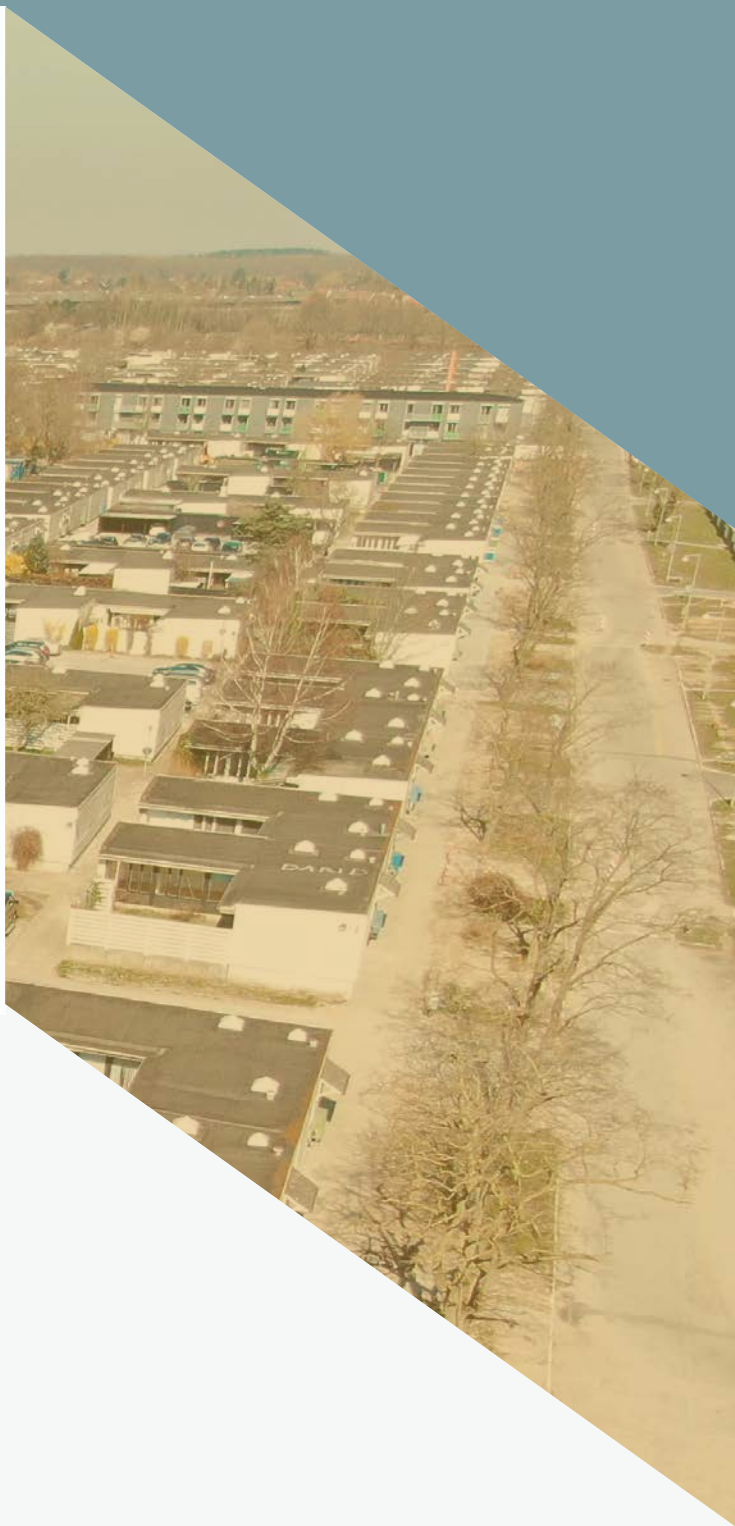


Juni 2020

BYGGEMAGASIN

VA 4 SYD



Kære beboer i VA 4 Syd

Dette magasin er til dig, som står midt i at skulle have renoveret din bolig. Magasinet skal fungere som en introduktion til de udfordringer, du vil blive mødt med undervejs. Du kan læse om, hvilke medarbejdere der er særligt knyttet til byggesagen i VA 4 Syd, og hvem du kan kontakte med spørgsmål. Du kan også læse om, hvordan BO-VEST sørger for at genhuse jer, samt hvordan det bliver at flytte ind i de renoverede boliger efter genhusningen.

På bagsiden er der kontaktoplysninger på medarbejdere i BO-VEST, der kan svare på dine eventuelle spørgsmål.

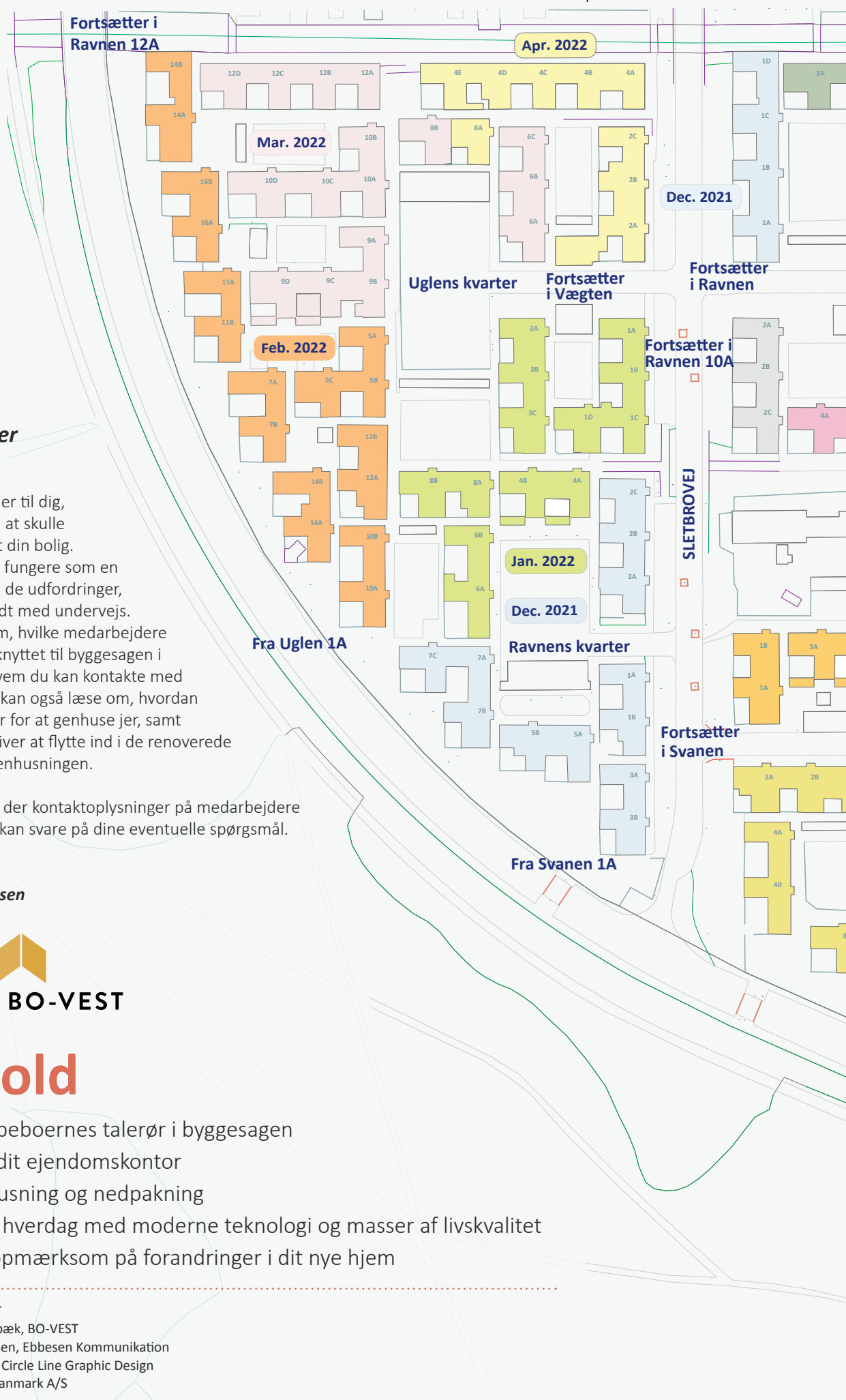
God læselyst.
Med venlig hilsen

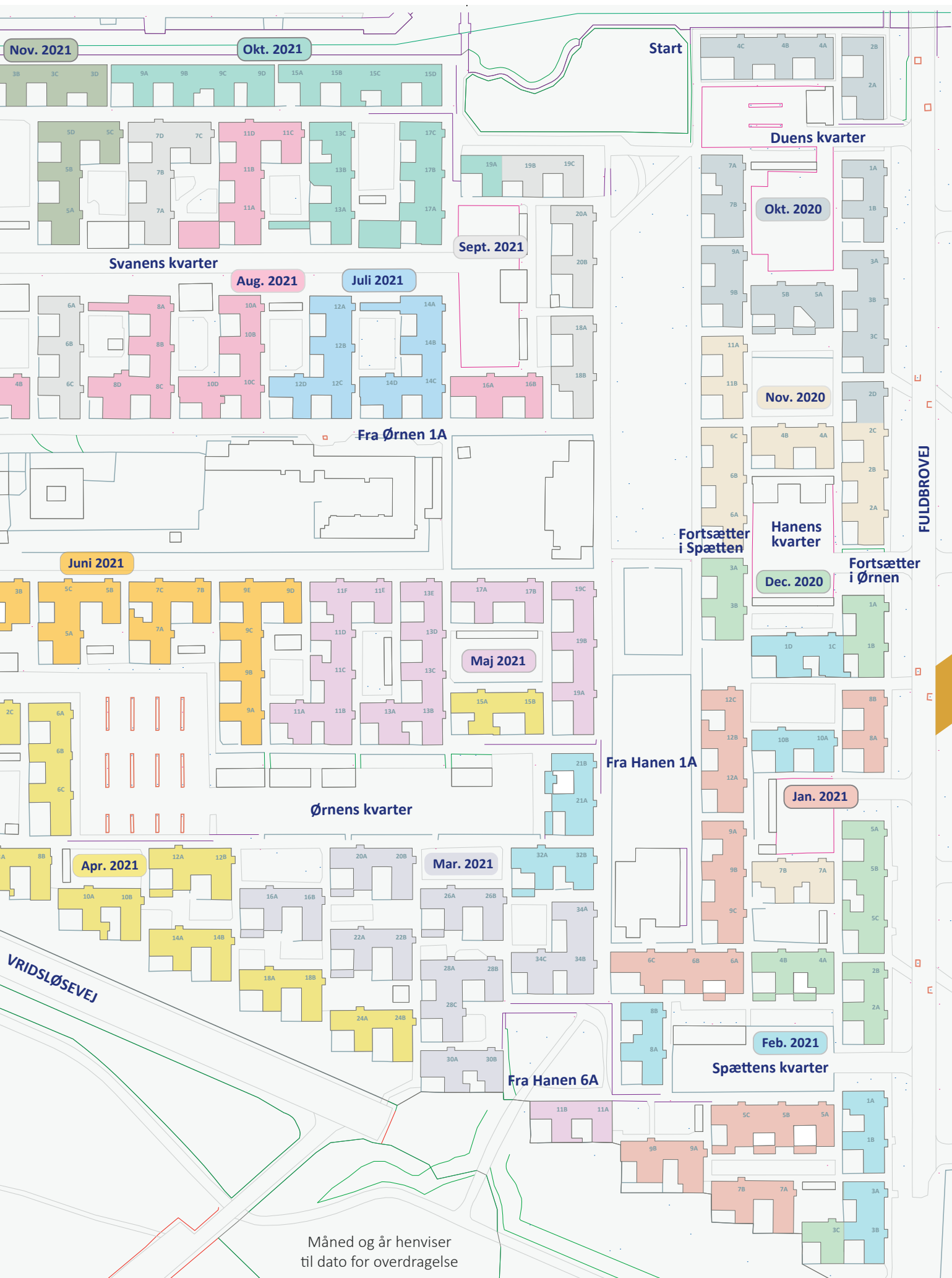


Indhold

- 04. Mød beboernes talerør i byggesagen
- 05. Mød dit ejendomskontor
- 06. Genhusning og nedpakning
- 08. En ny hverdag med moderne teknologi og masser af livskvalitet
- 11. Vær opmærksom på forandringer i dit nye hjem

Udgivet af BO-VEST
Redaktør: Line Brabæk, BO-VEST
Indhold: Kim Ebbesen, Ebbesen Kommunikation
Layout: Peter Tully, Circle Line Graphic Design
Forsidefoto: NCC Danmark A/S





Beboernes talerør i byggesagen

Midt i den store omvæltning, som en boligrenovering og genhusning er, kan der naturligt opstå mange spørgsmål af praktisk eller personlig karakter hos jer beboere. I den forbindelse er det vigtigt at have en kyndig person, der kan hjælpe med at få afklaring på valg, tvivl og bekymringer.

For beboerne i VA 4 Syd hedder den person **Berit Djarling**. Hun er **beboerkoordinator**, ansat hos BO-VEST, og hun er jeres kontaktperson i byggesagen.

- Jeg er bindeled mellem jer beboere, rådgiveren, entreprenøren og de driftsansvarlige. Jeg hjælper og vejleder jer også om tilkøb til indretningen af jeres nye hjem. Udover de praktiske afklaringer er der også mange spørgsmål, der er personlige for jer, som I skal have svar på, eller hvis I skal have hjælp til at forstå jeres økonomiske situation som følge af projektet. Alt det tager jeg mig af, forklarer Berit Djarling.

- Jeg er meget opmærksom på, at vi med genhusningen af beboerne i VA 4 Syd påvirker mange, som har boet i deres nuværende bolig i mange år. Der er mange minder, og nogle vil føle, at tæppet er revet væk under jer. Mange af jer kender mig gennem mange år, og derfor kan vi nemmere komme gennem situationen, siger hun.

Hun opfordrer jer til at tage kontakt til hende, hvis I har spørgsmål om genhusningen og hele renoveringsprojektets påvirkning på jeres dagligdag.

- I er meget velkommen til at ringe eller skrive. Jeg har ikke en decideret træffetid, hvor I kan komme uanmeldt forbi. Til gengæld laver jeg gerne personlige aftaler med den enkelte husstand, hvor vi i fællesskab kan fokusere og få en afklaring på jeres situation.

Hun er også selv opsøgende hos de af jer, hvor der mangler afklaring på vigtige beslutninger. Så bliv ikke overrasket, hvis hun en dag henvender sig. Måske for at få fastlagt de sidste detaljer omkring jeres materialevalg i den nyrenoverede bolig.



Berit Djarling

- Valg af gulve, døre, vinduer mv. er en omfattende proces, og derfor er nogle af løsningerne udstillet ved mit kontor, så I selv kan se dem. Jeg hjælper jer med at få overblik over jeres muligheder og beregne de økonomiske konsekvenser af valgene, da nogle løsninger er indregnet, mens andre er tilkøb.

Hendes kontoradresse er Svanens Kvarter 22, 2620 Albertslund. Hun træffes på telefonnummer 88 19 00 55 eller mail bdj@bo-vest.dk.

BO-VEST er desuden ved at få indrettet en referencebolig, hvor I kan se forskellige materialer og indretningsløsninger, og det er planen, at Berit Djarling en dag om ugen vil være tilgængelig der.

Mød dit ejendoms kontor

Hele forløbet med genhusning og renovering af jeres boliger er et omfattende anliggende, I den forbindelse skal I huske på, at I er ikke alene i forløbet. Der er mange medarbejdere fra BO-VEST involveret i processen, og de vil gøre deres bedste for at hjælpe jer.

En af de vigtigste kilder til afklaring på spørgsmål er dit ejendoms kontor for VA 4 Syd. Det kan kontaktes på telefon 88 19 01 90 mellem 8.00 og 14.00 mandag til torsdag, og 8.00 og 11.00 fredag og via mailadressen afd67-4syd@bo-vest.dk.

Her er ti medarbejdere tilknyttet, og de sikrer, at der i afdelingen er styr på vedligehold af de grønne arealer, affaldshåndtering osv. De tager også hånd om alle mulige serviceopgaver direkte for beboerne i form af udbedring af løbende toiletter, utætte vandhaner mv., og så spiller de en aktiv rolle i hele renoveringsprojektet.

I VA 4 Syd er der desuden en **ejendomsmester**, som er allokeret til byggesagen i hele dens forløb. Han hedder **Tommy Nielsen**, og måske har I allerede været i dialog med ham. Han er blandt andet ansvarlig for at gennemgå og sikre, at alle genhusningsboliger er i orden inden indflytning, selv om de ikke er renoverede.

Han sørger eksempelvis også for de mange praktiske gøremål, såsom at aflæse målere ved fraflytning og flytning af låsecylindre fra eksisterende bolig til midlertidig bolig. Der er både små og store detaljer, men de er alle vigtige for, at overgangen bliver så nænsom som muligt for jer beboere. Både han og hans kolleger står klar til at vejlede og hjælpe jer.



Tommy Nielsen

- Renoveringsprocessen er allerede i gang, og fra 1. maj 2020 flytter vi fire husstande om ugen til en genhusningsbolig. Fra 1. oktober 2020 kan vi så flytte fire husstande om ugen tilbage i deres nyrenoverede bolig, og sådan er der et rullende forløb frem til udgangen af 2021, hvor projektet forventes afsluttet. Det er for jer beboere naturligvis en mærkelig situation at skulle forlade sit hjem gennem mange år, selv om det kun er midlertidigt, og **vi gør vores bedste for at afhjælpe både bekymringer og praktiske problemer**, siger Tommy Nielsen.

Når I ringer til jeres ejendoms kontor, så får I fat i **driftsekretær Tina Søvsø Pedersen**. Hun sørger for at fordele henvendelserne mellem medarbejderne. Nogle af jeres henvendelser kan være byggerelaterede, mens andre omhandler den daglige drift. I begge tilfælde står der kompetente medarbejdere klar til at hjælpe jer hurtigst muligt.

- Der er mange henvendelser hver dag, og byggesagen fylder meget naturligt mere og mere. Er vi optaget på telefonen, eller ringer I udenfor kontortiden, er det vigtigt, at I lægger en besked. Så kan vi vende tilbage til jer hurtigst muligt, siger Tina Søvsø Pedersen.



Tina Søvsø Pedersen

Genhusning og nedpakning

Snart går renoveringen af VA 4 Syd for alvor i gang, og i den forbindelse bliver I alle genhuset i midlertidige boliger, indtil renoveringen er afsluttet, og jeres hjem er nyistandsatte og indflytningsklare.

Hele processen handler om, at I skal have jeres afdeling tilbage i en ny og forbedret udgave. Renoveringen skaber rammerne for, at afdelingen kan være hjem både for jer, der bor der nu, men forhåbentlig også for en del nye mennesker og familier i fremtiden.

Før renoveringen sættes i gang, er der dog en del praktik omkring genhusningen, som I skal være opmærksomme på.

Varsling og fællesmøde

Genhusningen sker løbende, og den enkelte husstand bliver varslet tre måneder før, I skal flytte i jeres midlertidige bolig.

Cirka 14 dage før din genhusning modtager du en påmindelse og en invitation til et etapemøde, hvor repræsentanter fra boligforeningen, rådgiveren, det tilknyttede flyttefirma, personalet bag den daglige drift samt afdelingens bestyrelse vil deltage. Det sker alt sammen for at få afklaret og besvaret alle de spørgsmål, som I måtte have.

Etapemødet indledes med en fælles del med praktiske informationer. Hvorefter vil det være muligt at få en snak enkeltvis med repræsentanterne om individuelle forhold.

Samtidigt modtager alle husstande en folder fra flyttefirmaet med gode råd og vejledninger omkring flytningen og nedpakningen. Her vil være tips og idéer, som gør pakkeprocessen nemmere og mere overskuelig.

I vil også få besøg af en flyttekonsulent i jeres eksisterende hjem, som kan besigtige og vejlede i processen. Vedkommende vil også medbringe de nødvendige flyttekasser.

Det er jer selv, som står for nedpakningen, og I skal ligeledes selv skille møbler ad, hvor det er nødvendigt, samt nedtage lamper, billeder mv. Alle tæpper skal I også selv fjerne - også væg-til-væg tæpper. Selve flytningen af jeres ejendele til den midlertidige bolig aftales også direkte mellem jer selv og flyttefirmaet.

Husk, at I skal beholde jeres nuværende husnøgler ved genhusningen, da driftspersonalet flytter låsecylindrene til jeres midlertidige bolig. Så har I de samme nøgler til rådighed i genhusningsperioden. Når I flytter tilbage i jeres nyistandsatte moderne hjem, er dørene forsynet med et nyt og mere sikkert låsesystem, og i den forbindelse modtager I nye nøgler.



Alt affald i forbindelse med flytningen skal I selv sortere i molokker og på genbrugspladsen. Der vil også blive opstillet to containere til affald på p-pladsen. Husk at sortere som anvist på containerne.

Har I behov for ekstra hjælp til flytningen, kan det tilkøbes for egen regning.

Hvad kan komme med i midlertidig bolig?

BO-VEST forsøger ved genhusning at finde et hjem til jer, der er af tilsvarende størrelse. Det betyder, at de fleste kan medbringe alle deres ejendele i den midlertidige bolig. For enkelte vil det dog ikke være muligt at have alt med. I de tilfælde bliver ejendele kørt på lager på byggesagens regning. Vælger man at genhuse sig selv, bliver alt kørt på lager på byggesagens regning.

I vil alle blive genhuset i Albertslund inden for 5-6 km radius af jeres eksisterende bolig, og det vil ske i boliger, som lever op til den enkelte beboers eventuelle særlige krav og hensyn. BO-VEST kan ikke garantere, at alle beboeres ønsker kan tilgodeses. Men vi kan forsikre, at vi prøver at løse udfordringen på bedst mulig vis for jer alle.

Som udgangspunkt vil de midlertidige boliger være jeres hjem i de efterfølgende 5-6 måneder. Ved indflytning

gen i disse midlertidige boliger vil de være i varierende stand, og der kan være synlige brugstegn. De er inden indflytningen blevet gennemgået af driftspersonalet og er klar til beboelse. Opdager man mangler efter indflytningen, skal man henvende sig til ejendomskontoret i afdelingen.

Vi er hos BO-VEST meget opmærksomme på, hvor stor en omvæltning det er at flytte ud af sit hjem gennem mange år, samt at skulle forholde sig til detaljerne i en genhusningsplan mv. Vi vil gøre vores bedste for, at processen forløber på bedst mulig måde med så få gener som overhovedet muligt for den enkelte beboer.

Særlige forhold under corona:

Flere af de første afdelinger, der er blevet genhuset i VA 4 Syd er ikke blevet inviteret til et såkaldt etapemøde, fordi coronaepidemien har gjort det uhensigtsmæssigt at mødes.

De kvarterer, der ikke får mulighed for at få afholdt et etapemøde, vil i stedet modtage en skriftlig folder, som indeholder informationer og svar på de spørgsmål, der ofte er relevante forud for genhusning.

En ny hverdag med moderne teknologi og masser af livskvalitet

Facaderne vil se velkendte ud, men indvendigt er det 100 procent nye og moderne boliger, der venter jer, når I kan flytte hjem igen.

Hvis I flytter tilbage i jeres tidligere bolig, har I haft indflydelse på planløsningen, så den er tilpasset til jeres ønsker. Mange har ønsket et køkken-alrum, og det er nu en realitet. De nyrenoverede boliger vil også bestå af de materialer, som I har bestilt, forklarer Michael Willumsen, ejendomsleder i VA 4 Syd.

I forbindelse med indflytningen er der også nye installationer i boligen, som vil kræve lidt tilvænning.

- Eksempelvis kan anvendelsen af kogepladerne, indbygningsoven, emhætten, gulvvarmen og ventilationsanlægget blive en udfordring, da betjeningen af installationerne adskiller sig fra dem, I er vant til, vurderer Michael Willumsen.

Giver det anledning til spørgsmål, så tag endelig fat i jeres ejendomskontor. Men måske er der også hjælp at hente i det følgende, hvor vi har samlet nogle vigtige informationer om installationerne.

Bliv dus med gulvvarmen

Når I flytter tilbage til jeres renoverede bolig, er der ingen radiatorer. Nu er varmekilden i hele boligen gulvvarme. Varmen styres af temperaturløbere i rummene og indstilles på et lille betjeningspanel i det enkelte rum. Her kan I fastsætte den ønskede temperatur, og når temperaturen kommer under den, starter gulvvarmen automatisk.

Nogle er tilfredse med 20 grader i et rum, mens andre foretrækker en højere opholdstemperatur. Det er helt op til jer selv at vurdere.

- Grundlæggende kan gulvvarme fint sammenlignes med anvendelsen af en radiator, som jo ligeledes begynder at varme, når der er brug for varmen. Gulvvarme er dog en langsommere virkende varmekilde, så lad være med at slukke for gulvvarmen, når I lufter ud. Til gengæld kan I glæde jer over, at fraværet af radiatorer giver større fleksibilitet ved indretningen. Samti-

dig kan I forvente en varmeregning, der er reduceret med 65 procent som følge af en moderne isoleret bolig, siger Michael Willumsen.

Sådan anvendes ventilationsanlægget

Vi mennesker afgiver cirka tre liter vand i døgnnet alene ved at være til stede og have almindelige gøremål i vores bolig som bad, tøjvask og madlavning, har Videncentret Bolius opgjort. Den mængde fugt skal ud af boligen, så den ikke optages af vægge og interiør og danner et usundt indeklima.

I Bygningsreglementet er der opstillet krav til udskiftningen af luften i boligerne, og det gøres på en smart og energieffektiv måde i de renoverede boliger i VA 4 Syd.

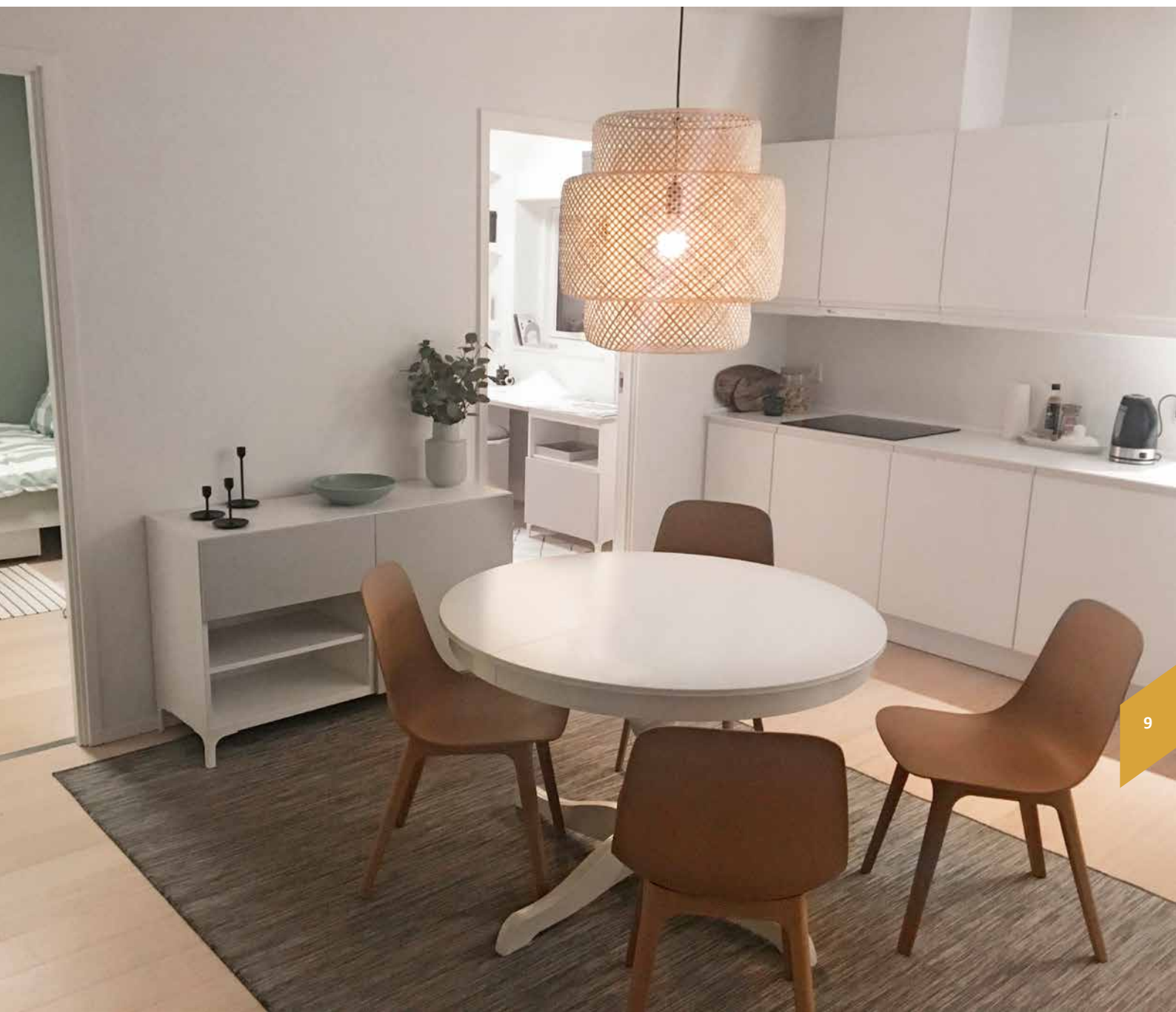
Den tekniske forklaring er, at den fugtige luft i boligen suges ud af ventilationsanlægget, og på vej ud passerer den en krydsvarmevexler, som optager varmen fra den udgående luft og tilfører varmen til den friske luft, som passerer den anden vej. Ved hjælp af den varmeovergang udnyttes ca. 95 procent af varmeenergien, så I skal ikke frygte, at varmen i jeres hjem blot bliver suget ud af boligen.

Ventilationsanlægget kører automatisk og sikrer en løbende udskiftning af luften i boligen, og det "taler" endda elektronisk sammen med emhætten, når den er i brug. Når emhætten suger luft ud, tilfører ventilationsanlægget automatisk mere luft.

Dermed er ventilationsanlægget med til at sikre et sundt indeklima, og i det daglige skal I slet ikke forholde jer til dens indstillinger. Det passer sig selv, og det er meget støjsvagt, selv om det ikke er 100 procent støjfrit.

- Meget omkring installationerne vil være helt nyt for jer og dermed en stor omvæltning, og vi er meget bevidste om den usikkerhed, situationen kan skabe. Afdelingens tekniske personale står klar til at rådgive, hjælpe og vejlede efter jeres behov. Desuden vil vi i afdelingens beboerblad også løbende bidrage med vejledninger til at få det optimale ud af boligernes nye teknik, siger Michael Willumsen.

Pleje og vedligehold



"Grundlæggende kan gulvvarme fint sammenlignes med anvendelsen af en radiator, som jo ligeledes begynder at varme, når der er brug for varmen. Gulvvarme er dog en langsommere virkende varmekilde, så lad være med at slukke for gulvvarmen, når I lufter ud."



Michael Willumsen

Udover vejledninger i afdelingens beboerblad vil der allerede ved indflytningen være præsenteret et vedligeholdelsesreglement hvor det er udførligt beskrevet, hvordan man bedst vedligeholder sin nye bolig. Her vil det eksempelvis fremgå, hvordan man må vaske gulve, bordplader, fliser mv. i de valgte materialer, og det vil også være præciseret, hvad man ikke må anvende af kemiske rengøringsmidler.

- Det vigtigst af det hele er, at I skal leve jeres liv i boligerne, som I altid har gjort, og så skal vi servicemedarbejdere i boligforeningen nok tage os godt af jer. I må selvfølgelig gerne skrue op og ned for varmen på betjeningspanelet, og er I i tvivl, så ringer I til os. Vi hjælper meget gerne, og I må også godt stille det samme spørgsmål flere gange, fordi I alligevel kom i tvivl igen, siger Michael Willumsen, ejendomsleder i VA 4 Syd.

Større tryghed med bedre udendørsbelysning

Det er vigtigt for BO-VEST, at I er trygge i jeres boliger. Den tryghed vil også blive forøget i forhold til udendørsarealerne med hjælp af en ny belysningsplan.

I en spørgeskemaundersøgelse har I tidligere vist jeres tilfredshed med at bo i afdelingen. Det er vi naturligvis meget glade for. Samtidig har flere også givet udtryk for en utryghed ved at færdes ude, når mørket falder på. Ganske enkelt fordi arealerne ikke er oplyst godt nok.

- Det ændrer vi i forbindelse med renoveringen. Vi fjerner alle de gamle installationer og har en ny belysningsplan klar for hele området, som vil sikre bedre belysning. Ved indgangspartier ved de nyrenoverede boliger vil I derfor kunne se, hvem der står foran jeres dør, og kommer I sent hjem, bliver nøglehullet også nemmere at finde. Det vil også være lettere at se ansigterne på forbipasserende på stierne. Samtidig har vi været opmærksomme på, at lamperne ikke skal blænde ind i boligerne, siger Michael Willumsen.

Den nye belysningsplan bliver en realitet i forbindelse med renoveringen og udrulles løbende i takt med, at boligerne står færdigrenoverede.





Vær opmærksom på forandringer i dit nye hjem

Det er en glædelig dag, når den store dag oprinder, og det bliver tid til at flytte tilbage i jeres oprindelige bolig, som nu er blevet renoveret og moderniseret.

Hele renoveringen udføres af entreprenør- og byggevirksomheden NCC, og før nøglerne til de renoverede boliger kan overdrages til BO-VEST, gennemfører ejendomsmester Tommy Nielsen en grundig gennemgang af boligen. Han er således garant for, at boligerne lever op til den standard, som BO-VEST har bestilt.

I den forbindelse tjekkes boligerne igennem for fejl og mangler, og det dækker både udførelsen i de ønskede materialer, afprøvning af installationer samt tjek for ridser i gulvene eller streger på væggene. Herefter overdrages nøglerne til BO-VEST, som udleverer dem til jer- lejermålenes beboere.

Når I flytter ind i jeres nyrenoverede hjem, går en ny proces i gang. Her har I 14 dage til at reklamere over mangler. Fungerer alle stikkontakter, kan toilettet skylle, er der vand i hanerne, og virker lejermålets øvrige installationer såsom kogeplader og ovn?

Svindrevner i gulve og fuger skal I ikke tænke på endnu, da de først viser sig over tid, og det er helt normalt i en ny bolig. Derfor håndteres de ved 1. års og 5. års eftersyn sammen med øvrige generelle fejl og mangler, der kan kategoriseres som fejl, der ikke betyder noget for anvendelsen af boligen her og nu.

Efter de første 14 dage i jeres nyrenoverede hjem afleverer I jeres liste med reklamationer til ejendomsmesteren. Herefter bliver udbedringen af disse reklamationer varetaget af NCC.

Fejlene udbedres nu, hvis det er påkrævet, mens enkelte fejl ikke vil blive udbedret, hvis det vurderes at være uden eller af lille betydning. Men reklamationer vil altid blive registreret og anerkendt hos BO-VEST, så I ikke bliver gjort ansvarlig for fejlene ved fraflytning på et senere tidspunkt. Fejl registreret allerede ved indflytningen hæfter I således ikke for.

Det vil også være muligt at få tilføjet reklamationer på listen efter de 14 dage, såfremt fejlen først afslører sig ved en senere lejlighed. Eksempelvis ved problemer med varmen, som først bliver tydelige, når det er koldt i vejret.

Driftspersonalet vil desuden indføre et årligt boligcheck i VA 4 Syd. Det vil indeholde smøring af vinduer, tjek af varme- og ventilationsanlæg, og det kan også være udbedring af en låge der hænger, rens af filtre på vandhanerne, stoppede afløb osv.



BO-VEST

Stationsparken 37
2600 Glostrup

Tlf.: 88 18 08 80

Mail: bo-vest@bo-vest.dk

Web: bo-vest.dk



Har du spørgsmål til renovering
og arbejdet i din afdeling, kontakt
dit ejendoms kontor I VA 4 Syd:
Svanens Kvarter 22
afd67-4syd@bo-vest.dk
88 19 02 40

Har du spørgsmål til tilvalg og
genhusning, kontakt
din beboerkoordinator:
Berit Djarling
bdj@bo-vest.dk
88 19 00 55

Har du tekniske spørgsmål
til helhedsplanen, kontakt
seniorprojektleder i BO-VEST:
Peter Føhrby Nybom
pfn@bo-vest.dk