BEBOERNÆVNET,
Galgebakken

Galgebakken Øster 1-2
TLF. 43 64 15 02

Materiale til:

Regnskabsbeboermøde

Tirsdag den 15. april 2008 kl. 1900 i Beboerhuset

OBS: Da BO-VEST i år forestår udsendelsen af regnskabsmaterialet indeholder dette hæfte kun materialet til de øvrige punkter på beboermødet.

Forslag til dagsorden:

1) Valg af dirigenter. **2)** Valg af referent **3)** Valg af stemmeudvalg. **4)** Godkendelse af forretningsorden (se ændringsforslag side 2 i materialet) og dagsorden. **5)** Referater fra budgetbeboermøde 25. sept. 2007 (se GB Posten nr. 323) og beboermøde 4. dec. 2007 om halvtage m.m. (se GB Posten nr. 326).

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

7) Godkendelse af nævnets beretning (side 3-5)

8) Godkendelse af regnskab 2007 (se særskilt materialesamling)
a) Fremlæggelse og diskussion af regnskab 2007
b) Regnskaberne for beboeraktivitetsmidlerne og nævnspengene.
c) Afstemning om regnskab 2007

9) Behandling af indkomne forslag
a) Forslag fra nævnet vedrørende tidligere salg af institutionsbygninger (side 6- 10)
b) Forslag fra beboergruppe om maksimum for huslejestigningen i budget 2009(side 11)
c) Beboerforslag vedrørende indhegning af forhaver (side 11)

10) Valg af medlemmer til beboernævnet
a) Beslutning om antal medlemmer og om valg af formand.
b) Valg til beboernævnet (side 12)
c) Valg af suppleanter til beboernævnet

11) Valg af intern revisor

12) Valgt til Albertslund kommunes brugergruppe

13) VAs kommende generalforsamling den 26. maj 2008

14) 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.

Møde-materialet er husstandsomdelt tirsdag den 8. april

Til pkt. 7:

NÆVNETS BERETNING 2008 - 09

til regnskabsbeboermødet den 15. april 2008

Beboernævnet blev valgt for perioden 2007 - 08 med 9 nævnsmedlemmer: Simon Lak Jensen, Jytte Jørgensen, Niels Keller, Ken Møller, Birthe Y. Nielsen, Jens Ellesøe Olsen, Jytte Overgaard, Annette Schrøder og Biba Schwoon og 3 suppleanter: Mike Hjort Andersen, Steen Rye og Steen Søndergaard.
Nævnet konstituerede sig med Jytte Jørgensen som kasserer og Biba Schwoon som formand.
Der blev trukket lod om de tre suppleanters rækkefølge for at fastlægge, hvem der træder ind som ordinært nævnsmedlem, hvis et nævnsmedlem træder ud. Rækkefølgen blev: 1. Steen Søndergaard, 2. Steen Rye, 3. Mike Hjort Andersen.
Simon Lak Jensen fik i perioden brug for at søge orlov indtil årsskiftet. Steen Søndergaard indtrådte derefter som nævnsmedlem i orlovsperioden.
Nævnsmedlemmerne bor som tidligere spredt over Galgebakken i forskellige hustyper og rummer repræsentanter fra Beboerhusets Forretningsudvalg, Galgebakkepostens redaktion og Genbrugsgruppen.
Samarbejdet - der også omfatter nævnssekretær Sten Hansen - har fungeret godt på baggrund af et udbredt debatgrundlag og med en go' portion humor.
Nævnet er repræsenteret i Galgebakkens (åbne) udvalg og samarbejder desuden med Beboerhusets FU, Galgebakkens redaktion og Genbrugsgruppen. Dertil kommer et årligt møde med lederen af Bakkens Hjerte.
Som beskrevet i GB-posten har samarbejdet med politi og SSP i denne periode skiftet karakter, dels pga. en ny struktur, dels pga. personaleskift. Det håber vi at kunne rette op på i det kommende arbejdsår.
Der er i perioden afholdt 19 nævnsmøder, markvandring og køkkenrundtur, 2 beboermøder om råderet m.m., 1 budgetbeboermøde og 1 regnskabsbeboermøde med nævnsvalg. Nævnsmøder afholdes hver 14. dag i arbejdsmånederne. Afdelingslederen deltager i ca. hvert andet nævnsmøde.

Samarbejdet med de ansatte på Galgebakken
Vi har også i år haft go' grund til at takke de ansatte for både godt arbejde og godt samarbejde. En ny driftsassistent, Lars Østervang, blev ansat og tiltrådte pr. 1.5.07. Desværre har Lars allerede valgt at holde op hos os og søge et nyt job tættere på sin bopæl og med flere muligheder for at arbejde udendørs. Periodisk sygdom har gjort det nødvendigt med vikaransættelser. Hasse (Hans Isaksen) gik på efterløn i begyndelsen af 2008, og som vedtaget på budgetbeboermødet 2007 er denne stilling (såkaldt naturlig afgang) ikke blevet genbesat.
Den årlige komsammen for de ansatte og Nævnet blev holdt i oktober og var som altid vellykket og hyggelig.

Samarbejdet med VA og BO-VEST
Galgebakken har samarbejdet med flere personer i BO-VEST fordelt på de forskellige sager, der har været centrale for bebyggelsen. ComX-spørgmål hører under driftsområdechef Leif Hennings, afslutningen på institutionssalgssagen har hørt til vice- og økonomidirektør Teit Svanholm, helhedsplanen ligger under byggechef Jesper Rasmussen, ydelseskatalog og råderet er blevet behandlet af teknisk chef, Jackie Johansen.
Mange forskellige indfaldsvinkler til det administrative system. Ikke altid let at finde løsninger, sommetider tager det flere år at gennemarbejde sagerne, men som regel finder de rimelige afslutninger.

Boligpolitik på landsplan og lokalt
Galgebakken har søgt midler af den pulje i LBF, der har været afsat til nedsættelse af høje huslejer. Svaret skulle komme i marts 2008, men er endnu ikke indløbet. Vi har fulgt den boligpolitiske debat gennem perioden, bl.a. nedsættelsen af det udvalg, der skal analysere og udarbejde forslag til de almene boligers fremtid.
Samarbejdet i BO-VEST har lagt op til, at beboerne i de tre boligselskaber skulle lære hinanden bedre at kende. Der har været afholdt en fælles konference og flere temamøder til debat om ønskerne til administrationsbidraget, som vil ende med at blive fremlagt på VAs generalforsamling og de to andre selskabers repræsentantskabsmøder - for til slut at blive vedtaget på repræsentantskabsmødet i BO-VEST i juni måned 2008.

Høj husleje
Budgetdebatten på Galgebakken har - naturligt nok - været koncentreret om at holde huslejen nede. Et forslag fra økonomiudvalg og nævn om at mindske personalet med én mand gav stærk debat på budgetbeboermødet. Flere havde ønsket sig en forudgående analyse af konsekvensen af en sådan nedsættelse af arbejdskraften. Men da forslaget udelukkende var betinget af et ønske om at holde huslejestigningen under den årlige inflation, var

Revision af landskabs- og plejeplan
I Grønt udvalg i samarbejde med vores gartner, Kim Vanner, har vi gennemført en revision af Galgebakkens landskabsplan, der blev vedtaget på budgetbeboermødet 2007. Kim har samtidig udført et stort stykke arbejde for at bringe Galgebakkens plejeplan for de grønne områder à jour. To redskaber, der danner grundlaget for arbejdet med vedligeholdelse og fornyelse af udearealerne.

Galgebakkens asfalt og brostenskanter
Efter opgravning og omlægning af fjernvarmerør skulle kommunens fjernvarmeværk i samarbejde med entreprenørfirma retablere vejen langs P-plads A. Trods et grundigt aftalegrundlag desværre med et resultat, der ikke levede op til den kvalitet, som vi gennem mange år har søgt at opretholde m.h.t. asfaltarbejder og de brostenskanter, som er et af Galgebakkens kendetegn. Da samarbejdet med de involverede parter var kørt fast, så vi ingen anden udvej end at henvende os til de ansvarlige politikere og Miljø- og planforvaltningens ledelse. Det er herefter lykkedes at få genoptaget arbejdet - i gang netop nu - på det oprindeligt aftalte kvalitetsgrundlag.

Parkering
Parkeringsskilte til regulering af små-trailer-parkeringen er opsat efter lang behandlingstid. Nu mangler blot, at beboerne finder ud af at parkere trailerne på en bilparkeringsplads som vedtaget. (Orienteringsskrivelse er husstandsomdelt.) Driften bruger en del (for megen) tid på at få ejere af campingvogne til at fjerne dem fra bebyggelsen. Det er - som bekendt - ikke tilladt at parkere campingvogne på Galgebakkens område.

Kloakrenovering og rotteplage
Forventningerne til, at den fremskyndede kloakrenovering kan bidrage til at mindske antallet af rotter, der kan komme til overfladen i bebyggelsen, er stor. Såvel Miljøministeriet som kommunen har været i aktion for at sikre sig, at der arbejdes seriøst med rottebekæmpelsen i bebyggelsen.

Agendaarbejdet
Agendaplanen er ligeledes revideret og vedtaget på budgetbeboermødet. Agendagruppen har fået værdifuld hjælp af Maria-Louise Lindgaard Galamba, der er nyansat i Agenda Centret til at hjælpe boligområderne med at gennemføre og udvikle deres agendaplaner. Galgebakken har været og er stadig tilmeldt klimaudfordringen i konkurrence med andre boligområder om at nedbringe det kommunalt målelige ressourceforbrug. Tallene afgør, hvem der skal deltage i fremstillingen af en vinder-mosaik, og hvem der skal modtage den. Agendagruppen har deltaget i flere klimakonferencer og -møder og har fostret mange ideer til at forbedre miljøarbejdet i bebyggelsen.

Bolignettet og ComX
De begyndervanskeligheder, der prægede overgangen til ComX, synes nu at være overkommet. Det lokale IT-udvalg samarbejder med de øvrige VA-bebyggelser om de fremtidsplaner, som alle er nødt til at deltage i p.g.a. de ændringer, der er på vej. I første omgang digitaliseringen i 2009. Den såkaldte gatekeeper er netop valgt: det svenske firma BOXER, der ikke i forvejen findes på det danske marked.
Udviklingen af Galgebakkens bolignet med henblik på fremtidige krav vil blive sat på dagsordenen om et par måneder. - På samme måde trænger Galgebakkens kommunikationsmidler (trykte og elektroniske) til et eftersyn med fremtidslup.
Det tidligere omtalte arbejde med at afprøve elektroniske afstemninger skrider fremad og forventes at give nye muligheder for den beboerdemokratiske deltagelse i arbejdet på Galgebakken.

Købmand, vaskeri og beboerhus
Torvets centrale samlingssteder bruges i det daglige af beboerne til almindelig fornøjelse. Købmandsparret opgiver tilknytningen til SPAR, men fortsætter på bedste Galgebakke-maner. Vaskeriet fungerer og beboerhuset kan dårligt opfylde de behov, beboerne har for gode lokaler til alskens arrangementer.
Desværre undgår vi ikke hærværk og svineri - og larm i forbindelse med fester, der er generende for de omkringboende. Nævnet har nu taget initiativ til at undersøge hvilke gener, beboerne i de nærliggende stræder nærmere kan beskrive.

Tilgængelighed
Der er adgangsmulighed for kørestolsbrugere til vaskeriet. Men mangler til købmand og beboerhus. Det er med i Nævnets arbejdsplan.

MODTAGET 26/3 2008 SH

NM 5

Institutionssalg på Galgebakken 2001 - 2007

Oplæg til behandling i VAs bestyrelse 14.11.07

Efter gennemførelsen af en række møder med BO-VEST-økonomidirektør Teit Svanholm og en revisorgennemgang af de økonomiske konsekvenser af salget for Galgebakken ønsker Beboernævnet på Galgebakken at sende sagen videre til VAs bestyrelse til behandling med henblik på økonomisk kompensation for forhold, som afdelingen ikke selv har kunnet forudse som beslutningsgrundlag for beslutninger i sagsforløbet.

Såvel TS-gennemgang som revisorgennemgang opererer med et tidsperspektiv for opgørelsen af konsekvenserne af salget, som går op til og med 2010, hvor det er muligt at påvise, at Galgebakkens samlede gevinst af salget i 2010 er på 14 mio.kr. Det fremgår desuden, at besparelsen fra år 2005 er på årligt 2,5 mio.kr.

Revisorgennemgangen omfatter ikke - som ønsket af Galgebakken - en opgørelse år for år, der kunne vise, på hvilket økonomisk grundlag beboermøderne har truffet en række beslutninger.

Galgebakken ønsker at gøre gældende, at i det forløb, hvor en række beboermøder skulle tage beslutning om planlægning og bygning af et nyt beboerhus svarende til det mistede lokaleareal, var der både i en periode tale om et stort - og helt uventet - underskud, og fra rådgiverside dels fejlvurderinger, dels en sammenblanding med forskellige andre økonomiske forhold, som allerede var indregnet i Galgebakkens fremtidsøkonomi.

På intet tidspunkt blev der fra administrationens side givet grønt lys for, at Galgebakkens økonomi med baggrund i salget af institutionerne, ville kunne bære omkostningerne til lån til byggeriet af et beboerhus. Tværtimod blev der i slutningen af Carsten Fichs og Margit Jensens embedsperioder henstillet til, at Galgebakken alvorligt overvejede IKKE at bygge nyt beboerhus.

Forudsætning for vedtagelsen af salg af institutionerne: nye beboerlokaler
Omstændighederne ved salget og det efterfølgende forløb, der først i 2007 er på vej til afslutning, har efterladt beboerne på Galgebakken i dyb frustration over, at de beslutninger, de har været med til at træffe, ikke har kunnet føres ud i livet, og over, at rådgivningen i forløbet ikke har levet op til blot rimelige forventninger.

Påstand:
Hvis beboerne havde kendt de økonomiske konsekvenser i de første år af forløbet, havde de formodentlig ikke
1) sagt ja til, at beboerlokalerne i institutionerne var blevet frasolgt
2) besluttet at igangsætte planlægningen og tegningen af et nyt beboerhus med honorar til arkitekten - og
3) de havde planlagt ud fra en anden - og mere realistisk - økonomi
samt

10. Institutionssalget på Galgebakken

Bestyrelsen tog revisionens erklæring og administrationens redegørelse til efterretning og besluttede at afvise Galgebakkens ansøgning.

Tilbage i 2001 ønskede Albertslund Kommune at købe bygningerne, som rummede 3 institutioner samt et beboerlokale. Galgebakken blev af administrationen stillet i udsigt, at et salg ville indbringe et provenu på ca. kr. 2 mio., som kunne medfinansiere udgifterne til et nyt beboerhus.
Galgebakken har frem til medio 2007 ikke set dokumentation for, om det provenu rent faktisk var realiseret. På beboermødet blev dokumentation for udgifter, omkostninger og indtægter fremlagt.

Nævnet er af den opfattelse, at de har fået dårlig rådgivning, samt at VA's administration har foretaget fejldispositioner, hvilket bl.a. har medført en projektudgift, der har været forgæves.

Galgebakken søger om at få nedennævnte omkostninger dækket af VA's dispositionsfond:

1. Arkitekthonorar og følgeudgifter: ca. kr. 600.000
2. Omkostninger ved manglende tilbagebetaling af indskud til kommunen: ca. kr. 532.000
3. Et års forsinkelse af indfrielse af lån: ca. kr. 680.000

x Institutionssalg på Galgebakken 2001-2007 – Oplæg til behandling i VA's bestyrelse 14.11.07, udarbejdet af beboernævnet på Galgebakken.

x Salg af institutioner på Galgebakken. Redegørelse for sagsforløb og økonomiske omstændigheder i forløbet 2001-2007, udarbejdet af beboernævnet på Galgebakken.

x Notat af marts 2007 om de økonomiske konsekvenser af salget, udarbejdet af VA's direktørTeit Svanholm

Til pkt. 9b:

Forslag til vedtagelse på beboermødet d. 15.4 2008

Beboermødet på Galgebakken konstaterer med tilfredshed, at det efter flere års urimeligt store huslejeforhøjelser lykkedes at holde lejestigningen under inflationen i 2008. Denne positive udvikling skal fastholdes, og beboermødet vedtager derfor, at budgettet for 2009 ikke må indeholde en huslejestigning, der overstiger inflationen (opgjort som et gennemsnit i perioden september 2007 til august 2008). Aktuelt ligger inflationen på 12-måneds basis på 3,1 procent.
Beboermødet overlader det til nævnet og økonomiudvalget at udarbejde et budget, der ligger inden for rammerne af denne beslutning.

Erik Holstein, Ingrid Bang, Simon Lak Jensen, Søren Vinzent,
Inge Damm, Fridtjof Herling, Maja Andresen, Jesper Andresen,
Anne Stougaard, Jeanne Hartvigsen og Claes Solborg.

Til pkt. 9c:

Forslag til beboermødet d. 15/4.2008:

Forslag: Vi foreslår at endehuse kan etablere hegn ud til skurgavlen. Opsætning af hegnet skal ske efter overensstemmelse med strædets øvrige beboere.

Vi har foreslået dette på sidste møde, her blev det dog udsat til næste møde. Vi forventer derfor at få forslaget til afstemning førstkommende møde, hvilket er d. 15/4.

Konkret har det stor betydning for os med en snarlig beslutning, da vi har ventet siden vores indflytning 1/7. 2007. I september 2007 blev vores klagesag afgjort i beboerklagenævnet, hvorefter vi har aftalt med Kaj Agnershøj at ejendomskontoret forestår opsætning af det nedtagne hegn. Dog forventes afgørelsen om hvor hegnet skal etableres, på beboermødet i oktober. Dette møde blev udskudt til december, hvor vores forslag blev udsat. Nu ønsker vi en afklaring så vores forhave kan blive pæn igen.

Venlig hilsen
Eva Wilkinson og Flemming Kjær
Sten 2 - 1a

8. – Husstandsandelt 84.08

ÅRSREGNSKAB 01.01.2007 - 31.12.2007

NM7

Boligorganisation: 50 **Vridsløselille Andelsboligforening**

Afdeling 59

Boligorganisationsnr.	50	**Afdeling**		**Tilsynsførende**
LBFnr.:	165	**LBFnr.:**	900	**kommunenr.: 165**

Vridsløselille
Andelsboligforening
V/ BO-VEST
Malervangen 1
2600 Glostrup

Galgebakken

Galgebakken Torv
2620 Albertslund

Albertslund
Rådhuset
Nordmarks Allé
2620 Albertslund

Telefon:
88 18 08 80
Telefax:
88 18 08 81
E-postadresse:
BO-VEST@BO-VEST.dk
CVR-nr. (Se-nr):
65 16 73 28

Telefon:
43 68 68 68
Telefax:
43 68 69 28
E-postadresse:
albertslund@albertslund.dk

	Antal rum	Bruttoetage-areal i alt (m^2)	Antal lejemål	á lejemåls-enhed	Antal leje-målsenheder
Lejligheder (inkl. lette kollektivboliger, ungdoms- og ældreboliger)	1	3.564	117	1	117
	2	7.254	124		124
	3	3.552	43		43
	4	13.586	151		151
	5	32.573	252		252
	6	-	-		0
	7	-	-		0
Enkeltværelser		-	-	1	0
Erhvervslejemål		326	2	1 pr. påbeg. 60 m^2	6
Institutioner		-	-	1 pr. påbeg. 60 m^2	0
Egen anvendelse D-huse		94	-	1/5	0
I alt		60.949	689		693

BOLIGORGANISATION: 50

AFDELING 59

Matr.: 8 cc m.fl. **BBR-ejendomsnr.:** 13948 **Opførelsesår/skæringsdato:** 01.01.1974	**Tekniske installationer m.v.:** X Køleskab X Komfur X Bad X Vaskeinstallation fælles Vaskemask. i de enkelte boliger Tostrenget vandsys. (rent/gråt) Regnvand, nedsivningsanlæg Regnvand, genanvendelse Spildevand, rodzoneanlæg Spildevand, bioværk Kildesort. af affald, inde i bolig X Kildesort. af affald, uden for bolig X Hybridnet Fællesantenne	**Opvarmning:** X Fjernvarme Varmecentral med naturgas Varmecentral med olie/fast br. Biogasanlæg Ovne Individuel olieopvarmning Individuel naturgasopvarmning Elopvarmning Solvarmeanlæg Jordvarme, varmepumpeanlæg
Beboerfaciliteter Særskilte selskabs- og mødelokaler X Pub X	**Vandmåling (individuel/kollektiv):** Kollektiv **Varmemåling (individuel/kollektiv):** Individuel **Elmåling (individuel/kollektiv):** Individuel	

Gennemsnitlig leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet:	792
Lejeforhøjelse i årets løb:	ja
Dato for forhøjelse:	1/3 2007
Forhøjelse i %:	5,72
Forhøjelse pr. m²:	38
Årsbasis kr.:	2.316.449

Vridsløselille Andelsboligforening

Afdeling 59

Den uafhængige revisors påtegning

Til boligorganisationens øverste myndighed.
Vi har revideret årsregnskabet for afdeling 59, Galgebakken, for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007, omfattende resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter vejledning om drift af almene boliger m.v.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Boligorganisationens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med vejledning om drift af almene boliger m.v. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder, og i henhold til Socialministeriets instruks af 15. juni 2006. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for afdelingens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af afdelingens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet. Budgettallene er stikprøvevis sammenholdt til det af afdelingens godkendte budget. Der er ikke herudover foretaget revision af de anførte budgettal.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Vridsløselille Andelsboligforening

Afdeling 59

Afdelingsmødets påtegning:

Ovenstående regnskab er fremlagt og godkendt på det ordinære afdelingsmøde, den / 2008

Albertslund, den / 2008

Dirigentens underskrift: Beboernævn:

RESULTATOPGØRELSE FOR TIDEN 01.01.2007 - 31.12.2007

AFDELING 59

Konto	Note				Resultat-opgørelse 2007	Budget 2007 (1.000 kr.)	Budget 2008 (1.000 kr.)
		ORDINÆRE UDGIFTER					
		HENLÆGGELSER					
120	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (konto 401) pr. m²	kr	151	9.200.000	9.200	9.834
121		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning) 1. Fælleskonto (konto 402) pr. m²	kr	13	800.000	800	800
123		Tab ved lejeledighed og fraflytninger (konto 405) pr. m²	kr	11	700.000	700	500
124.8		**Henlæggelser i alt**			**10.700.000**	**10.700**	**11.134**
124.9		**SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER**			**43.005.733**	**43.210**	**43.840**
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER					
125	9	Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			262.848	263	263
126	10	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			442.000	442	442
127	11	Ydelse vedr. realkreditlån til bygningsskader			7.857.970	7.842	7.892
129		Tab ved lejeledighed m.v.:					
		1. Tab ved lejeledighed m.v.		0		15	25
		2. Dækket af henlæggelser (konto 405)		0	0	-15	-25
130		Tab ved fraflytninger:					
		1. Tab ved fraflytninger		185.620		400	350
		2. Dækket af henlæggelser (konto 405)		-185.620	0	-400	-350
131		Andre renter			1.088	0	0
133		Afvikling af					
		1. Underskud fra tidligere år (konto 407)			0	316	177
134	12	Korrektion vedr. tidligere år			159.791	0	0
137		**EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT**			**8.723.697**	**8.863**	**8.774**
139		**UDGIFTER I ALT**			**51.729.430**	**52.073**	**52.614**
140		**Årets overskud, der anvendes til:**					
		1. Afvikling af underfinansiering skimmelsvamp (konto 303)			665.704		
150		**UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT**			**52.395.134**	**52.073**	**52.614**

BALANCE PR. 31.12.2007

AFDELING 59

Konto	Note			Regnskab 2007	Regnskab 2006 (1.000 kr.)
		AKTIVER			
		ANLÆGSAKTIVER			
301	16	Ejendommens anskaffelsessum		378.270.772	378.271
		1. Kontant ejendomsværdi pr. 1/10 2006	605.000.000		
		2. Heraf grundværdi	380.407.100		
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering		378.270.772	378.271
303		Forbedringsarbejder:			
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	16.906.806		18.503
	18	2. Bygningsskaderenovering m.v.	142.893.300	159.800.106	146.230
304		Andre anlægsaktiver:			
	19	1. Driftstabslån	9.300.000		9.300
	20	5. Andre driftsstøttelån	1.168.000	10.468.000	1.752
304.9		**ANLÆGSAKTIVER I ALT**		**548.538.878**	**554.056**
		OMSÆTNINGSAKTIVER			
305		Tilgodehavender:			
	21	1. Leje inkl. varme	253.169		182
	22	4. Fraflytninger	1.281.988		1.013
	23	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	552.882		149
	24	6. Andre debitorer	261.407		717
	25	7. Forudbetalte udgifter	398.130	2.747.576	425
307		Likvide beholdninger:			
		1. Kassebeholdning	119.567		108
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	14.174.696	14.294.263	10.014
309.9		**OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT**		**17.041.839**	**12.608**
310		**AKTIVER I ALT**		**565.580.717**	**566.663**

NOTER

AFDELING 59

Konto	Note		Resultat-opgørelse 2007	Budget 2007 (1.000 kr.)	Budget 2008 (1.000 kr.)
105	1	Nettokapitaludgifter			
		Prioritering ved nominallån:			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag	7.608.582	10.074	10.082
101.2		Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag m.v. men ekskl. morarenter)	2.465.139	0	0
		- Tilbagebetaling særstøttelån	584.000	0	0
105.1		Ydelser vedr. afviklede prioriteter til dispositionsfond	0	841	0
		Ydelser vedr. afviklede prioriteter til Landsbyggefond	841.421	841	1.268
105.9		Nettokapitaludgifter	11.499.142	11.757	11.351
109	2	Renovation			
		Renovation	1.595.782	1.671	1.200
		Containere	36.482	10	30
		Anden renovation	70.150	40	40
		Genbrugsordning	2.517	48	25
		Containere, bortkørsel af affald	0	0	10
		Renovation i alt	1.704.931	1.770	1.305
110	3	Forsikringer			
		Bygningsforsikring	759.864	423	811
		Motorkøretøjsforsikring	-510	6	7
		Falckabonnement	11.083	14	15
		Erhvervsforsikring	24.009	25	25
		Andre forsikringer	0	39	21
		Forsikringer i alt	794.446	507	878
112.1	4	Bidrag til boligorganisationen			
		Antal enheder 693			
		Kr. pr. enhed 2.845			
		Administrationsbidrag til boligorganisationen	1.971.585	1.972	2.046
			1.971.585	1.972	2.046
114	5	Renholdelse			
		Driftpersonale:			
		Driftpersonaleløn inkl. afløsning m.v.	4.112.958	4.410	4.411
		Regulering af feriepengeforpligtelse	-173.775	44	80
		Snerydning og skadedyrsbekæmpelse	45.346	100	110
		Diverse udgifter andre ansatte	-98.814	-99	-77
		Ejendomskontor	847.087	492	571
		Renholdelse i alt	4.732.802	4.947	5.096

NOTER

AFDELING 59

Konto	Note		Resultat-opgørelse 2007	Budget 2007 (1.000 kr.)	Budget 2008 (1.000 kr.)
118/203	7	Særlige aktiviteter			
118.1		Drift af fællesvaskeri			
		Vedligeholdelse af maskiner	8.196	113	0
		Rengøring af vaskeri - ekstern	98.123	93	95
		Vandforbrug i vaskeri	91.215	86	88
		Elforbrug i vaskeri	187.277	174	196
		Varmeforbrug i vaskeri	7.725	8	8
		Vaskemidler - andre forbrugsmidler	120.915	0	165
		Gebyrer	9.200	15	15
		Modem/telefon/gebyrer	8.781	12	14
		Andet	1.156	0	3
		Hærværk vaskerier	13.035	0	25
		Udgifter fællesvaskeri i alt	545.623	501	608
203.2		Indtægter fællesvaskeri	466.543	455	729
		Drift af fællesvaskeri i alt	79.080	46	-121
118.2		Andel i fællesfaciliteters drift			
		Andet	188.280	195	150
		Drift fællesfaciliteter	94.642	0	50
		Drift fællesfaciliteter	32.178	0	50
		Udgifter fællesfaciliteter i alt	315.100	195	250
203.3		Indtægter vedr. fællesfaciliteter	454.261	451	267
		Andel af fællesfaciliteters drift i alt	-139.161	-256	-17
118.3		Drift af møde- og selskabslokaler			
		Rengøring beboerlokaler, løn	203.033	150	170
		Rengøring af møde og selskabslokaler	14.324	20	12
		Husleje	96.264	136	83
		Vandforbrug	9.788	0	9
		Varmeforbrug	20.600	0	70
		Andet	5.320	0	10
		Inventar og service	48.060	40	43
		Kontorartikler, telefon, licens m.v.	7.644	100	25
		Udgifter møde- og selskabslokaler i alt	405.033	446	422
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	405.033	446	422
		Særlige aktiviteter i alt	344.952	236	284

NOTER

AFDELING 59

Konto	Note		Resultat-opgørelse 2007	Budget 2007 (1.000 kr.)	Budget 2008 (1.000 kr.)
134	12	Korrektion vedr. tidligere år			
		Korrektion vedr. tidligere år	143.061	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år - forbrugsafgifter	16.730	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	159.791	0	0
202	13	Renter			

Tilgodehavende hos boligorganisationen forrentes med diskontoen - 2%
Gæld til boligorganisationen forrentes med Nationalbankens diskonto.

202.1	14	Øvrige renteindtægter			
		Øvrige renteindtægter	12.119	0	0
		Renter, fraflyttere - friv.forllig	14.684	0	5
		Øvrige renteindtægter i alt	26.803	0	5
206	15	Korrektion vedr. tidligere år			
		Korrektion vedr. tidligere år	112.514	0	0
		Tidligere afskrevne fraflyttere	6.456	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	118.970	0	0

NOTER

AFDELING 59

Konto	Note		Regnskab 2007	Regnskab 2006 (1.000 kr.)
		4. Affaldsøer		
		Afholdte udgifter primo	3.448.587	3.639
		Anskaffelsessum	3.448.587	3.639
		Afdrag i året	108.189	61
		Afskrivning i året	60.000	130
		Samlet afdrag og afskrivninger	168.189	191
		Værdi ultimo	3.280.398	3.449

Underfinansieringen udgør pr. 31/12 2007 kr. 119.345, hvilket midlertidigt er finansieret af afdelingens egne midler. Afvikling heraf sker budgetmæssigt.

		5. Skimmelsvamp		
		Afholdte udgifter primo	1.034.668	1.597
		Tilgang i årets løb	0	14
		Anskaffelsessum	1.034.668	1.611
		Afskrivning i året	320.000	-160
		Årets overskud	665.704	415
		Samlet afdrag og afskrivninger	985.704	575
		Værdi ultimo	48.964	1.035

Underfinansieringen udgør pr. 31/12 2007 kr. 48.964, hvilket midlertidigt er finansieret af afdelingens egne midler. Afvikling heraf sker budgetmæssigt.

		6. Helhedsplan		
		Afholdte udgifter primo	607.886	70
		Tilgang i årets løb	32.291	537
		Anskaffelsessum	640.177	608
		Værdi ultimo	640.177	608

Underfinansieringen udgør pr. 31/12 2007 kr. 640.177, hvilket midlertidigt er finansieret af afdelingens egne midler. Endelig finansiering iværksættes når der foreligger godkendt byggeregnskab.

NOTER

AFDELING 59

Konto	Note		Regnskab 2007	Regnskab 2006 (1.000 kr.)
		4. Varmeanlægsrenovering 1998		
		Afholdte udgifter primo	17.666.285	17.861
		Anskaffelsessum	17.666.285	17.861
		Indeksregulering i året	316.946	373
		Samlet indeksregulering	316.946	373
		Afdrag i året	575.688	568
		Samlet afdrag og afskrivninger	575.688	568
		Værdi ultimo	17.407.543	17.666
		Bygningsskaderenovering i alt	142.893.300	146.230
304.1	19	Driftstabslån		
		Landsbyggefonden	9.300.000	9.300
		Driftstabslån i alt	9.300.000	9.300
304.5	20	Andre driftsstøttelån		
		Landsbyggefonden	1.752.000	1.752
		Tilbagebetaling RD	-584.000	0
		Andre driftsstøttelån i alt	1.168.000	1.752
305.1	21	Tilgodehavende leje inkl.varme		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	253.170	182
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner i alt	253.170	182
305.4	22	Tilgodehavende fraflyttede boligtagere		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	1.281.988	1.013
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner i alt	1.281.988	1.013

Efter en gennemgang af afdelingens tilgodehavender hos fraflyttede, må kr. 499.787 anses for tabsgivende. Der er henlagte midler til imødegåelse heraf.

NOTER

AFDELING 59

Konto	Note		Regnskab 2007	Regnskab 2006 (1.000 kr.)
405	28	Tab ved lejeledighed og fraflytning		
		Saldo primo	4.587	0
		Forbrugt i regnskabsåret (konto 129.2)	0	-26
		Forbrugt i regnskabsåret (konto 130.2)	-185.620	-269
		Årets henlæggelse (konto 123)	700.000	300
		Saldo ultimo	518.967	5
407	29	Underskud		
		Saldo primo	0	436
		Budgetmæssig afvikling	0	110
		Årets underskud (konto 210)	0	0
		Årets overskud (konto 140)	0	-326
		Underskud i alt	0	0
413.1	30	Forbedringsarbejder		
		Lån vedr. affaldsøer RD	3.161.053	3.269
		Lån vedr. bolignet RD	11.674.934	12.134
		Forbedringsarbejder i alt	14.835.987	15.404
413.2	31	Bygningsskader		
		Lån vedr. tagrenovering 1980	17.967.454	19.577
		Lån vedr. tagrenovering 1980, Landsbyggefonden	6.083.985	6.084
		Lån vedr. tagrenovering 1997, etape 1	58.676.986	59.519
		Lån vedr. tagrenovering 1998, etape 2	42.757.332	43.384
		Lån vedr. varmeanlægsrenovering 1998	16.595.057	16.838
		Lån vedr. varmeanlægsrenovering 1998	812.486	828
		Bygningsskader i alt	142.893.300	146.230
421	32	Skyldige omkostninger		
		Kreditorer	468.666	494
		Afsatte rekvisitioner	327.586	326
		Afsat renovation m.v.	653.260	877
		Skyldige omkostninger	0	67
		EMO-honorar	43.447	0
		Feriepengeforpligtelse	428.901	603
		Skyldige omkostninger, byggesag	88.928	137
		Skyldige omkostninger i alt	2.010.788	2.504

Kommentarer til regnskab
for perioden 01.01.2007 - 31.12.2007
Afdeling 59 - Galgebakken

GENERELT

Regnskabet udviser et overskud i året på kr. 665.800.

- Ekstraordinær afskrivning på forbedringsarbejdet Skimmelsvamp (konto 303)

De væsentligste afvigelser i forhold til det budgetlagte i 2007 fremgår af nedenstående oversigt;

Færre udgifter / flere indtægter
- Besparelse på nettokapitaludgifter på kr. 257.500 (konto 101)
- Besparelse på vandafgifter på kr. 170.900 (konto 107)
- Besparelse på renovation på kr. 64.700 (konto 109)
- Besparelse på el og varme til fællesarealer på kr. 29.400 (konto 111.1)
- Besparelse på målerpasning m.v. på kr. 22.200 (konto 111.2)
- Besparelse på renholdelse på kr. 214.200 (konto 114)
- Besparelse på drift af møde- og selskabslokaler på kr. 40.800 (konto 118.3)
- Flere indtægter vedrørende renten på kr. 197.500 (konto 202)
- Flere indtægter vedrørende drift af fællesvaskeri på kr. 11.600 (konto 203.2)
- Flere indtægter vedrørende ekstraordinære indtægter på kr. 119.000 (konto 204-207)

Flere udgifter / færre indtægter:
- Merudgift på ejendomsskatter på kr. 73.100 (konto 106)
- Merudgift på forsikringer på kr. 287.500 (konto 110)
- Merudgift på almindelig vedligeholdelse på kr. 53.100 (konto 115)
- Merudgift på drift af fællesvaskeri på kr. 44.500 (konto 118.1)
- Merudgift på fællesfaciliteters drift på kr. 120.100 (konto 118.2)
- Merudgift på diverse udgifter på kr. 17.000 (konto 119)

- Besparelse på planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser på kr. 89.000 (konto 116).
Dette har dog ingen indvirkning på årets resultat, da midlerne er henlæggelser.

Til afvigelserne kan føjes følgende kommentarer;

UDGIFTER

Konto 101 - 105 - Nettokapitaludgifter
Afdelingens ydelser vedrørende nettokapitaludgifter og afviklede prioriteter udgør kr. 11.499.142, hvilket er en besparelse på kr. 257.423 i forhold til budgettet.
I forbindelse med tilbagebetaling af kapitaltilførsel, har LBF meddelt fritagelse for indbetaling til VA´s dispositionsfond.

Merudgifter til behandling af vægge i badeværelser samt på gulve.

Konto 115.5 - VVS-anlæg
Afdelingens udgifter til VVS-anlæg udgør kr. 387.267, hvilket er en besparelse på kr. 141.733 i forhold til budgettet.
Udgiften er afholdt på konto 116.

Konto 115.6 - El-anlæg
Afdelingens udgifter til el-anlæg udgør kr. 234.016, hvilket er en merudgift på kr. 104.016 i forhold til budgettet.
Merudgift til udskiftning af stikkontakter m.m.

Konto 115.7 - Inventar og udstyr
Afdelingens udgifter til inventar og udstyr udgør kr. 513.305, hvilket er en merudgift på kr. 116.305 i forhold til budgettet.
Merudgift til udskiftning af køkkenbordsplader samt reparationer på køkkener.

Konto 115.8 - Øvrige bygningsdele
Afdelingens udgifter til øvrige bygningsdele udgør kr. 146.701, hvilket er en besparelse på kr. 245.299 i forhold til budgettet.
Mindre udgift til reparation af maskiner samt udhuse og hegn.

Konto 116 - Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse
Afdelingens samlede udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse udgør kr. 6.054.087, hvilket er en besparelse på kr. 88.913 i forhold til budgettet.
Samlet set en lille besparelse.

Konto 116.2 - Primære bygningsdele
Afdelingens udgifter til primære bygningsdele udgør kr. 336.026, hvilket er en besparelse på kr. 227.974 i forhold til budgettet.
Mindre udgift til raparationer af skimmelsvamp.

Konto 116.3 - Kompletterende bygningsdele
Afdelingens udgifter til kompletterende bygningsdele udgør kr. 556.121, hvilket er en merudgift på kr. 104.121 i forhold til budgettet.
Merudgifter til reparation af døre og vinduer.

Konto 116.4 - Overfladebeklædning
Afdelingens udgifter til overfladebeklædning udgør kr. 1.598.086, hvilket er en merudgift på kr. 98.086 i forhold til budgettet.
Merudgifter til slibning af gulve ved fraflytning.

Konto 116.5 - VVS-anlæg
Afdelingens udgifter til VVS-anlæg udgør kr. 1.068.399, hvilket er en merudgift på kr. 354.399 i forhold til budgettet.
Merudgifter til kloakrenovering, udskiftning af vandrør og amature.

Konto 116.6 - EL-anlæg
Afdelingens udgifter til El-anlæg udgør kr. 86.581, hvilket er en merudgift på kr. 8.581 i forhold til budgettet.
Ingen bemærkninger.

Konto 116.7 - Inventar og udstyr

Konto 119.3 - Rådighedsbeløb - nævn/afd.best.
Afdelingens udgifter til rådighedsbeløb - nævns/afd.best. udgør kr. 14.647, hvilket er en besparelse på kr. 5.354 i forhold til budgettet.

Konto 119.3 - Kurser og konferencer
Afdelingens udgifter til kurser og konferencer udgør kr. 3.400, hvilket er en merudgift på kr. 3.400 i forhold til budgettet.
Ikke budgetsat.

Konto 119.3 - Beboernævn/afdelingsbestyrelsen
Afdelingens udgifter til beboernævn og afdelingsbestyrelsen udgør kr. 18.000, hvilket er en merudgift på kr. 18.000 i forhold til budgettet.
Udgift til udarbejdelse af prissat ydelseskatalog.

Konto 119.4 - Afdelings-/beboerfester
Afdelingens udgifter til afdelings-/beboerfester udgør kr. 87.270, hvilket er en merudgift på kr. 12.270 i forhold til budgettet.
Ingen bemærkninger.

Konto 119.4 - Afdelingsmøder
Afdelingens udgifter til afdelingsmøder udgør kr. 11.176, hvilket er en merudgift på kr. 1.176 i forhold til budgettet.
Ingen bemærkninger

Konto 119.4 - Beboerblad
Afdelingens udgifter til beboerblad udgør kr. 70.322, hvilket er en besparelse på kr. 14.679 i forhold til budgettet.

Konto 119.4 - Beboeraktiviteter
Afdelingens udgifter til beboeraktiviteter udgør kr. 83.004, hvilket er en besparelse på kr. 31.996 i forhold til budgettet.

Konto 119.5 - Klubber
Afdelingens udgifter til klubber udgør kr. 10.176, hvilket er en besparelse på kr. 1.824 i forhold
Ingen bemærkninger

Konto 119.6 - Café driftomkostninger
Afdelingens udgifter til drift af Café udgør kr. 226.454, hvilket er en merudgift på kr. 61.454 i forhold til budgettet.

Konto 120 - Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse
Der henvises til regnskabets note - konto 401 - hvor man kan se afdelingens samlede opsparing. Forbruget på langtidsplanen er vist på konto 116. Det fremtidige forbrug er specificeret på afdelingens langtidsplan.

Konto 121 - Henlæggelse til fællesfondsarbejde (A-ordning)
Der henvises til regnskabets note - konto 402 - hvor man kan se afdelingens samlede opsparing. Udgifterne til fællesfondsarbejde er vist på konto 117.1 i regnskabet.

Konto 122.1 - Henlæggelse til fællesfondsarbejde (B-ordning)
Der henvises til regnskabets note - konto 403 - hvor man kan se afdelingens samlede opsparing. Udgifterne til fællesfondsarbejde er vist på konto 117.3 i regnskabet.

~~DIRIGENTER~~ REFERENT. PAPIRKOPI AFOH'ere

BEBOERNÆVNET,
Galgebakken

Galgebakken Øster 1-2
TLF. 43 64 15 02

OH

Regnskabsbeboermøde

Tirsdag den 15. april 2008 kl. 19^{00} i Beboerhuset

OBS: Da BO-VEST i år forestår udsendelsen af regnskabsmaterialet indeholder dette hæfte kun materialet til de øvrige punkter på beboermødet.

Forslag til dagsorden:

1) Valg af dirigenter. **2)** Valg af referent **3)** Valg af stemmeudvalg. **4)** Godkendelse af forretningsorden *(se ændringsforslag side 2 i materialet)* og dagsorden. **5)** Referater fra budgetbeboermøde 25. sept. 2007 *(se GB Posten nr. 323)* og beboermøde 4. dec. 2007 om halvtage m.m. *(se GB Posten nr. 326).*

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

7) Godkendelse af nævnets beretning *(side 3-5)*

8) Godkendelse af regnskab 2007 *(se særskilt materialesamling)*
a) Fremlæggelse og diskussion af regnskab 2007
b) Regnskaberne for beboeraktivitetsmidlerne og nævnspengene.
c) Afstemning om regnskab 2007

9) Behandling af indkomne forslag
a) **Forslag fra nævnet vedrørende tidligere salg af institutionsbygninger** *(side 6- 10)*
b) **Forslag fra beboergruppe om maksimum for huslejestigningen i budget 2009***(side 11)*
c) **Beboerforslag vedrørende indhegning af forhaver** *(side 11)*

10) Valg af medlemmer til beboernævnet
a) Beslutning om antal medlemmer og om valg af formand.
b) Valg til beboernævnet *(side 12)*
c) Valg af suppleanter til beboernævnet

11) Valg af intern revisor

12) Valgt til Albertslund kommunes brugergruppe

13) VAs kommende generalforsamling den 26. maj 2008

14) 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.

Møde-materialet er husstandsomdelt tirsdag den 8. april

OH

Til Pkt. 4

Godkendelse af forretningsorden med flg. ændring af pkt. 29:

Referat af beboermøder skrives som beslutningsreferat fra og med RBM 15.04.08.
Referaterne skal foreligge 14 dage efter beboermødet i underskrevet stand og offentliggøres snarest derefter i GB-posten eller ved selvstændig omdeling. Møderne optages på bånd til støtte for referatskrivningen.
Ved deltagelse af personer "udefra", eks.vis repræsentanter for VAs bestyrelse, myndigheder el. lign., der kan bidrage med udtalelser, der har betydning for beslutningsgrundlaget, refereres disse dog udførligt.

Forretningsorden for afvikling af beboermøder på Galgebakken.

1. Beboermødet åbnes af et nævnsmedlem.

2. Nævnsmedlemmet leder valget af dirigent og referent. Valget sker ved håndsoprækning.

3. Dirigenten konstaterer beboermødets lovlighed og beslutningsdygtighed i henhold til VA´s vedtægter og sikrer at mødets forretningsorden fastlægges og evt. oplæses.

4. Dirigenten sørger for at der vælges et stemmeudvalg på mindst 3 medlemmer.

5. Dirigenten oplæser forslag til dagsorden og den endelige dagsorden fastlægges.

6. Dirigenten sikrer, at der vedtages tidsrammer og diskussionsform for de enkelte dagsordenspunkter samt regler for indtegning på talerliste ved diskussion i plenum.

7. Referatet af sidste beboermøde behandles.

8. Under diskussion af dagsordenspunkter giver dirigenten mødedeltagerne ordet i den rækkefølge, de indtegner sig hos dirigenten.

9. Ingen må tage ordet uden dirigentens tilladelse.

10. Indbudte gæster har taleret, men ikke stemmeret.

11. Talerne må nøje holde sig til det foreliggende emne inden for dagsordenspunktet og i øvrigt rette sig efter dirigentens anvisninger.

12. Enhver mødedeltager har ret til mundtligt at stille forslag om afslutning aller indskrænkning af taletiden. Et sådant forslag skal straks sættes under afstemning.

13. Forslag til beslutning under det diskuterede punkt samt ændringsforslag til stillede forslag kan og skal fremsættes skriftligt på overheadpapir før vedtaget afslutning af diskussionen af punktet.
Såfremt forslaget skal til afstemning, skal punktet vises klart synligt for alle deltagere i beboermødet under hele afstemningen.

14. Ved diskussion af forslag til beslutning kan forslagsstilleren få ordet som sidste taler.

15. Såfremt en mødedeltager anmoder om en "kort bemærkning", kan dirigenten bryde de indtegnede taleres rækkefølge og give vedkommende ordet. Men den "korte bemærkning" skal være af oplysende karakter eller korrigerende art for selve punktets behandling og må ikke vare over ét minut. I modsat fald skal taleret af dirigenten henvises til at få ordet efter tur.

16. Dirigenten sørger for, at diskussionen opsummeres ved afslutningen af hvert dagsordenspunkt.

17. Dirigenten sørger for, at alle tilstedeværende stemmeberettigede før afstemningen har haft mulighed for at høre eller læse den fulde ordlyd af det forslag, der er under afstemning. Evt. ved brug af tavle, overhead eller lignende.

18. Alle afstemninger afgøres ved almindelig stemmeflerhed.

19. I tilfælde af stemmelighed opretholdes den bestående tilstand.

20. Ved personvalg skal der foretages skriftlig afstemning, når mindst én af de tilstedeværende stemmeberettigede forlanger det. Ved andre afstemninger skal der foretages skriftlig afstemning, når mindst 1/3 af de tilstedeværende stemmeberettigede forlanger det.

21. Ændringsforslag sættes under afstemning før det forslag, hvortil det er stillet.

22. Økonomiske beslutninger, der ikke er indeholdt i budgettet, kan kun træffes på et beboermøde, når forslaget har været offentliggjort i Galgebakkeposten.

23. Ved personvalg opstilles kandidaterne i den rækkefølge, de foreslås. Der skal være skriftlig tilsagn om opstilling fra foreslåede kandidater, der er fraværende.

24. I tilfælde af stemmelighed ved personvalg beslutter beboermødet, om der skal være lodtrækning eller omvalg. Dirigenten forestår lodtrækningen.

25. Ved valg af beboernævn m.m. gælder i øvrigt procedure godkendt af vedtægtsudvalg og bestyrelsesmødet den 21.11.1977.

26. På et hvilket som helst tidspunkt kan en mødedeltager få ordet til forretningsorden, hvis det opgives, til hvilket punkt på forretningsordenen vedkommende ønsker at tale.

27. Forslag om ny dirigent sættes straks under afstemning. Afstemning ledes af et nævnsmedlem.

28. Tvivlsspørgsmål, der ikke kan løses af nærværende forretningsorden, afgøres af dirigenten.

29. Beboermødet optages på bånd af hensyn til kontrol med referatet.

Vedtaget på beboermøde den 14. maj 1986 og den 18. juni 1986.
Punkt 13 ændret på beboermødet den 16. marts 1999.

OH

Til pkt. 9a:

Forslag vedr. rådgiveransvar i forbindelse med salg af Galgebakke-institutioner:

Nævnet foreslår, at der anvendes kr. 25.000 til en forundersøgelse af spørgsmålet om rådgiveransvar hos en advokat.

Begrundelse:
På baggrund af en analyse af det økonomiske resultat af salget af institutionerne har BO-VEST-administrationen indstillet til VAs bestyrelse, at der ikke ydes kompensation til Galgebakken fra VAs dispositionsfond. VAs bestyrelse har valgt at følge indstillingen.
Som det fremgår af den rundsendte indstilling fra Galgebakken til bestyrelsen, er Nævnet stadig af den opfattelse, at den rådgivning, afdelingen har fået af VAs administration, førte til beslutninger omkring erstatningsbyggeri for de solgte beboerlokaler, som Galgebakken næppe havde taget, hvis rådgivningen havde været mere realistisk i forløbet.
Skal sagen forfølges yderligere, kræver det imidlertid efter Nævnets opfattelse en kvalificeret advokatudtalelse, om der er "kød" på den, eller om pengene til et sagsanlæg vil være givet dårligt ud.

Bilag:

Brev fra nævnet, november 2007 til VAs bestyrelse *(side 7-8)*

Uddrag af referat fra VAs bestyrelsesmøde den 14. november 2007: Pkt. 10: Institutionssalget på Galgebakken *(side 9-10)*

-OH- omdelt på R.BM 15/4.08

VA's Bestyrelse
Malervangen 1
2600 Glostrup

Att.: Vinie Hansen

d. 15. april 2008

Vedr.: Frasalg af institutioner og beboerlokaler på Galgebakken

Sagen har været behandlet på VA's bestyrelsesmøde d. 14.11.2007 som pkt 10 på dagsordenen.

På Galgebakken kan vi ikke acceptere bestyrelsens konklusion, idet vi mener, at den blev truffet på et grundlag, som er fejlbehæftet og ikke i tilstrækkelig grad belyser sagen. Vi har derfor endnu engang gennemgået det samlede materiale med nedenstående resultat, som vi hermed redegør for.

Forsinkelse af indfrielse af lån
I referatet fra bestyrelsesmødet d. 14.11.2007 er der under 3) refereret følgende:'... *At økonomistyrelsen åbenbart havde indflydelse herpå, fremgik administrationen bekendt ikke af kendt lovstof, bekendtgørelser, vejledninger eller lignende. Det er således ikke et forhold, man kan påstå at en almen administration burde have kendskab til.'*
I notat fra tidligere direktør i VA Jan Weichardt til Nævnet på GB, som er dateret 11/9 2001, fremgår det imidlertid, at Jan Weichardt havde kendskab til dette forhold – kopi af notatet er vedlagt.
Havde Jan Weichardt forinden salget undersøgt vilkår for indfrielse af lån hos Finansstyrelsen, ville han have kendt konditionerne og kunne have rådgivet GB herefter.

Bilag 'G' i Notat marts 2007 af Teit Svanholm
Til grund for bestyrelsens behandling lå bl.a. 'Notat marts 2007', hvori indgår bilag 'G'.

Bilag 'G' opgør tab/gevinst for perioden 2002 - 2010 og fremviser gevinst for GB på 14 mio kr.
Vi mener at denne gevinst fremkommer på et forkert og ufuldstændigt grundlag, hvilket fremgår af efterfølgende:

1) *I oktober 2002 bliver 2 lån indfriet af provenuet ved salget.*
Disse 2 lån ville ved normal afvikling have været indfriet i regnskabsåret 2004 og GB ville, fra dette tidspunkt alligevel have profiteret af reduktionen i afdrag og renter.
Denne reduktion tages imidlertid til indtægt i bilag G under 'Sparet låneydelse', som gevinst i perioden 2005 – 2010!

2) *Desuden er gevinsten ved omprioritering medtaget i bilag G, selvom omprioritering intet har med frasalget at gøre. Omprioritering ville ved normal afvikling alligevel være gennemført på samme tidspunkt og kunne ikke være sket tidligere.*

3) *Desuden mangler der i bilag G et beløb på **836.843 kr**, som fremgår af regnskab 2004.*
Beløbet er angivet under konto 134 'Korrektioner vedrørende tidligere år'.
Beløbet omfatter:
1. *490.000 kr – Regulering af rentesikring*
2. *288.000 kr – Manglende lejeindtægt for 4. kvartal 2001 (leje for institutioner fra Albertslund kommune)*

3. *58.000 kr – Ekstra regning fra advokaten*

Disse udgifter kan henføres til bygningssalget (dette blev oplyst af tidl. økonomichef Margit Jensen på regnskabsbeboermøde i 2005, hvorfra det blev refereret og optrykt i Galgebakkeposten).

Indbetalinger til Landsdispositionsfonden

LBF meddelte pr. brev af 9.12.2002 at GB ikke skulle indbetale til Landsdispositionsfonden, såfremt institutionerne var blevet udskilt i en særskilt afdeling forinden salget, **hvilket ikke skete** og derfor mistede GB denne mulighed for at få en gevinst ved frasalget: ca. **840.000** kr/år.
I 'Notat marts 2007' kan vi imidlertid læse at GB har fået denne dispensation!
Vi mener at Jan Weichardt har handlet meget sløset, ved ikke at undersøge dette forhold hos LBF forinden salget.

Galgebakkens konklusion

Vi har analyseret GB's regnskaber og materialet, som indgår i Teit Svanholms notat af marts 2007, og har revideret bilag G, således at tallene svarer til de faktiske forhold – se bilag GB1.
Det fremgår af bilag GB1 at Galgebakken's tab i perioden 2002 til 2010 løber op i **8.359.184 kr.**
Dette kan vi naturligvis både dokumentere og argumentere for.

Udover dette tab har Galgebakken ikke fået tilført de ca. **2 mio** kr til opførelse af nye beboerlokaler, som VA's administration havde beregnet forud for frasalget og som netop var en væsentlig årsag til at beboermødet sagde 'ja' til frasalg af institutioner og beboerlokaler.

Vores påstand er at GB, på grund af mangelfuld og fejlagtig rådgivning samt inkompetent sagsbehandling fra VA's daværende administration, traf beslutning om frasalg af institutioner og beboerlokaler og at GB derved har et tab på ca. **10,36 mio kr** i perioden 2002 til 2010.

Vi vil derfor opfordre VA's Bestyrelse til at revurdere sagen på baggrund af Galgebakkens analyse.

Beboermødet d. 15.4.2008 har besluttet at GB, om fornødent, vil søge advokatbistand til at tale vores sag.

Med venlig hilsen

Nævnet på Galgebakken

Bilag: Notat fra Jan Weichardt dateret 11.9.2001 samt bilag GB1

PS. Dette brev er blevet godkendt på Galgebakkens Beboermøde d. 15.4.2008

-OH-

Bilag GB1

Salg af institutioner - Galgebakken
Udarbejdet af Galgebakkens Nævn april 2008

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Sparet låneydelse		-3.649.936	-3.649.936	-164.102	0	0	0	0	0
Driftstab (leje af beboerhus m.m)	1.053.615	1.053.615	1.053.615	1.053.615	1.053.615	1.053.615	1.053.615	1.053.615	1.053.615
Tab, tidsforskydning, indfrielse		680.000							
Tilbagebetaling af indskud	531.715								
Tab, rentesikring		2.639.829	512.236						
Leje af skurvogn	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Projektudg. nyt beboerhus	690.000								
Yderligere tab - konto 134			836.843						
Gevinst/tab -/+ (- = Gevinst for GB)	2.325.330	773.508	-1.197.242	939.513	1.103.615	1.103.615	1.103.615	1.103.615	1.103.615
Akkumuleret		3.098.838	1.901.596	2.841.109	3.944.724	5.048.339	6.151.954	7.255.569	**8.359.184**

Sparet låneydelse	Gevinsten er reel for 2003 og 2004, idet lånene bliver indfriet tidligere p.g.a frasalget; men for 2005 til 2010 er der ikke tale om en gevinst, idet vi alligevel havde fået nedsat ydelsen ved normal afvikling af lånene. Kun for 2005 er der en lille gevinst som er afledt af frasalget.
Leje af skurvogn	Leje af skurvogn fortsætter indtil en anden løsning findes.
Yderligere tab - konto 134	836.843 kr er bogført i regnskab 2004 under konto 134 *'Korrektioner vedrørende tidligere år'* Hele beløbet kan henføres som tab for GB relateret til frasalget.

-OH-

Bilag G

Salg af institutioner - Galgebakken
Bilag G indgår i 'Notat marts 2007' som er udarbejdet af Teit Svanholm
Forelagt VA's bestyrelse nov. 2007 ved behandling af Galgebakkens klage

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Sparet låneydelse		-3.649.936	-3.649.936	-3.649.936	-3.649.936	-3.649.936	-3.649.936	-3.649.936	-3.649.936
Driftstab (leje af beboerhus m.m)	1.053.615	1.053.615	1.053.615	1.053.615	1.053.615	1.053.615	1.053.615	1.053.615	1.053.615
Tab, tidsforskydning, indfrielse		680.000							
Tilbagebetaling af indskud	531.715								
Tab, rentesikring		2.639.829	512.236						
Leje af skurvogn	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000			
Projektudg. Nyt beboerhus	690.000								
Gevinst/tab -/+	2.325.330	773.508	-2.034.085	-2.546.321	-2.546.321	-2.546.321	-2.596.321	-2.596.321	-2.596.321
Akkumuleret (- = Gevinst for GB)		3.098.838	1.064.753	-1.481.568	-4.027.889	-6.574.210	-9.170.531	-11.766.852	**-14.363.173**

OH

Til pkt. 9b:

Forslag til vedtagelse på beboermødet d. 15.4 2008

Beboermødet på Galgebakken konstaterer med tilfredshed, at det efter flere års urimeligt store huslejeforhøjelser lykkedes at holde lejestigningen under inflationen i 2008. Denne positive udvikling skal fastholdes, og beboermødet vedtager derfor, at budgettet for 2009 ikke må indeholde en huslejestigning, der overstiger inflationen (opgjort som et gennemsnit i perioden september 2007 til august 2008). Aktuelt ligger inflationen på 12-måneds basis på 3,1 procent.
Beboermødet overlader det til nævnet og økonomiudvalget at udarbejde et budget, der ligger inden for rammerne af denne beslutning.

Erik Holstein, Ingrid Bang, Simon Lak Jensen, Søren Vinzent, Inge Damm, Fridtjof Herling, Maja Andresen, Jesper Andresen, Anne Stougaard, Jeanne Hartvigsen og Claes Solborg.

OH

Til pkt. 9c:

Forslag til beboermødet d. 15/4.2008:

Forslag: Vi foreslår at endehuse kan etablere hegn ud til skurgavlen. Opsætning af hegnet skal ske efter overensstemmelse med strædets øvrige beboere.

Vi har foreslået dette på sidste møde, her blev det dog udsat til næste møde. Vi forventer derfor at få forslaget til afstemning førstkommende møde, hvilket er d. 15/4.

Konkret har det stor betydning for os med en snarlig beslutning, da vi har ventet siden vores indflytning 1/7. 2007. I september 2007 blev vores klagesag afgjort i beboerklagenævnet, hvorefter vi har aftalt med Kaj Agnershøj at ejendomskontoret forestår opsætning af det nedtagne hegn. Dog forventes afgørelsen om hvor hegnet skal etableres, på beboermødet i oktober. Dette møde blev udskudt til december, hvor vores forslag blev udsat. Nu ønsker vi en afklaring så vores forhave kan blive pæn igen.

Venlig hilsen
Eva Wilkinson og Flemming Kjær
Sten 2 – 1a

OH *(ikke optrykt i materialet)*

Til regnskabsbeboermødet 15. april 2008:
Vedr. dagsordenen pkt. 9 c: Beboerforslag vedr. indhegning af forhaver

Referat trykt i GB-posten 326: "Behandlingen af punkterne: 11: Revision og godkendelse af husreglement og: 12: Beboerønsker om fældning af gråpoplen ved Vester 9: Punkterne blev udskudt til et senere beboermøde pga. tidsnød."
Selv om det ikke er specificeret her, var det tydeligt, da forslaget blev fremsat (af BS), at det handlede om næste møde med behandling af husreglement, hvortil forslaget hører, da der både er tale om hegnshøjder og -placering.
Det vil nu, hvor datoen er fastlagt, sige mødet den 29.05.08, møde nr. 2 om halvtage, råderet og husreglement .

Kommentar og ændringsforslag til forslaget, hvis beboermødet alligevel skulle godkende, at forslaget behandles 15.4.:
Eksisterende forhold på Galgebakken i lignende placeringer findes ud over i kvarteret Sten 2 (i stræderne 2, 4 og 6) også i Mark 2 og 4 og Skrænt 2, 4 og 6.
De fleste husstande på disse adresser har lavet en form for afskærmning (hække, buske og hegn i mange forskellige højder), der går ud på eksisterende fællesareal - ved at sætte hegnet fra skurets yderside i stedet for fra husets gavl, hvilket ikke er tilladt ifølge gældende husreglement.
Nuværende husreglements hegnsregler er lavet ud fra ønsket om, at forarealer generelt kun kan være hegnet med hegn på 100 cm parallelt med stræder og kvarterstier for at bibeholde et åbent og imødekommende udtryk i bebyggelsen. Kun privathaverne er hegnet med 180 cm Galgebakkehegn.
Ønsket om i de ovennævnte forarealer mod kvarterstier at hegne fra skurets yderside er forståeligt, idet man ønsker at undgå affald, hundelorte m.m. på adgangsarealet til sit skur.
Ønsket fra bebyggelsen om ikke at ligne et fort med ubrudte rækker af høje hegn kunne så føre til flg. forslag: - at huse langs de nævnte kvarterstier må hegne med 100 cm hegn fra skurets yderside.

Nævnet

OH *(ikke med i materialet)*

Til regnskabsbeboermødet 15. april 2008:

Til pkt. 10, Valg af medlemmer til beboernævnet.

Sidste år foreslog Nævnet, at der blev opstillet/valgt:
Nævnsmedlemmer: i alt 9
Suppleanter: i alt 4

Flg. medlemmer af nævnet genopstiller:
Simon Lak Jensen, Jytte Jørgensen, Niels Keller, Ken Møller, Birthe Y. Nielsen, Jens Ellesøe Olsen, Jytte Overgaard, Annette Schrøder, Biba Schwoon

Flg. suppleanter til nævnet genopstiller:
Mike Hjort Andersen, Steen Søndergaard

HISTORISK HIDR. BM-referat

Beboermødet sidste år (november)

Af *Lars Messell, GB-redaktionen*

Her er et beslutningsreferat og omtale af nogle af de vigtigste sager på budget-beboermødet den 29. november 1994.

Nævnet og redaktionen af Galgebakkeposten er blevet enige om, at der fremover ikke bringes lange, præcise og søvndyssende referater af diskussionsindlægene på beboermøderne i bladet. Den netop gennemførte læserundersøgelse viser, at læserne helst vil have det sådan - læserundersøgelsen kan du finde oplysninger om andetsteds i dette blad.

Det, der bringes fra nu af i Galgebakkeposten om afholdte beboermøder, er for det første beslutningsreferater, og for det andet korte redaktionelle artikler om vigtige sager på beboermødet. Beslutningsreferaterne offentliggøres, så man har noget at godkende på næstfølgende beboermøde. Omtale af vigtige sager offentliggøres, så alle beboere på Galgebakken har nem adgang til at følge med i de såkaldt vigtige sager.

Som hidtil vil beboermøderne dog blive optaget på bånd, som opbevares af Nævnet.

16 besv. skemaer ud af ca. 200!

BESLUTNINGERNE

1. Godkendelse af referat fra beboermøde den 25.10.94
Godkendt

2. Budget 1995
Man vedtog at diskutere Nævnets budgetforslag igennem konto for konto og herunder tage afstemninger om, hvorvidt budgetforslaget for den pågældende konto skulle ændres. Efter at være komme hele budgetforslaget igennem på den måde, ville man så tage en afstemning om, hvorvidt beboermødet kunne vedtage det samlede budget (med eventuelle ændringer).

2.1. Konto 101, 102, 106, 108, 109, 110 (faste udgifter, dog ikke el-udgifter og foreningsbidrag)
Nævnets budgetforslag vedtaget.
(opklarende spørgsmål efterfulgt af svar).

2.2. Konto 111 (el-udgifter)
Nævnets budgetforslag blev vedtaget.
(diskussion om de el-målere, der er på vej)

2.3. Konto 112, 115, 116 (foreningsbidrag, vedligeholdelse, fornyelser)
Nævnet havde et ændringsforslag til konto 115 (vedligeholdelse), som blev vedtaget. Bagefter vedtog man nævnets forslag med ændringsforslag - med stemmer imod.
(opklarende spørgsmål efterfulgt af svar + diskussion om nævnets ændringsforslag til konto 115)

2.4. Konto 114 (renholdelse)
Nævnets budgetforslag vedtaget med stemmer imod.
(indkommet forslag trukket)

2.5. Konto 117, 118, 119, 120, 121, 123, 127, 129, 130, 133 (henlæggelser, tagsagen, m.v.)
Nævnets budgetforslag vedtaget med stemmer imod.
(opklarende spørgsmål efterfulgt af svar)

2.6. Konto 150 (beboeraktiviteter)
Forslag fra Nævnet om beløbsramme vedtaget.
Forslag fra Nævnet om at reservere del af pengene til beslutning om ansøgninger på efterfølgende beboermøder vedtaget.
Forslag fra forskellige sider om bevillinger på kontoen d.d. forkastet hhv vedtaget.

2.7. Konto 201, 202, 204 (huslejefastsættelse m.v.)
Nævnets budgetforslag vedtaget

2.8. Konto 203 (vaskeri m.v.)
Nævnets budgetforslag vedtaget

2.9. Det samlede budget for 1995
Beboermødet vedtog det derved fremkomne budgetforslag.

3. Indkommet forslag (tagsagen)
Ikke vedtaget

4. Eventuelt
Intet

GBP jan/febr. 95 (4)

GBP201

Indhold

marts '95

Referat af beboermødet 2.feb.. 3
Nyt fra driften. 5
Ud at se med Søren Peter.....9
Nyt fra Vand og økologigrupe 10
Forårsfest for pensionister 14
Brug genbrugspladsen.....15
Tøj med sjæl 17
Kræmmermarked 18
Aktivitetsplan for beboerhuset19
Galgebakkekontakter 22

Deadline onsdag, den 22. marts kl.18.00

Deadlines for de følgende numre: 19.april
17.maj

Galgebakkeposten udkommer 9 gange om året. Februar, marts, april, maj, juni, september, oktober, november og december.
Tryk: Jungersen.

Annoncer og læserbreve

GalgebakkePosten bringer læserbreve, køb og/eller salg og ønske om lejlighedsbytte fra læserne, dette er gratis.

Desuden optager Galgebakke-Posten annoncer fra private firmaer, der ligger på Galgebakken. Annoncerne må højst fylde 1/3 side i bladet og det koster 50 kr. for en anoncering.

Redaktion

Birthe Christiansen
Øster 9-8A
4264 4031

Ole Rasmussen
Vester 2-17
42645411

Jytte Jørgensen
Torv 7-10
4264 4976

Nina Vestergaard
Vester 9-18A
4264 5463

Hans J. Andersen
Neder 7-3
42649917

Lars Messell
Vester 2-14
4264 6590

2

Referat af beboermøde den 2.feb 1995

1. Valg af dirigenter
Lars Messell og Birthe Nielsen blev valgt.

2. Valg af referent
Hans J. Andersen blev valgt.

3. Valg af stemmeudvalg
Eva Karlsson og Bent Andersen blev valgt.

4. Godkendelse af dagsordenen
Dagordenen blev godkendt.

5. Godkendelse af beslutningsreferat fra budgetbeboermødet den 29.nov 1994
Der var flere protester imod det ultrakorte beslutningsreferat, og dette blev ikke godkendt. Beboermødet tilkendegav, at ideen med beslutningsreferater som erstatning for de alenlange referater er god, men referatet skal som minimum indeholde en beskrivelse af de trufne beslutninger.
Iøvrigt sagde Bente, at referatet ifølge forretningsordenen slet ikke skal godkendes på det efterfølgende beboermøde, men skal godkendes af dirigenten og en repræsentant fra Nævnet.

6. Orientering fra Nævnet
** Vaskeriet*
Ivar Pihl fortalte om problemerne med hærværk på vaskeriet, som indtil nu har kostet os ca. 130.000 kr. På sidste nævnsmøde blev det vedtaget at udskifte det eksisterende poletsystem med et Danmønt system. Det er hensigten, at Danmønt kortet skal kunne købes og „fyldes op" hos købmanden og derefter bruges som betalingsmiddel på vaskeriet.

** Overdækning mellem Bakkens Lyst og Fryd*
Albertslund Kommune har ansøgt om at få lov at lave en glasoverdækning mellem institutionerne Bakkens Lyst og Bakkens Fryd. Beboermødet tilsluttede sig ideen.

** Tagsagen*
Cowi Consult er valgt som rådgivende ingeniørfirma og firmaet Khron & Hartvig Rasmussen som arkitekter.
VA's direktør har endnu ikke kunnet skaffe en skriftlig garanti for, at Landsbyggeskadefonden vil finansiere alle 4 etaper.

7. Debat og afstemning om tildeling af aktiv-midler, 124.000 kr.
Der blev ialt bevilget 123.000 til følgende forslag:

Til *Beboerhusets Forretningsudvalg:*

Tagsagen - tekniske og økonomiske indvendinger

- supplement til et meget delvist referat

Beslutningen om at udarbejde et kort læservenligt referat af beboermøderne til Galgebakkeposten er god nok. Men den forudsætter at et sådant kort referat gengiver vigtige argumenter fra beboermødet og afspejler vigtige meningsforskelle.

Det gjorde referatet i sidste nummer på ingen måde: på trods af at Nævnets argumenter var blevet fremlagt for alle i en fornem pjece, som var uddelt til alle beboere, og på trods af at Vi var flere der kom med saglige og velbegrundede indlæg på beboermødet, valgte referenten at give et ensidigt og mangelfuldt referat,der gav en fyldig gengivelse af Nævnets indlæg men fortav de øvrige beboeres indlæg, selvom der var mange vigtige kritikpunkter og spørgsmål.

Jeg vil derfor samle nogle vigtige problemstillinger op her, men da jeg ikke tog noter på mødet, vil det især være mine egne synspunkter jeg kan gengive.

Samtidig vil jeg henstille til nævnet, at man sørger for at fremtidige referater afspejler beboermødernes forløb.

Tekniske problemer

Det blev vedtaget i foråret, at de nye tage skulle udformes så Galgebakkens nuværende arkitektur bevares, men det var selvfølgelig samtidig en forudsætning, at der skulle være tale om en teknisk forsvarlig løsning. Det tvivler jeg og flere andre på at det fremlagte projekt er:

- på gårdhavehusene vil der blive etableret indvendige afløb fra tagene.

Så vidt jeg kan se betyder evt. utætheder i afløb (f.eks byggesjusk) at vandet løber ind i tagkonstruktionen eller ned i stuerne.

Det blev endvidere oplyst på mødet, at denne type afløb kræver, at taget omkring afløbet fejes flere gange om året, sker dette ikke kan afløbet forstoppes og skal spules igennem. Er det heller ikke nok, vil taget skulle brydes op.

Dette rejser et par væsentlige spørgsmål. Er der i kurven på s.5 i GB Posten medtaget betaling for fejning af tagene? Hvem betaler reparationer af tag og af beboernes ejendele hvis afløb forstoppes?

Derudover blev der spurgt om **isoleringstykkelsen** på de nye tage. Den bliver forbedret oplyste man, men jeg savner fortsat en beregning fra rådgiveren af, hvad vi kan spare i varme hvis vi isolerer yderligere. Vi taler meget om at beslytte miljøet - nu har vi måske chancen for at gøre noget, selvfølgelig afhængigt af økonomien.

Den tekniske løsning blev diskuteret på beboermødet, og jeg synes ikke at rådgiveren eller nævnet var istand til at komme med overbevisende argumenter for, at den fremlagte løsning teknisk set er god nok. Jeg vil derfor foreslå at vi får udarbejdet en skitse der viser hvordan husene (med skyldig hensyn til det arkitektoniske) kan forsynes med skrå tage med almindelig tagrende og afløb.

Det vil samtidig gøre det muligt at opsamle regnvandet til havevanding istedet for at lade det gå til spilde, endnu et hensyn til miljøet.

Økonomien

Nævnet konkluderer udfra den kurve, som gengives i sidste nr af GBposten på s. 5, at en renovering i 4 faser giver den roligste huslejeudvikling og derfor må anbefales.

Lad mig sige det lige ud: jeg mener at den figur fortier meget væsentlige ting og derfor leder beboeme på vildspor.

I pjecen s 18 kan man se at **løsningen med de 4 etaper ialt vil kosbe c 6 mio kr. mere end 1- etapes løsningen.** Dette er ganske mange penge, som vi kan bruge til mange andre påtrængende fornyelser.

Grunden til at fire etaper ser ud til at være den billigste løsning er, at man i figuren sammenligner to forskellige ydelser:

- en-etapes løsningen giver os alle nye tage i 1996. - fire etapes løsningen giver i gennemsnit nyt tag i 1998 (=gennemsnittet af 1996, 1998, 2000 og 2002), dvs lavere boligkomfort og højere varmeregning i to år sammenlignet med en-etapes løsningen.

Den rolige huslejeudvikling beror altså på, at vi reelt udsætter vores køb af nyt tag i to år, men for en merudgift på 6 mio. kr.

Samtidig skal en fjerdedel af os vente i 7 år med at få nyt tag, selv om det betyder at 70 % af os til den tid vil have utætte tage ifølge rådgiveren.

Hertil kommer, at den foreslåede løsning forudsætter at vi alle betaler lige meget til de nye tage, selv om nogle af os først får nyt tag i 2002. Da det vil blive et påbud at **alle skal have individuel varmemåling 1998**, er denne forudsætning urealistisk: det ville betyde at alle betaler samme husleje, men at de der får nyt tag sidst både faar den laveste boligstandard og den højeste varmeregning.

Hvis vi skal betale tagene i fællesskab må vi derfor vælge en en eller to etapers løsning der afsluttes i 1998.

En anden mødedeltager gjorde op-

BM-mappe

Galgebakkens Beboernævn

Fra: Biba Schwoon [bibaschwoon@comxnet.dk]
Sendt: 17. april 2008 16:25
Til: 'Kaj Agnershøj'; 'Galgebakkens Beboernævn'; 'Annette Schrøder'; Birthe Y. Nielsen; 'Jens Ellesøe Olsen1'; Jytte Jørgensen; 'Jytte Overgaard'; Keller, Niels; 'Ken Møller'; 'Mike Hjorth Andersen'; 'Simon Lak Jensen'; 'Steen Rye'; 'Steen Søndergaard'
Emne: inflationsforslaget til RBM - pkt. 9 b

RBM, 15.04.08 inflationsfors..

Hej alle.
Hermed nedskrevet den udtalelse, Teit Svanholm, gerne ville ha' lagt frem på RBM, så I har den på skrift.
Hilsen -
Biba

-
Jeg beskyttes af den gratis SPAMfighter til privatbrugere.
Den har indtil videre sparet mig for at få 2786 spam-mails.
Betalende brugere får ikke denne besked i deres e-mails.
Hent gratis SPAMfighter her: http://www.spamfighter.com/lda

Pkt. 9 b RBM, 15.04.08

Teit Svanholms udtalelse om forslag om budget 2009 til RBM, 15.04.08:

- en beslutning om, at et budget ikke må indeholde en huslejestigning, der overstiger inflationen, er ikke lovlig.
Der skal budgetteres med de udgifter (og indtægter), som objektivt kan imødeses og kendes. Hvis disse overstiger inflationen, må huslejestigningen også være højere end inflationen.
Beslutning om stigning, som ikke er højere end inflation, kan altså højst være en hensigtserklæring.

BO-VEST vil bruge nindst 4% stigning på løn, jfr. overenskomst-resultaterne, og 3% som inflationsstigning på andre poster.

Teit Svanholm er - på Erik Holsteins opfordring - blevet bedt om henvisning til grundlaget for udtalelsen.

(Biba Schwoon)

Referat fra: Referat

Regnskabs-beboermøde på Galgebakken, 15/4. 08

Mødet var indkaldt som ordinært regnskabsbeboermøde. Ud udover regnskabet var der bl.a. nævnsvalg og indkomne forslag på dagsordenen. En uge inden mødet var husstandsomdelt et hæfte med materiale og forslag til beboermødet. Årsregnskabet blev udsendt separat af BO-VEST ligeledes en uge inden mødet. Til mødet blev der uddelt 64 stemmesedler, hvilket svarer til, at ca. 4,6% af husstandene var repræsenteret. Endvidere deltog afdelingsleder Kaj Agnershøj.

1) Anita Sørensen blev valgt til **dirigent** og Birthe Y. Nilsen til **med-dirigent**.
2) Sten Hansen (nævnssekretær) blev valgt til **referent.**
3) Erik Holstein og Jytte Jørgensen blev valgt til **stemme- optællere.**
4a) Forretningsordenen: Her fremsatte nævnet et forslag om ændring af pkt. 29 vedr. beboermøde-referaterne:

" Referat af beboermøder skrives som beslutningsreferat fra og med RBM 15.04.08. Referaterne skal foreligge 14 dage efter beboermødet i underskrevet stand og offentliggøres snarest derefter i GB-posten eller ved selvstændig omdeling. Møderne optages på bånd til støtte for referatskrivningen. Ved deltagelse af personer 'udefra', eks. vis repræsentanter for VAs bestyrelse, myndigheder el. lign., der kan bidrage med udtalelser, der har betydning for beslutningsgrundlaget, refereres disse dog udførligt. "

Forslaget blev vedtaget.

4b) Dagsordenen: Eva Wilkinson og Flemming Kjær havde indsendt et forslag om ændrede regler for indhegning af forhaver. Nævnet foreslog, at behandlingen af forslaget blev udskudt til beboermødet den 29. maj, hvor hele husreglementet kommer til behandling. Der var flertal på beboermødet for at følge nævnets indstilling.

5) Referater fra tidligere beboermøder den 25. september og 4. december 2007 blev begge godkendt uden bemærkninger.

6) Beboerhusets forretningsudvalg

Dorte brink og Preben Iversen berettede om det forgangne år. Beretningen blev godkendt. 7 beboere genopstillede til forretningsudvalget: Jan Olsen, Preben Iversen, Britta Rindom, Maiken Refby, Simon Lak Jensen, Maibritt Christiansen og Dorte Brink. Alle blev valgt.

7) Nævnets beretning

Biba Schwoon kom med nogle supplerede bemærkninger til den udsendte beretning. Efter et par spørgsmål blev beretningen godkendt.

8) Årsregnskab 2007

Regnskabet blev fremlagt af Jens Ellesøe Olsen fra nævnet med Simon Lak Jensen på keyboard, idet de to havde forberedt en elektronisk udgave af årsregnskabet til formidling via. pc og projektor. Efter nogle spørgsmål blev årsregnskabet godkendt.

9) Indkomne forslag:

9a) Forslag fra nævnet vedrørende tidligere salg af institutionsbygninger

" Forslag vedr. rådgiveransvar i forbindelse med salg af Galgebakke-institutioner: Nævnet foreslår, at der anvendes kr. 25.000 til en forundersøgelse af spørgsmålet om rådgiveransvar hos en advokat."

På mødet forelagde nævnet endvidere et brev til VAs bestyrelse om sagen, som nævnet ville sende umiddelbart efter beboermødet (se bilag til referatet). Brevet blev sammen med nævnets forslag godkendt af beboermødet med stort flertal.

9b) Forslag fra beboergruppe om maksimum for huslejestigningen i budget 2009:

" Beboermødet på Galgebakken konstaterer med tilfredshed, at det efter flere års urimeligt store huslejeforhøjelser lykkedes at holde lejestigningen under inflationen i 2008. Denne positive udvikling skal fastholdes, og beboermødet vedtager derfor, at budgettet for 2009 ikke må indeholde en huslejestigning, der overstiger inflationen (opgjort som et gennemsnit i perioden september 2007 til august 2008). Aktuelt ligger inflationen på 12-måneds basis på 3,1 procent. Beboermødet overlader det til nævnet og økonomiudvalget at udarbejde et budget, der ligger inden for rammerne af denne beslutning. "

Erik Holstein, Ingrid Bang, Simon Lak Jensen, Søren Vinzent, Inge Damm, Fridtjof Herling, Maja Andresen, Jesper Andresen, Anne Stougaard, Jeanne Hartvigsen og Claes Solborg.

VAs økonomidirektør, Teit Svanholm havde fremsendt en udtalelse om forslaget, som blev oplæst af Biba Schwoon:

" En beslutning om, at et budget ikke må indeholde en huslejestigning, der overstiger inflationen, er ikke lovlig. Der skal budgetteres med de udgifter (og indtægter), som objektivt kan imødeses og kendes. Hvis disse over-stiger inflationen, må huslejestigningen også være højere end inflationen. Beslutning om stigning, som ikke er højere end inflation, kan altså højst være en hensigtserklæring. BO-VEST vil bruge mindst 4% stigning på løn, jfr. overenskomst-resultaterne, og 3% som inflationsstigning på andre poster."

Erik Holstein havde ikke noget imod, at forslaget blev betragtet som en hensigtserklæring, men udbad sig alligevel nærmere dokumentation fra Teit Svanholm for det ulovlige i forslaget. Her efter blev forslaget diskuteret og der blev fremsat argumenter både for og imod forslaget. Forslaget blev vedtaget med 32 stemmer for, og 21 stemmer imod.

10) Valg af medlemmer til beboernævnet:

Det blev besluttet, at nævnet skal bestå af 9 medlemmer og 4 suppleanter og at nævnet selv vælger en formand.
9 nævnsmedlemmer genopstillede og blev valgt:
Simon Lak Jensen, Jytte Jørgensen, Niels Keller, Ken Møller, Birthe Y. Nielsen, Jens Ellesøe Olsen, Jytte Overgaard, Annette Schrøder og Biba Schwoon.
Der opstillede og blev valgt 3 beboere til suppleantposterne:
Mike Hjort Andersen, Steen Søndergaard og Henrik Nordfalk.

11) Valg af intern revisor: Leif Neergaard ønskede ikke at genopstille. Der var ikke andre som stillede op, så funktionen overgår til økonomiudvalget.
12) Valg til Albertslund kommunens brugergruppe: Benny Klausen genopstillede og blev valg. Birthe Y. Nielsen genopstillede som suppleant og blev valgt.
13) VAs kommende generalforsamling den 26. maj: Biba Schwoon, som er medlem af bestyrelsen, orienterede kort om emnerne på Generalforsamlingen.
14) Eventuelt: Under evt. blev problemerne med at få folk til at komme til beboermøderne drøftet på initiativ af Claes Solborg Petersen. Claes foreslog at der bliver oprettet et demokrati-udvalg til at finde nogle ideer til, hvordan beboermøderne kan blive mere velbesøgte.

29. april 2008. Med venlig hilsen:
Dirigent: Anita Sørensen.
Referent: Sten Hansen

Bilag:
Brev fra Galgebakkens beboernævn til VAs bestyrelse vedr. frasalg af institutioner og beboerlokaler på Galgebakken

Bilag til beboermødereferat 15. april 2008

VA's Bestyrelse
Malervangen 1
2600 Glostrup

Att.: Vinie Hansen

d. 15. april 2008

Vedr.: Frasalg af institutioner og beboerlokaler på Galgebakken

Sagen har været behandlet på VA's bestyrelsesmøde d. 14.11.2007 som pkt 10 på dagsordenen.

På Galgebakken kan vi ikke acceptere bestyrelsens konklusion, idet vi mener, at den blev truffet på et grundlag, som er fejlbehæftet og ikke i tilstrækkelig grad belyser sagen. Vi har derfor endnu engang gennemgået det samlede materiale med nedenstående resultat, som vi hermed redegør for.

Forsinkelse af indfrielse af lån
I referatet fra bestyrelsesmødet d. 14.11.2007 er der under 3) refereret følgende:'... *At økonomistyrelsen åbenbart havde indflydelse herpå, fremgik administrationen bekendt ikke af kendt lovstof, bekendtgørelser, vejledninger eller lignende. Det er således ikke et forhold, man kan påstå at en almen administration burde have kendskab til.'*
I notat fra tidligere direktør i VA Jan Weichardt til Nævnet på GB, som er dateret 11/9 2001, fremgår det imidlertid, at Jan Weichardt havde kendskab til dette forhold – kopi af notatet er vedlagt.
Havde Jan Weichardt forinden salget undersøgt vilkår for indfrielse af lån hos Finansstyrelsen, ville han have kendt konditionerne og kunne have rådgivet GB herefter.

Bilag 'G' i Notat marts 2007 af Teit Svanholm
Til grund for bestyrelsens behandling lå bl.a. 'Notat marts 2007', hvori indgår bilag 'G'.

Bilag 'G' opgør tab/gevinst for perioden 2002 - 2010 og fremviser gevinst for GB på 14 mio kr.
Vi mener at denne gevinst fremkommer på et forkert og ufuldstændigt grundlag, hvilket fremgår af efterfølgende:

1) *I oktober 2002 bliver 2 lån indfriet af provenuet ved salget.*
Disse 2 lån ville ved normal afvikling have været indfriet i regnskabsåret 2004 og GB ville, fra dette tidspunkt alligevel have profiteret af reduktionen i afdrag og renter.
Denne reduktion tages imidlertid til indtægt i bilag G under 'Sparet låneydelse', som gevinst i perioden 2005 – 2010!

2) *Desuden er gevinsten ved omprioritering medtaget i bilag G, selvom omprioritering intet har med frasalget at gøre. Omprioritering ville ved normal afvikling alligevel være gennemført på samme tidspunkt og kunne ikke være sket tidligere.*

3) *Desuden mangler der i bilag G et beløb på **836.843 kr**, som fremgår af regnskab 2004.*
Beløbet er angivet under konto 134 'Korrektioner vedrørende tidligere år'.
Beløbet omfatter:
1. *490.000 kr – Regulering af rentesikring*
2. *288.000 kr – Manglende lejeindtægt for 4. kvartal 2001 (leje for institutioner fra Albertslund kommune)*
3. *58.000 kr – Ekstra regning fra advokaten*

GALGEBAKKEPOSTEN
329, maj 08

Disse udgifter kan henføres til bygningssalget (dette blev oplyst af tidl. økonomichef Margit Jensen på regnskabsbeboermøde i 2005, hvorfra det blev refereret og optrykt i Galgebakkeposten).

Indbetalinger til Landsdispositionsfonden
LBF meddelte pr. brev af 9.12.2002 at GB ikke skulle indbetale til Landsdispositionsfonden, såfremt institutionerne var blevet udskilt i en særskilt afdeling forinden salget, **hvilket ikke skete** og derfor mistede GB denne mulighed for at få en gevinst ved frasalget: ca. **840.000** kr/år.
I 'Notat marts 2007' kan vi imidlertid læse at GB har fået denne dispensation!
Vi mener at Jan Weichardt har handlet meget sløset, ved ikke at undersøge dette forhold hos LBF forinden salget.

Galgebakkens konklusion
Vi har analyseret GB's regnskaber og materialet, som indgår i Teit Svanholms notat af marts 2007, og har revideret bilag G, således at tallene svarer til de faktiske forhold – se bilag GB1.
Det fremgår af bilag GB1 at Galgebakken's tab i perioden 2002 til 2010 løber op i **8.359.184 kr**.
Dette kan vi naturligvis både dokumentere og argumentere for.

Udover dette tab har Galgebakken ikke fået tilført de ca. **2 mio** kr til opførelse af nye beboerlokaler, som VA's administration havde beregnet forud for frasalget og som netop var en væsentlig årsag til at beboermødet sagde 'ja' til frasalg af institutioner og beboerlokaler.

Vores påstand er at GB, på grund af mangelfuld og fejlagtig rådgivning samt inkompetent sagsbehandling fra VA's daværende administration, traf beslutning om frasalg af institutioner og beboerlokaler og at GB derved har et tab på ca. **10,36 mio kr** i perioden 2002 til 2010.

Vi vil derfor opfordre VA's Bestyrelse til at revurdere sagen på baggrund af Galgebakkens analyse.

Beboermødet d. 15.4.2008 har besluttet at GB, om fornødent, vil søge advokatbistand til at tale vores sag.

Med venlig hilsen

Nævnet på Galgebakken

Bilag: Notat fra Jan Weichardt dateret 11.9.2001 samt bilag GB1

PS. Dette brev er blevet godkendt på Galgebakkens Beboermøde d. 15.4.2008

Bilag GB1

Salg af institutioner - Galgebakken

Udarbejdet af Galgebakkens Nævn april 2008

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Sparet låneydelse		-3.649.936	-3.649.936	-164.102	0	0	0	0	0
Driftstab (leje af beboerhus m.m)	1.053.615	1.053.615	1.053.615	1.053.615	1.053.615	1.053.615	1.053.615	1.053.615	1.053.615
Tab, tidsforskydning, indfrielse		680.000							
Tilbagebetaling af indskud	531.715								
Tab, rentesikring		2.639.829	512.236						
Leje af skurvogn	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	**50.000**	**50.000**	**50.000**
Projektudg. nyt beboerhus	690.000								
Yderligere tab - konto 134			**836.843**						
Gevinst/tab -/+ (- = Gevinst for GB)	2.325.330	773.508	-1.197.242	939.513	1.103.615	1.103.615	1.103.615	1.103.615	1.103.615
Akkumuleret		3.098.838	1.901.596	2.841.109	3.944.724	5.048.339	6.151.954	7.255.569	**8.359.184**

Sparet låneydelse	Gevinsten er reel for 2003 og 2004, idet lånene bliver indfriet tidligere p.g.a frasalget; men for 2005 til 2010 er der ikke tale om en gevinst, idet vi alligevel havde fået nedsat ydelsen ved normal afvikling af lånene. Kun for 2005 er der en lille gevinst som er afledt af frasalget.
Leje af skurvogn	Leje af skurvogn fortsætter indtil en anden løsning findes.
Yderligere tab - konto 134	836.843 kr er bogført i regnskab 2004 under konto 134 *'Korrektioner vedrørende tidligere år'* Hele beløbet kan henføres som tab for GB relateret til frasalget.

GALGEBAKKEPOSTEN
329, maj 08

Forretningsorden for afvikling af beboermøder på Galgebakken

1. Beboermødet åbnes af et nævnsmedlem.

2. Nævnsmedlemmet leder valget af dirigent og referent. Valget sker ved håndsoprækning.

3. Dirigenten konstaterer beboermødets lovlighed og beslutningsdygtighed i henhold til VA's vedtægter og sikrer at mødets forretningsorden fastlægges og evt. oplæses.

4. dirigenten sørger for at der vælges et stemmeudvalg på mindst 3 medlemmer.

5. Dirigenten oplæser forslag til dagsorden og den endelige dagsorden fastlægges.

6. Dirigenten sikrer, at der vedtages tidsrammer og diskussionsform for de enkelte dagsordenspunkter samt indtegning på talerliste ved diskussion i plenum.

7. Referatet af sidste beboermøde behandles.

8. Under diskussion af dagsordenspunkter giver dirigenten mødedeltagerne ordet i den rækkefølge, de indtegner sig hos dirigenten.

9. ingen må tage ordet uden dirigentens tilladelse.

10. Indbudte gæster har taleret, men ikke stemmeret.

11. Talerne må nøje holde sig til det foreliggende emne inden for dagsordenspunktet og i øvrigt rette sig efter dirigentens anvisninger.

12. Enhver mødedeltager har ret til mundtligt at stille forslag om afslutning eller indskrænkning af taletiden. Et sådant forslag skal straks sættes under afstemning.

13. Forslag til beslutning under det diskuterede punkt samt ændringsforslag til stillede forslag kan og skal fremsættes skriftligt på overheadpapir før vedtaget afslutning af diskussionen af punktet. Såfremt forslaget skal til afstemning, skal punktet vises klart synligt for alle deltagere i beboermødet under hele afstemningen.

14. ved diskussion af forslag til beslutning kan forslagsstilleren få ordet som sidste taler.

15. Såfremt en mødedeltager anmoder om en "kort bemærkning", kan dirigenten bryde de indtegnede taleres rækkefølge og give vedkommende ordet. Men den "korte bemærkning" skal være af oplysende karakter eller korrigerende art for selve punktets behandling og må ikke vare over ét minut. I modsat fald skal taleren af dirigenten henvises til at få ordet efter tur.

16. Dirigenten sørger for, at diskussionen opsummeres ved afslutningen af hvert dagsordenspunkt.

17. dirigenten sørger for, at alle tilstedeværende stemmeberettigede før afstemningen har haft mulighed for at høre eller læse den fulde ordlyd af det forslag, der er under afstemning. Evt. ved brug af tavle, overhead eller lignende.

18. Alle afstemninger afgøres ved almindelig stemmeflerhed.

19. I tilfælde af stemmelighed opretholdes den bestående tilstand.

20. Ved personvalg skal der foretages skriftlig afstemning, når mindst én af de tilstedeværende stemmeberettigede forlanger det. Ved andre afstemninger skal der foretages skriftlig afstemning, når mindst 1/3 af de tilstedeværende stemmeberettigede forlanger det.

21. Ændringsforslag sættes under afstemning før det forslag, hvortil det er stillet.

22. Økonomiske beslutninger, der ikke er indeholdt i budgettet, kan kun træffes på et beboermøde, når forslaget har været offentliggjort i Galgebakkeposten.

23. Ved personvalg opstilles kandidaterne i den rækkefølge, de foreslås. Der skal være skriftligt tilsagn om opstilling fra foreslåede kandidater, der er fraværende.

24. I tilfælde af stemmelighed ved personvalg beslutter beboermødet, om der skal være lodtrækning eller omvalg. Dirigenten forestår lodtrækningen.

25. Ved valg af beboernævn m.m. gælder i øvrigt procedure godkendt af vedtægtsudvalg og bestyrelsesmødet den 21.11.1977.

26. På et hvilket som helst tidspunkt kan en mødedeltager få ordet til forretningsordenen, hvis der opgives, til hvilket punkt på forretningsordenen vedkommende ønsker at tale.

27. Forslag om ny dirigent sættes straks under afstemning. Afstemningen ledes af et nævnsmedlem.

28. Tvivlsspørgsmål, der ikke kan løses af nærværende forretningsorden, afgøres af dirigenten.

29. Referat af beboermøderne skrives som beslutningsreferat fra og med RBM 15.04.08. Referaterne skal foreligge 14 dage efter beboermødet i underskrevet stand og offentliggøres snares derefter i GB-posten eller ved selvstændig omdeling. Møderne optages på bånd til støtte for referatskrivningen. Ved deltagelse af personer 'udefra', eks. Vis repræsentanter for VAs bestyrelse, myndigheder el. lign., der kan bidrage med udtalelser, der har betydning for beslutningsgrundlaget, refereres disse dog udførligt.

Senest ændret på beboermødet den 15. april 2008

VAs generalforsamling
mandag den 26. maj 2008
kl. 19.00
i Musikteatret
Bibliotekstorvet 1-3
Albertslund Centrum

VAs beretning for 2007 er netop omdelt til alle husstande. På forsiden står der rigtig dag og dato - som ovenfor - men på side 3 er dagen ved en lay-out-fejl angivet forkert.

På årets generalforsamling er 3 bestyrelsesmedlemmer fra Albertslund på valg. Sammen med formanden, der ikke er på valg i år, afspejler disse 3 Albertslundmedlemmer af ialt 7 bestyrelsesmedlemmer det forhold, at de fleste af VAs boliger befinder sig i Albertslund.

VAs bestyrelse følger tæt udviklingen i de mange helheds- og masterplaner, der er i gang og på vej i VAs bebyggelser.

Foreningens regnskab, budget m.m. kan afhentes, som nævnt i beretningen, på ejendomskontoret i Galgebakken i normal åbningstid.

Biba Schwoon *(et af de tre bestyrelsesmedlemmer på valg)*

Galgebakkens Beboernævn

Fra: Galgebakkens Beboernævn [galgebakken@mail.dk]
Sendt: 18. maj 2008 19:10
Til: Biba Schwoon (E-mail)
Emne: Det komplette husreglement

Hej Biba:

1. Jeg har set prisoverslaget fra NOVA5 og har sat det ind i materialet - og jeg er OBS på, at der måske kommer en sidste rettelse til dette mandag formiddag.

2. Vedr. det komplette husreglement::
Da jeg sad og puslede med husreglementet fredag eftermiddag, opdagede jeg, at den version vi har arbejdet med IKKE er den komplette udgave af husreglementet: Undervejs i arbejdet er en hel del små- afsnit blevet glemt. Det drejer sig om b.la.:
- en del af pkt. 1 under 'Indvendige forandringer' (som jeg regner med skal slettes og erstattes af den nye formulering)
- teksten imellem tegningerne til rækkehus hegnsplaceringer
- definitionerne af kvartersarealer og Galgebakkearealer sidst i 'Udearealer'
- og et par ting mere.

Da jeg kom hjem, opdagede jeg, at alle disse manglende afsnit faktisk også mangler i oplægget til beboermødet 4. december 07.

I det vedhæftede har jeg vhja. husreglement-versionen til beboermødet 10. okt. 06 indføjet, hvad der mangler, for at teksten bliver komplet. Denne udgave (som i øvrigt er identisk med den version, som kan ses på www.gbakken.dk).
Det er sket med 'håndkraft', da jeg ikke havde udgaven elektronisk derhjemme. Jeg regner med, at jeg har fået det hele og det rigtige med, men hvis du kan finde tiden, vil det selvfølgelig være godt med et ekstra-tjek.

MVH Sten.

Komplet
glement med æ

Galgebakken

Vridsløselille Andelsboligforening, Afdeling 9

Åbningstider
Mandag - Søndag.....8 - 19
Tirsdag .....Lukket

læs mere

Købmanden modtager:

læs mere

Annoncer fra Galgebakkens Købmand

Kalender

Kalender

Tors 15. Maj 2008 **Fre 16. Maj 2008** Lør 17. Maj 2008

Husreglement for Galgebakken 17.01.05

nytemne skrivindlæg **Gbakken.dk Forum Indeks -> Nyheder fra nævnet**

Vis foregående emne :: Vis næste emne

Forfatter	Besked
Nævnskontoret Nævnet Indmeldt: 03. Sep 2004 Indlæg: 112	Skrevet: Tirs Sep 26, 2006 18:20 Emne: Husreglement for Galgebakken 17.01.05 citér

I den vedhæftede fil findes - om alt går vel - Galgebakkens husreglement som vedtaget på beboermødet den 17. januar 2005.

Husreglementet skal snart ændres igen, igen. Derfor bliver det ikke optrykt på papir i 800 eksemplarer og husstandsomdelt.
Men hvis man (kun) er til papir, kan det hentes som fotokopi på nævnskontoret (Øster 1-2) og på Ejendomskontoret (Øster 1- 6)

Ud over til almindeligt brug, er denne web-udgave tænk som baggrundsmateriale for beboermødet den 10. oktober 2006 om nye regler for råderet.

På beboermødet 10. oktober skal der som minimum foretages nogle overordnede ændringer af husreglementet, så det bliver i overensstemmelse med gældende lovgivning, som trådte i kraft i juli 2005.

26. sept. 2006. Med venlig hilsen:
Sten Hansen, nævnssekretær.

30. sept. 2006: Bilag tilføjet

BILAG Husregl.rev. - hængende haver jan.05 og okt.06.doc		
Beskrivelse:		0 Download
Filenavn:	BILAG Husregl.rev. - hængende haver jan.05 og okt.06.doc	
Filstørrelse:	29 KB	
Hentet:	36 gang(e)	

GB husreglement pr. 17. januar 2005 (1. web.udgave. 26.sept. 06).doc		
Beskrivelse:		0 Download
Filenavn:	GB husreglement pr. 17. januar 2005 (1. web.udgave. 26.sept. 06).doc	
Filstørrelse:	108 KB	
Hentet:	86 gang(e)	

Sten Hansen, nævnssekretær

Tilbage til toppen profil pb rating

Vis ikke emner ældre end: Begyndelsen Ældste først Opdater

nytemne skrivindlæg **Gbakken.dk Forum Indeks -> Nyheder fra nævnet**

Alle tidspunkter er GMT + 2 timer

Side 1 af 1

Gå til: Nyheder fra nævnet Opdater

Du **kan ikke** skrive nye indlæg i dette forum
Du **kan ikke** besvare indlæg i dette forum
Du **kan ikke** rette dine indlæg i dette forum
Du **kan ikke** slette dine indlæg i dette forum
Du **kan ikke** stemme på afstemninger i dette forum
Du **kan ikke** vedhæfte filer i dette forum
Du **kan** downloade filer i dette forum

Powered by phpBB © 2001, 2005 phpBB Group

1 online

Husreglement
for Galgebakken

Sidst revideret på beboermødet den 17. januar 2005

(1. web-udgave: g.bakken.dk – 26. september 2006)

Husreglement for Galgebakken

Galgebakkens husreglement er de regler, der gælder for forandringer ved huse og udearealer - baseret på lovgivningen om den almindelige og den udvidede råderet.

Husreglementet indeholder både muligheder og begrænsninger og skal tilgodese såvel den enkelte beboer som Galgebakken som bebyggelse.
Det vil sige, at den enkelte beboer skal kunne indrette sin bolig efter eget ønske, og at Galgebakken som bebyggelse skal kunne opretholde en høj boligmæssig standard og være smukt vedligeholdt.
I VAs retningslinjer om den almindelige og den udvidede råderet kan man læse om sine muligheder for indvendige ændringer i boligen.

Den udvidede råderet indeholder en »Positivliste« for Galgebakken over de ændringer, man kan foretage i boligen, uden at disse skal tilbageføres, når man flytter. Den daglige administration af disse retningslinjer varetages af afdelingens ejendomskontor (i det følgende kaldet Driften). Tvivlsspørgsmål afgøres af beboernævnet.

INDVENDIGE FORANDRINGER

1. Der kan foretages indvendige forandringer i boligen, hvis disse er indeholdt i positivlisten. På godkendte forandringer skal der foreligge et papir hos beboeren og hos Driften. Andre forandringer skal ved fraflytning føres tilbage til den oprindelige form på beboerens regning.

2. Hele bygningskomponenter, der er nedtaget i forbindelse med godkendte forandringer (døre, skydedøre, garderobeskab, køkkenoverskab), skal afleveres hos Driften, hvorfra man skal have en kvittering. Bygningskomponenter fra ikke-godkendte forandringer skal beboeren enten selv opbevare eller betale for nyanskaffelse af ved fraflytning.

3. Godkendte forandringer, som beboeren vil foretage, skal anmeldes hos Driften, hvor man får udleveret arbejdsanvisninger. Efter endt udførelse vil forandringen blive synet af Driften. Efter en godkendelse af arbejdet udfærdiges papir på, at forandringen er godkendt. (Se punkt 1.)

4. Forandringer, som der ikke findes godkendte anvisninger på, ansøges hos Driften, som kan meddele betinget godkendelse eller afslag.

5. Forandringer af faste installationer (antenner, vand, afløb el, varme) skal udføres af autoriserede håndværkere.

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.

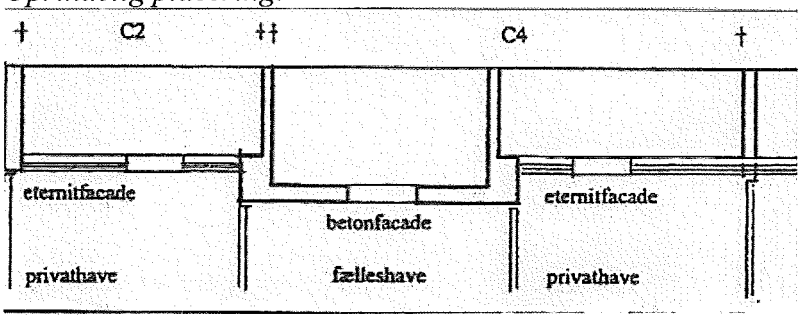
Private haver kan frit anvendes. (Se dog under »Udvendige forandringer«, pkt. 2 og 4.)

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.

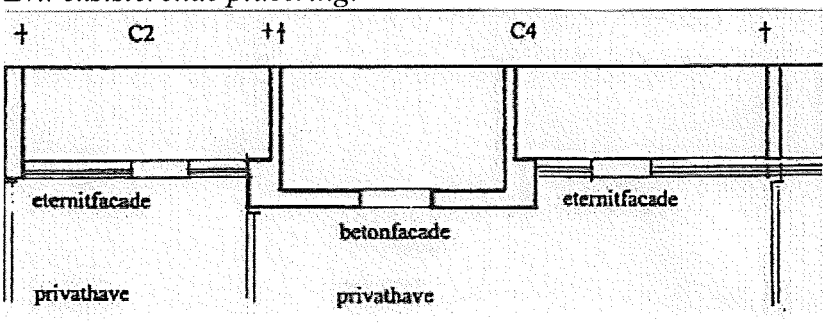
Fælleshave i C-rækkehusene er arealet ud for betonfacaderne i baghaven. Her er der som udgangspunkt afgrænset med plankeværk og bøgehæk.

Oprindelig placering:

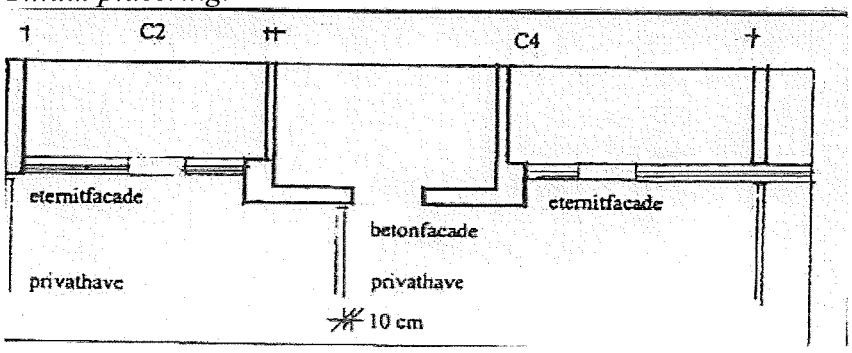


Fælleshaverne kan indrettes til privathaver efter aftale med naboerne. Hvis der sættes hegn op, se da »Udvendige forandringer«, pkt. 2 og 4. Såfremt fælleshaven mellem C-husene laves til privat have, skal den. deles 10 cm fra kanten af vindueshullet i betonfacaden, så haven foran vinduet hører til samme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

Evt. eksisterende placering:



Tilladt placering:



Fællesarealer kan underopdeles i 3 grupper: Strædearealer - kvartersarealer - Galgebakkearealer

Strædearealer er forarealere i boligstrædet.
- For rækkehusene går forarealet fra husets facade til den yderste side af skuret.
- For gårdhusene går forarealet fra boligens facade til husets endegavl.

For begge hustyper gælder, at. forarealet befinder sig indenfor husets gavlflugter. Som udgangspunkt er der ikke plankeværker, stakitter eller hække i forarealet.

Forarealet er "halvprivat" dvs. at der skal være offentlig adgang, men at arealet i øvrigt kan anvendes frit af beboeren.(Se dog under »Udvendige forandringer«, side 4 pkt. 2.)

Kvartersarealer er kvarterstræderne (på tværs mellem rækkerne af boligstræder). Desuden området på havesiden mellem rækkehusene, dvs. mellem de modstående private haver (brandvejen).

Galgebakkearealer er voldene, grønningen, hovedstrøget, torvet og P-pladserne. Disse arealers anvendelse besluttes på beboermøder.

For alle fællesarealer gælder det, at de ikke kan inddrages til private haver og at de skal være åbne for almindelig tilgang.

UDVENDIGE FORANDRINGER

Udvendige forandringer, der har betydning for naboer eller for hele strædet, skal være aftalt med disse.

1) Med hensyn til maling af bolig og træværk
- betonelementer må ikke males
- eternitfacader må kun males i farver efter godkendt farveskala og med malingstype ifølge anvisning hos Driften
- trykimprægneret træ (skure, pergola, espalier, plankeværk) kan vedligeholdes med træbeskyttelse til udendørs brug i farver efter godkendt farveskala. Udgiften til materialer og udførelse påhviler beboeren, idet der ikke forventes bemærkelsesværdigt længere levetid for træet efter maling. Træbeskyttelsen vil kunne købes gennem ejendomskontoret.

2) Hovedstrukturen i skure, pergolaer, espalierer og plankeværker skal bevares.
Plankeværker og hække i og omkring private haver og fælleshaver må ikke overstige 180 cm fra terræn. Det samme gælder andet udendørs inventar. Denne højdebegrænsning gælder dog ikke for udestuer, vinterhaver o.lign. (Se i øvrigt pkt.5).
Omkring forarealet i strædet må plankeværker og hække vinkelret på huset ikke overstige 160 cm fra terræn.
Plankeværker, hække og lign. parallelt med strædet, må ikke overstige 100 cm fra terræn.
Plankeværker, hække og lign. må ikke placeres udenfor forarealet og den private have (baghaven). Se under udearealer.

3) Der skal være flisebelægning fra boligens adgangsdøre til strædet.

4) Opsætning eller flytning af plankeværk og evt. tilhørende reparationer af betonmur udføres efter anvisning.

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.

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

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

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

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. Afdelingen (Driften) er ansvarlig for snerydning i stræderne. 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.

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

VED FRAFLYTNING

1. Ved fraflytning skal forandringer i boligen ikke føres tilbage til oprindelig udformning, såfremt de er udført efter godkendte anvisninger, og der foreligger en godkendelse fra Driften. (Se "Indvendige forandringer", pkt.1 og 3.)

2. Er forandringerne ikke godkendt, skal beboeren betale retablering af boligen til den stand, den blev overtaget i.

3 Med hensyn til at få refunderet udgifter på godkendte forandringer henvises til VAs retningslinier for den udvidede råderet med godtgørelse, gældende for Galgebakken.

4 Ved fraflytning foretages en normalistandsættelse: nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af
vægge og lofter samt rengøring efter håndværkere. Fraflytteren afholder samtlige udgifter som følge af misligholdelse, der har medført forringelse af eller skade på boligen som følge af fejlagtig brug og vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd.

5 Det kan aftales med administrationen (VA), at fraflytteren selv istandsætter boligen.

6. Ved fraflytning må udearealerne ikke ryddes for græs, planter og fliser eller have karakter af vildnis. 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. Havens og boligens udeområder skal være umiddelbart anvendelige. Hvis dette ikke er tilfældet, må fraflytter betale for retablering.

7. Ved opsigelsen påtegnes flytterapporten alle de udførte godkendte forandringer, der ikke skal føres tilbage. (Se i øvrigt »Vedligeholdelsesreglement for VA«.)

Husreglementet er sidst revideret på beboermødet den 17. januar 2005

Husdyrreglement for Galgebakken

Galgebakken bør være et boligområde, hvor alle mennesker – med alle deres forskelligheder – er velkomne til at bo på den måde, de ønsker.

Husdyrhold – dvs. alle mindre husdyr som hunde, katte, høns, ænder, kaniner og bur- og akvariedyr – er tilladt.

Ved alle former for husdyrhold gælder, at der skal tages hensyn til dyrenes og de omkringboendes behov, men også, at alle må udvise venlig tolerance.

Husdyrreglementets bestemmelser skal tilgodese dyrenes leveforhold, den enkelte beboer samt Galgebakken som bebyggelse.

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 eller Driften/ejendomskontoret.
   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 i øvrigt 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 misligholdelse 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 maksimum antal ikke.
De skal dog registreres efter bestemmelserne i pkt. 2 ved reglernes ikrafttrædelse.

Husdyrreglement er vedtaget på beboermødet den 7. marts 2000
og ved urafstemning den 21. marts 2000
sidst revideret på beboermødet den 17. januar 2005

(1. Web-udgave, 26. sept. 2006, jf. husstandsomdelt indkaldelse til beboermøde d. 10. okt. 2006.)

BILAG:

1. Beboermødets beslutning 17. januar 2005
(vedr. løsning på problemer med vedligeholdelse af private haver mv.)

2. **Nævnets oplæg til beboermødet 17. januar 2005**

.....

Disse to bilag er endnu ikke klar, fordi der i beboermødets beslutning (bilag 1) henvises til nævnets oplæg til beboermødet (bilag 2) – og inden dette nævnsoplæg kan bruges som bilag (2) til det nuværende husreglement, skal nævnet foretage nogle rettelser.

Arbejdet med at få bilagene klar pågår på fuldt tryk (samtidig med en hel masse andre hasteopgaver), men de er altså ikke blevet færdige til denne 'web-udgave'.

Så snart bilagene er færdige bliver de puttet på hjemmesiden – og vedlagt fotokopier af denne web-udgave.

26. september 2006. Med venlig hilsen:
Sten Hansen, nævnssekretær

PS:
Jeg kan henvise evt. utålmodige reglements-læsere til materialet til beboermødet 17. januar 2005 (husstandsomdelt 10. januar 2005) og til referatet fra samme beboermøde, bragt i Galgebakke Posten nr. 298, april 2005.
Begge papirer fås ved henvendelse til nævnskontoret/-sekretæren (Øster 1-2 , tlf. 43 64 15 02) som fotokopier på gammeldavs papir.

DIRIGENTER PAPIRKOPIER

BEBOERNÆVNET,
Galgebakken

GH

Galgebakken Øster 1-2
TLF. 43 64 15 02

Materiale til:

Ekstraordinært beboermøde om:

- revideret forslag til udhæng og halvtage
- revision af husreglement
- kollektiv råderet
m.m.

Torsdag den 29. maj 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 referat fra regnskabsbeboermødet 15. april 2008**
   (se GB Posten nr. 329, maj 2008)

6) **Forslag til udhæng og halvtage** *(side 13 og fremefter)*

7) **Forslag vedr. kollektiv råderet** *(side 2-5)*

8) **Revision og godkendelse af det samlede husreglement** *(side 6-12)*
   a) **Gennemgang af forslag til ændringer, herunder beboerforslag om ændrede regler for indhegning af forhaver.**
   b) **Godkendelse af det samlede husreglement.**

9) **Beboerønske om fældning af gråpoplen ved Vester 9** *(side 5 n.)*

10) **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 torsdag den 22. maj)

Nævnets overvejelser som baggrund for forslag til beboermødet:
Planlægningen af helhedsplanen for Galgebakken er allerede i gang og vil derfor kollidere med den nødvendige planlægning af projekter, der skulle kunne godkendes som kollektive råderetsprojekter. Der er foreløbig indhentet tilbud på udarbejdelse af skitseprojekt til kr. 100.000 incl. moms. Et overslag, der ved detail-gennemgang ville kunne blive højere. Dette beløb skulle føres på konto 116 og godkendes sammen med kommende budget for 2009.

Det er Nævnets opfattelse, at det tjener afdelingen og dens økonomi bedre i løbet af efteråret 2008 at få afklaret hvilke projekter, der vil kunne indgå i helhedsplanen og projekteres inden for denne, frem for allerede nu at bestille projektering af renovering af badeværelser og evt. køkkener til evt. råderetsprojekter.

Den individuelle råderet vil stadig kunne bruges af beboere, der måtte ønske det. Disse sager skal behandles af BO-VEST-administrationen, der i hver enkelt sag vil tage stilling til huslejekonsekvensen og projektet som helhed.

Nævnets forslag og afstemningstema:

På baggrund af den kommende helhedsplan og de huslejeforhøjelser, der må forventes som resultat af dennes gennemførelse, vedtager beboermødet, at afdelingen IKKE skal bruge muligheden for kollektive råderetsprojekter, men kun muligheden for individuelle råderetsprojekter.

Til beboermødet 29. maj 2008, pkt. 9:

Beboerønske om fældning af gråpoplen ved Vester 9

(- jfr. landskabsplanens afsnit om træpolitik, hvor træet betegnes som bevaringsværdigt med tilhørende særlig procedure for evt. fældning (revideret landskabsplan vedtaget på beboermødet 25. sept. 05).

Baggrunden for spørgsmålet om fældning af gråpoplen:

Ønsket er behandlet på et lokalt beboermøde den 18. september 2007, hvor deltagerne ikke kunne nå til enighed.

Ifølge landskabsplanen skal emnet derefter behandles på beboermøde.

Beboeren ønsker træet fældet pga. "begrænsning af lys og sol omkring boligen".
Træet er tidligere stammet op, og Galgebakkens gartner har på opfordring afgivet udtalelse om, at træet ikke tåler yderligere reducering.

Imod beboerens ønske står synspunktet, at træet er et af Galgebakkens markante, store træer, og at skyggevirkning af visse store træer på Galgebakken forekommer overalt i bebyggelsen.

Beboermødet tager stilling til ønsket om fældning.

Beboernævnet på Galgebakken

OH

Til beboermødet 29. maj 2008, pkt. 8:

Revision og godkendelse af det samlede husreglement

Nævnets forslag til revision af husreglementet:

Baggrunden for forslagene til ændringerne i husreglementet:

Forslag til revision er fremkommet for størstedelen efter erfaringerne i Driften med mangler i gældende husreglement.

Brandregler: det er aftalt, at Galgebakken i 2008 holder et møde med beredskabsmyndigheden om nærmere udformning af brandregler for Galgebakken. Der laves desuden en brandplan for bebyggelsen, der viser, hvor brandvæsenet skal kunne komme ind ved evt. brand.

I 2009 - 10 står hegn, skure og pergolaer på langtidsbudgettet for renovering og evt. fornyelse. Det er desuden planen at få så stor en del af træværket med i den helhedsplan, som planlægges for Galgebakken med støtte fra Landsbyggefonden.
I 2008 foretages derfor en vurdering af tilstanden af hegn, skure og pergolaer i forhold til renoveringsbehov.

Begrebet **"halvprivat"** har været diskuteret i forbindelse med vedtagelse af første udgave af husreglement og efterfølgende revisioner. Ud over kravet om offentlig adgang for postvæsen o.lign. kan arealet anvendes frit af beboeren. Samtidig er det en del af Galgebakkens strædestruktur, at beboerne aftaler udvendige forandringer, der har betydning for naboer eller for hele strædet med disse parter. Og at strædet passes i fællesskab af strædebeboerne.
Begrebet anvendes i byplanlægningen som modsætning til de "helprivate" arealer.
I bogen "Livet mellem husene" af Jan Gehl (1987), s. 175, i afsnittet "At kunne opholde sig ved husene - eller bare kunne komme og gå" redegøres for forskellige bygningstyper og deres forarealer. Galgebakken er brugt som eksempel og illustration med flere fotografier.
S. 184: "I boligbebyggelsen Galgebakken (opf. 1972 - 74) ved København er etableret både et halvprivat uderum og et privat uderum ved hver bolig. Bilerne parkeres i kanten af bebyggelsen, og al trafik indenfor området foregår til fods."

Efterfølgende bringes det samlede pt. gældende husreglement med nævnets ændringsforslag indføjet på følgende måder:

Det gældende husreglements tekst er (som her) skrevet med Times Nev Roman skrift.

- *Dog er de ændringer, som blev besluttet på beboermødet den 4. december 2007, (som her) skrevet med Arial kursiv-skrift.*
- Forslag fra nævnet til tekst, som skal udgå, er skrevet med ~~overstreget~~ skrift.
- Forslag fra nævnet til ændringer, som skal indføjes, (er som her) skrevet med understreget Courier skrift.

HUSREGLEMENT FOR GALGEBAKKEN

~~Galgebakkens husreglement er de regler, der gælder for forandringer ved huse og udearealer – baseret på lovgivningen om den almindelige og den udvidede råderet.~~
~~Husreglementet indeholder både muligheder og begrænsninger og skal tilgodese såvel den enkelte beboer som Galgebakken som bebyggelse.~~
~~Det vil sige, at den enkelte beboer skal kunne indrette sin bolig efter eget ønske, og at Galgebakken som bebyggelse skal kunne opretholde en høj boligmæssig standard og være smukt vedligeholdt.~~
~~I VAs retningslinje om den almindelige og den udvidede råderet kan man læse om sine muligheder for indvendige ændringer i boligen.~~

OH

~~Den udvidede råderet indeholder en "Positivliste" for Galgebakken over de ændringer, man kan foretage i boligen, uden at disse skal tilbageføres, når man flytter. Den daglige administration af disse retningslinjer varetages af afdelingens ejendomskontor (i det følgende kaldet Driften). Tvivlsspørgsmål afgøres af beboernævnet.~~

((Ovenstående indledning erstattes af en ny:))
Galgebakkens husreglement er de regler, der gælder for forandringer ved huse og udearealer - baseret på lovgivningen om råderet.

Husreglementet indeholder både muligheder og begrænsninger og skal tilgodese såvel den enkelte beboer som Galgebakken som bebyggelse. Det vil sige, at den enkelte beboer skal kunne indrette sin bolig efter eget ønske, og at Galgebakken som bebyggelse skal kunne opretholde en høj boligmæssig standard og være smukt vedligeholdt.

VA har vedtaget fri råderet, reguleret i lovgivningen vedtaget i 2005. Galgebakken følger principielt disse retningslinier, men har indledt et forløb, der i 2008 vil føre til nærmere retningslinier med et råderetskatalog specielt for Galgebakken.

I tidsrummet 20.00 - 07.00 på hverdage, 20.00 - 10.00 lørdage, søn- og helligdage må du ikke bruge boremaskiner eller andet støjende værktøj. Brug af musikinstrumenter, radio, TV, grammofon m.m. skal ske med hensyntagen til bebyggelsens øvrige beboere.
Fester varsles til naboerne et par dage i forvejen.

Indvendige forandringer

1. Der kan foretages indvendige forandringer i boligen, ~~hvis disse er indeholdt i positivlisten. På godkendte forandringer skal der ligge et papir hos beboeren og hos driften. Andre forandringer skal ved fraflytning føres tilbage til den oprindelige form på beboerens regning.~~ i flg. gældende lov om råderet og nærmere retningslinier for Galgebakken.

2. Hele bygningskomponenter, der nedtages i forbindelse med godkendte forandringer (døre, skydedøre, garderobeskab, køkken(over)skab): spørg hos Driften, om de kan opbevares og få i givet fald en kvittering. Bygningskomponenter fra ikke-godkendte forandringer skal beboeren enten selv op bevare eller betale for nyanskaffelse af ved fraflytning.

3. Godkendte forandringer, som beboeren vil foretage, skal anmeldes hos Driften, hvor man får udleveret arbejdsanvisning. Efter endt udførelse vil forandringen blive synet af Driften. Efter en godkendelse af arbejdet udfærdiges papir på, at forandringen er godkendt. (Se punkt 1.)

4. I tilfælde af forandringsarbejder inde i boligen, som beboermødet ikke har taget stilling til, skal beboeren lave en individuel aftale med driften, inden han/hun går i gang med arbejdet.

5. Forandringer af faste installationer (antenner, vand, afløb, el, varme) skal udføres af autoriserede håndværkere.

6. Trappevanger og gelænder i rækkehuse kan behandles med hvidpigmentering uden at skulle retableres ved fraflytning. Vejledning kan fås på ejendomskontoret.

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 (hækken kan være fjernet)
- for C-rækkehusene arealet ud for eternitten i baghaven, indhegnet med plankeværk.

Private haver kan frit anvendes. (Se dog under "Udvendige forandringer)

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 kvarterne 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.
Efter ansøgning kan beboere i gårdhuse, hvis A2-afdeling ligger uden hegn mod kvartersstier, opføre plankeværk af Galgebakke-hegnstype i 180 cm højde i gavlflugt. Tegning og anvisning fås på ejendomskontoret. Beboeren betaler selv materialer og udførelse. Driften skal syne det færdige arbejde. Arbejdet kan bestilles udført af Galgebakken mod betaling af udgiften til materialer og arbejdskraft.

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

((Her placeres tegning af 'Oprindelig placering'. Se s.3 i det eksisterende husreglement. Kan ses på www.gbakken.dk under Nævnet og kan fås på nævnskontoret.))

Fælleshaverne kan indrettes til privathaver efter aftale med naboerne. Hvis der sættes hegn op, se da "Udvendige forandringer " pkt. 2 og 4.
Såfremt fælleshaverne 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. Beboeren i C2-boligen har krav på flytning af hegnet efter den her trykte anvisning og efter aftale med Driften. Tidspunktet på året aftales mellem beboerne i C2'eren og C4'eren.
Ved fraflytning udføres denne ændring af Driften i alle tilfælde.

((Her placeres tegninger af ' Evt. eksisterende placering' og ' Tilladt placering '. Jf. ovf.))

Fællesarealer kan underopdeles i 3 grupper: - **Strædearealer** – **kvartersarealer** - **Galgebakkearealer**

Strædearealer er forarealer i boligstrædet.
- For rækkehusene går forarealet fra husets facade til den yderste side af skuret.
- For gårdhusene går forarealet fra boligens facade til husets endegavl.

For begge hustyper gælder, at forarealet befinder sig inden for husets gavlflugter.
Som udgangspunkt er der ikke plankeværker, stakitter eller hække i forarealet.
Hvis beboere ønsker hegn på deres forareal, kan dette max. være 100 cm højt og skal sættes på husets forareal (se ovenfor og under 'Udvendige forandringer ').
Disse hegn kan vælges frit. Beboere, der ønsker et hegn, der minder om Galgebakke-hegnet, kan vælge et hegn fra Træinformation (tidl. Træbranchens Oplysningsråd). Anvisning fås på ejendomskontoret. Placering (i flg. Husreglement): - for rækkehusene gåt forarealet fra husets facade til den yderste side af skuret – for gårdhusene går forarealet fra boligens facade til husets endegavl.

I øvrigt skal der - af hensyn til arbejdsforholdene i strædet, bl.a. til snerydning - i en bredde af mindst 20 cm på hver side af strædefliserne (120 cm), dvs. i alt 160 cm, være fuldstændig fri passage uden faste genstande samt stammer på træer og buske over fliseniveau.

Forarealet er 'halvprivat', dvs. at der skal være offentlig adgang, men at arealet i øvrigt kan anvendes frit af beboeren. (Se dog under "Udvendige forandringer.")

Strædets beboere vedligeholder i fællesskab strædet og dets beplantning.

Kvartersarealer er kvartersstræderne (på tværs mellem rækkerne af boligstræder). Desuden området mellem rækkehusene, dvs. mellem de modstående private haver (brandvejen).

Galgebakkearealer er voldene, grønningen, hovedstrøget torvet og P-pladserne. Disse arealers anvendelse besluttes på beboermøder.

For alle fællesarealer gælder det, at de ikke kan inddrages til private haver og at de skal være åbne for almindelig tilgang.

Udvendige forandringer

Udvendige forandringer, der har betydning for naboer eller for hele strædet, skal være aftalt med disse.

1. Med hensyn til maling af bolig og træværk
- betonelementer må ikke males
- eternitfacader må kun males i farver efter godkendt farveskala (original Galgebakke-grøn og stærk blå) og med malingstype ifølge anvisning hos Driften.
- trykimprægneret træ (skure, pergola, plankeværk) KAN vedligeholdes med træbeskyttelse til udendørs brug: GORI 88, 706 "trykimprægneret grøn". Anvisning kan fås på ejendomskontoret. Højtryksspuler må ikke anvendes til rensning af træværket. Der må ikke anvendes gift på Galgebakkens udearealer, således heller ikke algefjerner til forberedelse af processen. Det anbefales imidlertid, at træværket ikke males, idet den efterfølgende nødvendige vedligeholdelse sjældent udføres, og behandlingen ikke kan tilbageføres. Udgiften til materialer og udførelse påhviler beboeren, idet der ikke forventes bemærkelsesværdigt længere levetid for træet efter maling. Træbeskyttelsen vil kunne købes gennem ejendomskontoret.

2. Hovedstrukturen i skure, pergolaer, espalierer og plankeværker skal bevares.
Plankeværker og hække i og omkring private haver og fælleshaver må ikke overstige 180 cm fra terræn. Det samme gælder andet udendørs inventar. (Se i øvrigt pkt. 5) ~~Denne højdebegrænsning gælder dog ikke for udestuer, vinterhaver o. lign.~~ ((Slettes efter beslutning på beboermødet 10. november 2006)). På forarealet i strædet må plankeværker og hække vinkelret på huset ikke overstige 160 cm fra terræn og skal være af Galgebakke-hegnstypen. Vinkelret på gårdhusene i strædeareal mod P-pladser og kvarterstier må hegn og hække ikke overstige 100 cm fra terræn. Plankeværker, hække og lign. må ikke placeres uden for forarealet og den private have (baghaven). Se under udearealer.

Fællesstrædeskure kan efter ansøgning til ejendomskontoret eller beboernævnet opføres i stræder, hvor der er plads, uden at der opstår forhindringer for snerydning m.m. Brandregler skal overholdes. Der afsættes årligt midler på budgettet til to fællesskure. Tegninger og anvisning fås på ejendomskontoret.

Mindre haveskure i privathaver må ikke overstige 5 kvadratmeter og ikke være højere end 180 cm fra terræn. Fri afstand til husfacader skal være min. 2,5 m pga. muligheder for brand-bekæmpelse. Standarddrivhuse frit placeret, dvs. uafhængigt af plankeværk, må max. have kiphøjde på 2,10 m.

3. Der skal være flisebelægning fra boligens adgangsdøre til strædet.

4. Opsætning eller flytning af plankeværk og evt. tilhørende reparationer af betonmur udføres efter aftale med og anvisning fra ejendomskontoret.

5. Gældende love og krav fra myndighederne mht. udvendige forandringer og evt. ~~tilbygninger~~ forbedringer, der findes i Galgebakkens råderetskatalog skal overholdes. Ved forandringer og forbedringer, 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. ((Dette punkt ændres - foreløbigt - til:))
På beboermøde 10.10.06 vedtog man at bestille udarbejdet tegninger til udhæng og halvtag på alle hustyper (med undtagelse af D-husene). Tegninger m.m. forelægges på beboermøde den 4.12.07 og beboermøde den 29.05.08. Derefter udarbejdes projekttegninger og anvisninger til "gør-det-selv"-arbejde, dog med anvendelse af professionel arbejdskraft til boring i betonmurene. Og godkendelsesprocedure sættes i gang.

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 og pkt. 6)

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.

11. Private kompostbeholdere kan opstilles på fællesarealer i nærheden af boligen, når man er opmærksom på følgende:
A: 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 - må ikke være til ulempe, hvor fællesarealerne anvendes til leg, boldspil, fællesspisning o.lign.
B. Kompostbeholderne skal passes og bruges efter formålet, og ejeren skal holde ryddeligt omkring beholderen.

Ansvarsfordelingen i boperioden

1. Beboeren er ansvarlig for den indvendige vedligeholdelse.
Hermed menes den nødvendige overflade-behandling af vægge, lofter, gulve, skabe, døre m.m. Vejledning mht. rengøring, maling og lakering kan fås hos Driften. (Generel vedligeholdelsesvejledning for Galgebakken)

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.
Dog kan der på beboermøder træffes beslutninger, der overlader dele af den udvendige vedligeholdelse til beboerne. Det er ved beboermødebeslutning vedtaget, at beboerne kan få udleveret materialer til maling af eternitpladerne efter bestemt farveskala (grøn og blå). Espalierer skal bevares i Galgebakke-mål og -struktur. Der kan ansøges om hjælp til nedtagning og evt. opsætning i forbindelse med maling af eternitplader. Defekte partier af espalieret erstattes af Driften. Før påbegyndelse af maling/reparation/nedtagning af espalier skal ejendomskontoret kontaktes med henblik på syning af espalierets tilstand. Overgangsordning: Der laves plan med tilhørende bestemmelser for økonomisk ansvarsfordeling for retablering af espalierer, der ikke er genopsat efter maling af eternitplader.

OH

Afdelingen (Driften) er desuden ansvarlig for den indvendige vedligeholdelse, hvad angår nødvendige reparationer, udskiftning af tekniske installationer, hårde hvidevarer samt øvrige bygningsdele.
Afdelingen (Driften) er ansvarlig for snerydning i stræderne. (Se under Udearealer/Strædearealer.)

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

Ved fraflytning

1. Ved fraflytning skal forandringer i boligen ikke føres tilbage til oprindelig udformning, såfremt de er udført efter godkendte anvisninger og gældende lov om råderet og råderetskatalog for Galgebakken, og der foreligger en godkendelse fra Driften. (Se i øvrigt Indvendige forandringer)

2. ~~Er forandringerne ikke godkendt, skal beboeren betale retablering af boligen i den stand, den blev overtaget i..~~ Alle forandringer skal være anmeldt til og skriftligt godkendt af Driften. I modsat fald skal beboeren betale retablering af boligen til den stand, den blev overtaget i. I øvrigt overholdes gældende lov om råderet.

3. ~~Med hensyn til at få refunderet udgifter til godkendte forandringer henvises til VAs retningslinier for den udvidede råderet med godtgørelse, gældende for Galebakken..~~ Godtgørelse for godkendte forbedringer følger reglerne i råderetslovgivningen.
VA har vedtaget fri råderet, reguleret i lovgivningen vedtaget i 2005. Galgebakken følger principielt disse retningslinier, men har indledt et forløb, der i 2008 vil føre til nærmere retningslinier med et råderetskatalog specielt for Galgebakken.

4. Ved fraflytning foretages en normalistandsættelse ifølge reglerne i A-ordningen for vedligeholdelse: nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring efter håndværkere. Fraflytteren afholder samtlige udgifter som følge af misligholdelse, der har medført forringelse eller skade på boligen som følge af fejlagtig brug og vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd.

5. Det kan aftales med administrationen (VA/BO-VEST), at fraflytteren selv istandsætter boligen.

6. Ved fraflytning må udearealerne ikke ryddes for græs, planter og fliser eller have karakter af vildnis. Havens og boligens udeområder skal være umiddelbart anvendelige. Hvis dette ikke er tilfældet, må fraflytter betale for retablering. 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 nævnt ovenfor, ikke er opfyldt.

7. Ved opsigelsen påtegnes flytterapporten alle de udførte godkendte forandringer og evt. forbedringer, der ikke skal føres tilbage.

Husreglementet er sidst revideret på beboermødet den 10. oktober 2006.

OH

Til beboermødet 29. maj 2008, pkt. 8

Ændringsforslag til husreglementet vedr. indhegning af forhaver

(Forslaget er blevet udskudt på tidligere beboermøder 4/12.07 og 15/4.08)

Forslag:
" Vi foreslår at endehuse kan etablere hegn ud til skurgavlen. Opsætning af hegnet skal ske efter overensstemmelse med strædets øvrige beboere. "

Vi har foreslået dette på sidste møde, her blev det dog udsat til næste møde. Vi forventer derfor at få forslaget til afstemning førstkommende møde, hvilket er d. 15/4.

Konkret har det stor betydning for os med en snarlig beslutning, da vi har ventet siden vores indflytning 1/7. 2007. I september 2007 blev vores klagesag afgjort i beboerklagenævnet, hvorefter vi har aftalt med Kaj Agnershøj at ejendomskontoret forestår opsætning af det nedtagne hegn. Dog forventes afgørelsen om hvor hegnet skal etableres, på beboermødet i oktober. Dette møde blev udskudt til december, hvor vores forslag blev udsat. Nu ønsker vi en afklaring så vores forhave kan blive pæn igen.

Venlig hilsen
Eva Wilkinson og Flemming Kjær
Sten 2 – 1a

Nævnets kommentar til forslaget og ændringsforslag:

Eksisterende forhold på Galgebakken i lignende placeringer findes ud over i kvarteret Sten (i stræderne 2, 4 og 6) også i Mark (2 og 4) og Skrænt (2, 4 og 6).

De fleste husstande på disse adresser har lavet en form for afskærmning (hække, buske og hegn i mange forskellige højder), der går ud på eksisterende fællesareal - ved at sætte hegnet fra skurets yderside i stedet for fra husets gavl, hvilket ikke er tilladt ifølge gældende husreglement. Nuværende husreglements hegnsregler er lavet ud fra ønsket om, at forarealer generelt kun kan være hegnet med hegn på 100 cm parallelt med stræder og kvartersstier for at bibeholde et åbent og imødekommende udtryk i bebyggelsen. Kun privathaverne er hegnet med 180 cm Galgebakkehegn. Ønsket om i de ovennævnte forarealer mod kvarterstier at hegne fra skurets yderside er forståeligt, idet man ønsker at undgå affald, hundelorte m.m. på adgangsarealet til sit skur.

Ønsket fra bebyggelsen om ikke at ligne et fort med ubrudte rækker af høje hegn fører så til flg. ændringsforslag fra Nævnet til indføjelse i husreglement:

" Lejemål i kvartererne Sten 2, Mark 2 og 4 og Skrænt 2, 4 og 6 langs kvartersstierne må hegne med 100 cm høje hegn (eller hæk) fra skurets yderside til afslutning af lejemålets forareal."

OH

Ved enighed om overdækning af samme størrelse kan udgifterne deles. Ved enighed om overdækning, men af forskellig størrelse, kan udgifterne fordeles forholdsmæssigt.
Det er stadig et forslag, at projektet kan udføres som råderetsprojekt, dvs. med fordeling af udgiften over 5 år og godtgørelse ved fraflytning i forhold til råderetslovgivningen.

Afstemningstemaer:

Den helt lille overdækning ved B- og C-rækkehusene:
Kan beboermødet godkende denne variation med de konsekvenser, der er beskrevet ovenfor?
Der stemmes ja, nej, ved ikke.

NOVA5-forslagene om udhæng og halvtag til alle hustyper minus D-husene:
Kan beboermødet godkende forslagene i sin helhed, som de er fremlagt på beboermødet 29.5.08, indregnet konsekvensen af foregående afstemning?
Der stemmes ja, nej, ved ikke.

Overslagspriser på udhæng og halvtage v/NOVA5

Alle priser er incl. moms og dækker materialeudgifter til plader, bjælker m.m.. Dertil vil komme udgifter til byggemarkeds-udskæring, og for rækkehusene håndværkerudførelse af boring i beton, opsætning af bjælkesko og tilslutning til nedløb. (Overslagsprisen på første møde var, for den mellemste overdækning ved B-rækkehusene, kr. 10.000.). Når/hvis projektet bliver godkendt, vil priserne kunne udregnes mere detaljeret. Planen er, at der skal ligge anvisning på ejendomskontoret med tilhørende (på forhånd princip-aftalt) mulighed for køb af "pakke" i byggemarked. Projektet skal kunne udføres som individuelt råderetsprojekt (afhængigt af beboermødets stillingtagen til kollektiv råderet evt. også som kollektivt råderetsprojekt.)

A-gårdhuse med pergolakonstruktion ved begge fløje:	
A1	kr. 1.500
A2	kr. 2.500
A1-baldakin til gårdhuse uden pergola i A1-fløjen	prisen oplyses på beboermødet
B-rækkehuse:	
lille	kr. 3.750
mellem	kr. 4.500
stor	kr. 5.250
C-rækkehuse:	
lille	kr. 2.500
mellem	kr. 3.250
stor	kr. 3.750

-OH-

(De følgende sider: De reviderede tegninger til udhæng og halvtag far NOVA5:)

OH. EBM 29/5.08

Til det ekstraordinære beboermøde 29.05.08

Prisoverslag til udhæng ved A1-indgang for gårdhuse uden pergola på det sted:

Den samlede - vejledende - pris for polycarbonat-plade, montage samt beslag er kr. 4.200 incl. moms.

Beregnet af NOVA5, arkitekter

BESLUTNINGS-REFERAT:

Beslutninger truffet på beboermødet 4. december 2007:

Under pkt. 5:

Behandling af forslagene ovf. for med resultatet:

a) Godkendelse til forelæggelse for kommunen - *eller:*

b) Videre bearbejdelse inden godkendelse på et kommende beboermøde

Her under blev følgende 4 forslag fremsat og vedtaget:

I.: Forslag fra Eva Nordfjord, Sønder 6-2a:

" Forslaget fra NOVA5 er ikke tilfredsstillende, hvorfor beboermødet beslutter at bede nævnet om at gå tilbage og indhente nye forslag, der tager hensyn til beboernes ønsker, som de er fremkommet på beboermødet den 4. december 2007."

Forslaget blev vedtaget med flertallet for, 3 stemmer imod og 4 som undlod at stemme.

II: Forslag fra Simon Jensen, torv 3-17:

" Nævnet skal arbejde for løsninger som følger: Der skal udfærdiges tegninger for lange og korte halvtage. Konstruktionen skal være således at halvdelen af taget kan nedtages."

Forslaget blev vedtaget med 55 stemmer for, 8 imod og 1 som udlod at stemme.

III: Forslag fra Biba Schwoon, Sønder 1-1:

" Driften skal ved fraflytninger nedtage halvtage, der ikke er konstruktivt forsvarlige."

Forslaget blev vedtaget med flertallet for, 9 stemmer imod og en hel del som undlod at stemme.

IV: Forslag fra Majken Refby, Sønder 4-12:

" Vi tegner nogle af de eksisterende tage og de behøver ikke at være arkitekttegnede. Der skal være forslag til lange og korte tage. De nuværende tage skal fortsat være lovlige."

Forslaget blev vedtaget med 41 stemmer for, 30 imod og som 21 udlod at stemme.

OH-EBM 29/5.08

Under pkt. 6:

Hegn og skure - redegørelse for og godkendelse af hegns- og skurtyper:

Her under blev følgende 4 forslag vedtaget:

I. Forslag fra nævnet vedr. de max 100 cm. høje forhavehegn:

" Disse hegn kan vælges frit.
Beboere, der ønsker et hegn, der minder om Galgebakke-hegnet, kan vælge et hegn fra Træbranchens Oplysningsråd. Anvisning kan få på Ejendomskontoret. Placering (i flg. husreglement): - for rækkehusene foran husets facade til den yderste side af skuret
- for gårdhusene går forarealet fra boligens facade til husets endegavl."

Forslaget blev vedtaget - næsten enstemmigt.
Dirigenten henviste et fremsat forslag om tilladelse til at udvide indhegnede forhavearealer til behandling under pkt. 11, Revision og godkendelse af husreglementet.

II. Stillingtagen til gældende praksis for strædeskure:

På side 3 i materialet fra nævnet var denne praksis beskrevet:

" Fælles strædeskure kan efter ansøgning til ejendomskontoret eller beboernævnet opføres i stræder, hvor der er plads, uden at der opstår forhindringer for snerydning m.m. Brandregler skal overholdes. Der afsættes årligt midler på budgettet til to fælles strædeskure. beboerne skal selv bygge skurene. Tegninger og anvisninger kan fås på ejendomskontoret."

Dette blev godkendt af beboermødet uden indvendinger.

III. Forslag fra nævnet om mindre haveskure i privat-haver:

" Mindre haveskure i privathaver kan opføres frit, men må ikke overstige 5 kvadratmeter og ikke være højere end 180 cm. fra terræn. Fri afstand til husfacader skal være min. 2,5 m pga. brandbekæmpelse. Standarddrivhuse må max. have kiphøjde 2,10 m."

Et ændringsforslag fra Inger Seerup om at øge max. kiphøjden for skurene til max. 2,10 m. blev nedstemt. Herefter blev det foreliggende forslag fra nævnet vedtaget.

OH - E.BM 29/5.08

pkt. 6 fortsat:

IV. Forslag fra nævnet om farvevalg til skure og pergolaer:
" Trykimprægneret træ (skure, pergola, plankeværk) kan vedligeholdes med træbeskyttelse til udendørsbrug: GORI 88 transparent, farve: 706 'trykimprægneret grøn'. Anvisning kan fås på ejendomskontoret. Højtryksspuler må ikke anvendes til rensning af træværket. Der må ikke anvendes gift på Galgebakkens udearealer. Således heller ikke algefjerner. Udgiften til materialer og udførelse påhviler beboerne, da der ikke forventes bemærkelsesværdigt længere levetid for træet."

Forslaget blev vedtaget med 33 stemmer for og 26 stemmer imod.

Under pkt. 7:

Bearbejdelse af tidligere principvedtagelse om hvidpigmentering/ludbehandling af rækkehus trappedele:

Galgebakkens maler havde udarbejdet beskrivelser af to fremgangsmåder ved. hhv. ludbehandling og hvidpigmentering *(se side 4 og 5 i det udsendte materiale)*. Der var flertal imod at tillade ludbehandling. Hvidpigmentering efter den beskrevne fremgangsmåde blev godkendt med 28 stemmer for og 16 stemmer imod.

Under pkt. 8:
Revision og godkendelse af råderetsmateriale for Galgebakken:

Forslag fra nævnet:
" Der stilles forslag om vedtagelse af brug af kollektiv råderet på Galgebakken inden for det maksimale godtgørelsesbeløb, der ved vedtagelsen af nye lovbestemmelser om råderet i 2005 var 1000.000 kr. Beløbet indekseres årligt. Dog bestilles hos BO-VEST en udregning af modeller for huslejekonsekvens, inden endelig vedtagelse."
Forslaget blev vedtaget med 34 stemmer for og 12 imod.

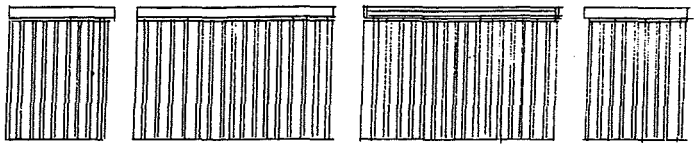
OH-EBM 29/5.08

Til
EBM 29/5.08

EKSTRA
—OH— NR1

GALGEBAKKEN

FÆLLES-STRÆDESKUR



UDFØRELSE: TEGNING 01, 02, 03, 04, 05

MATERIALER

• **STOLPER:**	**trykimprægneret fyr, 100 x 100**
• **LØSHOLTER:**	**fyr 50 x 100**
• **FASTGØRELSE AF LØSHOLTER:**	**varmforzinket vinkelbeslag 40 x 60**
• **RU BRÆDDER:**	**fyr i dimensioner angivet på tegning**
• **TAGPLADE:**	**22 mm vf krydsfiner 1220 x 2440**
• **UNDERLAG FOR TAGPLADE:**	**smigskæres iht. tegning**
• **TAGPAP:**	**1 lag iht. ICOPAL-anvisning**
• **STALDDØRSGREB:**	**Ø 12 mm, varmforzinket**
• **HÆNGSLER OG STABLER:**	**længde 600 mm, varmforzinket**
• **SØM TIL SØMBESLAG:**	**25/4, varmforzinket**
• **SØM INDERSTE BRÆDDER:**	**50/4, varmforzinket**
• **SØM YDERSTE BRÆDDER:**	**80/4, varmforzinket**

Fælles-strædeskur på Galgebakken

SUPPLERENDE BESKRIVELSE TIL TEGNINGER:
UDFØRELSE OG OPSKÆRING AF TRÆ

Før arbejdet påbegyndes, anbefales det at sortere de leverede materialer i henhold til nedenstående opdelinger.

Leverance - angivet i kursiv

Opskæring - angivet i ordinær skrift

Stolper skal placeres efter mål på tegning og i lod, ellers passer det udskårne materiale ikke.
Alle oversider af stolper skal flugte i vandret plan.

Det anbefales at udlægge det underste sæt af løsholter (se tegning) imellem stolperne, før jorden stampes omkring stolper.

STOLPER
6 stk. 97 x 97 mm trykimprægneret fyr, længde 2,40 m. Anvendes i fuld længde.
Leverance 6 stk. 97 x 97 mm, trykimprægneret fyr

LØSHOLTER
Løsholter 50 x 100 mm fyr:

12 stk. à 107 cm
Leveres som 4 stk. i længde 3,30 m, hvorefter de 4 stykker deles i 3 i længde 107 cm

4 stk. à 92 cm
Leveres som 1 stk. i længde 3,90 m, der deles i 4 stk. à 92 cm

TAG
Underlag for tagplade:
bagkant (højeste): 1 stk. 25 x 50 mm, længde 240 cm, *leveres i længde 2,40 m*
forkant (laveste): 1 stk. 25 x 50 mm, længde 240 cm, *leveres i længde 2,40 m*
gavle: 2 stk. smigskåret 25 x 50, længde 112 cm, *leveres 2 stk. smigskåret i længde 112 cm*
tagplade: 122 x 244 cm 21 mm krydsfiner (Wisa Spruce Tag), *leveres i én plade*
tagpap: sort overpap til sømning, *leveres i 1 rulle 1 x 8 m*

STERN
Inderste bræt 25 x 100 mm fyr:
bagside længde 249 cm, *leveres 1 stk. længde 2,70 m,* skæres til 249 cm
gavle længde 127 cm, *leveres 1 stk. længde 2,70 m,* deles i 2 stk. à 127 cm

Yderste bræt 25 x 100 mm fyr:
bagside længde 254 cm, *leveres i 1 stk. længde 2,70 m,* skæres til 254 cm
gavle længde 130 cm, *leveres 1 stk. længde 2,70 m,* deles i 2 stk. à 130 cm

Frontbræt 25 x 100 mm fyr:
længde 254 cm, *leveres i 1 stk. længde 2,70 m,* skæres til 254 cm

BEKLÆDNING
25 x 100 mm fyr:
leveres 43 stk. i længde 3,30 m
heraf:
39 stk. opskæres i 2 stk. i længde 159 cm
3 stk. deles på langs og opskæres i længde 159 cm
1 stk. reserve

DØR + SIDEFELTER
25 x 100 mm fyr:
leveres 7 stk. i længde 3,30 m
7 stk. opskæres i hver 2 stk. à 159 cm

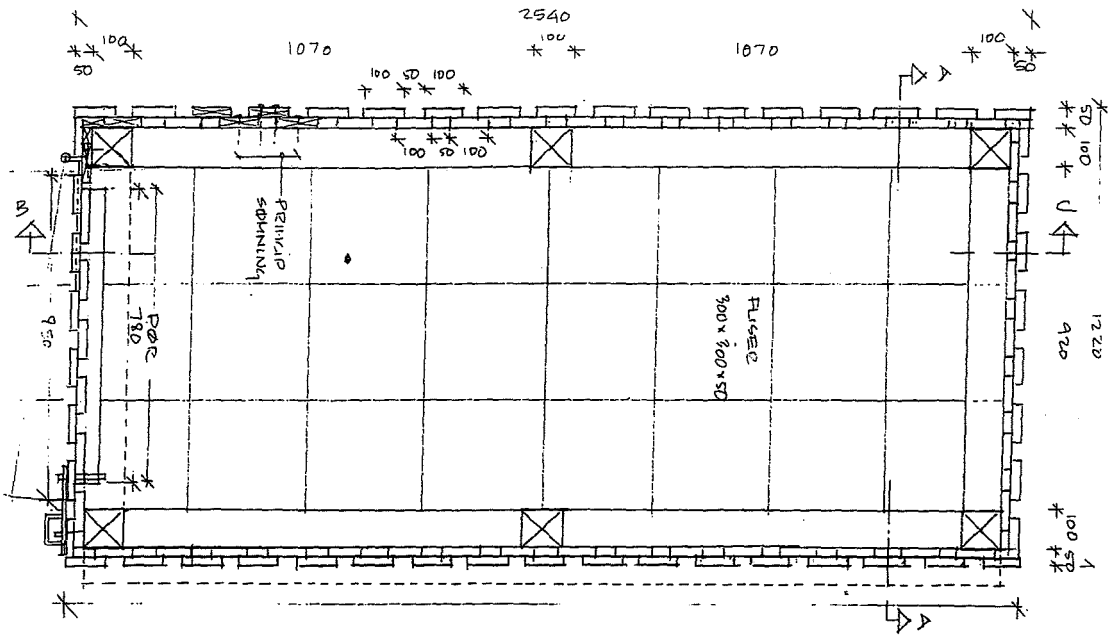
25 x 150 mm fyr:
leveres 1 stk. i længde 3,30 m
1 stk. opskæres i 2 stk. à 159 cm

Revler af 32 x 100 mm fyr:
leveres 1 stk. i længde 3,00 m
opskæres i henhold til mål på tegning

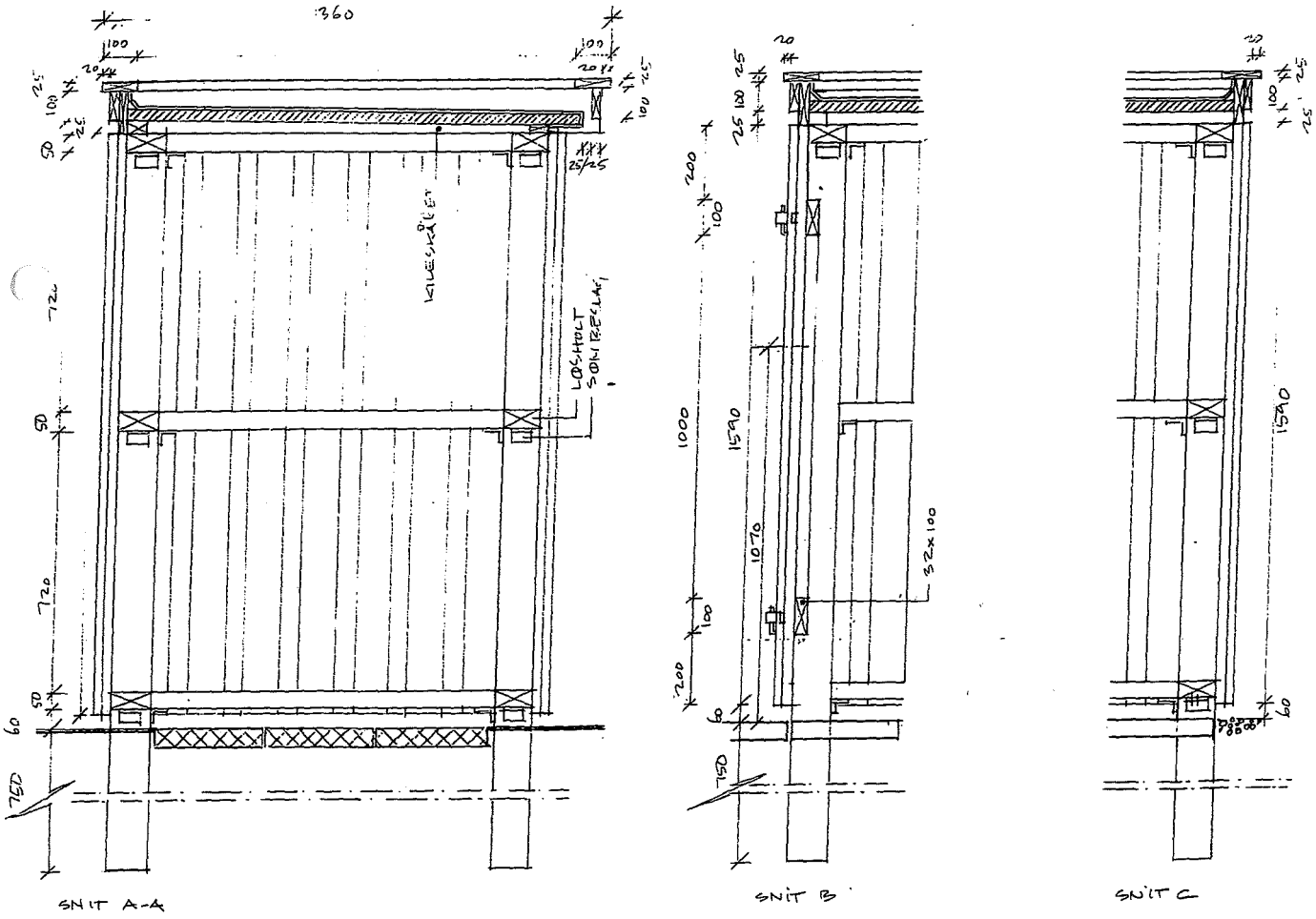
BESLAG OG SØM
Vinkelbeslag, 32 stk., varmforzinket
Søm til fastgørelse af vinkelbeslag 25/4, varmforzinket
Søm til fastgørelse af inderste brædder, 50/4, varmforzinket
Søm til fastgørelse af yderste brædder 80/4, varmforzinket
Skruer til fastgørelse af tagplade, 50/4, varmforzinket

BESLAG TIL DØR
2 stk. hængsler inkl. bolte, varmforzinket
1 stk. stalddørsgreb, varmforzinket

EKTRA OH NR2



G A L G E B A K K E N
GALGEBAKKE – FÆLLES STRÆDESKUR
PLAN 1:10 MAJ 2006 - TEGN. 01 REV. OKT. 2007



REV. OKT. 2007

G A L G E B A K K E N
GALGEBAKKE – FÆLLES STRÆDESKUR

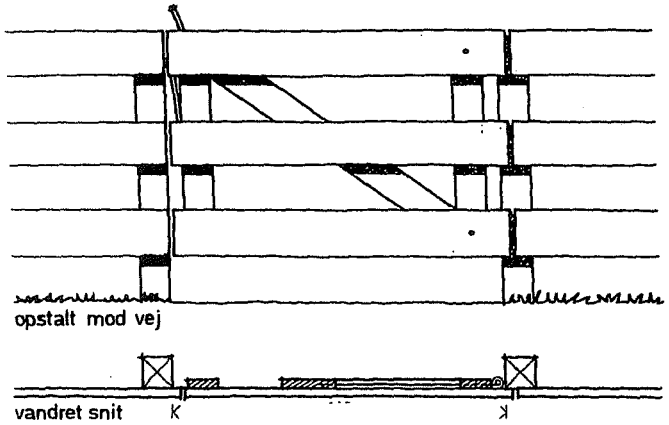
REV. OKT. 2007

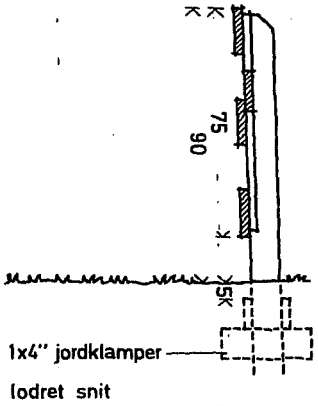
G A L G E B A K K E N
GALGEBAKKE – FÆLLES STRÆDESKUR

EKSTRA -OH- NR 3

låge med vandret beklædning

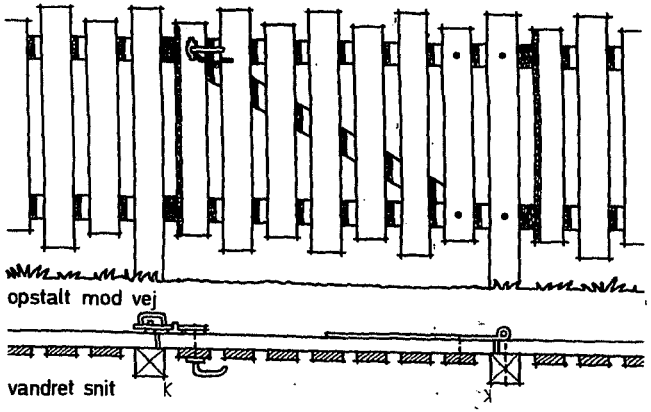
HAVELÅGER

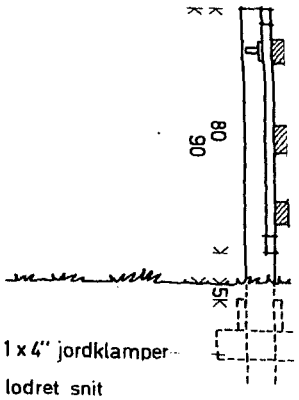


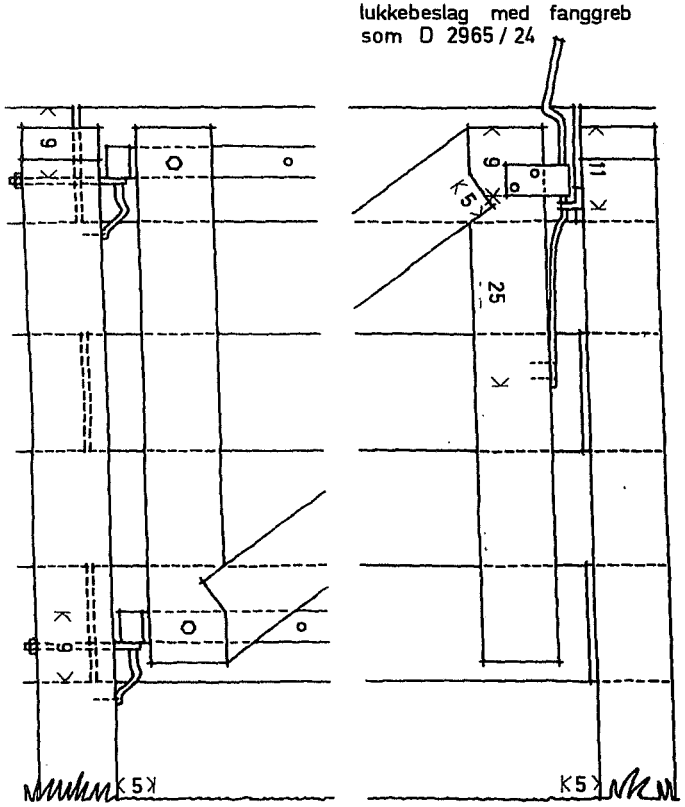


låge med lodret beklædning

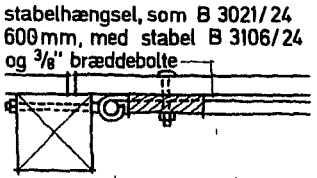
HAVELÅGE



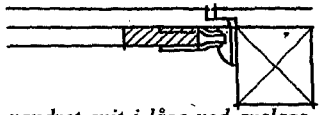




opstalt af hængsel- og anslagsside af låge set fra havesiden 1:10



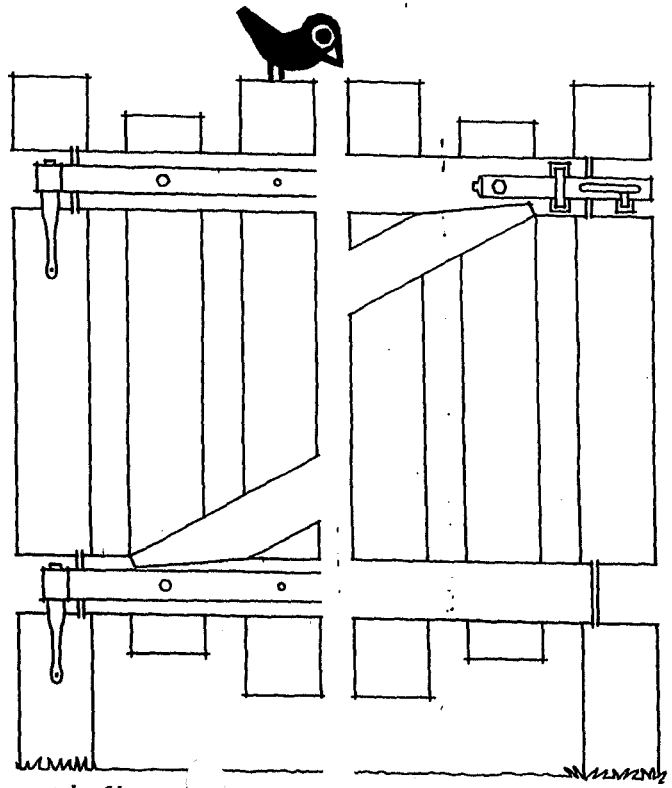
vandret snit i låge ved hængselside 1:10



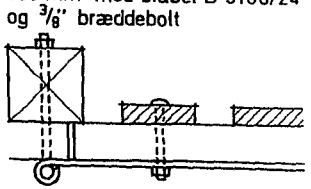
vandret snit i låge ved anslagsside 1:10

Beskrivelse

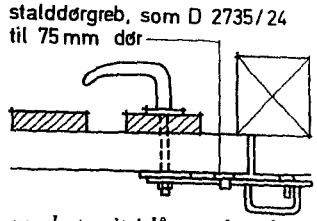
Den viste låge er udført, så den passer til hegnstype LV-1. Udførelsen kan i princippet benyttes til alle vandrette hegnsbeklædninger. Lågebredden bør ikke være større end den anførte. Samlinger mellem lodrette revler og skråtrevle samt vandret beklædning kan udføres med forzinkede 1¾" skruer, nr. 10, 3 i hvert hjørne og 2 stk. pr. bræt.



opstalt af hængsel- og anslagsside af låge set fra havesiden 1:10



vandret snit i låge ved hængselside 1:10

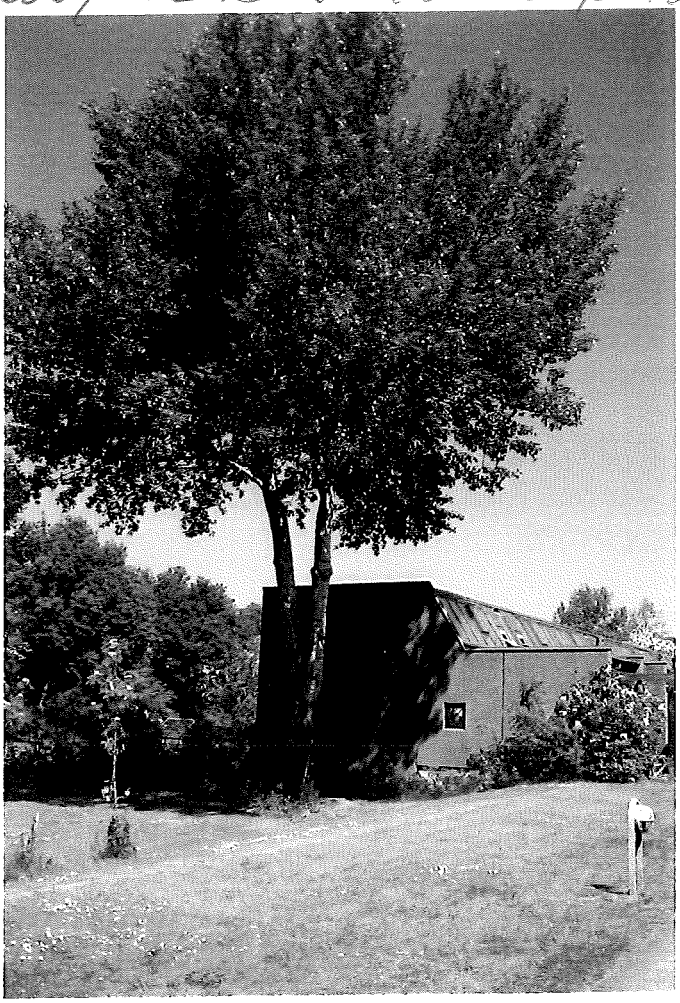


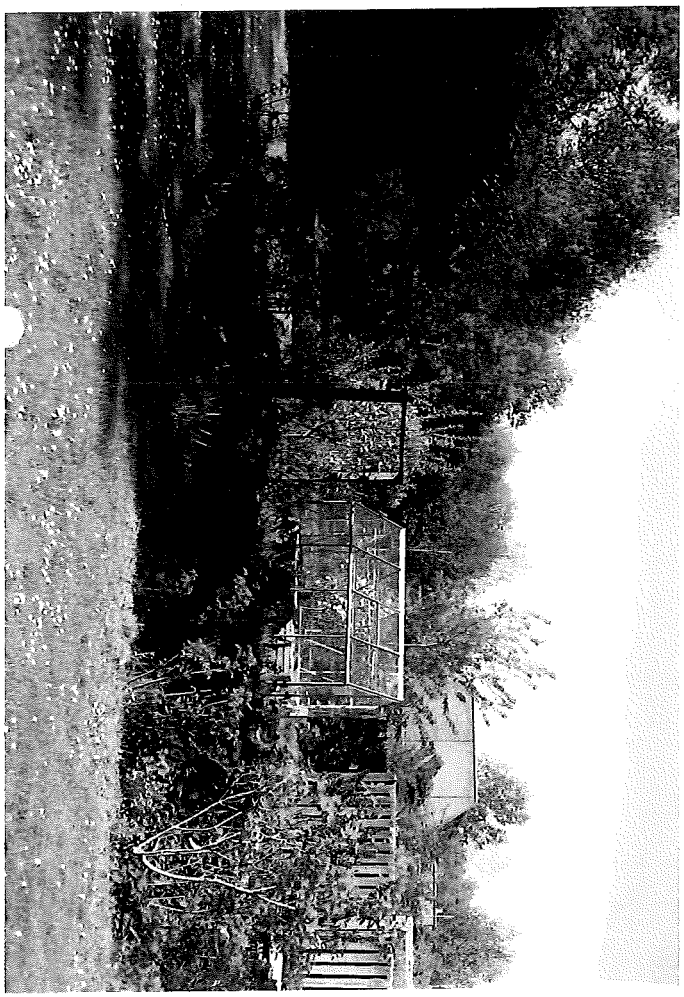
vandret snit i låge ved anslagsside 1:10

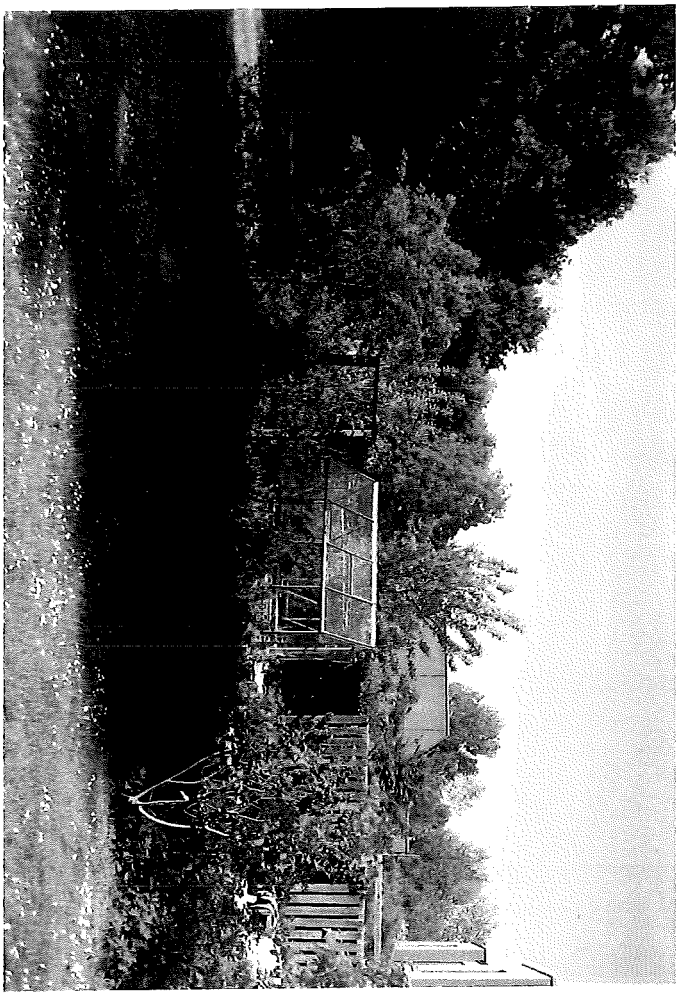
Beskrivelse

Den viste låge er udformet, så den passer til hegnstype LL-8. Udførelsen kan i princippet benyttes til alle lodrette beklædninger på lave hegn. Samling med skruer som anført for låge med vandret beklædning

Fremvist af Benny Klausen på EBM 29/5.08 pkt. 9/7.







BEBOERNÆVNET,
Galgebakken

Galgebakken Øster 1-2
TLF. 43 64 15 02

Materiale til:

Ekstraordinært beboermøde om:

- revideret forslag til udhæng og halvtage
- revision af husreglement
- kollektiv råderet
m.m.

Torsdag den 29. maj 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 referat fra regnskabsbeboermødet 15. april 2008**
   (se GB Posten nr. 329, maj 2008)

6) **Forslag til udhæng og halvtage** *(side 13 og fremefter)*

7) **Forslag vedr. kollektiv råderet** *(side 2-5)*

8) **Revision og godkendelse af det samlede husreglement** *(side 6-12)*
   a) **Gennemgang af forslag til ændringer, herunder beboerforslag om ændrede regler for indhegning af forhaver.**
   b) **Godkendelse af det samlede husreglement.**

9) **Beboerønske om fældning af gråpoplen ved Vester 9** *(side 5 n.)*

10) **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 torsdag den 22. maj)

Data			Konsekvens af råderetsarbejde til 70.000,- afskrevet over 10 år									Konsekvens af råderetsarbejde til 105.808,- afskrevet over 10 år								
Type	m²	Månedlig husleje	Råderet 70.000 over 10 år	Årlig husleje pr. m²	Stigning i %	Ny husleje efter helhedsplan	Årlig husleje pr. m²	Stigning i %	Månedlig husleje incl. råderet	Årlig husleje pr. m²	Stigning i %	Råderet 105.808 over 10 år	Årlig husleje pr. m²	Stigning i %	Ny husleje efter helhedsplan	Årlig husleje pr. m²	Stigning i %	Månedlig husleje incl. råderet	Årlig husleje pr. m²	Stigning i %
A5	128,3	8.801	795	898	9	11.001	1.029	25	11.796	1.103	34	1.201	935	14	11.001	1.029	25	12.202	1.141	39
A4	103,6	7.127	795	918	11	8.909	1.032	25	9.704	1.124	36	1.201	965	17	8.909	1.032	25	10.110	1.171	42
A3	93,0	6.313	795	917	13	7.891	1.018	25	8.686	1.121	38	1.201	970	19	7.891	1.018	25	9.092	1.173	44
A2	35,3	3.016	795	1.296	26	3.770	1.282	25	4.565	1.552	51	1.201	1.434	40	3.770	1.282	25	4.971	1.690	65
A1	24,7	2.192	795	1.451	36	2.740	1.331	25	3.535	1.717	61	1.201	1.648	55	2.740	1.331	25	3.941	1.915	80
B5	130,0	8.905	795	895	9	11.131	1.028	25	11.926	1.101	34	1.201	933	13	11.131	1.028	25	12.332	1.138	38
B4	104,0	7.135	795	915	11	8.919	1.029	25	9.714	1.121	36	1.201	962	17	8.919	1.029	25	10.120	1.168	42
B1	26,0	2.271	795	1.415	35	2.839	1.310	25	3.634	1.677	60	1.201	1.602	53	2.839	1.310	25	4.040	1.865	78
C4	87,0	6.243	795	971	13	7.804	1.076	25	8.599	1.186	38	1.201	1.027	19	7.804	1.076	25	9.005	1.242	44
C3	72,7	5.352	795	1.015	15	6.690	1.104	25	7.485	1.235	40	1.201	1.082	22	6.690	1.104	25	7.891	1.303	47
C2	58,5	4.480	795	1.082	18	5.600	1.149	25	6.395	1.312	43	1.201	1.165	27	5.600	1.149	25	6.801	1.395	52
D1	31,2	2.588	795	1.301	31	3.235	1.244	25	4.030	1.550	56	1.201	1.457	46	3.235	1.244	25	4.436	1.706	71

Data			Konsekvens af råderetsarbejde til 70.000,- afskrevet over 20 år									Konsekvens af råderetsarbejde til 105.808,- afskrevet over 20 år								
Type	m²	Månedlig husleje	Råderet 70.000 over 20 år	Årlig husleje pr. m²	Stigning i %	Ny husleje efter helhedsplan	Årlig husleje pr. m²	Stigning i %	Månedlig husleje incl. råderet	Årlig husleje pr. m²	Stigning i %	Råderet 105.808 over 20 år	Årlig husleje pr. m²	Stigning i %	Ny husleje efter helhedsplan	Årlig husleje pr. m²	Stigning i %	Månedlig husleje incl. råderet	Årlig husleje pr. m²	Stigning i %
A5	128,3	8.801	522	872	6	11.001	1.029	25	11.523	1.078	31	789	897	9	11.001	1.029	25	11.790	1.103	34
A4	103,6	7.127	522	886	7	8.909	1.032	25	9.431	1.092	32	789	917	11	8.909	1.032	25	9.698	1.123	36
A3	93,0	6.313	522	882	8	7.891	1.018	25	8.413	1.086	33	789	916	12	7.891	1.018	25	8.680	1.120	37
A2	35,3	3.016	522	1.203	17	3.770	1.282	25	4.292	1.459	42	789	1.293	26	3.770	1.282	25	4.559	1.550	51
A1	24,7	2.192	522	1.319	24	2.740	1.331	25	3.262	1.585	49	789	1.448	36	2.740	1.331	25	3.529	1.714	61
B5	130,0	8.905	522	870	6	11.131	1.028	25	11.653	1.076	31	789	895	9	11.131	1.028	25	11.920	1.100	34
B4	104,0	7.135	522	884	7	8.919	1.029	25	9.441	1.089	32	789	914	11	8.919	1.029	25	9.708	1.120	36
B1	26,0	2.271	522	1.289	23	2.839	1.310	25	3.361	1.551	48	789	1.412	35	2.839	1.310	25	3.628	1.674	60
C4	87,0	6.243	522	933	8	7.804	1.076	25	8.326	1.148	33	789	970	13	7.804	1.076	25	8.593	1.185	38
C3	72,7	5.352	522	970	10	6.690	1.104	25	7.212	1.190	35	789	1.014	15	6.690	1.104	25	7.479	1.234	40
C2	58,5	4.480	522	1.026	12	5.600	1.149	25	6.122	1.256	37	789	1.081	18	5.600	1.149	25	6.389	1.311	43
D1	31,2	2.588	522	1.196	20	3.235	1.244	25	3.757	1.445	45	789	1.299	30	3.235	1.244	25	4.024	1.548	55

Nævnets overvejelser som baggrund for forslag til beboermødet:

Planlægningen af helhedsplanen for Galgebakken er allerede i gang og vil derfor kollidere med den nødvendige planlægning af projekter, der skulle kunne godkendes som kollektive råderetsprojekter. Der er foreløbig indhentet tilbud på udarbejdelse af skitseprojekt til kr. 100.000 incl. moms. Et overslag, der ved detail-gennemgang ville kunne blive højere. Dette beløb skulle føres på konto 116 og godkendes sammen med kommende budget for 2009.

Det er Nævnets opfattelse, at det tjener afdelingen og dens økonomi bedre i løbet af efteråret 2008 at få afklaret hvilke projekter, der vil kunne indgå i helhedsplanen og projekteres inden for denne, frem for allerede nu at bestille projektering af renovering af badeværelser og evt. køkkener til evt. råderetsprojekter.

Den individuelle råderet vil stadig kunne bruges af beboere, der måtte ønske det. Disse sager skal behandles af BO-VEST-administrationen, der i hver enkelt sag vil tage stilling til huslejekonsekvensen og projektet som helhed.

Nævnets forslag og afstemningstema:

På baggrund af den kommende helhedsplan og de huslejeforhøjelser, der må forventes som resultat af dennes gennemførelse, vedtager beboermødet, at afdelingen IKKE skal bruge muligheden for kollektive råderetsprojekter, men kun muligheden for individuelle råderetsprojekter.

Til beboermødet 29. maj 2008, pkt. 9:

Beboerønske om fældning af gråpoplen ved Vester 9

(- jfr. landskabsplanens afsnit om træpolitik, hvor træet betegnes som bevaringsværdigt med tilhørende særlig procedure for evt. fældning (revideret landskabsplan vedtaget på beboermødet 25. sept. 05).

Baggrunden for spørgsmålet om fældning af gråpoplen:

Ønsket er behandlet på et lokalt beboermøde den 18. september 2007, hvor deltagerne ikke kunne nå til enighed.

Ifølge landskabsplanen skal emnet derefter behandles på beboermøde.

Beboeren ønsker træet fældet pga. "begrænsning af lys og sol omkring boligen".
Træet er tidligere stammet op, og Galgebakkens gartner har på opfordring afgivet udtalelse om, at træet ikke tåler yderligere reducering.

Imod beboerens ønske står synspunktet, at træet er et af Galgebakkens markante, store træer, og at skyggevirkning af visse store træer på Galgebakken forekommer overalt i bebyggelsen.

Beboermødet tager stilling til ønsket om fældning.

Beboernævnet på Galgebakken

~~Den udvidede råderet indeholder en "Positivliste" for Galgebakken over de ændringer, man kan foretage i boligen, uden at disse skal tilbageføres, når man flytter. Den daglige administration af disse retningslinjer varetages af afdelingens ejendomskontor (i det følgende kaldet Driften). Tvivlsspørgsmål afgøres af beboernævnet.~~

((Ovenstående indledning erstattes af en ny:))
Galgebakkens husreglement er de regler, der gælder for forandringer ved huse og udearealer - baseret på lovgivningen om råderet.

Husreglementet indeholder både muligheder og begrænsninger og skal tilgodese såvel den enkelte beboer som Galgebakken som bebyggelse. Det vil sige, at den enkelte beboer skal kunne indrette sin bolig efter eget ønske, og at Galgebakken som bebyggelse skal kunne opretholde en høj boligmæssig standard og være smukt vedligeholdt.

VA har vedtaget fri råderet, reguleret i lovgivningen vedtaget i 2005. Galgebakken følger principielt disse retningslinier, men har indledt et forløb, der i 2008 vil føre til nærmere retningslinier med et råderetskatalog specielt for Galgebakken.

I tidsrummet 20.00 - 07.00 på hverdage, 20.00 - 10.00 lørdage, søn- og helligdage må du ikke bruge boremaskiner eller andet støjende værktøj. Brug af musikinstrumenter, radio, TV, grammofon m.m. skal ske med hensyntagen til bebyggelsens øvrige beboere.
Fester varsles til naboerne et par dage i forvejen.

Indvendige forandringer

1. Der kan foretages indvendige forandringer i boligen, ~~hvis disse er indeholdt i positivlisten. På godkendte forandringer skal der ligge et papir hos beboeren og hos driften. Andre forandringer skal ved fraflytning føres tilbage til den oprindelige form på beboerens regning.~~ i flg. gældende lov om råderet og nærmere retningslinier for Galgebakken.

2. Hele bygningskomponenter, der nedtages i forbindelse med godkendte forandringer (døre, skydedøre, garderobeskab, køkken(over)skab): spørg hos Driften, om de kan opbevares og få i givet fald en kvittering. Bygningskomponenter fra ikke-godkendte forandringer skal beboeren enten selv op bevare eller betale for nyanskaffelse af ved fraflytning.

3. Godkendte forandringer, som beboeren vil foretage, skal anmeldes hos Driften, hvor man får udleveret arbejdsanvisning. Efter endt udførelse vil forandringen blive synet af Driften. Efter en godkendelse af arbejdet udfærdiges papir på, at forandringen er godkendt. (Se punkt 1.)

4. I tilfælde af forandringsarbejder inde i boligen, som beboermødet ikke har taget stilling til, skal beboeren lave en individuel aftale med driften, inden han/hun går i gang med arbejdet.

5. Forandringer af faste installationer (antenner, vand, afløb, el, varme) skal udføres af autoriserede håndværkere.

6. Trappevanger og gelænder i rækkehuse kan behandles med hvidpigmentering uden at skulle retableres ved fraflytning. Vejledning kan fås på ejendomskontoret.

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 (hækken kan være fjernet)
- for C-rækkehusene arealet ud for eternitten i baghaven, indhegnet med plankeværk.

Private haver kan frit anvendes. (Se dog under "Udvendige forandringer)

Kvartersarealer er kvartersstræderne (på tværs mellem rækkerne af boligstræder). Desuden området mellem rækkehusene, dvs. mellem de modstående private haver (brandvejen).

Galgebakkearealer er voldene, grønningen, hovedstrøget torvet og P-pladserne. Disse arealers anvendelse besluttes på beboermøder.

For alle fællesarealer gælder det, at de ikke kan inddrages til private haver og at de skal være åbne for almindelig tilgang.

Udvendige forandringer

Udvendige forandringer, der har betydning for naboer eller for hele strædet, skal være aftalt med disse.

1. Med hensyn til maling af bolig og træværk
- betonelementer må ikke males
- eternitfacader må kun males i farver efter godkendt farveskala (original Galgebakke-grøn og stærk blå) og med malingstype ifølge anvisning hos Driften.
- trykimprægneret træ (skure, pergola, plankeværk) KAN vedligeholdes med træbeskyttelse til udendørs brug: GORI 88, 706 "trykimprægneret grøn". Anvisning kan fås på ejendomskontoret. Højtryksspuler må ikke anvendes til rensning af træværket. Der må ikke anvendes gift på Galgebakkens udearealer, således heller ikke algefjerner til forberedelse af processen. Det anbefales imidlertid, at træværket ikke males, idet den efterfølgende nødvendige vedligeholdelse sjældent udføres, og behandlingen ikke kan tilbageføres. Udgiften til materialer og udførelse påhviler beboeren, idet der ikke forventes bemærkelsesværdigt længere levetid for træet efter maling. Træbeskyttelsen vil kunne købes gennem ejendomskontoret.

2. Hovedstrukturen i skure, pergolaer, espalierer og plankeværker skal bevares.
Plankeværker og hække i og omkring private haver og fælleshaver må ikke overstige 180 cm fra terræn. Det samme gælder andet udendørs inventar. (Se i øvrigt pkt. 5) ~~Denne højdebegrænsning gælder dog ikke for udestuer, vinterhaver o. lign.~~ ((Slettes efter beslutning på beboermødet 10. november 2006)). På forarealet i strædet må plankeværker og hække vinkelret på huset ikke overstige 160 cm fra terræn og skal være af Galgebakke-hegnstypen. Vinkelret på gårdhusene i strædeareal mod P-pladser og kvarterstier må hegn og hække ikke overstige 100 cm fra terræn. Plankeværker, hække og lign. må ikke placeres uden for forarealet og den private have (baghaven). Se under udearealer.

Fællesstrædeskure kan efter ansøgning til ejendomskontoret eller beboernævnet opføres i stræder, hvor der er plads, uden at der opstår forhindringer for snerydning m.m. Brandregler skal overholdes. Der afsættes årligt midler på budgettet til to fællesskure. Tegninger og anvisning fås på ejendomskontoret.

Mindre haveskure i privathaver må ikke overstige 5 kvadratmeter og ikke være højere end 180 cm fra terræn. Fri afstand til husfacader skal være min. 2,5 m pga. muligheder for brand-bekæmpelse. Standarddrivhuse frit placeret, dvs. uafhængigt af plankeværk, må max. have kiphøjde på 2,10 m.

3. Der skal være flisebelægning fra boligens adgangsdøre til strædet.

4. Opsætning eller flytning af plankeværk og evt. tilhørende reparationer af betonmur udføres efter aftale med og anvisning fra ejendomskontoret.

5. Gældende love og krav fra myndighederne mht. udvendige forandringer og evt. ~~tilbygninger~~ forbedringer, der findes i Galgebakkens råderetskatalog skal overholdes. Ved forandringer og forbedringer, 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.

Afdelingen (Driften) er desuden ansvarlig for den indvendige vedligeholdelse, hvad angår nødvendige reparationer, udskiftning af tekniske installationer, hårde hvidevarer samt øvrige bygningsdele.
Afdelingen (Driften) er ansvarlig for snerydning i stræderne. (Se under Udearealer/Strædearealer.)

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

Ved fraflytning

1. Ved fraflytning skal forandringer i boligen ikke føres tilbage til oprindelig udformning, såfremt de er udført efter godkendte anvisninger og gældende lov om råderet og råderetskatalog for Galgebakken, og der foreligger en godkendelse fra Driften. (Se i øvrigt Indvendige forandringer)

2. ~~Er forandringerne ikke godkendt, skal beboeren betale retablering af boligen i den stand, den blev overtaget i.~~ Alle forandringer skal være anmeldt til og skriftligt godkendt af Driften. I modsat fald skal beboeren betale retablering af boligen til den stand, den blev overtaget i. I øvrigt overholdes gældende lov om råderet.

3. ~~Med hensyn til at få refunderet udgifter til godkendte forandringer henvises til VAs retningslinier for den udvidede råderet med godtgørelse, gældende for Galebakken.~~ Godtgørelse for godkendte forbedringer følger reglerne i råderetslovgivningen.
VA har vedtaget fri råderet, reguleret i lovgivningen vedtaget i 2005. Galgebakken følger principielt disse retningslinier, men har indledt et forløb, der i 2008 vil føre til nærmere retningslinier med et råderetskatalog specielt for Galgebakken.

4. Ved fraflytning foretages en normalistandsættelse ifølge reglerne i A-ordningen for vedligeholdelse: nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring efter håndværkere. Fraflytteren afholder samtlige udgifter som følge af misligholdelse, der har medført forringelse eller skade på boligen som følge af fejlagtig brug og vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd.

5. Det kan aftales med administrationen (VA/BO-VEST), at fraflytteren selv istandsætter boligen.

6. Ved fraflytning må udearealerne ikke ryddes for græs, planter og fliser eller have karakter af vildnis. Havens og boligens udeområder skal være umiddelbart anvendelige. Hvis dette ikke er tilfældet, må fraflytter betale for retablering. 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 nævnt ovenfor, ikke er opfyldt.

7. Ved opsigelsen påtegnes flytterapporten alle de udførte godkendte forandringer og evt. forbedringer, der ikke skal føres tilbage.

Husreglementet er sidst revideret på beboermødet den 10. oktober 2006.

Til beboermødet 29. maj 2008, pkt. 6

Forslag til udhæng og halvtage

Efter beslutning på beboermødet den 4. december 2007 har Nævnet og arkitektfirmaet NOVA5 arbejdet videre med forslagene til udhæng og halvtage. De her udsendte forslag er godkendt på et nævnsmøde.

Bestillingen til arkitektfirmaet var - efter oprindelig beslutning på beboermøde - et ønske om udhæng og halvtage, der skulle kunne opsættes og nedtages af den enkelte beboer i modsætning til de fleste af de nu opsatte halvtage, der er sammenhængende for to boliger.
Ønsket var desuden, at løsningerne skulle give så meget lys og luft til indgangspartierne som muligt.

Problemstillingen søjler/ikke-søjler ved B-husene, der blev stærkt diskuteret på sidste beboermøde, hænger sammen med dimensionen på de tværgående bjælker. Med søjler kan dimensionen på bjælkerne være mindre end uden søjler.

Forslagene rummer nu en hel-overdækning ned til skuret. Fastgørelsen til skuret tager højde for, at skurtaget ikke må belastes/skades.

Nævnet vil desuden gøre opmærksom på flg. problemstillinger, som vil kræve yderligere bearbejdelse, når/hvis forslagene vedtages:

1. Ved den **helt lille overdækning** kan opstå flg. situation:
to beboere bor i hver sin bolig i rækkehus. Ingen af dem har ønsket overdækning. En af dem flytter. Nyindflytter vil gerne ha' den lille overdækning. Dertil opsættes tværgående bjælke mellem de to huse inde ved facaden og tværgående bjælke ved afslutningen af den lille overdækning samt evt. tilhørende søjle (B-rækkehuse). Den anden beboer uden overdækning flytter. Nyindflytter vil gerne have den lange overdækning. Dertil opsættes den tværgående bjælke i midterpositionen (som ved mellemste overdækning) og fastgørelsen på skuret med stålsko.
Ialt har disse to beboere nu tre tværgående bjælker på stykket til og med mellemste overdækning. Det forudsættes, at de opsatte bjælker skal blive siddende til vekslen mellem forskellige længder overdækning.

2. Ved godkendte overdækningstegninger til brug ved alle fremtidige overdækninger kan der opstå den situation, at en nyindflytter ønsker overdækning et sted, hvor der findes to sammenhængende overdækninger af "den gamle" slags. Nyindflytterens nye overdækning vil kræve nedtagning af begge "de gamle". Vil blive behandlet sammen med problemstillingen: hvor længe kan "de gamle" overdækninger blive siddende set i forhold til godkendelse af helhedsplan og evt. lokalplan.

(I forbindelse med planlægning af helhedsplan har byggechef Jesper Rasmussen i nævnsbehandling den 8.5.08 gjort opmærksom på flg.: "Det må forventes, at Albertslund Kommune i forbindelse med planlægning af en fysisk helhedsplan vil vælge at udarbejde en ny lokalplan til afløsning af den gældende byplanvedtægt nr. 11. Det må ligeledes forudsættes, at en ny lokalplan vil regulere beboernes mulighed for at udføre f.eks. overdækninger, halvtage og andre ændringer, der har betydning for bebyggelsens samlede arkitektoniske udtryk. Renoveringsprojektet skal udvikles parallelt med lokalplan, så det sikres, at lokalplanen muliggør realisering af renoveringsprojektet.")

3. **Hvem skal betale for hvad?**
Eksempel: to beboere bor i B- eller C-hus uden overdækning. Den ene ønsker nu en overdækning, den anden gør ikke.
Det er en forudsætning, at der ikke kan laves gyldige aftaler mellem to beboere om, at et beløb skal indkræves hos en senere indflytter.
Den, der ønsker overdækning, skal følgelig betale for de materialer (i B-hus bjælker og søjle(r), i C-hus bjælker, der hører til overdækningen. Udgifterne kan ikke deles, da den anden beboer ikke ønsker overdækning.

GALGEBAKKEN

maj 2008

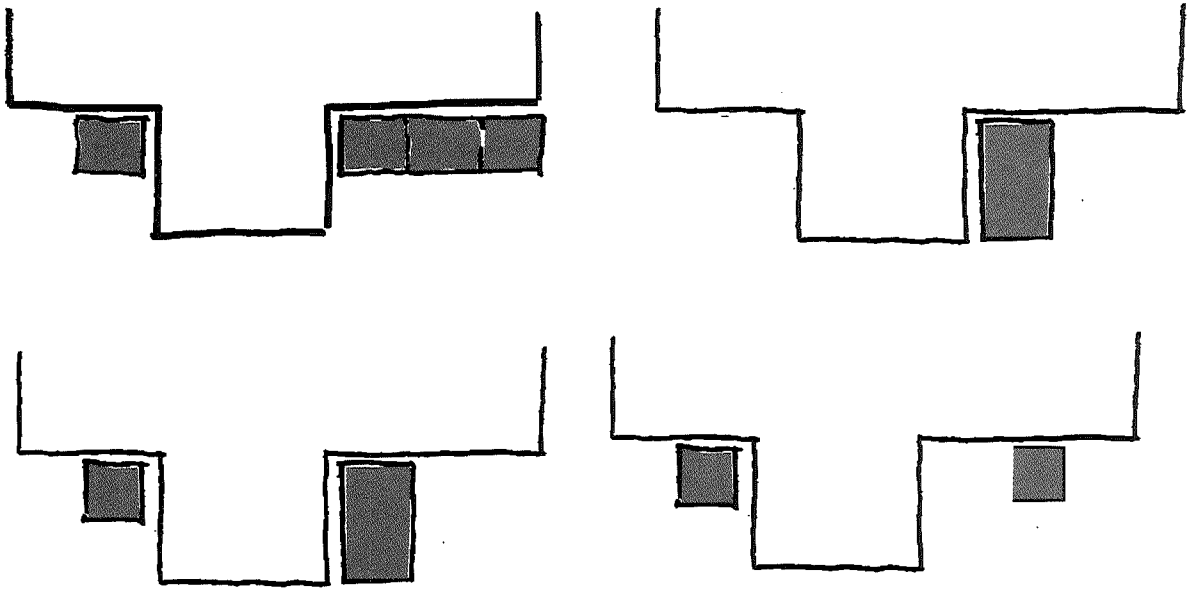
SKITSEFORSLAG TIL

UDHÆNG OG HALVTAG

BOLIGTYPE A

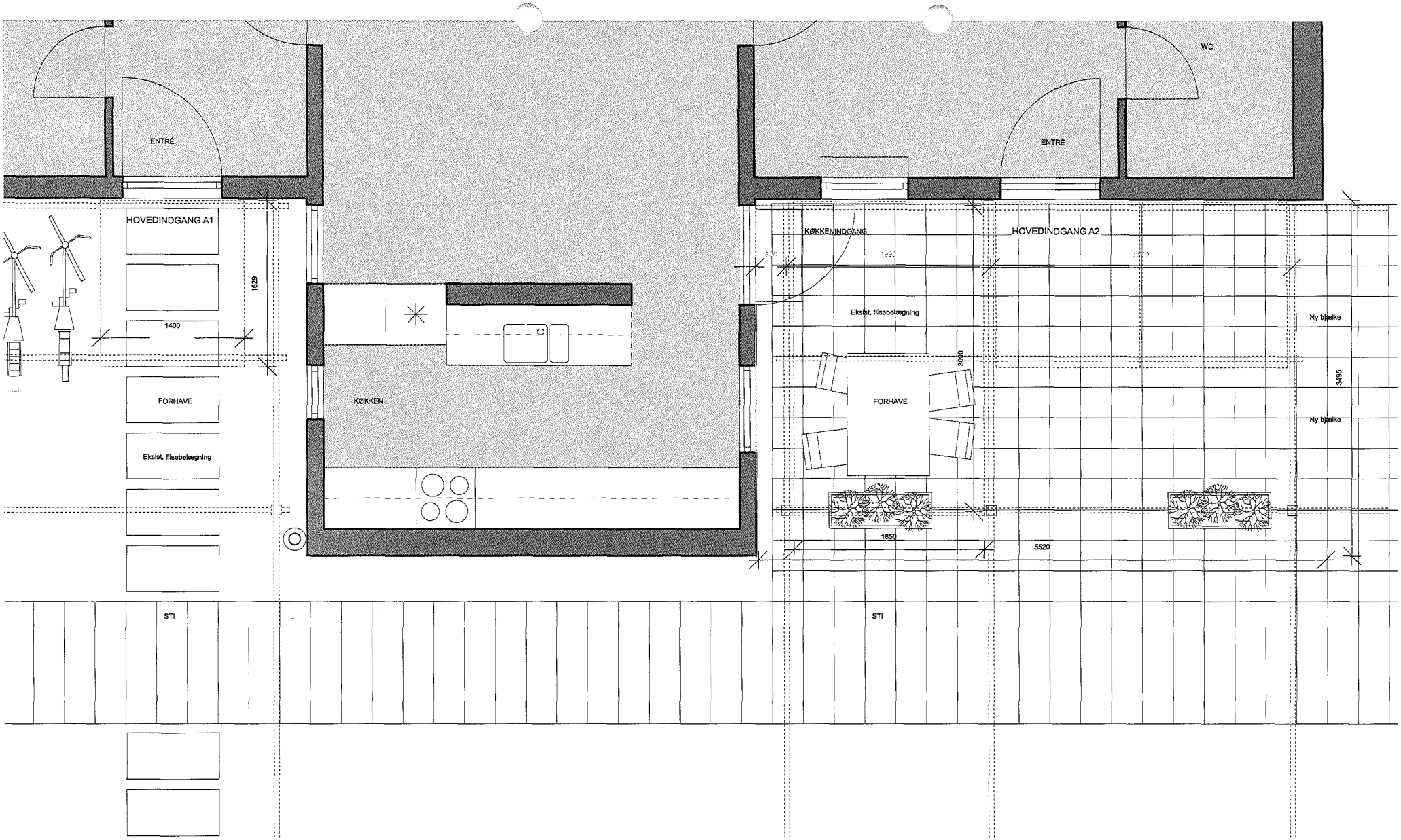
GÅRDHUSENE

UDKAST



Mulige størrelser på overdækninger

N5VA
NOVA5 arkitekter as

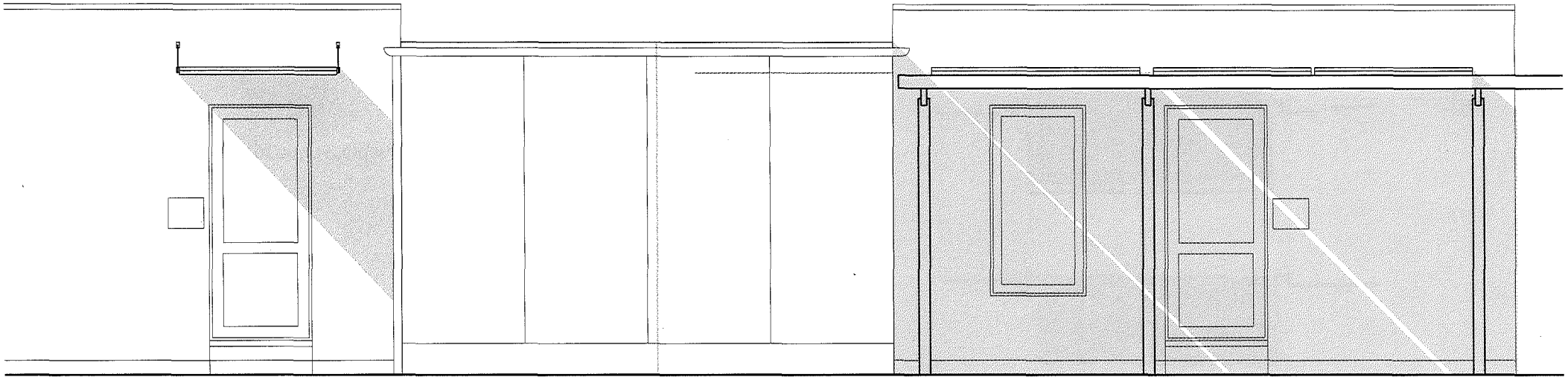


PLAN 1:50

NOVA5 arkitekter as

Overdækning ophænges i beslag og stålrør. Centreres over dør

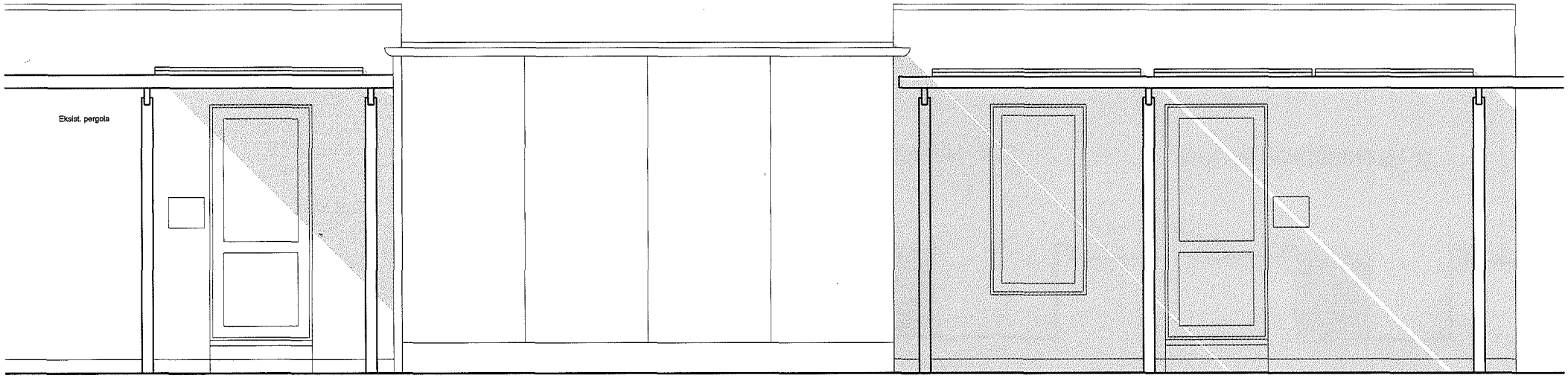
Overdækninger monteres på eksist. pergola



OVERDÆKNING 2 HOVEDINDGANG A1 HOVEDINDGANG A2

Overdækninger monteres på eksist. pergola

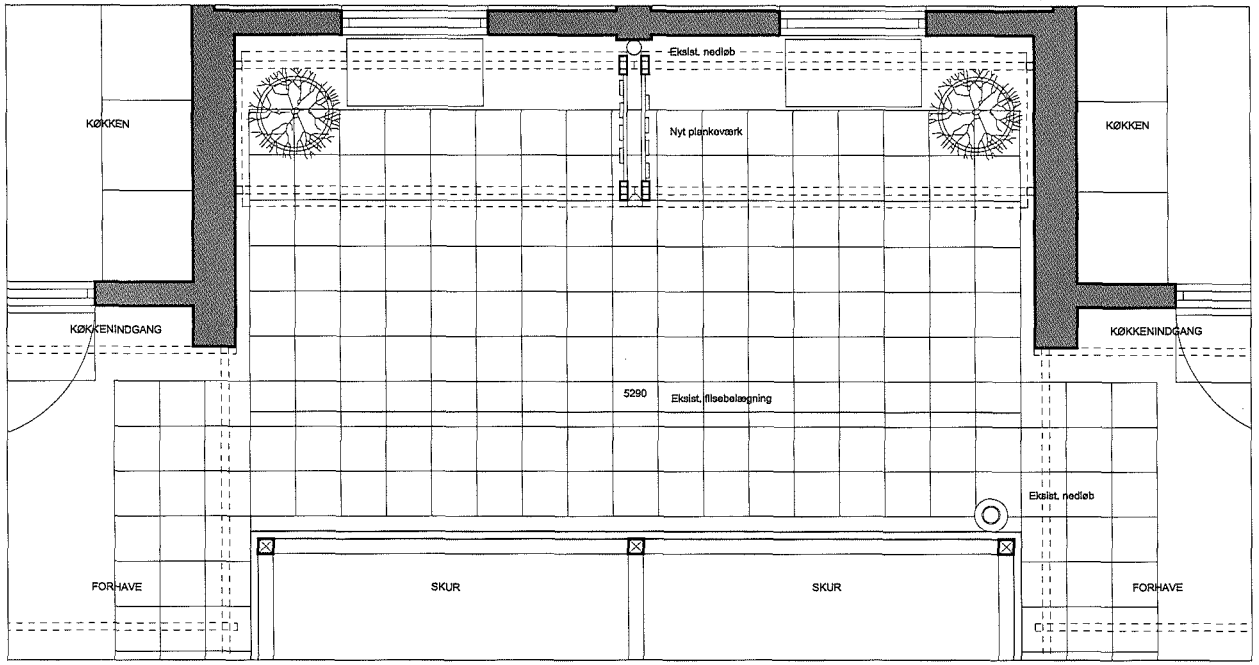
Overdækninger monteres på eksist. pergola

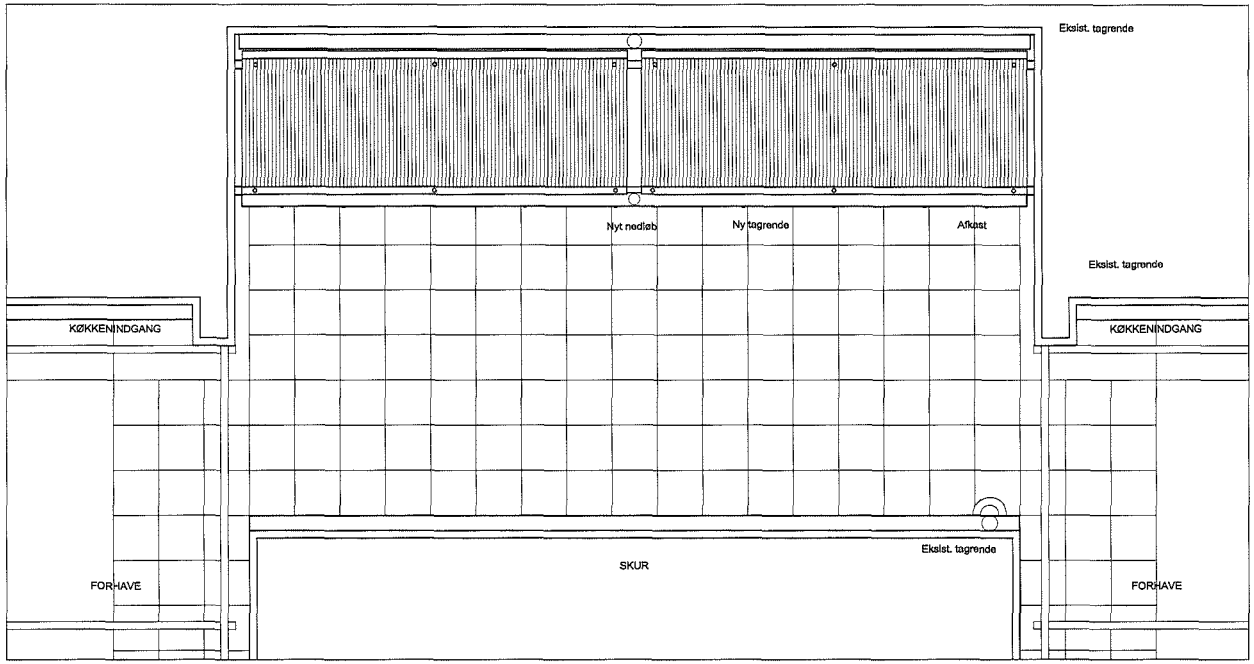


OVERDÆKNING 1 HOVEDINDGANG A1 HOVEDINDGANG A2

FACADER 1:50

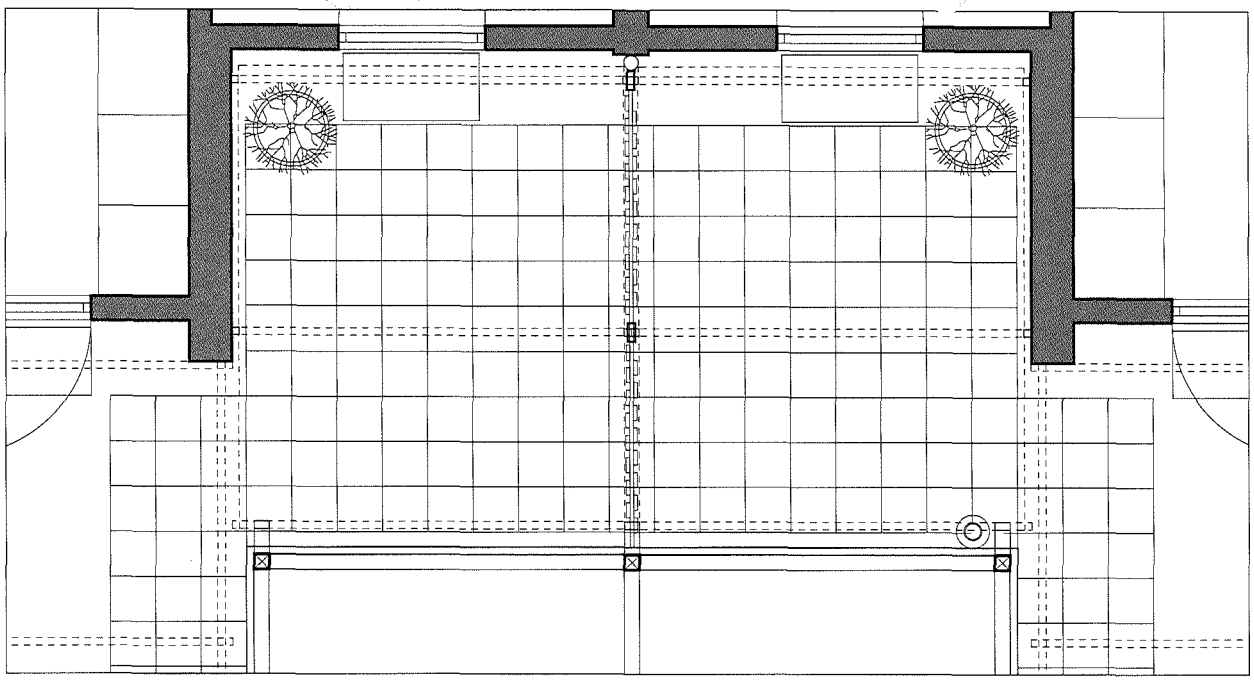
NOVA5 arkitekter as

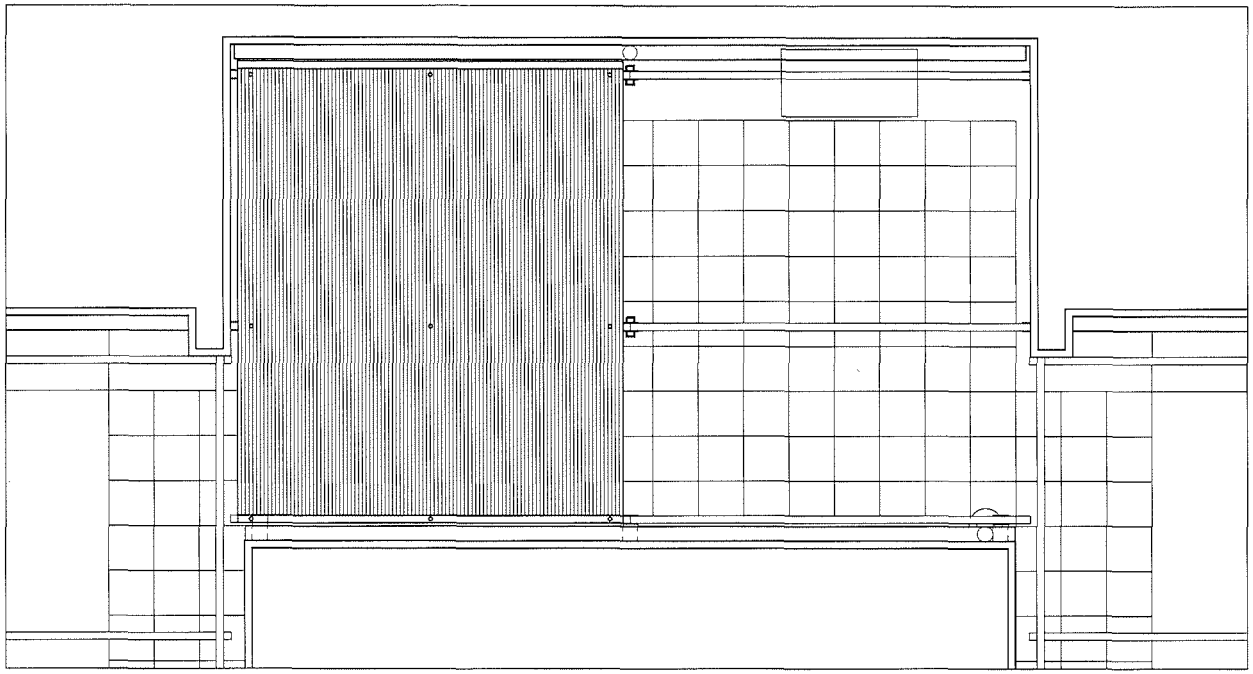




TAGPLAN + PLAN BOLIGTYPE B, Mindste overdækning - 1:50

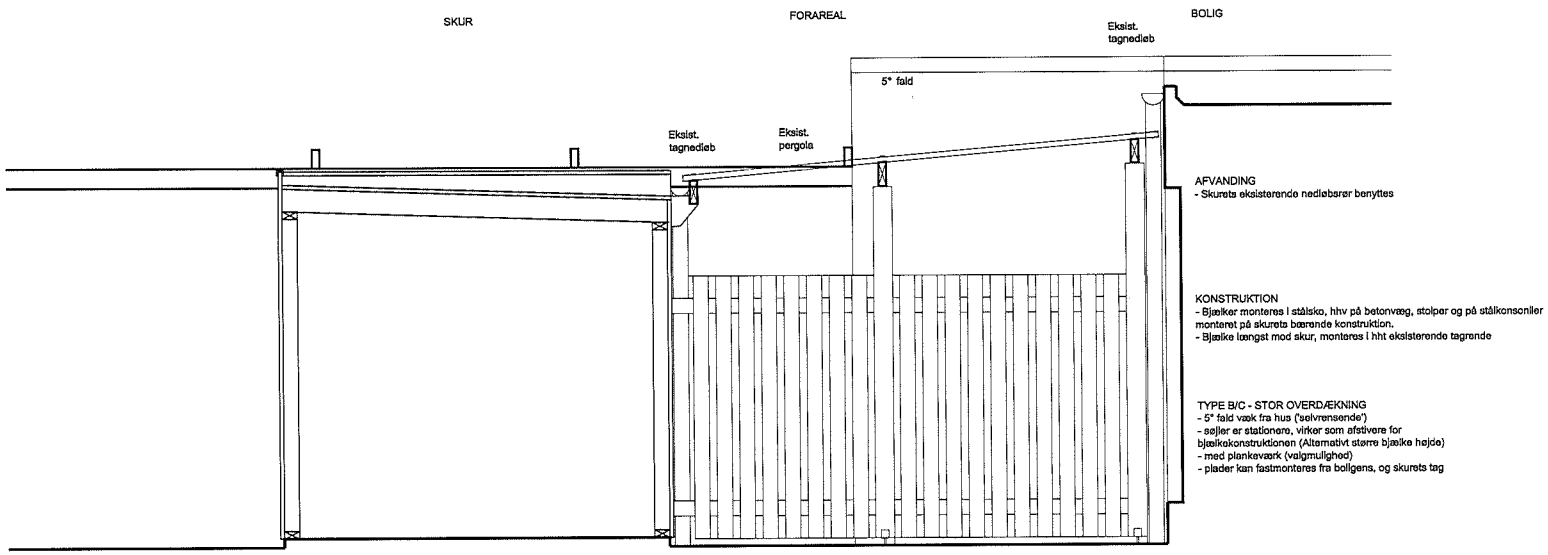
NOVA5 arkitekter as





TAGPLAN + PLAN BOLIGTYPE B, Største overdækning - 1:50

NOVA5 arkitekter as



SNIT BOLIGTYPE B, største overdækning - 1:50

NOVA5 arkitekter as

Referat fra:

Beboermøde på Galgebakken 29. maj 2008 om:

Halvtage, kollektivråderet, husreglement m.m.

Beboermødet var indkaldt af nævnet som et ekstraordinært beboermøde. Emnerne var halvtage, kollektiv råderet, husreglement og fældning af et poppeltræ. Materialet til mødet var husstands-omdelt en uge inden mødet. Dette indeholdt bl.a. reviderede skitseforslag til udhæng og halvtage fra arkitektfirmaet NOVA5 og det gældende husreglement med ændringsforslagene fra nævnet indskrevet. Til mødet blev der udleveret 110 stemme-sedler, hvilket svarer til at ca. 7,9% af samtlige husstande var repræsenteret. Endvidere deltog afdelingsleder Kaj Agnershøj og under pkt. 6 Jørgen Kreiner-Møller fra NOVA5.

1) Dorte Brink blev valgt til **dirigent** og Birthe Y. Nielsen til **med-dirigent**. 2) Sten Hansen (nævnssekretær) blev valgt til **referent**. 3) Jytte Jørgensen, Anita Sørensen og Simon Lak Jensen blev valgt til **stemmetællere. 4) Forretningsorden** – med tilføjelsen vedtaget på beboermødet 15. april om at der kun skal laves beslutningsreferater fra beboermøder – blev godkendt. **Dagsordenen:** Benny Klausen foreslog, at punkt 9 om fældning/bevaring af et poppeltræ blev rykket op som pkt. 7 på dagsordenen. Dette blev godkendt af beboermødet. **5) Referatet fra regnskabsbeboermødet** den 15. april blev godkendt uden bemærkninger.

6) Forslag til udhæng og halvtage:

Arkitekt Jørgen Kreiner-Møller fremlagede de revideret tegninger til udhæng og halvtage. De væsentligste ændringer var, at faldet på halvtagene til rækkehusene var ændret til hen mod skuret og at der var suppleret med en halvtagsmodel, som dækkede hele indgangspartiet ved rækkehusene. Under vejs i fremlæggelsen besvarede Jørgen Kreiner Møller spørgsmål og kommentarer fra beboerne.

Efterfølgende var der en længere diskussion af forslagene til halvtage. Anita Sørensen stillede et beslutningsforslag, der blev bragt til afstemning som det første:

> *" Forslag om halvtag stilles i bero til efter kommunens godkendelse af helhedsplan for Galgebakken. "*

Forslaget blev vedtaget med 66 stemmer for og kun få imod.
Hermed bortfaldt afstemningstemaerne, som var formuleret af nævnet (side 14 i materialet).

7) Beboerønske om fældning af gråpoplen ved Vester 9:

På et lokalt beboermøde den 18. september 2007 kunne beboerne ikke blive enige om, hvorvidt træet skulle bevares eller fælles.

Derfor ønskede nævnet at: *" Beboermødet tager stilling til ønsket om fældning."* Der var flertal på beboermødet for, at træet skulle fældes.

8) Forslag vedr. kollektiv råderet:

Nævnet havde opstillet følgende forslag og afstemningstema:

> *" På baggrund af den kommende helhedsplan og de huslejeforhøjelser, der må forventes som resultat af dennes gennemførelse, vedtager beboermødet, at afdelingen IKKE skal bruge muligheden for kollektive råderetsprojekter, men kun muligheden for individuelle råderetsprojekter." (side 5 i materialet)*

Et enigt beboermøde vedtog forslaget.

9) Revision og godkendelse af de samlede husreglement:

a) Gennemgang af forslag til ændringer, herunder beboerforslag om ændrede regler for indhegning af forhaver.

Dirigenten besluttede, at husreglementet skulle gennemgås afsnit for afsnit med kommentarer, debat og afstemning af de forskellige ændringsforslag undervejs. Dette gjorde Biba Schwoon:

- **Indledningen:** Nævnets forslag til ny indledning blev vedtaget af beboermødet. Dog blev det også vedtaget at lave en tilføjelse om støjende adfærd i sidste afsnit, så det vedtagne afsnit blev følgende:

> *" I tidsrummet 20.00 - 07.00 på hverdage, 20.00 - 10.00 lørdage, søn- og helligdage må du ikke bruge boremaskiner eller andet støjende værktøj eller udvise støjende adfærd. Brug af musikinstrumenter, radio, TV, grammofon m.m. skal ske med hensyntagen til bebyggelsens øvrige beboere. Fester varsles til naboerne et par dage i forvejen."*

- **Indvendige forandringer:** Vedtaget med ændringerne som foreslået af nævnet.

- **Udearealer:** Beboermødet vedtog denne del af husreglementet med ændringerne som foreslået af nævnet, bortset fra, at et ændringsforslag fra Finn Klittum om maksimal højde på 120 cm for hegn på forarealer (nævnet havde foreslået 100 cm.) blev vedtaget med 42 stemmer for og 22 imod.
Det vedtagne afsnit om hegn ved forarealer blev derfor:

" Hvis beboere ønsker hegn på deres forareal, kan dette i :. være 120 cm højt og skal sættes på husets forareal (se ovenfor og under 'Udvendige forandringer '). "

○ **Udvendige forandringer:** Uffe Witt foreslog at stryge formuleringen i nævnets ændringsforslag om, at hegn vinkelret på husene på forarealerne skal være af Galgebakkehegnstypen. Men beboermødet vedtog med 28 stemmer mod 24 at bibeholde kravet om, at de pågældende hegn skal være af Galebakketypen.

Kl. 22.30 fik dirigenten forsamlingens tilslutning til, inden afslutningen af mødet, at behandle forslaget fra til Flemming Kjær og Eva Wilkinson, fordi det havde været udsat 3 gange:

" Vi foreslår at endehuse kan etablere hegn ud til skurgavlen. Opsætning af hegnet skal ske efter overensstemmelse med strædets øvrige beboere. "

Nævnet havde fremsat et ændringsforslag hertil gående ud på, at der kun må indhegnes hen til skuret ved boliger langs kvartersstierne i visse områder:

" Lejemål i kvartererne Sten 2, 4 og 6, Mark 2 og 4 og Skrænt 2, 4 og 6 langs kvartersstierne må hegne med 120 cm høje hegn (eller hæk) fra skurets yderside til afslutning af lejemålets forareal. " ((Adresserne Sten 4 og 6 var ved en fejl faldet ud beslutningsforslaget og max. højden blev hævet til 120 cm. som konsekvens af mødet tidligere beslutning./ref. og dir.))

Flemming Kjær trak sit forslag tilbage til fordel for nævnets ændringsforslag, og dette blev vedtaget af beboermødet.

Herefter afbrød dirigenten mødet, fordi klokken havde passeret 23.00. Færdigbehandlingen af Udvendige forandringer samt gennemgangen af de resterende dele af husreglementet og den afsluttende afstemning om det samlede husreglement blev hermed udskudt til et senere beboermøde.

12. juni 2008.

Dirigent: *Referent:*

Dorte Brink *Sten Hansen*

BEBOERNÆVNET,
Galgebakken

Galgebakken Øster 1-2
TLF. 43 64 15 02

Ref-mappe

Materiale til:

Budgetbeboermøde

Torsdag den 18. september 2008 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 referatet fra beboermødet 29. maj 2008
(- om kollektiv råderet, første del af husreglementet, m.m. Se GB Posten juli 2008, nr. 331)

6) Revision af agendaplanen *(se side 5-8)*

7) Budget 2009 *(selve budgetforslaget er husstandsomdelt i et selvstændigt hæfte)*

a) Gennemgang og diskussion af budget *(se side 9 og fremefter)*
b) Behandling af indkomne forslag til budgettet:
- Forslag fra nævnet om ventilationsprojekt i beboerhusets køkken *(se side 2 ø.)*
- Forslag fra nævnet om landartprojekt *(se side 2 n.)*
- Forslag fra Lars Messell om udskiftning af køle-fryseskabe *(se side 3)*
- Forslag fra Aage Nissen om affaldsbeholdere *(se side 4)*

c) Fordeling af beboeraktivitetsmidler (konto 119)
d) Godkendelse af antennebudget
e) Godkendelse af det samlede budget
f) Forslag til resolutioner vedr. BO-VESTs økonomiadministration og stigningen i forsikringsudgifter *(se side10 og side 11)*

8) Eventuelt

(De indkomne forslag er anbragt under pkt. 7b.)

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 11. september)

Forslag til budget 2009

- stillet af Lars Messel:

Der afsættes yderligere 769.300 kr. på konto x således at der er penge til at udskifte samtlige resterende gamle køle-fryseskabe i 2009.

Økonomien baserer sig på følgende:

Ved udgangen af 2008 forventes det at der er udskiftet i alt ca 327 af de gamle køle-fryseskabe. Oplysninger fra ejendomskontoret viser følgende:

Udskiftet i 2004: 75 skabe
Udskiftet i 2005: 55 skabe
Udskiftet i 2006: 83 skabe
Udskiftet i 2007: 49 skabe
Udskiftet i 2008: 65 skabe (budgetteret antal udskiftninger)

Der er i alt 580 køle-fryseskabe i Galgebakkens lejligheder, hvilket betyder at der pr 1.1.2009 resterer udskiftning af ca. 243 skabe. Der er i Nævnets budgetforslag for 2009 indarbejdet udgifter til udskiftning af yderligere 65 skabe i 2009. Nævnets udskiftningsplan bygger på at skabene bliver skiftet når de går i stykker, dvs. man reparerer ikke gamle skabe. Og man regner i planen med at skulle afsætte midler til at udskifte samtlige resteredne gamle skabe inden 2012, fordi de alle til den tid vil være gået i stykker.

Mit forslag går ud på at udskifte samtlige resterende gamle skabe allerede i 2009, dvs ca. ca. 157 skabe ud over de 65 skabe der i forvejen er budgetteret med at skifte i 2009.

Vores driftleder har oplyst til Nævnet at udgiften til et skab er ca. 4.900 kr. inklusive moms og afgift. Det betyder at mit forslag indebærer en merudgift som angivet i forslaget.

Begrundelse for forslaget:

Det er blevet oplyst af en beboer som deltog i Agendagruppens spørgeskemaundersøgelse af beboernes el-vaner, at han har målt at et gammelt skab bruger 3-4 gange mere el end et nyt. Jeg har ikke belæg for at tro at kontrolmålinger af 2-3 gamle skabe vil vise noget andet. Jeg har dog ikke haft mulighed for at foranstalte sådanne kontrolmålinger. Men hvis disse oplysninger står til troende, så betyder det at familier med gamle skabe betaler ca. 800 kr. mere for el om året sammenlignet med familier med nye skabe.

Jeg synes ikke det er rimeligt at en del af familierne på Galgebakken skal betale denne merudgift. Det drejer sig om ca. 157 familier ud af i alt ca. 580 familier, altså et stort mindretal af Galgebakkens familier.

Mit forslag indebærer at alle familier via huslejen deles om merudgiften til at skifte alle gamle skabe i 2009. Det vil medføre en samlet huslejeforhøjelse i 2009 for den enkelte familie som ligger i omegnen af 1,5 %. Jeg har ikke de præcise tal. Mit forslag indebærer også at ugifterne til udskiftning af gamle skabe falder væk i budget 2010 og 2011, hvilket betyder at huslejen for disse 2 år bliver lavere.

Mit forslag handler også om at gøre noget for miljøet. De gamle skabe er i følge oplysninger indhentet af Agendacenter Albertslund tjenelige til udskiftning snarest på grund af deres høje elforbrug. I kan læse mere om dette i Galgebakkepostens septembernummer.

Men da der jo er tale om en huslejeforhøjelse for 2009, og ingen af os holder af huslejeforhøjelser, forventer jeg ikke at få mit forslag vedtaget, medmindre der møder et tilstrækkeligt antal solidariske beboere op på beboermødet og stemmer for det.

Lars Messell, Vester 2-14

Agendaplan for Galgebakken

2007 - 2010

Årsrevision 2008 - 2009

Hvordan gør vi?

- Bevarer Grønt Diplom. Ansøgningsbetingelserne er ændret, og dem afventer vi.
- Arbejder på at forbedre Galgebakkens deltagerresultat for CO_2-udledning i klimaudfordringen for 2008 ved at nedsætte forbrugstallene for el og varme, bl.a. ved at fokusere på varmeproblemer i de forskellige hustyper
- Udbygger samarbejdet mellem Driften og beboerne om at opnå de konkrete mål
- Holder øje med den hastigere udskiftning af vores køle- og fryseskabe, så de alle bliver af bedst mulige A-mærke, for at formindske både den private el-regning og forureningen
- Holder øje med markedet for mindre strømforbrugende trinetter
- Bruger flere el-sparepærer af dem, der giver bedst mulig lyskvalitet, og ikke indeholder tungmetaller
- Bruger flere el-spareskinner for at formindske standby-forbruget. Agendagruppen har indkøbt en spareskinne til omdeling til alle husstande i 2008
- Retter mere information specielt mod de unge - i samarbejde med aktive unge på Galgebakken
- Indregner flest mulige miljøforbedringer i forberedelsen af kommende helhedsplan for renovering af bebyggelsen
- Arbejder videre med mulighederne for brug af solenergi på Beboerhuset
- Bliver MEGET bedre til at håndtere og sortere vores affald og nedbringe mængden af det

Perioden 2008 - 09

Konkrete mål:

Varme, el og vand:
Sænke forbruget på Galgebakken. Om muligt til et forbrug, der er på linje med - eller lavere end - forbruget i Hyldespjældet, der generelt ligger bedst i VA.
Det er dog ikke uvæsentligt, at forholdene i de to bebyggelser ikke er ens m.h.t. bygninger og individuel måling.

Tallene er gengivet i det grønne regnskab i VA's beretning for 2007.
Klimaudfordringens sluttal var for det samlede forbrug af varme og el.
Her stod Galgebakken for et fald i CO_2-udledningen på 4,4%, mens Hyldespjældets (vinder)tal var på 10,4 %

Varme
Tallene ser således ud:

	Varmeforbrug pr person i 2007
Galgebakken	7,1 MWh
Hyldespjældet	5,0 MWh (et fald på 2,3 % sammenlignet med 2006)
VA som helhed	(en stigning på 6,9 % sammenlignet med 2006)

El
Tallene:

	Elforbrug pr person i 2007
Galgebakken	1247 kWh
Hyldespjældet	1106 kWh
VA som helhed	1488 kWh
Danmark som helhed	1662 kWh

Vand:
Tallene:

	Vandforbrug pr person i 2007
Galgebakken	44 m^3
Hyldespjældet	37 m^3
VA som helhed	45 m^3
Danmark som helhed	50 m^3

Galgebakken har ikke individuelle vandmålere og skal derfor kollektivt spare på vandet. I Hyldespjældet måles vandforbruget hos den enkelte beboer.

Nævnets kommentar til Galgebakkens budget 2009

Budgettet for 2009 viser en stigning i boligudgiften på 4%.

Udgangspunktet for budget 2009 var beslutningen på sidste regnskabsbeboermøde i april i år om en maximal stigning svarende til den aktuelle inflationsrate opgjort i august 2008.
Den aktuelle inflation har været 4%.

Økonomiudvalget har behandlet 3 budgetudkast før det endelige budget nu fremlægges.

Budgettet indeholder nogle ubehagelige overraskelser, som vi desværre må acceptere:
<u>På konto 105</u> er der en stigning på 406.000 kr, idet GB ikke har fået dispensation for indbetaling til VA's dispositionsfond. Dette var vi ellers blevet lovet med klare udmeldinger fra administrationen.
<u>På konto 106</u> er der en stigning på 662.700 kr i ejendomsskatter. Dette skyldes at GB ikke længere nyder godt af et fradrag for forbedringer i ejendomsværdien på 10 mio kr.
<u>På konto 109</u> er der en stigning på 504.000 kr på renovation. Dette skyldes at der blev underbudgetteret i 2008 p.g.a. at Alb. Kommune havde glemt at afregne forbrændingsudgift i 2007!
<u>På konto 110</u> er der en stigning på 443.000 kr på forsikringer. Dette skyldes at GB er med i en forsikringsaftale for alle boligafdelinger i Bo-Vest og på grund af mange hærværksskader i andre boligafdelinger er forsikringspolicen steget markant.

Stigningen på ovenstående 4 konti tegner sig alene for 4 huslejeprocent!

På konto 114 er der en reduktion på 132.000 kr, som bl.a. skyldes at medarbejderstaben er reduceret med en mand.

Nævnet fremlægger 2 forslag til budgetbeboermødet:
Det ene på 100.000 til løsning af ventilationsproblemer i beboerhusets køkken – dette finansieres ved at reducere henlæggelser på konto 120.
Det andet er på 50.000 kr til kunstprojekt på *'De hvide træers plads'* – dette finansieres ved at Strædepengene udgår af budgettet for år 2009.

For at løse finansieringsproblemet på langtidsplanen arbejder BO-VEST på opstilling af Helhedsplan for GB med ansøgning til Landsbyggefonden om støttede midler. Landsbyggefonden har afsat midler til GB i 2011 - dette betyder dog <u>ikke</u> at vi allerede har fået bevilget støtte.

Nævnet har godtaget økonomiudvalgets indstilling og fremlægger det udsendte budget for 2009 til vedtagelse på budgetbeboermødet d. 18.9.2009.

Nævnet på Galgebakken

Resolution til BO-VEST fra beboermødet på Galgebakken d. 18.9.2008

UACCEPTABEL STIGNING I FORSIKRINGSUDGIFTER

Det er uacceptabelt, at hærværk og ildspåsættelser i enkelte andre boligafdelinger, hæver huslejen på Galgebakken med over en procent - udover hvad den i forvejen skulle stige med.
Hærværk og kriminalitet i særlig belastede afdelinger er et samfundsproblem, som ikke skal væltes over som huslejestigninger til andre beboere i den almennyttige sektor. Det skal i stedet dækkes af sociale puljer, puljer til ghettobekæmpelse m.m., således at hele samfundet er med til at dække den udgift.

Som følge heraf anbefaler beboermødet på Galgebakken, at den fælles forsikringsaftale i BO-VEST's boligafdelinger hurtigst muligt opsiges. Beboermødet opfordrer samtidig alle beboere på Galgebakken til at møde op på VA's generalforsamling for at stemme dette synspunkt igennem.

Ref mappe

BUDGET 01.01.2009 - 31.12.2009

Boligorganisation: 50 **Vridsløselille Andelsboligforening**

Afdeling 59 **Galgebakken**

Boligorganisationsnr.	50	**Afdeling**		**Tilsynsførende**
LBFnr.:	165	**LBFnr.:**	900	**kommunenr.: 165**

	Antal rum	Bruttoetage-areal i alt (m^2)	Antal lejemål	á lejemåls-enhed	Antal leje-målsenheder
Lejligheder (inkl. lette kollektivboliger, ungdoms- og ældreboliger)	1	3.564	117	1	117
	2	7.254	124		124
	3	3.552	43		43
	4	13.586	151		151
	5	32.573	252		252
	6	-	-		0
	7	-	-		0
Enkeltværelser		-	-	1	0
Erhvervslejemål		326	2	1 pr. påbeg. 60 m^2	6
Institutioner		-	-	1 pr. påbeg. 60 m^2	0
Egen anvendelse D-huse		94	-	1/5	0,0
I alt		60.949	689		693,0

Dato for lejeforhøjelse:	01.01.2009
Ny leje pr. m² pr. år gennemsnitlig:	889,62
Forhøjelse pr. m² i kr., gennemsnitlig:	34,24
Forhøjelse pr. m² i %	4,00
Forhøjelse i alt på årsbasis i kr.	2.072.340

Vridsløselille Andelsboligforening
BUDGET FOR TIDEN 01.01.2009 - 31.12.2009

Galgebakken

Konto				Budget 2009	Budget 2008 (1.000 kr.)	Resultat-opgørelse 2007 (1.000 kr.)
	ORDINÆRE UDGIFTER					
	HENLÆGGELSER					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (konto 401) pr. m²	kr	167	10.170.000	9.834	9.200
121	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning) 1. Fælleskonto (konto 402) pr. m²	kr	13	800.000	800	800
123	Tab ved fraflytninger (konto 405) pr. m²	kr	5	300.000	500	700
124.8	**Henlæggelser i alt**			**11.270.000**	**11.134**	**10.700**
124.9	**SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER**			**46.281.900**	**43.840**	**43.006**
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER					
125	Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			262.900	263	263
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			205.400	442	442
127	Ydelse vedr. realkreditlån til bygningsskader			8.135.600	7.892	7.858
129	Tab ved lejeledighed m.v.:					
	1. Tab ved lejeledighed m.v.		0		25	0
	2. Dækket af henlæggelser (konto 405)		0	0	-25	0
130	Tab ved fraflytninger:					
	1. Tab ved fraflytninger		300.000		350	186
	2. Dækket af henlæggelser (konto 405)		-300.000	0	-350	-186
131	Andre renter			0	0	1
133	Afvikling af underskud			0	177	0
134	Korrektion vedr. tidligere år			0	0	160
137	**EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT**			**8.603.900**	**8.774**	**8.724**
139	**UDGIFTER I ALT**			**54.885.800**	**52.614**	**51.729**
140	Årets overskud			0	0	666
150	**UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT**			**54.885.800**	**52.614**	**52.395**

Vridsløselille Andelsboligforening

Galgebakken

LEJEFORHØJELSE:

	Forhøj-else i procent	Nugældende gennemsnit-lig leje pr. m²	Forhøjelse gennemsnit-lig leje pr. m²	Ny gennemsnit-lig leje pr. m²	Samlet årlig lejeforhøjelse
Boliger:	4,00	855,38	34,24	889,62	2.072.340

Eksempler på årlig leje beregnet på forskellige lejemålstyper i afdeling 59

	Nuvæ. Leje/mdr.	Stign./mdr.	Ny leje/mdr.
A1 - 1 rums á 25 m²	2.192	88	2.280
A2 - 2 rums á 35 m²	3.016	121	3.137
A3 - 3 rums á 93 m²	6.313	253	6.566
A4 - 4 rums á 104 m²	7.127	285	7.412
A5 - 5 rums á 128 m²	8.801	352	9.153
B5 - 5 rums á 130 m²	8.905	356	9.261
C2 - 2 rums á 59 m²	4.480	179	4.659
C3 - 3 rums á 78 m²	5.352	214	5.566
C4 - 4 rums á 87 m²	6.243	250	6.493
D-hus - 1 rums á 31 m²	2.427	97	2.524

BEREGNING AF ENHEDER:				
	Lejemål	**m²**	**Lejemål a´**	**Antal enheder**
Boliger:	687	60.529,00	1 pr. lejemål	687
Erhvervslejemål	2	326,00	1 pr. påbeg. 60 m²	6
Institutionslejemål	0	0,00	1 pr. påbeg. 60 m²	0
Carporte/garager	0		1/5	0
I alt	**689**	**60.855,00**		**693**

Budget for perioden 01.01.2009 - 31.12.2009
Afdeling 59 - Galgebakken

GENERELT

Budgettet udviser en samlet lejestigning i året på kr. 2.072.400, svarende til 4,00%.

De væsentligste afvigelser i forhold til budgettet for 2008 fremgår af nedenstående oversigt;

Færre udgifter / flere indtægter
- Besparelse på el og varme til fællesarealer på kr. 52.600 (konto 111.1)
- Besparelse på renholdelse på kr. 132.200 (konto 114)
- Besparelse på diverse udgifter på kr. 700 (konto 119)
- Besparelse på henlæggelse til fraflytning på kr. 200.000 (konto 123)
- Besparelse på ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder på kr. 100 (konto 125)
- Besparelse på afskrivning vedr. lån til forbedringsarbejder på kr. 236.600 (konto 126)
- Flere indtægter vedrørende lejen på kr. 2.078.100 (konto 201)
- Flere indtægter vedrørende renten på kr. 142.600 (konto 202)
- Flere indtægter vedrørende drift af fællesvaskeri på kr. 26.000 (konto 203.2)

Flere udgifter / færre indtægter:
- Merudgift på nettokapitaludgifter på kr. 406.100 (konto 101)
- Merudgift på ejendomsskatter på kr. 662.700 (konto 106)
- Merudgift på vandafgifter på kr. 127.800 (konto 107)
- Merudgift på renovation på kr. 503.800 (konto 109)
- Merudgift på forsikringer på kr. 442.800 (konto 110)
- Merudgift på administrationsbidrag på kr. 63.100 (konto 112.1)
- Merudgift på dispositionsfondsbidrag på kr. 4.900 (konto 112.2)
- Merudgift på almindelig vedligeholdelse på kr. 160.000 (konto 115)
- Merudgift på planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser på kr. 1.538.000 (konto 116)
- Merudgift på drift af fællesvaskeri på kr. 30.600 (konto 118.1)
- Merudgift på fællesfaciliteters drift på kr. 80.000 (konto 118.2)
- Merudgift på drift af møde- og selskabslokaler på kr. 9.800 (konto 118.3)
- Merudgift på henlæggelse på planlagt og periodisk vedligeholdelse på kr. 335.800 (konto 120)
- Merudgift på ydelser vedr. lån til bygningsskader på kr. 243.300 (konto 127)
- Flere indtægter vedrørende drift af fællesfaciliteter på kr. 24.900 (konto 203.3)

Vridsløselille Andelsboligforening

AFDELING 59, Galgebakken

SPECIFIKATION		Budget 2009	Budget 2008	Regnskab 2007
Særlige aktiviteter				
Drift af møde- og selskabslokaler				
118305	Rengøring beboerlokaler, løn	170.000	170.000	203.033
118310	Rengøring af møde og selskabslokaler	12.000	12.000	14.324
118315	Husleje	90.000	83.000	96.264
118320	Vandforbrug i møde- og selskabslokaler	9.500	8.700	9.788
118330	Elforbrug i møde- og selskabslokaler	0	0	0
118340	Varmeforbrug i møde- og selskabslokaler	70.000	70.000	20.600
118350	Andet	10.000	10.000	5.320
118360	Inventar og service	45.000	43.000	48.060
118365	Alarm, vagt, udkald mv.	0	0	0
118366	Kontorartikler, telefon, licens m.v.	25.000	25.000	7.644
118390	Hærværk - møde- og selskabslokaler	0	0	0
	Udgifter møde- og selskabslokaler i alt	431.500	421.700	405.033
203400	Indtægt beboerhus udlejning	50.000	0	0
	Drift af møde- og sels.lokaler i alt	**381.500**	**421.700**	**405.033**
Beboeraktiviteter				
119430	Strædepenge	60.000	60.000	29.684
119470	Omkostninger ved beboeraktiviteter	0	15.000	0
119480	Udlån og værksted	50.000	50.000	53.320
	Udgifter ved beboeraktiviteter i alt	110.000	125.000	83.004
203320	Salg af udlån	10.000	10.000	14.492
203330	Lejeindtægt udlån	45.000	45.000	41.234
	Drift af beboeraktiviteter i alt	**55.000**	**70.000**	**27.278**
Drift af Café				
119600	Café driftsomkostninger	190.000	185.000	216.454
119601	Café driftsomkostninger	12.000	10.000	10.000
	Udgift Cafédrift i alt	202.000	195.000	226.454
203340	Indtægter Café i alt	200.000	175.000	213.975
	Drift af Café i alt	**2.000**	**20.000**	**12.479**

Vridsløselille Andelsboligforening

AFDELING 59, Galgebakken

SPECIFIKATION		Budget 2009	Budget 2008	Regnskab 2007
Særlige aktiviteter				
Diverse aktiviteter				
119600	Café driftsomkostninger	190.000	185.000	216.454
119601	Café driftsomkostninger	12.000	10.000	10.000
119660	Diverse aktiviteter	0	0	10.176
Udgifter i alt		**202.000**	**195.000**	**236.630**
Diverse udgifter i alt		**1.340.390**	**1.342.500**	**1.305.291**

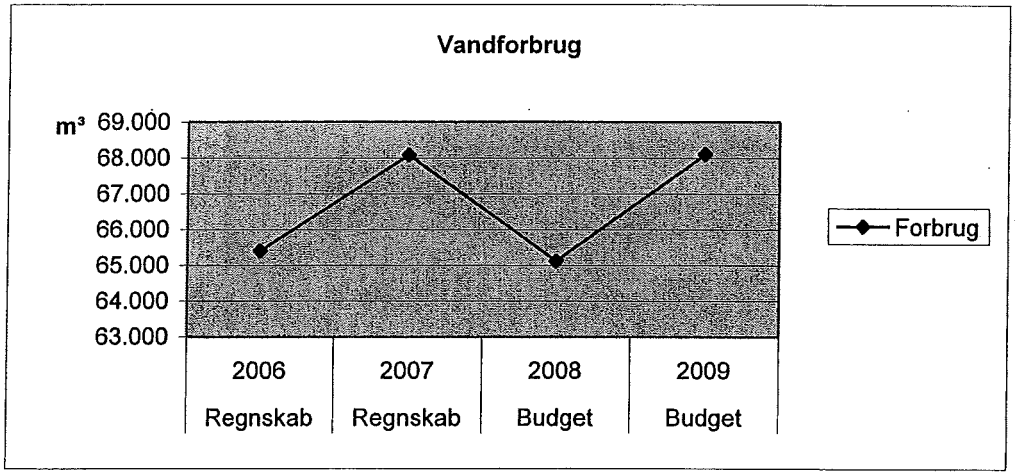
107 Vandafgift

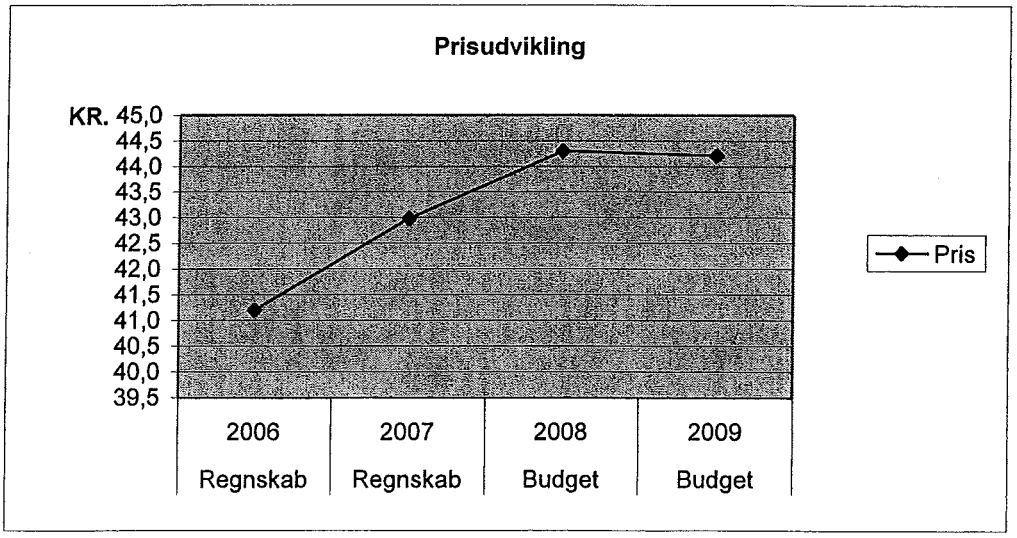
Forventet årsforbrug 2009 i m³	68.100		
Vandafgift incl. moms			3.010.538
Målerafgift			5.000

Forbruget er taget fra regnskabstallet fra 2007

I alt overført til budget (afrundet)	**2.887.800**	**3.015.600**

Set i forhold til tidligere år:	Regnskab 2006	Regnskab 2007	Budget 2008	Budget 2009
Forbrug i m³	65.400	68.079	65.119	68.100
Pris	41,2	43,0	44,3	44,2
Udgift i alt	2.694.480	2.926.035	2.884.772	3.010.538





			Budget 2008	Budget 2009
112	**Administrationsbidrag**			
	Administrationsbidrag 2009 pr. enhed:	3.043		
	Lejemålsenheder:	693		
	Administrationsbidrag til boligorganisationen		2.045.736	2.108.799
	I alt overført til budget (afrundet)		**2.045.736**	**2.108.800**
112.2	**Dispositionsfondsbidrag**			
	Dispositionsfond Pris:	211		
	Enheder:	693	141.400	146.223

Det samlede administrationsbidrag udgør en andel til BO-VEST på kr. 2.902 og en andel til Vridsløselille Andelsboligforening på kr. 141. Administrationsbidraget til BO-VEST fastlægges på BO-VESTs repræsentantsskabsmøde i juni måned, mens bidraget til VA fastsættes på VA´s generalforsamlingen.

	I alt overført til budget (afrundet)	**141.400**	**146.300**

Renholdelse

114.1	**Løn driftspersonale**		
	Løn driftspersonale	3.724.153	3.623.218
	Øvrige personaleomkostninger	612.016	597.194
	Diverse	155.000	140.000
	Løn driftspersonale i alt	**4.491.169**	**4.360.412**

Besparelsen skyldtes en ejendomsfunktionær mindre i forhold til budget 2008

114.2	**Anden renholdelse m.v.**		
	Anden renholdelse	10.000	15.000
	Skadedyrsbekæmpelse	35.000	35.000
	Udgifter til snerydning, inkl. materialer	65.000	70.000
	Anden renholdelse i alt	**110.000**	**120.000**
114.5	**Andre ansatte**		
	Diverse løn	-76.500	-56.500
	Andre ansatte i alt	**-76.500**	**-56.500**

Refusion vedr. inspektørfunktion aftrappes over 5 år.

114.9	**Ejendomskontor**		
	Rengøring	65.000	40.000
	Diverse udgifter	481.000	471.500
	Tilkaldeabonnement - alarmfirma	25.000	28.000
	Ejendomskontor i alt	**571.000**	**539.500**
	I alt overført til budget (afrundet)	**5.095.669**	**4.963.500**

			Budget 2008	Budget 2009
118	**Særlige aktiviteter**	Regnskab 2007		
118.1	Drift af fællesvaskeri	545.623	608.457	639.000
118.2	Andel fællesfaciliteters drift	315.100	250.000	330.000
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler	405.033	421.700	431.500
	I alt overført til budget (afrundet)	**1.265.756**	**1.280.157**	**1.400.500**
119	**Diverse udgifter**			
119	BL-kontingent og advokat		65.440	66.847
119.1	Sekretær og aktivitetsansatte		743.000	743.890
119.2	Kontorholdsudgifter		30.000	25.000
119.3	Afdelingsbestyrelse udgifter		30.000	30.000
119.4	Beboeraktiviteter		292.000	287.000
119.5	Udvalg og klubber		22.500	22.500
119.6	Diverse aktiviteter		195.000	202.000
	I alt overført til budget (afrundet)		**1.377.940**	**1.377.300**
120	**Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse**			
	Afd.59´s samlede areal	60.949 m²		
	Henlagt pr. m²	166,86 kr.	9.834.200	10.170.000
	Henlæggelser ifølge langtidsplan			
	I alt overført til budget (afrundet)		**9.834.200**	**10.170.000**
121	**Istandsættelse ved fraflytning A-ordning**			
	Henlæggelse istandsættelse fraflytning A-ordning		800.000	800.000
	Henlagt pr. m²	13,13 kr.		
	I alt overført til budget (afrundet)		**800.000**	**800.000**

		Budget 2008	Budget 2009
129	**Tab ved lejeledighed m.v.**		
	Tab ved lejeledighed, tomgang	25.000	0
	Overført fra henlæggelser	-25.000	0
	Konto 129 eksisterer ikke mere og derfor er der ikke budgetteret noget		
	I alt overført til budget (afrundet)	**0**	**100**
130	**Tab ved fraflytninger**		
	Tab ved fraflytninger	350.000	300.000
	Overført fra henlæggelser	-350.000	-300.000
	I alt overført til budget (afrundet)	**0**	**0**
133	**Afvikling af underskud**		
	Afvikling af underskud fra tidligere år	177.000	0
	Underskuddet er afviklet i regnskabsåret 2007		
	I alt overført til budget (afrundet)	**177.000**	**0**

CARE TAKER

Likviditetsbudget

59 Galgebakken

Budget-/regnskabsperiode: 1. jan - 31. dec
Beregningsdato: 01-08-2008
Bruttoetageareal: 0 m²

Konto	Beskrivelse	Gæld. budget 2008	Budget i 1000 kr. 2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
116.2	Primære bygningsdele		711	711	15.594	15.594	15.594	15.594	15.594	3.750	3.750	3.750	3.774	828	828	828	828	49.721	147.449
116.3	Kompletterende bygningsdele		603	693	603	603	603	603	10.533	603	603	603	841	9.680	9.505	9.505	9.680	5.452	60.713
116.4	Overflader, belægning, beklædning		1.584	2.036	29.972	31.460	31.460	29.393	1.821	1.626	2.071	1.584	2.036	1.903	2.399	1.902	5.821	5.829	152.897
116.5	VVS-anlæg		2.481	4.002	5.186	3.491	3.491	8.748	8.817	6.203	7.839	1.238	1.238	1.240	1.238	6.788	1.297	1.297	64.594
116.6	El, mekaniske anlæg		86	86	86	86	86	86	1.429	86	86	86	86	86	86	86	86	86	2.719
116.7	Køleskabe, komfurer, inventar		1.098	1.098	1.098	1.098	1.098	16.460	16.285	16.285	16.285	1.098	1.098	1.098	1.273	1.098	1.098	1.098	78.666
116.8	Have- og friarealer		2.916	2.953	5.991	5.271	3.167	1.531	2.695	1.972	2.116	1.297	1.297	2.818	1.999	1.297	1.531	1.645	40.496
116	Planlagt forbrug i alt	7.695	9.479	11.579	**58.530**	**57.603**	**55.499**	**72.415**	**57.174**	**30.525**	**32.750**	9.656	10.370	17.653	17.328	21.504	20.341	**65.128**	547.534
120	Henlæggelser	9.834	10.170	12.175	12.230	12.530	13.525	13.825	14.685	14.685	14.865	15.125	15.335	15.525	15.865	16.100	16.500	16.800	229.940
	Anden finansiering				45.700	38.800	40.800	60.700	45.700	12.000	25.200							35.250	304.150
	Af- / tilgang	2.139	691	596	-600	-6.273	-1.174	2.110	3.211	-3.840	7.315	5.469	4.965	-2.128	-1.463	-5.404	-3.841	-13.078	-13.444
401	Primo saldo	15.492	17.631	18.322	**18.918**	**18.318**	**12.045**	**10.871**	**12.981**	**16.192**	**12.352**	19.667	25.136	30.101	27.973	26.510	21.106	**17.265**	
	Diverse korrektioner																		
401	Ultimo saldo	17.631	18.322	18.918	18.318	12.045	10.871	12.981	16.192	12.352	19.667	25.136	30.101	27.973	26.510	21.106	17.265	4.187	
Nøgletal																			
Forbrug i kr./m²																			
Henlæggelser i kr./m²																			

Rel. OH

BEBOERNÆVNET,
Galgebakken

Galgebakken Øster 1-2
TLF. 43 64 15 02

Budgetbeboermøde

Torsdag den 18. september 2008 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 referatet fra beboermødet 29. maj 2008
(- om kollektiv råderet, første del af husreglementet, m.m. Se GB Posten juli 2008, nr. 331)

6) Revision af agendaplanen *(se side 5-8)*

7) Budget 2009 *(selve budgetforslaget er husstandsomdelt i et selvstændigt hæfte)*

a) Gennemgang og diskussion af budget *(se side 9 og fremefter)*
b) Behandling af indkomne forslag til budgettet:
- Forslag fra nævnet om ventilationsprojekt i beboerhusets køkken *(se side 2 ø.)*
- Forslag fra nævnet om landartprojekt *(se side 2 n.)*
- Forslag fra Lars Messell om udskiftning af køle-fryseskabe *(se side 3)*
- Forslag fra Aage Nissen om affaldsbeholdere *(se side 4)*

c) Fordeling af beboeraktivitetsmidler (konto 119)
d) Godkendelse af antennebudget
e) Godkendelse af det samlede budget
f) Forslag til resolutioner vedr. BO-VESTs økonomiadministration og stigningen i forsikringsudgifter *(se side10 og side 11)*

8) Eventuelt

(De indkomne forslag er anbragt under pkt. 7b.)

OH

Forslag til budget 2009

- stillet af Nævnet/afdelingsbestyrelsen:

1. Ventilationsprojekt i Beboerhusets køkken - kr. 100.000

- Hvis forslaget vedtages finansieres det over henlæggelserne til kt. 120.

Der afsættes 100.000 kr i budget 2009 til løsning af ventilations- og udsugningsproblemer i beboerhusets køkken samt forberedelse af forbedring af ventilation i beboerhuset som helhed. Formålet er at få løst ventilations- og udsugningsproblemerne i beboerhusets køkken for et så lille beløb som muligt inden for denne beløbsramme.

Begrundelse:
I forbindelse med en renovering af køkkenet i Beboerhuset for et par år siden blev ventilationen i køkken og opvaskerum ikke færdigbearbejdet.
Indhentning af et orienterende tilbud for ventilation i hele beboerhuset (p.g.a. det åbne køkken) var på så stort et beløb, at Nævn og Drift har besluttet - i samarbejde med Beboerhusets FU - at undersøge forholdene nærmere. Dels om køkkenindretningen set i forhold til ventilation og udsugning er hensigtsmæssig, dels hvordan ventilations- og udsugningsproblemet kan løses for et rimeligt beløb. Rådgivning indhentes bl.a. hos en uvildig energikonsulent.

.....

OH

2. Landart-projekt af Mikael Hansen på "De hvide træers plads"

Landart-kunstner Mikael Hansen, Albertslund, som i sin tid stod for "de hvide træer" har i samarbejde med Udstillingsgruppen, Grønt udvalg og Nævnet/afdelingsbestyrelsen på Galgebakken forberedt et nyt projekt til pladsen, bestående af et antal hvide Portland-cement-søjler bevokset med grøn efeu og med indlagt pladsbelysning.

To orienterende tilbud har placeret omkostningsniveauet på ca. kr. 350.000 for hele arbejdet på pladsen, incl. honorar til kunstneren.

Finansieringen er foreløbig aftalt som følger:
Galgebakkens egenbetaling = kr. 60.000
Diverse fondsmidler = ca. kr. 300.000

Projektet realiseres kun, hvis disse fondsmidler bliver bevilget.

Galgebakkens egenbetaling, kr. 60.000 foreslås finansieret af årets strædepenge (2009).
Normalt strædepengebeløb på budgettet er kr. 60.000. I 2010 forudsættes strædepengene igen at optræde i budgettet.

På Galgebakkens budget har der i flere år stået kr. 10.000 om året til køb af kunst til placering udendørs. Det har imidlertid været vanskeligt at disponere et så lille beløb til kunstindkøb. Beløbet er derfor ikke blevet anvendt.

Beløbet for 2008 er nu brugt til forberedelse af ovenstående projekt.

OH

Forslag til budget 2009

- stillet af Lars Messel:

Der afsættes yderligere 769.300 kr. på konto x således at der er penge til at udskifte samtlige resterende gamle køle-fryseskabe i 2009.

Økonomien baserer sig på følgende:

Ved udgangen af 2008 forventes det at der er udskiftet i alt ca 327 af de gamle køle-fryseskabe. Oplysninger fra ejendomskontoret viser følgende:

Udskiftet i 2004: 75 skabe
Udskiftet i 2005: 55 skabe
Udskiftet i 2006: 83 skabe
Udskiftet i 2007: 49 skabe
Udskiftet i 2008: 65 skabe (budgetteret antal udskiftninger)

Der er i alt 580 køle-fryseskabe i Galgebakkens lejligheder, hvilket betyder at der pr 1.1.2009 resterer udskiftning af ca. 243 skabe. Der er i Nævnets budgetforslag for 2009 indarbejdet udgifter til udskiftning af yderligere 65 skabe i 2009. Nævnets udskiftningsplan bygger på at skabene bliver skiftet når de går i stykker, dvs. man reparerer ikke gamle skabe. Og man regner i planen med at skulle afsætte midler til at udskifte samtlige resteredne gamle skabe inden 2012, fordi de alle til den tid vil være gået i stykker.

Mit forslag går ud på at udskifte samtlige resterende gamle skabe allerede i 2009, dvs ca. ca. 157 skabe ud over de 65 skabe der i forvejen er budgetteret med at skifte i 2009.

Vores driftleder har oplyst til Nævnet at udgiften til et skab er ca. 4.900 kr. inklusive moms og afgift. Det betyder at mit forslag indebærer en merudgift som angivet i forslaget.

Begrundelse for forslaget:

Det er blevet oplyst af en beboer som deltog i Agendagruppens spørgeskemaundersøgelse af beboernes el-vaner, at han har målt at et gammelt skab bruger 3-4 gange mere el end et nyt. Jeg har ikke belæg for at tro at kontrolmålinger af 2-3 gamle skabe vil vise noget andet. Jeg har dog ikke haft mulighed for at foranstalte sådanne kontrolmålinger. Men hvis disse oplysninger står til troende, så betyder det at familier med gamle skabe betaler ca. 800 kr. mere for el om året sammenlignet med familier med nye skabe.

Jeg synes ikke det er rimeligt at en del af familierne på Galgebakken skal betale denne merudgift. Det drejer sig om ca. 157 familier ud af i alt ca. 580 familier, altså et stort mindretal af Galgebakkens familier.

Mit forslag indebærer at alle familier via huslejen deles om merudgiften til at skifte alle gamle skabe i 2009. Det vil medføre en samlet huslejeforhøjelse i 2009 for den enkelte familie som ligger i omegnen af 1,5 %. Jeg har ikke de præcise tal. Mit forslag indebærer også at ugifterne til udskiftning af gamle skabe falder væk i budget 2010 og 2011, hvilket betyder at huslejen for disse 2 år bliver lavere.

Mit forslag handler også om at gøre noget for miljøet. De gamle skabe er i følge oplysninger indhentet af Agendacenter Albertslund tjenelige til udskiftning snarest på grund af deres høje elforbrug. I kan læse mere om dette i Galgebakkepostens septembernummer.

Men da der jo er tale om en huslejeforhøjelse for 2009, og ingen af os holder af huslejeforhøjelser, forventer jeg ikke at få mit forslag vedtaget, medmindre der møder et tilstrækkeligt antal solidariske beboere op på beboermødet og stemmer for det.

Lars Messell, Vester 2-14

OH

Forslag til budgetbeboermødet d. 18. september 2008

Det foreslås, at der sættes beholdere op til brugte batterier på affaldsøerne, idet antallet af brugte batterier på genbrugspladsen er minimalt, og ikke svarer til det antal batterier, som man må formode bliver brugt i bebyggelsen.

Ligeledes foreslås det, at der opsættes beholdere til opsamling af metalaffald (jern- og metaldåser)

Aage Nissen

Galgebakken Vester 2-19a

OH

Resolution til BO-VEST fra beboermødet på Galgebakken d. 18.9.2008

BO-VEST DUMPER I ØKONOMI

Galgebakkens beboermøde konstaterer med beklagelse og undren, at BO-VEST ikke leverer en acceptabel kvalitet i forbindelse med regnskab og budgetlægning. Det er utilfredsstillende, at Galgebakkens (frivillige og ulønnede) økonomiudvalg kan konstatere mange fejl og mangler i de budgetoplysninger, vi som beboere betaler BO-VEST's administration for at holde styr på.

Den manglende økonomistyring i BO-VEST betyder, at Galgebakken i 2009 får en huslejestigning på 4 procent i en situation, hvor vi netop har skåret i bemandingen for at holde huslejen i ro. Men det manglende overblik i BO-VEST betyder, at der er kommet en række uforudsete udgifter, herunder:

- BO-VEST har for 2008 underbudgetteret ejendomsskatten, fordi økonomiafdelingen ikke har analyseret opgørelser fra kommunen. Konsekvens: Underskud på 300.000 i 2008.

- Renovationen har været underbudgetteret i 2008, hvor BO-VEST ikke opdagede, at kommunen havde glemt at afregne forbrændingsudgift i 2007. Konsekvens: Underskud på 500.000 i 2008.

- Der er opstået usikkerhed om, hvorvidt Galgebakken har opnået en permanent fritagelse for indbetaling til VA's dispositionsfond. Det er en bizar situation i betragtning af, at VA's bestyrelse i starten af 2008 blev informeret af administrationen om, at dispensationen var bevilliget. Så enten har administrationen groft forsømt deres arbejde (og ikke fået afsendt det aftalte brev til Landsbyggefonden) - eller også er der opnået dispensation, uden nogen i administrationen er klar over det. Konsekvens: Underskud på 400.000 i 2008.

Galgebakken kan ikke leve med, at inkompetence i BO-VEST skader vores målrettede forsøg på at begrænse huslejestigningen. Galgebakken anser økonomistyringen som den absolutte kernefunktion i BO-VEST.
Beboermødet på Galgebakken opfordrer BO-VEST til at prioritere ressourcerne således, at økonomistyringen fremover kommer til at fungere helt anderledes kvalificeret.

014

Resolution til BO-VEST fra beboermødet på Galgebakken d. 18.9.2008

UACCEPTABEL STIGNING I FORSIKRINGSUDGIFTER

Det er uacceptabelt, at hærværk og ildspåsættelser i enkelte andre boligafdelinger, hæver huslejen på Galgebakken med over en procent - udover hvad den i forvejen skulle stige med.
Hærværk og kriminalitet i særlig belastede afdelinger er et samfundsproblem, som ikke skal væltes over som huslejestigninger til andre beboere i den almennyttige sektor. Det skal i stedet dækkes af sociale puljer, puljer til ghettobekæmpelse m.m., således at hele samfundet er med til at dække den udgift.

Som følge heraf anbefaler beboermødet på Galgebakken, at den fælles forsikringsaftale i BO-VEST's boligafdelinger hurtigst muligt opsiges. Beboermødet opfordrer samtidig alle beboere på Galgebakken til at møde op på VA's generalforsamling for at stemme dette synspunkt igennem.

OH

Forslag til budget 2009
- stillet af Lars Messel: 996.000

Der afsættes yderligere ~~769.300~~ kr. på konto x således at der er penge til at udskifte samtlige resterende gamle køle-fryseskabe i 2009.

Økonomien baserer sig på følgende:

Ved udgangen af 2008 forventes det at der er udskiftet i alt ca 327 af de gamle køle-fryseskabe. Oplysninger fra ejendomskontoret viser følgende:

Udskiftet i 2004: 75 skabe
Udskiftet i 2005: 55 skabe
Udskiftet i 2006: 83 skabe
Udskiftet i 2007: 49 skabe
Udskiftet i 2008: 65 skabe (budgetteret antal udskiftninger)

Der er i alt 580 køle-fryseskabe i Galgebakkens lejligheder, hvilket betyder at der pr 1.1.2009 resterer udskiftning af ca. 243 skabe. Der er i Nævnets budgetforslag for 2009 indarbejdet udgifter til udskiftning af yderligere 65 skabe i 2009. Nævnets udskiftningsplan bygger på at skabene bliver skiftet når de går i stykker, dvs. man reparerer ikke gamle skabe. Og man regner i planen med at skulle afsætte midler til at udskifte samtlige resteredne gamle skabe inden 2012, fordi de alle til den tid vil være gået i stykker.

Mit forslag går ud på at udskifte samtlige resterende gamle skabe allerede i 2009, dvs ca. ca. 157 skabe ud over de 65 skabe der i forvejen er budgetteret med at skifte i 2009.

Vores driftleder har oplyst til Nævnet at udgiften til et skab er ca. 4.900 kr. inklusive moms og afgift. Det betyder at mit forslag indebærer en merudgift som angivet i forslaget.

Begrundelse for forslaget:
Det er blevet oplyst af en beboer som deltog i Agendagruppens spørgeskemaundersøgelse af beboernes el-vaner, at han har målt at et gammelt skab bruger 3-4 gange mere el end et nyt. Jeg har ikke belæg for at tro at kontrolmålinger af 2-3 gamle skabe vil vise noget andet. Jeg har dog ikke haft mulighed for at foranstalte sådanne kontrolmålinger. Men hvis disse oplysninger står til troende, så betyder det at familier med gamle skabe betaler ca. 800 kr. mere for el om året sammenlignet med familier med nye skabe.

Jeg synes ikke det er rimeligt at en del af familierne på Galgebakken skal betale denne merudgift. Det drejer sig om ca. 157 familier ud af i alt ca. 580 familier, altså et stort mindretal af Galgebakkens familier.

Mit forslag indebærer at alle familier via huslejen deles om merudgiften til at skifte alle gamle skabe i 2009. Det vil medføre en samlet huslejeforhøjelse i 2009 for den enkelte familie som ligger i omegnen af 1,5 %. Jeg har ikke de præcise tal. Mit forslag indebærer også at ugifterne til udskiftning af gamle skabe falder væk i budget 2010 og 2011, hvilket betyder at huslejen for disse 2 år bliver lavere.

Mit forslag handler også om at gøre noget for miljøet. De gamle skabe er i følge oplysninger indhentet af Agendacenter Albertslund tjenelige til udskiftning snarest på grund af deres høje elforbrug. I kan læse mere om dette i Galgebakkepostens septembernummer.

Men da der jo er tale om en huslejeforhøjelse for 2009, og ingen af os holder af huslejeforhøjelser, forventer jeg ikke at få mit forslag vedtaget, medmindre der møder et tilstrækkeligt antal solidariske beboere op på beboermødet og stemmer for det.

Lars Messell, Vester 2-14

Ændringsforslag til forsl. 2:

Galgebakkens egenkøbing finansieres ved en forhøjelse på ~~[illegible]~~ 60.000 kr. på budget 2009

Lars Messell

Øges forslag gives til Agendagruppen, som må finde en løsning på håndtering af batterier og metal på Affalds Øerne.

Forslag 2:

Endelig forslag

Galgebakkens egenbetaling finansieres ~~[illegible]~~ ved en forhøjelse på 60.000 kr. på budget 2008.

Lars Messell

Til BBM 18/9.08

Referat fra:

Budgetbeboermøde 18. september 2008

Mødet var indkaldt som et ordinært budget-beboermøde. En uge inden mødet blev forslaget til budget for 2009 og andet materiale til beboermødet husstandsomdelt. Til mødet blev uddelt 48 stemmesedler, svarende til at ca. 3,4% af samtlige husstande var repræsenteret. Endvidere deltog afdelingsleder Kaj Agnershøj i mødet.

Indledende punkter: **1)** Anita Sørensen blev valgt til **dirigent** og Jytte Jørgensen til **meddirigent. 2)** Sten Hansen (nævnssekretær) blev valgt **til referent. 3)** Birthe Y. Nielsen og Steen Søndergaard blev valgt til **stemme-optællere. 4) a: Den vanlige forretningsorden** blev godkendt. (Dog med bemærkning om, at 'Beboernævn' burde rettes til 'Afdelingsbestyrelse' som følge af vedtægts-ændringerne besluttet på VAs Generalforsamling.) **b: Den fremlagte dagsorden** blev godkendt uden ændringer. **5) Referat** fra beboermødet 29. maj 2008 blev godkendt uden bemærkninger.

Revision af agendaplanen (Pkt. 6 - s. 5 til 8 i materialet)
Agendaplanen blev fremlagt af Biba Schwoon med supplement af andre medlemmer af agendagruppen. Efter en diskussion af forskellige miljø-relaterede emner, bl.a. Galgebakkens affaldsordninger, blev agendaplanen enstemmigt vedtaget.

Budget 2009 (Pkt. 7)
Gennemgang og diskussion af budgettet (pkt. 7a)
Budgetforslaget blev fremlagt af Jens Ellesøe Olsen (og i digital form med Simon Lak Jensen ved keyboardet). Budgetforslaget var udarbejdet i samarbejde med økonomiudvalget. Budgettet var afstemt så huslejestigningen svarede til den aktuelle inflationsrate, som er på 4%. Det blev bl.a. diskuteret, hvorvidt det også fremover og på længere sigt bliver muligt og ønskeligt at anvende inflationsraten som maksimum for huslejestigningerne.

Behandling af indkomne forslag til budgettet (Pkt. 7b - s.2-4 i materialet)
Nævnet fremsatte to forslag ved siden af selve budgetforslaget. Dette forstået på den måde, at forslagene var koblet sammen med forslag om hhv. tilsvarende finansiering og besparelse andet steds på budgettet, således at budgettets huslejestigning på 4% ikke blev forøget:

- **Forslag fra nævnet om ventilationsprojekt i beboerhuset:**
" Der afsættes 100.000 kr i budget 2009 til løsning af ventilations- og udsugningsproblemer i beboerhusets køkken samt forberedelse af forbedring af ventilation i beboerhuset som helhed. " . Og:

BM'ev materiale-mappe

" Hvis forslaget vedtages finansieres det over henlæggelserne til kt. 120. "
Forslaget blev vedtaget.

• **Forslag fra nævnet om landartprojekt** (side 2 i materialet)
Biba Schwoon fortalte om projektet, der skal bestå af et antal hvide Portland-cement-søjler bevokset med efeu og med indlagt lys på pladsen omkring søjlerne. Biba fremviste en række skitsebilleder, som var lavet af landart-kunstneren Mikael Hansen, som i sin tid opstillede 'de hvide træer', og kunstværket skal opføres på den plads, hvor de hvide træer stod. Den sam-lede pris for projektet skønnes til ca. 350.000 kr., men nævnets forslag inde-bærer kun en egenfinansiering på 60.000 kr. Resten af udgifterne skal dæk-kes af fondsmidler. Galgebakkens egenbetaling foreslås finansieret af det beløb (60.000 kr.), som ellers er afsat til strædepenge i budgettet for år 2009.

For at undgå risikoen for at strædepengene forsvinder i år 2009, stillede Lars Messell et ændringsforslag til finansieringen af egenbetalingen: *" Galgebakkens egenbetaling finansieres ved en forhøjelse på 60.000 kr. på budget 2009. "*, men dette blev ikke vedtaget af beboermødet.
Herefter blev nævnets forslag vedtaget med 21 stemmer for og 13 stemmer i mod.

• **Forslag fra Lars Messell om udskiftning af alle gamle køle-fryseskabe** (side 3 i materialet): *" Der afsættes yderligere 996.000 kr. på konto x* ((dvs. 996.000 kr. ekstra på budgettet /ref.)) *således at der er penge til at udskifte samtlige resterende gamle køle-fryseskabe i 2009. "* Efter diskussion kom forslaget til afstemning. Forslaget blev ikke vedtaget.

• **Forslag fra Aage Nissen om affaldsbeholdere:** *" Det foreslås, at der sæt-tes beholdere op til brugte batterier på affalds-øerne, idet antallet af brugte batterier på genbrugspladsen er minimalt, og ikke svarer til det antal batteri-er, som man må formode bliver brugt i bebyggelsen. Ligeledes foreslås det, at der opsættes beholdere til opsamling af metalaffald (jern- og metaldåser) "*

Afdelingsleder Kaj Agnershøj havde undersøgt prisen for indsamlings-kassetter til batterier. Ved 16 stk. (= antallet af affaldsøer*) vil prisen ligge på 18.750 kr. Under diskussionen af forslaget nævnte Aage og m.fl., at der for-mentlig kunne findes andre og billigere løsninger, f.eks. benyttes der billige plastspande til indsamling af batterier på svenske genbrugspladser.

På baggrund af diskussionen stillede Jens Ellesøe Olsen følgende ændrings-forslag til Aages forslag: *" Aages forslag gives til agendagruppen, som må finde en løsning på håndtering af batterier og metal på affaldsøerne "*. Dette forslag blev enstemmigt vedtaget.

*((* Rettelse: Der er kun 10 affalds-øer på Galgebakken. /SH – Ref.))*

Godkendelse af antennebudgettet (Pkt. 7d - side 6 på budget-hæftet)
Forslaget til antennebudget indeholdt et årligt antennebidrag på 1.838 kr. pr. lejemål. Forslaget til antennebudget blev vedtaget.

Godkendelse af samlede budget (Pkt. 7e)
Det samlede budget med en huslejestigning på 4% (men med de vedtagne ændringer ovf. indføjet) blev vedtaget.

Forslag til resolutioner vedr. BO-VESTs økonomiadministration og stigningen i forsikringsudgifter (pkt. 7f - side 10 og 11 i materialet)
Erik Holstein fra økonomiudvalget fremlagde resolutionsforslaget vedr. BO-VESTs økonomiadministration, som havde overskriften: " *BO-VEST dumper i økonomi* " Efter diskussion blev resolutionen enstemmigt vedtaget af beboermødet (medtaget som bilag 1 til referatet).

Det andet resolutionsforslag med overskriften: " *Uacceptabel stigning i forsikringsudgifter* ", blev ligeledes fremlagt af Erik Holstein fra økonomiudvalget. Denne resolution blev også vedtaget af beboermødet (medtaget som bilag 2 i referatet).

Eventuelt (Pkt. 8)
- Simon Lak Jensen gjorde opmærksom på, at alle beboere, som har den store tv-pakke hos ComX, nu også kan modtage kanalerne som digitalt tv.
- Helge Jakobsen og beboermødet i øvrigt sagde tak til økonomiudvalget for dets store arbejde.
- Vibeke Ledertoug spurgte om BO-VEST har en rådgiverforsikring, som dækker ansvar i forbindelse med helhedsplaner. Biba Schwoon fra nævnet (og medlem af VAs bestyrelse) svarede, at der er tegnet forsikringer i forbindelse med rådgiveransvar ved byggeopgaver, men hun opfattede Vibekes spørgsmål også som et spørgsmål om, hvorvidt der er tegnet en særligt ansvarsforsikring for BO-VESTs direktør.

29. september 2008

Dirigent: Anita Sørensen. Referent: Sten Hansen

Bilag:
Resolutioner til BO-VEST vedtaget på beboermødet.

Resolution (I) til BO-VEST vedtaget på Galgebakkens beboermøde 18. september 2008:

BO-VEST DUMPER I ØKONOMI

Galgebakkens beboermøde konstaterer med beklagelse og undren, at BO-VEST ikke leverer en acceptabel kvalitet i forbindelse med regnskab og budgetlægning. Det er utilfredsstillende, at Galgebakkens (frivillige og ulønnede) økonomiudvalg kan konstatere mange fejl og mangler i de budgetoplysninger, vi som beboere betaler BO-VEST's administration for at holde styr på.

Den manglende økonomistyring i BO-VEST betyder, at Galgebakken i 2009 får en huslejestigning på 4 procent i en situation, hvor vi netop har skåret i bemandingen for at holde huslejen i ro. Men det manglende overblik i BO-VEST betyder, at der er kommet en række uforudsete udgifter, herunder:

- BO-VEST har for 2008 underbudgetteret ejendomsskatten, fordi økonomiafdelingen ikke har analyseret opgørelser fra kommunen. Konsekvens: Underskud på 300.000 i 2008.

- Renovationen har været underbudgetteret i 2008, hvor BO-VEST ikke opdagede, at kommunen havde glemt at afregne forbrændingsudgift i 2007. Konsekvens: Underskud på 500.000 i 2008.

- Der er opstået usikkerhed om, hvorvidt Galgebakken har opnået en permanent fritagelse for indbetaling til VA's dispositionsfond. Det er en bizar situation i betragtning af, at VA's bestyrelse i starten af 2008 blev informeret af administrationen om, at dispensationen var bevilliget. Så enten har administrationen groft forsømt deres arbejde (og ikke fået afsendt det aftalte brev til Landsbyggefonden) - eller også er der opnået dispensation, uden nogen i administrationen er klar over det. Konsekvens: Underskud på 400.000 i 2008.

Galgebakken kan ikke leve med, at inkompetence i BO-VEST skader vores målrettede forsøg på at begrænse huslejestigningen. Galgebakken anser økonomistyringen som den absolutte kernefunktion i BO-VEST.

Beboermødet på Galgebakken opfordrer BO-VEST til at prioritere ressourcerne således, at økonomistyringen fremover kommer til at fungere helt anderledes kvalificeret.

Dirigent: Anita Sørensen *Referent: Sten Hansen*

Resolution (II) til BO-VEST vedtaget på Galgebakkens beboermøde 18. september 2008:

UACCEPTABEL STIGNING I FORSIKRINGSUDGIFTER

Det er uacceptabelt, at hærværk og ildspåsættelser i enkelte andre boligafdelinger, hæver huslejen på Galgebakken med over en procent - udover hvad den i forvejen skulle stige med.

Hærværk og kriminalitet i særlig belastede afdelinger er et samfundsproblem, som ikke skal væltes over som huslejestigninger til andre beboere i den almennyttige sektor. Det skal i stedet dækkes af sociale puljer, puljer til ghettobekæmpelse m.m., således at hele samfundet er med til at dække den udgift.

Som følge heraf anbefaler beboermødet på Galgebakken, at den fælles forsikrings-aftale i BO-VEST's boligafdelinger hurtigst muligt opsiges. Beboermødet opfordrer samtidig alle beboere på Galgebakken til at møde op på VA's generalforsamling for at stemme dette synspunkt igennem.

Dirigent: Anita Sørensen *Referent: Sten Hansen*

Clairvoyant Rådgivning **Healing & Kanalisering**

Psykoterapeutiske Forløb **Afdødekontakt**

Kurser og Foredrag **Gratis On Line Rådgivning**

V. *Medie og Clairvoyant med 14 års erfaring*

Helle Metea Nemborg

Galgebakken Vester 3-3a

Mobil: 28560066

Læs mere på www.nemborg.dk

Afdelings-bestyrelsen, **Galgebakken**
GALGEBAKKEN ØSTER 1-2 TLF. 43 64 15 02

Materiale til:

Ekstraordinært beboermøde om:

- revision af husreglementet
(i fortsættelse af beboermødet 29. maj)
- råderetskatalog

Mandag den 10. november 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 referatet fra budget-beboermødet 18. sept. 08 *(se GB Posten nr. 333, okt. 08)*

6) Revision og godkendelse af det samlede husreglement *(side 3 og frem)*
a) Gennemgang og behandling af den resterende del af husreglement
(jf. uddrag af referatet fra beboermødet 29. maj på side 2 i materialet)
- herunder ændringsforslag:
I. vedr. hegnshøjder i forhaver *(side 10)*
II. vedr. haver på fællesarealer *(side 11)*
b) Godkendelse af det samlede husreglement

7) Forslag til råderetskatalog *(side 12-16)*
(og jf. ændret lovgivning juni 2005)*

8) Eventuelt

---

* Til yderlige materiale vedr. råderetskatalog kan henvises til BL's pjece om råderetten, som blev husstandsomdelt i okt. 2006. Pjecen kan ses og hentes på www.bl.dk .

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 3. november)

Til beboermødet 10. november 2008:

Revision og godkendelse af det samlede husreglement

Nævnets forslag til revision af husreglementet:

Baggrunden for forslagene til ændringerne i husreglementet:

Forslag til revision er fremkommet for størstedelen efter erfaringerne i Driften med mangler i gældende husreglement.

Brandregler: det er aftalt, at Galgebakken i 2008 holder et møde med beredskabsmyndigheden om nærmere udformning af brandregler for Galgebakken. Der laves desuden en brandplan for bebyggelsen, der viser, hvor brandvæsenet skal kunne komme ind ved evt. brand.

I 2009 - 10 står hegn, skure og pergolaer på langtidsbudgettet for renovering og evt. fornyelse.
Det er desuden planen at få så stor en del af træværket med i den helhedsplan, som planlægges for Galgebakken med støtte fra Landsbyggefonden.
I 2008 foretages derfor en vurdering af tilstanden af hegn, skure og pergolaer i forhold til renoveringsbehov.

Begrebet **"halvprivat"** har været diskuteret i forbindelse med vedtagelse af første udgave af husreglement og efterfølgende revisioner. Ud over kravet om offentlig adgang for postvæsen o.lign. kan arealet anvendes frit af beboeren. Samtidig er det en del af Galgebakkens strædestruktur, at beboerne aftaler udvendige forandringer, der har betydning for naboer eller for hele strædet med disse parter. Og at strædet passes i fællesskab af strædebeboerne.
Begrebet anvendes i byplanlægningen som modsætning til de "helprivate" arealer.
I bogen "Livet mellem husene" af Jan Gehl (1987), s. 175, i afsnittet "At kunne opholde sig ved husene - eller bare kunne komme og gå" redegøres for forskellige bygningstyper og deres forarealer. Galgebakken er brugt som eksempel og illustration med flere fotografier.
S. 184: "I boligbebyggelsen Galgebakken (opf. 1972 - 74) ved København er etableret både et halvprivat uderum og et privat uderum ved hver bolig. Bilerne parkeres i kanten af bebyggelsen, og al trafik indenfor området foregår til fods."

På de følgende sider bringes det gældende husreglement.

De senest vedtagne ændringer og de endnu ikke behandlede ændringsforslag er indføjet på følgende måder:

- Det 'oprindelige' husreglements tekst er (som her) skrevet med Times Nev Roman skrift.
- *De tilføjelser, som blev besluttet på beboermøderne 4. december 2007 og 29. maj 2008 er (som her) skrevet med Arial kursiv-skrift,* og den tekst, som blev strøget er (som her) ~~skrevet med overstreget skrift~~.
- Ændringsforslag til husreglementet fra nævnet, som *ikke* nåede at blive gennemgået på beboermødet 29. maj er (som her) skrevet med understreget Courier skrift.

Endvidere er to nye ændringsforslag, som ikke var med på beboermødet 29. maj, tilføjet efter husreglement teksten. **((og med en henvisning indføjet i husreglement teksten))** .

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 *(hækken kan være fjernet)*
- for C-rækkehusene arealet ud for eternitten i baghaven, indhegnet med plankeværk.

Private haver kan frit anvendes. (Se dog under "Udvendige forandringer)

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 kvarterne 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.
Efter ansøgning kan beboere i gårdhuse, hvis A2-afdeling ligger uden hegn mod kvartersstier, opføre plankeværk af Galgebakke-hegnstype i 180 cm højde i gavlflugt. Tegning og anvisning fås på ejendomskontoret. Beboeren betaler selv materialer og udførelse. Driften skal syne det færdige arbejde. Arbejdet kan bestilles udført af Galgebakken mod betaling af udgiften til materialer og arbejdskraft.

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

```
(( Her placeres tegning af 'Oprindelig placering'. Se s.3 i det
eksisterende husreglement. Kan ses på www.gbakken.dk under Nævnet
og kan fås på nævnskontoret.))
```

Fælleshaverne kan indrettes til privathaver efter aftale med naboerne. Hvis der sættes hegn op, se da "Udvendige forandringer " pkt. 2 og 4.
Såfremt fælleshaverne 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.
Beboeren i C2-boligen har krav på flytning af hegnet efter den her trykte anvisning og efter aftale med Driften. Tidspunktet på året aftales mellem beboerne i C2'eren og C4'eren.
Ved fraflytning udføres denne ændring af Driften i alle tilfælde.

```
(( Her placeres tegninger af ' Evt. eksisterende placering' og
' Tilladt placering ' Jf. ovf.))
```

Fællesarealer kan underopdeles i 3 grupper: - **Strædearealer** – **kvartersarealer** - **Galgebakkearealer**

Strædearealer er forarealer i boligstrædet.
- For rækkehusene går forarealet fra husets facade til den yderste side af skuret.
- For gårdhusene går forarealet fra boligens facade til husets endegavl.

For begge hustyper gælder, at forarealet befinder sig inden for husets gavlflugter.
Som udgangspunkt er der ikke plankeværker, stakitter eller hække i forarealet.
Hvis beboere ønsker hegn på deres forareal, kan dette max. være 120 cm højt og skal sættes på husets forareal (se ovenfor og under 'Udvendige forandringer'). **((Se nyt ændringsforslag nr.I))**

Disse hegn kan vælges frit. Beboere, der ønsker et hegn, der minder om Galgebakke-hegnet, kan vælge et hegn fra Træinformation (tidl. Træbranchens Oplysningsråd). Anvisning fås på ejendomskontoret. Placering (i flg. Husreglement): - for rækkehusene gåt forarealet fra husets facade til den yderste side af skuret – for gårdhusene går forarealet fra boligens facade til husets endegavl.

I øvrigt skal der - af hensyn til arbejdsforholdene i strædet, bl.a. til snerydning - i en bredde af mindst 20 cm på hver side af strædefliserne (120 cm), dvs. i alt 160 cm, være fuldstændig fri passage uden faste genstande samt stammer på træer og buske over fliseniveau.

5. Gældende love og krav fra myndighederne mht. udvendige forandringer og evt. ~~tilbygninger~~ *forbedringer, der findes i Galgebakkens råderetskatalog* skal overholdes. Ved forandringer *og forbedringer*, der kræver byggetilladelse, indhenter beboeren selv denne gennem Driften.

==========

Ca. her sluttede gennemgangen af husreglementet på beboermødet den 29. maj. /ref.

==========

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. ((Dette punkt ændres - foreløbigt – til:))~~
~~På beboermøde 10.10.06 vedtog man at bestille udarbejdet tegninger til udhæng og halvtag på alle hustyper (med undtagelse af D-husene). Tegninger m.m. forelægges på beboermøde den 4.12.07 og beboermøde den 29.05.08. Derefter udarbejdes projekttegninger og anvisninger til "gør-det-selv"-arbejde, dog med anvendelse af professionel arbejdskraft til boring i betonmurene. Og godkendelsesprocedure sættes i gang.~~

8. Forslag om halvtag stilles i bero til efter kommunens godkendelse af helhedsplan for Galgebakken.
((Jf. referat af beboermøde 29.05.08,pkt. 6 vedr. udhæng og halvtage))

Ovenstående vedtagelse betyder, at der for øjeblikket ikke findes godkendte tegninger og anvisning til udførelse af overdækninger. Sagen vil blive genoptaget i forbindelse med planlægning og vedtagelse af helhedsplan for Galgebakken.

Den enkelte beboer kan gennemføre en individuel råderetssag med godkendelse af forelagt tegningsmateriale til overdækning efter almindelige regler.

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 og pkt. 6)

Beboeren skal i den forbindelse være opmærksom på flg. begrænsninger:
- *der vil blive taget forbehold for godkendelsen indtil planlægning og vedtagelse af udførelse af helhedsplan*
- *ved evt. udførte sammenhængende overdækninger for 2 lejemål i indgangspartiet ved rækkehusene kan godkendelsen ikke gælde for evt. nyindflytter, der måtte ønske overdækningen nedtaget over lejemålets hoveddør.*

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.

11. Private kompostbeholdere kan opstilles på fællesarealer i nærheden af boligen, når man er opmærksom på følgende:
A: 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 - må ikke være til ulempe, hvor fællesarealerne anvendes til leg, boldspil, fællesspisning o.lign.
B. Kompostbeholderne skal passes og bruges efter formålet, og ejeren skal holde ryddeligt omkring beholderen.

((Se nyt ændringsforslag nr.II))

5. Det kan aftales med administrationen (VA/BO-VEST), at fraflytteren selv istandsætter boligen.

6. Ved fraflytning må udearealerne ikke ryddes for græs, planter og fliser eller have karakter af vildnis. Havens og boligens udeområder skal være umiddelbart anvendelige. Hvis dette ikke er tilfældet, må fraflytter betale for retablering. 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 nævnt ovenfor, ikke er opfyldt.

7. Ved opsigelsen påtegnes flytterapporten alle de udførte godkendte forandringer og evt. forbedringer, der ikke skal føres tilbage.

SLUT på husreglement teksten.

Nyt ændringsforslag II :

Ændringsforslag fra Catja Dragsholm, Vester 8 –9 a

((Om baggrunden for forslaget se indlæg fra forslagsstiller i GB Posten nr. 332, side 30))

Ændringsforslag til husreglementet: Kan indføres i husreglementet under udvendige forandringer, side 5, efter pkt. 11, som pkt. 12. Og kan endvidere indføres i Landskabsplanen på side 6, under "Grønne områder langs vold":

((Desuden påvirkes formuleringen om fællesarealer i husreglementet side 6 ø./ red.))

12. Private blomsterbede/beplantninger i fællesarealerne (gælder både strædearealer samt galgebakkearealer) i nærheden af boligen, kan anlægges – og bevares, så længe følgende kriterier er opfyldt:

Stk. 1. Opstilling

- Blomsterbedene/beplantningerne må ikke være til urimelig gene for andre beboere, adgangsveje eller for Driftens vedligeholdelse af fællesområdet generelt.

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

- Blomsterbedene/beplantningerne må ikke være indhegnet af hæk, rækværk eller andet som indikerer at fællesarealet bliver inddraget til privat have.

- Anlæggelse af blomsterbedene/beplantningerne skal ske i forståelse med naboerne.

Stk. 2. Vedligeholdelse

- Blomsterbedene/beplantningerne skal holdes pænt – og jævnligt holdes fri for ukrudt, således vildnis undgås.

Beboeren skal selv sørge for vedligeholdelsen af bedet, samt at, holde græsset (i fællesarealer, hvor græs støder op til bedet) at holde græsset i en passende længde. Såfremt det er til gene for Driften (gårdmændene) at vedligeholde fællesarealerne.

Stk. 3 Ved fraflytning

- Det skal ved fraflytning, aftales med naboerne eller andre i strædet, hvem der fremover skal sørge for vedligeholdelsen af blomsterbedet/beplantningen.

Såfremt dette ikke kan aftales, er beboeren ansvarlig for at tilbageføre fællesarealet til dets oprindelige form.

Der findes to former for råderet:
a) Råderet inde i boligen
b) Råderet uden for boligen

Råderet inde i boligen:

Forbedringer:

Lov om leje af almene boliger § 39, stk. 1, lyder:
Lejeren har ret til at udføre forbedringer af boligen og ved fraflytning at få økonomisk godtgørelse for de afholdte dokumenterede udgifter. Retten omfatter ikke hårde hvidevarer (se installationsretten).

Forbedringer er arbejder, der øger det lejedes værdi, og giver altid ret til godtgørelse.

Forandringer:

Lov om leje af almene boliger, § 40, stk. 1, lyder:
Udlejeren kan tillade, at lejeren udfører andre arbejder end de af § 39 omfattede arbejder.

Den enkelte beboer kan ansøge om at udføre forandringer i boligen.
Aftale om forandringer skal indgås med boligorganisationen, der kan uddelegere kompetencen til en afdeling og afdelingsmødet.

Skillevægge
Beboeren har ret til at flytte og fjerne ikke-bærende, lette skillevægge og at opsætte nye lette skillevægge.
Lette skillevægge i Galgebakkens boliger er (gips)vægge, der er placeret oven på gulve.

Råderet uden for boligen:

Bestemmelserne om råderet uden for boligen er fastlagt i bekendtgørelsen om drift af almene boliger, § 83:
Afdelingsmødet kan ved almindelig stemmeflerhed beslutte, at der kan gennemføres andre arbejder end de arbejder, der er nævnt i § 82, stk. 1(redaktionens bemærkning.: forbedringer m.m. som omtalt ovenfor). Arbejderne skal vedrøre den del af det lejede, som ligger uden for selve boligen.

***Stk. 2**: De arbejder, der er omhandlet i **stk. 1**, kan være forbedringsarbejder og arbejder, som ikke er forbedringer. Afdelingsmødet kan, for så vidt angår arbejder, der ikke er forbedringsarbejder, beslutte, om lejeren skal foretage retablering ved fraflytning. Hvis lejeren skal foretage retablering, skal lejeren betale et depositum til sikkerhed for betaling af retableringsudgifterne.*

***Stk. 3** Afdelingsmødets beslutninger skal godkendes af boligorganisationens bestyrelse. ...*

***Stk. 4** Boligorganisationen skal for hver afdeling udarbejde en fortegnelse over de arbejder, der kan udføres ifølge afdelingsmødets beslutninger efter **stk. 1**. Boligorganisationen foranlediger, at lejerne får udleveret denne fortegnelse. Nye lejere skal have fortegnelsen udleveret i forbindelse med lejeaftalens indgåelse.*

Alle tilladte råderetsarbejder uden for boligen skal nedfældes i afdelingens råderetskatalog. Kataloget skal forelægges beboerne på et afdelingsmøde og godkendes med almindeligt stemmeflertal og efterfølgende godkendes af organisationsbestyrelsen for at være gyldigt.

De større *fælles* ting uden for alle boligerne kan ikke ændres under råderet, eks.vis ejendommens tag, legepladser m.m.
Det er afdelingen (afdelingsmødet), der har kompetence til at træffe beslutninger om forhold, der berører alle beboere.

Finansiering af arbejdet:

- **Beboeren betaler for forbedringen/forandringen efter råderetten.**
- **Der er ingen tilskud fra boligafdelingens økonomi. Galgebakken har på beboermøde den 29.05.08 besluttet ikke at anvende kollektiv råderet p.g.a. afdelingens økonomiske situation.**
- Hvis beboeren låner pengene i pengeinstitut el. lign., opnår han/hun ret til at trække en del af renteudgifterne fra på selvangivelsen.

Forandringer, der ikke er beskrevet i råderetskataloget *kan* kræves retableret.

Dette forekommer dog sjældent efter indførelse af den frie råderet, men kan kræves, hvis forandringen medfører øgede vedligeholdelsesudgifter for afdelingen. Der kan desuden kræves depositum.
En tilladelse til en forandring kan ledsages af en tilføjelse for lejemålet om, at en ny beboer ikke vil få det udførte vedligeholdt af afdelingen.

Opbevaring: afdelingen modtager professionelt nedtagne *døre, karme, skab fra køkken efter installation af opvaskemaskine,* og disse registreres i boligmappen for den enkelte bolig.
Beboeren kan *ikke* forvente at få "sine egne" dele tilbage igen ved ønsket returnering.

Ekstra materialer til lager ved større arbejder

Der kræves ekstra fliser/klinker o.lign. til lager i forbindelse med større arbejder.

Installationsretten

giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. Installationen er beboerens personlige ejendom, som kan medtages.
Boligorganisationen *kan* kræve retablering og depositum.
Ejendomskontoret skal orienteres om arbejdet før udførelse.

Liste over begrænsninger i den frie råderet på Galgebakken:

(Tidligere positivliste for afdelingen er ikke længere gældende.)

Inden for boligen:

Skillevægge: ved flytning af ikke-bærende skillevægge (se afsnit om skillevægge) skal der i de resulterende rum være tilstrækkeligt dagslys og tilstrækkelig opvarmning. Det vil sige, at der ikke må etableres opholdsrum uden dagslys, og at skillevæg ikke må afskære forbindelse til tilstrækkelig radiatorkapacitet i forhold til rumstørrelse.

Ved flytning af vægge skal eksisterende installationer (el-kontakter) behandles håndværksmæssigt korrekt.
Vægge må *ikke* beklædes med træ p.g.a. risiko for udvikling af skimmelsvamp.

Ved evt. nedtagning af garderobeplade i entré gøres opmærksom på, at hattehylden derved mister tilstrækkelig understøtning, at den kommer til at hænge ved belastning og derved beskadiger hoveddør, som derefter ikke vil kunne åbnes.

Det samme er tilfældet ved evt. nedskæring af gavlstøtteplade under køkkenets overdel (over køkkenvask), der på samme måde mister tilstrækkelig understøtning til større belastning. Ved nedtagning af overdel i køkkenet i B-huse skal kontakt i betonvæg "lukkes" forskriftsmæssigt.
I A-huse sidder kontakten under skranken.

Badekar: opsættes ikke længere af afdelingen, hvis de først er fjernet.
Armaturer i køkken og bad: Afdelingen yder standardvedligeholdelse svarende til armaturer fra **Børma.**
Beboeren må selv betale for reparation af de funktioner, der ligger ud over standard.
Ved evt. installation af **termostatarmatur** er der anmeldelsespligt til Driften/ejendomskontoret.
Galgebakkens vandforsyning er en-strenget, hvilket giver risiko for returløb af det varme vand, og kan have betydning for naboboligernes varmtvandsforsyning.

Galgebakkens Beboernævn

Fra: Galgebakkens Beboernævn [galgebakken@mail.dk]
Sendt: 10. november 2008 17:34
Til: Biba Schwoon (E-mail); Birthe Y. Nielsen (E-mail); Dorte Brink (E-mail)
Emne: Vedr. beboermødet i aften

Hej Biba, Birthe og Dorte:

Vedr. det tekniske til beboermødet i aften:

Kopimaskinen er igen, igen gået i stykker her i eftermiddag, så jeg kan ikke lave plastik overheads til i aften.
Men jeg har lagt beboermøde-materialet inkl. ændringsforslag over på den bærbare computer, så vi må klare tingene kun på den højteknologiske måde.
Hvis det muligt, vil det være rart, hvis der kan findes en til mødet, som vil påtage sig at styre den bærbare computer inkl. evt. indskrivning af forslag. Jeg har snakket med Simon, og han kommer - måske....

VH Sten

PS: Stemmesedlerne er pga. kopimaskinen lavet med håndstempel.

Galgebakkens Beboernævn

Fra: Galgebakkens Beboernævn [galgebakken@mail.dk]
Sendt: 10. november 2008 17:50
Til: Kaj Agnershøj (E-mail); Ken Møller (E-mail)
Emne: Stemmesedlerne til i aften

Hej Kaj og Ken:

Vedr. udlevering af stemmesedler til beboermødet i aften:

Da kopimaskinen ikke virker, har jeg i stedet lavet de 250 stk. stemmesedler vhja. et håndstempel.
Jeg har stemme-sedlerne med, når jeg kommer i aften ved 19.15 i aften.

MVH Sten

Galgebakkens Beboernævn

Fra: Galgebakkens Beboernævn [galgebakken@mail.dk]
Sendt: 10. november 2008 17:22
Til: Toshiba Servicekald (E-mail)
Cc: Ken Petersen (E-mail); Kaj Agnershøj (E-mail)
Emne: Fejlmelding igen fra Galgebakken

Til Toshiba
att. Annette:

Vedr. vores Toshiba-kopimaskine, maskinnummer: CKL 42 99 97

Vores kopi-maskine igen, igen papirstop.
Vi fik rettet fejlen torsdag fmd. af jeres serviceteknikker, men nu, mandag eftermiddag er det samme galt igen, igen.

Ring venligst for et nærmere tidspunkt for endnu et servicebesøg enten til undertegnede (30 61 01 76 / 43 64 15 02) eller til Ken Petersen (60 35 26 88)

MVH Sten Hansen, nævnssekretær
Nævnskontoret
Galgebakken, Øster 1-2

Referat fra beboermøde på Galgebakken 10. november 2008 om:

Revision af husreglementet og vedtagelse af råderetskatalog

Mødet var indkaldt for at færdigbehandle ændringerne af husreglementet, som ikke blev afsluttet på beboermødet den 29. maj 2008, og for at vedtage et råderetskatalog for Galgebakken. En uge inden mødet blev materialet til beboermødet husstandsomdelt. Der blev udleveret 52 stemmesedler til mødet, hvilket svarer til, at ca. 3,7% af samtlige husstande var repræsenteret. Endvidere deltog afdelingsleder Kaj Agnershøj i mødet.

Indledende punkter: Dorte Brink blev valgt til **dirigent** og Birthe Y. Nielsen til **med-dirigent**. Sten Hansen (sekretær) blev valgt til **referent**. Ken Møller og Anita Sørensen blev valgt til **stemme-optællere**. Den vanlige **forretningsorden** og den fremlagte **dagsorden** blev vedtaget. **Referatet fra budgetbeboer-mødet** den 18. september 2008 blev godkendt uden kommentarer.

Revision og godkendelse af det samlede husreglement (pkt. 6)

Gennemgang og behandling af den resterende del af husreglementet: Indledningsvist spurte dirigenten om det var korrekt, som hun havde fået oplyst af en beboer, at beslutningerne om ændringer af husreglementet vil få tilbagevirkende kraft. Biba Schwoon fra afdelingsbestyrelsen understregede, at ændringer til husreglementet som vedtages i aften, naturligvis *ikke* har tilbagevirkende kraft. Men også, at Galgebakken helt tilbage til 1970'erne har haft et husreglementet, og dette har, med de mindre ændringer som er foretaget igennem tiden, været gældende lige så længe. At der så har været en praksis, hvor folk har kunnet foretage en hel masse ting uden at nogen skred ind, det er en helt anden sag.

Behandlingen af husreglementet blev genoptaget ved 'Udvendige forandringer'. Dirigenten gennemgik de forskellige ændringsforslag fra afdelingsbestyrelsen, som i beboermødematerialet var skrevet ind i husreglementet. Til de fleste af disse ændringsforslag var der ingen indvendinger eller kommentarer.

Dog var der en række forståelsesspørgsmål og kommentarer til fortolkningen af reglerne for hegn:

Det var især betydningen af formuleringen: *" På forarealet i strædet må plankeværker og hække vinkelret på huset ikke overstige 160 cm. fra terræn og skal være af Galgebakkehegns-typen. "*
(side 6 lidt efter midten i beboermødematerialet) sammenholdt med: *" Hvis beboerne ønsker hegn på deres forareal, kan dette max. være 120 cm. højt og skal sættes på husets forareal. "* (side 5 for neden). Dirigenten præcisierede og konkluderede undervejs, at dette skal forstås sådan, at den maximale hegnshøjde på 160 cm. vinkelret på huset gælder for hele skellet mellem naboer i forhaverne (og ikke kun for indgangspartiet ved rækkehusene imellem hoveddørene). Biba Schwoon supplerede med, at for Gårdhuse, hvor skellet ligger ud til P-pladser og kvartersstier må hegnet her dog ikke overstige 120 cm. jf.: *" Vinkelret på gårdhusene i strædeareal mod P-pladser og kvartersstier må hegn og hække ikke overstige 120 cm. fra terræn. "* (side 6 lidt efter midten).

Vedr. betydningen af Galgebakkehegns-*typen*, oplyste afdelingslederen, at ejendomskontoret tolker dette som, at man ikke må anvende brædder og stolper af spinklere dimensioner end, hvad der oprindeligt er anvendt til hegnene på Galgebakken.

Uffe Witt gjorde opmærksom på, at der mangler en præcisering af, hvor mange meter ud fra muren det drejer sig om for baghaverne i C-rækkehusene, når der står at *" arealet ud for eternitten i baghaven* ((er)) *indhegnet med plankeværk. "* (side 5 øverst).

Flere mødedeltagere efterlyste tegninger til at anskueliggøre, hvilke hegnstyper, højder og placeringer, som er fastlagt i husreglementets regler, men det var ikke praktisk muligt, at lave sådanne tegninger inden aftenens afstemninger. Biba ville dog gerne støtte op om, at der bliver lavet nogle tegninger til husreglementet, når det bliver trykt.

Der var endvidere indkommet to selvstændige ændringsforslag til husreglementet (se nærmere side 10 og 11 i beboermødematerialet):
Ændringsforslaget (I) fra Biba Schwoon om at reducere den maximalt tilladte hegnshøjde i forhaver parallelt med strædestier til 100 cm blev nedstemt med 23 stemmer imod og 20 stemmer for.
Ændringsforslag (II) fra Catja Dragsholm om at tillade at enkelt-beboere anlægger bede på fællesarealer blev nedstemt med 24 stemmer imod og 22 stemmer for.

Det samlede husreglement blev vedtaget med de ændringer, som var foreslået af afdelings-bestyrelsen. Stemmetallene var 29 stemmer for og 19 imod.

Forslag til råderetskatalog (pkt. 7)

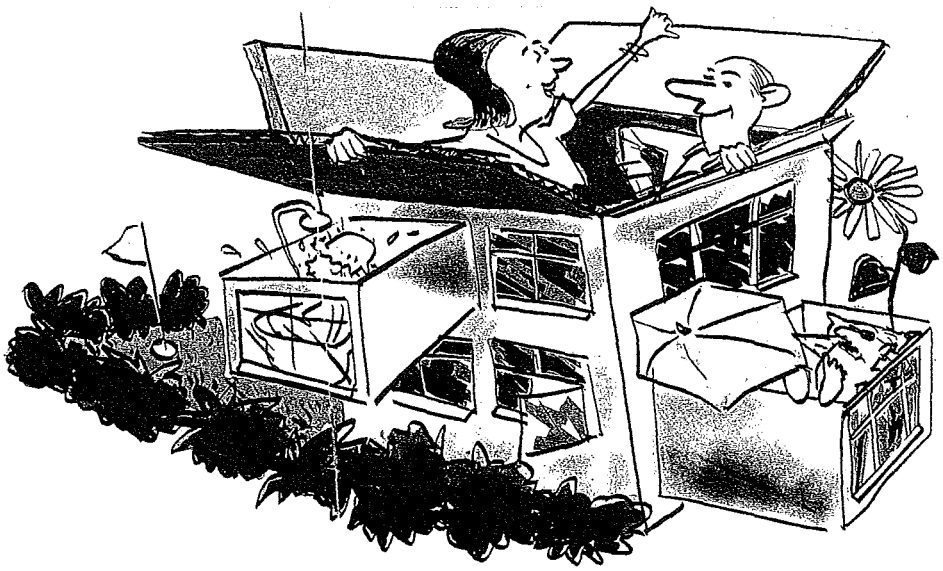
Afdelingsbestyrelsen havde formuleret et forslag til råderetskatalog for Galgebakken (side 12-16 i beboermøde materialet)

Efter spørgsmål, kommentarer og diskussion blev forslaget til råderetskatalog vedtaget som fremlagt. (Dog foreslog Uffe Witt, at der under ekstra materialer til lager ved større arbejde på side 15 bør stå, at der skal være 10% klinker til lager, hvilket blev godtaget af mødet.)

Som afslutning på nogle af spørgsmålene sammenfattede afdelingslederen og dirigenten, at beboerne bør sørge for, at foretagne ændringer i boligen bliver registreret i boligmappen på ejendomskontoret, hvis de ikke allerede har gjort det, og at man kan se indholdet i sin boligmappe. Registreringen skal ske på en papirblanket, som kan hentes på ejendomskontoret.

Mødet sluttede kl. 21.25

29. november 2008

Dorte Brink
Dirigent

Sten Hansen
Referent