

Referat fra:

## Beboermøde om helhedsplan for Galgebakken

Torsdag den 6. december 2012 kl. 1930 i Beboerhuset

Beboermødet var indkaldt for at tage stilling til skema A ansøgningen til Landsbyggefonden (LBF) om en helhedsplan for Galgebakken samt stillingtagen til ustøttede supplerende byggearbejder. En folder med projektbeskrivelsen fra Galgebakkens Byggeudvalg, BO-VEST og det rådgivende ingeniørfirma NIRAS var husstandsomdelt en uge inden mødet sammen med dagsordenen. En oversigt over finansieringen og de huslejeøkonomiske konsekvenser af helhedsplanen og de supplerende arbejder var omdelt ved starten af mødet. Oversigten kunne i ugen op til mødet ses på BO-VESTs og Galgebakkens hjemmesider.

Til mødet blev uddelt stemmesedler til 130 husstande, hvilket svarer til (v. 700 husstande = 100%) at 18,57% af samtlige husstande var repræsenteret på mødet. I mødet deltog endvidere rådgiver Morten Dam Hansen fra ingeniørfirmaet NIRAS og fra BO-VEST byggechef Jesper Rasmussen, projektleder Thomas Grage og byggeøkonom Henrik Holst, samt formand for VAs bestyrelse Vinie Hansen. Galgebakkens driftsleder Susanne Palstrøm og driftsassistent Jan Allentoft deltog også i mødet.

- 1) Dorte Brink blev valgt til **dirigent** og Birthe Y. Nielsen til **meddirigent**.
- 2) Sten Hansen (GAB sekretær) blev valgt til **referent**.
- 3) **Stemmeudvalg**: Lars Messell, Niels Wilken, Britt Nyaa, Maiken Refby og Margit Kristensen.
- 4) Den sædvanlige **forretningsorden** blev godkendt. Den fremlagte **dagsorden** blev godkendt sammen med dirigentens tidsplan med start på beslutningspunktet senest kl. 22.00 og mødeaflutning senest kl. 22.30.
- 5) **Referatet** fra budgetbeboermødet 12. september 2012 blev godkendt uden bemærkninger.

### Gennemgang af helhedsplan og de supplerende arbejder (pkt. 6)

Inden gennemgangen præsenterede Biba Schwoon fra Galgebakkens afdelingsbestyrelse og byggeudvalg de beboerne, som har deltaget i byggeudvalgets langvarige arbejde, og fortalte om betydningen af aftenens beboermøde: Godkendelsen af skema A ansøgningen til Landsbyggefonden (LBF) skal foregå i 2012, for at Galgebakken kan få de penge til en helhedsplan, som LBF har lovet. VAs Bestyrelse har godkendt skema A ansøgningen, og Kommunalbestyrelsen skal gøre det på sit møde den 11. december. Det ville være ønskeligt, hvis der var bedre tid til information og debat, men travlheden skyldes udefra kommende faktorer. Imidlertid er en vedtagelse skema A ansøgningen i aften ikke det samme som vedtagelsen af en fuldt færdig helhedsplan. Der vil i løbet af 2013 blive nedsat forskellige arbejdsgrupper med beboere, som skal arbejde videre med at konkretisere sagen. Det fremgår desuden af tidsplanen, hvordan helhedsplanen skal udvikles i samarbejde med rådgiverne.

### Baggrund og forløb op til helhedsplanens skema A (pkt. 6a)

Thomas Grage redegjorde for det hidtidige helhedsplanforløb, som startede i 2004 med tekniske betonundersøgelser foretaget af Rambøll. Efterfølgende blev NIRAS tilknyttet og i mindre omfang arkitekttegnestuen NOVA5. Landskabsarkitekterne Thing og Wainø har tilstandsvurderet udeområderne, og murer Thomas Watson har udført prøver på reparation af betonfacaderne. I April 2011 blev der afholdt en beboervationsworkshop, som bl.a. udmøntede sig i en vision for helhedsplanen. En foreløbig helhedsplan blev behandlet i Albertslund Kommune og i VAs Bestyrelse i 2012. I sommeren 2012 opfordrede LBF til, at vi allerede i år 2012 får godkendt helhedsplanen. Baggrunden for LBF's ønske om at speede processen op er det politiske forlig indgået i foråret 2012, som med det formål at fremme beskæftigelsen åbnede op for flere midler til LBF. I sommeren 2012 meddelte LBF også, at der ved siden af de renoveringsarbejder, som er indeholdt i helhedsplanen, kan gennemføres nogle ustøttede egenfinansierede ekstraarbejder. Disse ekstraarbejder skal der også tages stilling til i aften.

Thomas Grage gjorde opmærksom på, at der endnu ikke foreligger et detaljeret og færdigt byggeprojekt, men kun et byggeprogram med tilhørende budget. Han skitserede tidsplanen for det efterfølgende forløb bl.a. med udarbejdelse af licitationsmateriale, afholdelse af licitation og konkretisering af projektet.

Konkretiseringen af projektet kommer til at ske i samarbejde med Galgebakkens Byggeudvalg og arbejdsgrupper med beboere. Byggeriet forventes at kunne igangsættes i 2016.

Ebbe Rand Jørgensen spurgte om udbuddet kommer til at indeholde sociale klausuler til entreprenørerne om f.eks. uddannelse og arbejdsforhold. Thomas Grage henviste til BO-VESTs praksis ved andre byggeprojekter, som har medført aftaler med entreprenørerne om praktikpladser. Jesper Rasmussen nævnte, at lovgivningen dog sætter nogle skarpe grænser for, hvor langt man må gå mht. at stille konkrete krav om antal praktikpladser og lignende. BO-VEST læner sig op af de anbefalinger, som kommer fra BL, der er baseret på aftale mellem BL og Dansk Byggeri.

### **De tekniske undersøgelser som baggrund for forslagene (pkt. 6b)**

Morten Dam Hansen præsenterede v.h.j.a. PowerPoint-oplæg de forskellige registrerede bygningsproblemer og løsningsforslag og opsummerede de forventede energi- og driftsmæssige konsekvenser af reoveringerne:

#### **- Inden for helhedsplanen:**

Størstedelen af arbejderne hører **ind under helhedsplanen**, som der ydes støtte til:

- Udskiftning af de lette facaders beklædning og efterisolering, fordi facaderne er utætte, nedslidte og dårligt isolerede. – Reparation af skader på betonfacader og betonstøttevægge og et beløb til udbedring af skader på betonfacader, som opstår i løbet af det efterfølgende tiår. – Udvendig isolering af soklerne pga. kuldebroer, varmetab og skimmelvækst. – Udskiftning af døre og vinduer pga. slid, utætheder og varmetab og begyndende skader i træet. – Totalreovering af badeværelserne pga. slid, skimmel og uhensigtsmæssig placering af rør og afløb. – Etablering af mekanisk ventilation og varmegenvinding i boligerne pga. manglende ventilation i køkken og bad og et for højt fugtniveau i boligerne. – Udskiftning koldt- og varmtvandsrør mv. pga. utætheder, mange akutte skader og rørens dårlige tilstand. – Udskiftning af alle pergolaer, skure og hegn. Disse skal nedtages for at give plads til reoveringen af husene.

Uffe Witt, Grethe Engelbrecht Johansen og andre spurgte, hvorfor de brune betonfacader kun repareres, men ikke efterisoleres med henblik på at fjerne kuldebroer, bedre komforten og mindske varmeforbruget. Morten Dam Hansen medgav, at det ud fra byggetekniske betragtninger kunne være ønskeligt med efterisolering af betonfacaderne. Men i vurderingen er der også indgået andre aspekter; dels ønsker om at bevare arkitektoniske kvaliteter og dels økonomiske forhold. Generelt er varmebesparelser forholdsvist mindre, når der i forvejen er isolering i murene, hvilket der er i betonfacaderne. Tilsvarende gælder det for den økonomiske gevinst, at man får mindre udbytte ved de næste 10 cm. isolering end ved de første 10 cm. Endvidere er betonfacaderne ikke behæftet med så væsentlige byggeskader og fejlkonstruktioner, at det overfor LBF kan begrunde økonomisk støtte til efterisolering og indpakning af betonfacaderne. En efterisolering af betonfacaderne f.eks. for at bedre komforten i boligerne ville derfor blive meget dyrt for Galgebakken.

Biba supplerede ved at henvise til den oprindelige betonundersøgelse, der blev udført af Rambøll. Her var beløbet for den optimale isolering af betonfacaderne angivet til mere end 300 mio. kr. Dette ville Galgebakken ikke kunne klare økonomisk, hvis vi også skulle have råd til at få udført de andre reoveringsopgaver. Den vigtigste diskussion om betonfacaderne har ikke drejet sig om det arkitektoniske, men om økonomien. I øvrigt vil efterisoleringen af soklerne afhjælpe mange af generne.

#### **- Ustøttede ekstraarbejder uden for helhedsplanen:**

Disse arbejder, som skal finansieres fuldt ud over huslejen ved almindeligt forrentede lån, omfatter:

- Udskiftning af defekte ventiler m.m. i varmeanlægget og opgradering af rørisolering som følge af ændringer i krybekældrene. - Nye elektroniske varmemålere på radiatorerne og vandmålere på brugsvandsinstallationerne. – Reovering af udearealer og landskabsgenopretning.

Sammenfattende om hele reoveringen konkluderede Morten Dam Hansen, at der forventes en årlig besparelse på udgifterne til energi på ca. 2,1 mio. kr. samt en stor besparelse på vandforbruget. Endvidere et formindsket behov for vedligeholdelse i årene efter reoveringen, fordi nye bygningslementer kræver mindre vedligeholdelse og reparation.

## **Økonomi og huslejestigning for arbejderne (pkt. 6c):**

### **- Arbejder inden for helhedsplanen:**

Jesper Rasmussen redegjorde for, hvordan det økonomiske grundlag bliver tilvejebragt: Den samlede økonomiske ramme for helhedsplanens anlægsarbejder er på 435 mio. kr. Dertil kommer et beløb på 58 mio. kr. til Albertslund Kommune for at frikøbe hjemfaldspligten (= frikøb fra kommunens ret til på et tidspunkt i fremtiden at tilbagekøbe ejendommen til den oprindelige lave pris), som er en forudsætning for, at LBF kan investere i renovering af bygningerne. LBF bevilger støtte til renoveringsarbejder, som skyldes byggeskader o.a. bestemte typer arbejder ved støtte til optagelse af realkreditlån, så renteudgifterne bliver ca. halveret. LBF har vurderet at Galgebakken kan få støttede lån for 386 mio. kr. Anlægsarbejder for de sidste 48,5 mio. kr. skal i princippet finansieres med beboernes husleje ved at optage almindelige ustøttede lån, *men* da LBF *også* har besluttet, at huslejestigningen på Galgebakken som følge af helhedsplanen kun må blive på 10 kr./m<sup>2</sup>/år svarende til ca. 1%, får Galgebakken tilført yderlige økonomisk støtte til at holde huslejestigningen nede. Kapitaltilførslen til Galgebakken sker hovedsagligt fra de midler, som LBF råder over og i mindre omfang fra VA's dispositionsfond. Albertslund Kommune og realkreditinstituttet bidrager med hver 5 mio. kr. Jesper Rasmussen vurderede, at helhedsplanen var meget økonomisk fordelagtig for Galgebakken – også sammenlignet med andre bebyggelser i VA, som har fået støtte til helhedsplaner – fordi LBF har lagt vægt på Galgebakkens i forvejen høje huslejeniveau i den samlede vurdering.

På spørgsmål fra Renè Leisin om huslejeudviklingen på lidt længere sigt, uddybede Jesper Rasmussen, at LBF's udmelding om den lave huslejestigning på 1% kun gælder helt sikkert for de første 4 år efter gennemførelsen af helhedsplanen. De støtteelementer, som er huslejestøtte og driftsstøttelån, aftrappes herefter, hvilket kan indebære en huslejestigning på 9 kr./m<sup>2</sup> årligt efter fire år. Men hvis Galgebakkens huslejeniveau til den tid fortsat ligger meget højt, vil der være mulighed for at forhandle med LBF om fortsat at aflaste Galgebakkens økonomi. LBF's helt overordnede målsætning med støtten er at sikre en afbalanceret husleje.

### **- ustøttede ekstraarbejder uden for helhedsplanen:**

Jesper Rasmussen gjorde klart, at disse arbejder skal finansieres ved helt almindelige lån til en rente på 7% uden nogen form for støtte, så udgifterne til de ustøttede ekstraarbejder indebærer derfor tilsvarende huslejestigninger. Renoveringen af varmeanlægget samt nye varme- og vandmålere er budgetteret til 11,2 mio. kr. svarende til en huslejestigning på 1,5%. Her kan der dog forventes en betydelig besparelse på udgiften til vand. Landskabsgenopretningen har et rammebeløb på 15 mio. kr. svarende til en huslejestigning på 1,8%.

På spørgsmål om solceller i projektet (f.eks. monteret på de nye skure) orienterede Jesper Rasmussen om den nyligt indgåede politiske aftale om solceller. Det er endnu ikke afklaret, om der bliver givet muligheder for at etablere solcelleanlæg til de almene boligers private elforbrug. Men hvis der i årene inden helhedsplanens anlægsarbejder går i gang, viser sig lovgivningsmæssige og økonomiske muligheder for at etablere solcelleanlæg, så kan beboermødet beslutte, at et solcelleprojekt skal indgå som et ekstraarbejde.

Olga Lundsgaard og andre ville gerne udskyde beslutningen om at afsætte 15 mio. kr. til brug for landskabsgenopretningen. Biba svarede, at i aften drejer beslutningen sig kun om afsætning af et rammebeløb til formålet. Det er først senere henne i forløbet, at der skal træffes beslutninger om det konkrete indhold. Erik Holstein mente, at beslutningen om beløbsrammen burde udskydes, fordi der med aftenens møde var alt for lidt tid til debatten, og at beslutningen burde ske ved en urafstemning, som gav alle beboere mulighed for at deltage, fordi beløbet var så stort, at det vil få mærkbar betydning for huslejen. Jesper Rasmussen oplyste, at det ikke er en betingelse for indsendelse af skema A ansøgningen i år 2012, at der i aften også træffes beslutning om landskabsgenopretningen. Men en beslutning i aften vil være en fordel, fordi der i udbudsmaterialet til rådgivere så kan tilkendes, at opgaven også indbefatter rådgivning vedr. udførelse af landskabsarbejde. Flere mødedeltagere, bl.a. Anita Sørensen og Gert Nielsen, anbefalede godkendelse af beløbet i betragtning af byggeprocessens forventede skader på bebyggelsens grønne områder.

## Afstemninger om forslagene (pkt. 7)

### Helhedsplanen til 435 mio. kr. (pkt. 7a)

(svarende til gennemsnitlig huslejestigning på 10 kr./m<sup>2</sup>/år, ca. 1% )

Forslaget blev så godt som enstemmigt vedtaget.

### Ustøttede ekstraarbejder (pkt. 7b)

#### - Renovering af varmeanlæg og nye forbrugsmålere for vand og varme til ca. 11,2 mio. kr. (huslejestigning 13 kr. /m<sup>2</sup>/år, ca. 1,3% )

Forslaget blev så godt som enstemmigt vedtaget.

#### - Landskabsgenopretning med rammebeløb 15 mio. kr.

(huslejestigning 17 kr. /m<sup>2</sup>/år, ca. 1,8%)

Hertil fremsatte Fridtjof Herling som ændringsforslag, at beslutningen om landskabsgenopretning af fællesarealer skulle udskydes til efter udførelsen af prøvehusene i 2014. Efter afstemning for og imod Fridtjofs ændringsforslag konstaterede dirigenten med forslagsstillerens billigelse, at flertallet var imod ændringsforslaget.

Forslaget om landskabsgenopretning blev herefter sat til afstemning som fremlagt og vedtaget.



Dirigent:  
Dorte Brink



Formand for Afdelingsbestyrelsen:  
Biba Schwoon

28. December 2012

Referent:  
Sten Hansen

