



Hasseris Boligselskab

Boligudvalget
Folketinget
Christiansborg
1240 København K

VESTERBRO 18
POSTBOKS 129
9100 AALBORG
TELEFON 96 31 31 10
TELEFAX 96 31 31 29

Direkte tlf.: 96 31 31 11
Direkte fax: 96 31 31 29
E-Post: lb@hasseris-boligselskab.dk

Dato: 29. januar 2007
Sag: 1402
Ref: lb

Anna Winther Sørensen, Bundgaardsvej 49 - 9000 Aalborg, klage over skimmel-svampe

I forbindelse med Boligudvalgets høring om skimmelsvamp i lejeboliger, onsdag den 31. januar 2007, vil vi i det efterfølgende kort beskrive hændelsesforløbet i ovennævnte sag.

Indledningsvis skal det oplyses, at bebyggelsen består af 24 ens fritliggende huse, der hver især rummer en selvstændig bolig på 102 m². Boligerne er opført i perioden 1961-62, og huslejen udgør kr. 432,26 pr. m² pr. 1. januar 2007 (ekskl. individuelle forbedringsarbejder).

Den 1. november 2001 flytter Anna Winther Sørensen ind på Bundgaardsvej 49 i en bolig, der er gennemgribende istandsat.

Umiddelbart efter sin indflytning klager AWS over fugtproblemer. På den baggrund bliver der foretaget fugt- og temperaturmålinger i boligen. Ved disse målinger viser det sig, at luftfugtigheden ligger over det normale niveau, og rumtemperaturen ligger kun på 17 til 18 grader. For at minimere de konstaterede fugtproblemer bliver boligen forsynet med nogle ventilationsventiler samtidig med, at vi anbefaler AWS at foretage en regelmæssig udluftning. Endelig anbefaler vi, at rumtemperaturen bliver hævet med mindst et par grader.

Ultimo 2002 bliver det besluttet, at boligen skal gennemgås af en indeklimaekspert fra et rådgivende ingeniørfirma med henblik på at kortlægge omfanget af skimmel.

Den 17. marts 2003 foreligger der en rapport fra ingeniørfirmaet Birch & Krogboe. Af denne rapport fremgår det, at der er konstateret skimmelsvamp i boligen. Om årsagen, til at der forefindes skimmelsvamp, oplyses det, at de konstaterede kuldebroer er af en størrelse, der kan vanskeliggøre at opnå en overfladetemperatur på mere end 9 grader. Da den relative luftfugtighed i perioder ligger over det normale niveau, vil der dannes kondens på kolde overflader. Denne kondens er årsagen til de konstaterede skimmelsvampeangreb. Rapporten konkluderer endvidere at såfremt der ikke udføres byggetekniske ændringer,



således at kuldebroerne minimeres, er bedre udluftning sammenholdt med øget rumtemperatur nødvendigt for at undgå skimmelsvampeangreb i fremtiden. Det påpeges endvidere, at det er af stor vigtighed, at der ikke møbleres tæt op ad kolde ydervægge, da luftcirkulationen derved hindres, og sandsynligheden for kondens vokser.

I februar 2004 bliver der i samarbejde med Aalborg Kommune udarbejdet en handlingsplan til proceduren for afhjælpning af fugtproblemerne i afdelingen. Af denne handlingsplan fremgår det, at Hasseris Boligselskab straks skal lade udarbejde forslag til afhjælpning af fugtproblemerne. Aalborg Kommune påpeger i den forbindelse, at såfremt denne handlingsplan følges, vil kommunen anse Hasseris Boligselskabs forpligtelser, i henhold til almenboliglovens krav, om vedligehold for at være overholdt.

På afdelingens beboermøde i marts 2004 bliver handlingsplanen forelagt.

Umiddelbart herefter bliver Ingeniørfirmaet Harde Larsen sat på opgaven med at udarbejde en tilstandsrapport for afdelingen.

I september 2004 foreligger der en tilstandsrapport for afdelingen. Af denne rapport fremgår det, at der skal foretages omfattende renoveringsarbejder for at blandt andet at minimere risikoen for kuldebroer. Da udbedringen af bygningskaderne, med en traditionel finansiering, vil betyde en voldsom stigning i huslejen, bliver der indsendt en ansøgning til Landsbyggefonden med henblik på at opnå økonomisk støtte til renoveringen. Den 10. januar 2005 meddeler Landsbyggefonden, at der tidligst kan forventes et tilsagn i 2009. En foreløbig behandling kan dog iværksættes, men en besigtigelse kan dog tidligst forventes ultimo 2005.

I januar 2005 bliver AWS's bolig rensat for skimmelsvampe, og samtlige vægge og lofter bliver efterfølgende malet. Samtlige arbejder bliver udført i tæt samarbejde med Aalborg Kommune. Det bliver igen påpeget overfor AWS, at hun skal sørge for tilstrækkelig udluftning i boligen samt en forøget rumtemperatur for at undgå skimmelsvampeangreb i fremtiden.

På et ekstraordinært beboermøde i januar 2005 bliver den udarbejdede tilstandsrapport forelagt til orientering.

I februar 2005 meddeler Landsbyggefonden, at der i fondens regnskab er afsat kr. 7.000.000 i støttede lån, samt at sagen vil kunne forventes gennemført i 2009 under forudsætning af, at der etableres et lovgrundlag herfor. Det vil endvidere være en betingelse, at der foreligger den fornødne byggetekniske dokumentation, samt at der har været afholdt en besigtigelse og en endelig forhandling af sagens omfang.

Landsbyggefonden besigtiger afdelingen i september 2005. På baggrund af besigtigelsen og den udarbejdede tilstandsrapport vil Landsbyggefonden behandle den fremsendte ansøgning om støtte. Inden der vil kunne meddeles tilsagn om støtte, får vi ved besigtigelsen oplyst, at der er punkter i tilstandsrapporten, der ønskes yderligere belyst og dokumente-



ret. Landsbyggefonden vil efterfølgende fremsende en beskrivelse af præcist hvilke punkter, der yderligere skal belyses og dokumenteres.

I oktober 2005 modtager vi fra Landsbyggefonden meddelelse om, hvilken yderligere dokumentation der kræves.

I maj 2006 besigtiges AWS's bolig af 2 repræsentanter fra Aalborg Kommune, teknisk konsulent Claus Borup fra Hasseris Boligselskab samt af undertegnede. Ved denne besigtigelse blev der konstateret et meget begrænset angreb af skimmel i bryggerset ved loftet mod ydervæggen samt ved gulvet mod ydervæggen. Det skal her oplyses, at bryggerset oprindeligt er opført som et uisolereet cykelskur. Der blev endvidere konstateret meget beskedne angreb af skimmel i badeværelset ved loftet mod ydervæggen.

I juli 2006 foretager Teknologisk Institut en skimmelsvampeanalyse i AWS's bolig. Af denne analyse fremgår det, at der er skimmel i begrænset omfang i bryggerset, i badeværelset samt i gavlværelset.

Igennem hele 2006 har vi arbejdet intenst med at fremskaffe den meget omfattende dokumentation som Landsbyggefonden har krævet.

Den 1. februar 2007 vil tilstandsrapporten, med den yderligere dokumentation, blive fremlagt for repræsentanter for organisationsbestyrelsen samt for bestyrelsen i afdelingen. Tilstandsrapporten vil umiddelbart herefter blive sendt til såvel Landsbyggefonden som til Aalborg Kommune. Vi håber selvfølgelig, at sagen med Aalborg Kommunes hjælp kan blive fremmet mest muligt i Landsbyggefonden, således at vi kan få sat renoveringen i gang så hurtigt som muligt.

Venlig hilsen

Hasseris Boligselskab

Lars Brøndberg
direktør