



ARBEJDERNES
BOLIGSELSKAB
I GLADSAXE

**BOLIG
BLADET**

November 2020

33. ÅRGANG



Egeparken 1 og 2 tilbudt 525 mio. kr. til reovering

Læs fra side 2

**Tag først en
venlig kontakt**
Mere fra side 8

**Når corona tackler
beboerdemokratiet**
Se side 10

**Hold afstand til
skimmelsvamp**
Se side 6-7



Sådan forestiller arkitekterne sig, at Egeparken 1 vil se ud efter en renovering, som beboerne nu skal tage stilling til.

Her er 525 millioner kr. til renovering af Egeparken 1 og Egeparken 2

Pengene kommer fra Landsbyggefonden og Arbejdernes Boligselskabs dispositionsfond. Det giver en unik mulighed for totalrenovering af de to afdelinger fra 1970-erne. Men det sker ikke hen over hovedet på beboerne i Egeparken 1 og Egeparken 2. De skal tage stilling til det store projekt mandag 9. november 2020.

Egeparken 1 og Egeparken 2 får nu en unik mulighed for at bringe ejendommene fra 1970-erne og dermed boligerne op til den standard, som gælder i dag. Og det kommer ikke til at koste beboerne en eneste krone mere i husleje.

Begge afdelinger, som er bygget i 1972 og 1976, kan bedst beskrives som født med et efterfølgende stort behov for vedligeholdelse. Det er dyrt. Derfor er der yderst begrænsede muligheder for at spare op til forbedringer. Egeparken 1 har 120 lejligheder, og Egeparken 2 har 257 lejligheder. De to afdelinger ligger på Provst Bentzons Vej.

Det skal der ske

Hvad går planen så ud på? Alle bygninger og boliger skal skrælles helt ind til den rå beton. Herefter bliver boligerne genopført. Alle skal genhuses under renoveringen, og det kan ske i Egeparken 1 eller Egeparken 2.

Der kommer ny og optimal isolering. Nye vinduer og døre. Nyt køkken og bad. Nye gulve og nye installationer samt gennemlyste boliger – centrale opholdsrum gøres mere lyse. For begge afdelinger gælder det, at altanernes anvendelse lovliggøres. For mange altaner er der en for-



Et aktuelt foto fra Egeparken 1. Renoveringen vil ske i etaper, hvor beboerne genhuses. Blandt andet i de renoverede boliger.

ventning om, at de skal åbnes, så de kan være med til at tilføre boligerne lys.

I Egeparken 1 vurderes, om der er mulighed for at installere elevatorer i en af blokkene. I Egeparken 2 er den foreløbige plan, at 64 ud af de 250 toværelses lejligheder skal sammenlægges til 32 tre- og fireværelses boliger, så udbuddet af boliger bliver mere varieret.

Alt dette får beboerne uden en huslejestigning.

Fælles afdelingsmøde

Landsbyggefonden har, sammen med bidrag fra Arbejdernes Boligselskabs dispositionsfond, bevilget over en halv milliard kroner – helt nøjagtigt 525 millioner kroner – til at ajourføre standarden i de 377 lejligheder, der i dag er Egeparken 1 og Egeparken 2.

Men det sker ikke hen over hovederne på beboerne i de to afdelinger, som er indbudt til et fælles afdelingsmøde mandag 9. november 2020 for at få orientering om muligheden. Det er en forudsætning for dele af den store økonomiske støtte fra Landsbyggefonden, at der er blevet stemt ja på afdelingsmødet til det foreløbige projektet i 2020, som består af helhedsplan og et energidemonstrationsprojekt. De to elementer vender vi tilbage til i denne artikel.

Fra fortid til nutid

Både Egeparken 1 og Egeparken 2 er opført efter datidens

retningslinjer og normer. Begge afdelinger er opført i beton med meget lidt isolering og en indretning af lejlighederne, hvor dagslyset har svært ved at nå ind.

Energistyrelsen har en energimærkning, hvor A er det bedste og G er det laveste. Egeparken 1 har energimærke E og Egeparken 2 har energimærke G, som er det laveste.

Og så en forklaring

Og så tilbage til helhedsplan og energidemonstrationsprojektet. Helhedsplanen har været under udarbejdelse i flere år. Den omfatter renovering af bygningerne. Planen blev gennemgået i august 2020 og er nu resulteret i den plan, som forelægges beboerne mandag 9. november 2020.

Energidemonstrationsprojektet med særlig driftsstøtte indebærer, at de to afdelinger får undersøgt og analyseret mere vidtgående projekter for energibesparelser, der kan gennemføres i bebyggelserne. Dette skal også til afstemning blandt beboerne på mødet mandag 9. november 2020.

Sagens skema A – som er en ansøgning om støtte – skal godkendes i alle led inden 31. december 2020. Som følge af den korte proces og den meget korte tid med dialog med beboerne, får de endnu en mulighed for senere at stemme om projektet.



Sådan vil Egeparken 2 komme til at se ud, hvis beboerne stemmer ja til renoveringen.

Det sker i Egeparken 2

Bebyggelsen løftes til et tidssvarende niveau for at bedre den fremtidige økonomi.

Bygningerne skal energirenoveres, så energiforbruget sænkes. Indeklimaet forbedres og der indføres indeklimamåling.

I hovedparten af boligerne ændres lejlighedsplaner for at skabe et godt indeklima med bedre lysforhold i boligerne.

Et antal boliger – 64 ud af de 250 boliger – foreslås sammenlagt til 32 større familieegnede boliger.

Der skabes - i fællesskab med Egeparken 2 - flere gode og synlige opholds- og mødesteder med aktivitetsmuligheder.



Egeparken 2 fotograferet i 2020. Også her vil der ske genhusning af beboerne.

Det sker i Egeparken 1

Havefacaderne renoveres, så bygningerne samlet kommer op på et nutidigt byggeteknisk og æstetisk niveau.

Bygningerne skal energirenoveres med efterisolering af kældervægge. Der opsættes nye vinduer. Indeklimaet forbedres. Der indføres indeklimamåling.

Boligerne ombygges så problematikken omkring manglende dagslys til indeliggende rum afhjælpes.

Der indrettes en række let tilgængelige boliger.

Der skabes - i fællesskab med Egeparken 2 - flere gode og synlige opholds- og mødesteder med aktivitetsmuligheder.



Altaner og vinduespartier ændres i begge afdelinger.

Gælder for begge afdelinger

- Ny indretning af lejligheder der sikrer bedre lysforhold.
- Nye køkkener og WC samt bad.
- Individuelt forbrugsregnskab på basis af indeklimamåling.
- Nye installationer vandret og lodret for at undgå de mange vandskader.
- Omfattende energirenovering på baggrund af energidemonstrationsprojektet samt økonomisk garanti for at energibesparelsen opnås.
- Lukning af affaldsskakte så weekendtømning undgås, og at man ikke skal hive affaldet op fra kælderne.
- Eventuelle tryghedsskabende foranstaltninger i området og etablering af fælleshus.

Sig ja til fremtiden

Det kommer ikke til at koste en krone ekstra i husleje at fremtidssikre Egeparken 1 og Egeparken 2, siger Ryno Scheil, formand for Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe. Det er et tilbud, som ikke kommer igen.

”Det koster ikke en krone ekstra i husleje at sige ja til, at Egeparken 1 og Egeparken 2 bliver renoveret fra bund til top. Både ude og inde. Det er helt uden økonomiske omkostninger for beboerne at sige ja tak til at få 525 millioner kroner fra Landsbyggefonden og Arbejdernes Boligselskabs dispositionsfond til opgaven. Den økonomiske støtte er på plads og rækker de næste 30 år frem. Jeg kan simpelthen ikke forestille mig, at beboerne i de to afdelinger vil stemme nej til en så stor og storslået mulighed for at føre Egeparken 1 og Egeparken 2 op til nutidens boligstandard”.

Siger Ryno Scheil, formand for Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe. Han har svært ved at få armene ned over, at Landsbyggefonden har sagt ja til en helhedsplan, som omfatter Egeparken 1 og Egeparken 2.

Hvad der skal ske i Egeparken 1 og Egeparken 2, hvis beboerne stemmer ja til at få de 525 millioner kroner til renoveringen, kan du læse om her i Boligbladet.

Sig ja til fremtiden

”Endelig får vi lov til at bruge vores egne penge, som vi gennem årene har indbetalt til Landsbyggefonden. Egeparken 1 og Egeparken 2 er de to afdelinger i Arbejdernes Boligselskab, som har en stor gennemgang af beboere. Men det er de beboere, som i dag bor i Egepar-

kerne, der skal beslutte, om Egeparken 1 og Egeparken 2 kan leve op til de krav, som både de nuværende og kommende beboere, stiller”, siger Ryno Scheil.

Statsminister Mette Frederiksen fortalte i sin 1. maj tale, at 30 milliarder kroner fra Landsbyggefonden i forbindelse med coronakrisen skulle være med til at kickstarte dansk økonomi. Det skulle ske gennem renoveringer m.v. i den almene sektor.

Stod på venteliste

På ventelisten stod 72.000 boliger, hvoraf de 377 er i Egeparken 1 og Egeparken 2. De to afdelinger havde udarbejdet en helhedsplan for en reno-

vering, som Landsbyggefonden nu vil støtte. Og mange flere projekter landet over bliver omfattet af de 30 milliarder kroner.

Ryno Scheil har svært ved at forestille sig, at nogle vil stemme nej til kvit og frit at få bragt de to boligafdelinger fra 1970-erne op til dagens standard.

”Det kommer ikke til at koste en krone ekstra i husleje at bo i fremtidssikre Egeparken 1 og Egeparken 2. Det er et tilbud, som ikke kommer igen. Derfor er tempoet i den beboerdemokratiske proces skruet noget op, fordi muligheden udløber 31. december 2020”, konstaterer Ryno Scheil, formand for Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe.



Det er beboerne i Egeparken 1 og Egeparken 2, som skal beslutte om de to afdelinger fra 1970-erne skal føres op til nutidens boligstandard, siger Ryno Scheil, formand for arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe. Arkivfoto: Kaj Bonne Mortensen.

Hold afstand til **skimmelsvamp** med et godt indeklima

Gode vaner. Dem hører alle om hele tiden. Men fortvivl ikke, når du her kan få et par gode råd om opvarmning af din bolig, så du både kan komme skimmelsvampen i forkøbet og holde den på god afstand.

Efteråret har anmeldt sin ankomst, og efterår bliver til vinter, hvor vi holder os mere indendørs og hygger med levende lys og varme fra radiatorerne. Men husker du at lufte ud et par gange eller tre om dagen?

Det går ikke nævneværdigt ud over varmeregningen at lufte ud, men til gengæld får du et bedre indeklima. Og hvem vil ikke gerne have det? Det kan du få ved selv gøre nogle små ændringer i din daglige rutine. Det kan være med til at holde skimmelsvamp på afstand. Læs de fire gode råd om opvarmning her på siden.

Skimmelsvampen er en kedelig følgesvend, når der spares forkert på varmen, eller boligens luft er fugtig. Det er godt at spare, men det skal gøres på den rigtige måde, ellers kan du risikere at få skimmelsvamp.

Sådan lufter du godt ud

Luft ud minimum tre gange om dagen. Luft ud ti minutter per gang. På en kold vinterdag højst fem minutter per gang. Luft ud efter badning og madlavning. Alle vinduer åbnes, så der er gennemtræk. Den varme fugtige luft skal ud, og den kolde, tørre luft skal ind. Væggene må ikke nedkøles. Derfor kun fem minutters udluftning per gang på kolde dage. Men hold ellers vinduerne luk-

kede i fyringsperioden – også i soveværelset. Undgå at tørre tøj i boligen. Undgå at have møbler stående direkte op ad ydervæggene.

Få den væk

Hvis der er skimmelsvampe i din bolig, skal du sørge for at få dem fjernet så hurtigt som muligt. Følg disse trin, når du går i kast med at udbedre skimmelproblemer.

Gå boligen grundigt igennem. Er der fx tale om vandskader, stoppede udsugningskanaler eller møbler tæt på kolde ydervægge i boligen?

Sørger du for at lufte ordentligt ud mindst tre gange om dagen? Husker du at bruge emhætten, når du laver mad? Tørret du dit tøj udendørs eller i en tørretumbler med aftræk til det fri? Sørg for, at disse ting altid er i orden.

Fjern årsagen

Når du har fundet årsagen til, at der er skimmelsvamp i boligen, skal du fjerne den. Ellers vil der stadig være gode vækstvilkår for skimmelsvamp. Mindre tilfælde, pletter eller små skjolder vaskes med Rodalon eller tilsvarende svampedræbende midler. Ved større tilfælde af skimmelsvamp skal du kontakte ejendomsmesteren for afklaring.



Fire gode råd om opvarmning

Alle radiatorer i samme rum bør indstilles ens og 'tænde' samtidigt. Det er bedre med fire radiatorer, der varmer 25 procent hver end for eksempel en enkelt, der bare banker løs.

Alle rum i boligen skal helst være opvarmede – også soveværelset, men luk døren hvis du foretrækker det lidt køligere.

Stil termostaten på radiatorerne på mellem tre og fire. Så vil temperaturen ligge på mellem 19 og 22 grader. Hver grad betyder en stigning på fem procent i varmeforbrug.

Sluk radiatorerne, når du lufter ud, for ellers vil de registrere kulden og begynde at varme op. Husk i øvrigt, at når du lufter ud om vinteren bør du gøre det kraftigt, men i kort tid. Så når vægge og andre indvendige bygningsdele ikke at blive for kolde og dermed svære at varme op igen.

Sundhedsstyrelsens
superråd mod corona-
smitte:

Luft ud

Vi er flere sammen
indendørs i den kolde tid,
og derfor er et af Sundheds-
styrelsens superråd mod
smitte: Luft ud

Vi går mod vinter, og så går vi ind. Med de lavere temperaturer ude i det fri, øges risikoen for smitte, fordi vi samles mere indendørs. Det er sværere at holde afstand og sikre en god hygiejne.

Derfor anbefaler Sundhedsstyrelsen nu udluftning og ventilation som et vigtigt supplement til øvrige anbefalinger for at hindre coronasmitten i at brede sig.

”Når vi i højere grad opholder os indenfor, er det derfor en god idé at sørge for at huske at lufte ud med jævne mellemrum, og at der er god ventilation i lokaler, der har offentlig adgang, som institutioner, kontorer og butikker”, siger Sundhedsstyrelsens direktør Søren Brostrøm.

Han oplyser, at der generelt er mindre smittespredning i lokaler, hvor der er god plads til alle i rummet, i lokaler med god udluftning eller ventilation og når aktiviteterne foregår udendørs frem for indendørs.

Tag først en **venlig kontakt**

Det sker, at en udfyldt klageblanket lander i administrationen i Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe. Det handler for de flestes vedkommende om, at en beboer klager over en anden beboers adfærd. Men inden du udfylder og indsender blanketten, så tag en snak og fortæl, hvad der generer dig. Og find en løsning selv.

Der var engang et godt råd: Tæl til 10. Måske flere gange. Træk vejret helt ned i maven, inden du farer hen og banker på vandrørene, fordi du synes, at nu kan det være nok med al den støj, som kommer fra en af dine naboer i ejendommen.

Det gode råd gælder stadigvæk. Men det kan ende med, at du vil sende en skriftlig klage til boligselskabet, fordi du finder, at problemet set fra din vinkel bliver større og større. Og lad så være med at banke på vandrørene. Så støjer du jo selv.

En nabotvist kan være svær at forlige, og her er der mulighed for at anvende møder, opgangsmøder, mediatorer m.m. for at finde en løsning. Nabostridigheder kan det være svært at afgøre, idet de bundes i uvenskab/følelser og ikke i en overtrædelse af husorden.

En sag har flere sider

Men inden du finder blanketten frem på skærmen og udfylder den, så har vi her et par opfordringer til dig, inden du skriver en klage. Husk, at en sag altid har flere sider. Men først lidt om, hvad du kan klage over, og hvornår der er en sag:

Forhold der strider imod boligafdelingens husorden.

Forhold der strider imod almenboligloven, f.eks. vold og trusler.

Du har en sag, når du kan dokumentere den, f.eks. hvis der er vidner.

Undgå strid

Derfor er det vigtigt, at du først tager en venlig kontakt til beboeren og fortæller, at du synes, at vedkommendes adfærd generer dig. Det kan eksempelvis være støj. Måske er beboeren, som du vil klage over, slet ikke klar over, at adfærd generer og plager dig.

En strid bør altid forsøges undgået, f.eks. ved at parterne som en indledning taler sammen og ad vej selv løse striden. Hvis det ikke lykkes at klare problemet med en snak, har du mulighed for at klage over beboeren til boligselskabet. Og det skal ske skriftligt.

Pas på med bagateller

Men du skal være opmærksom på, at en formel skriftlig klage kan medføre en forværring af striden, og en afgørelse, uanset hvor retfærdig den er, efterlader altid en part, som har tabt eller ikke fået medhold.

Derfor skal en klage ikke ske på baggrund af en bagatel, der kunne løses på anden vis.

Hvis du vil klage over en anden beboer, så skal du kunne beskrive mindst fem hændelser eller episoder inden for en periode på tre måneder. Du kan sammen med andre beboere, som også føler sig generet af samme beboer som dig, klage over de samme episoder. De forhold, du klager over, skal være væsentlige overtrædelser af husordenen.

Men er der tale om en atypisk adfærd af grov karakter, kan en eller færre episoder starte en klagesag.

Du kan ikke klage over, at naboen laver graffiti på S-tog stationen, eller du er blevet overfaldet i supermarkedet. Klagen skal indeholde hændelser og forhold, der vedrører beboerne, personalet, boligerne eller boligafdelingen. Hændelserne skal foregå i boligafdelingen.

Sådan finder du klageblanketten

På Arbejdernes Boligselskabs hjemmeside www.abg.dk kan du i søgefel-

det skrive "klageblanket", og så dukker blanketten op. Det er vigtigt, at du udfylder alle felter på siderne. Blanketten er på tre sider.

Der skal være dokumentation for de konkrete klager.

Det er vigtigt med vidner. Ellers risikerer det at blive ord mod ord.

Når du har udfyldt den, printer du blanketten ud og underskriver den. Du skal aflevere klageblanketten enten hos boligselskabets administration, på



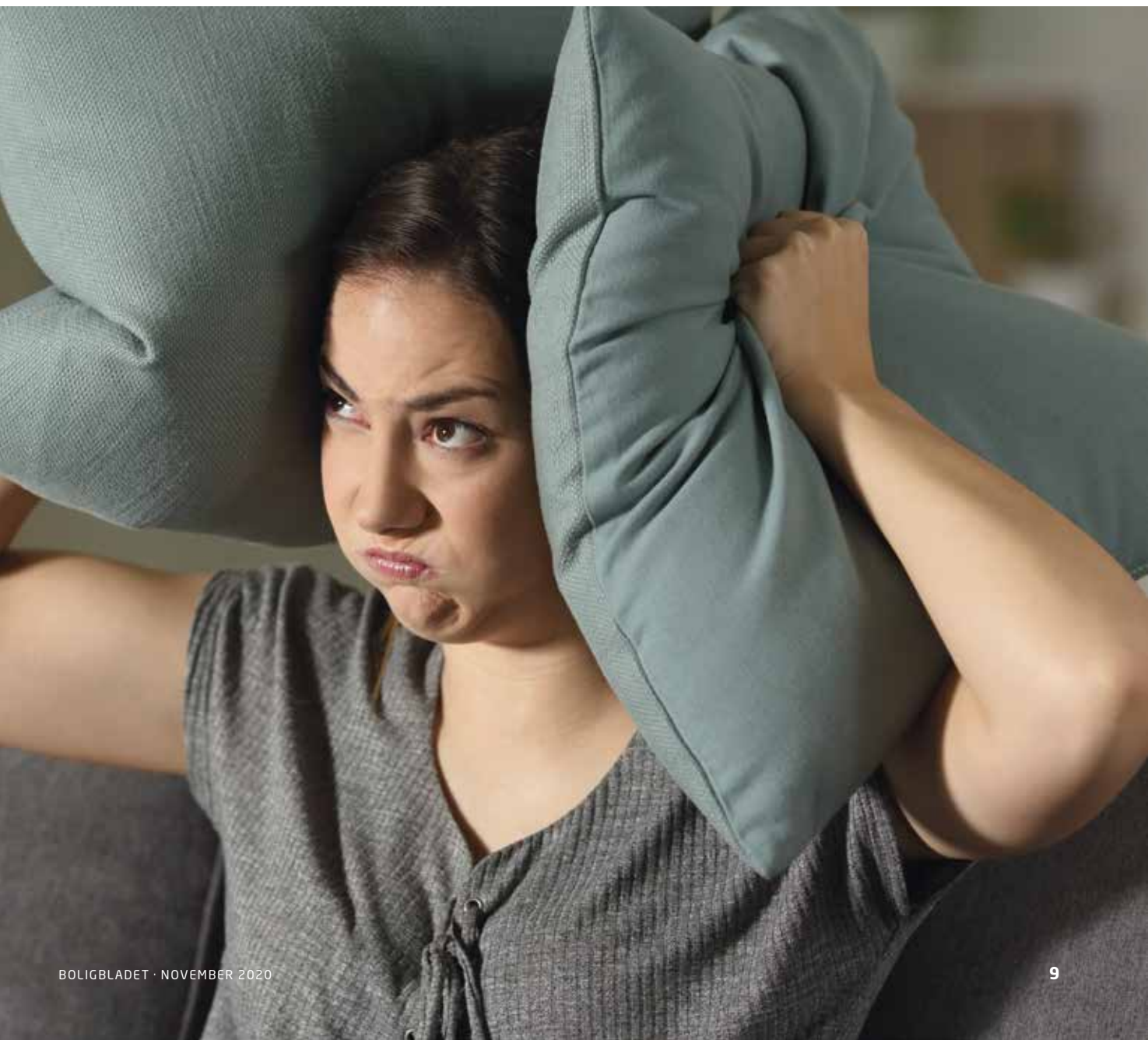
ejendomskontoret i din afdeling eller sende den som brev. Du kan også scanne klageblanketten og sende den som e-mail til: abg@abg.dk

Boligselskabet behandler normalt klagesager inden for 30 dage. Klageblankettens side 3, som beskriver de forhold, der klages over, sendes til den beboer, du klager over.

Det er administrationen, der behandler klagen. Boligselskabets medarbejdere er empatiske med overblik.

Kan ende i boligretten

Ender sagen i Beboerklagenævnet, bliver sagens dokumenter udvekslet mellem parterne. Kommer sagen i Fogedretten eller Boligretten, kan klageren og eventuelle medunderskrivere blive indkaldt som vidne. Samtidig bliver sagens materiale overdraget til Boligklagenævnet eller Boligretten. Alle klagesager, som kommer til Arbejdernes Boligselskab, bliver behandlet efter reglerne i persondataforordningen.



Når corona tackler beboerdemokratiet

Tre gange i 2020 har organisationsbestyrelsen planlagt det ordinære møde i bolig-selskabets Repræsentantskab. Tre gange er mødet blev udskudt. Det har været som en dans på stedet. Måske ender det med, at Repræsentantskabsmødet 2020 springes over. Næste ordinære møde er i marts 2021.

Alle har oplevet det. Møder aflyses. Fester udskydes. Eller aflyses helt. Konfir-mationer flyttes fra forår til efterår. Vi må ikke være mange samlet på et sted. Antallet af deltagere i arrangementer varierer, alt efter de påbud og råd der kommer fra Sundhedsmyndighederne. Det kan være svært at navigere i de mange budskaber og signaler, som corona-krisen har betydet.

Også Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe har været – og er stadig – ramt af corona-krisen. Du skal på forhånd aftale et tidspunkt, hvis du vil besøge administrationen. Det samme gælder, hvis du skal en tur hen på ejendoms-kontoret. Reglerne skifter i takt med smittetrykket.

Vigtige hensyn

Det vigtigste er hensynet til beboernes og ejendomsfunktionærernes helbred. Og hele vejen igennem har boligselska-bet nøje fulgt de skiftende meldinger. Blandt andet om forsamlingsforbud. Så måtte højst ti personer mødes. Senere blev det ændret til 100, 500, 25 og senest 50. Tallet kan være justeret, når du læser denne artikel. Og vi skal have mundbind på i kollektiv trafik og på restauranter.

Beboerdemokratiet i de almene bo-liger blev også ramt, fordi det ikke har været muligt at holde de traditionelle afdelingsmøder, hvor beboerne vælger afdelingsbestyrelsens medlemmer, ta-

ger stilling til forslag samt godkender regnskab og får forelagt budgettet.

Mulighed for afvigelser

Afdeling 02 Højgårdsparken og afde-ling 17 Skoleparken 1 havde behov for at holde urafstemninger. Afdeling 21 Pileparken 6 havde behov for at holde et ekstraordinært afdelingsmøde, og afdeling 26 Toftegården havde behov for at holde et afdelingsmøde. Både urafstemninger og afdelingsmøder var omfattet af corona-afvigelser fra regler på boligområdet, hvor der blandt andet omtales beslutninger i afdelingerne.

Der har været løbende orientering til medarbejderne om afstandskrav, be-boerservice og organisering af driften. Noget af det er blevet videresendt til af-delingsbestyrelserne.

Alt var klappet og klart

Mandag 16. marts 2020 havde medlem-merne af Repræsentantskabet, som er den højeste myndighed inden for Ar-bejdernes Boligselskab, sat kryds i ka-lenderen for at mødes. Alt var klappet og klart. Men det måtte udskydes på grund af de restriktioner, som regerin-gen indførte 11. marts 2020.

Organisationsbestyrelsen, som holdt møde virtuelt 25. juni 2020, besluttede på baggrund af de meldinger, der kom fra myndighederne, at det ville være muligt at holde det udskudte møde i

Repræsentantskabet mandag 21. sep-tember 2020.

Så prøver vi igen

På Organisationsbestyrelsens møde 25. juni 2020 blev det besluttet at afholde det udskudte Repræsentantskabs-møde mandag 21. september 2020 på Grønnemose Skole. Det skulle være et møde, hvor der blev taget meget hensyn til Corona-situationen.

”Alle afstandskrav skulle overhol-des, og der skulle være mulighed for afspritning. Mødet skulle også være så kort som muligt, så materiale til den mundtlige beretning og oplæg til regn-skab og budget skulle udsendes på for-hånd, så disse ikke skulle fremlægges på mødet, men der kunne stilles spørgsmål til dette på mødet. Der ville også blive forlangt forhåndstilmelding på 2 uger”, står der i protokollen fra Organisations-bestyrelsens møde.

Men endnu en gang vurderede Or-ganisationsbestyrelsen, på baggrund af corona-krisen og de retningslinjer, som forelå, at udskyde Repræsentantska-bets møde. Blandt andet på baggrund i specielle regler for hovedstadsområ-dets kommuner på grund af stort smit-tetryk, og det gjaldt også for Gladsaxe.

Ramt af specielle krav

Og om de specielle regler for blandt an-det Gladsaxe Kommune skrev BL-Dan-

marks Almene Boliger 7. september 2020: "Boligorganisationen har således mulighed for at beslutte at udskyde eller aflyse afdelingsmøder samt udskyde repræsentantskabsmøder, hvis der lokalt er udstedt særlige tiltag af sundhedsmyndighederne for at undgå smittespredning i netop det geografiske område, hvor boligorganisationen/boligafdelingen er beliggende."

Vi mødes i marts 2021

Onsdag 28. oktober 2020 blev den næste mulighed for at holde Repræsentantskabets møde, men det var ikke muligt at holde mødet på grund af ændringerne i forsamlingsforbuddet. Onsdag 7. oktober 2020 holdt sundhedsminister Magnus Heunicke et pressemøde, hvor

det stramme forsamlingsforbud fra mandag 4. oktober 2020 blev forlænget. På den baggrund besluttede Organisationsbestyrelsen at udsætte mødet endnu engang.

Mulighederne for at holde Repræsentantskabsmødet i november og december 2020 fandt Organisationsbestyrelsen stadig ikke var til stede på grund af de stramme retningslinjer. Derfor

kan det ende med, at Repræsentantskabsmøde 2020 ikke holdes.

Hvis det sker, har Organisationsbestyrelsen besluttet at indkalde til møde i Repræsentantskabet mandag 15. marts 2021, hvor hele Organisationsbestyrelsen er på valg. Nogle for et år, andre for to år.



Det er blevet meget flot, ser lækkert og elegant ud

Det har været en fantastisk oplevelse, hvor godt et så rimeligt stort projekt er blevet gennemtænkt og udført på, skriver Afdelingsbestyrelsen i Stationsparken 2, hvor hoveddøre, vinduer, terrasse- og altandøre er skiftet, samt at der er sat nyt værn op på svalegange og nedgange til kældrene.

Beboerne i Stationsparken 2 har i mange år levet med skæve, utætte vinduer og døre, så glæden var stor, da det blev besluttet, at der skulle budgetteres med nye vinduer og døre i alle lejligheder.

Det startede med, at vi udskiftede vinduerne i køkkenet med kip vinduer, så man kan åbne vinduet og få luftet godt ud i køkkenet til meget stor glæde for alle, også fordi det gav luft til hele lejligheden.

For et par år siden gik vi så i gang med at udskifte hoveddørene til nye mere tætte og lydæmpende. Det var der dog nogle komplikationer med. De døre, vi havde besluttet os for, fik vi ikke. Det løste vi ved at acceptere de leverede døre. Vi tror, at beboerne trods alt er blevet glade for de nye tidssvarende og tætte døre.

Også ny belysning

I forbindelse med udskiftningen af hoveddørene besluttede vi også at udskifte den gamle belysning, som var for svag, til en bedre og mere direkte belysning af de nye døre, så man bedre kan se trappe-trinene og nøglehullerne.

Nogle syntes, lyset var for skarpt, fordi vi har et lille vindue over dørene. Det hjalp noget, da vi udskiftede til en svagere pære. Nogle syntes stadig, at

lyset var for skarpt. Derfor foreslog vi, at man kunne mattere eller blænde vinduet. Det har nogle har gjort.

Fra maling til galvanisering

Vi havde i dette års budget planlagt at skifte værnet ud på vores svalegange. De var helt tilbage fra byggeriets start i 1962-1963. Flere steder var det ved at ruste op, og det var meget vigtigt at sikre mod at styrte ned.

Der blev valgt en løsning, hvor værnene blev udskiftet til galvaniseret stål, som ikke længere skal males. De skulle også ligne dem, vi har ved nedgangene til kældrene.

Der er sat hårdt træ på toppen for at fuldende udseendet og for at gøre det mere behageligt at holde på. Træet er også sat på gelænderne ned til kældrene. Det er nu helt færdigt, det er blevet meget flot og ser lækkert og elegant ud.

Så blev det havesidens tur

I år var tiden kommet til at udskifte de meget utætte døre og vinduer på havesiden.

Det så alle meget frem til, så kom Corona og forsinkede hele projektet. Da vi endelig kunne starte udskiftningen, var glæden rigtig stor hos alle beboerne.

Glæden blev endnu større, da hånd-





værkerne begyndte at opsætte døre og vinduer af meget høj og kraftig kvalitet.

Dørene og vinduerne er rigtig flotte. De ligner naturligvis de gamle, men nu fik vi en dør med glas i hele døren. Det giver et bedre lysindfald i stuerne. De er tætte, og mere lydæmpende end de gamle vi havde. Vi håber, at det må give et meget bedre varmeresultat.

Sikre og ens vinduer

Der er tænkt meget over, hvilken type vinduer det skulle være, og hvordan de kunne åbnes. Det var af hensyn til første salen. Vinduerne skulle være nemmere at rengøre på en mere sikker måde, end at beboerne skulle hænge ud ad vinduet med risiko for skade på personer og for faldulykker. Det var vigtigt, at vindu-

erne har samme udtryk oppe og nede, og det synes vi er lykkedes flot.

Foran tidsplanen

En anden stor overraskelse for alle beboerne var firmaet og de håndværkere, der udførte arbejdet. De var meget effektive, hurtige og meget venlige. Et plus var, at de gjorde fint rent efter sig.

De fire - fem tømrere, som var på arbejdet, havde hver deres specielle del af arbejdet, som kun den håndværker udførte.

Det viste sig hurtigt, at de kom foran deres tidsplan, eftersom de for det meste nåede at lave seks lejligheder om dagen i stedet for fire. En række gavlvinduer, som skulle være lavet i slutningen af hele projektet, blev lavet ind imellem.

Beskyttede med køreplader

Det var fantastisk og spændende at se, da de lagde køreplader ud for at beskytte områdets græsplæner, og at de med deres lifte kørte rundt på pladerne. Derved kunne der sættes hele fag op både på første sal samt i stueplan, uden at de skulle ind i haverne for at sætte stillads op.

Den sidste blok i vores afdeling ligger spærret inde, ud mod S-tog banen, men fra hver ende kunne de med en meget langt rækkende lift ind over haverne fra begge sider sætte vinduerne og dørene op.

Radiatorer skiftes

Efter udskiftningen af vinduerne er det samtidig planlagt at udskifte de meget gamle radiatorer med nye i begge rum, der giver os mere varme end de gamle. Det har været et stort ønske for beboerne gennem mange år.

Det har været en fantastisk oplevelse, hvor godt et så rimeligt stort projekt er blevet gennemtænkt og udført på. Alle os, der har været inde over projektet, er glade for, at det er færdigt, og at det er gået så let. Vi kan godt anbefale Casadana, hvis jeres afdeling skal i gang med et lignende projekt.

*Afdelingsbestyrelsen i
Stationsparken 2*





Så er de første flyttet tilbage i Skoleparken 1

De sidste renoverede boliger ventes klar til indflytning i foråret 2022.

Der er fuld damp på renoveringen af Skoleparken 1. De første beboere er flyttet tilbage til de renoverede boliger, som ligger på den ulige side af Halbjørnsvej. Færdiggørelsen af de første renoverede boliger blev ramt af udfordringer. Nogle beboere havde ved indflytningen oplevelsen af mange mangler og ufærdigt arbejde i boligerne.

Ikke helt færdige boliger

”Entreprenørerne havde travlt helt op til indflytningen, og jeg kan bekræfte, at der var eksempler blandt de første boliger med mange mangler. Det var ikke acceptabelt. Det skal gøres bedre i de næste etaper, og det arbejder vores rådgivere og entreprenører for, at det bliver”, siger driftschef Henning Juul Hovmand fra Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe.

”Det færdige resultat kan der dog ikke pilles ved. Skoleparken 1 bliver rigtig lækker, når renoveringen og nybyggeriet er afsluttet”, fortæller driftschef Henning Juul Hovmand, der forventer, at de sidste boliger er klar til indflytning i foråret 2022.



Må deles om pladsen

Når de første renoverede boliger er taget i brug betyder også, at beboerne og entreprenørerne i højere grad skal deles om pladsen. Det ses specielt på Halbjørnsvej, hvor beboerne er flyttet ind i de fire første blokke på den ulige side, samtidig med at der arbejdes med at færdiggøre de nye boliger på den lige side af Halbjørnsvej.

LAR og græs

Halbjørnsvej og P-pladserne er fællesområde for beboerne og entreprenørmaskinerne, mens arealerne lige omkring de ikke færdige boliger er byggeplads. Det samme gælder fællesarealerne, hvor der skal være LAR – lokal afledning af regnvand - og græs. Rundt om byggepladsen er der opsat hegn, men der, hvor byggepladsen kommer tæt på de ny indflyttede boliger, er der opsat hegn med en afdækning, som skærmer af mod byggepladsen.



Jubilæum med klapsalver

Normalt råbes der hurra op til flere gange. Men det måtte Johnny Sieling undvære, da hans 25-års jubilæum i Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe blev markeret. Til gengæld fik han masser af klapsalver, efter driftschef Henning Juul Hovmand med en tale havde ønsket ham tillykke med jubilæet. Gæsterne blev også lukket ind i hold på grund af coronakrisen.

”Så mange år samme sted er noget, man selv gør sig fortjent til. Man kan vælge at passe sit job, og så er arbejdsgiveren glad. Man kan også vælge at tage skridtet videre og gøre sig omgængelig blandt kunderne og kollegerne, og her har vi så dig. Du er gemytlig. Du er velidt - og så er du jo også kok, og som alle ved, går vejen til vores hjerter jo gennem vores maver. Du er også struk-

turet og serviceorienteret, og dine beboere og ejendomsfunktionærer er i gode hænder hos dig”, sagde Henning Juul Hovmand.

Jubilaren Johnny Sieling er udannet kok, men i 2002 fik han endnu et svendebrev – og nu som ejendomsservice-tekniker. Han blev ansat 1. juli 1995 og har arbejdet i Egeparken, Kildeparken, Stengårdsparken, Torveparken og senest i Tinghøjparken, hvor han har været siden 2011.

”Du er sidste skud af en lang række medarbejdere, der i de seneste 11 år har haft 25 års jubilæum. En del er her stadig, og eftersom kollegerne kommer i hold til din reception, ser du dem nok i løbet af dagen. Nu er det jo ikke Corona vi skal fejre, men jeg kan alligevel ikke lade være med at nævne det. Ingen havde for seks måneder siden forestillet sig, at vi skulle holde et jubilæum midt i en pandemi”, konstaterede Henning Juul Hovmand, som nævnte, at næsten helt frem til festdagen var der tvivl om arrangementet skulle holdes. Der var styr på det, og så fik Johnny Sieling markeret sit jubilæum.



Gæsterne til receptionen i forbindelse med ejendomsfunktionær Johnny Sielings 25-års jubilæum blev lukket ind i hold pga. forholdsreglerne i forbindelse med coronasituationen. Jubilarer er ansat i Tinghøjparken.



Ejendomsmester i Vadgårdsparken, Torkel Kofoed-Petersen, fik flotte jubilæumsord med på vejen af driftschef Henning Juul Hovmand (th).

Jubilæum med hurraråb

”Torkel – 25 år i Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe. Man kan da ikke se på dig, at vi har slidt på dig i alle de år. Ansat 1. februar 1995 som det der dengang hed en varmemester i Vadgårdsparken. Du er derfor en af de få i Arbejdernes Boligselskab, der er kommet udefra direkte ind på en ejendomsmesterstilling”, konstaterede driftschef Henning Juul Hovmand, da han ønskede Torkel Kofoed-Petersen tillykke med jubilæet. Markeringen fandt sted i februar 2020. Henning Juul Hovmand sagde videre:

”Oprindeligt er du uddannet plejer og har blandt andet arbejdet i psykiatrien. Det viser nok også det personlige karaktertræk, at du gerne vil byde ind, når der er nogen, som har brug for hjælp. I 2005 efter 10 års ansættelse fær-

diggør du uddannelsen som ejendomsservicetekniker. Vadgårdsparken har ofte stået forrest, når vi har søgt steder til praktikpladser og specielt for unge mennesker, der vil prøve sektoren af”.

Henning Juul Hovmand pegede på, at Torkel Kofoed-Petersen har en stor retfærdighedssans. Nogle gange er man på samme side af bordet, og andre gange er man på hver sin side af bordet. Kæmper man en sag på din side af bordet, så er man ikke i tvivl om, at man har din fulde opbakning. Opbakningen er værdsat. Det er ikke sikkert, vi viser det så tydeligt, men det er værdsat. Modsat; når du kæmper en sag, og du får vores andres opbakning, så er vi ikke i tvivl om, at det bliver værdsat fra din side.

Sådan noget giver lange relationer, og nu har du været i selskabet i 25 år. Alle årene som ejendomsmester.

25 års ansættelse i Arbejdernes Boligselskab udløser et gratiale. Der stod i indbydelsen, at gave eller påskønnelse kunne gives til Læger uden grænser, Kræftens Bekæmpelse eller Børns Vilkår.

”Det i sig selv viser også, hvor du har dit hjerte, nemlig hvor andre kan hjælpes. Men gratialet er sat på din konto, og i denne kuvert er der derfor kun beviset på gratialet. Så må du selv bestemme, hvor pengene skal anvendes”, sagde Henning Juul Hovmand, der ledede deltagerne i receptionen gennem tre korte og et langt hurra.



Claus Roager fra Enneagrammet underviste på årets medarbejderseminar, som blev holdt i Knud Lundberg Lagune på Gladsaxe Stadion.

WHAUU....

”Det skal ikke være nogen hemmelighed, at jeg havde paraderne lidt oppe. Og det tror jeg, at mange andre kollegaer, også havde. Men de blev hurtigt sænket. Så hele dagen blev en aha-oplevelse”, fortæller Anders Lilja Frederiksen, der er ejendomsmester i Søborg-parken.

Og det, som blev en aha-oplevelse, var årets medarbejderseminar i Arbejdernes Boligselskab. Temaet for seminaret var ”WHAUU... nu forstår jeg!”. Det handlede om, hvordan vi er forskellige som mennesker, og hvorfor nogle af os har brug for lange forklaringer, og andre gerne vil nøjes med korte klare beskeder. Og ikke mindst hvorfor vores adfærd er så vidt forskellig, når vi arbejder i grupper, og hvor nogen bliver motiveret af en opgave, som ligefrem demotiverer andre.

”Det var en lidt af en mundfuld. Men inden vi mødtes til seminaret, skulle vi udfylde en personlighedstest for at se, hvilken af ni personlighedstyper, der

dominerede ens personlighed. Den blev behandlet fortroligt. Og det var op til den enkelte, hvor åbent man ville være over for sig selv og sine kollegaer”, fortæller Anders Lilja Frederiksen.

Selv om det lyder alvorligt med personlighedstest og gruppearbejde, så formåede underviseren fra Enneagrammet, Claus Roager, at skabe en positiv og tryk stemning, så deltagerne fik et godt udbytte af seminaret.

”Medarbejderne bliver rystet sammen på et seminar, og en sidegevinst er, at man får talt med kollegaer, som man ikke møder så ofte. Mit udbytte af seminaret er, at mine øjne er blevet mere åbne for, hvem vi er som mennesker, og hvordan vi reagerer i forskellige situationer”, fortæller Anders Lilja Frederiksen. Seminaret blev holdt fredag 28. august 2020 i Knud Lundberg lagunen på Gladsaxe Stadion.

Alt sat på **ufrivillig pause**

Alle har oplevet, at et arrangement er blevet udsat, flyttet eller direkte aflyst. De arrangementer, som Fritidsudvalget i Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe enten har arrangeret eller fortalt, at de ville blive holdt, er blevet aflyst.

”Desværre har coronakrisen også ramt vore arrangementer. Sensommerfestivalen, som holdes første lørdag i september, måtte vi aflyse. Vi har meldt ud, at Fritidsudvalget ville stå for et stort bankospil her i efteråret. Det måtte vi også aflyse. Det samme gælder vores julearrangement, som skulle holdes midt i november”, konstaterer Palle Juul Nielsen, der er formand for Fritidsudvalget.

Han føjer til, at Fritidsudvalget og Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe nøje følger de meldinger, som kommer fra Sundhedsmyndigheder. Det har resulteret i aflysninger. Palle Juul Nielsen opfordrer arrangørerne af lokale fritidsaktiviteter i afdelingerne til også at tage de nødvendige forholdsregler.

”Det er svært at vurdere, hvornår Fritidsudvalget igen vil være på banen med arrangementer. Men et bud vil være at smittetallet skal være meget lavt samt, at der er udviklet en vaccine”, siger Palle Juul Nielsen, der ser frem til igen at kunne invitere til Fritidsudvalgets arrangementer. Lige nu er de sat på en ufrivillig pause.



HVEM VIL BYTTE?

Boligbladet har denne rubrik, hvor du gratis kan annoncere, at du er på udkig efter en anden bolig. Bemærk at tilbudet kun gælder for boliger inden for Arbejdernes Boligselskabs afdelinger.

Annoncerne gentages ikke, men skal indsendes igen. Annoncer under billetmærke optages ikke. Ønsker du at få din annonce med, skal du sende den til:

Arbejdernes Boligselskab,
Høje Gladsaxe Torv 2 B, 2., 2860 Søborg
e-mail: abg@abg.dk

ABG-kalender

Onsdag den 4. november 2020

Styringsdialogmøde med Gladsaxe Kommune.

Torsdag den 26. november 2020

Møde i selskabets bestyrelse.

Torsdag den 3. december 2020 kl. 16.30

Mulighed for at mødes med repræsentanter for bestyrelsen. Aftale træffes med administrationen.

Torsdag den 17. december 2020

Møde i selskabets bestyrelse.

Kontoret holder lukket mellem jul og nytår

Torsdag den 7. januar 2021 kl. 16.30

Mulighed for at mødes med repræsentanter for bestyrelsen. Aftale træffes med administrationen.

Torsdag den 21. januar 2021

Møde i selskabets bestyrelse.

Torsdag den 4. februar 2021 kl. 16.30

Mulighed for at mødes med repræsentanter for bestyrelsen. Aftale træffes med administrationen.

Torsdag den 25. februar 2021

Møde i selskabets bestyrelse.

Tirsdag den 2. marts 2021

Boligbladet udkommer. Sidste frist for indlæg den 17. februar 2021.

Torsdag den 4. marts 2021 kl. 16.30

Mulighed for at mødes med repræsentanter for bestyrelsen. Aftale træffes med administrationen.

Mandag den 15. marts 2021

Repræsentantskabsmøde 2021. Afholdes på Grønnemose Skole.

BOLIGBLADET udgives af Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe, Høje Gladsaxe Torv 2 B, 2., 2860 Søborg. Telefon 39 69 25 44. Fax 39 69 24 55. e-mail: abg@abg.dk

Hjemmeside: www.abg.dk

Ansvarshavende redaktør Jesper Loose Smith. Læserindlæg kan optages under mærke, når navn og adresse er redaktionen bekendt. Meninger og synspunkter i indlæg og artikler dækker nødvendigvis ikke boligselskabets mening. Indlæg til Boligbladet skal sendes til selskabets adresse. Anonyme indlæg optages ikke. Boligbladet udkommer i 4.800 eksemplarer og omdeles til alle lejere i februar, juni og oktober. Næste nummer udkommer 2. marts 2021. Indlæg og annoncer til næste udgave skal være selskabets kontor i hænde senest 17. februar 2021. For-side: Egeparken 1 og 2 er tilbudt 525 mio. kr. til renovering. Design og tryk: Rosendahls a/s, Søborg.



Kogekunst fjerner ukrudt

Morten Sørensen, der er ejendomsfunktionær i Pileparken 1, er i gang med at dampe ukrudt væk.

Blanchering – det lyder som noget, der står i en kogebog. Det gør det også. Det er en metode, hvor grøntsager kort får et opkog i spilkogende vand, hvorpå de køles meget hurtigt ned igen i meget koldt vand. Teknikken sikrer, at grøntsagerne bevarer deres farve og sprødhed, når de bruges i andre sammenhænge.

Og hvad har det så med Pileparken 1 at gøre. Rigtigt meget. Afdelingen har sammen med Pileparken 2, 3, 4, 6 og 7 indkøbt en Green Heather, der med meget varmt vand bekæmper ukrudt med metoden at blanchere ukrudtet, som i princippet er grøntsager. Maskinen går på omgang mellem de seks boligafdelinger.

”Vi køler dog ikke ukrudtet med koldt vand. Princippet i ukrudtsbekæmpelsen er, at vi sprøjter ukrudtet med me-

get varmt vand. Det er omkring 120 grader, og det svarer i princippet til en blanchering. Vandet rammer bladene, som bliver beskadiget. Og når ukrudtet skal hente vand for at gro, så har blancheringen beskadiget det. Der sker en form for udsultning af ukrudtet”, fortæller ejendomsfunktionær Morten Sørensen fra Pileparken 1.

Det er vigtigt, at ukrudtet udsultes, at bladene visner helt væk efter hver behandling. Derved kan planterne ikke nå at oplagre kulhydrater i rødderne, som er nødvendig for genvækst. De mangler simpelthen det undertryk, der opsuger vand og næring fra jorden.

”Det virker ganske effektivt. Efter første behandling med det meget varme vand, gentager vi processen tre uger efter, så vi kan holde ukrudtet væk. Men

specielt mælkebøtter med deres lange rødder er lidt mere sejlivet end andet ukrudt”, konstaterer Morten Sørensen.

Udstyret spændes efter afdelingens traktor, der fyldes med 800 liter postevand i tanken, hvor det varmes op. Der tilsættes ingen kemikalier til vandet. Kun en smule afkalker, så udstyret ikke kalker til.

”Der er også en slange på 20 meter, så man kan nå langt omkring med udstyret, som her mest ligner en højtryksrensers”, fortæller Morten Sørensen.

De seks afdelinger, som i fællesskab har indkøbt Green Heather, bruger udstyret på skift. Ejendomsfunktionærerne booker tid på computeren. Et godt eksempel på, at afdelinger i fællesskab indkøber udstyr og dermed opnår stor driftsfordele.