

Referat fra ekstraordinærbeboermøde om fugt og skimmel, d. 25. februar 2020

Til stede: 31 husstande / 62 stemmer. (20:10, 30 husstande/60 stemmer)

Derudover deltog: Ejendomsleder Jesper Handskemager, Projektleder (BO-VEST) Christian Overby, Driftschef Kim Milton (BO-VEST), Projektchef Flemming Stenaa (Rambøll) og Indeklima- og energieksperter Henrik Monefeldt (Rambøll).

VH bød velkommen til det ekstraordinære beboermøde, omhandlende fugt og skimmel i boligerne.

1. Formalia.

Sif Enevold (SE) blev valgt som dirigent

Vinie Hansen (VH) fra afdelingsbestyrelsen blev valgt som referent til beslutningsreferat.

Henning Larsen fra afdelingsbestyrelsen blev valgt som referent til det fyldestgørende referat.

Dirigenten konstaterede det ekstraordinære beboermødes lovlighed og beslutningsdygtighed i forhold til VAs vedtægter, idet indkaldelsen og materialet med bl.a. dagsorden, var blevet uddelt som "Hyldetryk" nr. 367 d. 9. februar 2020.

Dagsordenen blev godkendt, idet SE oplyste, at der var en lille ændring i dagsordenen, således man rokerede rundt på enkelte punkter for at få en bedre sammenhæng i emnerne.

Valg til stemmeudvalg: Jesper Handskemager (JH) og SE

Tidsrammen blev sat til 2 ½ time.

2. Orientering om årsager til skimmel fra tidligere undersøgelser og rapporter v/ Christian Overby (CO).

CO sagde Indledningsvis, at der i den kommende orientering kun vil forekomme informationer, som er blevet fremlagt på tidligere beboermøder. De slides, som CO fremviste på dette møde, vil blive lagt på hjemmesiden for helhedsplanen (hyldepjældet-renovering.dk). Samtidig blev det nævnt, at der er lagt et nyt emne på den samme hjemmeside som omhandler indeklima og skimmel.

De overordnede konklusioner på undersøgelserne er:

Steder med hyppigst forekommet skimmel:

- Hjørner mellem gulv og væg
- Gulv ved ydervæg
- Hjørner mellem loft og væg

Fugt under gulve (skjult skimmel) er hovedsageligt fundet:

- I entré grundet utætte yderdøre (mange af disse er dog udbedret)

Langs fundamentet er det bl.a. utætte døre og karme, desuden er der påpeget problemer med kuldebroer ved sokler og skimmel på vægge, på grund af lave overfladetemperaturer indvendigt på ydervæggene.

Hvis man ser bort fra 6 lejemål, er der ikke fundet markante problemer med fugt og skimmel under gulve midt i rummene (skjult skimmel), dette tilskrives eksisterende fugtspærre i gulvet.

CO nævnte også forskellen mellem skimmelsagerne i Galgebakken og i Hyldespjældet.

Galgebakken har:

- Kolde krybekælder under stueetagen og hertil manglende omfangsdræn.
- Manglende fugtspærre mod krybekælder
- Utæthed under især lette ydervægge.

Orientering om årsager til skimmel fra tidligere undersøgelser og rapporter (fortsat)

En beboer havde et indlæg, som omhandlede hele problematikken med skimmel og manglende støtte fra Landsbyggefonden til udvendig isolering.

- Efter beboerens opfattelse er der ikke fugtspærre i Hyldespjældets boliger. Det er plastik, der er lagt over betonen, og dybest set byggematerialer.
- Det var beboerens opfattelse, at de undersøgelsesresultater begrundede alene nødvendigheden af udvendig isolering.
- Det var ligeledes beboerens opfattelse, at vi – ved helhedsplanen – får en tæt overbygning på en ikke grundfugtssikret betonplade, med utæt fundament. Dette ventileres ikke og kan ikke vaskes væk, den sparsomme varme og fugt vil søge opad.
- Ifølge beboeren er radiatorsystemet i hver bolig underdimensioneret og kan ikke holde rummene opvarmet, og da Albertslund Fjernvarme om 3 år sænker vandtemperaturen, vil det give opstigende kulde og fugt og dermed øge muligheden for skjult skimmeludbrud.
- Beboeren opfordrede til, at der skal ske en øget overvågenhed overfor skjult skimmel under gulve og langs paneler. Samtidig mente beboeren, at "skimmelhunden" vil være en god medspiller, for at sikre sunde boliger for både børn og voksne. Derudover opfordrede beboeren til, at konkretiserer debatten om en indvendig isolering, således man som lejer frit kan indrette sin private bolig på alle kvm.

En anden beboer havde spørgsmål om varmegenvinding i ventilationen i forhold til det Rambøll har fundet frem til.

CO opfordrede til, at Rambøll nu fik tid til at kigge på de mange undersøgelser, som er blevet foretaget og derefter kigge på de forskellige løsninger, herunder genindvindingsløsninger og indvendig isolering. Der er nye produkter på vej.

Det er vigtigt at understrege, at der ikke er valgt konkrete løsninger. COVI har lavet gennemgribende undersøgelser og udpeget de områder, der skal udarbejdes løsninger for.

Enkelte beboere udtrykte både ærgrelse og frustration over den manglende støtte fra Landsbyggefonden til udvendig energirenovering.

3. Gennemgang af helhedsplanens tiltag for at afhjælpe kuldebroer og skimmel.

CO gennemgik de tiltag, som både er besluttet på tidligere beboermøder at få gennemført og som også Landsbyggefonden har givet tilskud til. Her skal Rambøll som rådgiver udarbejde indeklimateknisk rapport hvor effekt af helhedsplanens tiltag vurderes. Det betyder Rambøll skal:

- udfører gennemgang af boligerne for kritiske områder med fugt og kuldebroer
- undersøge om varmesystem er tilstrækkelig – også ved lavtemperaturfjernvarme
- komme med forslag til supplerende tiltag
- evt. udarbejde et energidemonstrationsprojekt

4. Præsentation af Rådgiver Rambøll

Indledningsvis fortalte Flemming Stenaa (FS), at hele det udbudsmateriale som Rambøll havde indsendt til rådgiverkonkurrencen, kan findes på helhedsplanens hjemmeside (hyldespjældet-renovering.dk)

Rambøll har sat et hold på 14 personer, som skal stå for rådgivningsarbejdet i Hyldespjældet. Dette store hold af eksperter, afspejler den opgave der ligger i Hyldespjældets renovering. Rambøll går i gang med arbejdet d. 1. marts 2020. Rambøll vil etablere sig i det gamle lægelokale og kontoret vil få navnet "Projektklinikken".

Henrik Monefeldt (HM) talte om de mange løsninger der findes inden for indeklima og forebyggelse af skimmel. I helhedsplanen er skitseret mekanisk udsugning med friskluft tilført direkte udefra. Ifølge Rambølls erfaringer, medfører dette trækproblemer, hvorfor beboerne i stort omfang lukker udeluftventilerne. Dette medfører i bedste fald status quo i skimmelsager. Rambøll vil vurdere de foreslåede løsningers effekt og se på andre muligheder. Det kan f.eks. være etablering af ventilation med varmegenvinding i facaderne eller ventilationsvinduer og indvendig isolering.

Rambøll arbejder med respekt for den måde Hyldespjældet - rent arkitektonisk - er bygget på.

5. Gennemgang af driftens tiltag for at afhjælpe skimmel, mens vi afventer på helhedsplanen, herunder:

a) Resultat af de to sidste skimmelundersøgelser i 2017 og 2020 v/Jesper Handskemager (JES)

Som led i forundersøgelserne til helhedsplanen, har COWI i såvel 2013/2014 som i 2016/2017, foretaget undersøgelser af indeklimaet i et udvalg af boliger. Der er blevet undersøgt og analyseret på en stor del af afdelingernes boliger.

I 2013 blev der udvalgt 24 boliger til undersøgelse af skimmel i terrændæk og gulvkonstruktion samt 9 steder til TV-inspektion af stikledninger.

I 2016 blev alle beboere opfordret til at henvende sig, hvis man havde mistanke om indeklimaproblemer. Herefter foretog Driften skimmelmålinger i 40 boliger, hvor der blev taget 91 skimmelprøver. Derudover analyserede COWI termografi/varmefotografering af ydervægskonstruktioner fra 7 boliger.

17. januar 2020, rundsendte Driften igen en tryksag til alle husstande, hvor det blev opfordrede til at vende tilbage, hvis man oplevede eller havde mistanke om, at der var skimmel i boligen.

Driften har modtaget 32 henvendelser om skimmel og alle boliger er blevet undersøgt. Der måles temperatur i alle boliger, her er tommelfingerreglen, at der ikke må være under 17 grader på indervægge. (Der er blevet brugt både temperatur- og fugtmålere) .Resultatet er følgende:

- 8 sager hvor der ikke skal udføres arbejde i boligen, eller der ikke er skimmel
- 2 sager hvor det alene er fuger i badeværelse, hvor der skal udføres arbejde
- 13 sager hvor der er aftalt forskellige arbejder. Typisk at der nedtages tapet, foretages afrensning af væg, og males med Silikatmaling f.eks. under trappen, eller på ydervægge eks. over hoveddør. I 2 af de 13 boliger foretages der loggerundersøgelse.
- 1 sag hvor boligen undersøges, mens der er genhusning
- Der er i 3 boliger i vinteren 2020 foretaget loggerundersøgelse i 3 dage, og i alle dagene viste det sig, at der ikke varmes tilstrækkeligt op og/eller ikke luftes tilstrækkeligt ud.

I forhold til undersøgelsen fra 2017, er der 5 gengangere. Altså et tegn på, at udbedringen har kunnet holde skimmelen nede.

b) Beboers retsstilling ved skimmel i boligerne v/ Kim Milton (KM)

Der findes desværre ikke en deciderede skimmellovgivning, men udlejer (BO-VEST) skal sørge for at boligerne ikke er sundhedsfarlige for de personer, som opholder sig i boligen. Udlejer har pligt til at fjerne selve skimmelsvampen samt sørge for, at årsagen til, at der opstår skimmel, ligeledes fjernes. Udlejeren har dog ikke pligt til at gennemføre forbedringer af ejendommen eller det lejede, med henblik på at hindre, at

Afd. 10 Hyldespjældet

skimmelsvampeangreb genopstår. Beboerne har en pligt til at gøre opmærksom på, at der er skimmelproblemer. Ved adfærdsskimmel (den adfærd som lejer viser i forhold til manglende udluftning eller lign.) har beboeren selv pligt til at fjerne skimmel.

Fortsættes side 4

Gennemgang af driftens tiltag for at afhjælpe skimmel, mens vi afventer helhedsplanen (fortsat)

c) Gældende procedure for skimmelhåndtering

JES gennemgik tidligere beboermøde beslutning fra 2019.

d) Reviderede procedure for skimmelhåndtering v/ JES

Det var både afdelingsbestyrelsens og driftens opfattelse, at proceduren for skimmelhåndtering skulle have en opstramning. Fremadrettet vil håndteringen være således:

- Der er udarbejdet et skema til indrapportering
- Aftale om dag for besigtigelse senest 2 arbejdsdage efter indrapporteringen er modtaget. Besigtigelsen tilbydes senest 5 dage herefter. (Dette er en klar forbedring i forhold til BL's krav)
- Boligen besigtiges af driften og omfanget afdækkes
- Der udarbejdes skimmelrapport som gennem i (Opgave)
 - Ved forhold, der kan udbedres af beboer f.eks. ved løbende nedvaskning, vejledes beboeren heri og indsats iværksættes, der tilkaldes håndværker for udbedring
 - Hvis der er mistanke om udbredt og/eller ukendt årsag til skimmel, tilkaldes, eksternt skadefirma, der anbefaler og/eller udfører arbejdet
- Der tages stilling til, om udbedringen sker, mens boligen bebos eller udbedringen sker med genhusning.

e) Forslag fra Kaj Kristoffersen (KK) om anvendelse af "Rockidan" tapet

KK havde fremsendt forslag om tilføjelse til "Standard for behandling af skimmelskader (december 2017)", som var blevet besluttet på et tidligere beboermøde.

KK trak forslaget under henvisning til, at drøftelser om indvendig isolering, bliver en del af det fremtidige arbejde.

VH svarede, at alle væsentlige spørgsmål omkring bl.a. indvendig isolering bliver taget op i byggeudvalget, samtidig understregede VH, at der bliver gjort, det der skal til for at løse skimmelproblematikken.

f) Gode råd til at modvirke skimmel i boligerne v/ JES

Hvorfor opstår skimmel?

Fugt: Høj fugt opstår på en kold eller kølig overflade, det ses eksempelvis som dug på forruden i en kold bil eller som dug på et vindue. Den fugt, der er i luften, bliver til klart vand og dug, når det rammer en kold eller kølig flade. Det samme sker med en væg, der er meget kold, her vil fugt fra luften sætte sig.

Næring: Skimmelsvampe lever af at omsætte organisk materiale. I vores boliger f.eks. fra tøj, møbler eller tapet af papir.

Skimmelsporer: Skimmelsvampe formerer sig ved at udsende et stort antal sporer til luften. Sporerne findes overalt i naturen og dermed også i boliger. Der vil derfor altid være skimmelsporer i luften, og dermed også i en bolig.

Hvad kan man gøre for at hindre vækst af skimmel

I størst muligt omfang skal man søge at holde temperaturen i alle rum oppe, særligt på udsatte steder. Tænd for varmen i alle rum. Hold døre åben mellem rummene, når du ikke er hjemme. Alle rum i boligen skal være opvarmet. Tænk over opbevaring og møblering, undgå at senge, kommoder, reoler el. lign, spærrer for varmen til udsatte hjørner. Luft ud flere gange på et døgn. Lad ikke vinduer og døre stå åbne mere end højst 10 minutter.

Afd. 10 Hyldespjældet

Ved løbende rengøring kan vi fjerne det organiske materiale, der flyver i luften og sætter sig på vægge og vandrette flader. På meget udsatte steder kan man fjerne tapet, således at skimmelsporer får mindre næring,

Fortsættes side 5

Gennemgang af driftens tiltag for at afhjælpe skimmel, mens vi afventer helhedsplanen (fortsat)

Herefter kom der flere indlæg/spørgsmål fra beboerne:

Bl.a. var der indlæg vedr. beboernes retsstilling, som var en henvisning til BL's hjemmeside. KM svarede, at BO-VEST og afdelingen har besluttet at gøre det endnu bedre end det, som boligministeriet og BL kræver. VH fortalte, at netop dette beboermøde er kommet i stand, fordi der er beboere, som har sat fokus på de problemer, som vi selvfølgelig godt ved findes. Afdelingen ønsker at stramme op på de procedurer, som findes, således at boligerne er sunde at bo i. Derudover så er det selvfølgelig afdelingens håb, at rådgiverne kan finde en løsning på den udvendige isolering.

Der var et spørgsmål om, hvorvidt der fandtes registreringer over de enkelte lejemaal fra byggeriets start (første indflytning) og til nu, her svarede VH, at der findes et boligarkiv, og at det i det senere år er blevet digitaliseret.

Der blev spurgt, om der sker en fjernelse af savsmuldstapet ved helhedsplanen. CO svarede, at som helhedsplanen er nu, er fjernelse af savsmuldstapet ikke indeholdt i helhedsplanen. Det blev dog nævnt, at i ift. råderetten har beboeren selv mulighed for at fjerne evt. savsmuldstapet.

Der blev opfordret til at ved nedsættelse af de forskellige fokusgrupper, skal der være repræsentanter fra hver enkelt boligtype. VH svarede, at det er blevet meddelt Rambøll hvor mange fokusgrupper der skal nedsættes, men det naturligvis er oplagt at samle viden fra de forskellige boligtyper.

Der var et konkret spørgsmål fra en beboer om, hvordan afdelingsbestyrelsen vil forholde sig til, at man risikerer, at Hyldespjældet ikke kan fastholde børne- og ressourcestærke familier. VH udtrykte et stort håb om, at rigtig mange fortsat ønsker at blive boende i Hyldespjældet, og synes det kunne være spændende at afholde et temamøde om fremtidens Hyldespjæld.

Et spørgsmål vedrørte eventuelle kommende prøveboliger. FS svarede, at der som udgangspunktet ikke vil blive lavet deciderede prøvehuse, men mock up af facaderenovering (elementfuger), døre og vinduer.

Det blev desuden oplyst, at der rent lovgivningsmæssigt ikke er en tidsramme for renovering, men Rambøll har en forventning om 15-24 måneder. Det er kun ved nybyggeri, der er en tidsramme på 15 måneder.

Der var spørgsmål om, hvornår de beboere, som bor i 3-rums boligerne, kunne forvente at få besked på, om det netop var deres bolig, der skulle sammenlægges.

20 af 26 3-etageboliger skal ombygges og rådgiverne vil have et svar på, hvilke boliger det drejer sig om, inden sommerferien 2020.

6. Oplæsning og godkendelse af beslutningsreferatet.

Beslutningsreferatet blev læst op og enstemmigt godkendt.

Herefter konstaterede dirigenten, at dagsorden var udtømt og afsluttede dermed beboermødet kl. 21:25

Afd. 10 Hyldebjerg

Sign. Sif Enevold

Dirigent

Referent

Sign. Henning Larsen

Afdelingsbestyrelsen

Sign. Vinie Hansen