



20. februar 2020
Nr. 3

Information om udskiftning af MgO-plader og ventilationssagen

Til beboerne i afd. 245 Egedalsvænge

Holder tidsplanen for Egedalsvænge 38-44?

Prøveblokken bliver forsinket. Som første blok vi arbejder på er det forventeligt at en række praktiske og tekniske forhold skal afklares før vi for alvor kan sætte fart i arbejdsprocesserne. Derfor har beboerne i blok 4 (og til dels også blok 2) oplevet stilstand i arbejderne. Det er ikke fordi håndværkerne er dovne, men de kan først arbejde for fuldt tryk når der er gennemført:

- Grundige undersøgelser af forskellige dele i facadekonstruktionen (de dele der har været udsat for salt- og syrepåvirkning fra MgO-pladerne). Undersøgelserne er omfattende og har taget længere tid end forventet.
- Afklaring af en lang række tekniske forhold omkring nye karnapper og altaner med videre.
- Endelig en række forhold omkring udførelsen og kvaliteten af det udførte arbejde

Alle forhold nævnt ovenfor kræver at rådgiver, entreprenør, boligselskab og eksperter udefra sikrer sig at kvaliteten af de udførte arbejder bliver så høj som muligt.

Vi kan desværre ikke sige hvor præcis hvor længe stilladset skal blive stående, men de involverede parter gør alt hvad de kan for at blive færdige hurtigst muligt

MT Højgaard forventer at kunne afslutte arbejderne i midten marts måned 2020, men alle involverede parter gør alt hvad de kan for at blive færdige hurtigst muligt og også før hvis det er muligt.

De udvendige facadeplader – skal de skiftes?

Der kan ses skader på stort set alle facadeplader omkring skruehullerne og skrueerne, der holder pladerne på plads. Der er tale om såkaldte korrosionsskader. Boligforeningen er i gang med at undersøge mulighederne for at få disse udskiftet samt at sikre finansiering til dette, så beboerne i Egedalsvænge ikke skal betale regningen for en eventuel udskiftning af pladerne.

Lykkes det at skaffe finansiering vil pladerne udskiftes løbende som MgO-sagen skrider frem, men det er som sagt ikke sikkert endnu.

Tidsplan

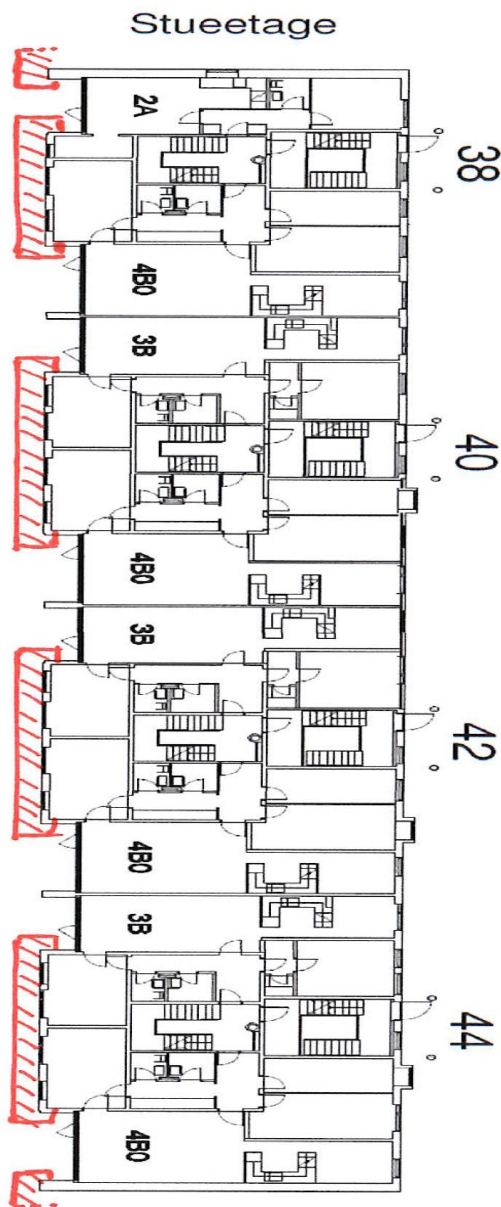
Vi har modtaget den forventede tidsplan for arbejdets fremdrift. Vi skal lige drøfte den med MT Højgaard før vi lægger den på afdelingens hjemmeside: egedalsvaenge.dk (forventeligt i begyndelsen af næste uge).

Når tidsplanen er endelig godkendt kan du også hente en kopi af den på Ejendomskontoret.

Jeg har have. Hvad skal jeg gøre før byggesagen kommer?

Beboere med have skal typisk forberede sig lidt mere end andre beboere. For det første skal der være plads til at afmontere facadepladerne i stueplan langs med hele facaden. Håndværkerne skal også have adgang til muren i indhakked til højre og venstre for terrassedøren. På næste side kan du se princippet for rydningen på havesiden.

Plankeværker, overdækninger, redskabsskure, terrasser vil blive afmonteret af afdelingens tømrer, der vil retablere dem igen når stilladset er fjernet fra haverne.



Ventilationsanlæggene

Vi har gennemført en række interviews med beboerne i opgang 71 og 73. Disse to opgange har fået opsat nyt ventilationsanlæg. Beboerne er generelt set uhyre tilfredse med indeklimaet efter de har fået den nye løsning. Eneste kritikpunkt er emhætten i køkkenerne, der måske ikke er helt god nok. Der arbejdes fortsat på et nyt ventilationsprojekt, der tager afsæt i beboernes positive erfaringer fra prøveopgangene 71 og 73. Da vi fortsat er på planlægningsstadiet kan vi oplyse om forventede

starttidspunkter for disse arbejder. Vi tør dog godt love at arbejdet ikke begynder før efter sommerferien.

Kontrol af alle boliger (der ikke blev kontrolleret ved 5. års eftersynet)

Beboere i ovennævnte lejemål er blevet varslet. Vi vil opfordre alle til hjælpe med at sikre adgang til boligerne, da vi ellers ikke kan være sikre på at få udbedret fejl- og mangler efter helhedsplanen (2013-2015). Vi er nødt til at varsle alle, da entreprenøren har krav på at få anvist præcist hvor der er skader der skal udbedres. Endelig er det i alles interesse at sikre at fejlene udbedres nu, så regningen ikke på et senere tidspunkt skal betales af afdelingen og dermed beboerne.

En opdatering vedrørende weekendens vandskade på blok 4

Desværre fik 3 lejemål vandskader henover weekenden, da et af de midlertidige opsatte nedløbsrør rev sig løs i blæsten. Nedløbsrøret var fastgjort til et af de eksisterende nedløbsrør fra taget, men var desværre ikke sikret godt nok. MT Højgaard har erkendt skaden og skadesservicefirma er på sagen.

MT Højgaard har efterfølgende tjekket alle andre midlertidigt opsatte nedløb fra tag. Disse tagnedløb er udført på en måde, der skulle forhindre gentagelser af weekendens uheld.

MT Højgaard vil i samarbejde med skadesservicefirma, Ejendomskontoret og beboerne sikre at vandskaden bliver håndteret korrekt og at eventuelle følgeskader på bygningsdele (eksempelvis skader på vægge, lofter og gulve) vil blive udbedret, når boligerne er tørret ud. Skaderne er dog forholdsvis begrænsede.

Vi skal på vegne af MT Højgaard beklage overfor de berørte beboere, men kan nok godt garantere at denne hændelse ikke gentager sig.

Med venlig hilsen

Lars Madsen
Projektleder