlæggelser			
406.2	Uafklaret forsikringssag		42.785	0
406.3	5-års eftersyn, tagsag		566.760	575
	5-års eftersyn, varmesag		177.500	177
406	Andre henlæggelser i alt		787.045	810
407	**Underskud**			
407.11	Saldo pr. 01.01.		107.577	134
407.12	Årets underskud (kt. 210)		274.527	
407.13	-Årets overskud (kt. 140)			-26
407.14	-Budgetmæssig afvikling (kt. 133.1)		-44.600	
407	Saldo pr. 31.12.		337.504	108
421	**Skyldige omkostninger**			
421.1	Skyldige forbrugsafgifter		526.475	628
421.2	Øvrige skyldige omkostninger		860.344	1.061
421.3	Afsatte omkostninger vedr. bolignetsag		119.408	0
421.4	Refusionsopgørelse vedr. institutionssalg		37.633	
421.5	Feriepengeforpligtelse:			
	Saldo pr. 01.01.	486.571		
	Regulering	49.512	536.083	487
421	Skyldige omkostninger i alt		2.079.943	2.176
423	**Deposita og forudbetalt leje m.v.**			
423.1	Forudbetalt leje inkl. varme		458.043	236
423.3	Mellemregning med fraflyttere		2.621	0
423.5	Depositum erhvervslejemål		5.400	0
	Deposita vedr. beboerudlån		31.400	0
423	Deposita og forudbetalt leje i alt		497.464	236
425.3	**Afsluttede forbrugsregnskaber**			
425.31	Afsluttet varmeregnskab 2003	73.138		0
	Afsluttet varmeregnskab 2004	1.698.998	1.772.136	
425.36	Afsluttet antenneregnskab			127
425.3	Afsluttede forbrugsregnskaber i alt		1.772.136	127

Revisionspåtegning

Til nævnet/beboermødet og boligorganisationens øverste myndighed

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Vridsløselille Andelsboligforening afdeling 9 Galgebakken for regnskabsåret 2004. Årsregnskabet aflægges efter reglerne i driftsbekendtgørelse for almene boliger. Revisionen har ikke omfattet de i årsregnskabet anførte budgettal.

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for årsregnskabet. Vores ansvar er på grundlag af vores revision at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

Den udførte revision
Vi har udført vores revision i overensstemmelse med revisionsinstruksen for almene boligorganisationer samt danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsregnskabet anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af ledelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som ledelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet. Det er vores opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag til vor konklusion.

Forbehold
En væsentlig del af planlagte vedligeholdelsesarbejder i perioden 2005 til 2020 forventes lånefinansieret samt finansieret ved tilskud. Da afdelingen endnu ikke har modtaget tilsagn om finansieringsstøtte har vi under hensyntagen til afdelingens vedligeholdelsesstand vurderet, at henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser ikke er tilstrækkelige til opretholdelse af en forsvarlig vedligeholdelse, hvorfor vi tager forbehold for manglende henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Konklusion
Det er vores opfattelse, med undtagelse af det i ovennævnte forbehold anførte, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og den økonomiske stilling pr. 31. december 2004 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 2004 i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

København, den 1. april 2005

Deloitte
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

René Hattens
Statsautoriseret revisor

som man med rimelighed kan stille til en professionel organisation. Med de mange helhedsplaner og netværksprojekter, der er under forberedelse og udførelse for VAs afdelinger er der naturligt et stort pres på netop byggefunktionen. I det igangværende arbejde med forberedelse af en ansøgning til Landsbyggefonden om en helhedsplan for Galgebakken vil vi få brug for et tæt samarbejde med VA, og vi vil i Nævnet gøre vores til, at det kommer til at forløbe tilfredsstillende.

Nævnet har været repræsenteret i planlægningen og afviklingen af VAs forenings-møder, i diverse VA-udvalg, på generalforsamlingen og i arbejdet i BL (Boligselska-bernes Landsforening).

Boligpolitikken på landsplan
En forsøgslovgivning omkring salg af almene boliger har medført megen debat og meget arbejde i BL, men - endnu - ikke haft de store konsekvenser på landsplan. VA har sammen med AB i Albertslund afholdt et offentligt indkaldt orienterende møde. Beboere på Galgebakken forbereder ligeledes et orienterende møde i april måned.

I den netop overståede valgkamp holdt BL lav profil, angiveligt p.g.a. uenighed i bestyrelsen. På baggrund af den store opbakning i debatten fra befolkningen generelt til det almene byggeri kan det undre, at BL som samlende organisation ikke benyttede lejligheden til at markere sektoren stærkere. Med fortsættelsen af den borgerlige regering og den linie, den har kørt i forhold til midlerne i Landsbyggefonden, vil der i den kommende tid være stærkt brug for en markering af det store renoveringsbehov for de almene boliger.

Det råderetslovforslag, som regeringen nåede at fremsætte inden valget, arbejdes der nu videre med. I VA vil der på generalforsamlingen blive præsenteret et forslag til principiel vedtagelse af fri råderet (med overholdelse af lovgivning og øvrige bestemmelser).

Kommunens fremtidsplaner m.h.t. institutioner på Galgebakken
Økonomiske problemer har foreløbig stoppet arbejdet med renovering og nybygning af institutionerne i og omkring Galgebakken.
Nævnet har i løbet af året henvendt sig til kommune med ønsket om, at der i fremtidsplanerne for kommunens institutioner fortsat blev arbejdet med institutioner for hele aldersspektret på Galgebakken, og ikke kun med institution/klub for unge. Situationen må foreløbig betragtes som uafklaret.

Helhedsplan og Galgebakkens økonomi
Første trin på ansøgningsstigen til Landsbyggefonden har været en økonomisk redegørelse til kommunen
Behovet for tilførsel af midler til de kommende års renoveringsarbejder er stort, hvis beboerne ikke skal udsættes for helt urimelige huslejestigninger. Forberedelse af en ansøgning om helhedsplan til Landsbyggefonden er i gang i samarbejde med VA, og Albertslund kommune melder i sin godkendelse af GB-budgettet for 2005 tilbage, at man betragter det som en nødvendighed at gennemføre en helhedsplan for bebyggelsen.

Legepladser og 5-års-gennemgang
Gennemgangen af hh. Den blå legeplads v/Over og småbørnslegepladsen ved Grønningen i Vester gav flg. resultat: Renoveringsbehovet for Den blå legeplads var umiddelbart til at opfylde. Der mangler stadig en opretning af kantningen, som vi har påpeget som mangel helt fra begyndelsen. Første forsøg var mangelfuldt. Der foreligger løfte om en endelige opretning snarest.
Vester-legepladsen, der var udført i naturtræ uden behandling, var i lighed med lignende legepladser over hele landet, efter 5 år ikke længere sikker. Vi har forhandlet os frem til en fornyelse af legepladsen i et mere sikkert materiale - med stor rabat.

De (fire) "gamle" sager:

5-års-gennemgang af tagsagen
med efterfølgende reparationer er nu afsluttet.

5-års-gennemgang af varmesagen
afsluttet med forlig. Radiatorophæng og pumper fornyet. Fungerer nu uden nedbrud.

Ateliervinduessagen som syn- og skønssag
har derimod ikke fundet sin afslutning. Der er afgivet en skønserklæring, som VA, Drift og Nævn finder utilfredsstillende. Vi har ganske vist fået medhold i, at vinduerne ikke er tætte. Men skønsmandens udbedringsforslag betragter vi som utilstrækkelige både teknisk og økonomisk.
Sagsforløbet fortsætter med advokatbistand. Fra vores side skynder vi på, fra modpartens side er der urimeligt lange responstider.

Skimmelsvampesagen i Over og ansvarsplacering
Teknologisk Institut har fået sagen til undersøgelse med henblik på ansvarsplacering i forbindelse med det brud på et fjernvarmerør, der gav en skimmelsvampeudvikling som resultat.
Galgebakken mener, at Albertslund kommune skal deltage i den økonomiske udredning af de skader, der var resultatet af lækagen.

Revision af husreglement, landskabsplan, plejeplan samt lysplan:

Med stor opbakning blev ovennævnte planer vedtaget på budgetbeboermødet i september 2004 og et efterflg. beboermøde til ønsket præcisering af kompetencer, beslutningsstruktur og økonomi for P-pladsudvikling.
Drift og Nævn er nu gået i gang med udmøntningen af vedtagelserne. Beboerne vil skulle deltage både i den praktiske del af det videre forløb og i vedtagelsen af et mere detaljeret grundlag for opretningen af vores udearealer.

Beboerhuset - samarbejde med FU og daglig leder
om forbedring af rengøringsstandard, om renoveringsprojekt og langtidsplan for vedligeholdelse. Er i gang og vil fortsætte.

Skrænt 3-projekt som vedtaget på budgetbeboermøde i september 2004
er under udførelse. Gå selv ned og kig. De berørte beboere udtrykker stor tilfredshed med at have fået mere lys og luft.

Miljø

Grønt Diplom
Galgebakken fik i februar 2005 overrakt BLs Grønne Diplom. Det synlige tegn er det (lyse)grønne flag, der nu vejer fra den nye flagstang på græsplænen ved ejendoms- og nævnskontor i Øster 1.
Diplomet er opnået i samarbejdet mellem Drift Nævn, Agendagruppe, Genbrugsgruppe, Grønt udvalg og vores tidligere miljømedarbejder.
Der hører Dannebrogsflag og -vimpel til flagstangen, og efter sigende er et "flaglag" på vej til pasning af flagdage m.m.

Beboerdemokrati og -information

2 hjemmesider
Galgebakken har nu 2 hjemmesider, den ene bestyret af Netforeningen, den anden en fortsættelse af Galgebakkepostens hjemmesider, der i mange år blev passet af Bent Bøgedal, som Galgebakken skylder stor tak for det arbejde, han har udført. Den nye hjemmeside-bestyrer er Asger Dons Nielsen.

Info-TV
Som bekendt har vi en Info-TV-side, som ganske vist endnu ikke er i løbende funktion, men som snarest vil blive suppleret med et tekst-TV-modul og dermed i højere grad kunne opfylde et egentligt informationsbehov.
Der udarbejdes forslag til styring og redigering med ønsket om, at Galgebakkens forskellige udvalg og grupperinger kan benytte funktionen.

Ref. mappe

Opstilling til nævnsvalg 2005-06

Forslag om opstilling af 7 nævnsmedlemmer og 4 suppleanter

Fra det nuværende nævn genopstiller:

Jytte Jørgensen

Ken Møller (valgt som suppleant i 2004)

Birthe Y. Nielsen

Jens Ellesøe Olsen

Jytte Overgaard

Biba Schwoon

Annette Schrøder

Som suppleanter genopstiller og nyopstiller:

Vibe Baadh (valgt som nævnsmedlem i 2004)

Leif Neergaard (valgt som suppleant i 2004)

Erik Holstein

Harriet Tang

I nævnsarbejdet gennem året arbejder nævnsmedlemmer og suppleanter på lige fod.

Albertslund 06.04.2005

Undertegnede Ken Møller, Galgebakken Vester 4, 9a ønsker at genopstille til NÆVNET, som suppleant, eller om nødvendigt, som fuldgyldigt medlem af NÆVNET!

MVH.

Ken Møller

6/4 Albertslund.

Undertegnede tilkendegiver hermed at jeg er villig og gerne genopstiller til hvervet som suppleant i Gulgelenbergs navn.
Jeg er forhindret i at deltage på beboermødet, idet jeg skal til et andet møde

Venligst

[illegible] Weygand

18.04.2005

Til Beboernævnet

Jeg vil gerne opstille til nævnsvalget - ud fra den betragtning, at det nu - efter 31 år - må være min tur til at give et nap med.
Jeg er på arbejde til ca. 20 - så det er ikke sikkert, at jeg når frem til aftenens møde.

Venlig hilsen
Harriet Tang
Vester 9-10

Galgebakken Torv 18.04.05

KOPI

Undertegnet stiller op til Bøns-
valg 2005/2006

Venlig Hilsen
Annette Schøder

5:/6 MODTAGET 2/3. 2005 SH

Årsregnskab 2004

for

Galgebakkens Pub

Resultatopgørelse for tiden 1. januar til 31. december 2004				2003	2002
				T.kr.	T.kr.
Varesalg			174.363,20	160	166
Varekøb		-157.980,85			
Varelager primo	-9.433,55				
Varelager ultimo	-9.331,47				
Varelager ændring		-102,08			
Vareforbrug			-158.082,93	146	148
Brutto fortjeneste	**Note 1**		**16.280,27**	14	18
Udgifter til:					
Fester m.m.		-12.624,70		6	6
Positive kasse diff		1.171,51			
Negative kasse diff		-3.554,75			
Kassediff i alt		-2.383,24			
Administration					
Lokale		-1.006,50			
Kontor omkostninger		-2.451,00			
Regnskab		-5.000,00			
I alt		-8.457,50		12	12
Omkostninger i alt			-23.465,44	18	18
Resultat før renter			**-7.185,17**	-4	0
Renteindtægter		64,37			
Renteudgifter		0,00			
Renter		64,37	64,37	0	0
Ordinær drift			**-7.120,80**	-4	0
Ekstraordinære poster			-1.378,50	1	4
Årets resultat			**-8.499,30**	-3	-4

Note 1

					Brutto fortjeneste
	Brutto fortjeneste fordelt på varegrupper		**16.280,27**		
110	Køb Øl og vand		-35.223,18		
10	Salg Øl og vand		56.831,40	21.608,22	
	Varelager primo	3.861,80			
	Varelager ultimo	3.536,80		-325,00	
	Øl og vand			**21.283,22**	60,4 %
120	Køb Vin og spiritus		-16.154,20		
20	Salg Vin og spiritus		18.935,00	2.780,80	
	Varelager primo	4.695,75			
	Varelager ultimo	5.170,67		474,92	
	Vin og spiritus			**3.255,72**	20,2 %
130	Køb Cigaretter		-2.408,00		
30	Salg Cigaretter		2.604,00	196,00	
	Varelager primo	876,00			
	Varelager ultimo	624,00		-252,00	
	Cigaretter			**-56,00**	-2,3 %
150	Køb madvarer middage		-96.852,00		
50	Salg middage		94.936,80	**-1.915,20**	-2,0 %
160	Andre varekøb		-7.343,47		
60	Diverse salg		1.056,00	**-6.287,47**	-85,6 %
	Total			**16.280,27**	

Deloitte Ref. mappe

Deloitte
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 24213714
H. C. Andersens Boulevard 2
1780 København V
Telefon: 33 76 33 33
Telefax: 33 76 39 93
www.deloitte.dk

Vridsløselille Andelsboligforening

Afdeling 9
Galgebakken

Uddrag af revisionsprotokol til årsregnskab 2004

Medlem af
Deloitte Touche Tohmatsu

konstaterer forhold, der giver formodning herom, vil vi kun efter nærmere aftale med boligorganisationens ledelse foretage yderligere undersøgelser med henblik på at få afkræftet eller bekræftet formodningens rigtighed. Revisionen har ikke givet anledning til sådanne undersøgelser.

1.3 Revisionens udførelse

Ved revisionen af årsregnskabet har vi overbevist os om, at aktiverne er til stede, at de tilhører afdelingen, og at de er forsvarligt indregnet og målt (værdiansat). Vi har endvidere overbevist os om, at de gældsforpligtelser og øvrige forpligtelser, herunder eventualforpligtelser mv., der påhviler afdelingen, er medtaget og forsvarligt indregnet og målt (værdiansat), samt at regnskabsposterne er periodiseret og korrekt præsenteret i årsregnskabet.

Revisionen af årsregnskabet har tillige omfattet en analyse af resultatopgørelsens poster, herunder en sammenholdelse med det vedtagne budget.

I forbindelse med revisionen af årsregnskabet har vi i overensstemmelse med god revisionsskik anmodet direktør Carsten Fich om at bekræfte en række oplysninger inden for særligt vanskeligt reviderbare områder, eksempelvis eventualforpligtelser og retssager samt regnskabsposter, hvortil der knytter sig særlig risiko eller usikkerhed.

2. Kommentarer til årsregnskabet

Årsregnskabet udviser følgende resultat og henlæggelser:

	kr.
Årets resultat, underskud	- 274.527
Henlæggelser i alt	8.979.284

Der er pr. 1. januar 2004 gennemført en lejeforhøjelse på i alt 16 kr. pr. m² på årsbasis. Den årlige m²-leje udgør herefter 731 kr.

120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, 7.450.000 kr.

Af afdelingens udarbejdede vedligeholdelsesplan for perioden 2005 til 2020 fremgår, at en væsentlig del af de planlagte vedligeholdelsesarbejder henføres til forbedringsarbejder og byggeskadearbejder. Administrationen oplyser, at en væsentlig del af arbejderne kan karakteriseres som ordinære vedligeholdelsesarbejder, der burde finansieres ved henlæggelsesmidler, men at låneoptagelse samt tilskud er nødvendigt, idet henlæggelsesmidlerne ikke er tilstrækkelige. Idet arbejderne endnu ikke er fastlagt fuldt ud, er ansøgning om låneoptagelse samt eventuel finansieringsstøtte endnu ikke fremsendt til tilsynsmyndigheden, hvorfor den endelige finansiering af arbejderne endnu ikke er fastlagt.

I henhold til revisionsinstruksen skal revisor påse, at afdelingen foretager henlæggelser i fornødent omfang til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Da afdelingen på regnskabsaflæggelsestidspunktet endnu ikke har modtaget tilsagn om låneoptagelse og/eller finansieringsstøtte fra tilsynsmyndigheden har vi under hensyntagen til afdelingens vedligeholdelsesstand i revisionspåtegningen anført, at afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser ikke er tilstrækkelige til opretholdelse af en forsvarlig vedligeholdelse.

Salg af institutioner samt beboerlokale

Som led i salget af institutionerne Bakkens Fryd, Bakkens Lyst m.fl. samt beboerlokale til Albertslund kommune i 2001 krævede Økonomistyrelsen tilbagebetaling af rentesikring på 1.525 t.kr. Afdelingen betalte beløbet i 2003 og aktiverede dette som et tilgodehavende i balancen, idet administrator vurderede, at afdelingen ville få beløbet refunderet.

I 2004 har Økonomistyrelsen refunderet beløbet delvist med 1.035 t. kr. Den resterende andel af tilgodehavendet, 490 t. kr. er udgiftsført i regnskabet under konto 134.

Nettoprovenuet fra salget skal benyttes til nedbringelse af oprindelige finansiering vedrørende de afståede bygninger. Nedbringelsen kan specificeres således:

	kr.
Indfrielse af oprindeligt indskud	531.715,00
Indfrielse af prioritetsgæld	6.457.201,11
	6.988.916,11

Nettoprovenuet er imidlertid benyttet i sin helhed til nedbringelse af prioritetsgæld, hvorefter ejendommen er underfinansieret med 531.715 kr. Administrationen oplyser, at afdelingen vil søge Landsbyggefonden om støtte til afvikling heraf.

Konto 305.8 Tilgodehavende prioritetsydelser, 1.938.736 kr.

Regnskabsposten er ikke et tilgodehavende, men angår betalt prioritetsydelse, der endnu ikke er udgiftsført. Terminsudgiften vedrører perioden 1. oktober 2003 - 31. marts 2004, der er lånets sidste termin. Beløbet er ikke udgiftsført i sin helhed, idet den tilhørende rentesikring er udbetalt og indtægtsført tidligere år. Beløbet forventes afskrevet med et beløb svarende til den ordinære prioritetsydelse med fradrag af rentesikring.

Konto 405 Henlæggelse til tab ved lejeledighed og fraflytninger, 327.272 kr.
Afdelingens henlæggelser til på tab ved fraflytninger udgør 327.272 kr. Dette vurderes ikke at være tilstrækkeligt til at dække tabsrisikoen på tilgodehavender ved fraflytning pr. 31.12.2004. Forholdet vurderes ikke at have væsentligt betydning ved bedømmelse af afdelingens økonomi.

Afdelingens likviditet
Forbedringsarbejder samt afdelingernes akkumulerede underskud er ved årets udgang blandt andet finansieret af afdelingens henlagte midler. Dette indebærer, at afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser er delvis illikvide, hvorfor akutte behov for anvendelse af henlæggelsesmidler efter deres formål, kan nødvendiggøre lånefinansiering.

Administrationen har over for os oplyst, at boligorganisationen har givet tilsagn om, at den fornødne likviditet kan fremskaffes, ifald det skulle blive aktuelt.

3. Konklusion på den udførte revision

Under forudsætning af, at bestyrelsen godkender årsregnskabet i den foreliggende form har vi forsynet årsregnskabet med en revisionspåtegning med følgende forbehold:

"Forbehold
En væsentlig del af planlagte vedligeholdelsesarbejder i perioden 2005 til 2020 forventes lånefinansieret samt finansieret ved tilskud. Da afdelingen endnu ikke har modtaget tilsagn om finansieringsstøtte har vi under hensyntagen til afdelingens vedligeholdelsesstand vurderet, at henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser ikke er tilstrækkelige til opretholdelse af en forsvarlig vedligeholdelse, hvorfor vi tager forbehold for manglende henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser."

4. Erklæring

Med henvisning til den af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen udstedte erklæringsbekendtgørelse samt revisionsinstruksen for almene boligorganisationer skal vi erklære:

- at vi opfylder de i lovgivningen indeholdte habilitetsbetingelser,
- at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om, og
- at statslige og kommunale midler er anvendt og opgjort i overensstemmelse med de givne vilkår og regler.

København, den 1. april 2005

Deloitte
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

René Hattens
statsautoriseret revisor

Referentmappe - opkopieret.

Referat fra Regnskabsbeboermøde 18. april 2005

Beboermødet var indkaldt for at tage stilling til Galgebakkens regnskab for år 2004 samt valg til beboernævnet m.m. En uge inden mødet var årsregnskabet og øvrigt materiale til beboermødet husstandsomdelt. Der blev udleveret 44 stemmesedler til mødet, hvilket svarer til, at ca.3,1% af husstandene var repræsenteret. Endvidere deltog afdelingsleder Kaj Agnershøj og VAs økonomichef Margit Jensen i mødet.

Formalia (pkt.1-5): **Dirigent**: Anita Sørensen. **Meddirigent:** Birthe Y. Nielsen. **Referent:** Sten Hansen (nævnssekretær) **Stemmeudvalg:** Jytte Overgaard og Ib Skyum Sørensen. **Forretningsorden:** Godkendt. **Dagsorden:** Godkendt. **Referat:** Fra beboermødet den 17. januar 2005 om husreglement m.m.: Ingen kommentarer.

Beboerhusets forretningsudvalg (pkt. 6)

Beretning fra beboerhusets forretningsudvalg (FU):
Dorte Brink fra FU berettede bl.a., at beboerhuset har afholdt årets traditionelle arrangementer, julearrangement, fastelavn, majfest, Skt. Hans og høstfest. Endvidere har der været en række musikarrangementer både i forlængelse af fredagsspisehuset og som selvstændige arrangementer. Onsdags- og fredagsspisehusene er fortsat den aktivitet, som tiltrækker det største antal beboere, og spisehusene har kørt godt gennem hele året takket være en stor indsats fra Henrik og fra de mange frivillige kokke.

I beboerhuset er køkken-rummet blevet malet og bardisken udskiftet, hvilket er sket for at leve op til de skærpede hygiejnekrav. Af samme grund er rengøringen overgået til et professionelt firma, og Galgebakkens ıge varetager nu kun supplerende rengøringsopgaver. I løbet af 2005 skal ovnen og opvaskemaskinen fornys, og der skal flyttes om på inventaret, så køkkenet bliver mere hensigtsmæssigt indrettet.

FU har holdt et par møder med nævnet i løbet af året, hvor linierne mht. rengøring og andet er blevet afklaret. Dorte gjorde opmærksom på, at selv om det er ikke er noget FU har indflydelse på, så mangler der meget et nyt lille beboerhus, udlånskontor og værksted til erstatning for de gamle beboerlokaler, som blev solgt til kommunen. Vedrørende regnskabet for beboerhuset, oplyste Dorte, at dette indgår i Galgebakkens samlede årsregnskab, så FU aflægger ikke længere regnskab i forbindelse med beretningen. Dirigenten gjorde dog opmærksom på, at der foreligger et revideret regnskab for beboerhuset, og at dette udviser et lille underskud.

Valg til beboerhusets forretningsudvalg:
Forretningsudvalget havde opstillet en liste med FU-medlemmer, som gerne ville genopstille, men traditionen tro opfordrede Dorthe kraftigt til, at nye friske kræfter melder sig - de ville være særdeles velkomne: Ingen nye stillede imidlertid op, og de 'gamle' blev genvalgt:
Dorte Brink, Preben Iversen, Simon Lak Jensen, Britta Rindom og Annette Øgendahl.

Nævnets beretning (pkt. 7)

Biba Schwoon fra nævnet henviste til den skriftlige beretning og opfordrede til at bruge tiden til spørgsmål g debat. Hun kommenterede dog indledningsvist afsnittet om beboerne og de ansatte, fordi sætningen: "Galgebakkens beboere har altid haft ry for at forstå at brokke sig, både skriftligt og mundtligt, men som hovedregel sagligt og rimeligt." (s.18 i materialet til beboermødet), har givet anledning til indsigelser på hjemmesiden. Biba gjorde opmærksom på, at selve sætningen blot var ment som en joke, og det væsentlige er, at nævnet via afdelingslederen har fået en melding om, at de ansatte føler, at tonen er blevet mere skarp og negativ, når de kontaktes af beboerne. Nævnet ville derfor opfordre til, at der anvendes en ordentlig og saglig tone ved henvendelser til de ansatte, da dette er i alles interesse.

Erik Holstein spurgte, om dette kunne konkretiseres lidt mere: Var der nogle konkrete episoder eller bestemte grunde til, at der er kommet en dårligere tone. Afdelingslederen svarede, at det nok drejer sig om en ændring af tonen i samfundet som helhed, som også opleves på Galgebakken, f.eks. når man er ude i boligerne for at servicere beboerne. Mange steder foregår kontakten helt rimeligt, men der er også steder, hvor de ansatte bliver mødt af et møgfald. Der er endvidere nogle brevskriverier og ikke mindst skriverier på hjemmesiden, hvor tonen ikke er særlig sober, og hvor de hændelsesforløb, som beskrives, er meget svære at genkende set fra de ansattes synsvinkel. Som en konkret episode nævnte afdelingslederen et tilfælde, hvor han på ejendomskontoret var blevet truet med øretæver af en beboer.

Kurt Hietala havde oplevet flere situationer, hvor servicen ikke var særlig god - i øvrigt uden at han havde skældt ud - f.eks. et badeværelse i Vester 7-1B, som først blev malet efter et år. Han spurgte om problemet er, at beboerne stiller for høje krav set i forhold til ressourcerne? Afdelingslederen svarede, at de ansatte

prøver at løse opgaverne så godt som muligt inden for de økonomisk rammer, som med budgettet er givet af beboerne. Derfor kan der være situationer, hvor man ikke kan imødekomme beboernes ønsker, f.eks. om at få et nyt køleskab i stedet for en reparation af det gamle. Der har også været tilfælde, hvor der ikke er fulgt godt nok op på tingene. Men, bl.a. sammen med nævnet, arbejdes der ihærdigt på at forbedre servicen og tilbagemeldingerne ved beboerhenvendelser, og i dag er situationen væsentligt bedret i fht. for 1-2 år siden. Inger Wilken ville ikke beklage sig over, at de ansatte begår fejl. Alle mennesker begår fejl. Problemet er, at man i stedet for en undskyldning får en sludder for en sladder og en søforklaring.

Der var ikke yderligere kommentarer til nævnets beretning, og den blev herefter godkendt.

Årsregnskab 2004 (pkt.8)

Dirigenten lagde ud med at opridse, at gennemgangen af årsregnskabet var opdelt i tre dele:
1.Generel gennemgang af regnskabet af Jens Ellesøe Olsen fra nævnet.
2.Gennemgang af regnskabet for drift og vedligeholdelse af afdelingsleder Kaj Agnershøj.
3.En regnskabsgennemgang af bygningssalget til kommunen af VAs økonomichef Margit Jensen.

1. Generel gennemgang af regnskabet:

Med udgangspunkt i lagkagediagrammet (side 3 i materialet) gennemgik Jens regnskabets hovedtal, bl.a.:
- **Nettokapitaludgifterne** – dvs. afdrag på lån til opførelsen af byggeriet, er på **13.275 mio.**, hvilket svarer til ca. *28 %* af udgifterne.
- **Variable udgifter,** det er bl.a. løn til ejendomsfunktionærer/renholdelse og almindelig vedligeholdelse, er på *5,75 mio.* kr. svarende til **13%** af udgifterne.
- **Henlæggelser**, især til planlagt vedligeholdelse, er **7,8 mio. kr**. svarende til **17%** af udgifterne.
- **Ekstraordinære udgifter**, især låneudgifter til byggeskader bl.a. tagskaderne, er på **8,73 mio. kr.** svarende til **19%** af udgifterne.

Regnskabets samlede udgifter er på **45. 834. 680 kr. Regnskabets samlede indtægter** - hovedsageligt fra husleje - er på **45. 342. 162 kr.**, hvilket resulterer i et mindre **underskud** på **274.417 kr.**

Den generelle regnskabsdebat kom til at dreje sig om, hvorvidt der var udlejningsproblemer:
Simon Lak Jensen henviste til oplysninger fra VAs formand, Vinie Hansen, om, at det er vanskeligt at leje Galgebakkens store boliger ud. Simon ville gerne vide, hvor i regnskabet manglende lejeindtægt ved udlejningsproblemer kan findes, og om det henlagte beløb er stort nok til at dække det forventelige tab. Dirigenten oplyste, at svaret på Simons spørgsmål findes under konto 129, pkt.1: "Tab ved lejeledighed" (side 8 i det udsendte materiale) og at udgiften hertil i 2004 var på 60.967 kr.

Afdelingslederen nævnte, at det er rigtigt, at specielt B 5'erne (de store rækkehuse) har været ude i tilbud hos 20-25 personer, inden de blev lejet ud, men der har dog ikke været noget tab ved lejeledighed som følge af disse vanskeligheder. Biba Schwoon supplerede med, at hun som baggrund for en artikel til Galgebakke Posten (nr. 298, s. 30-31/ref.) har bedt VAs udlejningschef om at tjekke tallene i udlejningsstatistikken. Der *har* været en periode med udlejningsproblemer for store rækkehuse, men i følge de nyeste oplysninger, er dette ikke længere tilfældet.

Jens gennemgik også kort regnskabet for beboeraktivitetsmidlerne (konto 119 + noter, side 13 i mødematerialet): Der er brugt 1.247.237 kr., hvilket udgør en lille overskridelse af budgettet på ca. 50.000 kr. Simon Lak Jensen spurgte, hvor i regnskabet et forsikringsbeløb på ca. 25.000 kr. efter indbrud i værkstedet i 2004 figurerede. Afdelingslederen svarede, at forsikringssagen har trukket ud pga. skift af forsikringsselskab, men beløbet på 24.000 kr. er netop modtaget, og skal indgå på kontoen under "Udlån og værksted, nyanskaffelser".

2. Gennemgang af regnskabet for drift og vedligeholdelse (konto 114, 115 og 116)

Afdelingslederen henviste indledningsvist til besparelsen på renovationen (konto 109), der skyldes, at Galgebakken gik bort fra ordningen med afhentning af skraldesække ved boligerne. På et tidligere beboermøde om affaldsøerne blev der rejst tvivl om, hvorvidt en forventet besparelse på 300.000 kr. ville være for optimistisk, men med en besparelse på 500.000 kr. har forventningen mere end holdt stik. Under **renholdelse** (konto 114) er der en væsentlig udgift til oprydning efter beboerne i forbindelse med affaldsordninger, fordi to ejendomsfunktionærer bruger en hel mandag på denne oprydning. Hvis alle beboere sørgede for at sortere og aflevere affaldet korrekt, kunne tiden og udgiften bruges til noget andet.

Vedr. konto 116, **planlagt og periodisk vedligeholdelse:** Efter et voldsomt rotteangreb har der været en hel del udgifter til lukning af kloakker, oprydning i krybekældre og fjernelse af affald, som netop er afsluttet. Der er nu godt styr på rotteproblemerne, men der er stadig risiko for enkelte 'strejfere'. Der har været en del

udgifter til forbedring af varmeanlægget, bl.a. er pumperne blevet udskiftet. Efter en hård kamp med rådgivere og entreprenører, er det lykkedes at få en del af udgifterne til nye pumper dækket. Der har været andre sager med fejl og mangler, bl.a. tagene, hvor det også er lykkedes at få afsluttet sagerne. En del af vanskelighederne med at få entreprenørerne til at betale for udbedring af fejlene skyldes, at indsigelserne først er kommet flere år efter, at projekterne var afsluttet. Den sidste af de 'gamle sager', drejer sig om de utætte ateliervinduer, som hænger sammen med en mindre god rådgivning. Denne sag er endnu ikke afsluttet.

Leif Nielsen spurgte, hvorfor udgiften til drift af ejendomskontor og materialegård blev på 291.000 kr., når der kun er budgetteret med 191.000 kr. (konto 114, note 2 og 3 - side 12 i materialet). Afdelingslederen svarede, at det bl.a. skyldes udgifter til udskiftning af Pc'er på ejendomskontoret og ændring af rengøringen af nævns- og ejendomskontoret.

Spørgsmålene og diskussionen drejede sig ellers om de mange bygge- og renoveringsprojekter: Erik Holstein kunne ikke forstå, hvorfor det var så vanskeligt at få de eksterne firmaer til at levere den vare - f.eks. et varmeanlæg - som der var indgået aftale om, og hvorfor firmaerne ikke nærmest pr. automatik kommer til at betale for fejl, mangler og forsinkelser uden efterbetalinger fra beboerne? Er der noget galt med de aftaler, som bliver indgået? Afdelingslederen svarede, at for varmeanlægget lå en del af problemet i, at da det blev fornyet for ca. 5 år siden, var det kun varmecentralerne og forbindelserne mellem husene, som blev skiftet, og man fik faktisk det, som man havde betalt for. Den del af varmeanlægget, som lå inde under husene, blev ikke udskiftet, fordi der ikke var penge til det. Konsekvensen var imidlertid, at varmeanlægget ikke kom til at fungere optimalt. Dette prøver man så i dag at råde bod på ved at udskifte strengreguleringen i Torv, hvor varmeproblemerne er størst. Andre områder vil følge efter, når der er penge til det på budgettet. Problemerne med varmesystemet har måske nok sammenhæng med mangelfuld rådgivning, men formentlig også med personaleudskiftninger både i VA-huset og på Galgebakken, som har medført et afbræk i opfølgningen på sagerne.

Jens Ellesøe Olsen fulgte op på Eriks spørgsmål, og kunne kun bekræfte, at han har en tilsvarende følelse af, at Galgebakken i nogle situationer har fået en urimeligt dårlig behandling og eftertrykkeligt er blevet svigtet af vores rådgivere. En del af årsagen ligger nok også i VAs byggefunktion, hvor de tilsyneladende har alt for travlt med alt for mange opgaver. I nævnet diskuteres det meget, om VAs byggefunktion i fremtiden skal udføre byggeopgaver på Galgebakken. Biba Schwoon var enig i Jens' generelle fremstilling, men pointerede samtidig, at de enkelte sager er indbyrdes forskellige. Varmeanlæggets problemer med pumperne er blevet påtalt fra starten. Sagen er endt med et forlig, hvor Galgebakken må betale en del af udgifterne, men et forlig er langt det almindeligste i den type byggesager. Det man kan gå efter, er at få landet sagerne med et så fordelagtigt forlig som muligt. I ateliervindues-sagen foreligger der derimod ikke et rimeligt grundlag for at indgå forlig, fordi det, som modparten har lagt op til, er for dårligt, så sagen skal køre videre. Dette tager så til gengæld yderligere tid.

Simon Jensen havde det indtryk, at i hvert fald i IT-sagen mangler der nogen, som vil påtage sig ansvaret. Når der viser sig et problem, bliver ansvaret straks sendt i rundkreds mellem VA og de øvrige involverede. Ansvaret for opgaverne skulle have været præciseret allerede fra starten af projektet. Biba svarede, at IT-projektet er en særlig sag, fordi VA ikke havde nogen erfaring med den slags projekter forinden. Men de almindelige byggesager er alle igangsat på grundlag af kontrakter, hvor ansvaret er fastlagt. Men når der viser sig fejl i et byggeri, så er fordelingen af det økonomiske ansvar imidlertid meget afhængig af, hvornår fejlene bliver påvist, og det er her, der skal kæmpes. Benny Klausen mente, at hovedårsagen til de mange problemer ligger i, at Galgebakken blev opført som et byggeteknisk eksperiment, hvor man droppede al erfaring og traditionel byggeviden, og dette kæmper vi nu med på 30. år. Det er trods alt godt, at der er beboere, som i årevis bliver ved med at insistere på, at vi får, hvad vi har betalt for, som f.eks. i sagen om ateliervinduerne. Erik Holstein syntes ikke, at det var godt nok, at sagerne blev forfulgt gennem mange år. Gennem de 8 år han har boet på Galgebakken, har der været alt for meget, som ikke fungerede. Det er både for irriterende, for tidskrævende og for dyrt at skulle affinde sig med disse vilkår. F.eks. havde han været nødt til oprette et TDC-abonnement, fordi Galgebakkens netværk er for ustabilt til arbejdsbrug. Er vi som beboere for meget amatører, eller kan VA ikke varetage vores interesser ordentligt - eller hvad ? Karsten Hornecker mente, at løsningen lå i, at Galgebakken melder sig ud af VA og får nogle professionelle til at overtage administrationen.

3. Regnskabsmæssig gennemgang af bygningssalget til kommunen.
Margit Jensen pointerede, at hendes redegørelse drejede sig om en *regnskabsmæssig* gennemgang af bygningssalget og ikke om en vurdering af, hvorvidt resultatet indfrier de aftaler og forventninger, som lå til grund for salget. Dette aftale- og forhandlingsforløb foregik i øvrigt flere år inden, hun blev ansat som regnskabschef i VA.

*Sammenfatning af redegørelsen struktureret efter de år, hvor salgssagen var forløbet: *):*
År 2001: Institutionerne blev solgt den 1. oktober 2001. Da man laver Galgebakkens årsregnskab for 2001, bliver der ikke taget højde for, at lejeindtægten fra kommunen for 4. kvartal er bortfaldet med bygningssalget. Dette finder revisorerne dog er acceptabelt, idet der er en forventning om, at de bortfaldne indtægter modsvares af mindskede udgifter, så regnskabsteknisk set er udeladelsen ikke nogen 'stor fejl'.

I **år 2002** modtager VA pengene for salget fra kommunen, og *hele* beløbet på 7 mio. kr. anvendes til at afdrage på prioritetsgælden. Det var den første ting, som man ikke burde have gjort, fordi der ikke blev taget højde for, at kommunen skulle have sit indskud på 1/2 mio. kr. tilbage - i princippet på samme måde som beboere, der flytter, skal have deres indskud tilbage. Derfor har der siden **årsregnskabet for 2002** stået en bemærkning om, at der skal findes en løsning på denne halve mio. kr. Derudover havde man inden udarbejdelsen af **årsregnskabet for 2002** endnu ikke fået lavet refusionsopgørelsen med kommunen for ejendomsskatter, renter m.v. I regnskabet var det blot nævnt, at man forventede en refusion herfra, hvilket er en helt almindelig regnskabsmæssig fremgangsmåde.

I **år 2003** sker den næste større ting, som gjorde sagen overordentlig kompliceret. Efter at man havde afdraget på prioritetsgælden med 7 mio. kr., skulle Økonomistyrelsen foretage en re-beregning af rentetilskuddet. Resultatet af Økonomibestyrelsens re-beregning viste sig ved, at VA i begyndelsen af 2003 modtog et krav om tilbagebetaling af et beløb på 1,5 mio. kr. Dette beløb var større, end man havde forventet, og det var også større, end man var enig i, så sagen blev påklaget til Økonomistyrelsen. Der gik faktisk et helt år med at forhandle med Økonomistyrelsen om, hvor stort det 'rigtige' beløb skulle være, og det blev først afklaret medio juli 2004, hvor man fik de fleste af de opkrævede penge tilbage. Ved udarbejdelsen af **årsregnskabet for 2003** tages der ikke stilling til, hvor stor en del af de opkrævede penge, som man kan forvente at få tilbage, og endvidere er spørgsmålet om refusionsopgørelse med kommunen heller ikke afsluttet i 2003. Sagen bliver 'parkeret' i **årsregnskabet for 2003** som et aktiv, hvor den regnskabsmæssige afklaring må afvente udfaldet af forhandlingerne.

I **år 2004** kommer de fleste af de penge, som Økonomistyrelsen har opkrævet, tilbage. Men det er dog ikke hele rentesikringsbeløbet, som bliver tilbagebetalt. I **årsregnskabet for 2004** optræder udgiften på 490.000 kr. som en post under "korrektion vedrørende tidligere år" (konto 134, note 1: "Regulering af rentesikring", side 13 i beboermødematerialet). I **årsregnskabet for 2004** optræder endvidere en udgiftspost på 346.000 kr. (samme sted, note 2), som dels skyldes den manglende lejeindtægt for 4. kvartal 2001 på 288.000 kr. og dels en ekstra regning til advokaten på 58.000 kr. I **årsregnskabet for 2004** er den samlede virkning af bygningssalget en udgift på 836.843 kr. (konto 134, "Korrektioner vedrørende tidligere år i alt", side 8 i beboermødematerialet).

Margit Jensen afsluttede med, at selv om virkningen af bygningssalget indgår i årsregnskabet for 2004, foreligger det endelige økonomiske resultat endnu ikke, idet der udestår forhandlinger om forskellige godtgørelser med kommunen og med Landsbyggefonden (LBF). I punktform drejer det sig om:
1. Yderligere refusion fra kommunen vedr. renteindtægt. 2. Forhandlinger med LBF om en rimelig løsning på problemet med underfinansieringen på 531.715 kr. 3. Drøftelse med LBF om, hvordan situationen med uændret huslejebetaling efter bortfald af et gode (de gamle beboerlokaler) kan løses. 4. Fritagelse fra indbetaling til VAs dispositionsfond, alternativt evt. tilskud fra dispositionsfonden.

Som et sidste punkt 5 nævnte Margit Jensen en afklaring af et evt. internt mellemværende mellem Galgebakken og VA. Men gjorde opmærksom på, at strategien, og hendes opgave som regnskabschef, er først at få forhandlet de fire nævnte punkter på plads, så det endelige økonomiske resultat af salget kan afklares. Dette er en ganske omfattende opgave, og et endeligt resultat kan tidligst forventes at foreligge til budgetbeboermødet i september.

**) En række af de forhold, som der blev redegjort for - f.eks. vedrørende den såkaldte 5. termin, kommende afvikling af kapitaltilførselslån, omlægning af resterende lån - er ikke er medtaget i sammenfatningen af hensyn til referatets længde, og fordi de skønnes at være af mindre betydning for redegørelsen./ref.*

Beboermødet gav (med klapsalver) udtryk for tilfredshed med Margits Jensens redegørelse. Biba Schwoon tilsluttede sig den positive holdning til redegørelsen og det grundige og omfattende arbejde, som Margit Jensen havde udført til gavn for Galgebakken. Vedrørende det 5. punkt pointerede Biba, at Galgebakkens beboere ikke på nogen måde er i tvivl om forudsætningerne for salget. På beboermødet, hvor salget blev besluttet - og hvor både VAs daværende direktør Jan Weichardt og Albertslunds borgmester Finn Aaberg var til stede - lå det klart til grund for beslutningen, at Galgebakken kunne få et nyt lille beboerhus. Det Jan Weichardt satte op i den økonomiske model var, at der helt sikkert som minimum ville være 2,2 mio. kr. til rådighed for optagelse af et lån. På et senere tidspunkt meddelte Jan Weichardt tilmed skriftligt, at rådighedsbeløbet kunne forventes at nå helt op på 2,8 mio. kr. Biba tilsluttede sig i øvrigt strategien for den videre håndtering af sagen, som Margit Jensen havde skitseret.

Efter et par korte bemærkninger om beboeraktivitetskontoen (se ovf./ref.) blev det samlede årsregnskab godkendt med stort flertal.

Valg af medlemmer til beboernævnet (pkt. 9)

Beslutning om antal medlemmer og valg af formand (pkt.9a):
Det blev foreslået, at nævnet skulle bestå af 7 medlemmer og 4 suppleanter, og der fremkom ikke forslag om andet. Det blev besluttet at bibeholde kutymen: at lade det være op til det valgte nævn at afgøre valg af formand.

lg til beboernævnet (pkt.9 b)
På en overhead blev der fremlagt en liste med 7 kandidater fra det afgående nævn, som ønskede at genopstille. Der var ikke andre som ønskede at stille op. Dirigenten gennemgik listen og måtte konstatere, at der manglede et skriftligt tilsagn fra Jytte Jørgensen, som ikke var til stede. Beboermødet accepterede dog alligevel hendes opstilling.
Følgende blev valgt til beboernævnet: Jytte Jørgensen, Ken Møller, Birthe Y. Nielsen, Jens Ellesøe Olsen, Jytte Overgaard, Biba Schwoon og Annette Schrøder.
Valg af suppleanter (pkt. 9c):Vibe Baadh, Leif Neergaard, Erik Holstein og Harriet Tang blev valgt.

Valg af intern revisor (pkt. 10): Der var ingen, som ønskede at opstille til hvervet. Dirigenten oplyste, at funktionen i stedet må varetages af økonomiudvalget.

Valg til Albertslund Kommunes brugergruppe (pkt. 11): Poul Evald Hansen ønskede at genopstille, om end han gav udtryk for, at ønsket ikke var så hedt, at han ville stille sig hindrende i vejen, hvis der var andre interesserede. Birthe Y. Nielsen genopstillede som suppleant. Begge blev genvalgt.

Indkomne forslag (pkt. 12): Der var ikke indkommet forslag.

As kommende generalforsamling, 11. maj 2005 (pkt. 13): Biba Schwoon orienterede bl.a. om, at der ville blive fremlagt et forslag om fri råderet.

Eventuelt (pkt. 14): Der blev spurgt til og orienteret om: Parkering af trailere på p-pladserne. Vask af affaldscontainere. Flagstangen og flag-lav. P-pladsbetaling fra institutionerne. Skaterbane. Kommende pumpestation for vandforsyningen. Revision af Tv-pakkerne.

13. juni 2005

Dirigent:
Anita Sørensen

Referent:
Sten Hansen

mappe

BEBOERNÆVNET,
Galgebakken

Galgebakken Øster 1-2
TLF. 43 64 15 02

Indkaldelse og dagsorden til::

Ekstraordinært beboermøde om:

Ny netværksudbyder

tirsdag den 7. juni 2005 kl. 19^{30} i Beboerhuset

Forslag til dagsorden:

1) Valg af dirigenter
2) Valg af referent
3) Godkendelse af forretningsorden og dagsorden
4) Godkendelse af referat fra regnskabsbeboermøde 18/4.05
(se GB Posten nr. 300, juni 2005)

5) Oplæg til valg af ny udbyder
Gennemgang af:
- Internet
- Telefoni
- Tv-pakker

6) Beboermødet beslutter, at ComX skal være udbyder af tv/radio, telefoni og Internet til Galgebakken.
Samtidig opsiges aftale med GroupNetworks og Jansson.

7) Eventuelt

Efter vedtægterne er der adgangskontrol ved beboermødet, hvor hver husstand får udleveret 2 stemmesedler. Husk derfor legitimation. Adgangsberettiget til beboermødet er kun boligtagere (dvs. beboere, der har huslejekontrakt med VA), ægtefæller og hermed ligestillede.

(indkaldelsen er husstandsomdelt den 24. maj 2005)

Navn
Adresse
Postnr./by

Få dine bredbåndstjenester fra ComX til priser helt uden for konkurrence

- udfyld din aftaleformular og returner den til os

Galgebakken har valgt en ny bredbåndsløsning, hvor ComX leverer tjenesterne telefoni, internet og tv til foreningens beboere via fiber. Du har nu mulighed for at vælge, hvilke ComX bredbåndstjenester du ønsker at abonnere på. Det gør du ved hjælp af din aftaleformular, som vi sender til dig her.

Vi sender desuden en oversigt over vores tv-pakker, internetabonnementer, kanalfrekvenser, tidsplan samt en fuldmagt du skal bruge, hvis du vælger telefonabonnement og ønsker at få dit nuværende telefonnummer overflyttet til ComX. Hvis du har spørgsmål i forbindelse med din aftaleformular, kan du kontakte vores kundeservice.

Sådan gør du
Vi beder dig udfylde og returnere den sidste side af formularen i vedlagte svarkuvert - også selvom du ikke ønsker at abonnere på vores tjenester. Det sikrer, at vi får registreret din forening bedst muligt i vores system, og gør det nemt for dig, hvis du på et tidspunkt skulle ønske at blive kunde hos os.
Det er vigtigt, at aftaleformularen bliver udfyldt korrekt, og at den bliver underskrevet af den person, som står/skal stå juridisk for telefoni, internet og tv.

Servicegebyr
Som det fremgår af aftaleformularen, er der et obligatorisk månedligt servicegebyr forbundet med at abonnere på telefoni, internet og TV. Ifølge aftalen mellem din forening og ComX er det månedlige servicegebyr fordelt på følgende priser:

Servicegebyr	kr. 18,- pr. md.

Husk at returnere aftaleformularen så den senest er os i hænde:

Fredag den xx. xxxx 2005

Med venlig hilsen

ComX Networks A/S

Kundeservice ComX
Telefon 70 22 22 29
E-mail kundeservice@comx.dk

Læs mere på www.comx.dk

Her kan du hente vores nyeste brochure og læse mere om ComX og vores TriplePlay® løsning

ComX NETWORKS

Til beboermøde på Galgebakken den 7. juni 2005

Aftaleformular | returneres

Telefoni

☐ **Ja tak, jeg vil gerne have telefoni fra ComX**
Det koster kr. 35,- pr. måned i abonnement.

☐ **Nej tak, jeg ønsker ikke telefoni fra ComX**

Hvis ja, sæt kryds

☐ **Ja tak, jeg ønsker gratis at flytte mit nuværende telefonabonnement over til ComX**

Vælger du at flytte dit telefonabonnement fra din nuværende teleudbyder og over til ComX, skal du udfylde den medsendte fuldmagt. Så sørger vi for, at dit nuværende telefonnummer bliver flyttet over i vores net.

Vi sender dig et brev med datoen for overflytningen til ComX.

☐ **Ja tak, jeg ønsker gratis at oprette et telefonabonnement hos ComX (jeg har ikke et telefonabonnement i forvejen)**

Vælger du at oprette et telefonabonnement hos ComX uden at have et telefonabonnement i forvejen, så kontakter vi dig angående dit nye telefonnummer.

☐ **Ja tak, jeg ønsker hemmeligt nummer (gratis oprettelse)**

☐ **Ja tak, jeg ønsker gratis at blive optaget i telefonbogen (Navnebogen fra TDC)**

ComX Networks A/S Naverland 31 2600 Glostrup **Telefon** +45 70 257 474 **www.comx.dk**
Kundeservice +45 70 222 229 **kundeservice**@comx.dk

Til beboermøde på Galgebakken den 7. juni 2005

side 5

ComX NETWORKS

fuldmagt | operatørskifte & nummerportering

udfyldes med blokbogstaver

Fornavn _____

Efternavn _____

Adresse _____

Postnummer _____ By _____

Telefon _____

Boligforeningens navn _____

Fuldmagt til overtagelse af abonnement

Jeg giver hermed ComX Networks A/S fuldmagt til at overtage alle forhold vedrørende mit fastnet telefonabonnement, således at ComX Networks A/S fra den aftalte dato leverer fastnettelefoni til min bolig på ovenstående adresse.

Fuldmagt vedrørende nummerportering

Jeg har følgende telefonnummer_____
som jeg hermed giver ComX Networks A/S fuldmagt til at overtage og flytte over til ComX Networks A/S telenet.

For at vi kan flytte dit nummer fra dit nuværende teleselskab over til ComX Networks A/S, har vi brug for at vide, hvilket selskab du har dit nuværende abonnement hos. Vi har også brug for dit konto-/kontraktnummer (som står på din faktura) for at kunne flytte dit abonnement:

Jeg har mit nuværende abonnement hos _____

Konto-/kontraktnummer _____

Jeg bekræfter, at jeg disponerer over ovenstående telefonnummer, og giver ComX Networks A/S fuldmagt til at flytte mit telefonnummer over til ComX Networks A/S telenet, således at jeg beholder mit nuværende telefonnummer.

I forbindelse med nummerflytning opsiger jeg alle tjenester og abonnementer, der er tilknyttet nummeret.
Kundens accept

Dato _____ Underskrift _____

ComX Networks A/S Naverland 31 2600 Glostrup **Telefon** +45 70 257 474 **www.comx.dk**
Kundeservice +45 70 222 229 **kundeservice**@comx.dk

ComX NETWORKS

Aftaleformular | bredbånd fra ComX

ComX er kommunikation uden grænser

ComX Networks A/S er en nyskabende virksomhed, der udvikler og leverer fiberbaserede bredbåndsløsninger. Vores kunder er i dag beboere i alle typer bolig- og grundejerforeninger.

ComX er historien om en virksomhed, der siden 2002 har været i kraftig vækst. Både på kunde- og medarbejdersiden. Vi tæller i dag mere end 200 ansatte. Virksomheden har udviklet sig fra at bygge på unik idé - og konceptudvikling til at bygge på et solidt og vidt udbredt netværk af kunder og fiberkabler.

Få TriplePlay® fra ComX og abonnementer helt uden oprettelsesgebyr

Med TriplePlay® fra ComX får du telefoni, internet og tv. Vores bredbåndsløsning er så fleksibel, at du selv kan vælge imellem de forskellige tjenester. Dem kan du læse om her, inden du sætter kryds på den del af formularen, som du returnerer til ComX.

Hos ComX er der ikke noget oprettelsesgebyr på vores tjenesteabonnementer. Men du kan se de enkelte abonnementspriser og tv-pakke priser her eller på vedlagte oversigt over tv-kanaler og internetabonnementer. Alle angivne priser er inkl. moms.

Vil du vide mere kan du altid hente vores nye brochure på www.comx.dk hvor du også finder mere information om de tjenester, vi tilbyder dig.

Flyt dit telefonabonnement til ComX og få telefoni til grænseoverskridende lave priser

Abonnement og tjenester
Hos ComX betaler du kun kr. 35,- om måneden i abonnement.
Abonnementsprisen er inklusiv ekstratjenester som

:: Nummervisning
:: Banke på
:: Viderestilling
:: Telefonsvarer
:: Vækning

ComX Networks A/S Naverland 31 2600 Glostrup **Telefon** +45 70 257 474 **www.comx.dk**
Kundeservice +45 70 222 229 **kundeservice**@comx.dk

ComX NETWORKS

Backup facilitet

Med backup faciliteten får du en applikation, som gør det muligt for dig selv at administrere, hvilke filer du ønsker backup på. Med personlige brugerdata kan du nemt og sikkert gemme en backup af dine filer på vores server. Dine personlige brugerdata er krypteret, så det kun er dig, der har adgang til filerne.

Hvis du vælger internet fra ComX

:: Du skal huske selv at opsige dit nuværende internetabonnement, hvis du vælger at skifte over til ComX.

:: Der er 6 måneders binding på et internetabonnement fra ComX ligesom på vores øvrige tjenester.

:: Det er gratis at skifte fra et internetabonnement til et andet.

Oplev tv med den ultimative valgfrihed

Med tv fra ComX har du valgfriheden til at se de tv-kanaler, du bedst kan lide. Du kan vælge imellem helt op til 5 forskellige tv-pakker på vores analoge tv-platform, hvor du får tv, helt som du kender det. Uanset hvilken tv-pakke du vælger, får du desuden adgang til 15 forskellige radiokanaler. Se vedlagte liste over tv-kanaler for tv-pakker, priser og radiokanaler.

IP tv fra ComX

Du kan også få digitalt tv med vores IP-tv platform. Der har du blandt andet adgang til en række forskellige sprogpakker og internationale tv-kanaler. Du kan blandt andet vælge imellem tyske, franske, italienske, spanske, tyrkiske, arabiske og polske sprogpakker. Det eneste du behøver, er en SetTop box.

ComX Networks A/S Naverland 31 2600 Glostrup **Telefon** +45 70 257 474 **www.comx.dk**
Kundeservice +45 70 222 229 **kundeservice**@comx.dk

ComX NETWORKS

Flere oplevelser med SetTop boxen

Med SetTop boxen får du adgang til flere kanaler og pakker. Du kan købe, leje eller lease SetTop boxen hos ComX.

Priser (inkl. moms)

Køb	kr. i alt	1800,-
Leje	kr. pr. md.	69,-
Leasing	kr. pr. md. 2 år	99,-

Vil du vide mere om de forskellige sprogpakker eller om alle dine muligheder med SetTop boxen, så sæt kryds på formularens sidste side. Så sender vi dig mere information.

Hvis du vælger tv fra ComX

:: Hvis du bestiller dit tv-abonnement senere end 30 dage fra den dag, hvor du returnerer denne aftaleformular til ComX, koster det kr. 370,- og din bestilling bliver udført inden for 5 dage.

Ønsker du din bestilling udført allerede inden for 24 timer koster det kr. 150,- ekstra.

:: Der er 6 måneders binding på et tv-abonnement fra ComX ligesom på vores øvrige tjenester.

:: Hvis du ønsker at skifte tv-pakke koster det 370 kroner i gebyr for udskiftningen af filteret. Se desuden under punktet Spørgsmål og svar på bagsiden.

Servicegebyr

Hvis du vælger at abonnere på telefoni og/eller internet fra ComX, skal du betale et obligatorisk servicegebyr hver måned. Beløbet du vil blive opkrævet, hvis du vælger telefoni og/eller internet fra ComX, fremgår af det medfølgende brev.

Servicegebyret dækker service og vedligeholdelse af dit og foreningens nye anlæg. Og sikrer dig høj kvalitet og sikkerhed i forhold til både det tekniske udstyr og dine bredbåndstjenester.

ComX Networks A/S Naverland 31 2600 Glostrup **Telefon** +45 70 257 474 **www.comx.dk**
Kundeservice +45 70 222 229 **kundeservice**@comx.dk

Bilag 3 - Oversigt på telefoni

Telefoni

Ved oprettelse af et telefon abonnement er det muligt, at overføre eksisterende telefonnummer, eller få oprettet et nyt. Begge mulighederne er gratis. Endvidere er der i abonnementet inkluderet en række services såsom; viderestilling, vis nummer, vækning, banke på, osv. Vores minutpriser er nogle af landets billigste og koster for nationale samtaler 16 øre pr. minut og 8 øre pr. minut efter kl. 19:30 samt hele søndagen. Opkaldstaksten og trafikken mellem beboere er gratis. Inkluderet i abonnementet er også alle logning af data, i henhold til kommende terrorpakke samt retningslinier fra PET. Opkaldstakst er 22 øre pr. opkald ved besvaret.

Følgende funktionaliteter er indeholdt i abonnementsprisen: kr. 35,-

- Nummervisning
- Banke på
- Viderestilling
- Vækning
- Telefonsvarer + voice to e-mail

Nummerportering og Serviceorganisation

1. juli 2001 blev det vedtaget af Telestyrelsen, at man kan beholde sit gamle telefonnummer, når man ønsker at skifte teleoperatør. Hos ComX Networks koster denne service ikke noget. En overførsel af et telefonnummer er betinget af, at abonnementet hos abonnentens nuværende teleselskab opsiges, og at det er restancefrit.

Når et telefonnummer er overført til et ComX Networks abonnement, vil det fungere på lige fod med andre operatørers numre, og man er på ingen måde ringere stillet, fordi man har overført sit telefonnummer til ComX Networks. Nummerportering udføres normalt indenfor 3 uger.

Trafikpriser

Takstoversigt 2. kvartal 2004

Minuttakster Mandag - Lørdag kl. 08.00 - 19.30		Minuttakster Mandag - Lørdag kl. 19.30 - 08.00 samt søndage			Opkaldstakst
Fastnet hele Danmark	0,16	Fastnet hele Danmark	0,08	Kr.	0,22
Opkald til mobil	1,60	Opkald til mobil	0,85	Kr.	0,22
Opkald til 72xxxxxx	0,22	Opkald til 72xxxxxx	0,11	Kr.	0,22
Opkald til 70xxxxxx	0,22	Opkald til 70xxxxxx	0,11	Kr.	0,22
Opkald til 901xxxxx	2,00	Opkald til 901xxxxx	2,00	Kr.	0,22
Opkald til 9050xxxx	5,00	Opkald til 9050xxxx	5,00	Kr.	0,22
Opkald til 9056xxxx	150,00	Opkald til 9056xxxx	150,00	Kr.	0,22
Opkald til 80xxxxxx	0,00	Opkald til 80xxxxxx	0,00	Kr.	0,22
Opkald til lokal nummer	Gratis	Opkald til lokal nummer	Gratis	Kr.	Gratis

På grund af svingende trafikpriser henvises altid til ComX Networks website for opdaterede priser på både indland og udland.
https://www.comxnet.dk/help/udlandstelefoni.pdf

Bilag 4 - Oversigt og priser på tjenester(pr. bruger):

Telefoni	Månedlig pris
- Telefonabonnement	35,-
- Telefonsvarer	Inkl.
- Viderestilling	Inkl.
- Vis nummer	Inkl.
- Vækning	Inkl.
- Banke på	Inkl.
- Brugervenlig web-klient	Inkl.
- Oprettelse af nyt nummer	Gratis
- Portering af nummer	Gratis
- Flytning internt	250,-
- Optagelse i telefonbøger	Gratis
Internet	**Månedlig pris**
- Standardbruger	49,-
- Superbruger Bronze	110,-
- Superbruger Sølv	189,-
- Superbruger Guld	299,-
- Flytning internt	250,-
- Firewall, Virusscanner, Backup med 10 MB plads.	20,-
- Ekstra backup plads pr. 25 MB	10,-
Overvågning og drift	**Månedlig pris**
- 24 timers overvågning	18,-
- Drift af netværket	Inkl.
- Alle lovpligtige logninger PET/Terrorpakke	Inkl.
TV	**Månedlig pris**
- Overvågning, drift og service	Inkl.
- Pakke 1 med 12 kanaler	39,-
- Pakke 2 med 16 kanaler	93,-
- Pakke 3 med 21 kanaler	119,-
- Pakke 4 med 30 kanaler	150,-
- Pakke 5 med 38 kanaler	180,-

- ***Support og drift er obligatorisk, såfremt der abonneres på telefoni, internet eller tv.***
- ***Ved fraflytning sættes tv og telefoni tilbage til standard (udføres 2 gange pr. md.) Prisen er kr. 275,- inkl.moms.***
- ***Firewall, lokal virusscanner og remote Backup med 10 MB. Kunden får løbende opdateret firewall og virusscanner via netværket. Kunden har også mulighed for at***

Bilag 2 - Oversigt på Internet abonnementer

Garanteret båndbredde pr. bruger	Pris	Standard abonnement	Superbruger Bronze	Superbruger Sølv	Superbruger Guld
Flat rate 512/512 Kbit/s	49 kr.	X			
Flat rate 2/2 Mbit/s	110 kr.		X		
Flat rate 6/6 Mbit/s	189 kr.			X	
Flat rate 10/10 Mbit/s	299 kr.				X
5 e-mail adresser (POP3)		X			
10 e-mail adresser (POP3)			X	X	X
Virusscanner og Spamfilter			X	X	X
Webmail		X	X	X	X
Egen hjemmeside via CMS		X	X	X	X
Firewall		X			
Udvidet Firewall			X	X	X
1 fast IP-adresse		X			
2 faste IP-adresser			X		
3 faste IP-adresser				X	X
25 Mb plads på server			X		
50 Mb plads på server				X	X
Backup facilitet samt 100 Mb plads på server					X

mappe

Referat OH-kopi
KOPI AF OVERHEADS FREMVIST PÅ
BEBOERMØDET d. 7/6.05 om ny IT-udbyder

Ændringsforslag til beboermødet d. 7.6.2005

På baggrund af artikel i Børsen mandag d. 6.6. om politianmeldelse mod ComX, er der opstået tvivl om ComX kan levere TV-pakker som tilbudt til Galgebakken.

Nævnet foreslår at beboermødet bemyndiger Nævn og Drift til at forhandle med ComX og eventuelt afslutte forhandlinger, på Galgebakkens vegne, indenfor rammerne af det udsendte materiale til dette Beboermøde.

Nævnet på Galgebakken

04

Albertslund, 7. juni 2005

ComX udsat for urigtige påstande fra Viasat

Kære kunde og samarbejdspartner

I mandagens udgave af Dagbladet Børsen beskyldes ComX af Viasat for piratvirksomhed og trues med politianmeldelse og fogedforbud.

Vi er stærkt chokerede over beskyldningerne. Vi driver naturligvis ikke piratvirksomhed. Det har vi ingen interesse i. Vi har kraftig medvind og er på kort tid blevet Danmarks største og hurtigst voksende bredbåndsleverandør, fordi vi kan tilbyde kunderne ét af markedets bedste produkter.

Vi må på det kraftigste tilbagevise Viasats påstand - også direkte overfor vores kunder og samarbejdspartnere. Derfor dette brev.

Vi synes, at vi viser stor vilje til at få bragt alle forhold på plads. Desværre må vi konstatere, at det unægtelig virker som om, der er kræfter der frygter konkurrence til gavn for forbrugerne.

Det er korrekt, at vi - som Børsen skrev mandag - har brugt ét kort på vores hovedinstallation til at trække Viasats signal ned til tusindvis af kunder. Det skyldes helt logisk, at vi rent teknisk kun kan bruge ét kort ad gangen. Det har Viasat været fuldt ud klar over.

Det er også korrekt, at der ikke eksisterer en formel aftale mellem ComX og Viasat endnu. Det er derfor ComX har forhandlet ihærdigt og direkte med Viasat gennem 18 måneder. Og med netop den begrundelse har Viasat afvist vores gentagne forsøg på at få udleveret kontrakter, så vi kunne få mange nye kunder registreret. Og uden kontrakterne på plads, har vi jo ikke kunnet få en regning fra Viasat, og dermed har vi ikke kunnet betale. Vi har på trods af dette allerede valgt at sende Viasat et stort acontobeløb som foreløbig betaling, alene for at et udestående ikke skal stå i vejen for videre forhandling.

Vi er meget kede af, at det vi har betragtet som et internt forhandlingsforløb af Viasat hænges ud for åbent tæppe i pressen. Det skaber naturligvis stor utryghed hos vores kunder. Vi vil derfor gerne understrege, at vi netop nu sætter alt ind på, at nå en hurtig forhandlingsløsning, så vores kunder ikke bliver gidsler i sagen.

Viasat modtager derfor i dag en invitation fra os til et sidste forsøg på forhandling. Og hvis det ikke lykkes at nå en aftale, så vil vi gå til konkurrencemyndighederne med påstand om, at ComX bliver fortrængt fra markedet, fordi Viasat ikke vil levere til os.

Vi vender tilbage, så snart der er afgørende nyt i sagen.

Med venlig hilsen

Dennis Rohde
Adm. direktør i ComX

OH-kopi

Bredbåndsfirma meldt til politiet

ERHVERV: Bredbåndsselskabet ComX bliver i dag meldt til politiet af selskabet bag TV3, der mener at ComX driver piratvirksomhed.

Af Jussi Hermansen mandag 6. juni 2005 , 10:30

Viasat, der blandt andet står bag TV3, har meldt bredbåndsfirmaet ComX til politiet. Viasat mener, at ComX driver piratvirksomhed.

Der er to elementer i Viasats anklage mod ComX. Dels har ComX markedsført Viasat-kanaler, uden at have en aftale med Viasat, og dels har ComX, udsendt Viasats kanaler til flere husstande end det betalte for.

»De har taget parabolkortet fra en lille antenneforening, hvor de betaler for godt en snes husstande. Og det kort har de så sat ind i deres egen hovedstation og sender ud til over 2000 husstande. Og her taler vi altså om en professionel virksomhed, der gerne vil være førende inden for levering af IP-telefoni, tv og bredbånd,« siger Viasat-direktør Kim Poder til Børsen.

Viasats nærmeste konkurrent Canal Digital har også indledt en undersøgelse af bredbåndsfirmaet, der holder til i Albertslund i København vestegn.

Canal Digital ønsker dog endnu ikke at kommentere sagen over for Børsen.

Kristian Nielsen vel. OH-KOPI

Fra: Kristian Nielsen
Sendt: 7. juni 2005 16:45
Til: 'jens.ellesoe@get2net.dk'
Cc: Carlo Lazar; Carsten Pedersen
Emne: Viasat Kanaler

Hej Jens,
Ifølge aftale med Carsten Pedersen skal jeg hermed bekræfte at Galgebakken ikke vil få yderligere omkostninger vedr. modtagelsen af Viasats kanaler såfremt i vælger at indgå en aftale med ComX. Vi må dog tage det forbehold, at selve den tekniske leverance af programmet KAN blive via lokalt opsat parabol og modtager og via en kontrakt mellem Viasat og Galgebakken med faktureringsadresse til ComX. Dette er ikke den ideelle løsning og skal kun ses som en nødløsning såfremt vores forhandlinger med Viasat ikke fører til noget positivt resultat.

Jeg håber således, at have bidraget til at I kan tage punktet op på denne aftens møde og jeg står naturligvis til rådighed med yderligere information.

Med venlig hilsen

Kristian Nielsen

Kristian Nielsen

Content Manager

ComX Networks A/S
Herstedvang 8
DK-2620 Albertslund
Denmark

Phone: +45 70 25 74 74

Direct: +45 32 87 73 74
Fax: +45 70 25 73 74
Web: www.comx.dk

Kristian Nielsen
Mobile: + 45 31 22 55 74
E-mail: kni@comx.dk

EKSTRA -OH-

SAMMENLIGNING AF PRISER PÅ INTERNET

GroupNetworks			ComX		
Priserne inkluderer	**Båndbredde**	**kr/md**	**kr/md**	**Båndbredde**	**Priserne inkluderer**
Fælles for alle GN abonnement-typer		ADSL	**49,-**	**512/512 Kbit/s**	5x e-mail, Webmail, Hjemmeside via CMS,Firewall, 1x IP.
Mail/web abonnement: 10x e-mail konti med 10x alias pr. mail-konto 100Mb serverplads m. adresse på udvalgte domæner Virusbeskyttelse Webmail Egen administration af mail opsætning via kundeside Automatisk videresendelse af mails Automatisk svar på e-mails Autosvar Hjemmeside, 20Mb (kun privatbrug)	**1024/1024 Kbit/s**	**69,-**			
	3/3 Mbit/s	**129,-**	**110,-**	**2/2 Mbit/s**	10x e-mail, Virusscan og spamfilter, Webmail, Hjemmeside via CMS, udvidet Firewall, 2x IP, 25Mb plads på server
	6/6 Mbit/s	**169,-**	**189,-**	**6/6 Mbit/s**	10x e-mail, Virusscan og spamfilter, Webmail, Hjemmeside via CMS, udvidet Firewall, 3x IP 50Mb plads på server
			299,-	**10/10 Mbit/s**	10x e-mail, Virusscan og spamfilter, Webmail, Hjemmeside via CMS, udvidet Firewall, 3x IP 50Mb plads på server, Backup med 100Mb
Oprettelsesafgift ved opstart	**kr**	**75,-**			
Senere oprettelse	**kr**	**250,-**	**250,-**	**kr**	**Flytning internt på GB**
Oprettelse af IP adresse	**kr**	**250,-**			
Abonnement for IP adresse pr. måned	**kr/md**	**10,-**			
Opgradering af forbindelse samt etablering af udstyr for båndbreddestyring	**kr excl.moms Engangsydelse**	**50.000,-**			

EKSTRA OH

SAMMENLIGNING AF PRISER PÅ TELEFONI

Telefoni		ComX	GN	
Abonnement	kr/md	35,-	35,-	
Opkald til fastnet	kr/min	0,16 / 0,08	0,18 / 0,09	
Opkald til Mobil	kr/min	1,60 / 0,85	1,70 / 0,85	
Opkalds takst	kr/opkald	0,22	0,25	Beregnes når forbindelse etableres
Oprettelse/flytning	kr	250,-	375	

(Referent) ORG.
KOPIERET i CA. 15 expl. til Kristian Olesen.
omdelt på behovsmødet d. 7/6-05 af Kristian
til interessede. SH.

Aftale om levering af Transmissionskredsløb

mellem

ComX Networks A/S
Naverland 31, 2 sal
2600 Glostrup

og

Galgebakken VA Afd. 9
2620 Albertslund

(I det følgende kaldet kunden)

mappe
0/26.

Aftale om levering af Transmissionskredsløb

mellem

ComX Networks A/S
Naverland 31, 2 sal
2600 Glostrup

og

Galgebakken VA Afd. 9
2620 Albertslund

(I det følgende kaldet kunden)

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. GENERELT 3
2. DEFINITIONER 3
3. KUNDENS TILSLUTNING M.V. 3
4. EXITAFTALE 4
5. EJENDOMSFORHOLD 5
6. OPPETIDER, SERVICE OG FEJLRETNING 5
7. FORTROLIGHED 5
8. FORCE MAJEURE 5
9. IKRÆFTTRÆDELSE OG OPSIGELSE 5
10. TVISTER 6
11. INSTALLATIONSADRESSER 6
12. BETALINGSBETINGELSER 6
13. UNDERSKRIFT 6

1. GENERELT

Følgende aftale er indgået mellem ComX Networks og kunden, for levering af transmissionskredsløb via fiberaccess.

---

2. DEFINITIONER

Med mindre andet fremgår af denne aftale, eller en aftale om levering af transmissionskredsløb, skal de nedenfor anførte definitioner være gældende:

---

3. KUNDENS TILSLUTNING M.V.

Tilslutning mellem ComX Networks og kundens netværk finder sted på kundens adresse, som anført under pkt. 11. Nedenstående trunks leveres som standard.

Forbindelser:

Hovedkredsløb Antal lejligheder	Fiber 1/1 Gb. ca. 750
Leverance trunk 1	2 stk. ISDN 30/E1 (afleveres i 1 x RJ 45 snitflade)
Leverance trunk 2	IP-Internet (afleveres i Singlemode SC snitflade) (Transceiver i kundeudstyr skal være 1000LX 10 km)
Leverance trunk 3	Analog TV
Etableringsomkostninger	kr. 0,- Ved tilslutning til alle tre comx tjenester (normalpris kr. 75.000,- ekskl. moms).
Hardwareomkostninger	kr. 60.000,- inkl. Moms. I denne forbindelse opsættes der en mediekonverter og en hovedswitch. ComX forestår konfigurering af switche, fiberterminering og leverer til slut en test rapport over TV.
Forbehold	Vi tager forbehold for at nettet er fuldt funktionsdygtigt, og lever op til EN Standard.
Oprettelse af IP filtering	kr. 0,- (normalpris kr. 22.000,- ekskl. moms)
Levering	Den endelige tidsplan kan først fastlægges, når der foreligger en underskrevet kontrakt af samtlige involverede parter
Særlige Tjenester	4/4 Mbit/s 1Gb trafik kr. 49 (1Gb kan tilkøbes for kr. 20) 10/10 Mbit/s 1Gb trafik kr. 99 (2Gb kan tilkøbes for kr. 39) Gratis telefoni mellem alle VA afdelinger, som er på ComX.
Månedlig leje af kredsløbet Ved minimum 50 tilslutninger.	Gratis
Bindingsperiode	36 måneder

Prisen indeholder:

- Komplet leverance af ovenstående tjenester.
- Indkøring og justering af transmissionssnitflader.
- Intern gravning hos kunden således at kredsløbet afleveres på adressen jfr. Pkt. 11.

IP filtering omfatter følgende tjenester:

- DHCP / DHCP RELAY
- Distribution og rutning af offentlige faste ip adresser
- Trafikovervågning og styring af pear to pear sessions
- Global båndbrede styring og begrænsning på vlan eller subnet niveau
- Firewall mod offentligt net

Med ovenstående trunk leverancer har den enkelte bolig mulighed for at abonnere på tjenester i henhold til vedlagte bilag.

•	Bilag 1	Tv og Radio
•	Bilag 2	Internet
•	Bilag 3	Telefoni
•	Bilag 4	Priser på tjenester
•	Bilag 5	Hotline og service
•	Bilag 6	Afregning og servicevedlag

---

4. EXITAFTALE

Levering af transmissionskredsløb via fiber forbindelse er en del af den samlede bredbåndsløsning til kunden. ComX Networks har eneret på levering af tjenester til kunden som helhed. Kunden har dog ret til frit at transmittere data i det interne netværk, så længe dette ikke forstyrrer resten af systemet. Eneretten løber fra overtagelsesdagen/etableringstidspunktet og 36 måneder frem. Såfremt kunden ønsker at ophæve aftalen inden udgangen af de 36 måneder, betales et gebyr i henhold til nedenstående tabel. Nedenstående periode regnes fra overtagelsesdagen/etableringstidspunktet.

Kunden kan i tilfælde, hvor ComX Networks ikke er i stand til at levere en ønsket tjeneste, få denne leveret fra alternativ leverandør. Kunden skal forinden forespørge ComX Networks om levering af tjenesten, og såfremt denne ikke kan leveres inden for 60 arbejdsdage, er kunden berettiget til at vælge en alternativ leverandør. Den nye leverandør må kun tilbyde tjenester, som ComX Networks på det pågældende tidspunkt ikke er i stand til at levere. ComX Networks skal så vidt muligt tilbyde leverandøren acces til almindelige markedsvilkår.

Exitaftale

Exit mellem	1.-3. måned	165.000 kr.
Exit mellem	4.-6. måned	151.250 kr.
Exit mellem	7.-9. måned	137.500 kr.
Exit mellem	10.-12. måned	123.750 kr.
Exit mellem	13.-15. måned	110.000 kr.
Exit mellem	16.-18. måned	96.250 kr.
Exit mellem	19.-21. måned	82.500 kr.
Exit mellem	22.-24. måned	68.750 kr.
Exit mellem	25.-27. måned	55.000 kr.
Exit mellem	28.-30. måned	41.250 kr.
Exit mellem	31.-33. måned	27.500 kr.
Exit mellem	34.-36. måned	13.750 kr.

5. EJENDOMSFORHOLD

ComX Networks stiller i forbindelse med levering af tjenester, transmissionskredsløb til rådighed. Kredsløbet, herunder fiber og andet termmineringsudstyr, er ComX Networks ejendom. Dette gælder også, hvor kunden opsiger aftalen før tid og betaler exitgebyr i henhold til pkt. 4.

Opsiges leveringsaftalen med ComX Networks jfr. exitaftalen eller på almindelig vis stilles fiberkredsløbet til rådighed for andre operatører i markedet. Den nye operatør har mulighed for at leje sig ind på kredsløbet og afhængigt båndbredden variere prisen som i øvrigt er tilpasset almindelige marked og dets vilkår.

6. OPPETIDER, SERVICE OG FEJLRETNING

ComX Networks netværk er designet således, at der tilstræbes en oppetid på 99,96%. Herudover har ComX Networks etableret et beredskab med henblik på fejlretning af forbindelser. I beredskabet indgår, at fejlretning af alle fiberforbindelser med en kapacitet større end 2 Mbit/s, påbegyndes i hele landet inden for 3 timer (24/7/365), efter afgivelse af fejlmelding til ComX Networks. Fejlretningen fortsætter indtil fejlen er udbedret.

ComX Networks forbeholder sig ret til at ændre linkkonfigurationen, transmissionsveje, samt tilkoble nye kunder, under forudsætning af, at det ikke berører kundens dataaccess længerevarende. Længerevarende betyder for kunden, mere end 10 sammenhængende minutter ikke har transmission. Planlagt arbejde på transmissionskredsløbet, som måtte have påvirkning for kundens dataccess, skal adviseres med mindst 14 dages varsel. Endvidere kan ComX Networks efter installationen, vælge at kombinere forbindelsen med flere fiberaccess punkter f.eks. i forbindelse med udbygning af nettet og/eller opretholdelse af sikkerhed og redundans.

Svartid og pakketab:

Fiber	Pakketab <0,1%	Svartid <10ms

7. FORTROLIGHED

ComX Networks og kunden indestår for, at fortrolige oplysninger, som modtages i forbindelse med nærværende aftale, behandles med den fornødne grad af fortrolighed, og således ikke videregives internt eller eksternt i strid med gældende lovgivning.

8. FORCE MAJEURE

Ingen af parterne hæfter for misligholdelse af sine forpligtelser i henhold til nærværende aftale, herunder mangler eller forsinkelser, hvis misligholdelsen skyldes forhold, som parten ikke selv er herre over, F.eks.:

Vejrlig der forhindrer opsætning eller anden installation. Forhold hos en underleverandør der medfører udeblivelse af produkter i det omfang produkterne ikke kan skaffes fra anden leverandør. Ændring af lovgivning eller praksis på relevante områder, der forsinker eller hindre vedligeholdelsen af systemet.

Manglende godkendelse eller tilladelse fra myndigheder, såfremt ComX Networks kan dokumentere, at der er ansøgt om godkendelse eller tilladelse, og at forsinkelsen ikke beror på forhold, myndigheden har pålagt at afklare fx. fremskaffelse af dokumentation.

Så snart en af parterne bliver opmærksom på mulige forhold, der kan betegnes som force majeure, påhviler det denne part omgående at underrette den anden part.

9. IKRÆFTTRÆDELSE OG OPSIGELSE

Aftalen træder i kraft ved parternes underskrift af aftalen. Kundens senere bestillinger er gældende fra den aftalte leveringsdato.

Aftale om levering af en fiber forbindelse samt TriplePlay tjenester: Aftalen er fra Leverandørens side uopsigelig de første 12 måneder. Herefter kan den opsiges med et skriftligt varsel på minimum 12 måneder, med virkning fra udgangen af en kalendermåned.

Fra kundens side kan aftalen opsiges med 3 måneders varsel med virkning fra udgangen af en kalendermåned, idet der dog betales et gebyr jf. pkt. 4, såfremt kunden opsiger aftalen til ophør inden for de første 36 måneder.

10. TVISTER

Retsforholdet ifølge nærværende kontrakt og dennes fortolkning afgøres efter dansk ret.

Såfremt der opstår en uoverensstemmelse mellem parterne i forbindelse med nærværende kontrakt, er hver af parterne berettiget til at kræve uoverensstemmelsen afgjort endeligt ved voldgift.

Voldgiftsretten sammensættes af 3 medlemmer, der udpeges af præsidenten for den landsret, i hvis kreds kundens hovedkontor er beliggende. Formanden skal opfylde betingelserne for at være dommer. Parterne kan afgive indstilling om de to andre, der udpeges med passende hensyntagen til den særlige sagkundskab, der må anses for ønskelig ved bedømmelsen af den uoverensstemmelse, som er indbragt for voldgiftsretten.

Såfremt der ikke er flertal for et resultat, er formandens stemme afgørende.

Voldgiftsretten fastsætter selv sin procedure. Voldgiftsrettens kendelse, som skal være motiveret, skal afsiges snarest muligt og inden et halvt år efter voldgiftsrettens nedsættelse.

Voldgiftsretten kan ved fastsættelsen af, hvem der skal betale omkostningerne ved voldgiftssagen, herunder salær til parternes advokater, tage hensyn til, om sagen er indbragt for voldgiftsretten med rimelighed eller ej. Voldgiftsretten fastsætter afhængig af sagens konkrete omstændigheder, hvornår kendelsen skal opfyldes; normalt bør dette ske senest 14 dage efter afgørelsen.

11. INSTALLATIONSADRESSER

Kundens installationsadresser:
Galgebakken VA Afd. 9
Sønder 9
2620 Albertslund

12. BETALINGSBETINGELER

Vort tilgodehavende ifølge nærværende kontrakt overdrages til Forstædernes Bank A/S, Malervangen 1, 2600 Glostrup, tlf.. 43 96 17 20, til hvem betalingen med frigørende virkning herefter alene kan ske. Ved forfald bedes betalingen ske til Forstædernes Bank A/S reg.nr. 5470 kontonr. 2047318 med angivelse af kunde og fakturanummer. Eventuelle indsigelser bedes omgående meddelt Forstædernes Bank A/S.

13. UNDERSKRIFT

Nærværende kontrakt underskrives i to ligelydende eksemplarer, hvoraf hver part modtager et underskrevet eksemplar inkl. alle bilag.

For ComX Networks A/S:	For Galgebakken VA Afd. 9:
Glostrup, den ___/___-2005	Albertslund., den ___/___-2005
_____	_____
Carsten Pedersen	

BEBOERNÆVNET,
Galgebakken

Galgebakken Øster 1-2
TLF. 43 64 15 02

tirsdag den 9. august 2005

På opfordring fra gruppen af købsinteresserede beboere indkalder Beboernævnet hermed til:

Møde om evt. salg af boliger på Galgebakken tirsdag den 23. august 2005 kl. 19.30 i Beboerhuset

Dagsordensforslag: OBS ændring af pkt. 6 og 7 pr. 16.08.05

1) **Valg af dirigenter**
2) **Valg af referent**
3) **Valg af stemmeudvalg**
4) **Godkendelse af forretningsorden og dagsorden**

5) **Arbejdsgruppen af købsinteresserede redegør (kortfattet) for arbejdet indtil videre**

6) **a) VAs holdning til salg samt orientering om BL-sagsanlæg v/VAs formand Vinie Hansen**
   b) Orientering om salgsøkonomi v/VAs direktør Carsten Fich

7) **Kortfattet redegørelse for de ændringer for Galgebakken og dens lejere, der vil være resultatet af et evt. salg v/Nævnet**

8) **Arbejdsgruppens forslag til dens videre arbejde**

9) **Forslag til afstemning:**
   a. **tilkendegivelse om evt. salg af boliger i Galgebakken**
   b. **tilkendegivelse om arbejdsgruppens forslag til dens videre arbejde**

10) **Evt.**

Efter vedtægterne er der adgangskontrol ved beboermødet, hvor hver husstand får udleveret 2 stemmesedler. Husk derfor legitimation. Adgangsberettiget til beboermødet er kun boligtagere (dvs. beboere, der har huslejekontrakt med VA), ægtefæller og hermed ligestillede.

(Den ændrede dagsorden er husstandsomdelt den 17. august. august 2005)

Vridsløselille Andelsboligforening **15. august 2005**

Salg af almene boliger i VA

Baggrund
Bestyrelsen har tidligere afholdt et offentligt møde om forsøgsloven vedrørende salg og dens muligheder samt taget initiativ til at udgive en folder om emnet "Information vedrørende salg af almene boliger", maj 2005.

Bestyrelsen har på sine møder løbende drøftet den igangværende debat, og den 8. august 2005 havde bestyrelsen et ekstraordinært møde om de konkrete initiativer i Galgebakken og Askerød, der har til hensigt at muliggøre salg og ændring af ejerform af afdelingernes boliger.

I Galgebakken har en gruppe af beboere afholdt en række møder, hvor ønsket om salg er blevet fremsat og mulighederne inden for forsøgsloven er blevet drøftet. Der er indkaldt til beboermøde den 23. august, hvor punktet er på dagsordenen.

I Askerød er der fremlagt et forslag om, at ændre 1/3 af boligerne til ejerboliger og 1/3 til andelsboliger. Der er ikke taget stilling til forslaget, men på et beboermøde den 19. juni 2005 er det vedtaget at bruge ressourcer på at undersøge mulighederne for, at dette forslag kan realiseres.

Det er bestyrelsen opfattelse, at de konkrete initiativer er motiveret i et eller flere af nedenstående ønsker:

1. Skabe mulighed for personlig opsparing i boligen
2. For den enkelte at imødegå den økonomiske ulighed, der er skabt mellem ejer- og lejerboliger
3. Give større mulighed for individuelle forbedringer og ændringer af boligen
4. Fremme renovering
5. Ændre eller imødegå en ulige beboersammensætning

Vedrørende personlig opsparing og økonomisk ulighed
Bestyrelsen har stor forståelse for den frustration, der kan opbygges blandt os, der lejer vores bolig. Vi hører om, at boligejere dagligt bliver rigere i kraft af værdiforøgelsen i deres bolig, og at deres månedlige betaling kan reduceres i kraft af billige lån.
Bestyrelsen har derfor også forståelse for, at den enkelte lejer, der i øvrigt er glad for sin bolig, kan have et ønske om at købe denne, frem for at flytte til en eksisterende ejerbolig.

Bestyrelsen mener imidlertid ikke, at det ud fra en samlet betragtning, er hensigtsmæssigt at nedlægge lejerboliger på dette grundlag.

I stedet ønsker bestyrelsen at medvirke til, at der åbnes mulighed for medejerboliger, hvor ejerskabet stadig er alment, men at der gennem et forøget indskud gives mulighed for større handlefrihed og delvis opsparing i boligen. Endvidere ønsker bestyrelsen at medvirke til, at der politisk lægges pres på regeringen for at give den almene sektor mulighed for at omlægge lån på markedsvilkår, samt sikre at lejernes opsparing i Landsbyggefonden i større udstrækning anvendes til forbedringer i den almene sektor.

Vedrørende individuelle forbedringer, renovering og beboersammensætning
Bestyrelsen er enig i målene om at øge mulighederne for individuelle forbedringer og ændringer, fremme renovering og sikre en velfungerende beboersammensætning.

Bestyrelsen er imidlertid skeptisk overfor, om ændring af ejerformen er det rette redskab til at opnå disse mål.

Den nye lov om råderet samt VA's eget arbejde om Ny Råderet, som blev besluttet på generalforsamlingen, åbner for eksempel store muligheder for individuelle forbedringer og ændringer, herunder gennemgribende forbedringer af køkken og badeværelse.

Renoveringer er ofte store og kostbare projekter, som bestyrelsen har svært ved at se, kan løses billigere, bedre og hurtige af enkeltstående ejere uden ekstern økonomisk støtte, frem for afdelingsstyrede projekter med mulighed for økonomisk støtte fra Landsbyggefonden. Eksempelvis forekommer det vanskeligt at se, hvorledes en renovering af en facade kan løses effektivt af enkeltstående husstande.

Ændring af beboersammensætningen vil på kort sigt ikke kunne ske gennem salg af boliger, da boligerne netop skal tilbydes til eksisterende lejere. Bestyrelsen vil dog ikke på forhånd udelukke, at et delvist salg i helt specielle situationer og i forbindelse med styrede projekter - for eksempel en helhedsplan – på lang sigt kan bidrage positivt til beboersammensætningen.

Bestyrelsens grundlæggende holdning til salg .

Men når bestyrelsen ikke som udgangspunkt kan gå ind for salg hænger det overvejende sammen med at:

- Beboerdemokratiet vil blive reduceret og kompliceret
- Boligudgiften for de tilbageblevne lejere vil stige
- Mulighederne for boligsøgende, som ikke kan erhverve en ejerbolig, vil blive reduceret
- Risikoen for ghettodannelse vil blive forøget
- Bureaukratiet vil blive øget
- Mobiliteten i samfundet forringes

Bestyrelsens holdning til de konkrete initiativer
Bestyrelsen ønsker trods sin grundlæggende modstand mod salg at indgå i en frugtbar dialog med parterne bag de konkrete initiativer.

I Galgebakken ønsker bestyrelsen specielt at få uddybet bevæggrundene til ønsket om køb/salg, og drøfte om andre redskaber kan føre til de samme mål.

I Askerød ønsker bestyrelsen specielt at høre mere om, hvorledes omdannelsen til ejer- og andelsboliger skal føre til en ændret beboersammensætning, samt hvorledes det konkrete initiativ hænger sammen med den aktuelle helhedsplan, som forudsætter støtte fra Landsbyggefonden.

Bestyrelsen ser frem til den kommende dialog.

Vinie Hansen
VA's bestyrelse

MODTAGET 17/8-2005 SH
(via hjemmeside)

Bilagsmateriale til beboermødet den 23. august 2005.

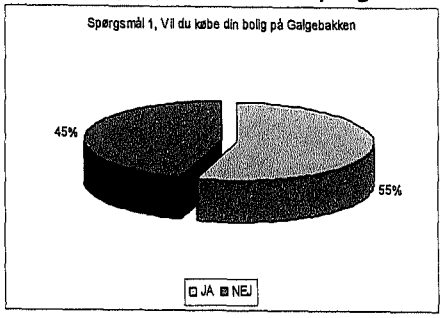
GALGEBAKKEN
-EN HJERTESAG

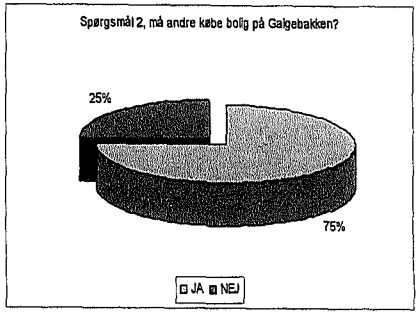
Arbejdsgruppen be'r alle interesserede møde op for at give det forsatte arbejde et formelt stempel.

Interessen har hidtil været stor – det er et emne der berør os alle.

Vi ser gerne et så stort fremmøde som mulig den 23. august.

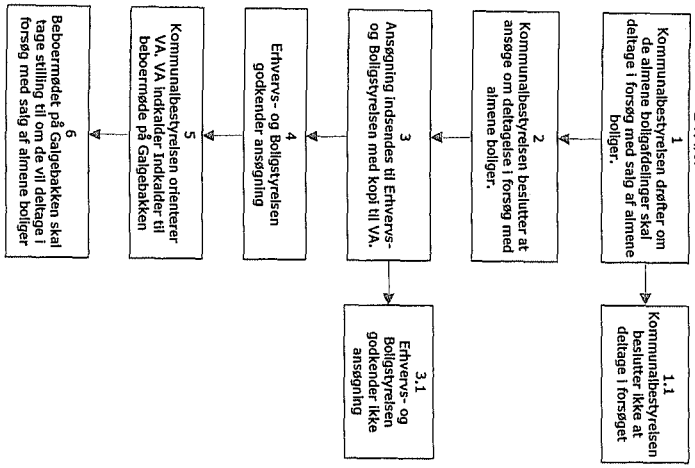
Rundspørgen, ca. 50 % adspurgte



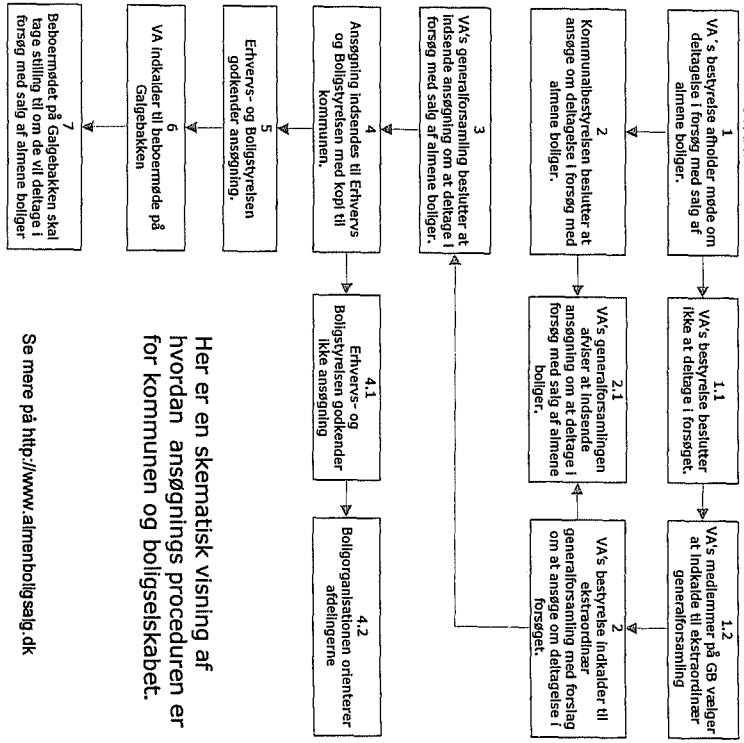


Hjemmeside www.almenboligsalg.dk
Mail adresse info@almenboligsalg.dk

Kommunen indstiller til salg



Boligorganisationen indstiller til salg



Her er en skematisk visning af hvordan ansøgnings proceduren er for kommunen og boligselskabet.

Se mere på http://www.almenboligsalg.dk

Hjemmeside www.almenboligsalg.dk
Mail adresse info@almenboligsalg.dk

Beboernævnet på Galgebakken

Øster 1-2, 2620 Albertslund, tlf.: 4364 1502 (025 2411)

5. august 2005

Materiale om lov om salg af boliger

Der er ved opslag indkaldt til et møde om salg af boliger med udgangspunkt i modstand mod køb/salg onsdag den 10. august efter spisehuset (ikke noget klokkeslæt).

Og der vil blive indkaldt til et beboermøde tirsdag den 23. august om salg af boliger med udgangspunkt i en positiv holdning til køb/salg. Dette møde har gruppen af købsinteresserede bedt Nævnet indkalde til med det formål, at mødedeltagerne skal tilkendegive, om de ønsker, at gruppen fortsætter det forberedende arbejde.

Nævnet gør opmærksom på, at ingen af disse møder er beboermøder med oplæg til den egentlige beslutning, om Galgebakkens beboere går ind for køb/salg af boliger.

Ikke desto mindre er det meget vigtige møder for bebyggelsen, hvis diskussionen om køb/salg skal nå bredt ud blandt beboerne. Og Nævnet vil opfordre alle - både dem, der er for og imod - til at sætte sig ind i, hvilke ændringer det vil betyde for den enkelte beboer, hvis en række huse på Galgebakken bliver til ejerboliger.

VA har fremstillet en folder på baggrund af materiale fra Boligselskabernes Landsforening, som Nævnet har besluttet at omdele til alle husstande. Den er baseret på lovgivningen og forarbejdet med denne.

På de købsinteresseredes hjemmeside www.almenboligsalg.dk og på BLs hjemmeside www.bl.dk er der links til det relevante materiale. Desuden har der i et stykke tid udfoldet sig en debat på gbakken.dk, Galgebakkens hjemmeside.

Beboernævnet på Galgebakken

(BM NR 264 - 23.08.05)

Dagsordensforslag;
Beboermødet tirsdag den 23. august 2005 kl. 19.30

19:30	1) Valg af dirigent 2) Valg af referent 3) Valg af stemmeudvalg 4) Godkendelse af forretningsorden og dagsorden
19:45 - 20:00	5) Arbejdsgruppen af købsinteresserede redegør for arbejdet indtil videre
20:00 20:20	6) a) VAs holdning til salg samt orientering om BL-sagsanlæg; v/VAs formand Vinie Hansen b) Orientering om salgsøkonomi v/VAs direktør Carsten Fich
20:20 20:30	7) Kortfattet redegørelse for de ændringer for Galgebakken og dens lejere, der vil være resultatet af et evt. salg v/Nævnet
20:30 20:45	8) Spørgsmål og kommentarer
20:45 21:00	9) Arbejdsgruppens forslag til dens videre arbejde
21:00	10) Forslag til afstemning a) Tilkendegivelse om arbejdsgruppens forslag til det videre arbejde
	11) Eventuelt

Spørgsmål & Svar

Noget er vi blevet spurgt om

Andet har vi fundet interessant

Salg af almene boliger

- Ejerforeningen, hvor både ejere og lejere er repræsenteret efter fordelingstal, bliver det nye besluttende organ.(31,38,111,114)
- Kommunalbestyrelsen eller VA kan på forhånd beslutte, at kun en afgrænset %-del af boligerne i Galgebakken kan købes. F.eks. 50% af boligerne. (17)

Salg af almene boliger

- Vejledningen lægger op til, at VA bør lade en repræsentant varetage lejernes interesser i ejerforeningen. Lejerne beslutter på et beboermøde, hvad repræsentanten skal mene. VA kan dog beslutte at bibeholde det direkte beboerdemokrati, hvis de finder det hensigtsmæssigt.(113,114,119+soc.min)
- Landinspektøren siger, at vi bliver en ejerforening og ikke en grundejerforening, pga. c3'erne.(49)

Salg af almene boliger

- VA skal lave vedtægter og fordelingstal til den nye ejerforening, og disse skal godkendes af et afdelingsmøde i Galgebakken og af Kommunalbestyrelsen.(33+40)
- Der er nogle standardvedtægter, som tager udgangspunkt i de vedtægter, alle ejerlejligheder siden 60'erne har benyttet sig af. VA kan dog fravige dem, hvis de finder det hensigtsmæssigt. (34+35+38)

Salg af almene boliger

- Alle fællesarealer og fællesejendomme vedbliver at være fælles. Alle har lige ret til dem og skal betale for dem. (38+51)
- Lejerne må ikke belastes på deres økonomi eller råderet. Derfor er der en række økonomiske og strukturelle foranstaltninger, der skal sikre, at VA får dækket deres ekstraomkostninger af salgsprovenuet, så lejerne ikke får en ekstraregning fra VA. (70,80-85+102)

Salg af almene boliger

- Ejerforeningen får af salgsprovenuet min. 3.000 kr. og max. 10.000 kr. pr. solgt bolig til at få den nye struktur til at køre.(112)
- Ejendomsfunktionærerne skal genansættes i ejerforeningen og det skal løbende vurderes om der er behov for samme timetal.(112)
- Som ejer får man det direkte ansvar for al indvendig vedligeholdelse og forbedring. Ejerforeningen skal tage sig af den udvendige vedligeholdelse, samt vedligeholdelse af varme, vand antenne, fællesanlæg og fællesarealer.(112)

Salg af almene boliger

- Som ejer må man selv bære risikoen for evt. tab eller fortjeneste i forbindelse med videresalg af boligen. I købssummen skal der tages højde for, at kommunen har vurderet, at Galgebakken trænger til renovering. Der kan tages udgangspunkt i ansøgningerne til Landsbyggefonden. Derved får ejerne ved en reduktion i købsprisen en indirekte støtte fra Landsbyggefonden. (Soc.min.)
- Det rente og afdragsfrie lån på 30% af købssummen, som Landsbyggefonden yder, skal indfries ved evt. videresalg.(67)

Slut

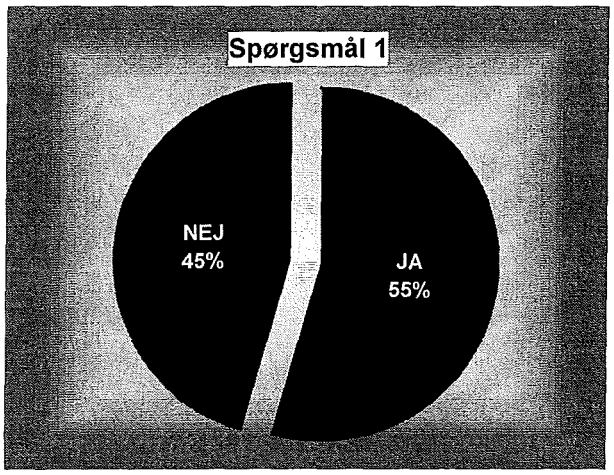
Galgebakkens beboermøde 23. august 2005

Rundspørgen har vist følgende:

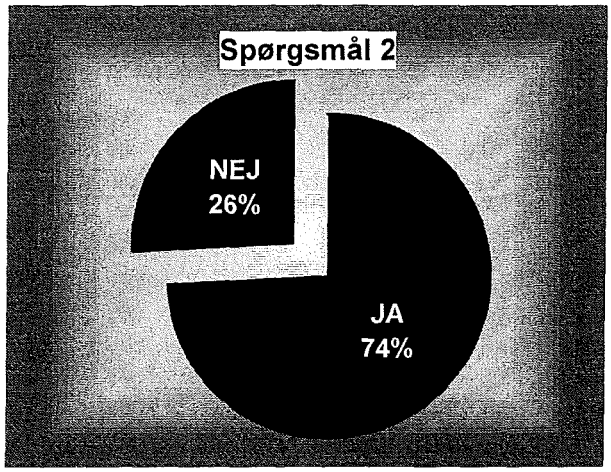
Vi har spurgt 51,6%

Spørgsmålene har lydt:

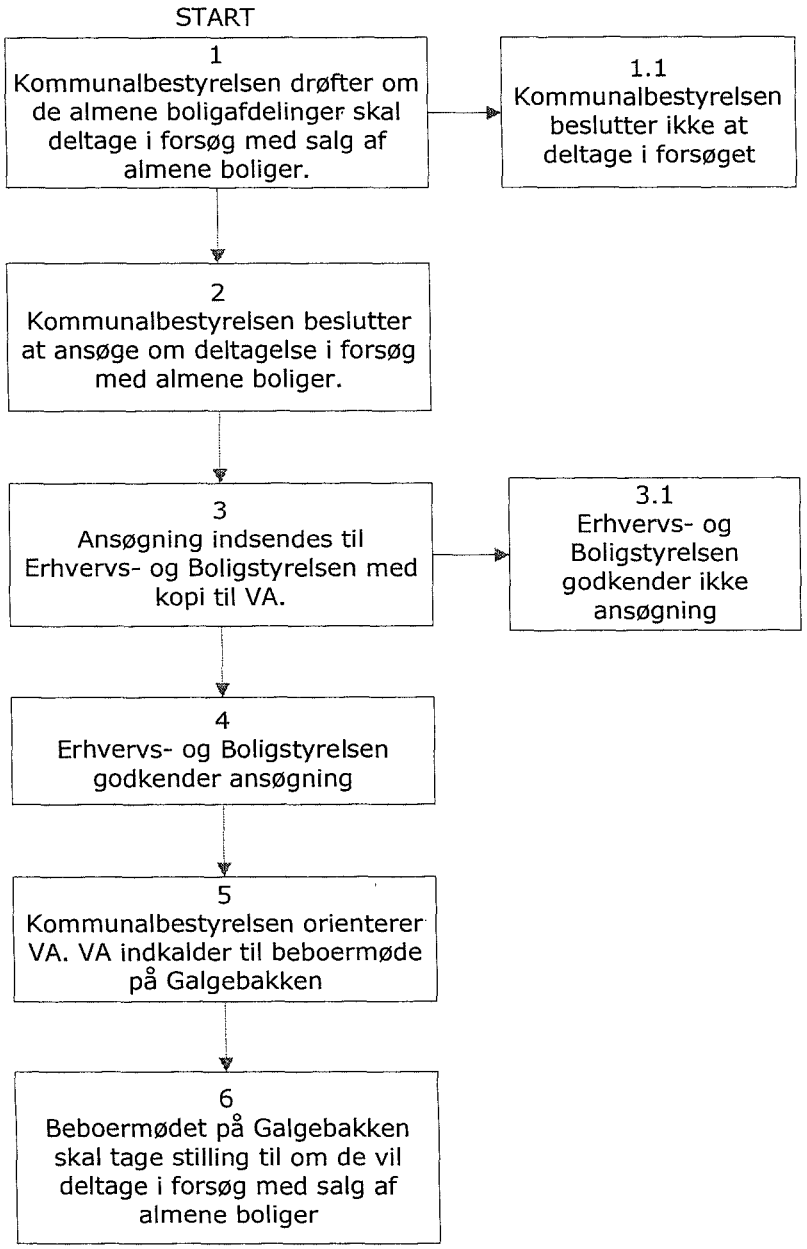
1. **Vil du købe din galgebakke-bolig, hvis købsbetingelserne bliver fair - rimelige?**



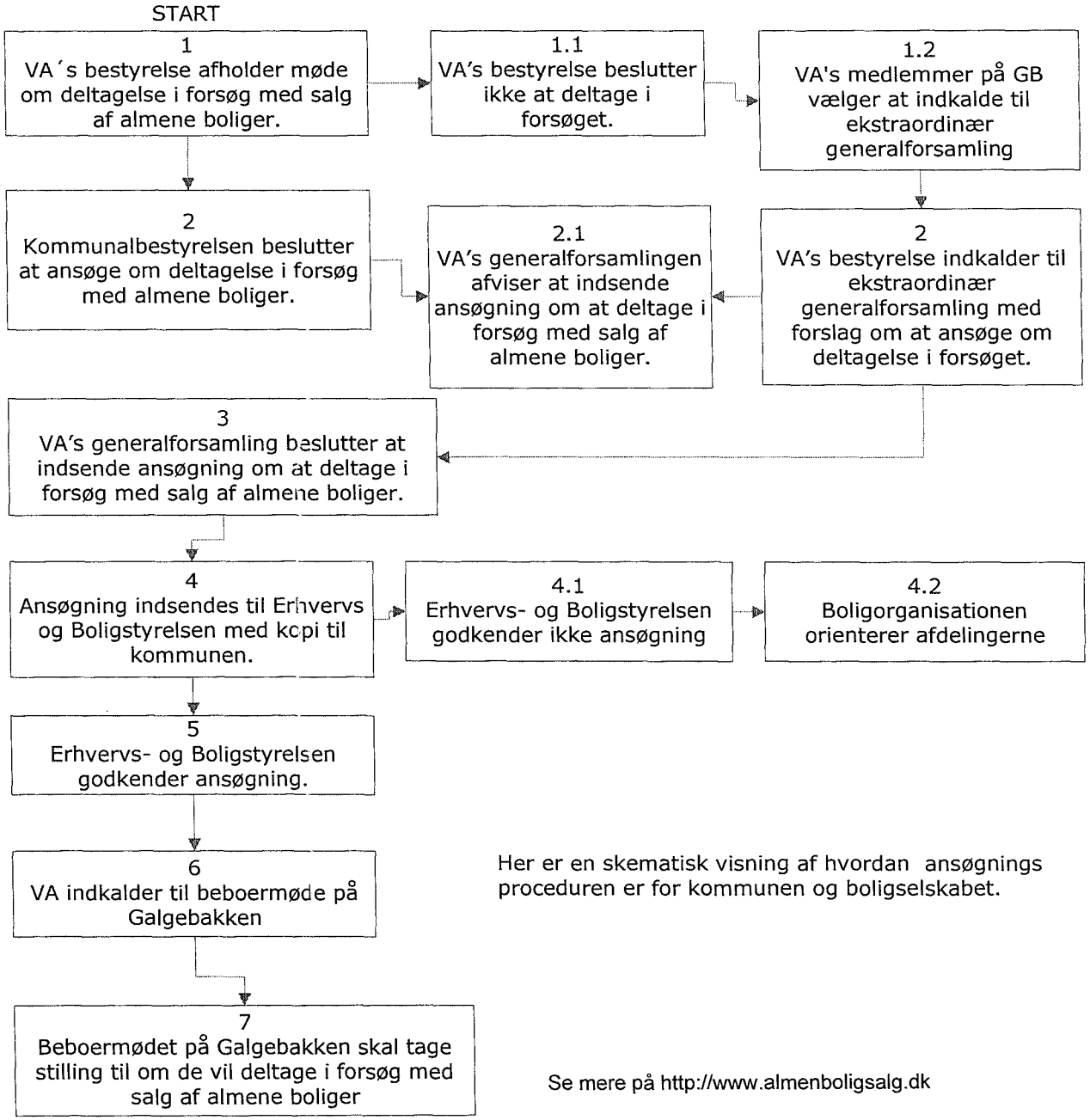
2. **Vil du mene, at galgebakkebeboerne bør have mulighed for at købe deres egen bolig, uanset om du selv er mulig køber?**



Kommunen indstiller til salg



Boligorganisationen indstiller til salg



Her er en skematisk visning af hvordan ansøgnings proceduren er for kommunen og boligselskabet.

Se mere på http://www.almenboligsalg.dk

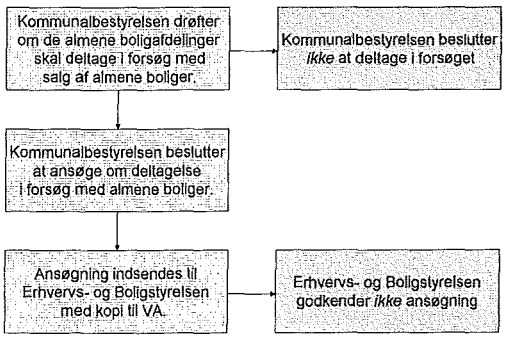
Processen

Forsøgsordning med salg af almene boliger

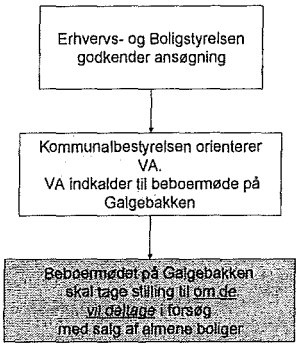
Der er to modeller!

- Kommunen kan indstille til socialministeriet, at Galgebakken ønsker at deltage i forsøget.
- Boligforeningen (VA) kan indstille til socialministeriet, at Galgebakken ønsker at deltage i forsøget.

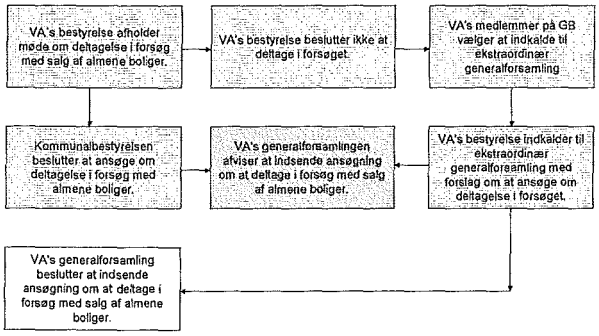
Kommunen indstiller



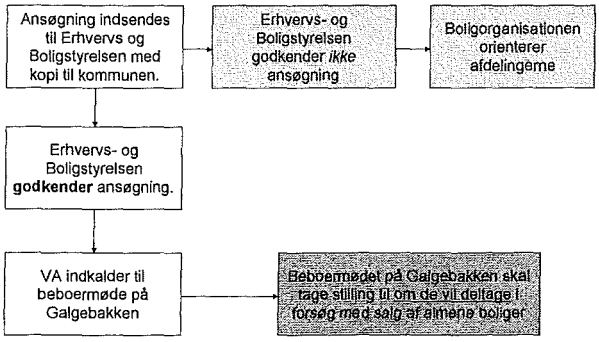
Kommunen indstiller



Boligforeningen indstiller



Boligforeningen indstiller



ex.

Papirkopi

Øvrige overheads
til beboermøde 23/8.05:
som pt. er modtaget.

1. Dagsorden/er fra Nøvnet og salgsgruppen (sidste med tidsrammer

2. Beslutningsforslag (?) fra salgsgruppen

3. En OH fra VA med GB-flyttestatistik, som Jens Ellesøe fra nævnet måtte gøre til fremvisning.

SH. 22/8.05

OH til beboermøde 23/8.05

BEBOERNÆVNET,
Galgebakken

Galgebakken Øster 1-2
TLF. 43 64 15 02

tirsdag den 9. august 2005

På opfordring fra gruppen af købsinteresserede beboere indkalder Beboernævnet hermed til:

Møde om evt. salg af boliger på Galgebakken tirsdag den 23. august 2005 kl. 19.30 i Beboerhuset

Dagsordensforslag: OBS ændring af pkt. 6 og 7 pr. 16.08.05

1) **Valg af dirigenter**
2) **Valg af referent**
3) **Valg af stemmeudvalg**
4) **Godkendelse af forretningsorden og dagsorden**

5) **Arbejdsgruppen af købsinteresserede redegør (kortfattet) for arbejdet indtil videre**

6) **a) VAs holdning til salg samt orientering om BL-sagsanlæg v/VAs formand Vinie Hansen**
   b) Orientering om salgsøkonomi v/VAs direktør Carsten Fich

7) **Kortfattet redegørelse for de ændringer for Galgebakken og dens lejere, der vil være resultatet af et evt. salg v/Nævnet**

8) **Arbejdsgruppens forslag til dens videre arbejde**

9) **Forslag til afstemning:**
   a. **tilkendegivelse om evt. salg af boliger i Galgebakken**
   b. **tilkendegivelse om arbejdsgruppens forslag til dens videre arbejde**

10) **Evt.**

Efter vedtægterne er der adgangskontrol ved beboermødet, hvor hver husstand får udleveret 2 stemmesedler. Husk derfor legitimation. Adgangsberettiget til beboermødet er kun boligtagere (dvs. beboere, der har huslejekontrakt med VA), ægtefæller og hermed ligestillede.

(Den ændrede dagsorden er husstandsomdelt den 17. august. august 2005)

ott til beboermøde 23/8.05

Beboermødet er indkaldt fordi.....

Arbejdsgruppen skal have beboermødets mandat til at arbejde videre med salg af boliger på Galgebakken ud fra følgende køreplan:

1. Kontakte til kommunen og politikkerne angående salg af almene boliger på Galgebakken.
2. Kontakt til VA om samme.
3. Eventuelt at indkalde til ekstraordinær generalforsamling i VA, hvis alt andet glipper.

Derfor ønsker vi følgende vedtaget:
Beboermødet den 23. august 2005 tilkendegiver opbakning til arbejdsgruppens forslag til køreplan for det fortsatte arbejde, med henblik på muligheden for at købe sin bolig på Galgebakken.

God vind

(hust. omdelt folder - hentet via hj.side)

Hjemmeside www.almenboligsalg.dk
Mail adresse info@almenboligsalg.dk

Ott til beboermøde 23/8.05

Der stemmes Kl. 21:00

Vi ønsker et kort og godt styret beboermøde. Ikke et maratonmøde. Og vi agter at overholde det.
Derfor er der kommet tidspunkter på dagsordnen.

19:30	1) Valg af dirigent
	2) Valg af referent
	3) Valg af stemmeudvalg
	4) Godkendelse af forretningsorden
19:45 – 20:05	5) Arbejdsgruppens af købsinteresserede
20:05 – 20:15	6) VA's holdning til salg v/VA's formand Vinie Hansen og Næstformand Henning Bjerre.
20:15 – 20:25	7) Redegørelse for de ændringer for Galgebakken og dens lejere, der vil være resultatet af et evt. salg v/Nævnet
20:25 – 20:40	8) Arbejdsgruppens forslag til dens videre arbejde
21:00 –	9) Forslag til afstemning a. Tilkendegivelse om evt. salg af boliger i Galgebakken b. Tilkendegivelse om arbejdsgruppens forslag til det videre arbejde.
22:30	10) Evt.

(hvist omdelt foldet - hentet via hj-side)

Hjemmeside www.almenboligsalg.dk
Mail adresse info@almenboligsalg.dk

MODTAGET 9/8.2005 SH

Vridsløselille Andelsboligforening

Flyttestatistik for afd. 9 Galgebakken

Opsigelser i familieboliger

År	Antal	%
85	71	12,46
86	79	13,86
87	84	14,74
88	72	12,63
89	51	8,95
90	84	14,74
91	85	14,91
92	72	12,63
93	75	13,16
94	51	8,95
95	51	8,95
96	51	8,95
97	46	8,07
98	34	5,96
99	59	10,35
0	40	7,02
1	47	8,25
2	46	8,07
3	51	8,95
4	49	8,60
5	38	6,67

pr. 9.8.05

Intern flytning i afdelingen

År	antal	%
1999	14	24
2000	7	18
2001	13	28
2002	12	26
2003	16	31
2004	15	31
2005	13	34

pr. 9.8.2005

OH til bebouermøde 23/8.05

Beboer der ønsker, at der bliver indkaldt til beboermøde angående salg af almeneboliger.

Navn	Adresse	Underskrift
Simon Jensen	Torv 3-17	
Anette Ogendal	Skrænt 1-5.	
Tina Bruhnsen	Torv 3-15 a	
Vibeke Ledetoug	Over 9-2	
Michael Kjerulff	Sten 2-14	
Jørn Troelsmann	Mark 2-3A	
Katrine Troelsmann	Sander 2-4 a	
Mathilde Ogendal	Skrænt 2-10 a	
BOLETELARSEN	STEN 6-2	
ELISABETH KOLBUS	OVER 2-2	

Salgs-mappe

MODTAGET 12/8.2005 SH

Møde om evt. salg af almene boliger på Galgebakken den 23. august 2005

Overheads
til dagsordenens pkt. 6 b)
Orientering om salgsøkonomi
v/VA's økonomichef Margit Jensen

VA understreger, at følgende overheads er lavet til at understøtte en mundtlig præsentation og derfor vanskeligt kan stå alene. Eksempelvis er en række forudsætninger og forbehold til de viste tal ikke gengivet

Husleje

Lejer:

- påvirkes (principielt) ikke af salg

Køber/ejer:

- Låneomkostninger
- Lejeværdi af egen bolig
- Skattemæssigt fradrag kapitalomkostninger
- Drift – fælles
- Bygningsvedligeholdelse - egen

Gns. pris pr. m^2 x boligens m^2

+ tillæg for nyere byggeri
+ tillæg for om- eller tilbygning
+ tillæg for lille bolig
  - fradrag for gammelt byggeri
  - fradrag for store boliger
  - fradrag for opvarmning med dyr energi
  - fradrag for dårlige byggematerialer
  - fradrag for manglende modernisering

Særlige forhold i GB:

- fradrag hvis hjemfaldspligt overdrages

Eksempel på gns. pris pr. m^2

1. Normtal: kr. 9.325 pr. m^2
   Uanvendeligt!

2. Statistik: kr. 15.360 pr. m^2
   I underkanten!

3. Udbud: kr. 20.000 pr. m^2
   I overkanten!

Eksempel på finansieringsmodel

30%	Rente- og afdragsfrit lån indtil salg 1. gang
50%	Lån realkreditinstitut
20%	Kontant/banklån

Låneomkostninger pr. mdr.

	A-hus på 130 m^2	C4 på 87 m^2
	Kr. 2.000.000	Kr. 1.300.000
Nettoydelse lån 1)		
I. obligationslån	Kr. 6.952	Kr. 4.524
II rentetilpasning	Kr. 6.433	Kr. 4.187
III obligationslån afdragsfrit i 10 år	Kr. 5.492	Kr. 3.574
IV rentetilpasning afdragsfrit i 10 år	Kr. 4.371	Kr. 2.845

1) 50% realkreditlån + 20% banklån begge efter skattebesparelse

Vedligeholdelse opdeles i

1. fælles arealer og bygninger
2. egen bygningsvedligeholdelse
   a. udvendig
   b. indvendig

Som ejer skal man udgangspunkt selv afholde alle omkostninger til vedligeholdelse af sin egen ejendom under hensyntagen til de servitutter, der er lyst på ejendommen

Regneeksempel: **Salgspris:** **kr. 2.000.000**

Oversigt over boligudgiften pr. måned i A-hus 130 m2 i de forskellige scenarier

Se forklaring på de 4 scenarier nedenfor				
	I	**II**	**III**	**IV**
Skatter og omkostninger G/F	2.875	2.875	2.875	2.875
Ejendomsværdiskat	1.800	1.800	1.800	1.800
30 pct. rente- og afdragsfrit lån	0	0	0	0
20 pct. udbetaling/banklån	2.810	2.810	2.810	2.810
50 pct. Realkreditlån	4.142	3.623	2.682	1.561
Samlet boligudgift	11.627	11.108	10.167	9.046
Nuværende husleje	7.811	7.811	7.811	7.811
Merudgift ved køb	**3.816**	**3.297**	**2.356**	**1.235**

Vedligeholdelse overgået fra afdeling	**680**	**680**	**680**	**680**

De beregnede ydelser på realkreditlån og lån til udbetaling er opgjort som nettoydelser, d.v.s. efter fradrag af skattefordel.

De fire anvendte scenarier er:

I. Realkreditlån som traditionelt 30-årigt obligationslån og udbetalingen finansieret med et 6 pct. banklån med en løbetid på 15 år.
II. Realkreditlån som etårigt rentetilpasningslån og udbetalingen finansieret med et 6 pct. banklån med en løbetid på 15
år.
III. Som scenarie I med den forskel, at realkreditlånet er afdragsfrit de første 10 år.
IV. Som scenarie II, med den forskel, at realkreditlånet er afdragsfrit de første 10 år.

Provenu fra salg

1. Afdelingen får tilført beløb, således at der kan ske forholdsmæssig afdrag på prioritetsgæld

2. Et mindre beløb tilgår grundejerforening som likviditetsberedskab/egenkapital

3. Rest tilfalder LBF

Beboermøde om køb og salg: Massivt ja til fortsat undersøgelse af boligkøb

Beboermødet om boligkøb fandt sted den 23. august. Beboerhuset var fyldt til bristepunktet med beboere, og da der blev foretaget afstemning efter et langt møde, stemte ca. 2/3 af de fremmødte for at man arbejder videre med spørgsmålet.

- Der blev ikke tid til debat, så vi må glæde os over, at der til gengæld blev informeret meget om tingene. Det sagde ordstyrer Dorthe Brink, da mødet sluttede.

Arbejdsgruppens planer

Det er den såkaldte "initiativgruppe" der bliver omdrejningspunktet for det fortsatte arbejde. Det var denne gruppe, der indkaldte beboermødet – det kan man gøre, hvis man er 10 beboere der beder Nævnet foretage indkaldelsen.

Og på mødet gav et flertal af de fremmødte beboere, altså gruppen grønt lys for at fortsætte sit arbejde.

Af en eller anden grund skiftede gruppen i løbet af mødet navn til "arbejdsgruppen", så det hedder den nok fremover, selvom den har planer om at fortsætte med at tage en række initiativer.

- Det er en åben gruppe, fortalte den ene af oplægsholderne fra gruppen. Nogen kommer til, og nogen går ud af gruppen.
Nye interesserede er velkomne.

- Der er klar tilslutning til købetanken blandt beboerne, mente gruppen.

Gruppen baserede dette på sin husstandsrundspørge, som de mente kunne betragtes som en regulær urafstemning.

De havde talt med halvdelen af husstandene, og det fås vel ikke højere i en urafstemning, mente gruppen.

Og halvdelen af dem de havde talt med – altså 25 % af husstandene på Galgebakken – havde sagt, at de ønskede at kunne købe deres lejlighed.

Men mere endnu:
Halvdelen af dem de havde talt med som ikke ønskede at kunne købe deres lejlighed – altså 12-13 % af husstandene på Galgebakken - havde sagt nej tak, fordi de ikke ville have mulighed for at optage de lån, der skal optages når man køber sin lejlighed. Tilbage var der så bare en lille kerne af beboere på 12-13 %, en fjerdedel af dem de havde talt med, som var hårdnakkede nej-sigere.

Og mere endnu:
Blandt de adspurgte havde et massivt flertal – 75 %, dvs. 37-38 % af husstandene på Galgebakken - givet grønt lys for, at lejlighederne på Galgebakken blev sat til salg som ejerlejligheder.

Og slutningen på dén historie:
Arbejdsgruppen havde destrueret deres undersøgelsesmateriale, fortalte de, fordi der jo bare var tale om en vejledende rundspørge, hvor ingen skulle kunne hænges ud for at have sagt ja eller nej.

- *Vi har en strategi,* fortalte en oplægsholder fra gruppen.

Strategien går ud på, at vores gruppe går til kommunalbestyrelsen i Albertslund og VA's bestyrelse for at få dem til at bakke op bag galgebakkebeboernes klare ønske.

Og det gør de jo nok, mente oplægsholderen, fordi både kommunalbestyrelsen og VA's bestyrelse har tradition for at godkende boligafdelingernes beboermødebeslutninger.

Og hvis ikke VA's bestyrelse støtter os, fortalte oplægsholderen, så går vores strategi ud på at bringe det op på VA's generalforsamling – eller en ekstraordinær generalforsamling!

- Vi har i gruppen planer om at arrangere nogle flere debatmøder. Fx søndag eftermiddag i beboerhuset. Her kan ja-sigere og nej-sigere mødes til en fredelig snak om sagen uden dagsorden og ordstyrer.

Og det er jo, synes jeg, en god ting i så vigtig en sag. Initiativgruppen fik samtidig ros på mødet for sin hjemmeside – den er "sober", var der én fra Nævnet som sagde.

Jeg viderebringer disse oplysninger med blødende hjerte, fordi jeg som redaktionsmedlem af Galgebakkeposten har taget på mig at fortælle, hvad der sker i nogle af de sager, der sættes på dagsordenen her på Galgebakken.

Blødende hjerte fordi det der skete på dette beboermøde efter min mening ikke var godt.

Ikke godt, fordi et stort flertal af de fremmødte beboere støttede at en arbejdsgruppe arbejder videre med salg af vores lejligheder selvom det vil skabe flere problemer på Galgebakken end tilvejebringe løsninger. Og desuden er det asocialt i forhold til de mange mennesker der ikke har råd til en ejerbolig.

Hver eneste lejlighed der sælges på Galgebakken, vil være en lejlighed mindre til dem der ikke har råd til at være ejere. Men lad mig stoppe her.

Red v/ Lars Messell

19:21 24.8.2005 SH BM-mappe
kopi

Beboermøde 23.08.05

Stemmesedler udleveret til **151 hustande.**
2 stemmesedler pr. husstand.
Muligt antal stemmer: 151 x 2 = 302

Ved afstemning blev stemmerne for/imod afstemningstemaet talt som:

148 for
76 imod

Afstemningstema:

Beboermødet på Galgebakken den 23. august 2005 tilkendegiver opbakning til arbejdsgruppens fortsatte arbejde med henblik på muligheden for at købe sin bolig på Galgebakken.

Biba Schwoon, der sad ved registreringsbordet sammen med en ejendomsfunktionær

31/8.05

Optælling af resterende stemmesedler fra E.BM 23/8.05:

~~Udleverede stemme~~

Kopierede stemmesedler: 500

Resterende stemmesedler 200

Udleverede stemmesedler 300

I følge beboerlisten er der udleveret 302 stemmesedler. Differensen på 2 stk. skyldes formentlig enten optællingsfejl, eller at 2 stk. stemmesedler er returneret efter brug.

Det korrekte antal udleverede (+ fremmødte institutioner) er 302

Dette svarer til (v. 700 institutioner = 100%) Sten Hansen, at 21,6% af samtlige var repræsenteret.

14:23 24.8.2005 SH BM-mappe KOPI

Galgebakkens beboernævn

Fra: "Biba Schwoon" <bibaschwoon@get2net.dk>
Til: "'Annette Schrøder'" <aasch@sol.dk>; "Bang og Stein" <bangstein@privat.dk>; "Birthe Y. Nielsen" <birtyn@ofir.dk>; "GBs nævnssekretær" <galgebakken@mail.dk>; "'Harriet Tang'" <hat@dr.dk>; "Jens Ellesøe Olsen1" <jens.ellesoe@get2net.dk>; "Jytte Overgaard" <Jytte.o@gbmail.dk>; "Ken Møller" <kemol@dk.ibm.com>; "Leif Neergaard" <ibenpe@tiscali.dk>; "Tonnie Viben Baadh" <TonnieVibenBaadh@privat.dk>
Sendt: 24. august 2005 13:21
Emne: beboerlister

Hej alle.
Her mailudveksling om beboerlister til registrering på beboermøder,
jfr. mødet i går.
Hilsen -
Biba

KOPI
Hej igen.
Fint, at problemet er løst.
Dog så fint, at det ikke "automatisk" er den løsning, der kommer frem
ved udskrivningen, men at det åbenbart kræver særlig opmærksomhed,
instruktion, eller hva' ved jeg.
Vi runder den på nævnsmøde i aften (efter fyraftensmødet!) for at
sikre for fremtiden.
Hilsen -
Biba

Hej Biba
Jeg kender til problemet med beboerlisten på Galgebakken, og da jeg
ved der
er fundet en løsning på problemet er det da endnu mere end ærgerligt,
at I
igen er havnet i en situation, der er noget rod for beboerne og igen
medfører kritik af "den centrale administration".

I alle andre afdelinger eksisterer problemet ikke, fordi
lejemålsnummer
følger adressen. Det samme er ikke tilfældet på Galgebakken.

Derfor er løsningen for Galgebakken, at man kører en liste i Unik og
lægger
den over i Excel, hvor man kan sortere listen nøjagtig, som man vil
have den.

Det kan vi gøre herfra, men det er man også instrueret i at gøre fra
Galgebakkens eget kontor, hvilket man også har gjort tidligere.
Hvorfor det ikke er sket i dette tilfælde, ved jeg ikke.

Man kan altså bestille listen her, sorteret efter adresse, eller
ejendomskontoret kan køre den selv.

venlig hilsen
Poul Reynolds

-----Oprindelig meddelelse-----
Fra: Biba Schwoon [mailto:bibaschwoon@get2net.dk]
Sendt: 24. august 2005 10:11

Kopi
BM-mappe

Kaj Agnershøj

Fra: Ditte Friis Johansen
Sendt: 24. august 2005 15:55
Til: XD VA-Alle
Emne: Onsdagsmailen den 24.8

Onsdagsmailen den 24. august 2005

Beboerlister til beboermøder
På VA's Intranet ligger en vejledning i udarbejdelse af beboerlister i bolig3. Indhold i vejledning er endvidere blevet vist på bolig3 kurser, som Søren Scheller har afholdt de sidste år.
http://va-intranet/sites/fra_afd/IT/bolig3/Vejledning%20udarbejdelse%20af%20beboerliste.htm
Er der problemer med at udarbejde beboerlister i bolig3 er man velkommen til at kontakte sekretariatet.
Kontakt: Søren Scheller

Nyt skema til kørselsopgørelse
Der er lagt et nyt skema på intranettet som skal bruges hvis du skal have udbetalt kørselsgodtgørelse. Skemaet er tilrettet så det lever op til kravene fra ToldSkat. Skemaet kan også findes i excel, generelle skabeloner, VA formular, kilometerregnskab.
Kontakt: Kristina Nielsen

Drikker I mælk derhjemme?
Tomme (afskyllede) mælkekartoner efterlyses. VA, AB og Agenda Centret er gået sammen om en vandspare-konkurrence i Albertslund Nord. På en markedsdag d. 4. september er det planen at lave en konkurrence, hvor beboerne skal gætte, hvor mange mælkekartoner der er i et stort net. Antallet af mælkekartoner svarer til det antal liter vand, der bruges pr. husstand om dagen her i boligområdet. Jeg kan ikke røbe det eksakte antal, men blot afsløre, at det er MANGE! Så mange at jeg på nuværende tidspunkt har indset, at jeg ikke kan nå at drikke så mange liter mælk de kommende halvanden uge. Jeg vil derfor blive meget glad, hvis du vil donere dine kartoner (1 liters) til det gode formål. De kan indleveres i afd. 8, hvis du kommer på de kanter eller til Ditte i VA-huset. På forhånd mange tak.
Kontakt: Mai Green Petersen

Dagsordensforslag;
Beboermødet tirsdag den 23. august 2005 kl. 19.30

OH + papir materiale fra salgsgruppen omdelt på BM 23/8.05

19:30	1) Valg af dirigent 2) Valg af referent 3) Valg af stemmeudvalg 4) Godkendelse af forretningsorden og dagsorden
19:45 - 20:00	5) Arbejdsgruppen af købsinteresserede redegør for arbejdet indtil videre
20:00 20:20	6) a) VAs holdning til salg samt orientering om BL-sagsanlæg; v/VAs formand Vinie Hansen b) Orientering om salgsøkonomi v/VAs direktør Carsten Fich
20:20 20:30	7) Kortfattet redegørelse for de ændringer for Galgebakken og dens lejere, der vil være resultatet af et evt. salg v/Nævnet
20:30 20:45	8) Spørgsmål og kommentarer
20:45 21:00	9) Arbejdsgruppens forslag til dens videre arbejde
21:00	10) Forslag til afstemning a) Tilkendegivelse om arbejdsgruppens forslag til det videre arbejde
	11) Eventuelt

Spørgsmål & Svar

Noget er vi blevet spurgt om

Andet har vi fundet interessant

Salg af almene boliger

- Ejerforeningen, hvor både ejere og lejere er repræsenteret efter fordelingstal, bliver det nye besluttende organ.(31,38,111,114)
- Kommunalbestyrelsen eller VA kan på forhånd beslutte, at kun en afgrænset %-del af boligerne i Galgebakken kan købes. F.eks. 50% af boligerne. (17)

Salg af almene boliger

- Vejledningen lægger op til, at VA bør lade en repræsentant varetage lejernes interesser i ejerforeningen. Lejerne beslutter på et beboermøde, hvad repræsentanten skal mene. VA kan dog beslutte at bibeholde det direkte beboerdemokrati, hvis de finder det hensigtsmæssigt.(113,114,119+soc.min)
- Landinspektøren siger, at vi bliver en ejerforening og ikke en grundejerforening, pga. c3'erne.(49)

Salg af almene boliger

- VA skal lave vedtægter og fordelingstal til den nye ejerforening, og disse skal godkendes af et afdelingsmøde i Galgebakken og af Kommunalbestyrelsen.(33+40)
- Der er nogle standardvedtægter, som tager udgangspunkt i de vedtægter, alle ejerlejligheder siden 60'erne har benyttet sig af. VA kan dog fravige dem, hvis de finder det hensigtsmæssigt. (34+35+38)

Salg af almene boliger

- Alle fællesarealer og fællesejendomme vedbliver at være fælles. Alle har lige ret til dem og skal betale for dem. (38+51)
- Lejerne må ikke belastes på deres økonomi eller råderet. Derfor er der en række økonomiske og strukturelle foranstaltninger, der skal sikre, at VA får dækket deres ekstraomkostninger af salgsprovenuet, så lejerne ikke får en ekstraregning fra VA. (70,80-85+102)

Salg af almene boliger

- Ejerforeningen får af salgsprovenuet min. 3.000 kr. og max. 10.000 kr. pr. solgt bolig til at få den nye struktur til at køre.(112)
- Ejendomsfunktionærerne skal genansættes i ejerforeningen og det skal løbende vurderes om der er behov for samme timetal.(112)
- Som ejer får man det direkte ansvar for al indvendig vedligeholdelse og forbedring. Ejerforeningen skal tage sig af den udvendige vedligeholdelse, samt vedligeholdelse af varme, vand antenne, fællesanlæg og fællesarealer.(112)

Salg af almene boliger

- Som ejer må man selv bære risikoen for evt. tab eller fortjeneste i forbindelse med videresalg af boligen. I købssummen skal der tages højde for, at kommunen har vurderet, at Galgebakken trænger til renovering. Der kan tages udgangspunkt i ansøgningerne til Landsbyggefonden. Derved får ejerne ved en reduktion i købsprisen en indirekte støtte fra Landsbyggefonden. (Soc.min.)
- Det rente og afdragsfrie lån på 30% af købssummen, som Landsbyggefonden yder, skal indfries ved evt. videresalg.(67)

Slut

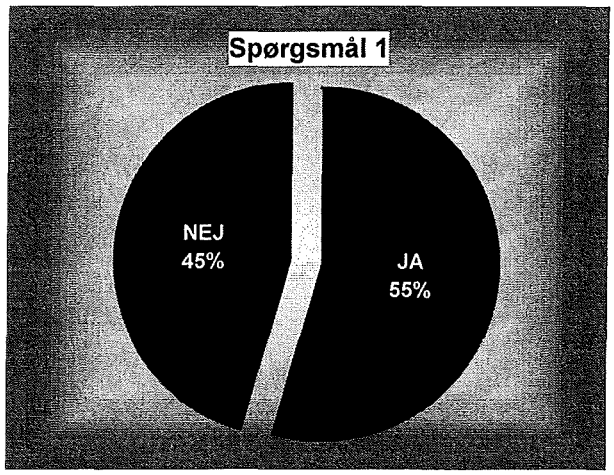
Galgebakkens beboermøde 23. august 2005

Rundspørgen har vist følgende:

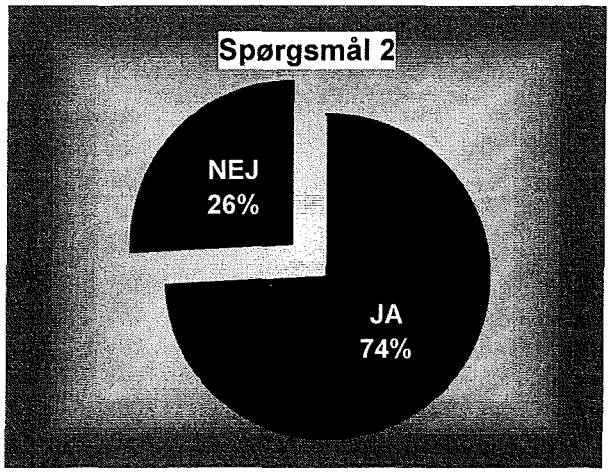
Vi har spurgt 51,6%

Spørgsmålene har lydt:

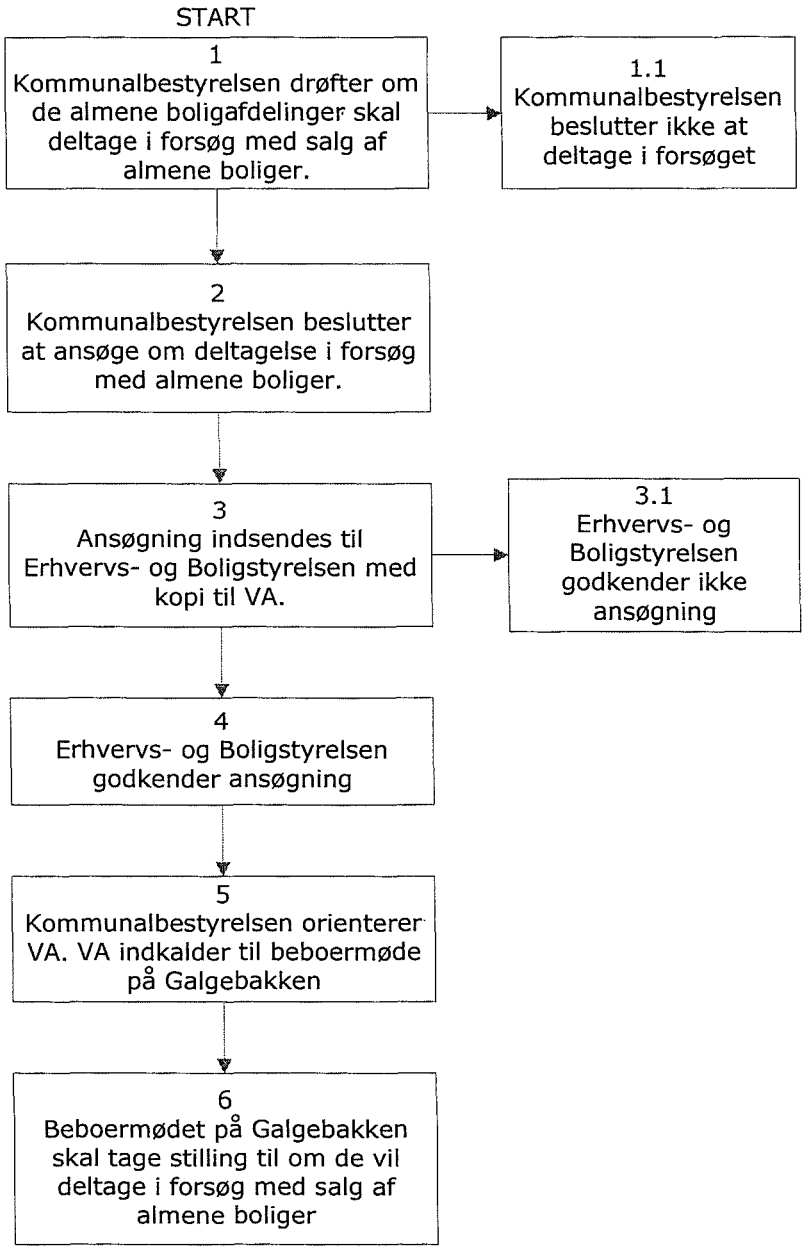
1. **Vil du købe din galgebakke-bolig, hvis købsbetingelserne bliver fair - rimelige?**



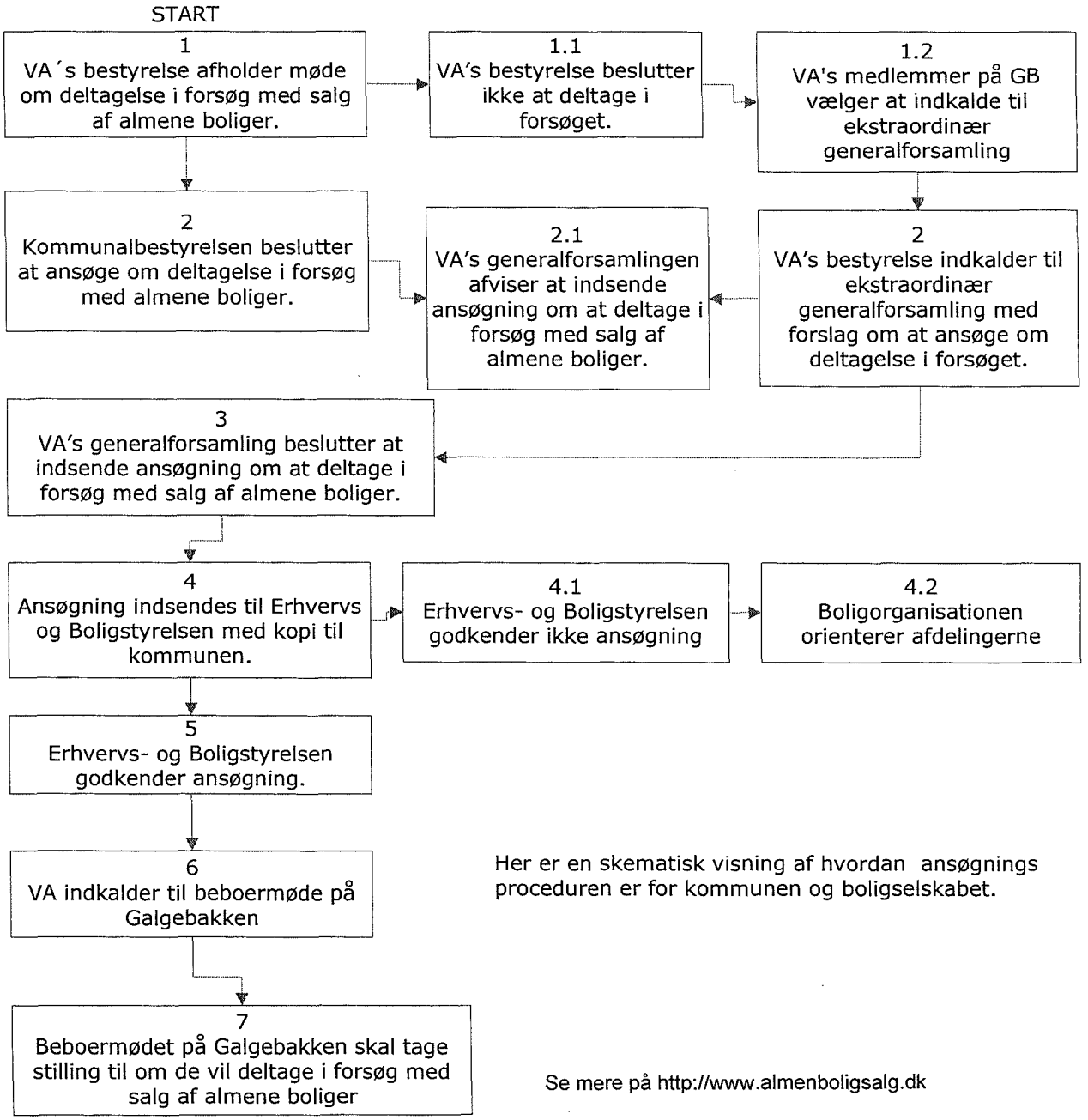
2. **Vil du mene, at galgebakkebeboerne bør have mulighed for at købe deres egen bolig, uanset om du selv er mulig køber?**



Kommunen indstiller til salg



Boligorganisationen indstiller til salg



Her er en skematisk visning af hvordan ansøgnings proceduren er for kommunen og boligselskabet.

Se mere på http://www.almenboligsalg.dk

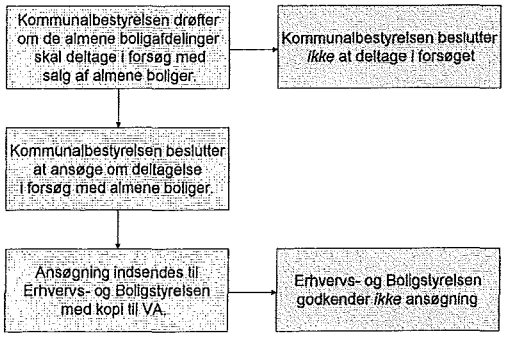
Processen

Forsøgsordning med salg af almene boliger

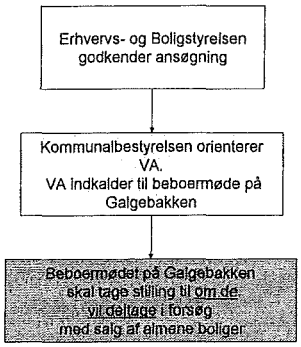
Der er to modeller!

- Kommunen kan indstille til socialministeriet, at Galgebakken ønsker at deltage i forsøget.
- Boligforeningen (VA) kan indstille til socialministeriet, at Galgebakken ønsker at deltage i forsøget.

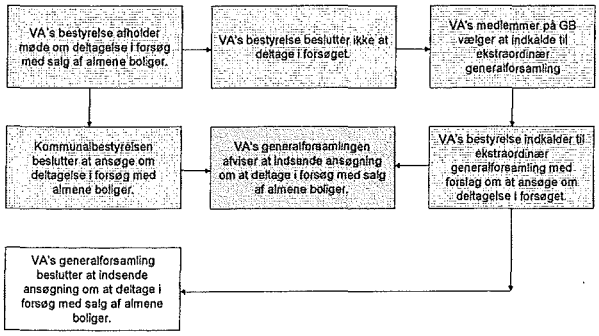
Kommunen indstiller



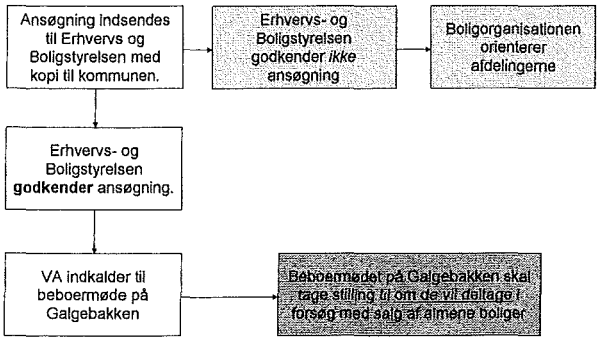
Kommunen indstiller



Boligforeningen indstiller



Boligforeningen indstiller



Oversigt over beboermøder 1999:

Nr.	BM-Type	Dato	Referat trykt i:	Referat godkendt	Dirigenter og referent	Gæster	Antal tilstede	Emner
228	E.BM	16.03.99	GBP 242 juli 1999	B.BM 15.09.99	Anita Sørensen, Birthe Y. Nielsen Arne Edlich (ref.) Biba Schwoon (ref.-afløser)	Torben Johansen (VAs direktør) Bernd Kjelland (rådgiver)	?? husstande	6. Orientering om tag- og varmerenovering mht. økonomi m.m. 7. Fællesantenne. Beslutning om kanaludbud 8. Ændring af BM's forretningsorden (på OH) 9. Beslutning om kontorudbygning 10. Oplæg til agendaplan 11. Opstilling af trækunst – de hvide træer 12. Tak til afgående nævnssekretær, Arne Edlich forslag om nedsættelse af netværksudvalg
229	R.BM	14.04.99	GBP 242 juli 1999	B.BM 15.09.99	Erik Teglbjærg Birthe Y. Nielsen Helen Mott (ref.) (fra VA)	Ole B. Nielsen (VAs økonomiafd.)	33 husstande 4,5 %	8. Ombygning af C-boliger 9. Indkomne forslag: - Kritik af nævnets behandling af cykelsmedesagen - Ikke lyseslukning omkr. skt. Hans
230	E.BM	06.05.99	GBP 242 juli 1999	B.BM 15.09.99	Susanne Messell Lone Rasmussen Sten Hansen (ref.)		16 husstande 2,3 %	Plan for renovering af legepladser vedtaget
231	B.BM	15.09.99	GBP 245 nov.1999	B.BM 23.11.99	Anita Sørensen Erik Teglbjærg	Ole Clausen (VAs økonomi afd.)	36 husstande 5,1 %	7. Forslag om parkering af campingvogne og trailere - Forslag om husdyrreglement udskudt
232	E.BM	23.11.99	GBP 247 feb. 2000	E.BM 07.03.00	Vinie Hansen (VA besty.medlem) Erik Teglbjærg Sten Hansen (ref.)		35 husstande 5 %	6. Forslag til husdyrreglement. Div. ændringer vedtaget. Afholdelse af urafstemning blev vedtaget Indkaldelse til nyt BM forinden blev vedtaget. 7.Forslag om parkering af campingvogne og trailere. Fri parkering vedtaget 8. Installation af vand og WC i cykelforretningen. Vedtaget. 9. orientering om agendagruppens arbejde.

Oversigt over beboermøder 2001:

Nr.	BM-Type	Dato	Referat trykt i:	Referat godkendt	Dirigenter og referent	Gæster	Antal tilstede	Emner
237	E.BM	13.02.01	GBP 258 april 2001	R.BM 13.04.01	Lars Steinov Jens Ellesøe Olsen Sten Hansen (ref.)	Henrik Kressner (IT-rådgiver)	61 husstande 8,7 %	6. Forslag om etablering af nyt antenneanlæg (netværk). Enstemmigt vedtaget
238	E.BM	28.02.01	GBP 258 april 2001	R.BM 13.04.01	Dorte Brink Erik Teglbjærg Sten Hansen (ref.)	Finn Aaberg (Alb. Borgmester) Jan Weichardt (VAs direktør)	59 husstande 8,4 %	5. Beslutning om salg af bygninger til kommunen. Vedtaget. (Ændringsforslag: Vente med beboerlokalerne: ikke vedtaget) 6. Ny metode for varmeafregning. Vedtaget. 7. Debat om indførelse af repræsentantskab i VA: Udskudt
239	R.BM	23.04.01	Materiale til B.BM 17/09.01	B.BM 17.09.01	Anita Sørensen Birthe Y. Nielsen Sten Hansen (ref.)	Per Larsen (VAs formand)	30 husstande 4,3 %	12. Indkomne forslag: - Forhøjelse af indskud. Vedtaget. - Indkøb af miljøvenlige hårde hvidevarer. Vedtaget. - Debat om indførelse af repræsentantskab i VA.
240	E.BM	21.08.01	GBP 262 & mat. til B.BM 17/09.01	B.BM 17.09.01	Lars Steinov Knud Hansen Sten Hansen (ref.)		71 husstande 10,1 %	5. Beslutnings om tidsplan og projekt 6. Beslutning om urafstemning (inkl. revisorfirma i stedet for stemmeudvalg)
241	E.BM	01.09.01	GBP 264 nov. 2001	R.BM 24.04.02	Susanne Messell Sten Hansen (ref.)	Barbara Le Maire & Tine Edinger (landskabsarkitekter)	13 husstande 1,9 %	Plan for legepladserne i Øster, Over og Neder. Vedtaget.
September 2001: Urafstemning om nyt antenneanlæg (netværk) Stemmeoptælling: Revisorfirmaet Deloitte & Touche								Resultat: Ja: 633. Nej: 71. Stemmer i alt: 704 Ja = 90 %. Nej = 10 % Stemmedeltagelse (700x2 stemmer = 100 %): 50,3 %
242	B.BM	17.09.01	GBP 264 nov. 2001	R.BM 24.04.02	Anita Sørensen Dorte Brink Sten Hansen (ref.)	Ole Clausen (VAs økonomi afd.)	21 husstande 3 %	6a. Placering af kompostbeholdere på fællesarealer . Vedtaget 6b. Refusion til anskaffelse af kompostbeholdere. Vedtaget. 6c. 14-dages afhentning af affaldssække. Vedtaget. 7. Indkøb af hårde .hvidevarer. vedtaget. 8. Forslag om campingvognsparkering på grundlag af kommunens indstilling. Vedtaget.
243	E.BM	15.11.01	GBP 265 dec. 2001	E.BM 27.02.02	Lars Steinov Dorte Brink Sten Hansen (ref.)		17 husstande 2,4 %	Div. orienterings- og debatpunkter:, bl.a. om økonomiske rammer og ønsker og visioner for nyt byggeri. Endvidere holdning til arkitektkonkurrence for GBs pladser 12. Nedsættelse af arbejdsgruppen + kommissorium og tidsplan.

5

Oversigt over beboermøder 2003:

Nr.	BM-Type	Dato	Referat trykt i:	Referat godkendt	Dirigenter og referent	Gæster	Antal tilstede	Emner
251	E.BM	03.02.03	GBP 278 mar.2003 GBP 280 maj 2003 (tilføjelse)	E.BM 25/3.03 (med tilføjelse)	Lars Steinov Knud Hansen Sten Hansen (ref.)	Fl. Stenaa Jensen (VAs byggesektion) Frank Sæbø Hansen (Group Networks)	112 husstande 16 %	5. Opkrævning som forbedringshusleje. Vedtaget 6. TV Zulu ind i gammelt antenneanlæg. Vedtaget. 7- Fælles station med Hyldespjældet. Vedtaget som princip. 8. Valg af Tv-kanaler til det nye anlæg.
252	E.BM	25.03.03	GBP 281 juni 2003	E.BM 2/9.03	Lars Steinov Sten Hansen (ref.)		26 husstande 3,7 %	5. Nyt fællesvaskeri og optagelse af lån på 1 mio. kr. vedtaget. 6. Overdragelse af kloakledninger til kommunen. vedtaget. 7. Bemyndigelse af VA til fælles el-indkøb. vedtaget.
253	R.BM	22.04.03	GBP 281 juni 2003	E.BM 2/9.03	Anita Sørensen Birthe Y. Nielsen Sten Hansen (ref.)	Ole Clausen (VAs økonomiafd.) Jesper Rasmussen (VAs byggechef)	67 husstande 9,6 %	5. Orientering om nyt beboerhus, herunder orientering om licitationsresultatet v. JR og diskussion af projektet. Endvidere forslag vedr. urafstemning (fra IW): Vedtaget.
254	E.BM	02.09.03	GBP 284 okt. 2003	R.BM 27/4.04	Per Larsen (VA besty.medlem) Jytte Jørgensen Sten Hansen (ref.)	Jesper Rasmussen (VAs byggechef)	55 husstande 7,9 %	6. Fremlæggelse af affaldsøprojekt inkl. licitationsresultatet. Nedstemt. Forslag (fra Vibeke H.) om pladser kun med hegn .Vedtaget. 6d. Grundlag for fremtidig p-plan. Vedtaget. 7. Plan for vaskeriindretning og licitationsresultat. Vedtaget
255	B.BM	24.09.03	GBP 285 nov. 2003	R.BM 27/4.04	Per Larsen (VA besty.medlem) Jytte Jørgensen Sten Hansen (ref.)		49 husstande 7 %	7. Indkommet forslag fra Anita Sørensen: Urafstemning om affaldsøerne. Vedtaget.

Oktober 2003: Urafstemning om affaldsøer Stemmeoptælling: Revisorfirmaet Deloitte & Touche	Resultat: Ja: 334. Nej: 236. Blanke:2. Stemmer i alt: 572 Ja = 58 %. Nej = 41 % Stemmedeltagelse (700x2 stemmer = 100 %): 41 %

Oversigt over beboermøder 2005:

Nr.	BM-Type	Dato	Referat trykt i:	Referat godkendt	Dirigenter og referent	Gæster	Antal tilstede	Emner
259	E.BM	17.01.05	GBP 297 feb. 2005 (resume) GBP 298 Apr.2005	R.BM 18.04.05	Anita Sørensen Jytte Jørgensen Sten Hansen (ref.)		27 husstande 3,9 %	5. Orientering om råderet 6. Revision af husreglement. Vedtaget 7. Præcisering af landskabsplan. Godkendt 8. Forslag om værkstedsbygning. Nedstemt.
260	D.BM	15.04.05	GBP 299 maj 2005: Artikel af Jesper Andresen				Ca. 130 personer	Orientering og debat om salg af boliger
261	R.BM	18.04.05	GBP 301 Juli 2005	B.BM 19.09.05	Anita Sørensen Birthe Y. Nielsen Sten Hansen (ref.)	Margit Jensen (VAs økonomichef)	22 husstande 3,1 %	Regnskab inkl. Redegørelse for beboerhussalg
262	E.BM	07.06.05	GBP 302 aug. 2005	B.BM 19.09.05	Leif Neergaard Jytte Jørgensen Sten Hansen (ref.)	Stig Larsen og Kristian Olesen fra netvækrsfore. Søren Damsgård fra ComX	45 husstande 6,4 %	Forslag om overgang til ComX . Vedtaget. Ændringsforslag fra nævn. Nedstemt.
263	D.BM	10.08.05						Debat om salg af boliger
264	E.BM	23.08.05	GBP 302 aug. 2005	B.BM 19.09.05	Dorte Brink Leif Pedersen (ref.)	Margit Jensen (VAs økonomichef) Vinie Hansen (form. VAs best.)	151 husstande 21,6 %	6b. Orientering om salgsøkonomi 6d. Opbakning til salgsgruppens videre arbejde. Vedtaget
265	B.BM	19.09.05	GBP 303 (besl.ref.) GBP 304 (disk.ref.)	R.BM 20.04.06	Anita Sørensen Birthe Y. Nielsen Sten Hansen (ref.)	Margit Jensen (VAs økonomichef) Vinie Hansen (form. VAs best.)	40 husstande 5,7 %	6. Revision af agendaplanen 7. GBs hjemmeside 8. Budget-økonomidiskussion 9- Placering af små trailere 10. Forslag om valuar.

Oversigt over beboermøder 2007:								
Nr.	**BM-Type**	**Dato**	**Referat trykt i:**	**Referat godkendt**	**Dirigenter og referent**	**Gæster**	**Antal tilstede**	**Emner**
272	R.BM	25.04.07	GBP 319:beslutnings-referat GBP 321b: diskussions referat	B.BM 25.09.07	Anita Sørensen Birthe Y. Nielsen Sten Hansen	Teit Svanholm (B-V)	49 husstande 7 %	Ordinære R-BM punkter og: - Kort orientering om (uafklaret) status for institutions-salgssagen v. Teit Svanholm. - Kritisk udtalelse vedtaget af BM. - Max. huslejestigning i budget 2008 (vedtaget)
273	E.BM	10.09.07	GBP 323: beslutnings-referat og kort resume	E.MB 04.12.07 (med be-mærkning)	Dorte Brink Steen Søndergaard Sten Hansen		37 husstande 5,3 %	Revideret husdyr-reglementet vedtaget. Hermed nye regler for: - Muskelhunde - Antal tillade husdyr pr. husstand - Overgangsordninger
274	B.BM	25.09.07	GBP 323: beslutnings-referat og kort resume	R.BM 15.04.08	Anita Sørensen Steen Søndergaard Sten Hansen	Teit Svanholm (B-V)	28 husstande 3,7 %	Ordinære B-BM punkter og: - Orientering om resultatet af salg af gamle beboerhus-lokaler v. Teit Svanholm. - Revision af landskabsplanen (vedtaget) - Reduktion af bemandingen i driften (vedtaget)
275	E.BM	04.12.07	GBP 326: Beslutnings-referat samt resume af halvtags-punktet	R.BM 15.04.08	Dorte Brink Steen Søndergaard Sten Hansen	Kreiner-Møller og Preisler-Berthelin (NOVA 5 rådgivere)	50 husstande 7,1 %	- Forslag om halvtage (beslutning om videre bearbejdelse/nye forslag) - Div. forslag om ændringer i husreglement og om råderet vedtaget. - Færdigbehandling og beslutning om samlede husreglement udskudt.

Oversigt over beboermøder 2009:								
Nr.	**BM-Type**	**Dato**	**Referat trykt i:**	**Referat godkendt**	**Dirigenter og referent**	**Antal tilstede**	**Gæster**	**Emner** (ud over de ordinære)
280	R.BM	30.04.09	GBP 341	B.BM 21.09.09	Anita Sørensen Steen Søndergaard Sten Hansen	32 husstande 4,6%	Vinie Hansen fra VA og B-V bestyrelsen	- Beslutning om ramme for budget 2010. Vedtaget, men kun som hensigt. - Anlæg af petanquebane (36.000 kr.): Vedtaget - Nye priser for leje af beboerhus: Vedtaget - Slukning af udelys omkr. skt. Hans: Ikke vedtaget
281	B.BM	21.09.09	342b	E.BM 25.01.10	Per Larsen fra VAs Bestyrelse Birthe Y. Nielsen Sten hansen	45 husstande 6,4%	Gert Petersen fra B-Vs drift	- Budgetforslag m. 1,9% huslejestigning: Vedtaget - også vedtaget (med mer end 25% stemmer) at 1,9% og 1,3% forslag skulle afgøres ved urafstemning. - Hensigtserklæring om urafstemninger: Vedtaget - Kol. Råderet og hunde i boldbaneindhegning: Ej vedtaget. - Udskiftning køleskabe, pavillon til værksted og udlån, forskønnelse af varmecentraler: Ikke behandlet
Oktober 2009 (i uge 43): Urafstemning om budget 2010 Stemmeudvalg: Lars Lefholm, Kristian Haxthausen, Simon Lak Jensen Revisor: Jesper Jørn Pedersen fra KPMG. Praktisk gennemførelse: Tina Jepsen fra BO-VEST						Resultat: For 1,3% huslejestigning: 324 stemmer, svarende til 57,14% af stemmerne. For 1,9% huslejesting: 243 stemmer, svarende til 42,86% af stemmerne Blanke/ugyldige: 8. Stemmer i alt: 575. Stemmedeltagelse: 41,79% af mulige.		

Om beboermødelisten:

Beboermødelisten har jeg lavet hvert år fra 1999 og frem.
Ud over de 'rigtige' beboermøder er medtaget informations- og debat-beboermøder (grænsen er lidt flydende), hvor der ikke blev truffet beslutninger og som regel heller ikke blev lavet et egentligt referat. Urafstemninger er også medtaget.
Meningen med listen er et hurtigt overblik over afholdte beboermøder m.v. igennem tiden og en hjælp til at finde frem til det nummer af GB Posten, hvor referatet er optrykt. Også det husstandsomdelte materiale m.v. fra beboermøder og urafstemninger kan findes frem v.hj.a. listen. Alt dette materiale er samlet i de orange beboermødemapper, som står i mødelokalet.
Referater og materialer fra beboermøder før 1999 er også samlet i de orange beboermødemapper. Samlingen fra gamle dage er dog ikke komplet, men de fleste ældre beboermøde-indkaldelser, -materialer og -referater kan findes i GB Posten.

Forklaring på forkortelserne:
R.BM = Regnskabsbeboermøde
B.BM = Budgetbeboermøde
E.BM = Ekstraordinært indkaldt beboermøde.
D.BM = Beboermøde, hvor der kun er debat og ikke afstemning. Ikke adgangskontrol og stemmesedler.
I.BM = Beboermøde, som primært drejer sig om information. Som regel med folk udefra til at informere. Ikke adgangskontrol og stemmesedler.

31. januar 2013. mvh fra Sten

16-31 MODTAGET 12/9.2005 SH

BEBOERNÆVNET, Husstandsomdelt. Galgebakken Øster 1-2
Galgebakken TLF. 43 64 15 02

Materiale til:

Budgetbeboermøde

mandag den 19. september 2005, kl. 19^{30} i Beboerhuset

Forslag til dagsorden:

1) **Valg af dirigenter**
2) **Valg af referent**
3) **Valg af stemmeudvalg**
4) **Godkendelse af forretningsorden og dagsorden**
5) **Godkendelse af referater fra beboermøder:**
   - Regnskabsbeboermøde, 18. april 2005 (se GBP nr. 301)
   - Ny netværksudbyder, 7. juni 2005 (se GBP nr. 302)
   - Evt. salg af boliger på Galgebakken, 24. august 2005 (se GBP nr. 302)

6) **Revision af agendaplanen** *(side 17)*

7) **Forslag vedr. Galgebakkens hjemmeside (www.gbakken.dk)** *(side 18)*
   - og orientering om ejerskabet til hjemmesiden
   1. www.gbakken.dk er Galgebakkens officielle hjemmeside
   2. Hjemmesiden må ikke indeholde annoncer og reklamer
   3. Fremlagte netetikette vedtages *(side 19-21)*
   4. Kommissorium for hjemmesideudvalg

8) **Budget 2005** *(side 3-16)*
   a) Gennemgang og diskussion af budget 2006
   b) Behandling af indkomne forslag til budgettet *(side 16)*
   - Forslag fra Inger Wilken om fliser ved affaldsøerne

   c) Fordeling af beboeraktivitetsmidler (konto 119) *(side8, note 12)*
   d) Antennebudget 2006 *(side 10, note 15)*
   e) Godkendelse af budget 2006

9) **Forslag om fælles placering af små anhængere (max. 500 kg)** *(side 22-23)*

10) **Behandling af indkomne forslag uden budgetkonsekvens**
   - Forslag fra nævnet om at bevilge 15.000 kr. i 2005 til valuar *(side 16)*

11) **Eventuelt**

Efter vedtægterne er der adgangskontrol ved beboermødet, hvor hver husstand får udleveret 2 stemmesedler. Husk derfor legitimation. Adgangsberettiget til beboermødet er kun boligtagere (dvs. beboere, der har huslejekontrakt med VA), ægtefæller og hermed ligestillede.

(Materialet er husstandsomdelt den 12. september 2005)

Afdeling 9 - Galgebakken

Boligorganisation:	Afdeling:	Tilsynsførende kommune:
LBF organisationsnr.: 0165	LBF afdelingsnr.: 0900	Kommunenr.: 165
Vridsløselille Andelsboligforening	Afdeling 9 - Galgebakken	Albertslund Kommune
Vognporten 2, 2620 Albertslund	Galgebakken Torv, 2620 Albertslund	Rådhuset, 2620 Albertslund
Tlf./fax: 4364 9301/4364 5201	Tlf./fax: 4364 9301/4364 5201	Tlf./fax: 4368 6868/4368 6928
E-mail: sekretariat@va-bolig.dk	E-mail: sekretariat@va-bolig.dk	E-mail: albertslund@albertslund.dk
CVR-nr.: 65167328	P-nr.: 1.003.159.045	

Lejemål:	Bruttoetageareal i alt m²	Antal lejemål	á lejemåls-enheder	Antal lejemåls-enheder
Almene familieboliger	60.525	693	1	693,0
Almene ungdomsboliger			1	0,0
Almene ældreboliger			1	0,0
Boligoplysninger i alt	60.525	693		693,0
Boliger fordelt på antal rum: 1 rum/suppl.		54		
1 rum	2.153	69		
2 rum	7.371	126		
3 rum	1.309	18		
4 rum	10.962	126		
5 rum	38.730	300		
Heraf: Plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal) Enkeltværelser (uden selvstændigt køkken) Bofællesskaber (individuelt/kollektivt)				
Erhvervslejemål Institutioner	247	2	1 pr. påbegyndt 60m²	5,0
Garager/carporte			1/5	
Lejemålsoplysninger i alt	60.772	695		698,0

Matrikel nr.:	**BBR-ejendomsnummer:**	**Skæringsdato byggeregnskab/drift:**
8 CC m.fl.	00278-4	1974

Beboerfaciliteter og installationer:
Beboerhus
Særskilte mødelokaler
Vaskeri:
Vaskerinstallation, fælles
Vandinstallation:
Enstrenget
Affald:
Kildesortering af affald inde i boligen
Kildesortering af affald uden for boligen
Forbrugsmåling:
Vandmåling, kollektiv
Varmemåling, individuel
El-måling, individuel
Varmeforsyning:
Fjernvarme

Lejeoplysninger for boliger:

Lejeforhøjelse:

Dato for lejeforhøjelse:	01.01.2006
Ny leje pr. m² pr. år:	802
Forhøjelse pr. m² i kr.	43
Forhøjelse pr. m² i %	5,70%
Forhøjelse i alt på årsbasis i kr.	2.587.899

Udarbejdet af: Økonomiafdelingen

Budgetudkast fremsendt til
Beboernævn 8. juli og 23. august 2005
Budget til fremlæggelse på beboermøde fremsendt til
Beboere 9. september 2005

Årsbudget for 2006

Afd. 9

INDTÆGTER

Konto	Note	Tekst	Regnskab 2004 kr. 1.000	Budget 2005 kr. 1.000	**Buds 20 kr. 1.0**
		Huslejestigning i %		3,83%	5,7(
		Dato for stigning		1.1.2005	1.1.20
		Ordinære indtægter			
201	14	Boligafgifter og lejer:			
		Lejligheder	44.253	45.941	48.5:
		Erhverv	101	128	1:
		Beboerindbetalinger El	0	0	
202		Renter	281	387	9
203		Andre ordinære indtægter:			
		1 Vaskeri indtægter	395	360	39
		2 Udlejning beboerlokale	51	145	5
		3 Andel af fællesfaciliteters drift (kt. 118)	38	38	3
		4 Andel af fællesfaciliteters drift (kt. 119)	223	155	15!
		Ekstraordinære indtægter			
206		Korrektioner vedrørende tidligere år	218	0	(
210		Underskud	275	0	(
		Indtægter ialt	45.835	47.154	49.375
	15	Antennebudget			

Der kan forekomme afrundingsdifferencer i budgetkolonne 2005/2006

Årsbudget for 2006

Afd. 9

NOTER

8. Renholdelse

Personaleudgifter:			
Afdelingsleder	1 ansat	572.092	
DSO bidrag inkl. særlige ydelser		5.000	
Løn ejendomsfunktionærer	9 ansatte	3.303.346	
Øvrigt driftspersonale	1 ansatte	441.691	
Lønrelaterede offentlige udgifter		36.000	
Lovpligtig arbejdsskadeforsikring		9.457	
Regulering feriepengeforpligtigelse		68.709	
Håndværkerkoordinering (SSG)		15.450	
Øvrige personaleomkostninger		118.450	
-Refusion inspektørordning		-96.016	
Personaleudgifter i alt:			4.474.180
Lokaleudgifter:			
Drift af ejendomskontor		176.645	
Drift af materialegård		10.300	
Lokaleudgifter i alt:			186.945
Anden renholdelse:			
Skadedyrsbekæmpelse		30.900	
Snerydning		15.450	
Tilkaldeabonnement Falck m.v.		12.360	
Øvrige renholdelsesudgifter		147.290	
Anden renholdelse i alt:			206.000
Renholdelse i alt:			4.867.125

9. Almindelig vedligeholdelse

(29)	Primære bygningsdele	66.000
(39)	Kompletterende bygningsdele	71.000
(49)	Overflader, belægning, beklædning	0
(59)	VVS-anlæg	520.000
(69)	El, antenner, mekaniske anlæg	110.000
(79)	Køleskabe, komfurer, inventar	355.000
(89)	Have- og friarealer	425.000
		1.547.000

10. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

(29)	Primære bygningsdele	435
(39)	Kompletterende bygningsdele	443
(49)	Overflader, belægning, beklædning	2.510
(59)	VVS-anlæg	1.216
(69)	El, antenner, mekaniske anlæg	77
(79)	Køleskabe, komfurer, inventar	745
(89)	Have- og friarealer	1.031
		6.457
	-Overført fra henlæggelser	-6.457
		0

Årsbudget for 2006

NOTER

13. Afskrivninger

Anlægsaktiver:		
Vaskeri 2004		
Saldo 1.1.2005	396.667	
Afskrivning i 2005 udgør	40.000	
Rest til afskrivning 2006-2014	356.667	
Afskrivning i 2006 udgør		40.000
Renovering købmandslokaler		
Saldo 1.1.2005	134.167	
Afskrivning i 2005 udgør	14.000	
Rest til afskrivning 2006-2010	120.167	
Afskrivning i 2006 udgør		14.000
Ventilation købmand		
Saldo 1.1.2005	0	
Tilgang 2005	73.000	
Afskrivning i 2005 (5 mdr.) udgør	3.042	
Rest til afskrivning 2006-2010	69.958	
Afskrivning i 2006 udgør		7.300
Skimmelsvamp		
Saldo 1.1.2005	1.582.107	
Forventet refusion AK	790.000	
Afskrivning i 2005 udgør	160.000	
Rest til afskrivning 2006-2009	632.107	
Afskrivning i 2006 udgør		160.000
		221.300

Likviditetsbudget

59 Galgebakken

Budget-/regnskabsperiode 1. jan - 31. dec
Beregningsdato: 21-06-2005
Bruttoetageareal: 60.772 m²

Konto	Beskrivelse	Gæld. budget 2005	Budget i 1000 kr. 2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
116.2	Primære bygningsdele	0	435	435	9.144	9.144	9.144	8.672	8.672	3.112	3.112	3.112	3.112	538	538	560	538	538	60.806
116.3	Kompletterende bygningsdele	0	443	443	443	443	521	443	443	443	443	443	443	443	443	653	17.195	8.289	31.974
116.4	Overflader, belægning, beklædning	0	2.510	3.463	3.914	26.195	26.331	26.215	26.111	1.810	1.841	1.841	1.610	2.061	1.632	2.292	1.914	1.913	131.653
116.5	VVS-anlæg	0	1.216	907	907	783	2.173	2.122	628	628	5.262	5.322	4.962	6.404	585	585	636	585	33.705
116.6	El, mekaniske anlæg	0	77	77	77	77	77	77	77	77	77	1.261	77	77	77	77	77	77	2.416
116.7	Køleskabe, komfurer, inventar	0	745	899	694	694	745	694	694	745	848	694	745	14.080	14.080	14.131	14.080	848	65.416
116.8	Have- og friarealer	0	1.031	1.342	3.556	4.226	4.741	1.547	1.239	724	1.290	1.954	1.496	2.423	1.342	930	1.805	981	30.627
116	Planlagt forbrug i alt	7.727	**6.457**	**7.566**	**18.735**	**41.562**	**43.732**	**39.770**	**37.864**	**7.539**	**12.873**	**14.627**	**12.445**	**26.026**	**18.697**	**19.228**	**36.245**	**13.231**	356.597
120	Henlæggelser	8.350	8.950	8.950	8.950	8.950	8.950	8.950	8.950	8.950	8.950	8.950	8.950	8.950	8.950	8.950	8.950	8.950	143.200
	Udløb byggeskadelån													2.320	2.320	2.320	2.320	2.320	11.600
	Anden financiering (helhedsplan)				9.885	35.525	35.525	32.538	32.538	2.574	7.208	8.392	7.208	4.634			8.752	8.752	193.531
	Egenfinansiering 10%																		0
	Anden finansiering (50% køkkener)													6.693	6.693	6.693	6.693		26.772
	Af- / tilgang	623	2.493	1.384	100	2.913	743	1.718	3.624	3.985	3.285	2.715	3.713	-3.429	-734	-1.265	-9.530	6.791	18.506
401	Primo saldo	7.549	8.350	10.843	12.227	12.327	15.240	15.983	17.701	21.325	25.310	28.595	31.310	35.023	31.594	30.860	29.595	20.065	
	Diverse korrektioner	178																	
401	Ultimo saldo	8350	10.843	12.227	12.327	15.240	15.983	17.701	21.325	25.310	28.595	31.310	35.023	31.594	30.860	29.595	20.065	26.856	
Nøgletal																			
Forbrug i kr./m²		127	106	124	308	684	720	654	623	124	212	241	205	428	308	316	596	218	367
Lån i kr. pr. m2		0	0	0	163	585	585	535	535	42	119	138	119	186	110	110	254	144	227
Henlæggelser i kr./m²		137	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	185	185	185	185	185	159
Saldo henlæggelser		137	178	201	203	251	263	291	351	416	471	515	576	520	508	487	330	442	1,20

Afdeling 9 - Galgebakken

Kommentarer til årsbudget 2006

Huslejen i afd. 9 Galgebakken stiger pr. 1. januar 2006 med 5,70% hvilket svarer til en stigning pr. kr. 43,00 pr. m2. 1% husleje udgør i alt kr. 459.132
De væsentligste ændringer i forhold til budget 2005 er (1.000 kr.):

Konto	Tekst	Budget 2005	Budget 2006	Ændring
105	Nettokapitaludgifter	12.503	11.779	-724
106	Ejendomsskat	4.418	3.647	-771
107	Vandafgifter	2.442	2.952	510
109	Renovation	1.641	1.405	-236
110	Forsikringer	469	520	51
112	Administrationsbidrag	1.907	2.062	155
114	Renholdelse	4.340	4.867	527
115	Almindelig vedligeholdelse	210	1.547	1.337
120	Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	8.350	8.950	600
123	Henlæggelser til tab ved fraflytninger	125	300	175
125	Ydelse på lån til forbedringsarbejder	0	283	283
126	Afskrivninger på forbedringsarbejder	17	221	204
202	Renteindtægter	-387	-93	294
				2.405
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse	7.727	6.457	-1.270

Ændringerne på konto 116, 117 og 130 har ingen indflydelse på huslejeændringen da udgifterne på disse konti tages af henlæggelserne.

Til disse ændringer kan der føjes følgende kommentarer:

Konto 105 Nettokapitaludgifter:
Der er konverteret 4 oprindelige lån pr. 1.7.2005 og samtidig er 3 af lånene slået sammen til 1 lån. Ydelsen er fastlagt ved kurssikring. Ydelselsesbesparelsen på 1.620.000 kr. skal anvendes til øgning af henlæggelserne.

Konto 106 Ejendomsskatter
Ejendomsvurderingen pr. 1.10.2004 danner grundlag for ejendomsskatten i 2006. Der forudsættes at der er uændret udskrivningsprocenter. Der er et fald i ejendomsskatten i forhold til det budgetterede i 2005, da vi på budgetterings tidspunktet ikke kendte den faktiske vurdering.

Konto 107 Vandafgift
Vandprisen fra 2003 var kr. 31,40 pr. m3, i 2004 var den kr. 36,04 pr m3, hvilket er en stigning på 12,88%. I estimatet 2005 er prisen kr. 39,29 pr. m3, som er en stigning på 8,27% i forhold til regnskab 2004. Der budgetteres med 10% i stigning i 2006.

Konto 109 Renovation
Taksterne på renovation er budgetteret med en stigning på 3% i forhold til estimat 2005, og mængder lig forventet i 2005. De faste renovationstakster steg i 2005 med 50% i forhold til 2004.

Til pkt. 8 – budgettet:

Nævnets kommentar til Galgebakkens budget 2006

Budgettet for 2006 viser en stigning i boligudgiften på 5,7%.
Da vi startede budgetbehandlingen var det med et oplæg fra VA, som viste en stigning på 8,5%. Dertil kom efterfølgende stigninger på kommunens renovationstakster m.m. – hvilket medførte at vi var over 9% i stigning.

Nævn og økonomiudvalg var enige om at denne stigning var uacceptabel både i forhold til det i forvejen høje huslejeniveau samt i forhold til prisudviklingen i samfundet.

I den efterfølgende gennemgang af budgettet sammen med VA's økonomiafdeling, besluttede vi at reducere på henlæggelser til planlagt vedligehold. Oprindelig var der afsat 2 mio kr. på denne konto som opsparing til de kommende opgaver i.h.t. langtidsplanen. Dette beløb har vi reduceret til 0,6 mio kr.
Vi anerkender imidlertid behovet for at spare op til forbedringsarbejder, hvilket også er i overensstemmelse med VA's anbefalinger.

Budgettet er præget af stigninger i de offentlige takster og afgifter (vand og renovation) sammen med et stigende vandforbrug på GB.
På konto 114 (Renholdelse) er der afsat midler til styrkelse af driftsfunktionen med opgradering af 1 medarbejder til driftsassistent. Yderligere er vi blevet pålagt at betale moms af lønsummen for vores ansatte tømrer.
Vi mener at det er nødvendigt at styrke Driften for at efterkomme beboernes krav til serviceniveauet på GB.
Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning og tab ved fraflytning er sat kraftigt op, idet GB skal betale en stadig stigende udgift til istandsættelser når fraflytter har beboet lejligheden i mere end 10 år. Samtidig har vi et stigende tab på fraflyttere, som ikke kan betale regningen for istandsættelser (misligholdelser).

Stigningen i budgettet på 5,7% finder nævnet stadig er for højt.
Vi har vurderet muligheden for yderligere besparelser og har konstateret at potentialet begrænser sig til konto 119 (beboeraktiviteter). Vi har ikke ønsket at reducere denne konto, som indeholder midler til at understøtte GB's sociale liv (Beboerhus aktiviteter, aktivitetsmedarbejder, udlån m.m.) samt beboerdemokratiet (nævn og nævnssekretær).

I de kommende år må vi forvente at skulle forholde os til yderligere besparelser og beboerne på GB må gå aktivt ind i en prioritering af alle udgifter.

For at løse finansieringsproblemet på langtidsplanen arbejder VA på opstilling af Helhedsplan for GB med ansøgning til Landsbyggefonden om støttede midler.

Nævnet på Galgebakken

Til pkt. 6 – revision af agendaplanen:

Miljø- og agendaplan for Galgebakken 2005-06

Galgebakkens agendaplan skal fremlægges til revision på det årlige budgetbeboermøde.
Den seneste revision er fra 21.09.2004.
Planen beskriver mål og indhold for det lokale miljøarbejde i det kommende år. Realiseringen af planen foregår i samarbejde mellem Driften, beboerne, Agendagruppen og øvrige beboergrupper.
Beboerne og beboergrupper er vigtige, for planen kan kun realiseres, hvis mange beboere tager ansvar for den og praktiserer miljøskånsom adfærd - hver for sig ... og sammen.

Nævnet har - på nedenstående baggrund - valgt i år at foreslå at lade den eksisterende miljø- og agendaplan være gældende endnu et år, tilknyttet forslag om fokusering på opgaver i det kommende år.

Årsrapport
Efter mange års koncentreret indsats har Agendagruppen i det seneste år været 'hvilende'.
I perioden har Galgebakken opnået BLs Grønne Diplom med meget fine tal. Vi har kunnet se den positive effekt af vaskeri-renoveringen i nedsat ressourceforbrug. Vi har ventet - og ventet - på at kunne forbedre affaldssorteringen ved ibrugtagning af de nye affalds-øer. (De kommer i gang her i september 2005.)
Men vi må samtidig konstatere, at beboernes opmærksomhed omkring bl.a. vandforbrug og affaldsmængder er sløjet af. (Se VAs Grønne Regnskab i årets beretning.)
Sammen med miljø- og agendaplanen vedtog Galgebakken i 2004 en landskabsplan med tilhørende driftsplan, der er baseret på mange års arbejde i marken og samarbejde mellem vores gartner - med øvrige ansatte -, Grønt udvalg og Nævnet. Ukrudtsbekæmpelse uden gift, glatførebekæmpelse uden salt har længe været en selvfølge.

Særligt fokus på opgaver i 2005-06
Nævnet vil i det kommende år satse på en genoplivning af gruppen med særligt henblik dels på opretholdelse og fornyelse af Det Grønne Diplom med baggrund i den nødvendige og fortsatte miljøindsats på Galgebakken, dels med særlig opmærksomhed omkring de nye affalds-øer og den forbedring af affalds-sorteringen, som skal gennemføres for at nedbringe udgifterne til affaldshåndtering. Dertil kommer fornyet opmærksomhed omkring vand- og øvrigt ressourceforbrug.

Nye ideer til nedsættelse af andelen af de udgifter, beboerne har til ressourceforbrug, samlet såvel som privat, skal prioriteres højt. Efter mange års intensiv opmærksomhed er vi nok havnet i en vis rutine, der har tendens til opadgående forbrugstal.

Den samlede miljø- og agendaplan kan stadig fås på ejendomskontoret.

Nævnet og den 'hvilende' Agendagruppe

Skrevet: Fre Mar 11, 2005 1:40 pm Emne: Regler for hjemmesiden citér

Følgende er hjemmesidens gældende regelsæt.

Reglsættet bør ideelt set besluttes og vedligeholdes af et it udvalg under beboerdemokratiet..Det tager dog så lang tid at nedenstående regelsæt er taget i anvendelsen indtil der måtte foreligge et regelsæt besluttet og vedtaget under beboerdemokratiet.

Den dag et organ har besluttet et regelsæt vil det selvsagt erstatte nedenstående.

UDKAST TIL REGELSÆT FOR GALGEBAKKENS HJEMMESIDE

1. Det formelle ansvar

1.1 Nye Brugere
Alle kan oprette en ny bruger på gabkken.dk. Nye tilmeldinger bliver godkendt eller afvist af en af hjemmesidens forum admins. De afviser enhver tilmelding der ikke indeholder eksakt adresseinfo.

1.2 Det overordnede ansvar
Hvert enkelt side har mindst en ansvarshavende redaktør der har det praktiske ansvar for siden. Navnet på pågældende fremgår på hvert enkelt side med link til pågældendes profil. Enkelte sider trækker indhold (vist som links) der kommer fra andre sider, hvor infoen og ansvaret ikke påhviler den pågældende sides ansvarshavende redaktør. Webmaster har det overordnede tekniske ansvar, men er i øvrigt ikke på anden vis forbundet med hjemmesidens indhold og/ eller de enkelte redaktører eller gruppers redigering af de enkelte hjemmesider. Rent formelt er Gbakken.dk og Galgebakken.dk ejet af Vridsløselille Andelsboligforening afdeling 9, Galgebakken og Galgebakkens beboernævn har som sådan det formelle ansvar for hjemmesiden.

1.3 Den enkeltes ansvar
Du er selv ansvarlig for, at de informationer du placerer på gbakken.dk er i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning og ikke indeholder oplysninger af strafbar karakter, herunder informationer af ærekrænkende, racistiske eller blufærdighedskrænkende karakter, trusler eller lignende oplysninger, der i øvrigt måtte krænke tredjemands rettigheder.

1.4 Det fælles ansvar
Hjemmesidens indhold er givet ved det man som bruger bidrager med. Dvs. hjemmesiden bliver ikke bedre end de indlæg brugerne skriver på hjemmesiden. Føres der en god og sober debat så bliver hjemmesiden også derefter. Er debatten fyldt med beskyldninger og personangreb, så bliver hjemmesiden derefter!

Alle brugere underskriver i princippet de indlæg de skriver med deres navn. Redaktører og forum admins kan redigere andres indlæg. Det påhviler brugere med denne type rettigheder ekstra opmærksomhed omkring god opførsel, god omgangstone og pli i øvrigt.

Redaktører, forum admins eller webmaster må ikke udnytte retten til at redigere til andet end at sikre regelsættes overholdelse. Det er strengt forbudt for redaktører, forum admins eller webmaster at redigere andres indlæg uden at gøre udtrykkeligt skriftligt opmærksom herpå.

De sektioner på hjemmesiden hvor et indlæg er oprettet på forhånd og hvor brugere har ret til at redigere indholdet, gælder ansvaret direkte overfor webmaster og eller den der har oprettet tråden på forhånd. Hvis man har adgang til sider, hvor redigering sker direkte i tråden, så er man pålagt særlig opmærksomhed omkring regelsættets overholdelse. For de sider hvor det udtrykkeligt fremgår at der er en ansvarshavende bruger tilknyttet gælder, at tråden pr. definition er skrevet af pågældende selvom tråden oprindeligt er oprettet af webmaster eller af en forum admin.

Sarkasme og ironi er en herlig ting - men er desværre meget svært at udtrykke på skrift. Vær derfor forsigtig med at bruge det. Hvis du er ironisk, så husk at markere det tydeligt, hvis du vil være sikker på ikke at blive misforstået. Der findes forskellige måder hvorpå du kan udtrykke ironi og andre følelser, bl.a. ved hjælp af smileys.

Du må ikke glemme, at folk på Debatten er meget forskellige. Vi har forskellig uddannelse, alder, erfaring, baggrund og meninger - og der skal helst være plads til os alle. Uanset om vi er gode til at stave og udtrykke os på skrift eller ej. Og uanset hvor længe vi har været på Debatten. Derfor er overbærenhed og forståelse også vigtige elementer i debatterne, hvis alle skal høres, forstås og tages alvorligt. Undlad at kommentere stavefejl.

2.4 Kværulanter
Desværre findes der kværulanter, pedanter, kradsbørster og folk, der kun er ude på at genere hinanden mange steder. De bruger en bestemt teknik - sikkert ofte ubevidst - for at ophidse deres meddebattører, så der kan komme gang i mudderkastningen.

Af en eller anden grund kan de ikke særlig godt lide ret mange af deres meddebattører, og søger ofte kun efter noget at brokke sig over. Ydermere er de ofte totalt uimodtagelige for gode argumenter, som de drevent undgår at tage stilling til. Du kan diskutere og diskutere og diskutere med den type mennesker, uden at komme et skridt videre. Ved at gå ind i diskussioner med dem, opnår du kun, at de totalt kommer til at dominere Debatten, da de ofte vil have det sidste ord.

Et godt råd: Ignorer kværulanterne.
Der er ikke megen sjov i at genere andre, hvis de overser det.

En redaktør kan til enhver tid slette indlæg der har karakter af et personangreb. Brugere der afsporer en debat med personangreb og som efterfølgende undlader at overgå til privat beskeder vil blive udelukket fra hjemmesiden.

3. Sanktioner – klagemuligheder

- Indlæg der har karakter af chikane og/eller mobning af enkeltpersoner, hænger andre ud eller på anden måde virker ubehagelige, kan blive slette uden varsel af sidens redaktør, hjemmesidens forum admins eller webmaster.

- Indlæg der strider mod ovenstående regelsæt kan slettes uden varsel af hjemmesidens webmaster, forum administratorer og eller den redaktør der har ansvaret for pågældende sektion på hjemmesiden.

- Brugere der ikke retter sig efter en indstilling fra en redaktør, forum admin eller webmaster kan udelukkes fra hjemmesiden.

- Brugere der forsøger at hacke hjemmesiden vil blive meldt til politiet og permanent udelukket fra hjemmesiden.

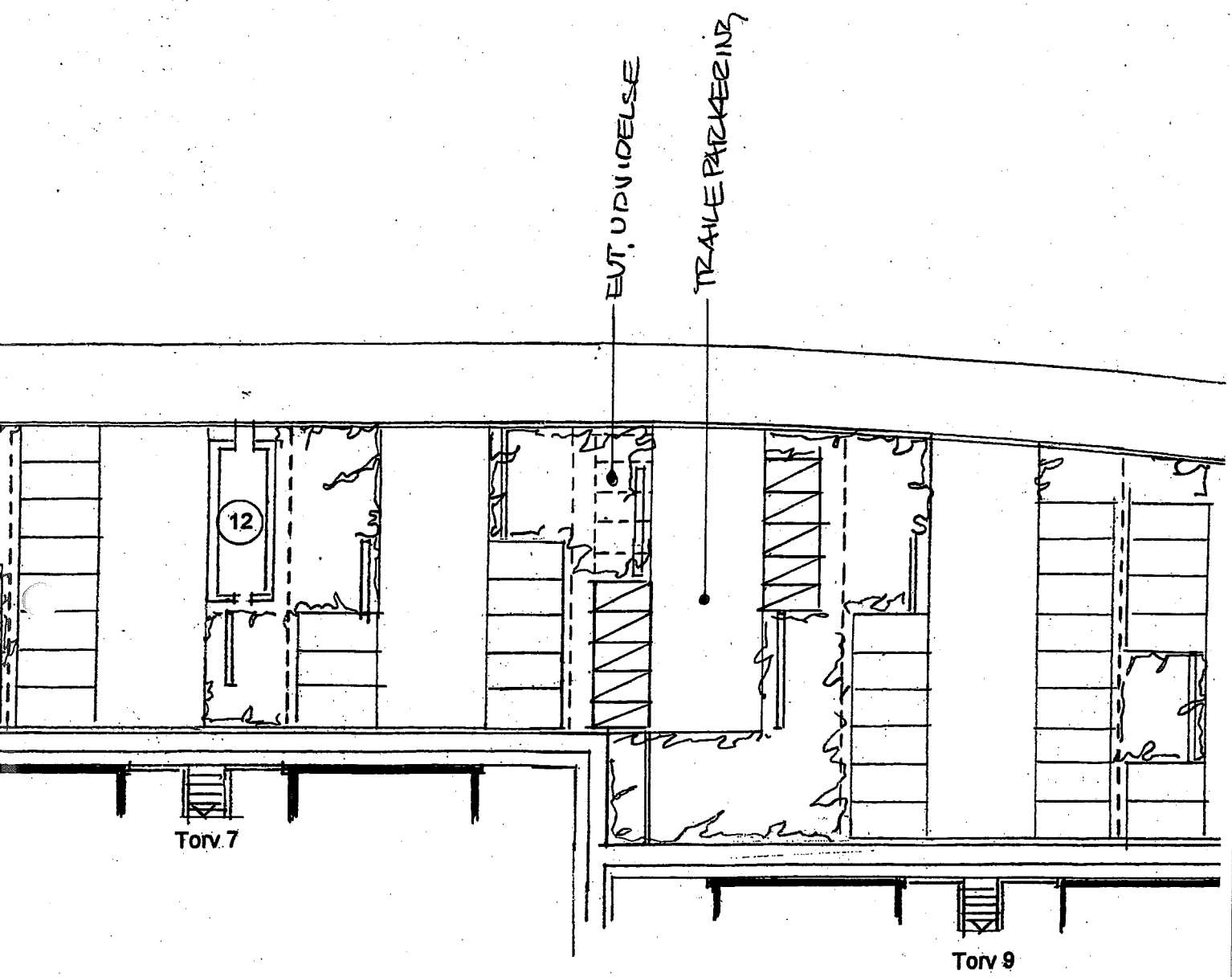
- Brugere der overskrider almindelig lov og ret på hjemmesiden vil blive udelukket og evt. politi anmeldt for deres overtrædelse.

- Brugere der udelukkes fra hjemmesiden kan klage til ejendomskontoret.

Sidst rettet af ADN den Tirs Jul 05, 2005 11:41 am, rettet i alt 9 gange

---

Se i øvrigt debatten på www.gbakken.dk under "Netetikken her på siderne"



SIGNATUR

BILPARKERING

TRAILERPARKERING

UDSNIT P-PLADS D
FORSLAG TIL PLACERING
AF MAX 500 KG TRAILERE
10 STK – EVT 15 STK.

Beslutningsreferat og kort resume fra :

Budgetbeboermødet den 19. september 2005

Beboermødet var indkaldt for at tage stilling til Galgebakkens budget for år 2006, samt en række yderligere emner. Budgetforslaget var sammen med det øvrige materiale husstandsomdelt en uge inden mødet. Der blev uddelt 80 stemmesedler til mødet, hvilket svarer til, at ca.5,7% af samtlige husstande var repræsenteret. Endvidere deltog Vinie Hansen, formand for VAs bestyrelse og Margit Jensen, VA's økonomichef.

Formalia (pkt. 1-5): **Dirigent**: Anita Sørensen. **Meddirigent**: Birthe Y. Nielsen. **Referent:** Sten Hansen. **Stemmeudvalg**: Niels Wilken og Lars Kann. Den vanlige **forretningsorden** og den fremlagte **dagsorden** blev godkendt. **Referater fra Beboermøder**: Regnskabsbeboermøde den 18. april. Beboermøde om valg af ny udbyder den 7. juni. Beboermøde om evt. salg af boliger den 24. august. Alle blev godkendt uden bemærkninger.

Revision af agendaplanen (pkt. 6):
Forslag fra nævnet og agendagruppen om kun at foretage en mindre revision af planen for år 2005-06 blev godkendt.

Galgebakkens hjemmeside (pkt.7):
Jens Ellesøe Olsen fra nævnet orienteret om, at Galgebakken også har overtaget det formelle ejerskab til domænenavnet www.gbakken.dk.
Nævnet havde stillet forslag om:
- *At www.gabkken.dk er Galgebakkens officielle hjemmeside.* Dette blev vedtaget.
- *Forslag til netetikette* (se husstandsomdelte materiale eller på hjemmesiden). Dette blev vedtaget.
- " Kommissorium for udvalg for Galgebakkens hjemmeside www.gbakken.dk: Udvalget nedsættes under Nævnet og refererer hertil. Udvalget sammensættes af frivillige beboere på GB og består af max. 8 personer. Udvalget suppleres løbende efter behov med interesserede beboere. Udvalget sørger for opdatering af hjemmesidens grundkode. Ligesom der løbende skal tages back-up. Udvalget skal vedligeholde og udvikle hjemmesiden i dialog med udvalg og grupper på GB, som understøttelse for beboeraktiviteter på GB. Udvalget ajourfører Netetiketten. Ændringer skal godkendes på et Beboermøde. Udvalget skal sikre at indhold og debatindlæg på hjemmesiden overholder Netetiketten. Udvalget er bemyndiget til at skride ind over for brugere, som ikke overholder Netetiketten. Udelukkelse af brugere skal godkendes af Nævnet, der ligeledes behandler brugerklager. Udvalget må ikke indgå aftaler, som er bindende for GB uden at der er indhentet godkendelse hos Nævn og/eller Beboermøde." *Dette blev vedtaget.*

Nævnet havde endvidere stillet forslag om, at hjemmesiden ikke må indeholde annoncer og reklamer bortset fra annoncer fra Galgebakkens købmandsbutik og cykelsmed. Søren Vincent fremsatte et ændringsforslag om, at alle virksomheder relateret til Galgebakken skulle undtages for reklameforbudet. Ændringsforslaget blev vedtaget, så det vedtagne forslag blev til:
" Beboermødet vedtager, at hjemmesiden www.gbakken.dk ikke må indeholde annoncer og reklamer. Bortset herfra er annoncer og reklamer fra virksomheder relateret til Galgebakken, dvs. som har adresse på Galgebakken."

Budget 2005 (pkt.8).
Forslag (pkt. 8.b) **fra Inger Wilken** om, at: *"Der lægges fliser på alle parkeringspladserne fra trapperne ud til asfalten, så man kan gå tørskoet til affaldsøerne, og så der kan fejes sne når det er nødvendigt. – Jeg ønsker, at administrationen undersøger omfanget af arbejdet og prissætter dette."*. Inger Wilken uddybede, at forslaget især drejede sig om at give ordentlige adgangsforhold om vinteren, hvor der ikke blir ryddet for sne og is pga. p-pladsernes grusbelægning. Afdelingslederen vurderede, at udgiften løseligt ville løbe op i omkring 1 mio. kr., fordi der pga. bilerne skal lægges kørefliser. Benny Klausen mente, at forslaget ville have den konsekvens, at de fleste træer på p-pladserne skulle ryddes, fordi trærødderne forskubber fliserne. Birthe Y. Nielsen støttede, at det blev undersøgt om der kunne laves en anden belægning end grus på p-pladserne.

Dirigenten præciserede, at det foreliggende forslag ikke var så konkret udformet og prissat, at det kunne behandles som et forslag til det kommende års budget. Afstemningen i aften kunne kun dreje sig om den sidste del af forslaget; at administrationen skal undersøge omfanget af arbejdet og prissætte det. Med denne præcisering blev forslaget vedtaget.
Forslag fra Henrik Nordfalk om at forhøje at forhøje pensionistklubbens bevilling fra 9.000 kr. til 10.000, som er det beløb pensionistklubben har haft til rådighed i 2005, blev godkendt.

Galgebakkens årsbudget for 2006 blev fremlagt af afdelingsleder Kaj Agnershøj og Jens Ellesøe Olsen fra nævnet. VAs økonomichef Margit Jensen supplerede. Budgetforslagets huslejestigning på 5,7% medførte en lang og grundig debat om den fremtidige huslejeudvikling på Galgebakken, vedligeholdelsesbehov, personaleudgifter, støttemuligheder i Landsbyggefonden, boligpolitik m.m. (Et referat af denne debat kan ikke nås i dette resume, men bringes i næste nummer af Galgebakke Posten/ ref.).
Søren Vinzent fremlagde et forslag til afstemning om at: *" Beboermødet den 19/9. på Galgebakken kan ikke acceptere en varslet huslejestigning på 5,7% pr. 1/1. 2006."* Der var 25 stemmer for Sørens Vinzents forslag, men 32 stemmer imod. Her efter blev det fremlagte budgetforslag vedtaget med 46 stemmer for og 24 stemmer imod.

Forslag om placering af små trailere (pkt.9):
Nævnet fremlagde et forslag om, at: *" Beboermødet vedtager, at Galgebakkens beboere kan anbringe deres små trailere, max 500 kg, på den dertil indrettede plads (se vedlagte tegning) på P-plads D. Der skiltes ved indkørslen til P-pladsen, så anbringelsen gøres lovlig. Midler til skiltning findes på budgettet."* (se i øvrigt det

husstandsomdelte materiale). Aage Nissen fremlagde et ændringsforslag om, at: " *Beboermødet vedtager at Galgebakkens beboere kan anbringe deres små trailere (max 500 kr.) på P-pladserne. Der skiltes ved indkørslerne, så anbringelsen gøres lovlig. Midler til skiltning findes på budgettet.*"
Aage Nissens ændringsforslag om fri parkering blev vedtaget med 28 stemmer for og 22 imod.

Forslag om valuar (pkt.10)
Nævnet fremsatte forslag om, at: *"Med henblik på at belyse økonomien ved køb af boliger på Galgebakken nedsætter beboermødet et udvalg, som inden den 1. december 2005 skal fremlægge økonomisk oversigt for køb af GB-boliger type A5, B5 og C4. Udvalget nedsættes af beboermødet og skal bestå af 4 medlemmer, heraf 2 fra nævnet. Udvalget skal indhente salgsopstilling fra statsautoriseret valuar på ovennævnte bolig-typer. Udgiften – anslået til 15.000 kr. – dækkes af Galgebakkens beboeraktivitetskonto 119 for 2005."*
Forslaget blev vedtaget med stort flertal for. Vibeke Ledertoug og Karsten Hornecker blev valgt af beboermødet til at indtræde i udvalget. Nævnet finder selv to repræsentanter til udvalget.

Eventuelt (pkt. 11)
Her blev der spurgt til og orienteret om årsagerne til de pt. manglende tv-kanaler TV3 og TV3+

23. september 2005.

Med venlig hilsen

Anita Sørensen	*Sten Hansen*
Dirigent	*Referent.*

PS: *Som nævnt i referatet laves der til næste nummer af GB Posten (nr. 204) et referat af budgetdebatten om Galgebakkens huslejeudvikling, da dette ikke kunne nås færdigt inden det først kommende nummer af Galgebakke Posten.*

BBM-mappe

Hej Sten

Til Beb.modelet må du gerne lave overheads af følgende materiale:

1. alle sidder i det beboerområdet
2. Huslejeudvikling tabel og graf
3. Flyttestatistik (gerne hvis du kan få en opdateret fra Poul Reynolds)

Hilsen
Jens

Årsbudget for 2006

Samlet årsbudget kr. 1000			Årsbudget fordelt på boligtyper kr. pr måned					
Konti	**udgifter**	**sum udgift.**	**B5**	**A5**	**C4**	**C3**	**C2**	**D**
101-105	11.729							
125-127	8.251							
Kapitaludgifter:		**19.980**	**3.576**	**3.521**	**2.366**	**2.008**	**1.623**	**853**
106-110	8.524							
"Offentlige udg."		**8.524**	**1.526**	**1.502**	**1.009**	**857**	**692**	**364**
111-112	2.823							
114-	4.867							
118-119 + 203	1.084							
121-123	800							
Fællesskabet		**9.574**	**1.714**	**1.687**	**1.134**	**962**	**778**	**409**
115-	1.547							
120-	8.950							
Vedligeholdelse		**10.497**	**1.879**	**1.850**	**1.243**	**1.055**	**853**	**448**
I alt		**48.575**	**8.694**	**8.561**	**5.752**	**4.882**	**3.946**	**2.073**

OH BBM 19/9.05

BBM-mappe

Papirnoder – øvrige overheads

Præsident (Udsat husleje udvikling m.v.)

(Rollerne ifht. beliggenhed omvendt til u-model.)

Vridsløselille Andelsboligforening

Flyttestatistik for afd. 9 Galgebakken

Opsigelser i familieboliger

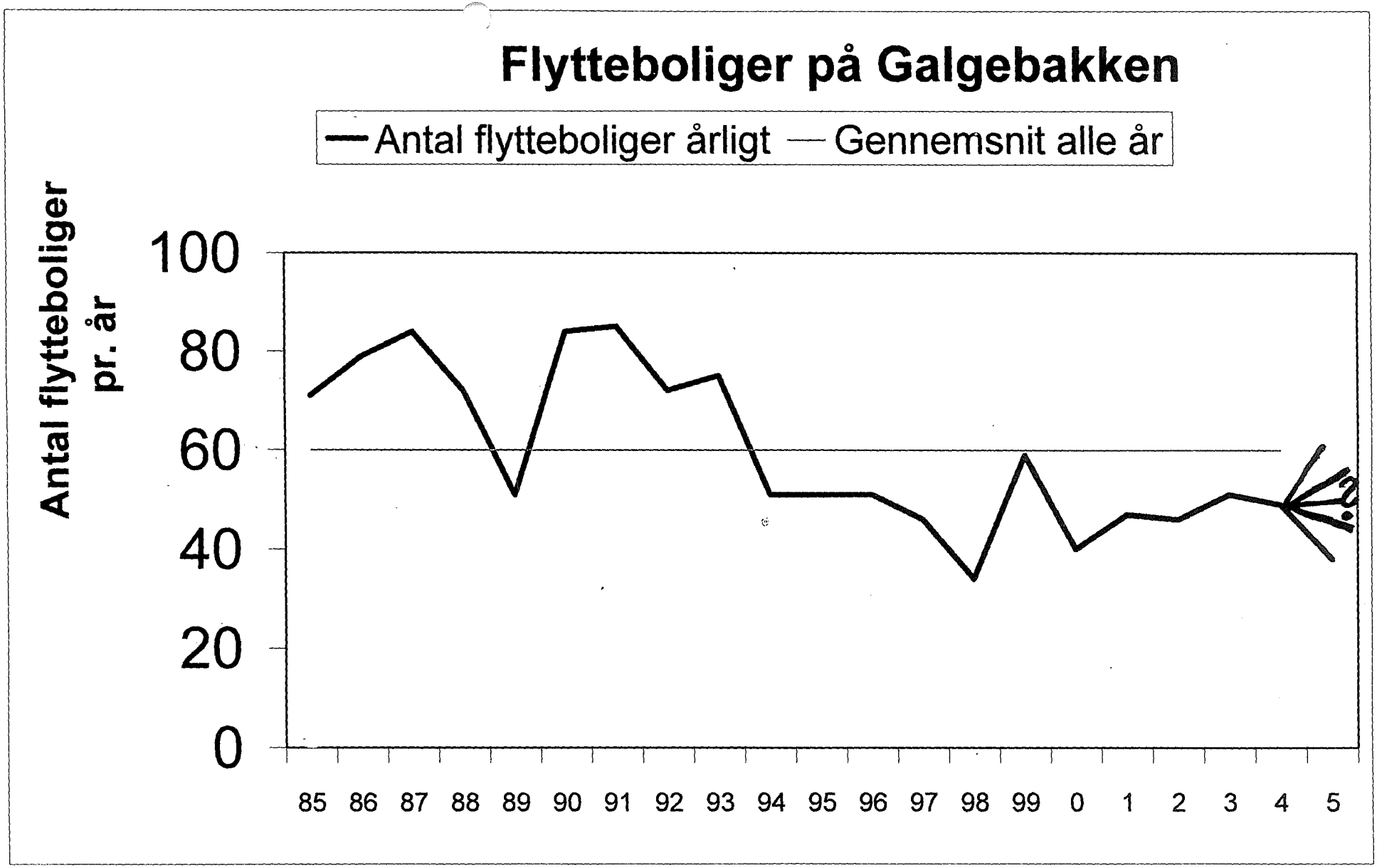
År	Antal	%	
85	71	12,46	
86	79	13,86	
87	84	14,74	
88	72	12,63	
89	51	8,95	
90	84	14,74	
91	85	14,91	
92	72	12,63	
93	75	13,16	
94	51	8,95	
95	51	8,95	
96	51	8,95	
97	46	8,07	
98	34	5,96	
99	59	10,35	
0	40	7,02	
1	47	8,25	
2	46	8,07	
3	51	8,95	
4	49	8,60	
5	38	6,67	pr. 9.8.05
Gen,sn. pr. år	60	10,33	

Intern flytning i afdelingen

År	antal	%	
1999	14	24	
2000	7	18	
2001	13	28	
2002	12	26	
2003	16	31	
4	15	31	
2005	13	34	pr. 9.8.2005

OH BBM 19/9.05

og diagram. Flyttestatistik Galgebakken aug. 2005.xls


Flytteboliger på Galgebakken
Antal flytteboliger årligt
Gennemsnit alle år
Antal flytteboliger pr. år
100
80
60
40
20
0
85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 0 1 2 3 4 5

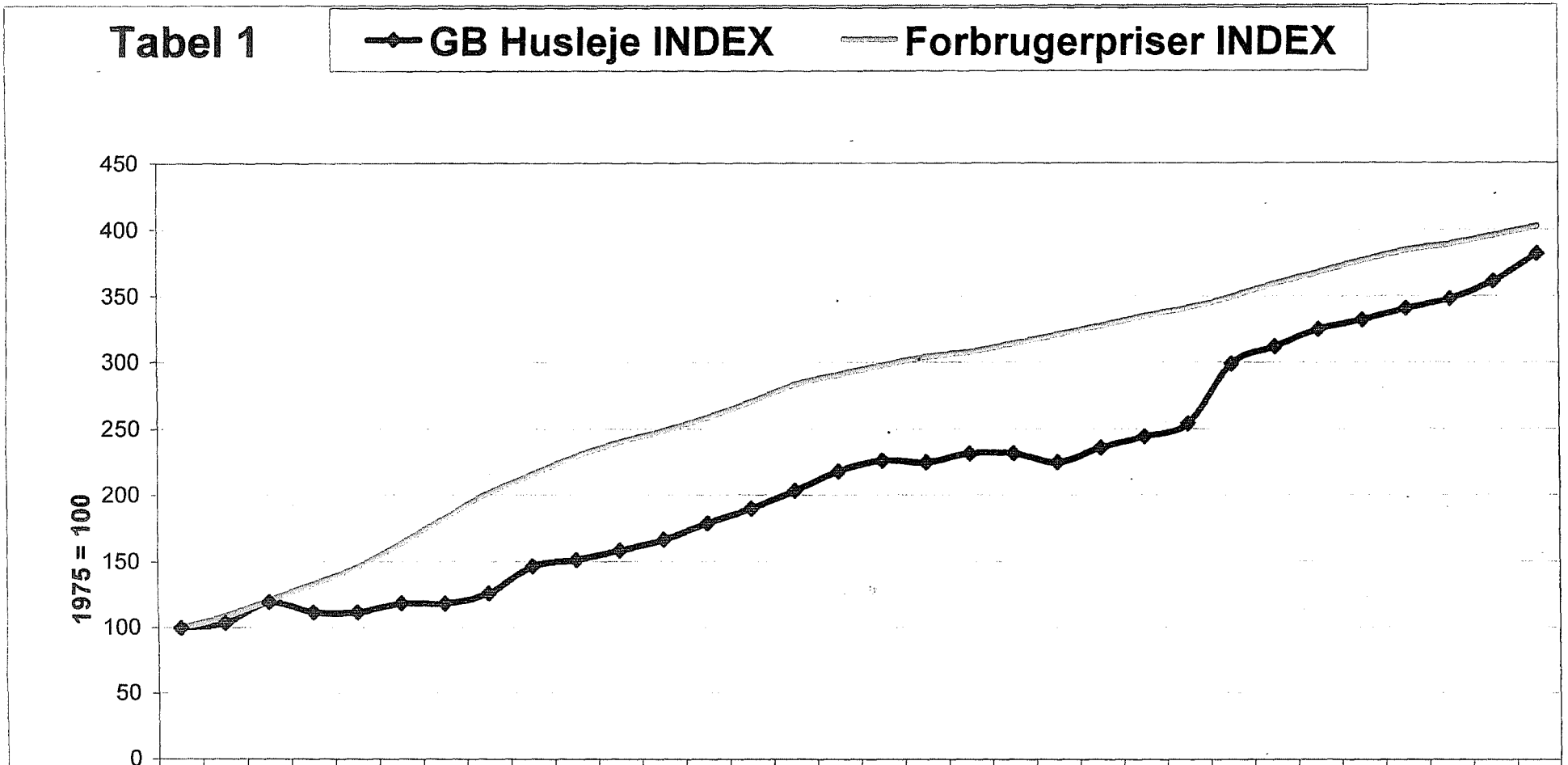
OH BBM 19/9.05

Galgebakkens huslejeudvikling

Årsregn skab	Kr. pr. m2	Tabel 1 leje index	Tabel 1 Prisindex *1975=100*	Tabel 2 årlig inflation	Tabel 2 leje.udvikl. i %
1975	210	100	100		
1976	218	104	109	9	3,8
1977	251	120	121	11,1	15,1
1978	235	112	133	10	-6,4
1979	235	112	146	9,6	0,0
1980	249	119	164	12,3	6,0
1981	249	119	183	11,7	0,0
1982	265	126	202	10,1	6,4
1983	308	147	216	6,9	16,2
1984	318	151	229	6,3	3,2
1985	333	159	240	4,7	4,7
1986	350	167	249	3,7	5,1
1987	376	179	259	4	7,4
1988	399	190	271	4,5	6,1
1989	427	203	284	4,8	7,0
1990	458	218	291	2,6	7,3
1991	475	226	298	2,4	3,7
1992	472	225	304	2,1	-0,6
1993	486	231	308	1,3	3,0
1994	486	231	314	2	0,0
1995	472	225	321	2,1	-2,9
1996	495	236	328	2,1	4,9
1997	513	244	335	2,2	3,6
1998	534	254	341	1,8	4,1
1999	628	299	349	2,5	17,6
2000	655	312	360	2,9	4,3
2001	682	325	368	2,4	4,1
2002	697	332	377	2,4	2,2
2003	715	340	385	2,1	2,6
2004	731	348	389	1,2	2,2
2005	759	361	396	***1,7***	3,8
2006.	802	382	403	***1,7***	5,7

OH BBM 19/9.05

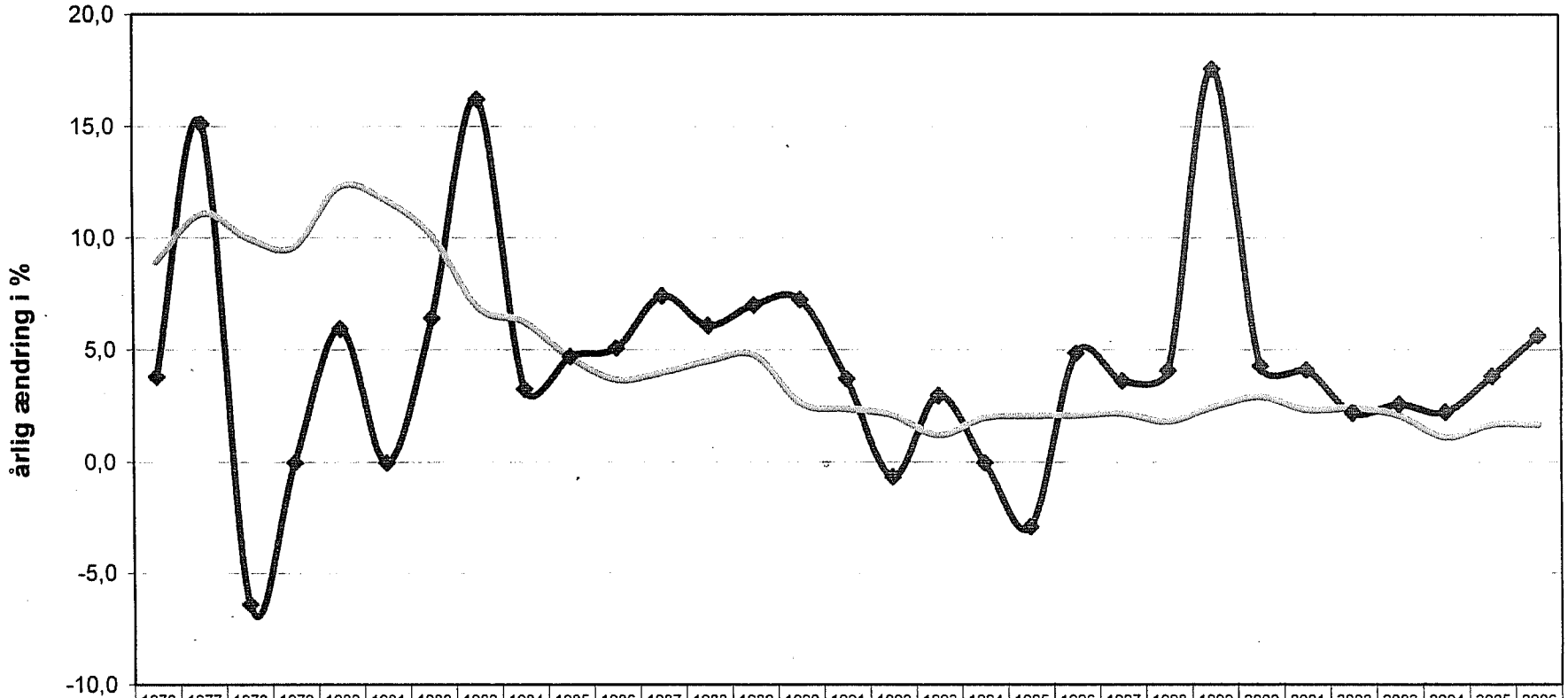
Tabel 1



	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
GB Husleje INDEX	100	104	120	112	112	119	119	126	147	151	159	167	179	190	203	218	226	225	231	231	225	236	244	254	299	312	325	332	340	348	361	382
Forbrugerpriser INDEX	100	109	121	133	146	164	183	202	216	229	240	249	259	271	284	291	298	304	308	314	321	328	335	341	349	360	368	377	385	389	396	403

OH BBM 19/9.05

Tabel 2



	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Galgebakkens huslejeudvikling i %	3,8	15,1	-6,4	0,0	6,0	0,0	6,4	16,2	3,2	4,7	5,1	7,4	6,1	7,0	7,3	3,7	-0,6	3,0	0,0	-2,9	4,9.	3,6	4,1	17,6	4,3	4,1	2,2	2,6	2,2	3,8	5,7
Samfundets prisudvikling i %	9,0	11,1	10,0	9,6	12,3	11,7	10,1	6,9	6,3	4,7	3,7	4,0	4,5	4,8	2,6	2,4	2,1	1,2	2,0	2,1	2,1	2,2	1,8	2,5	2,9	2,4	2,4	2,1	1,2	1,7	1,7

OH BBM 19/9-05

Galgebakkens huslejeudvikling 1975-2006

SH. sept. 2005

I	*II*	*III*	*IV*	*V*	*VI*	*VII*	*VIII*	*IX*	*X*
Årsregn skab	Kr. pr. m2	leje.udvik. i %	leje index	Lejeindex udv. i %	Prisindex *1900=100*	Prisindex *1975=100*	årlig inflation	Husl.udv. uden Infl.	Prisindex udv. i %
1975	210		100		1461	100	9,6		
1976	218	3,8	104	3,8	1592	109	9	-5,2	9,0
1977	251	15,1	120	15,1	1769	121	11,1	4,0	11,1
1978	235	-6,4	112	-6,4	1946	133	10	-16,4	10,0
1979	235	0,0	112	0,0	2133	146	9,6	-9,6	9,6
1980	249	6,0	119	6,0	2396	164	12,3	-6,3	12,3
1981	249	0,0	119	0,0	2677	183	11,7	-11,7	11,7
1982	265	6,4	126	6,4	2948	202	10,1	-3,7	10,1
1983	308	16,2	147	16,2	3152	216	6,9	9,3	6,9
1984	318	3,2	151	3,2	3350	229	6,3	-3,1	6,3
1985	333	4,7	159	4,7	3507	240	4,7	0,0	4,7
1986	350	5,1	167	5,1	3636	249	3,7	1,4	3,7
1987	376	7,4	179	7,4	3782	259	4	3,4	4,0
1988	399	6,1	190	6,1	3953	271	4,5	1,6	4,5
1989	427	7,0	203	7,0	4142	284	4,8	2,2	4,8
1990	458	7,3	218	7,3	4251	291	2,6	4,7	2,6
1991	475	3,7	226	3,7	4353	298	2,4	1,3	2,4
1992	472	-0,6	225	-0,6	4445	304	2,1	-2,7	2,1
1993	486	3,0	231	3,0	4500	308	1,3	1,7	1,2
1994	486	0,0	231	0,0	4590	314	2	-2,0	2,0
1995	472	-2,9	225	-2,9	4686	321	2,1	-5,0	2,1
1996	495	4,9	236	4,9	4785	328	2,1	2,8	2,1
1997	513	3,6	244	3,6	4890	335	2,2	1,4	2,2
1998	534	4,1	254	4,1	4980	341	1,8	2,3	1,8
1999	628	17,6	299	17,6	5104	349	2,5	15,1	2,5
2000	655	4,3	312	4,3	5253	360	2,9	1,4	2,9
2001	682	4,1	325	4,1	5377	368	2,4	1,7	2,4
2002	697	2,2	332	2,2	5507	377	2,4	-0,2	2,4
2003	715	2,6	340	2,6	5622	385	2,1	0,5	2,1
2004	731	2,2	348	2,2	5687	389	1,2	1,0	1,2
2005	759	3,8	361	3,8		396	***1,7***	***2,1***	***1,7***
2006	802	5,7	382	5,7		403	***1,7***	***4,0***	***1,7***

OH BBM 19/9 05

Forklaring til kolonnerne:

I: VAs årsregnskab for afd. 9 Galgebakken for pågældende år. Så vidt muligt er anvendt den 'endegyldige' af kommunen godkendte udgave. For nogle år dog den tidligere udgave af årsregnskabet.

II: Gennemsnitshuslejen pr. m2 som anført i årsregnskabet. For 1998 er der dog foretaget en beregning ud fra oplysningerne om indtægterne ved boligafgifter, da den anførte m2-pris er forkert. For 2005 er anvendt budgettal og for 2006 tal fra budgetforslaget.

III: Beregnet procentvis ændring i huslejen pr. m2. **Tallene er brugt i tabel 2.**

IV: Husleje pr. m2 omregnet til index. 1975 = 100. **Tallene er brugt i tabel 1.**

V: Procentvis ændring i lejeindekstallet i fht. foregående år (samme som kolonne III).

VI: Danmarks Statistiks forbrugerprisindeks. År 1900 = 100.

VII: Forbrugerprisindeks, hvor 1975 = 100. 2005 og 06 ud fra gennemsnit i 2003 og 04.**Tallene er brugt i tabel 1.**

VIII:: Årlig inflation anført i o.n. tabel fra Danmarks Statistik (samme som kolonne X). **Tallene er brugt i tabel 2.**

IX Galgebakkens huslejeudvikling (kolonne V) når inflationen (kolonne VIII) er fratrukket.

X: Procentvis ændring i årets prisindeks ifht. foregående år (samme som kolonne VIII)

OH BBM 19/9.05

Diskussionsreferat fra budgetbeboermødet den 19. september 2005:

Budget 2006 og Galgebakkens fremtidige husleje

Vi har tidligere lavet et kort resume og beslutningsreferat fra budgetbeboermødet den 19. september (se Galgebakke Posten nr. 303). Budgetforslaget blev til sidst godkendt, men inden det skete gav det anledning til en lang og grundig diskussion af Galgebakkens fremtidige huslejeudvikling, som sikkert vil fortsætte i tiden fremover. Nedenfor gives en sammenfatning af denne debat:

I. Kommentarer til budgetforslaget

Det fremlagte budgetforslag indeholdt en huslejestigning på 5,7 %. Afdelingsleder Kaj Agnershøj gennemgik budgetforslaget:

Offentlige og andre faste udgifter (konto 101-112) er bl.a. skatter og takster, som er styret af kommunen, hvorfor Galgebakken ikke har indflydelse på dem. På konto 114, renholdelse har der været en stigning til lønninger mv. Konto 115, almindelig vedligeholdelse er øget med et stort beløb, så den kommer op på 1,5 mio. kr., men dette er kun udtryk for, at tilsvarende en del af vedligeholdelsesudgifterne er fjernet fra konto 116. Stigningen har ikke nogen betydning for huslejen størrelse. Henlæggelserne er øget med ca. 500.000 kr. i fht. 2005. Dette er finansieret ved de besparelser, som omkonvertering af nogle lån har givet. I 16-års planen for henlæggelser til planlagt vedligeholdelse (side 11 i materialet), kan man se, at udgifterne til henlæggelser vil stige i årene fremover. Stigningerne er nødvendige, for at sikre boligernes vedligeholdelse. Udgifterne til Konto 117, istandsættelse ved fraflytning er steget, fordi fraflytterne har ofte boet på Galgebakken i mange år. Afdelingen skal betale hele normalistandsættelsen, når fraflytterne har boet mindst 10 år i boligerne.

Erik Holstein fandt, at en huslejestigning på 5,7 % var utilfredsstillende og udtryk for en meget uheldig udvikling, både når man sammenligner med inflationen og med forholdene for boligejerne. Det som nævnet blev stillet over for, var et forslag fra VA med en stigning på over 9 %, som nævnet har kæmpet med næb og klør for at undgå. I denne sparerunde havde Erik ikke umiddelbart haft andre ideer end at udskyde nogle af de store vedligeholdelsesarbejder. Erik mente, at budgetforløbet mellem VA og nævnet har vist, at der er ikke et fuldstændigt sammenfald mellem VAs interesser og beboernes interesser. VA har en udpræget interesse i at holde boligerne i så god stand som mulig og her er det principielt uden betydning, hvis beboerne udskiftes pga. huslejestigninger. Men beboerne har er naturlig interesse i at huslejen ikke bliver for høj.

Afdelingslederen kunne ikke genkende, at VA er ligeglad med huslejestigningernes størrelse, men administrationen var nødt til at tage højde for udgifterne vedligeholdelsen, for ellers forfalder boligerne. Endvidere har kommunen som tilsynsmyndighed krævet en forsvarlig vedligeholdelse. Vinie Hansen, formand for VAs bestyrelse sagde, at VAs bestyrelsen består af beboere bare fra nogle andre afdelinger, og bestyrelsen har samme interesser som beboerne.

Men nogle gange kan bestyrelsen komme på kant med beboerne i afdelingerne, når kommunen stiller krav om forøgede henlæggelser.

Margit Jensen, VAs økonomichef gjorde opmærksom på, at 2,6 % af huslejestigningen skyldes en helt nødvendig forøgelse af henlæggelserne til vedligeholdelse, fordi der i 2005 mangler tilstrækkelige midler til vedligeholdelse på langtidsplanen. Ca. 0,5 % af stigningen skyldes de nye affaldsøer, som tidligere er vedtaget af beboermødet og ved urafstemning. Der har været stigende udgifter til løn, men der har også stigninger andre steder bl.a. renovationsudgifterne til kommunen. Dertil kommer de almindelige prisstigninger.

Jørgen (?) henviste til budgetkommentaren til konto 114, hvor der står, at bemandingen er opnormeret til to driftsassistenter og at der er ansat en gartnermedhjælper. Betyder dette, at der kommer et underskud, som senere skal dækkes ind ? Afdelingslederen svarede, at ejendomskontoret i otte måneder i år har kørt med en person mindre for at spare, så derfor har der været meget travlt på kontoret. Fra 1. november træder opnormeringen på 1/3 person i kraft. Opnormeringen er også en opkvalificering i fht. tidligere, så derfor vil der være en øget lønudgift, men resultatet skal gerne blive at beboerne får en bedre service og at der spares udgifter på andre kontoer. Det er også korrekt, at der er blevet ansat en gartnermedhjælper, som tidligere har været ansat i jobtræning med løntilskud. Dette er gjort for at opfylde de mange krav og ønsker om at få forskønnet Galgebakkens udeområder, bl.a. p-pladserne. Vedrørende udgifterne til affaldsøerne, som bl.a. Stig Hansen var kritisk over for, så er disse blevet meget grundigt behandlet i den beboerdemokratiske proces og besluttet ved en urafstemning for 2-3 år siden, så det er lidt sent at komme med indvendingerne nu. Biba Schwoon supplerede med, at udvidelsen af personalekontoen blev forberedt og diskuteret på budgetbeboermødet sidste år. Gartnermedhjælperens fortsatte ansættelse er finansieret ved besparelser på udgifter til hjælp fra eksterne firmaer.

Søren Vinzent syntes at perspektivet for Galgebakkens huslejeudvikling er forskrækkende. I år skulle stigningen egentlig have været på 9%. Den reducerede huslejestigning på 5,7 % er fremkommet ved, at udgifterne til vedligeholdelse er blevet udskudt. Det må man også forholde sig til, når man tager stilling til årets budget.

II. Det hidtidige og det fremtidige huslejeniveau

Jens Ellesøe Olsen fremlagde to overheads med sammenligninger af Galgebakkens huslejeudvikling og prisudviklingen fra 1975 og til i dag (vedlagt) og kommenterede disse: I det lange 30-årige forløb er der en rimelig overensstemmelse mellem lejeudvikling og samfundets prisudvikling. Den forventede fremtidig huslejestigninger vil ganske rigtigt blive temmelig store, hvis de ting, som er anført i langtidsplanen, skal realiseres. I en 20 års periode vil det dreje sig om ca. 20% huslejestigning pga. langtidsplanens vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Dertil kommer de øvrige stigende udgifter; offentlige udgifter osv. Vinie Hansen sagde, at det dog ikke er tanken, at disse renoveringsopgaver alene skal finansieres ved hus-

lejestigninger. VAs bestyrtelsen arbejder sammen med nævnet hårdt på at få en økonomisk løsning med tilskud fra Landsbyggefonden.

Erik Holstein bemærkede til kurverne, at huslejeudviklingen igennem de sidste 10 års tid har været væsentlig højere end prisudviklingen, og hvis man ser på det fremover, vil huslejen også stige langt mere, end den forventede prisudvikling. Lars Kann kommenterede også kurverne med huslejeudviklingen: De viser, hvad man faktisk har betalt gennem tiden, men i gennem mange år har henlæggelserne til vedligeholdelse været mindre, end de burde være. Hvor stor skulle huslejen have været i dag, hvis der var blevet henlagt tilstrækkeligt? Jens svarede, at Galgebakken i dag betaler af på en hel del lån til forbedringsarbejder, som skyldes, at der blev sjusket med byggeriet, da det blev opført. I år bruger vi ca. 7 mio. kr. på tilbagebetaling af lån til to tidligere renoveringer af tagene og af varmeanlægget. Dette har vi gjort igennem adskillige år. Havde vi i stedet kunnet bruge disse penge på henlæggelser til den fremtidig vedligeholdelse, ville vi i dag ikke stå over for problemer med at finansiere henlæggelserne til nye køkkener, badeværelser osv. Sådan er historien.

Simon Lak Jensen mente, at hvis beboerne kunne købe deres boliger, ville de få en større interesse i selv at skyde penge i renoveringerne.

III. Udgifterne til ansatte
- og serviceniveauet

Lars Kann gjorde opmærksom på, at de variable udgifter er steget med at par millioner over et par år, hvilket svarer til ca. 4½ huslejeprocent. Lars syntes, at der blev brugt mange penge på konto 114 (renholdelse), og han efterlyste en uddybning af, hvilke aktiviteter og opgaver, som de øgede udgifter var blevet brugt til.

Afdelingslederen svarede, at Galgebakkens udgifter til renholdelse er i den lavere ende sammenlignet med andre afdelinger i VA. Udgifterne til renholdelse afhænger generelt af det serviceniveau, som kræves. F.eks. bliver der brugt temmelig mange timer på at rydde op efter beboere, som smider deres affald rundt omkring, hvor det ikke hører hjemme. Det sidste, mente Lars Kann, er et godt eksempel på oplysninger om tidsforbrug, som ikke kan ses ud af budgettet, og som det derfor er svært at tage stilling til og gøre noget ved.

Jens fremviste en oversigt over normeringerne i de forskellige VA-afdelinger opgjort på boligareal og på grundareal (vedlagt). I denne oversigt ligger Galgebakken i den lavere ende, især når man ser på det meget store udeområde, som skal passes, som det på de sidste mange beboermøder er stillet krav om.

Jesper synets, at lønningerne i budgettet så meget høje ud, i det lønudgiften til ejendomsfunktionærerne i gennemsnit var på 30.500 kr. om måneden og til afdelingslederen på 572.000 kr. årligt. VAs økonomichef Margit Jensen understregede, at de anførte beløb dækker mere end den løn, som VA udbetaler. Beløbene indeholder samtlige omkostninger dvs. også pensionsindbetalinger, ATP, barselsfond, uddannelsesfond, kurser m.m. Selve lønnen følger overenskomsten og lokalaftalen for VA. Jesper syntes dog stadigvæk, at bruttolønningerne var meget høje. Poul Evald

Hansen og Vibeke Hansen mente ikke, at man kunne anfægte de overenskomstmæssigt aftalte lønninger. Aftaler om løn er en sag for VA og ikke for beboermødet. Det, som beboermødet kan diskutere og tage stilling til, er antallet af ansatte.

Søren Vinzent mente, at det var meget vigtigt at Galgebakkens udeområder bliver plejet og renholdt. Det ville han gerne være med til at betale for, og det er ikke her, der skal snakkes besparelser. Det som bekymrer ham ved det fremlagte budgetforslag er, at der ikke bliver gjort noget for at tage højde for de fremtidige forudsigelige huslejestigninger. På den baggrund mente Søren ikke, at budgettet burde vedtages.

Stig Hansen syntes, at det var svært at skelne mellem den vedligeholdelse, som beboerne selv skal stå for og den, som afdelingen står for. Han syntes endvidere, at det var en dårlig anvendelse af pengene, når dyre eksterne firma udførte opgaverne i stedet for Galgebakkens ansatte. F.eks. havde et eksternt firma lavet hans havetrappe. I øvrigt mente Stig, at der godt kunne spares på personalekontoen. VA er blevet et stort boligselskab med dårligere service end tidligere.

IV. Nej til budgetforslaget ?

Sørens Vinzent fremsatte et forslag om, at sige nej til budgetforslaget:
" Beboermødet den 19/9. på Galgebakken kan ikke acceptere en varslet huslejestigning på 5,7 % pr. 1/1. 2006.".
Søren Vincent begrundede sit forslag med, at det skal ses som en politisk protest over de vilkår, som lejerne i den almene sektor bydes af regeringen, som malker Landsbyggefonden for midler og i det hele taget giver lejerne urimelige forhold sammenlignet med forholdene for boligejerne. Lars Kann støttede, at budgetforslaget med en huslejestigning på 5,7% blev stemt ned, og derefter burde det diskuteres ordentligt igennem, bl.a. hvad angår antallet af ansatte. Stig Hansen støttede et nej til huslejestigninger og foreslog, at det blev fulgt op af huslejeboykot.

Dorte Brink mente ikke, at hang sammen blot at sige nej til huslejestigningerne. I stedet bør der gang i en politisk protest over de vilkår, som lejerne bydes og stilles krav om alternativer, som i øvrigt også bør være et alternativ til tankerne om køb af almene boliger. Erik Holstein havde sympati for protesttanken i Sørens Vinzents forslag, men konsekvensen af at stemme nej til budgettet var ikke til at overskue. I stedet bør langtidsplanen gennemgås grundigt mht. muligheder for at udskyde arbejder i 2-3 år, og så bør dette tidsrum bruges til at skabe politiske ændringer af grundvilkårene for lejerne i almene boliger.

Biba Schwoon gjorde opmærksom på, at hvis budgettet blev nedstemt, ville konsekvensen være en udskydelse af huslejestigningerne. Hvis stigningerne blot skal betales over en kortere periode, vil det ikke være en fordel for beboerne. Vinie Hansen frarådede at sige nej til budgetforslaget. Der er ikke meget fremtid i at holde vedligeholdelsesbehovene ude af budgetterne. I stedet bør man vise omverdenen via budgettet, hvad der er behov for, og så tage en politisk kamp om at få støtte til renoveringerne, så der kan holdes et acceptabelt huslejeniveau. Vinie Hansen opfordrede til, at budgettet blev vedtaget, og

gerne med nogle politiske udtalelser, som bestyrelsen kunne tage med videre til kommunen og til Landsbyggefonden, og som kan være med til at ruske op i boligbevægelsen. Hvis budgettet ikke bliver vedtaget, vil bestyrelsen efterfølgende behandle og sandsynligvis vedtage budgettet, og så bliver det kommunalbestyrelsen, som skal tage stilling.

V. De overordnede politiske perspektiver

Erik Holstein syntes, at det var tydeligt, at den almene sektor er blevet en malkeko for staten gennem de senere år, bl.a. ved at lejerne betaler alt for høje renter. Dette må sættes på dagsorden som et overordnet politisk tema, f.eks. ved at vi bruger vores kontakter både til lokale politikere og til landspolitikere og andre.

Biba mente, at hvis regeringen dræner Landsbyggefonden, så Galgebakken og andre almene boligområder ikke kan få støtte til deres påtrængende renoveringsbehov, så må konsekvensen være aktioner blandt beboerne i den almene sektor, som det er set tidligere.

Vinie Hansen efterlyste en politisk bevægelse, som råber op og kræver stop for at staten hiver midler ud af Landsbyggefonden til finansiering af nybyggeri. Et stop for dette er alt afgørende for en løsning for Galgebakken og mange andre almene boligområder, som har behov for støtte som følge af tidligere utilstrækkelig støtte til udbedring af byggeskader og andre forhold, som de ikke selv er skyld i.

VI. Den videre diskussion af Galgebakkens budgetter og økonomien

Jesper mente, at der var behov for, at der blev set med nye øjne på gamle aftaler og rutiner. F.eks. hvor mange benytter sig egentlig af de forskellige sociale aktiviteter, er købmandsbutikkens husleje rimelig osv. Der bør laves et forslag, hvor der skæres helt ind til benet, og så kan der evt. lægges på, hvor der faktisk er ønsker om det.

Jens Ellesøe Olsen mente, at det var fuldstændigt utopisk, at der ikke skulle komme huslejestigninger. Hvis der skal ændres på udgifterne i budgettet, så skal der også ændres på tidligere beboermødebeslutninger om vedligeholdelse, om grønne områder osv. Vedrørende de sociale aktiviteter, så kan man vælge at skære disse bort. Men man skal så også være klar over, at man så fjerner nogle kvaliteter og hensyn, som hidtil har været et kendetegn for Galgebakken.

Vibeke Hansen opfordrede til, at der kigges nærmere på beløbene på beboeraktivitetskontoen, selv om det enkeltvist er små beløb, f.eks. udgifter til kontorhold, som er på 2x25.000 til hhv. nævnskontor og udlånskontor.

Lars Kann syntes, at det er meget svært at diskutere antallet af ansatte, når man ikke kan få konkrete oplysninger om, hvilke opgaver folk udfører. Karen Johansen efterlyste en arbejdsbeskrivelse, så man kunne se, hvilke opgaver de forskellige ansatte udførte. Dette havde der været tidligere.

Afdelingslederen oplyste, at den detaljerede diskussion af timeforbrug på de forskellige opgaver bliver foretaget i nævnet og i økonomiudvalget, bl.a. på grundlag af driftsplaner fra VA. Jens Ellesøe Olsen understregede, at der er fuld åbenhed om budgettet, alle har ret til indsigt i, hvad pengene bruges til. Biba Schwoon syntes, at det ville en god ide, hvis nævnet lægger op til et møde, hvor alle kan oplyses om og stille spørgsmål til de forskellige ting, som udgør baggrunden for budgettet og som kan være svære at overskue: Gennemførelsen af langtidsplanen, ydelseskatalog, ansatte m.m. Det har hele tiden været meningen, at der i forbindelse med kontakten til Landsbyggefonden skulle informeres og diskuteres grundigt om huslejestigninger som følge af langtidsplanen, men der mangler endnu resultaterne af de byggetekniske undersøgelser og respons fra Landsbyggefonden på kontakten som grundlag for diskussionen.

VII. Afstemning

Søren Vinzents forslag om nej til budgettet blev bragt til afstemning. Der var 25 stemmer for og 32 i mod. Her efter var der 46 stemmer for budgetforslaget og 24 imod.

__. oktober 2005

Dirigent
Anita Sørensen

Referent
Sten Hansen

ANNONCE:

Hvis du vil vide endnu mere:
Så gå ind på Galgebakkens hjemmeside: www.gbakken.dk og klik 'nævnet', og derefter på 'referater fra nævnet', og se både det nyeste og de tidligere referater fra nævnsmøderne.

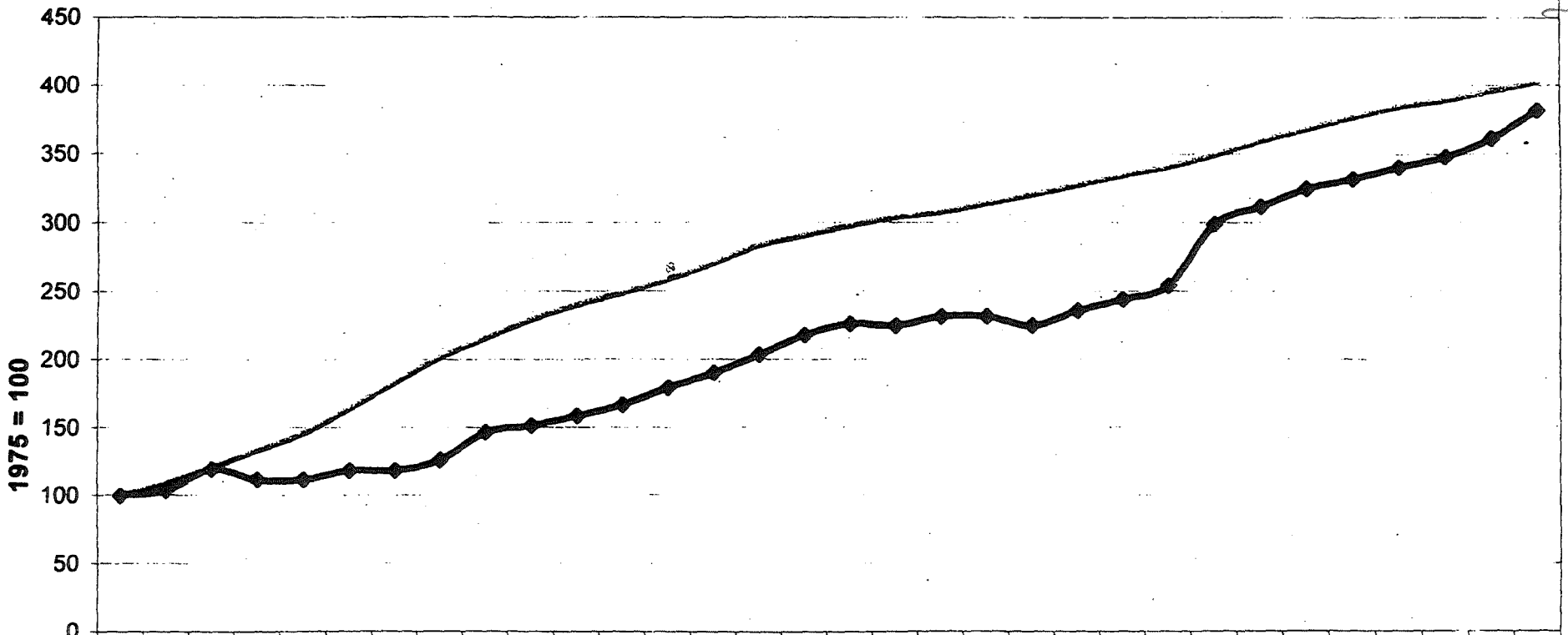
Referater fra beboermøderne bringes i Galgebakkeposten og derfor som regel ikke også på hjemmesiden. Men tidligere beboermødereferater kan altid fås ved henvendelse på nævnskontoret, Øster 1- 2, tlf. 43 64 15 02.

Med venlig Hilsen
Sten Hansen, nævnsskeretær

GALGEBAKKEPOSTEN NR 304 NOV 2005

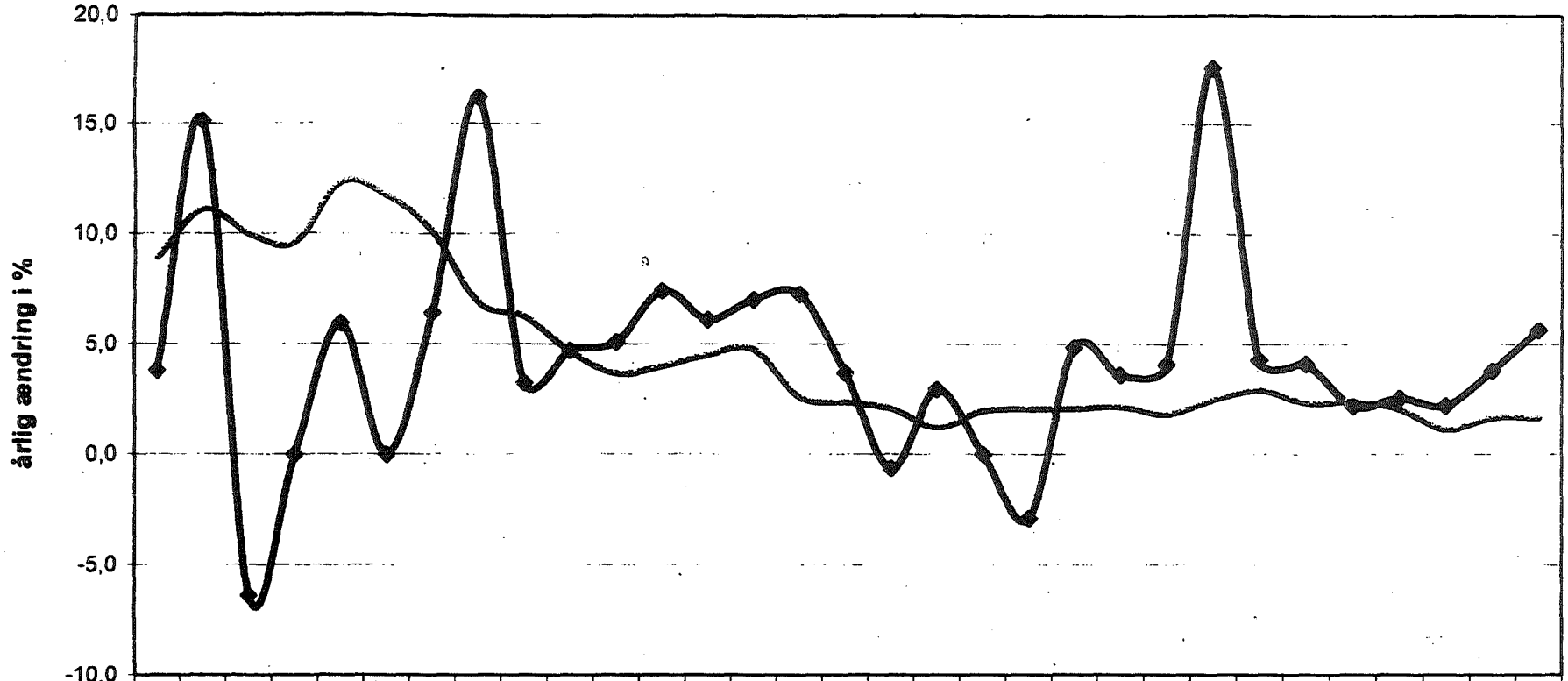
Pol. bilag

Tabel 1



	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
GB Husleje INDEX	100	104	120	112	112	119	119	126	147	151	159	167	179	190	203	218	226	225	231	231	225	236	244	254	299	312	325	332	340	348	361	382
Forbrugerpriser INDEX	100	109	121	133	146	164	183	202	216	229	240	249	259	271	284	291	298	304	308	314	321	328	335	341	349	360	368	377	385	389	396	403

Tabel 2



	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Galgebakkens huslejeudvikling i %	3,8	15,1	-6,4	0,0	6,0	0,0	6,4	16,2	3,2	4,7	5,1	7,4	6,1	7,0	7,3	3,7	-0,6	3,0	0,0	-2,9	4,9	3,6	4,1	17,6	4,3	4,1	2,2	2,6	2,2	3,8	5,7
Samfundets prisudvikling i %	9,0	11,1	10,0	9,6	12,3	11,7	10,1	6,9	6,3	4,7	3,7	4,0	4,5	4,8	2,6	2,4	2,1	1,2	2,0	2,1	2,1	2,2	1,8	2,5	2,9	2,4	2,4	2,1	1,2	1,7	1,7

NC 3004
GALGEBAKKEPOSTEN NOV 2005 31