

26. oktober 2020

Referat af: Beboermøde i Vridsløselille Andelsboligforening / afdeling Galgebakken

Afholdt: Mandag den 26. oktober 2020 kl. 19:00

Musik Teatret, Albertslund.

Deltagere: 75 boliger fysisk repræsenteret (150 stemmer)
11 repræsenteret ved fuldmagt (22 stemmer)
I alt 172 berettigede stemmer.

Formanden for Organisationsbestyrelsen, Vinie Hansen bød velkommen til mødet. Vinie redegjorde for forløbet omkring de tidligere indkaldte møders aflysninger grundet Coronavirus, og hvorfor man har fastholdt mødets afvikling til trods for enkelte beboeres henvendelse om endnu en aflysning.

1. Valg af dirigent

Vinie foreslog sig selv som dirigent og blev valgt. Som meddirigent valgtes Anita Sørensen. Dirigenten konstaterede, at mødet var lovligt varslet og dermed beslutningsdygtigt.

2. Valg af referent

John Kim Fletting blev foreslået som referent og valgt

3. Valg til stemmeudvalg

Der blev valgt 3 stemmetællere:

Karsten Skov	række 1 - 4
Lars Messell	række 5 - 8
Eva Nordfjord	række 9 - 13

4. Godkendelse af forretningsorden

Godkendt uden kommentarer

5. Godkendelse af dagsordenen

Pkt: 6.

Der blev spurgt ind til afstemningstema og format i forhold til valg af bestyrelse og de valgte varighed.

Pkt: 9.

Det fremgår, at der skal godkendes antenneregnskab, men det er en fejl – det er antennebudgettet der skal besluttes. Godkendelse af antennebudget sker efter afstemning om afdelingens driftsbudget.

Pkt: 12.

Der foreligger ikke en skriftlig beretning fra beboerhusgruppen. Normalt er formalia, at kun skriftlige beretninger er til afstemning, men det har tidligere været normen i Galgebakken, at mundtlige beretninger også besluttes ved afstemning på beboermøder.

Pkt:16.

Intern revisor har tidligere været økonomiudvalget, hvilket kan være en udfordring, da økonomiudvalget består af bestyrelsesmedlemmer og derfor kan være inhabile i spørgsmål om afdelingensbestyrelsens og udvalgenes økonomi. Dirigenten anbefaler derfor valg af intern revisor som uafhængig af afdelingsbestyrelsen.

Med disse bemærkninger blev dagsordenen godkendt.

6. Valg af ny formand til afdelingsbestyrelsen

Valg af formand til afdelingsbestyrelsen for 1,5 år

Debat:

Der var en debat om fordele og ulemper ved at konstituere formanden i afdelingsbestyrelsen eller vælge formanden på beboermødet.

Der blev bl.a. nævnt flg. fordele ved konstituering:

- Vælges formand på mødet bliver det tit et personspørgsmål og ikke et spørgsmål om Galgebakkens interesser
- Det må være den demokratisk rigtige beslutning, da formanden så må forventes at have opbakning fra resten af bestyrelsen
- Formanden bør vælges blandt de nye bestyrelsesmedlemmer, så der kan vælges en fast linje eller rød tråd
- Det er bedst, at bestyrelsen konstituerer sig med den formand, som bestyrelsen mener sig bedst tjent med. Vælges en "forkert formand" på beboermødet, er det meget svært at få valgt ny formand
- Afdelingsbestyrelsen skal vælge en formand til en praktisk funktion, og formanden skal ikke vælges af afdelingsmødet på baggrund af personlige forudsætninger

Der blev bl.a. nævnt flg. fordele ved valg af formand på beboermødet:

- Det bør være muligt at stille op som formand, da det ikke er sikkert, man vil stille op som bestyrelsesmedlem
- Formandsvalget blev ændret for 4 år siden, grundet problemer med gamle bestyrelsesmedlemmer, som ikke tjente afdelingens interesse
- Det er et problem, at en gruppe allerede inden mødet har talt sammen – og at afdelingsbestyrelsen så kan konstituere en ny formand på hvert møde

Desuden blev der spurgt ind til de opstillede kandidaters ønske om at samarbejde med VA/BO-VEST

Der stemmes, om formanden skal konstitueres i afdelingsbestyrelsen efter valg af bestyrelsen.

Forslaget om valg af formand på førstkommende konstituerende afdelingsbestyrelsesmøde blev vedtaget med overvældende flertal.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Beboermødet tilkendegiver ved håndsoprækning, at man ønsker en bestyrelse på 9 medlemmer. Der bliver efterfølgende opfordret til at stille op til bestyrelsen, men kun 7 ønsker at stille op.

Opstillede er:

Benny Klausen
Birthe Y. Nielsen
Ib Skyum
Jens Ellesøe Olsen
Lars Steinov
Steen Søndergaard
Thor Hansen

Debat:

I debatten blev der spurgt ind til de vanskeligheder, der har været med samarbejdet med BO-VEST, særligt i forhold til renoveringssagen. Der blev efterspurgt en kommentar fra hhv. den afgående bestyrelse og repræsentanter fra BO-VEST vedrørende det fremtidige samarbejde.

Vinie redegør for, at der har været samarbejdsproblemer, og at VAs bestyrelse har fremsendt en redegørelse, som i forbindelse med bestyrelsens afgang, forklarede omstændighederne omkring vanskelighederne. Det er Vinies opfattelse, at et miks af erfarne og nye bestyrelsesmedlemmer er godt for også at få nye og yngre beboere med i beboerdemokratiet og få et konstruktivt samarbejde op at stå.

Thomas fra den afgående bestyrelse forklarede, at en af de største uoverensstemmelser er brudte løfter om eksempelvis totaløkonomiske beregninger på totalnedrivning fra BO-VEST, som ikke er blevet opfyldt. Der har været rigtig mange uoverensstemmelser mellem afdelingsbestyrelsen og BO-VEST – og han håber, arbejdet med konstruktiv kritik fortsætter.

Søren Vincent ønsker, at de opstillede skal redegøre for deres holdninger omkring bestyrelsesarbejdet. Søren har medbragt en annonce, som beskriver Landsbyggefondens prioriteringer omkring bæredygtighed og klima. Kandidaterne skal fortælle om, hvordan de vil sikre, at helhedsplanen gennemføres med respekt for, at den indeholder bæredygtighed og lever op til bygningsreglementet og fremtidens krav til klimavenlighed.

Benny: Jeg stiller op til afdelingsbestyrelsen med det primære formål at få et samarbejde op at stå, særligt omkring renoveringssagen.

Jeg har siden 2015 været imod en isolering af husene på en måde, så kældre under husene skal opvarmes. Jeg har været i dialog med alle instanser fra kommune, til LBF og BO-VEST. Jeg vil arbejde for at løsning med "radiator i kælderen" aldrig gennemføres.

Thor: Jeg har prøvet at holde mig ude af problematikken med opvarmning af kældre, da det er kompliceret stof. Jeg mener, det betyder meget, at prøvehusene skal have den tid, det tager, for at være sikker på, at man vælger den helt rigtige løsning. Mange tekniske løsninger er foreslået, men det eneste rigtige er, at prøvehuse testes grundigt igennem – det vil jeg arbejde for i bestyrelsen.

Jens: Jeg har været med i arbejdet om helhedsplanen i Galgebakken siden sidste århundrede, blandt andet i helhedsplanudvalget, hvor også LBF's prioriteter omkring bæredygtighed er vendt. Vi skal spare på energi til opvarmning og have et godt indeklima. Helhedsplansarbejderne er nu i prækvalifikation for at finde den rette entreprenør, og vores opgave i afdelingsbestyrelsen bliver at få den størst mulige indflydelse på, hvordan renoveringen skal foregå. Man skal være klar over at det bliver svært at få ændret, da planerne nu er meget fremskredne. Arbejdet er bestemt ikke slut for den fremtidige bestyrelse, og vi er klar.

Birthe: Har i forbindelse med tidligere arbejde i bestyrelsen kæmpet for at få ændret forudsætningerne i helhedsplanen, blandt andet med opvarmning af krybekældrene. Jeg kan ikke redegøre yderligere, da jeg ikke har været med i detaljer.

Steen: Har siddet i bestyrelsen 10 år og har siddet i helhedsplansudvalget. Jeg vil fortsætte med at være kritisk på sager men mit fokus med at gå i bestyrelsen er at få sikret det reelle beboerdemokrati, uanset corona. Alle beboere skal have muligheden for at komme til orde – eksempelvis ved hjælp af digitale løsninger. Vi skal fortsætte med at påtale fejl fra rådgivere mm – men jeg vil fortsat gerne stå for samarbejde.

Lars: Jeg er ikke teknisk ekspert, og bilder mig ikke ind, at jeg ved mere end rådgivende ingeniører. Jeg har deltaget i bestyrelsesarbejde rundt om i verden, interesserer mig for processer, kommunikation og at argumentere for beboernes interesser.

Jesper Lohse Jørgensen tilkendegav, at ventilationsgruppen har ønsket, at der redegøres for fugtbalancen i boligerne, og bedt BO-VEST om at regne på konsekvenserne ved at rive husene ned og genopbygge. Der skal testes i "hoved og hale" og viser test ikke, at prøvehusene lever op til de stillede krav, så skal det være muligt at rive ned og bygge op igen.

Vinie spørger forsamlingen om man ønsker, at beboermødet stemmer om valgperioden, eller om dirigenterne trækker lod.

Beboermødet beslutter at gennemføre en afstemning. Kandidaterne med flest stemmer modtager valg i 1.5 år – kandidaterne med færrest stemmer modtager valg i 0.5 år.

Valg af 4 bestyrelsesmedlemmer for 1,5 år

Navn:	Angiv stemmetal/ Overvældende
Jens Ellesøe Olsen	137
Thor Hansen	121
Birthe Y Nielsen	114
Steen Søndergaard	108
Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 0,5 år	
Lars Steinov	99
Benny Klausen	61
Ib Skyum	56

8. Valg af 3 suppleanter for 0,5 år

Kun en person ønskede at stille op som suppleant

Navn:	Angiv stemmetal / Overvældende
Heidi Nielsen	Eneste opstillet

9. Godkendelse af Regnskab 2019

Kim Milton, afdelingens driftschef, fremlægger regnskabet. En beboer fremfører, at der ikke har været et udvidet regnskab tilgængeligt på afdelingens hjemmeside, og at det ikke har været muligt at hente regnskabet på ejendomskontoret grundet corona lukning.

Regnskabet udviser et overskud på 1.6 mio. som overføres til afdelingens resultatkonto. Kim redegør for detaljer i regnskabet, som mødet herefter kan stille spørgsmål til.

Der bliver spurgt ind til konto 116, hvor der er brugt 6 mio. til skimmelreoveringer, og om det dækkes af VAs dispositionsfond.

Vinie redegør for den mellemfinansiering, der foregår med afdelingens midler, indtil de brugte midler til skimmelreovering, er en del af helhedsplanens finansiering.

Regnskabet godkendes med overvældende flertal

10. Behandling af indkomne forslag:

A). Forslag om faste pladser til delebiler i Galgebakken

Forslagsstilleren Karen Margrethe Ohlsen fortæller, at hun umiddelbart før mødet er blevet bedt om at trække sit forslag, hvilket hun ikke vil. Begrundelse var, at der skulle være plads til ladestandere til elbiler.

Benny Klausen har kontaktet delebilforeningens bestyrelse, som ikke var interesseret i at få faste pladser, med baggrund i de kommende ladestander pladser. Da Karen Margrethe fastholder sit forslag, understøtter Benny sin argumentation med en forklaring om, at pladserne ofte vil stå tomme.

Der blev fremført fig. argumenter for og imod faste pladser:

- Det kan være svært at finde sin delebil
- Galgebakken har 1100 p-pladser som udgangspunkt, og en løsning på at sikre flere pladser, er at oprette flere – der er plads nok.
- Hvad sker der med delebiler, der så ikke holder på de dedikerede delebilspladser – kan det blive et issue på Facebook?
- Det er også et problem for privatejere af biler at finde pladser i nærheden af sin bolig.
- Hvis det vedtages, vil det sikkert blive en opgave for afd. bestyrelsen at finde en systematik for delebilsparkering – og hvordan skal pladserne markeres / skiltes?
- Vi er også delebilsbrugere. Vi vil ikke nødvendigvis have en plads tæt på egen bolig, men vil bare gerne have faste pladser. I øvrigt mener jeg, at det godt må give en fordel at benytte delebiler.
- Der burde have været et begrundet forslag, på et højere niveau omkring økonomi og processen.

Kim Milton forklarer, at en handicapplads koster ca. 5.000 kr., og man må forvente at delebilspladser vil koste nogenlunde det samme.

Vinie fortæller at der på grund af budgetterede ejendomsskatter, som ved budgetteringen var højere end de reelt vil være, kan ske en finansiering af faste pladser til delebiler, uden yderligere huslejestigning.

Forslaget vedtages med meget stort flertal

B). Forslag om at beboermødet ønsker, at BO-VEST ændrer planen om opvarmning af Galgebakkens krybekældre. Galgebakkens gulve skal isoleres, så varmetab til omgivelserne minimeres og Galgebakkens ønske om bæredygtighed og hensyn til klimaet respekteres.

Forslagsstilleren Benny Klausen beder beboermødet tage stilling til, om man ønsker at opvarme jorden uden at isolere kældrene.

Der stilles to ændringsforslag:

Ændringsforslag 1: Ved den fremtidige renovering af Galgebakken ønsker vi en bæredygtig løsning, der respekterer hensynet til klimaet. Vi kan derfor ikke acceptere en løsning, der indebærer opvarmning af krybekældrene.

Ændringsforslag 2: Ved den fremtidige renovering af Galgebakken ønsker vi en bæredygtig løsning, der respekterer hensynet til klimaet.

I debatten bliver flg. bl.a. fremført:

- I Galgebakkepostens redaktion har man analyseret kommunens teknik- og miljøudvalgs udtalelse. Her kritiserer man løsningen, men dog mener udvalget, at den nok alligevel gennemføres – det kan ikke være rigtigt, at man vil gå på kompromis med bæredygtighedsdagsordenen.
- Der mangler en fugtspærre, hvilket har været tilfældet fra afdelingens opførelse. Derfor er det så vigtigt, at prøveboligerne bliver testet grundigt.
- Vi kan ikke stemme om enkeltheder i helhedsplanen. Det giver ikke mening at pille enkeltheder ud af den samlede plan. Jeg mener derfor, at det stillede forslag skal falde.
- Hvis forslaget nedstemmes, hvad sker der så, hvis renoveringen ikke giver det resultat, som er forventet – hvem tager ansvaret?
- Vi skal passe på med at overvurdere os selv. Denne beslutning må være op til de professionelle rådgivere
- Jeg opfordrer til, at der stemmes for ændringsforslaget om, at afdelingsbestyrelsen skal arbejde for den bedst mulige løsning.
- Galgebakkens beboere har ikke 100% tillid til eksperterne, og kan måske være lidt irriterende. Vi tager ikke bare eksperternes ord for gode varer, hvilket vi har mange erfaringer med er den rette strategi. Lad os nu få prøvehusene færdige og se om ikke måleresultaterne giver svar.
- Jeg vil anbefale den nye bestyrelse at sikre en god kommunikation omkring sagen. Der skal være konkrete møder om helhedsplanen, så det er muligt at tage beslutninger på oplyst grundlag – det er ikke muligt på et afdelingsmøde der ikke er

målrettet helhedsplanen. Vi skal først og fremmest kræve kvalitet i projektet.

- Boligselskabet fastholder skråsikkert den igangværende løsningsmodel. Vidensgrundlaget er ikke godt nok, sagen baserer sig på teori og er ikke baseret på faktisk viden.
- Der er en teknisk og en politisk side af denne sag. Derfor er det vigtigt, at vi giver afdelingsbestyrelsen mulighed for at arbejde videre med sagen, og det gør vi ikke ved at vedtage forslaget som det ligger nu, men ved at godkende ændringsforslag 2.

Kristian Overby, Projektleder BO-VEST, beskriver problematikken omkring de forskellige løsningsmodeller, som er støttet af blandt andet Landsbyggefonden. En støtte, som bortfalder, vis løsninger fraviges.

I prøveboligerne vil der være monteret 10-12 sensorer, som måler alle tænkelige forhold. Der spørges ind til, hvad der sker, hvis renoveringen er fejlbehæftet. I det tilfælde er der rådgiveransvar eller alternativt byggeskadefonden, som vil gå ind og dække.

Vinie forklarer, at hun har svaret mange gange på Bennys indlæg i Albertslund Posten. Der er en afhængighed mellem de mulige løsninger, den mulige økonomi og mulighederne for at få støtte fra Landsbyggefonden – samt risikoen for at huslejen bliver for høj. Der kan altså ikke findes en anden løsning, under de forudsætninger der nu er til stede. Afdelingen har ikke selv penge på henlæggelserne til at gennemføre en dyrere løsning, og mødet opfordres til at bede afdelingsbestyrelsen gå ind i arbejdet med at finde den bedst mulige løsning i forhold til økonomi, bæredygtighed og energi.

Vinie redegør desuden for mulighederne for nedrivning til sokkel, som bliver alt for dyr en løsning, baseret på erfaringer fra anden afdeling i VA.

Vinie samler derefter op på det oprindelige forslag og de 2 ændringsforslag, og der stemmes om ændringsforslag 2:

Ved den fremtidige renovering af Galgebakken ønsker vi en bæredygtig løsning, der respekterer hensynet til klimaet.

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

C). Forslag om at købmændens husleje stilles i bero til renoveringen af Galgebakken er gennemført. Det giver en mindre indtægt på 120.000kr./år.

Forslagsstiller Benny Klausen fortæller, at der har været stort omsætningstab i købmanden grundet de mange færre beboere. Det kan også argumenteres, at købmanden risikerer helt at forsvinde, hvilket vil give et permanent lejetab.

Kim Milton retter lejen til ca. 100.000kr/årligt, da der indgår flere erhvervslejemål i de 120.000kr.

Anita Sørensen stiller flg. ændringsforslag: *"Købmændens husleje nedsættes under renoveringen med et beløb, der modsvarer det mindre kundegrundlag, som tomgangsboligerne medfører. Huslejenedsættelsen skal gælde et år ad gangen og fastsættes ud fra det forventede antal tomgangsboliger i budgetåret. Huslejen er i*

budget 2021 sat til kr. 99.000. For 2021 foreslås, at huslejenedsættelsen bliver på 1/5 svarende til kr.20.000, således at den samlede husleje bliver på kr. 79.000."

Fig. Argumenter for og imod blev fremført:

- Det bør være en opgave for afdelingsbestyrelsen at tage stilling til spørgsmålet
- Købmanden skal have støtte det første år, men afventer næste budgetmøde med at tage stilling det følgende år
- Det må være til klubben er genetableret – ikke til Galgebakkens helhedsplan er tilendebragt
- Det handler mest om, at klubben ikke er der længere

Benny understreger, at forslaget naturligvis er ment som, at der skulle tages stilling til købmandens situation for et år ad gangen.

Der spørges ind til, om man som almen boligafdeling på denne måde kan støtte en erhvervslejer. Vinie forklarer, at organisationsbestyrelsen har kompetencen til at gennemføre en eventuel lejenedsættelse, såfremt mødet støtter en lejenedsættelse.

Afdelingsmødet vedtager, at der skal ske en lejenedsættelse med overvældende flertal.

Der stemmes efterfølgende, om der kan godkendes fuld huslejenedsættelse. Afstemningen viste, at 77 afviste forslaget, 67 ønskede at vedtage fuld huslejenedsættelse, 17 undlod at stemme.

Forslag om fuld huslejenedsættelse er dermed faldet.

Der afstemmes efterfølgende om ændringsforslaget med en huslejenedsættelse på 20.000kr.

Afdelingsmødet nedstemte huslejenedsættelse på 20.000kr med overvældende flertal.

Der stemmes sidst, om afdelingsbestyrelsen skal have mandat til at fastsætte en huslejenedsættelse, efter at have gennemgået købmandens regnskab. En huslejenedsættelse skal kunne holdes inden for driftsbudgettets ramme.

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

D). Forslag om 10.000kr. til – "Vild med vilje" – for at fremme biodiversiteten. En af forslagsstillerne, Birthe Y. Nielsen, begrundet sit forslag, og afstemningen foreslås igangsat uden debat.

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

11. Godkendelse af budget 2021, samt antennebudget 2021.

Kenneth Fuglsang, ejendomsleder i Galgebakken, fremlægger budgettet og orienterer kort om budgettets opbygning, og udvalgte væsentlige konti.

Birthe Y. Nielsen kommenterede Vinies udmelding tidligere om Galgebakkens lave henlæggelser, som opfattes provokerende, idet det skyldes lavere afsætninger til elementer i helhedsplanen.

Budgettet blev godkendt enstemmigt

Godkendelse af antennebudget – Godkendt enstemmigt uden kommentarer.

12. Aflæggelse af beboerhusgruppens mundtlige beretning.

Kristian fra beboerhusgruppen fremlagde beboerhusgruppens mundtlige beretning. Beretningen kan ses på afdelingens hjemmeside, og i Galgebakkeposten.

Beretningen blev godkendt uden kommentarer.

Dirigenten opfordrede beboerhusgruppen til at fremlægge en skriftlig beretning til fremtidige beboermøder, og på mødet kun fremlægge de tilføjelser, der måtte være kommet til beretningen mundtligt. Det giver beboerne mulighed for at forberede kommentarer og godkendelsesproceduren forsimples.

13. Valg af medlemmer til beboerhusgruppen

Der stemmes ikke om valg til gruppen, de beboere, der ønsker at deltage, er med i udvalget.

Beboerhusgruppen består herefter af:

Birthe Y. Nielsen
Dorte Brink
Ervin Olsen
Ivette Venegas
Karen Margrethe Ohlsen
Kristian Mikael De Freitas Olesen
Rita Wiik

14. Valg af repræsentant til Albertslunds Kommunes brugergruppe

Navn:	Angiv stemmetal / Overvældende
Birthe Y Nielsen	Eneste opstillet

15. Valg af suppleant til Albertslunds Kommunes brugergruppe.

Navn:	Angiv stemmetal / Overvældende
Kristian Mikael De Freitas Olesen	Eneste opstillet

16. Valg af intern revisor

Vinie mente ikke, det giver mening, at den interne revision varetages af økonomiudvalget, som bl.a. består af 4 medlemmer af afdelingsbestyrelsen, fordi den interne revisors opgave bl.a. er, at

kontrollere beboeraktiviteter, herunder afdelingsbestyrelsens aktiviteter. Vinie nævnte desuden, at der ikke er krav om en intern revision. Ingen ønskede at stille op til intern revisor.

17. Eventuelt.

Kristian Mikael de Freitas Olesen uddelte en pjece om kunst i galgebakken, som ligeledes kan hentes på ejendomskontoret

Jesper Lohse Jørgensen foreslog, at byggeudvalget (HPU) besættes af medlemmer fra afdelingsbestyrelsen og beboere, som ikke er valgt til afdelingsbestyrelsen.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og mødet blev hævet kl. 22.35.

Sted og dato: Albertslund den 29/10-2020

Vinie Hansen
Dirigent

Vinie Hansen,
Formand for VA