GAB
Galgebakkens Afdelingsbestyrelse

Galgebakken Torv 11
bestyrelsen@gbakken.dk

Indkaldelse til:

Budgetbeboermøde

Torsdag den 22. september 2022 kl. 19.00

i Galgebakkens beboerhus

Dagsorden:

1. **Valg af dirigent**
2. **Godkendelse af forretningsorden**
3. **Valg af referent**
4. **Valg af stemmetællere**
5. **Godkendelse af referat fra beboermøde 16.6.22**
6. **Godkendelse af dagsorden**

7. **Behandling af forslag til budget 2023**
   Forslag fra Galgebakkens Seniorklub – Bilag 1
   Forslag om Solceller ved vaskeriet – Bilag 2
   Forslag om reduktion af Købmandens husleje – Bilag 3
   Forslag om ændring af priser for vask og tumbling i Vaskeriet – Bilag 4

8. **Galgebakkens budget for 2023**
   Det komplette budget kan ses på vores hjemmeside gbakken.dk
   a. Fremlæggelse og diskussion af Budget 2023 inkl. Antennebudget
   b. Godkendelse af Galgebakkens Budget 2023 samt Antennebudget

9. **Forslag uden konsekvens for budget 2023**
   Forslag om varmecentraler – Bilag 5
   Forslag om 'ølbænken' på Torvet – Bilag 6

10. **Information om plan for udvikling af Torvet foran Beboerhuset**
11. **Eventuelt**

Efter vedtægterne er der adgangskontrol til beboermøder. Husk derfor legitimation.
Adgang til beboermødet og stemmeret på dette har afdelingens boligtagere og disses myndige husstandsmedlemmer. Hver husstand får udleveret 2 stemmesedler.

(Denne indkaldelse er husstandsomdelt senest d. 15.9.2022)

Forretningsorden for afvikling af beboermøder på Galgebakken

(sidst ændret på beboermødet 16. juni 2022)

1. Beboermødet åbnes af et bestyrelsesmedlem.

2. Bestyrelsesmedlemmet leder valget af dirigent(er) og referent.

3. Dirigenten konstaterer beboermødets lovlighed og beslutningsdygtighed i henhold til VA's vedtægter.

4. Dirigenten sørger for, at der vælges et stemme udvalg.

5. Dirigenten sikrer, at mødets forretningsorden godkendes og endelige dagsorden fastlægges.

6. Dirigenten meddeler tidspunkt for afslutning af mødet. Mødet skal slutte senest kl. 22.30. Herefter kan der ikke tages beslutning.

7. Referatet af sidste beboermøde behandles.

8. Under diskussion af dagsordenspunkter giver dirigenten mødedeltagerne ordet i den rækkefølge, de indtegner sig hos dirigenten. Ingen må tage ordet uden dirigentens tilladelse.

9. Indbudte gæster har taleret, men ikke stemmeret. Ejendomsleder og Ejendomsmester har en stående invitation til deltagelse i beboermøderne.

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

11. Dirigenten kan beslutte afslutning eller indskrænkning af taletiden.

12. Såfremt en mødedeltager anmoder om en "kort bemærkning", kan dirigenten bryde de indtegnede taleres rækkefølge og give vedkommende ordet. 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.

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

14. Forslag til beslutning samt ændringsforslag til stillede forslag skal fremsættes skriftligt til fremvisning via projektor før afslutning af diskussionen af punktet.

15. Økonomiske beslutninger, der ikke er indeholdt i budgettet, kan kun træffes, når forslaget har været offentliggjort i Galgebakkeposten eller ved husstandsomdeling.

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

17. Ændringsforslag sættes til afstemning før det forslag, hvortil det er stillet.

18. Der foretages skriftlig afstemning, når mindst 1/3 af de tilstedeværende stemmeberettigede (=1 stemme pr. stemmeseddel) forlanger det.

19. Afstemninger afgøres ved almindelig stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed opretholdes den bestående tilstand.

20. Afstemning ved personvalg skal være skriftlig, hvis der opstiller flere kandidater, end der skal vælges.

21. Ved personvalg opstilles kandidaterne på mødet. Der skal være skriftligt tilsagn om opstilling fra foreslåede kandidater, der er fraværende.

22. De tilstedeværende stemmeberettigede afgiver pr. stemmeseddel op til det antal stemmer, der svarer til det besluttede antal bestyrelsesmedlemmer.

23. Det antal kandidater, der opnår flest stemmer og svarer til det besluttede antal bestyrelsesmedlemmer, er valgt. Såfremt flere kandidater opnår samme stemmetal, afgøres rækkefølgen ved lodtrækning, der foretages af dirigenten.

24. Referat af beboermøderne skrives som beslutningsreferat. Referaterne skal foreligge senest 15 arbejdsdage efter beboermødet i underskrevet stand. Referatet offentliggøres snarest derefter i GB-posten eller ved selvstændig omdeling. Møderne optages til støtte for referatskrivningen. Udtalelser, der har betydning for beslutnings-grundlaget, refereres kort.

25. 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.

26. 5 mødedeltagere kan skriftligt stille forslag om ny dirigent. Et sådant forslag sættes straks til afstem-ning. Afstemningen ledes af et bestyrelsesmedlem.

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

GAB indstiller Budget 2023 til godkendelse på beboermødet 22.9.2022.

Huslejen stiger med 0,52% pr. 1. januar 2023.

Galgebakkens økonomiudvalg har sammen med vores ejendomsleder Kenneth Fuglsang, arbejdet målrettet med driftsbudgettet og langtidsplanen (PPV). Vi har gennemgået alle poster grundigt og afdækket flere besparelsesmuligheder.

Det 1. budgetudkast vi modtog fra administrationen (BO-VEST) viste huslejestigning på 3,15%, det 2. udkast 2,61% og 3. udkast 2,19%. Hvilket for os var en uacceptabelt høj stigning.
Derfor argumenterede vi for at reducere henlæggelse på konto 120 med 1,2 mio kr (fra 14 til 12,8).
Administrationen og VAs bestyrelse har indgået et kompromis som reducerer henlæggelser med 1 mio kr til samlet 13 mio kr.
Det har medført at vi kan holde huslejestigningen nede på 0,52%.

Foruden alle de sædvanlige poster indeholder budgettet følgende udgifter:
- Udgift til opsætning af ladestandere på P-plads E ved Vester
- Udgift til etablering af solceller til strømforsyning af vaskeriet
- Låneafdrag på Beboerhustilbygningen
- Afskrivning på det nye ILOQ låsesystem
- Økonomisk råderum til Galgebakkens Grupper og Udvalg

GAB anbefaler at beboermødet godkender det fremlagte budget 2023 med huslestigning på 0,52%.

Galgebakkens Afdelingsbestyrelse

96159 - Galgebakken
Budgetforslag for perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023

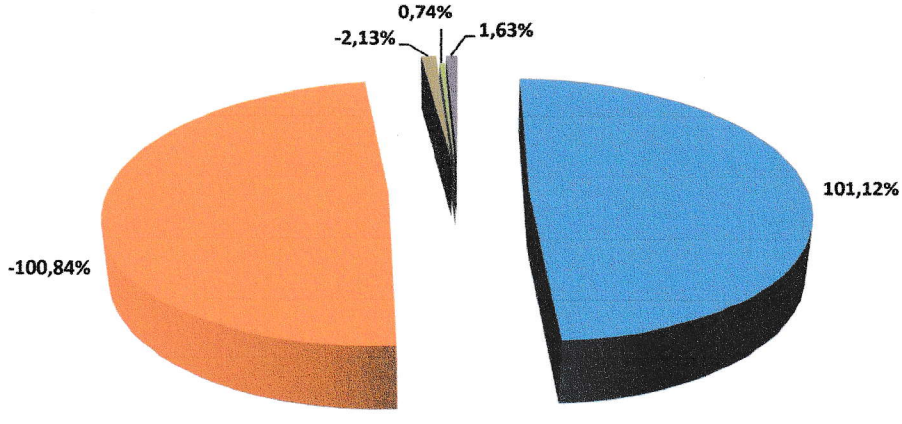
Huslejestigning pr. 1. januar 2023 0,52%

Der er hjemfald i afdelingen, hvilket stiger med kr. 0,43 årligt pr. m².

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 0,52%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 313.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2023.

Lejligheder	m²	Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2023
Familiebolig 1 Rum	31	3.046	16	3.062
Familiebolig 4 Rum	87	7.349	38	7.387
Familiebolig 5 Rum	130	10.481	55	10.536

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★ **Andre opsparinger stiger med kr. 60.868.000**
- ★ **Ekstraordinære indtægter stiger med kr. 60.697.000**
- ★ **Vand- og kloakafgift falder med kr. 1.282.000**
- ★ **Indtægt grundet overført fra opsamlet resultat falder med kr. 444.000**
- ★ **Diverse reguleringer, forskellige konti stiger med kr. 980.000**

96159 - Galgebakken
Budgetforslag for perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023

Beboerindflydelse | Mindre beboerindflydelse | Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2021	Budget 2022	Nyt budget 2023
	UDGIFTER		(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
	101-105	Nettokapitaludgifter	7.751	7.751	7.751
Nettokapitaludgifter i alt			**7.751**	**7.751**	**7.751**
	106	Ejendomsskatter	8.500	8.874	9.123
	107-108	Vand- og kloakafgift	3.280	3.469	2.187
	109	Renovation	1.609	1.959	1.859
	110	Forsikringer	1.017	1.044	822
	111	El og varme i fællesarealer	590	648	652
	112	Administration	3.907	3.990	3.945
Offentlige og andre faste udgifter i alt			**18.904**	**19.984**	**18.588**
	114	Renholdelse	6.549	6.814	7.098
	115	Almindelig vedligeholdelse	1.154	1.331	1.000
	116	Planlagt vedligeholdelse	6.063	9.979	7.783
		- Dækket af afdelingens opsparing	-6.063	-9.979	-7.783
	117	Istandsættelse ved fraflytning	76	0	0
		- Dækket af afdelingens opsparing	-76	0	0
	118	Drift af fællesfaciliteter	640	720	735
	119	Diverse udgifter	901	1.343	1.362
Variable udgifter i alt			**9.244**	**10.208**	**10.195**
	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	14.000	13.000	13.000
	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	600	300	150
	123	Opsparing til tab ved fraflytning	100	200	235
	124	Andre opsparinger	159.363	3.876	64.744
Henlæggelser i alt			**174.063**	**17.376**	**78.129**
	125	Afdrag og renter på forbedringslån	243	772	692
	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	1	1	390
	127-128	Afdrag og renter på ombygningslån	6.267	6.323	6.410
	129	Tab ved lejeledighed	57	0	0
		- Dækket af dispositionsfonden	-57	0	0
	130	Tab ved fraflytninger	333	0	0
		- Dækket af afdelingens opsparing	-237	0	0
		- Dækket af dispositionsfonden	-96	0	0
	131	Andre renter	185	1	1
	132	Afdrag og renter på driftstabslån	1.363	1.391	1.246
	134-137	Andre ekstraordinære udgifter	246	264	264
Ekstraordinære udgifter i alt			**8.305**	**8.752**	**9.003**
	140	Årets overskud	1.995	0	0
Udgifter i alt			**220.262**	**64.071**	**123.666**
	INDTÆGTER				
	201	Husleje	60.817	61.440	60.482
	202	Renter	148	0	0
	203	Andre indtægter	933	811	798
	203.6	Overført fra opsamlet resultat	1.716	444	0
Ordinære indtægter i alt			**63.614**	**62.695**	**61.280**
	204-208	Ekstraordinære indtægter	156.648	1.376	62.073
Ekstraordinære indtægter i alt			**156.648**	**1.376**	**62.073**
		Nødvendig huslejestigning	0	0	313
Balance			**220.262**	**64.071**	**123.666**

96159 - Galgebakken
Budgetforslag for perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023

Ændring af antennebidrag med virkning fra 1. januar 2023:
Galgebakken

Type	Nugældende bidrag	Ændring	Bidrag pr. 1. januar 2023
Administration mv.	122	-7	115
Antenne udgift pr. måned	**122**	**-7**	**115**

Ønsker du et antennebudget, kan det hentes på ejendomskontoret.

Antennebidraget dækker udgifterne til abonnementet hos antenneudbyderen, Copy-Dan, evt. afskrivning på antenneanlæg samt det foregående års over- eller underskud.

Købet af TV signalet hos antenneudbyderen sker igennem den kollektive aftale, som boligorganisationen har med antenneudbyderen.

BO-VEST kan én gang årligt, i forbindelse med varsling af huslejeændring, også varsle ændring af antennebidraget, ud fra de forudsætninger, der er på dette tidspunkt.

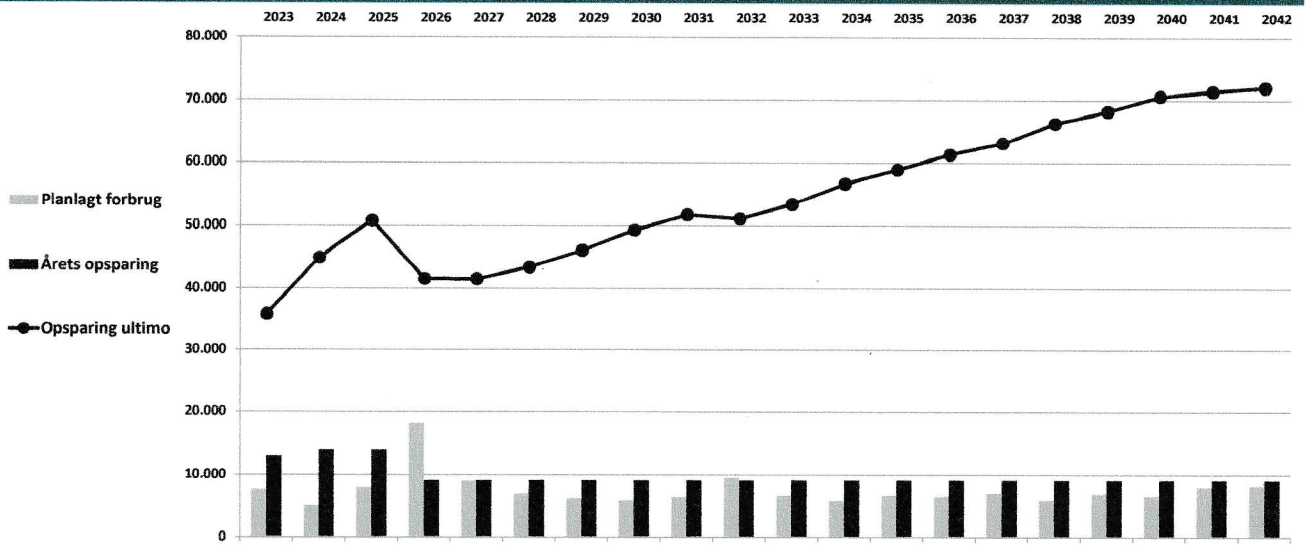
Det skal bemærkes, at BO-VEST på dette tidspunkt ikke har kendskab til, hvor meget antenneudbyderen vil opkræve fremover.

Da vi ikke må budgettere med over- eller underskud på antenneregnskabet, bliver der budgetteret med den sidst kendte sats tillagt en tilladt procentstigning. Dette kan medføre et over- eller underskud, som så skal indregnes i næste års antennebidrag. Ifølge lovgivningen skal hele over- eller underskuddet indgå i næste års antenneregnskab.

Herudover skal der, såfremt afdelingen har eget antenneanlæg, ske en afskrivning på eventuelle forbedringer. Forbedringer på antenneanlægget skal ifølge lovgivningen afskrives over maksimalt 10 år.

Ovenstående antennebidrag kan således ikke sammenlignes med priserne på antennepakker købt direkte hos antenneudbyderen, idet disse priser er her og nu priser og ikke indeholder tidligere års efterslæb i prisen, afskrivning på antenneanlæg m.m.

20-årig budget for vedligeholdelse og opsparing hertil



(i 1.000 kr.)	Regnskab 2021	Budget 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Opsparing primo	19.715	27.652	30.673	35.890	44.919	50.789	41.508	41.478	43.374	46.087	49.258	51.716	51.122	53.413	56.641	58.864	61.236	63.097	66.299	68.263	70.618	71.430
Planlagt forbrug	6.063	9.979	7.783	4.971	8.130	18.281	9.030	7.104	6.287	5.829	6.542	9.594	6.709	5.772	6.777	6.628	7.139	5.798	7.036	6.645	8.188	8.374
Årets opsparing	14.000	13.000	13.000	14.000	14.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000
Opsparing ultimo	**27.652**	**30.673**	**35.890**	**44.919**	**50.789**	**41.508**	**41.478**	**43.374**	**46.087**	**49.258**	**51.716**	**51.122**	**53.413**	**56.641**	**58.864**	**61.236**	**63.097**	**66.299**	**68.263**	**70.618**	**71.430**	**72.056**
Saldo pr. bolig	39.279	43.570	50.980	63.806	72.144	58.960	58.918	61.611	65.465	69.969	73.460	72.617	75.871	80.456	83.614	86.983	89.627	94.175	96.965	100.310	101.463	102.352
Saldo pr. m²	456	506	592	741	837	684	684	715	760	812	853	843	881	934	971	1.010	1.040	1.093	1.125	1.164	1.178	1.188
Opsparing pr. m²	231	214	214	231	231	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148

Kommentarer til drifts- og vedligeholdelsesplan

En af de større arbejder i 2023 er udskiftning af skilte.

Bilag 1

Ansøgning om tilskud for 2023 til Galgebakkens Seniorklub

Galgebakkens Seniorklub skal hermed ansøge om et tilskud på 25.000 kroner til driften af klubben. Klubben modtog i indeværende år et tilskud på 15.000 kroner.

Baggrunden for ønsket om en forhøjelse at tilskuddet er de mange nye medlemmer, der er kommet til klubben i 2021 og 2022.

Hvis forhøjelsen imødekommes vil vi kunne arrangere flere ture og/eller nedsætte deltagernes egenbetaling.
Vi kan oplyse, at der i
2012 var 18 medlemmer der fik et tilskud på 12.000 kroner
2017 var 17 medlemmer der fik et tilskud på 15.000 kroner
2021 var 8 medlemmer - muligvis mindre - der fik et tilskud på 15.000 kroner.
Og her i august 2022 er vi nu 79 medlemmer.

På bestyrelsens vegne
John Amdisen, Kasserer

Bilag 2

Indstilling vedrørende opsætning af solcelleanlæg på vaskeribygning.

I forbindelse med at gennemføre grønne tiltag og samtidig finde besparelser på driften har administrationen og afdelingsbestyrelsen (GAB) undersøgt muligheden for opsætning af solcelleanlæg på vores fælles bygninger.

Denne undersøgelse er foretaget i samarbejde med firmaet NRGreen og har vist at det med fordel kan betale sig at opsætte solcelleanlæg på vaskeribygningen med henblik på at leverer grøn strøm til vaskeriet.

Da solcelleanlæg kun leverer strøm i de lyse timer, har undersøgelsen med udgangspunkt i det aktuelle el-forbrug vist sig, at det ikke vil være fordelagtigt at opsætte solcelleanlæg på beboerhuset og materialegården.

Investering, finansiering og garanti
NRGReen har tilbudt at skaffe finansiering af solcelleanlægget inkl. myndighedsbehandling og komplette statiske beregning for bæreevnen af vaskeribygningen. Finansiering sker gennem Merkur Andelskasse, som har været frontløber for bæredygtig udvikling og social ansvarlighed indenfor bankdrift siden 1982.

Samtidig stiller NRGreen garanti for at solcelleanlægget leverer årligt strøm svarende til i alt 14.110 kWh, svarende til en årlig besparelse i el forbruget på i alt kr. 37.303 kr. ud fra en pris på 2,92 kr. pr. kWh inkl. moms/1,00 kr. pr. kWh inkl moms til nettet. Prisen pr. kWh er beregnet på baggrund af en fastpris aftale for 2022 indgået mellem Bo-Vest og Jysk Energi.
Den samlede investering i solcelleanlægget udgør i alt 263.147 kr.

Fortsættes ...

Bilag 2 fortsat ....

Lån og afvikling
Der søges i første omgang om lån i egne midler og hvis dette bevilges, vil lånet på i alt 263.147 kr. kunne afvikles over en periode på 6,36 år.

Hvis lånet i egen midler ikke bevilges, finansieres ved lånet i Merkur Andelskasse med rente på 3% p.a. Dette giver i stedet en afviklingsperiode på 7,05 år.

Efter afviklingsperioden af lånet vil besparelsen fremover årligt forbedre driftsresultatet med i alt kr. 37.303 kr.
Afskrivningsperioden på et solcelleanlæg udgør 25 år. Det har dog vist sig at afskrivningsperioden efter løbende udvikling af solceller i realiteten vil være nærmere de 30 år.

Ovennævnte finansiering og afvikling medfører at projektet kan gennemføres uden lejestigning.

Det skal bemærkes, at der samtidig med opsætning af solcelleanlægget pålægges nyt tagpap på bygningen, hvilket omkostning ikke vil påvirke driften, da denne udgift hertil afholdes over langtidsbudget.

Indstilling.

GAB indstiller hermed, at beboermødet godkender ovennævnte indstilling vedrørende opsætning af solcelleanlæg på vaskeriet.

Bilag 3

Forslag til Budgetbeboermødet den 22. september 2022

Galgebakkens Købmand fritages for at betale husleje i 2023 og 2024.
Huslejefritagelsen vil give Galgebakken en mindre-indtægt på 55.500 kr/år.
VAs bestyrelse har godkendt fritagelsen og vil dække 50% af udgiften. Dette under forudsætning at Beboermødet vedtager forslaget.
Efterfølgende skal Albertslund Kommune godkende fritagelsen.

Begrundelse:
Galgebakkens købmands omsætning og indtjening er voldsomt påvirket af renoveringen af vores boliger.
Ca. 250 boliger står tomme.
Denne sommers energipriser har også ramt købmanden, hvis el regning er steget fra 12.000 til 25.000 kr om måneden.
Butikken er et væsentligt aktiv for Galgebakkens beboere og for mangfoldigheden i det sociale liv i vores boligopmråde.
Som beboere har vi kun få muligheder for at hjælpe købmanden til at klare sig.
Den vigtigste er at købe varerne i butikken, men en midlertidig fritagelse for at betale husleje, vil også være en væsentlig hjælp.

Galgebakkens Afdelingsbestyrelse

Bilag 4

GAB og administrationen indstiller, at beboermødet godkender at priserne på brug af vaskemaskiner, tørretumbler, og strygerulle i Galgebakkens vaskeri stiger pr. 1. januar 2023 som nedenfor anført.

På baggrund af de stigende priser på sæbe, skyllemiddel, vand og ikke mindst de voldsomt stigende el-priser er det nødvendigt at hæve priserne for brug af vaskemaskiner, tørretumbler og strygerulle. Vaskeriet skal som udgangspunkt løbe rundt i sig selv, hvorfor det er nødvendigt med en prisstigning, dog er vi klar over at der i byggeperioden vil være udsving i brugen af vaskeriet på grund af færre beboere i Galgebakken.

Nye priser i Galgebakkens vaskeri pr. 1. januar 2023

7 kg. vaskemaskine	Gældende pris Uden forvask	Ny pris pr. vask Uden forvask	Gældende pris Med forvask	Ny pris pr. vask Med forvask
Normal 95	18,00 kr.	20,50 kr.	19,50 kr.	22,50 kr.
Normal 60	12,50 kr.	14,50 kr.	14,00 kr.	16,00 kr.
Normal 40	11,50 kr.	13,00 kr.	13,00 kr.	15,00 kr.
Mild 60	12,50 kr.	14,50 kr.	14,00 kr.	16,00 kr.
Mild 40	11,50 kr.	13,00 kr.	13,00 kr.	15,00 kr.
Mild 30	11,50 kr.	13.00 kr.	13,00 kr.	15,00 kr.
Express	8,50 kr.	9,50 kr.	10,00 kr.	11,50 kr.
Uldvask	11,50 kr.	13.00 kr.	13,00 kr.	15,00 kr.
Håndvask	8,50 kr.	9,50 kr.	10,00 kr.	11,50 kr.

12 kg. vaskemaskine	Gældende pris Uden forvask	Ny pris pr. vask Uden forvask	Gældende pris Med forvask	Ny pris pr. vask Med forvask
Normal 95	18,00 kr.	25,50 kr.	19,50 kr.	27,00 kr.
Normal 60	12,50 kr.	17,50 kr.	14,00 kr.	19,50 kr.
Normal 40	11,50 kr.	16,00 kr.	13,00 kr.	18,00 kr.
Mild 60	12,50 kr.	17,50 kr.	14,00 kr.	19,50 kr.
Mild 40	11,50 kr.	16,00 kr.	13,00 kr.	18,00 kr.
Mild 30	11,50 kr.	16,00 kr.	13,00 kr.	18,00 kr.
Express	8,50 kr.	12,00 kr.	10,00 kr.	14,00 kr.
Uldvask	11,50 kr.	16,00 kr.	13,00 kr.	18,00 kr.
Håndvask	8,50 kr.	12,00 kr.	10,00 kr.	14,00 kr.

Tørretumbler	Gældende pris pr. periode	Ny pris pr. periode
Tørreperiode 10 minutter	5,00 kr.	7,00 kr.

Strygerulle	Gældende pris pr. periode	Ny pris pr. periode
Strygeperiode 20 minutter	2,00 kr.	3,00 kr.

Bilag 5

Forslag til GB's budgetbeboermøde d. 22.9.22

Beboermødet henstiller til GAB at undersøge, hvordan vi kan få fjernet de tidligere varmecentraler.

I mere end 25 år har disse 10 betonklodser ødelagt noget af herlighedsværdien ved GB. De blev opstillet som et nødvendigt onde pga uhensigtsmæssigheder omkring varmtvandsbeholderne.
Nu gør renoveringen dem heldigvis overflødige, og derfor skal disse fremmedelementer selvfølgelig fjernes.

Mvh
Lise Buchardt, Over 10-8

Bilag 6

Forslag til budgetbeboermødet den 22. november 2022:

Beboermødet anbefaler at "ølbænken" bliver stående på sin faste plads ved beboerhusets sydøstlige hjørne

Begrundelse:

Galgebakkens Torv tilhører os alle, og alle har en lige ret, til at opholde sig hvor de ønsker.

Benny Klausen
Vester 8-3