



Nr. 8

MØLLEVANGEN NYT

Kære beboere

Renoveringen er nu i fuld gang, og det er tid til en orientering om hvad der sker i Møllevangen.

Tidsplan

Den overordnede tidsplan for helhedsplanen følges som planlagt, men for rækkehusene er det valgt at fremrykke udskiftningen af vinduer og terrassedøre, så dette udføres hen over forår og sommer 2023. De øvrige arbejder i boligerne (renovering af bad og ventilationsanlæg) udføres fortsat med planlagte opstarter som oplyst i nyhedsbrev nr. 7.

Ændringen med den frem-skudte vinduesudskiftning har den klare fordel, at de nye lavenergi-vinduer for de fleste boligers vedkommende monteres tidligere end planlagt, og dermed kan bidrage til en forbedret varme-økonomi for jer lejere. Det har også den fordel, at belastningen i forbindelse med arbejderne i boligerne opdeles så gener minimeres. Entreprenøren har ligeledes set det som en god løsning, at vinduesudskiftningen kan gennemføres som et sammenhængende forløb i rækkehusene.

Generelt om tidsplanen og arbejderne i boligerne skal der gøres opmærksom på, at der kan være perioder, hvor der opstår pauser i entreprenørens arbejder. Dette kan der være flere årsager til og det er en helt normal procedure i et ombygningsforløb. Hovedsagen er, at entreprenøren holder de afleveringsdatoer, der er orienteret om tidligere. Sker der forsinkelse vil I blive varslet.

For-registrering (rækkehuse)

Inden entreprenøren starter arbejderne i boligerne, udføres en for-registrering. Dette gøres dels for at få et præcist kendskab til de enkelte boliger og dels for at give beboerne en overordnet orientering om de kommende arbejder, samt hvilke områder der skal være ryddet/tilgængelige i boligerne.

Ved samme lejlighed kontrol-opmåles eksisterende vinduer og terrassedøre, og såfremt der er overdækning/udestue, gives en vurdering af om det vil være påkrævet, at de nedtages helt eller delvist i forbindelse med vinduesmontagen. Dette skyldes, at entreprenørens hjælpemidler til løft af de tunge vinduer/døre har nogle pladskrav, der skal være opfyldt for at arbejdsmiljølovgivningen kan følges. For-registreringerne vil blive gennemført indenfor de næste par måneder. Der omdeles 14 dages varsling inden opstart.

Diverse prøvetagninger i boligerne

For at sikre overholdelse af arbejdsmiljølovgivningen skal der foretages screening/prøvetagning af de eksisterende fliser og fliseklæber i badeværelserne. Det skyldes, at fliseklæberen kan indeholde asbest, og såfremt den gør det, skal der etableres særlige beskyttende tiltag i forbindelse med nedrivningsprocessen. Dette gøres både for at beskytte nedrivningsarbejderen, og for at sikre, at der ikke spredes støv med asbest ud i boligen. Historisk kan der være anvendt asbest i fliseklæber i

perioden fra ca. 1962 og frem til 1976. Med udgangspunkt i at boligerne er opført i perioden omkring 1950, antages det, at de oprindelige badeværelser er opført uden brug af asbest. Mange badeværelser er dog renoveret gennem årene, nogle endda flere gange, så for at udelukke at der er asbest, er det nødvendigt at foretage kontrol for forekomst af asbest i langt de fleste boliger.

Dette gøres ved en prøvetagning, hvor der bankes hul på en flise, og der tages prøve af fliseklæber. Flisen genmonteres ikke, men hullet afdækkes med tape. Skulle der være asbest i fliseklæber, vil beboeren blive orienteret, og det er vigtigt at tapeforseglingen bibeholdes indtil renoveringen af badeværelses skal udføres.

Hvis der er asbest, skal nedrivningen af fliser og fliseklæber udføres som asbestsanering, dvs. der opstilles en 3-kammersluse udenfor badeværelset. Adgangsforholdene i boligens entre og gang vil i en periode på ca. 7 arbejdsdage være begrænset. Derfor vil der blive tilbudt midlertidig genhusning i de dage, såfremt I ønsker det. Genhusning aftales nærmere med Genhusningen i DAB (se kontaktinfo nederst i brevet).

Er badeværelserne uden asbest, vil der ved nedrivningsarbejderne blive opstillet en afdækning udenfor badeværelsesdøren, og der vil være fuld adgang i entre til køkken og værelser udenfor normal arbejdstid.

Både ved asbestsanering og den almindelige nedrivning i badeværelserne, vil der være etableret udsugning til det fri, således at spredning af byggestøv til boligen undgås.

Miljøhåndtering

Ud over håndtering af byggestøv og evt. asbest har tidligere prøvetagninger vist, at der i de malede overflader i badeværelserne 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 filteret fra via midlertidige udsugningsan-

læg.

Støv og byggeaffald bliver kørt til deponi i henhold til kommunens gældende regler for affaldshåndtering. Kommunens miljøtilsyn har nyligt besøgt byggepladsen og alle procedurer følges som de skal.

Varslinger

DAB varsler alle beboere 3 måneder før byggearbejderne påbegyndes.

Entreprenøren udsender varsel 14 dage før for-registrering, og varsler igen 14 og 3 dage før renoveringsarbejder i boligerne starter op.

I en byggesag kan der ske forsinkelser, og der vil i givet fald blive omvarslet, så snart entreprenøren bliver klar over, at den udsendte varslings ikke kan overholdes.

Byggepladsen

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

Byggepladsen har desværre gentagne gange været udsat for både hærværk og tyveri.

Der bliver stjålet strømledninger, både dem der forsyner stillads med lys og byggestrøm, men også den midlertidige strømforsyning til vaskeriet i blok 3. Der har derfor været en periode uden lys i kældergangen ved vaskeriet.

Tyverierne har medført, at entreprenøren på byggepladsens område etablerer opsætning af overvågning med tilknyttet alarm (alle procedure følger gældende regler/love).

Ved de beboede rækkehuse opstilles midlertidige bad-/toiletvogne umiddelbart uden for boligerne. Såfremt I ønsker det, tilbydes der også et tørkloset.

Da vejene er smalle, er der ved Søndervangen 3-21 etableret ensretning (retning fra nr. 21 mod nr. 3). I samme område er der derfor begrænset parkeringsmulighed.

Byggesagens håndværkere henvises til at parkere på den midlertidige parkeringsplads på græsarealet ved etageblokkene.

Vaskeri, blok 3

Det fælles vaskeri i blok 3 (kælder, Møllevangen 25-27) vil i en periode blive lukket. Det sker når entreprenøren skal udføre arbejder i kældergangen. Beboerne fra blok 1 og 2 vil i god tid blive orienteret og blive tilbudt mulighed for at bruge afdelingens andet vaskeri i blok 20/21.

Opholdsstue i Møllevangen 23, kælderens th.

Hvis I synes, at det larmer for meget i jeres bolig, er der indrettet en opvarmet opholdsstue, I kan benytte indenfor normal arbejdstid. I skal bare henvende jer til ejendomskontoret først. I opholdsstuen er der en tv-skærm, som der kan streames til fra en smartphone/tablet samt en mikroovn.

Gulvvarme

Der er flere beboere, der har forespurgt om der i stedet for radiator som varmekilde, kan indbygges gulvvarme i badeværelsesgulvene.

På grund af bygningslovgivningen og de faktiske forhold i boligerne, er dette desværre ikke en løsning, der kan tilbydes. Bygningsreglementet stiller krav om, at der skal udføres varmeisolering under gulve med gulvvarme. Afhængigt af om rummet nedenunder er opvarmet eller uopvarmet, vil det betyde efterisolering i op til ca. 20 cm tykkelse. For at give plads til isoleringen skal både eksisterende og nye rørføringer samt evt. øvrige installationer og påbyggede lofter sænkes så langt ned, at bliver meget lav frihøjde i disse rum.

I mange boliger skal de eksisterende varmerør ændres/sænkes og der skal med stor sandsynlighed udføres en dyr asbestsanering af disse rør, før arbejdet kan udføres. Selve gulvopbygningen med varmeslanger kræver mere indbygningshøjde, hvilket kan føre til følgearbejder i form af bl.a. tilpasning af de indadgående badeværelsesdøre.

Elektrisk gulvvarme må ikke udføres som eneste varmekilde, så her vil der fortsat være krav om radiator i badeværelset.

Beboervalg og beboervalgskatalog

Beboere i rækkehusene samt etageboligerne Møllevangen 2-2A og Hovedgaden 11-15 vil som tilvalg kunne tilkøbe et skab monteret under håndvasken i badeværelset. Ligeledes som tilkøb kan der vælges et spejl med indbygget lyskilde. Som standard monteres et indmuret spejl med lyskilde over spejl. Der udsendes nærmere information om tilvalg og procedure for bestilling inden jul.

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, bliver der opstillet prøver i beboerlokalet, Møllevangen 23, kld. Der vil senere blive oplyst, hvornår prøver kan besigtiges.

Hvis I ikke ønsker at tilkøbe eller foretage valg, vil der blive opsat standardvalg – dvs. et indmuret spejl i badeværelserne, og indsat et køkken med farve på overflader (bordplade og låger), som byggeudvalget har godtaget.

Økonomi og husleje

Som opfølgning på breve fremsendt den 20. juli 2022 & 16. september 2022 er her en orientering vedr. status på økonomien og huslejestigning.

Med de nuværende priser og forhold vi kender i helhedsplanen, vil huslejen kunne holdes på det niveau, som beboerne har godkendt i februar 2018. Det skal hertil bemærkes, at det drejer sig om en stor renoveringssag, og der er derfor desværre forhold, vi reelt først kender til, når entreprenøren kommer ind i boligerne.

Der er derfor flere ubekendte faktorer, som endnu ikke kan afklares endeligt. Jo flere boliger, der er påbegyndt

arbejder i, des mere vil vi kende til de forhold, der gør sig gældende i boligerne – heriblandt uforudsete arbejder. En ubekendt faktor er også Landsbyggefondens støtte til de uforudsete arbejder.

Såfremt de uforudsete arbejder ligger på det nuværende niveau gennem renoveringsperioden, forventes det, at huslejestigningen kan holdes på det i forvejen godkendte af beboerne.

Genhusning

De første blokke forventes færdig renoveret i foråret 2023, og det betyder, at vi i starten af 2023 vil begynde at tilbyde permanent genhusning til de beboere, som har ønsket dette. Det er derfor 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.

Hvis I har spørgsmål til arbejdet eller til dette nyhedsbrev, er I velkomne til at henvende jer til beboerkoordinator Mette Lisbeth Andersen på mail mela@boligafdeling.dk tlf. 2025 7139

Såfremt I har spørgsmål vedrørende jeres genhusning bedes I kontakte genhusning@dabbolig.dk eller tlf: 77320045.

Til sidst vil vi ønske jer alle en rigtig glædelig jul og et godt nytår

På afdelingsbestyrelsens vegne
DAB - Byg og Renovering v/Jane Nelson

