

BYGGEPOSTEN

GALGEBAKKEN

MARTS 2024



INFORMATIONSMØDE OM RENOVERINGEN

Tirsdag den 12. marts slog byggesagen dørene op til beboerhuset, da der var informationsmøde om renoveringen. Cirka 50 beboere deltog.

Kristian Overby fra BO-VEST og Christian Lang fra NOVA5 Arkitekter kom med en status på byggesagen og herefter var der spørgsmål fra de fremmødte.

På de næste sider kan du læse, hvad de fremmødte beboere spurgte til, og hvad de særligt er utilfredse med. Du kan også læse om, hvorfor forholdene er, som de er, og hvad der bliver gjort ved det.

Inspektionstur fra kommunalbestyrelsen

Nogle beboere har endda været så utilfredse, at de har været til spørgetid i Albertslund Kommune og derfor var kommunalbestyrelsen og tilsynet for almene boliger i kommunen rundt i Galgebakken tirsdag den 12. marts.



I DETTE NUMMER AF BYGGEPOSTEN:

- INFORMATIONSMØDE OM RENOVERINGEN
- TIDSPLANER
- ADGANGSFORHOLD OG PARKERING
- VARME
- SKURE
- INTERNET
- VARSLINGER
- UDEOMRÅDER, NÅR DU FLYTTER IND

SPØRGSMÅL OG SVAR FRA INFORMATIONSMØDE

TIRSDAG DEN 12. MARS I BEBOERHUSET

Tidsplaner

Renoveringen af Galgebakken har nu været i gang i over to år. I starten blev tidsplanerne desværre ændret flere gange til stor frustration for jer beboere. Men siden maj 2023 har renoveringen kørt efter den samme tidsplan. Og der er en fast fremdrift i renoveringen, hvor der hver uge bliver afleveret nye boliger.

Til september er vi halvvejs!

På informationsmødet blev der udtrykt ønske om at få tidsplanen fra maj gendsendt. Du finder den på sidste side af denne byggepost. Under 'Tidsplaner' på galgebakken-renovering.dk kan du ud fra din adresse se, hvornår du skal genhuses, og hvornår du kan flytte hjem.

Adgangsforhold og parkering

Det er ingen hemmelighed, at adgangsforholdene og parkeringssituationen har ladet meget tilbage at ønske.

Byggepladshegn skyder op og gør det besværligt at komme rundt. For de særligt uheldige betød det en overgang en omvej på 1,5 kilometer, når turen gik til købmanden. Det har ganske enkelt ikke været godt nok, og det undskylder vi meget.

Efterhånden som renoveringen skrider frem, fylder den også mere og mere og inddrager jeres parkeringspladser, så det kan være svært at finde et sted at parkere sin bil.

Status lige nu marts 2024

Torv, Vester 2, 4, 6 og hele Øster er nu inddraget til byggeplads. Fra midten af marts måned 2024 begynder parkeringspladsen nord for Vester at blive frigivet, så I igen kan bruge denne parkeringsplads.

SPØRGSMÅL OG SVAR FRA INFORMATIONSMØDE

TIRSDAG DEN 12. MARS I BEBOERHUSET



Hvad gør vi?

- Hver uge lægger vi et nyt kort op på renoveringssiden galgebakken-renovering.dk, så du kan orientere dig om adgangsforholdene og parkeringsmulighederne uge for uge
- Vi har lavet en passage gennem byggepladsen, så du kan komme til Bakkens Hjerter, beboerhuset og købmanden på cykel eller gåben uden at skulle ud på en kæmpe omvej. Du kan kende passagen på det gule metalgitter med lysregulering
- Rundt om i Galgebakken sætter vi skilte op med pile, så du bedre kan orientere dig

- Vi har forbedret den midlertidige parkeringsplads til Vester med et nyt lag grus, så den ikke længere er en stor mudderpøl
- For at skabe bedre forhold for gående og cyklende i Galgebakken, har vi anlagt en gangsti langs jernpladevejens vestlige side, det er på det grønne areal ud til Herstedvestervej
- Hver 14. dag bliver der holdt et 'byggepladsmøde', hvor man planlægger de fremtidige adgangsforhold

Hvad er det næste, der skal ske?

- Fra juli måned vil alle lige numre i Vester efter planen være indflytningsklare, og derfor kan vejen mellem Vester og Torv åbnes igen
- Parkeringspladsen i Vester bliver opdelt i tre dele og frigives løbende. Fra 1. juli kan I igen begynde at parkere på den første del af parkeringspladsen i Torv
- Fra midten af april går renoveringen igang i Over, og parkeringspladsen mellem Øster og Over vil stort set blive inddraget til byggeplads. I april kommer der et kort rundt, så du kan se, hvordan du kommer til Bakkens Hjerter, beboerhuset og købmanden
- Jernpladevejen nedlægges, når der ikke længere er behov for den midlertidige parkering. Vi forventer, at det senest bliver til juli
- Når en ny etape starter op, kommer der en særskilt byggepost ud, som fortæller, hvad det betyder for adgangsvejene

SPØRGSMÅL OG SVAR FRA INFORMATIONSMØDE

TIRSDAG DEN 12. MARS I BEBOERHUSET

Plan for varmen

Sammen med Albertslund Forsyning er vi ved at lægge en plan for, hvordan vi får forbedret varmesystemet og udbedret de fejl, som der er i Galgebakken



Varme

28 grader i soveværelset og 18 grader i stuen. Det nye varmesystem har desværre voldt nogle beboere problemer. Samtidig har der været skiftede vvs'er på renoveringen, hvilket ikke har hjulpet på situationen.

Hvor mange henvendelser har der været?

29 henvendelser i Skrænt
17 henvendelser i Mark
5 henvendelser i Sten
5 henvendelser i Vester ulige

Hvad har problemet været?

Varmeproblemerne skyldes flere ting, men især tekniske fejl, at der ikke har været nok vand på anlægget, fejl på sensorerne, uens varmefordeling og flytning og betjening af sensorerne er det, det særligt har voldt problemer. En anden problematik har som sagt også været, at der har været flere forskellige VVS-firmaer ind over varmesystemet. Endelig har der været problemer med, at entreprenøren i nogle anlæg ikke har fjernet en frostsikring. Dette har betydet, at der er sket en større gennemstrømning af vand i gulvvarmen, end der er behov for. Dette problem er under afdækning, og der tages fat i de husstande, hvor der er mistanke om, at problemet findes.

Hvad gør vi?

Vi har nu fået en aftale med et eksternt VVS-firma, som kender varmesystemet og er hurtige til at hjælpe.

SPØRGSMÅL OG SVAR FRA INFORMATIONSMØDE

TIRSDAG DEN 12. MARS I BEBOERHUSET

Det skal du gøre, hvis du har problemer med varmen

Hvis du er flyttet ind i din nyrenoverede bolig og har problemer med gulvvarmen, skal du som det første altid kontakte Galgebakkens ejendomskontor. Driften undersøger, om de selv kan løse problemet. Hvis de ikke kan, henter de hjælp hos det eksterne VVS-firma.

Skure

Særligt for skure i Vester

Skurene i Vester er sat op i meget vådt vejr, som desværre har givet skimmelvækst i skurene. Der behandles for skimmelvæksten, men der vil stadig kunne ses mørke misfarvninger.

Skure i Skrænt 2-6, Mark og Sten

Her er der stort set ingen udfordringer med skimmel.

Der kigges dog generelt på skure til A-boliger, da der er konstateret, at der kan trænge vand ind i skuret ved elementsamlinger mellem facadeelementerne.

De nye skure er tiltænkt opbevaring af ting, som kan tåle at blive opbevaret udendørs, fx havemøbler, cykler og vinterdæk til bilen, da der kan komme fygesne og slagregn ind i skuret. Vælger du at have tøj og andet tekstil eller flyttekasser i skuret, kan du altså ikke forvente, at tingene ikke vil være mærket af at have stået ude i skuret.

Internet

Internet i etape I

I renoveringens første etape skyldes den dårlige internetforbindelse, at strømmen til internettet i starten var koblet op til en midlertidig elforsyning, hvor strømmen kom og gik. Efter at strømmen er kommet på en fast installation, har jeres internetforbindelse været mere stabil.

Internet i etape II

Også i renoveringens anden etape, har der været problemer med en ustabil elinstallation, som gør, at jeres internetforbindelse falder ud.

Bliver det bedre?

Vi laver tiltag, så jeres internet kan kobles op til den permanente elforsyning tidligere. Dette gælder fra Vester 2,4,6,8 og fremefter.

SPØRGSMÅL OG SVAR FRA INFORMATIONSMØDE

TIRSDAG DEN 12. MARS I BEBOERHUSET



Varslinger

Når du får en varsling, er det ikke BO-VEST eller VA, som har skrevet den. Renoveringens entreprenør varsler nemlig selv.

Generelt om varslinger

Får du en varsling med et tidspunkt, der ikke passer dig, kan du altid kontakte dem, der skal ind i din bolig og aftale et andet tidspunkt. Nogle af jer har desværre modtaget varslinger uden kontaktoplysninger. Vi har derfor indskærpet over for alle renoveringens parter, at der skal være kontaktoplysninger på samtlige varslinger. Husk: Du kan altid selv kontakte E&P på deres hovednummer: 57 61 72 72 eller på mail: eogp@eogp.dk, hvis en varsling ikke passer dig.

Har du spørgsmål til en varsling, kan du kontakte E&Ps beboerkoordinator på Ejendomskontoret, mandag og onsdag mellem kl. 8-8.30, samt kl. 17-18.00 onsdag i ulige uger.

Derudover på telefon 41 74 52 69 og e-mail galgebakken@eogp.dk

Varslinger ved fejl og mangler

I starten af renoveringen gik der desværre lang tid, fra I meldte fejl og mangler ind, til de blev lavet. Det vakte frustrationer, og derfor har vi ændret i proceduren - ad flere omgange. Det, der beskrives i denne byggepost er gældende på varslinger modtaget fra slut marts 2024 og fremadrettet

Ved indflytning får du nu en liste med fejl og mangler, som rådgiver allerede har registreret, men som endnu ikke er udbedret. I varslingen vil du også få at vide, hvilke fejl og mangler, der vil blive lavet, og hvornår det vil ske. I varslingen er der også en tegning over din bolig, så du kan se, hvad der helt præcist skal ske. Tegningen over din bolig er en standardtegning, som fx ikke tager højde for spejlvendte boliger eller særlige indretninger.

Hvis der ikke er nogle fejl eller mangler, vil du stadig få en liste, hvor der så vil stå, at der ikke er fundet nogen fejl eller mangler i din bolig.

SPØRGSMÅL OG SVAR FRA INFORMATIONSMØDE

TIRSDAG DEN 12. MARS I BEBOERHUSET

Udeområder, når du flytter ind



Der er forskel på de udendørs arealer alt efter, om du flytter tilbage om sommeren eller vinteren.

Om vinteren

Flytter du hjem om vinteren, vil der som udgangspunkt være lagt fliser, sat pergola og espalier op, og du vil have et skur og et hegn. Men du vil skulle vente på at få sået græs og plantet hæk. Det skyldes, at der skal være mindst otte grader varmt.

Om sommeren

Flytter du hjem om sommeren, kommer du hjem til udearealer, hvor der er lagt fliser, sat pergola og espalier op. Du vil også have skur og hegn, ligesom der vil være sået græs. Er der meget tørt, kan der gå et stykke tid, før græsfrøene spirer.

Særligt for hække

Christian Olesen fra Enemærke & Petersen fortæller, at man kun planter hække i enten foråret eller efteråret. Det skyldes, at de nye hække helst skal plantes i en relativ våd jord, ellers tørrer de ud. Hvis der ikke allerede er en hæk, når du flytter ind, får du besked af Enemærke & Petersen om, hvornår den kommer, men hækkene bliver som sagt kun plantet i foråret eller efteråret.



TIDSPLAN

MARK

Genhusning
April 2022

Tilbageflytning
September
og oktober 2023



HUSK

Cirka tre måneder før du skal flytte til din genhusningsbolig og cirka fire til seks uger før du kan flytte hjem igen, bliver du kontaktet af BO-VEST.

Her får du en plan for, hvad der skal ske, og hvad du skal gøre sammen med en præcis dato for, hvornår du skal genhuses eller flytte hjem til din permanente bolig i Galgebakken.

NEDER

Genhusning
September
og oktober 2024

Tilbageflytning
Fra august
til december
2025

OVER

Genhusning
April og juni 2024

Tilbageflytning
Fra april
til august 2025

SKRÆNT

Genhusning
Januar og februar 2022

Tilbageflytning
Fra november 2022 til
oktober 2023



STEN

Genhusning
Juni 2022

Tilbageflytning
Oktober
og november 2023



SØNDER

Genhusning
Januar og marts 2025
Slutter juni 2024

Tilbageflytning
Fra december 2025 til
maj 2026

TORV

Genhusning
Juli og oktober 2023

Tilbageflytning
Fra juni til november
2024

PRÆCIS TIDSPLAN

Under 'Tidsplaner' på galgebakken-renovering.dk kan du ud fra din adresse se, hvornår du skal genhuses, og hvornår du kan flytte hjem

VESTER

Genhusning
Fra august 2022 til
marts 2023

Tilbageflytning
Fra december 2023 til
juni 2024

ØSTER

Genhusning
Fra februar 2023 til
februar 2024

Tilbageflytning
Fra maj 2024 til
marts 2025