

GAB's beretning 2023 - 2024

Bestyrelsens sammensætning

Efter sidste regnskabsbeboermøde d. 13. april 2023 med valg til bestyrelsen havde GAB følgende sammensætning: Steen Søndergaard, Jens Ellesøe, Lars Messel, Kristian Olesen, Thor Hansen, Heidi Nielsen, Birthe Y. Nielsen og suppleant Lars Steinov

På mødet i august ønskede Thor Hansen orlov fra bestyrelsesarbejdet og trådte efterfølgende helt ud af GAB. Lars Steinov overtog hans plads i bestyrelsen.

Bestyrelsens konstituering

GAB har konstitueret sig uden en formand, men med forskellige ansvarsposter fordelt mellem bestyrelsesmedlemmer. Ud over at der er tilknyttet et GAB medlem til alle udvalg som kontaktperson, valgte vi Steen Søndergaard som kontaktperson til og ansvarlig for samarbejdet med BO-VEST, VA og driften (generelt), Birthe Y. Nielsen som kontaktperson til HPU og ansvarlig for samarbejdet omkring helhedsplanen og Jens Ellesøe som kasserer, kontaktperson til økonomiudvalget og ansvarlig for samarbejdet omkring afdelingens budget og regnskab. Det blev også vedtaget, at disse tre kontaktpersoner svarer på beboernes henvendelser ud fra de respektive ansvarsområder.

Sekretærbistand

På det første GAB-møde blev det besluttet at ansætte en sekretær, og der blev nedsat et udvalg til at nedskrive arbejdsopgaverne og finde frem til mulige løsninger. Men inden dette nåede at blive sat i værk, tilbød Lise Buchardt sig som frivillig ulønnet referent til møderne, og det blev vedtaget at tage imod tilbuddet. De øvrige sekretæropgaver er fordelt mellem GAB's medlemmer, og mødeindkalder og ordstyrerrollen går på skift mellem de medlemmer, der ønsker dette.

Arbejdet med konflikter i GAB

På beboermødet blev der udtrykt ønske om at GAB indkøbte hjælp til at forbedre samarbejdet - et udvalg blev nedsat, og vi fik gennemført to samarbejds kursusdage. Første kursusdag var i august og anden dag var i oktober.

Deltagelse i GAB-møder mv

Der har været afholdt 17 bestyrelsesmøder siden det seneste regnskabsbeboermøde med valg, og GAB's medlemmer af HPU har deltaget i et lignende antal møder. Derudover har GAB's medlemmer deltaget i en række møder i grupper og udvalg; samt deltaget i møder om VA samarbejdet, BO-VEST samarbejdet, samarbejds møder afholdt af kommunen mv.

Indholdet på GAB-møderne har i stort omfang været påvirket af byggesagen, både i forhold til fejl om mangler i de afleverede boliger, forlængelser af tidsplanen, ønsker til forbedringer af de oprindelige planer og meget mere.

Sager der har været på dagsordenen i GAB:

Samarbejdet med VA og BO-VEST

Der har været visse udfordringer i samarbejdet mellem GAB og BO-VEST / VA-administrationen i den forløbne periode. Der har været uenighed mellem et flertal af GAB's medlemmer og BO-VEST juridiske afdeling i fortolkningen af VA's kommissorie vedrørende valg til bestyrelsen. GAB har endvidere klaget over behandlingen af en beboer i en konkret flytte sag, og GAB har været generelt været utilfreds med BO-VEST's ledelse og håndtering af byggesagen i Galgebakken. Disse uenigheder er stadig pågående?

På trods af de mange udfordringer i hverdagen oplever GAB, at vi stadig har et rigtigt godt samarbejde med Driften. Når vi ind imellem ikke er enige, løser vi hurtigt problemerne med små samarbejds møder.

Problemer i byggesagen

Der er problemer med færdiggørelsen af første etape i byggesagen, og der er endnu ikke rettet op de sidste fejl og mangler. Derudover er der også opstået fejl og mangler i de efterfølgende etaper, og det har været en gennemgående diskussion mellem BO-VEST / NOVA 5 og GAB, at vi ønsker boligerne færdiggjorte og tjekkede for fejl, når de afleveres.

Indflytningen i Vester blev endnu en stor udfordring for beboerne med manglende lys, mudder på p-plads, glatte tilgangsveje samt store omveje for gående. Endvidere svigt i Internet og TV forbindelser. Der arbejdes stadig på at få løst problemerne.

Mange beboere har oplevet problemer med varmen - der har været problemer med hegn, havedøre mv, og alle disse problemer har været taget op på møderne i HPU og i GAB. Det samme har alle it- og tv-problemerne, larmende emhætter, fjernelse af opsatte handicapramper i boliger, hvor de ikke var nødvendige og meget mere.

I forbindelse med den endelige projektering af D1 og D2 boligerne glemte byggeledelsen at tage de ændringer af tegningerne de fandt nødvendige op i HPU. GAB var derfor ikke informeret om boligernes udformning før de første lejligheder stod færdige.

GAB har i HPU efterlyst, hvem der har kontrollen ved aflevering af de renoverede boliger. Og det er flere gange vedtaget at der skal ligge en fejl- og mangelliste ved indflytningen, så beboeren kan se, hvad rådgiver (NOVA5) allerede har påpeget, inden beboeren flyttede ind, - og hvilke af disse fejl og mangler, man agter at rette op på. Dette har været svært at få gennemført, og beslutningen er endnu ikke ført helt ud i livet.

Mange beboere i Galgebakken har følt sig frustrerede over byggeprocessen og de mange fejl og mangler, der ikke bliver fulgt op på hurtigt nok,

Som opfølgning på et beboerarrangeret beboermøde blev der nedsat flere skrivegrupper, og en af dem fremkom med en udtalelse og en række spørgsmål, som gruppen ønskede GAB's hjælp til at få taget op på et beboermøde. GAB satte punktet på et ekstraordinært beboermøde, d. 18. marts 2024, hvor udtalelsen blev vedtaget.

Andre udfordringer

GAB har også arbejdet med andre end "byggesagsproblemer" i den denne periode.

Der er problemer med at få reetableret de 32 vandposter på Galgebakken. E&P / BO-VEST har meddelt, at der skal etableres nye rør til alle vandposter pga. stillestående vand, og at det ikke er en del af byggesagen så Galgebakken selv må betale for reetableringen. GAB mener ikke at have fået den nødvendige rådgivning inden vandposterne er blevet lukket. Vi arbejder stadig med at undersøge, hvordan så mange vandposter som muligt kan reetableres, og hvordan man kan sikre ikke at have stillestående vand i fremtiden.

Vi har igen oplevet et for sent leveret varmeregnskab (for 2022), der skulle ligge klar i foråret 2023. Dette har medført at BO-VEST ikke har kunnet opkræve ekstrabetaling fra dem, der har betalt for lidt i aconto.

Bakkens Hjerter kom tilbage til Galgebakken i denne bestyrelsesperiode. I starten oplevede naboerne en del gener, og i forbindelse med sti-lukningerne kom der også cykelproblemer på torvet. I samarbejde med driften er der blevet lavet nogle aftaler med klubbens ledelse, der sikrer et godt naboskab.

Arbejdet med råderetskataloget

På sidste regnskabsbeboermøde i april 2023 vedtog vi afdelingens nye råderetskatalog, der skulle endeligt konfirmeres/godkendes af VA's bestyrelse, på baggrund af en indstilling fra BO-VEST administrationen. VA's bestyrelse godkendte ikke råderetskataloget, og det blev sendt tilbage til os med en opfordring til, at udvalget skulle ændre væsentlige dele i samarbejde med administrationen.

Råderetsudvalget har arbejdet på at imødekomme så mange af BO-VEST's ønsker som muligt, men på trods af flere møder mellem GAB, udvalget og administrationen, og en del skrivearbejde er kataloget ikke kommet helt på plads endnu. Lige nu venter vi på et udkast fra BO-VEST efter sidste fællesmøde. Før det nye råderetskatalog kan træde i kraft, skal der udarbejdes et nyt forslag, der først kan blive vedtaget på et beboermøde i Galgebakken og derefter godkendes af VA's bestyrelse.

Der er ikke enighed mellem BO-VEST administrationen og GAB, om hvordan administrationen skal agere, mens vi venter på at det nye tilrettede råderetskatalog bliver vedtaget. BO-Vest skrev først til nogle beboere, at der ikke må foretages råderetsændringer før helhedsplansarbejdet er gennemført. Senere er man begyndt at sagsbehandle ud fra deres forslag til et nyt råderetskatalog. GAB er af den overbevisning af vores gamle råderetskatalog er gældende indtil et nyt er besluttet både på et beboermøde og af VA's bestyrelse.

GAB og råderetsudvalget har givet en orientering om det manglende råderetskatalog på budgetbeboermødet d. 19. september 2023.

Tøjcafe, genbrugsgård, værksted og beboerhus

GAB har i samarbejde med de berørte udvalg og grupper arbejdet med udvidelse af beboerhuset, samt bevarelse af tøjcafe, genbrugsgård og værksted under byggeprocessen.

Det er lykkedes at finde endnu en midlertidig placering til tøjcafeen i Sønder, hvor den kan ligge til nedrivningerne kommer til dette kvarter. Der har været store udfordringer omkring adgangen til genbrugsgården efter, at Øster blev lukket. Adgangen til genbrugsgården har været midlertidigt lukket, hvilket GAB ikke har kunnet acceptere. Der er efterfølgende blevet etableret endnu en indkørsel til Galgebakken med det væsentligste formål at sikre adgangen til genbrugsgården. Adgangen er på ingen måde optimal; men vi har vores genbrugsgård igen.

Der er lignende udfordringer i forhold til beboerværkstedet, som også er forsøgt lukket. På nuværende tidspunkt er det muligt at afholde de åbne værksteder, og GAB arbejder videre med at sikre en mere fleksibel adgang for beboerne.

Beboerhusudvidelsen er sat i bero, da det ikke har været muligt at finde en entreprenør, der ønskede at udføre arbejdet for de tilgængelige midler, og byggeriet skal igen i udbud. Projektet udsættes til efter byggesagen, og GAB arbejder på at finde en mulig løsning.

Købmand i Galgebakken

Det er svært at drive købmandsforretning i en bebyggelse, hvor en stor del af beboerne er genhuset uden for bebyggelsen, hvor det er svært at komme til

butikken og hvor det med jævne mellemrum er svært at få leveret varer på grund af entreprenørarbejder. Beboermøder har flere gange besluttet sig for huslejenedsættelser til købmanden og GAB arbejder for, at butikken fortsat kan være så tilgængelig som muligt.

Beslutning om nye lamper

Der har i den forløbne periode også været arbejdet med den fremtidige belysning i Galgebakken. Kommunen opsætter de nye lamper og overtager samtidigt driften af dem, men Galgebakkens beboere har skullet træffe beslutning om, hvorvidt man ville følge kommunens anbefaling af at overgå til en anden lampetype (Københavnerlampen Mini). GAB besluttede i første omgang at fortsætte med Albertslundlampen i en ny version, men der var uenighed i lysudvalget, og et flertal ønskede, at punktet blev taget op på et beboermøde. GAB imødekom ønsket. Der blev opsat prøvelamper af de to typer og den endelige beslutning blev taget på det ekstraordinære beboermøde d. 18. marts 2023. Her blev det vedtaget, at der skal opsættes Albertslundlamper.

Nedgravede affaldscontainere

GAB og et udvalg under GAB har i samarbejde med driften arbejdet på at undersøge muligheden for at få nedgravede affaldscontainere, evt. med mulighed aflåsning med et chipsystem for at sikre udefra kommende misbrug. GAB foreslår, at stillingtagen afventer renoveringens færdiggørelse.

Galgebakken er blevet 50 år

Der har ikke været den store festivitas i forbindelse med Galgebakken 50 års jubilæum, og vi forventer at festlighederne udskydes til renoveringen/byggeprocessen er færdig. Men GAB har bevilget et beløb, sammen med VA til et bogprojekt om det at bo i Galgebakken gennem årene.

Galgebakkens afdelingsbestyrelse (GAB) april 2024