



## **Kære beboere**

Renoveringen fortsætter og de første beboere er flyttet tilbage i etageboligerne på Møllevangen.

## **Byggearbejdernes fremdrift**

I etageboligerne har flere uforudsete forhold medført forsinkelser, men bortset fra færdiggørelsen af de udvendige arbejder i terrænet, er boligerne på Møllevangen 31-35 næsten færdige. Der arbejdes stadig på at få de sidste mangler udbedret.

I Møllevangen 25-29 har uforudsete forhold desværre medført udfordringer, som har bevirket at færdiggørelsen bliver en del forsinket. Boligerne forventes først indflytningsklar ultimo marts 2024. Der har bl.a. været udfordringer med funderings-, afløbs- og forstærkningsforhold. På trods af dette er arbejderne i Møllevangen 19-23 startet op som planlagt i oktober 2023, og arbejderne i Møllevangen 13-17 startes op primo december 2023 som planlagt. Det ser derfor ud til at den samlede tidsplan for Helhedsplanen stadig kan overholdes med aflevering af de sidste etageboliger i Hovedgaden 11-17 primo 2025.

Der er opstillet stillads og totaloverdækning på etageboligerne Møllevangen 19-23 og de indvendige nedbrydningsarbejder er opstartet i disse boliger. Nedbrydningsarbejderne i etageboligerne på Møllevangen 13-17 starter primo december 2023.

I rækkehusboligerne på Søndervangen 3-45 er de indvendige renoveringsarbejder afsluttet, men der udestår stadig montage af taghætter samt igangsættelse af ventilationsanlæggene.

Renoveringsarbejderne i de 2-etagers rækkehusboliger på Møllevangen 4-16 er afsluttet og mangeludbedring er næsten udført.

Dog er der i enkelte rækkehusboliger stadig gamle eltavler som endnu ikke er udskiftet grundet leveringproblemer med nye tavler. Der er ligeledes enkelte boliger hvor rørisolering, samt opmærkning af rør i kælderen endnu ikke er udført.

I rækkehusene er renoveringsarbejderne i gang i Møllevangen 18-30, samt i Søndervangen 10-18 og 20-30. Arbejdet her skrider planmæssigt frem og forventes afleveret til tiden. Søndervangen 20-30 afleveres dog en uge tidligere end planlagt. Dvs. Møllevangen 18-30 afleveres 17. november 2023, Søndervangen 10-18 afleveres 7. december 2023 og Søndervangen 20-30 afleveres 21. december 2023.

Vinduesudskiftningen er gennemført i alle rækkehusene, dog med undtagelse af nogle få kældervinduer på Møllevangen 32-74, som blev fejlleveret og efterfølgende monteres i forbindelse med de kommende indvendige renoveringsarbejder.

Der er ligeledes enkelte fuge- og finish-arbejder omkring vinduer som mangler at blive udført, men entreprenøren gør alt hvad de kan for at få lukket disse sidste mangler. For Toftevej 7-17 er en indvendig brystningsplade ikke monteret, da der var fejl i leveringen fra fabrikken.

## **Beboerorienteringsmøde**

Der afholdes beboerorienteringsmøde den 8. november 2023 og entreprenøren (E&P), rådgivere (RUM as), ejendoms kontor/Drift samt DAB vil deltage. Invitationen er uddelt

separat.

Der bliver ikke som oplyst i månedsorientering for september 2023 afholdt afdelingsmøde med afstemning om etablering af nye tage Søndervangen 3-45. I stedet afholdes beboerorienteringsmøde samme dato, hvor der orienteres bredt om hele byggesagen.

Det er af DAB og bestyrelsen vurderet, at det vil give en høj huslejestigning at gennemføre en tagudskiftning. Årsagen er bl.a. at det er meget dyrt at låne penge pga. den høje rente. I stedet bevares de gamle tage, og de nye taghætter monteres så skånsomt som det er teknisk muligt.

### **Varslinger af arbejder**

Generelt om varslinger så vil alle beboere modtage en varslings fra DAB 3 måneder før de **første** arbejder i boligerne starter. Bemærk at for rækkehusene på (store) Søndervangen og Toftevej gælder, at der er pause imellem vinduesudskiftningen og de øvrige renoveringsarbejder i boligen.

Den udsendte 3-månedersvarslings orienterer om dette, og der udsendes ikke ny 3-månedersvarslings, når renoveringsarbejderne starter op indvendigt i boligerne. Der informeres løbende i månedsorienteringsskrivelserne, både om de forventede opstartsdatoer, og såfremt der sker ændringer i forhold til de tidligere oplyste datoer/uger.

Det skal tilføjes, at de planlagte starttidspunkter for rækkehusene foreløbigt ikke har været rykket i forhold til tidligere orienteringsskrivelser.

Senest 6 uger før opstart i boligerne omdeles herudover en 6-ugers orientering med information om forventet tidspunkt for arbejderne i den enkelte bolig, og hvad I som beboer skal sørge for at gøre i boligen, så håndværkerne kan komme til i boligen.

Henholdsvis 14 dage og 3 dage før arbejderne opstarter i boligerne, modtager beboerne varslinger fra entreprenøren med de præcise opstartsdatoer.

### **Nægtelse af adgang i boliger trods varslinger og chikane**

Det sker desværre ofte, at håndværkerne kommer til en låst dør og hermed hindres

i at udføre deres arbejde. Dette medfører forsinkelser i arbejderne og medfører ekstrakrav fra entreprenøren.

### **For-registrering**

For-registreringerne er afsluttet med undtagelse af etageboligerne med adresserne Møllevangen 2 og 2a, samt Hovedgaden 11-17.

### **Aflevering, overdragelse og mangler**

Når arbejderne i en blok af rækkehusboliger eller etageboliger nærmer sig sin afslutning, vil der ca. 14 dage før foretages en før-gennemgang af rådgiver og entreprenør af de udførte arbejder.

På selve afleveringsdatoen registrerer rådgiver (Rum arkitekter og Wissenberg ingeniører) eventuelle fejl og mangler. Herefter har I/beboer 14 dage til at notere og indberette fejl og mangler via en app (Dalux Apartments). Hertil anvendes mobiltelefon (smartphone/tablet). I modtager vejledning til dette sammen med invitationen til Dalux Apartments via jeres mail.

Der har været lidt forvirring om hvordan man registrerer mangler. Som udgangspunkt skal man registrere **én** mangel pr. registrering i app'en. Altså ikke flere forhold i samme registrering. Dette fremgår også af den nye vejledning af 20. oktober 2023.

Såfremt der er udfordringer med dette, er ejendomskontoret behjælpelig med at komme i gang med Dalux Apartments-app'en. Såfremt beboer ikke har adgang til en smartphone/tablet, kan der rettes henvendelse til beboerkoordinator.

Mangler, der ikke tilhører renoveringsprojektet eller vinduesudskiftningen, vil ikke blive udbedret, men manglerne bliver noteret på boligen i ejendomskontorets arkiver.

Såfremt der er spørgsmål til dette, kontaktes Beboerkoordinator Mette Andersen. Se telefonnummer nederst i nyhedsbrevet.

### **Prøvetagninger i boligerne (rækkehuse)**

For at sikre overholdelse af arbejdsmiljø-lovgivningen er der foretaget screening/ prøvetagning for miljøfarlige stoffer af de eksisterende fliser og fliseklæber i lysninger i køkkener og kælder og i badeværelserne.

Prøvetagninger er afsluttet i alle rækkehusene, og det har heldigvis kun været i et begrænset antal boliger, hvor der er konstateret asbest. De berørte beboere har modtaget direkte besked.

### **Prøvetagninger etageboligerne**

Der udestår prøvetagninger i Møllevangen 13-17 som foretages i den nærmeste fremtid (november), varslinger er omdelt. Prøvetagninger i Møllevangen 2-2a samt Hovedgaden 11-17 forventes først at foretages i 2024.

### **Miljøhåndtering**

Ud over håndtering af byggestøv og evt. asbest har tidligere prøvetagninger vist, at der i de maledede overflader kan være forekomst af tungmetaller i form af bl.a. bly. Disse tungmetaller vil blive fjernet sammen med de nedrevne pudsoverflader, og støv i luften bliver filtreret fra via midlertidige udsugningsanlæg. Støv og byggeaffald bliver kørt til deponi i henhold til kommunens gældende regler for affaldshåndtering. Kommunens miljøtilsyn har tidligere besøgt byggepladsen og kunne konstatere at regler og love blev overholdt.

### **Byggepladsen**

Det kan ikke undgås, at der er støj og larm på en byggeplads, og vi håber, I vil vise forståelse for dette.

Som forberedelse til renoveringsarbejderne skal badeværelserne ryddes, og der skal være ryddet i kældere, så der er adgang til afløbs- og rørinstallationer under badeværelset, samt vand- og varmeinstallationer i kælderen.

Desuden skal skabet under køkkenvasken i køkkenet være ryddet for indhold.

Hvis I har møbler eller andet I ønsker at skåne, bedes I dække dem med et tæppe eller et stykke plast, da det ikke kan undgås at der vil forekomme støv i byggeperioden.

### **Bad-/toiletvogne**

Ved de beboede rækkehuse opstilles midlertidige bad-/toiletvogne i umiddelbar nærhed af boligerne. Såfremt I ønsker det, tilbydes der også et tørkloset.

På den kommunale vej Søndervangen 10-42, er kommunens etablering af ny cykelsti desværre faldet sammen med renoveringsarbejderne, og der blev ikke

givet tilladelse til at placere badevogne på selve Søndervangen. Disse er derfor opstillet på græsarealerne ved stikvejen til Toftevej.

### **Vaskeri, blok 3**

Det fælles vaskeri i blok 3 (kælder, Møllevangen 25-27) er fortsat lukket. Der vil blive informeret når vaskeriet åbnes igen.

### **Beboervalg og beboervalgskatalog**

Beboere i rækkehusene samt etageboligerne Møllevangen 2-2A og Hovedgaden 11-17, vil som tilvalg kunne tilkøbe et skab monteret under håndvasken i badeværelset. Ligeledes som tilkøb kan der vælges et spejl med indbygget lyskilde (samt lyskilde på loft). Alternativt kan (uden ekstraudgift) vælges udeladelse af indmuret spejl og blot fliser på væg, samt lyskilder som i standardløsning.

Som standardløsning monteres et indmuret spejl med lyskilde over spejl samt på loft.

Etageboliger på Møllevangen 13-35 samt etageboliger i Møllevangen 2-2A vil have beboervalg i de nye køkkener. Det drejer sig om farve på køkkenfronter, sokkel, bordplade samt greb til låger og skuffer.

Både vedrørende tilkøb til badeværelse og valg til køkkener, er der opstillet prøver som nu befinder sig i kælderen ved ejendomskontoret, Møllevangen 2. For besigtigelse og valg, skal der træffes aftale med Mette (beboerkoordinator).

Der udsendes løbende tilvalgs-/tilkøbskatalog til de relevante beboere. I dette vil også blive oplyst, hvornår prøver kan besigtiges.

Hvis I ikke ønsker at tilkøbe eller foretage valg, vil der blive opsat standardvalg i jeres bolig – dvs. et indmuret spejl i badeværelserne, og indsat et køkken med farve på overflader (bordplade og låger), som fremgår af tilvalgs-/tilkøbskatalog.

### **Økonomi og husleje**

På nuværende tidspunkt kan husle-

jeniveauet holdes på det niveau beboerne har godkendt i 2018. Det skal dig bemærkes, at budgettet er særdeles udfordret, og der er mange ubekendte faktorer, der påvirker renoveringssagens økonomi som f.eks. de uforudsete arbejder og udefrakommende faktorer som inflation og rentestigninger. Byggeledelsen, byggeudvalg og DAB har derfor meget fokus på økonomien og budgettet.

### **Genhusning**

Det er vigtigt, at genhusningsafdelingen bliver orienteret, såfremt der sker ændringer i de ønsker, du/I tidligere har oplyst til genhusningen.

Ved midlertidig genhusning vil du/I modtage en varsling om udflytning, senest 3 måneder inden du/I skal være fraflyttet boligen. Ved tilbage-flytning til den nye bolig eller retur til samme bolig, vil du/I modtage en varsling senest en måned inden du/I kan få udleveret nøgler til den færdig-renoverede bolig.

Har du generelle spørgsmål om den forestående genhusning er du velkommen til at kontakte os på 7732 0045 eller sende os en mail på [genhusning@dabbolig.dk](mailto:genhusning@dabbolig.dk)

Hvis I har spørgsmål til arbejdet eller til dette nyhedsbrev, er I velkomne til at henvende jer til beboerkoordinator Mette Lisbeth Andersen på tlf: 20 25 71 39  
mail: [mela@boligafdeling.dk](mailto:mela@boligafdeling.dk)

Med venlig hilsen  
på afdelingsbestyrelsens vegne  
DAB

Jane Nelson

