



# Nr. 12

## MØLLEVANGEN NYT

### Kære beboere

Renoveringen fortsætter og trods udfordrende vintervejr, er byggepladsen i fuld gang mange steder.

#### **Byggearbejdernes fremdrift** Status for etageboligerne

Terrænet omkring etageboligerne på Møllevangen 31-35 (blok 4) er endnu ikke færdiggjort. Der har desværre været udfordringer med vejret og til løb af meget vand, og det forsinker arbejderne, bl.a. lukning af den tidligere indgang til kælderens.

Boligerne på Møllevangen 25-29 (blok 3) er under færdiggørelse. Der er desværre opstået nye udfordringer, idet der blandt andet har været sammenstyrtninger af kloakken, og det gamle murværk i tværskillevægge i gavlboligerne er ikke korrekt opført og har derfor ikke den nødvendige bæreevne.

Det forsøges dog stadig at få boligerne færdige, så beboerne kan flytte ind som planlagt i marts 2024.

Arbejderne i Møllevangen 19-23 (blok 2) og Møllevangen 13-17 (blok 1) er i fuld gang. Der er p.t. store udfordringer ved blok 2, hvor der arbejdes på at understøtte fundamenterne. Der er store problemer med vand, der løber til i store mængder og som kommer hurtigere, end det kan fjernes. Der arbejdes på en løsning, der kan stoppe tilførslen af vandet.

Der er opstillet stillads og totaloverdækning på etageboligerne Møllevangen 19-23 (blok 2) og de indvendige nedbrydningsarbejder samt ombygningsarbejder er i gang. Der er også opsat stillads på etageboligerne på Møllevangen 13-17 (blok 1), og de indvendige nedbrydningsarbejder er i gang.

De uforudsete udfordringer har desværre bevirket, at den

samlede tidsplan for renoveringssagen er ca. 6 måneder forsinket, og afleveringen af de sidste etageboliger i Hovedgaden 11-17 forventes p.t. at blive forår 2025.

#### Status for rækkehusene

Generelt om taghætter og ventilationsanlæg: Grundet vejrforhold med lave temperaturer og frost hen over vinteren har der været udfordringer omkring færdiggørelsen af ventilationsanlæg i visse boliger (se mere herom vedrørende de enkelte adresser herunder).

I perioder med nedbør og frost kan der ikke arbejdes på taget. Der er derfor anlæg, der står stille på loftrum, og der har været bekymring for evt. skimmeldannelse. Der er foretaget skimmelprøvetagning i boligerne Søndervangen 3-45, og skimmelprøverne viser, at skimmelniveauet er normalt, og der er ikke skimmel i sundhedsfarlige mængder (svar på skimmelprøvetagning er vedlagt).

Herudover er der i nogle boliger monteret en midlertidig afdækning af ventilationshullerne i loftet. Her kan der ophobes kondensvand. Såfremt dette sker i dit/jeres lejemål, skal du/I kontakte byggepladsskuret for at få fjernet kondensvandet.

Det skal bemærkes, at de planlagte starttidspunkter for rækkehusene ikke har været rykket i forhold til tidligere orienteringskrivelser. Bemærk, at for rækkehusene på Søndervangen ("Store-Søndervangen") og Toftevej gælder, at der er pause imellem vinduesudskiftningen og de øvrige renoveringsarbejder i boligen. Der sendes ikke en ny 3-månedersvarsling ud for disse arbejder. Se i øvrigt afsnittet Varsling af arbejder.

### Rækkehuse på Søndervangen

I rækkehusboligerne på Søndervangen 3-45 (blok 10-13) pågår der stadig montage af taghætter samt igangsættelse af ventilationsanlæggene. Som nævnt ovenfor er der udfordringer med nedbør og frost, og derfor er montering af taghætter forsinket. Dette bevirker, at ventilationsanlæggene ikke kan igangsættes.

Renoveringsarbejderne i rækkehusboliger på Søndervangen 10-30 (blok 14-15) er afsluttet og mangeludbedring er i gang. Her er der dog også udfordringer med taghætter, som ikke er monteret, og ventilationsanlæg, som ikke er igangsat grundet vejrliget.

I rækkehusene Søndervangen 32-42 (blok 16), er arbejder gået i gang og forventes afleveret som planlagt i april 2024. Der er dog udfordringer med de eksisterende varmerør og det eksisterende hovedgasrør i blok 16, som ligger i vejen for det fremtidige afløb. Derfor er vvs-arbejder og murerarbejder forsinket. Der arbejdes på at løse udfordringerne hurtigst muligt.

### Rækkehusene på Toftevej

I rækkehusene på Toftevej 7-17 (blok 17) skrider arbejdet planmæssigt frem, og der er foretaget nedrivning. Murer-, el- og vvs-arbejder er startet op, og arbejderne forventes afleveret som planlagt i maj 2024.

### Rækkehusene på Møllevangen

Renoveringsarbejderne i 2-etagers rækkehusboligerne på Møllevangen 4-30 (blok 5-6) er afsluttet, og mangeludbedring pågår.

Vinduesudskiftningen er gennemført i alle rækkehusene, dog med undtagelse af nogle få kældervinduer på Møllevangen 32-74 (blok 7-9). Det skyldes, at de første kældervinduer var fejllleveret. De korrekte vinduer monteres i forbindelse med de kommende indvendige renoveringsarbejder.

### **Varslinger af arbejder**

Generelt om varslinger så vil alle beboere modtage en varsling fra DAB 3 måneder før de **første** arbejder i jeres bolig starter. Der udsendes ikke en ny 3-måneders-varsling, når de efterfølgende renoveringsarbejder starter op indvendigt i boligen.

Senest 6 uger før opstart i boligen omdeles herudover en 6-ugers orientering

med oplysninger om forventede tidspunkter for arbejderne i den enkelte bolig, og hvad I som beboer skal sørge for at gøre i boligen, så håndværkerne kan komme til at udføre deres arbejde.

Entreprenøren omdeler "14 dages varsling" ca. 14 dage før arbejder starter op og herudover en "3 dages varsling", hvor de præcise opstartsdatoer vil være anført.

Der informeres løbende i månedsorienteringsskrivelserne om forventede opstartsdatoer, og hvis der sker ændringer i forhold til de tidligere oplyste datoer/uger.

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

Det er desværre fortsat en udfordring, at det sker, at håndværkerne kommer til en låst dør og hermed hindres i at udføre deres arbejde.

Såfremt I har valgt ikke at udlevere jeres nøgle, medfører det store forsinkelser i arbejderne og medfører ekstrakrav fra entreprenøren, hvis ikke der er adgang til at arbejde i boligen.

DAB er klar over, at der forekommer episoder, hvor entreprenøren ikke udfører arbejderne på det aftalte tidspunkt, og at det er til gene for beboerne. Desværre skyldes disse episoder ofte, at der er nogle boliger i blokken, hvor håndværkerne ikke kan komme ind trods varslinger.

For at undgå at arbejderne går helt i stå medfører det så, at nogle beboere enten får besøg af håndværkere der beder om lov til at komme ind tidligere eller senere end de datoer, der er oplyst i de 14 dages- og 3-dages varslinger, der er uddelt.

Det koster flere tusinde kroner og medfører tidsforskydninger hver gang en håndværker går forgæves.

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

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

På selve afleveringsdatoen registrerer rådgiver (Rum arkitekter og Wissenberg ingeniører) eventuelle fejl og mangler. Herefter har I beboere 14 dage til at notere og indberette fejl og mangler via

en app (Dalux Apartments). Hertil anvendes mobiltelefon (smartphone/tablet). I vil modtage en 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 I beboere 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. Mangler, der **ikke** tilhører renoveringsprojektet eller vinduesudskiftningen, vil **ikke** blive udbødret, men manglerne bliver noteret på boligen i ejendomskontorets arkiver.

### **Beboerkoordinator**

Beboerkoordinatoren er desværre sygemeldt, men vi er ved at ansætte en ny, som starter hurtigst muligt. Der vil blive omdelt oplysninger på den nye beboerkoordinator, så snart vi har dem.

### **Tilbage melding på jeres mangelregistreringer**

Der arbejdes på en løsning, hvor I beboere kan få en tilbage melding på jeres mangelregistreringer, som I har indberettet i Dalux Apartments. Når den nye beboerkoordinator er ansat, kommer der hurtigst muligt en udmelding om den fremadrettede proces.

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

For at sikre overholdelse af arbejdsmiljølovgivningen er der foretaget screening/ prøvetagning for miljøfarlige stoffer af de eksisterende fliser og fliseklæber i lysninger i hhv. køkkener, 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.

### **For-registrering og prøvetagninger i etageboligerne Møllevangen 2 og 2a (blok 20), samt Hovedgaden 11-17(blok 21)**

Der er endnu ikke foretaget for-registreringerne af etageboligerne med adresserne Møllevangen 2 og 2a (blok 20) samt Hovedgaden 11-17(blok 21). Dette sker i løbet af 2024.

Prøvetagninger i Møllevangen 2-2a samt Hovedgaden 11-17 foretages også i 2024. Arbejderne i blok 20 og 21 forventes p.t. startet op hhv. september 2024 og oktober 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 kælder, 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 kommer 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.

Byggeledelsen oplyser, at ved akut behov for hjælp, kan I ringe på tlf.nr. 41867369.

Ved stoppet toilet eller kloak kan CMT kloakservice kontaktes på tlf.nr. 60836060.

### **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**

Alle beboere har haft mulighed for at foretage de relevante beboervalg, og processen er gennemført og registreret.

### **Vejledninger**

Der er en revideret vejledning ift. betjening af vinduerne under udarbejdelse.

### **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 tilbageflytning 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 færdigrenoverede bolig.

Hår du generelle spørgsmål til den forestående genhusning, er du velkommen til at kontakte os på 77320045 eller sende os en mail på [genhusning@dab-bolig.dk](mailto:genhusning@dab-bolig.dk)

Ved akut brug for hjælp: Akutnummer tlf.nr. 41867369.

Med venlig hilsen  
på afdelingsbestyrelsens vegne  
DAB

Jane Nelson



# SKIMMELUNDERSØGELSE

Søndervangen 3-45, 3450 Birkerød



©SDFI

**Rekvirent:** M2Air  
Fjordsgade 11, 1tv  
5000 Odense C

**Dato:** 2024-01-11

**DMR-sagsnr.:** 2023-804-175



**DMR Skimmel**

*Din rådgiver gør en forskel ...*

Vi er landsdækkende. Find nærmeste kontor på [www.dmr.dk](http://www.dmr.dk)

## Skimmelundersøgelse, Søndervangen 3-45, 3450 Birkerød

M2air har kontaktet DMR Skimmel for at få foretaget en vurdering af skimmelforhold i monterede ventilations system i boligerne på ovenstående adresse. Undersøgelsen er gennemført den 7. december 2023.

### Baggrund

Ifølge det oplyste, er der efter beboermøder i november besluttet at der skal testes for skimmel ved hvert enkelt anlæg i pågældende blokke, Bekymringen går på at anlægget har været monteret i mere end 3 måneder, uden at have været i drift.

### Formål

Formålet med DMR's undersøgelser har været at klarlægge skimmelforhold i boligernes ventilationssystem.

### Undersøgelser

#### *Bygningsbeskrivelse*

Der er tale om en rækkehusbebyggelse der ifølge BBR er opført i 1945, i ét plan, med delvis kælder.

Taget er et ca. 30° saddeltag med hanebåndspær tækket med teglsten. se foto 1.

Boligerne er opført med hulmurede teglstensydervægge på støbte fundamenter og terrændæk.

Ventilationsanlæg med genveks er placeret i det kolde tagrum.

#### *Bygningsregistrering*

Boligerne fremstår indretningsmæssigt forskelligt og i forskellig vedligeholdelsesmæssig stand indvendigt.

Ventilationsrør i tagrum er isolerede, flere steder er rørene imidlertid skilt ad og rørene blottede, se foto 2.

Ventilationsanlæg er udført med udsugning i bad og køkken. Udsugning har afkast til det fri over tag. Indblæsningen sker, efter luften har passeret krydsvarmeveksleren, i opholdsrum.

På undersøgelsestidspunktet var ventiler forsejlet, se foto 3-6. Nogle steder sås vandperler, grundet kondens, på ventiler og afdækning.

Som led i vores vurdering er der udtaget 22 stk. Mycometer® surface test på ventiler samt i spirorør, Resultat fremgår af bilag 3.

### Konklusion

Skimmelniveauet i MSF1-MSF8 og MSF10-MSF22 er i normalområdet og svarer til det, man finder på visuelt rene overflader i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer.


Skimmelniveauet i MSF9 svarer til det, man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer. Vækst af skimmel i ubetydelige koncentrationer kan dog ikke udelukkes.

På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at skimmelforekomsten, i de undersøgte dele af ventilationsanlæggene, er lav og uden betydning for indeklimaet.

Hvis der er spørgsmål til nærværende, kan undertegnede kontaktes på 41303579 eller [jjs@dmr.dk](mailto:jjs@dmr.dk).

**Dansk Miljørådgivning A/S**

Projektleder



Jimmy Bjørn-Jensen Snyderstrup  
Bygningskonstruktør

Kvalitetskontrol



Allan Gjerløv Jensen  
Bygningskonstruktør

Bilag:

Bilag 1: Fotodokumentation.

Bilag 2: Laboratorieresultat.

Referencer og baggrundslitteratur:

- /1/ Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering. SBI-anvisning 274. Statens Byggeforskningsinstitut. 1. udgave, 2020.
- /2/ Renovering af bygninger med skimmelsvampevækst. By og Byg Anvisning 205. Statens Byggeforskningsinstitut. 1. udgave, 2003.
- /3/ Fugt i bygninger. SBI-anvisning 277-279, 2022.
- /4/ Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp – Anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning. Sundhedsstyrelsen, 2009.

Sagsnr.: 2023-804-175  
Adresse: Søndervangen 3-45, 3450 Birkerød



#1 Rækkehusene set fra Søndervangen 3



#2 Rørinstallationen er skilt ad i tagrum, for at imødegå kondens.



#3 Indblæsningsarmaturer er afdækket og tapet tæt.



#4 Ventil demonteret for prøvetagning i spirorør.



#5 Indblæsningsarmaturer er afdækket og tapet tæt.



#6 Afdækning af ventil.



Sagsnr.:	2023-804-175	Kunde:	M2R
Sagsnavn:	Søndervangen 3-45 3450 Birkerød	Adresse:	Fjordsgade 11, 1tv. 5000 Odense
Prøveudtager:	JSS		
Dato:	7. december 2023		

**Metoder og materialer**

MSF1-MSF22 er Mycometer®Surface-Fungi test. Ved hjælp af fluorometri måles aktiviteten af enzymet β-N-acetylhexos-aminidase (NAHA) i prøven, og da NAHA er korreleret med skimmelsvampebiomassen fås et mål for skimmelsvampeniveauet på den undersøgte overflade.

Skimmelsvampeniveauet i Mycometer®Surface-Fungi testen inddeles i tre kategorier:

Kategori A: Normal (MSFV ≤ 20) Niveauet af skimmelsvamp er i normalområdet og svarer til, det man finder på visuelt rene overflader i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer. Kvalitetskontrol efter afrensning af overflader med skimmelvækst skal ligge i denne kategori.

Kategori B: Forhøjet (21 ≤ MSFV ≤ 135) Niveauet af skimmelsvamp er som det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer. Vækst af skimmel i lave koncentrationer kan dog ikke udelukkes.

Kategori C: Høj (MSFV > 135) Niveauet af skimmelsvamp er over det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt og skimmelproblemer. Dette niveau indikerer at der er vækst af skimmelsvamp på overfladen.

**Analyseresultater**

**Mycometer®Surface-Fungi - overflademåling**

Prøve nr.	Prøve udtaget	Mycometer®-værdi (MSFV)	Kategori		
			A	B	C
MSF1	Nr. 35	5	X		
MSF2	Nr. 3	3	X		
MSF3	Nr. 5	3	X		
MSF4	Nr. 7	1	X		
MSF5	Nr. 9	3	X		
MSF6	Nr. 11	3	X		
MSF7	Nr. 13	4	X		
MSF8	Nr. 15	2	X		
MSF9	Nr. 17	33		X	
MSF10	Nr. 19	3	X		
MSF11	Nr. 21	3	X		
MSF12	Nr. 23	1	X		
MSF13	Nr. 25	17	X		
MSF14	Nr. 27	11	X		
MSF15	Nr. 29	19	X		
MSF16	Nr. 31	2	X		
MSF17	Nr. 33	9	X		
MSF18	Nr. 37	2	X		
MSF19	Nr. 39	10	X		
MSF20	Nr. 41	8	X		
MSF21	Nr. 43	7	X		
MSF22	Nr. 45	3	X		

**Konklusion**

Skimmelniveauet i MSF1-MSF8 og MSF10-MSF22 er i normalområdet og svarer til det, man finder på visuelt rene overflader i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer.

Skimmelniveauet i MSF9 svarer til det, man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer. Vækst af skimmel i ubetydelige koncentrationer kan dog ikke udelukkes.

Analyseansvarlig



Rune T. Høgh  
Afdelingsleder, biolog