



Referat fra orienteringsmøde i afd 5 - Tværmarksvej

tirsdag den 13. juni 2023, kl. 18.30-20.00

i selskabslokalet, Langengevej 4, 8240 Risskov

Dagsorden:

1. Velkomst
2. Valg af dirigent (ordstyrer) og referent
3. Baggrund for undersøgelser
4. Orientering om resultat af tilstandsvurdering
5. Orientering om resultat af undersøgelser
6. Den videre proces og ansøgning til Landsbyggefonden
7. Eventuelt

Referat

Ad 1	Velkomst ved direktør Bjarne Wissing Et meget fint fremmøde af beboerne i afd 5, 18- 20 fremmødte beboere. Herudover deltog fra Hovedbestyrelsen Per Christensen, Per Knudsen Lone Sørensen, Trine Fischer, Niels Trolle, varmemestrene Mikael Rothmann og Rob Hillard samt direktør Bjarne Wissing og Forvaltningskonsulent Marianne Frimer fra administrationen. Fra Rambøll deltog chefkonsulent Maja Lefoli Lund og markeds- og projektchef Jens Møller. Maja arbejder med helhedsplaner og har prøvet det mange gange. Jens har stor erfaring med helhedsplaner både fra boligforeningssiden og som rådgiver.
Ad 2	Ordstyrer: Per Christensen fra hovedbestyrelsen Referent: Forvaltningskonsulent Marianne Frimer fra Boligforeningen 10. marts 1943
Ad 3	Rambøll har siden 2022 foretaget tilstandsvurdering og undersøgelser i afdeling 5. På dette informationsmøde blev beoerne præsenteret for resultatet af undersøgelserne og orienteret om den videre proces. Afdelingen består af dobbelthuse med kælder, enkelthuse og dobbelthuse i 1-plan, dobbelthuse med 1. sal og rækkehuse. Alderen på husene i afdelingen giver en naturlig nedslidning, og derfor trænger til en større renovering og bedre isolering. Tidligere har der været foretaget forbedringer, herunder i 1986 blev kloakledningen ændret ved Tværmarksvej 71-73, i 1980'erne blev der lagt nyt tag og efterisolering og i 2004 blev vinduer og døre udskiftet. I 2020 blev Rambøll sat på opgaven for at udarbejde en tilstandsvurdering af afdelingens boligers renoveringsbehov. I 2023 er lavet både tilstandsvurdering og radonvurdering. Omfanget af drænledninger og hulmursisolering er uklart Varme – og brugsvandsinstallationer fremstår som oprindelig (overvejende) Der er ikke fugtsikring i boligerne med kælder Boliger med kælder er badeværelser placeret i kælderen og fremstår i varierende stand Boligerne med 1. sal har det ikke været muligt at finde tegningsmateriale på nuværende tidspunkt. Boliger med krybekælder ventileres disse med sokkelrist. Men disse er flere steder tildækket pga. kulde indtrængen i boligen.
Ad 4	Nedenstående punkter er anbefalinger til renovering idet omfanget af en renovering ikke er fastlagt. Omfanget af renoveringen afhænger af den videre proces og Landsbyggefondens evt. støtte. • Udskiftning/renovering af kloak • Etablering af dræn omkring boliger



	• Fugtsikring af kældre, krybekældre og sokler • Som minimum etablering af ventilation i alle badeværelse. Det bør overvejes at etablere decentralt/centralt ventilationsanlæg • Radonsikring (der bør foretages yderligere undersøgelser for endelig afklaring af omfang) • Tagudskiftning og evt. yderligere isolering • Evt. hulmursisolering, mulighed og omfang skal afklares • Udskiftning af kældervinduer • Evt. udskiftning af vinduer og døre i facade. (Restlevetid skønnes at være ca. 10 år.) • Udskiftning af varme-og brugsvandsinstallationer
Ad 5	Skimmel Skimmelundersøgelser foretaget i december 2022 og maj 2023 viser sandsynlighed for, at indeklimaet i flere af boligerne påvirkes af skimmel. Særligt i boliger med kælder er der skimmeltilstand. Årsagen til skimmelvækst skyldes ringe isolering og ringe udluftning af boliger med høj risiko for fugtskader. Der er ingen fugtsikring og der er opstigende grundfugt. En dialog om tildækning af riste i husenes sokler. Hvis ristene står åbne, skaber det en større kuldebro ved gulvene. Omvendt skaber det skimmelsvampe i boligerne, når ristene er tildækkede. Man kan afvaske vægge med Rodalon, hvis der konstateres skimmel. Fjern møbler fra væggene, f.eks. så en sofa ikke står helt op ad væggen. Udluftning er generelt meget vigtig i alle boligerne på grund af boligernes alder og risiko for skimmelvækst. Radon Radon er en gasart, som ligger i jorden. Den siver op i boligen særligt i vinterhalvåret, hvor man varmer sin bolig op. Radon påvirkning kan skabe nogle sygdomme hos mennesker. Det er det vi ønsker at forhindre. Afdelingen ligger i et område, der har en høj risiko for radon i boligerne. Derfor skal radonniveauet undersøges nærmere. Radonmåling i to boliger er foretaget i foråret 2023 som forundersøgelse. I den ene bolig var bygningsreglementets grænseværdi oversteget. Beboerne skal ikke på nuværende tidspunkt være bekymret. Rambøll holder nøje øje med tilstanden og målingerne tages op igen til oktober i flere af boligerne. Det kommer der mere information ud om senere. Med de kommende undersøgelser af radonniveauet i boligerne, håber Rambøll på at finde frem til en løsning imod radonstråling, uden det bliver for omkostningstungt. Udluftning er generelt meget vigtig i alle boligerne på grund af boligernes alder og risiko for Radonpåvirkning. Der skal være fir luftpassage gennem sokkelristene.
Ad 6	Jens Møller fra Rambøll informerede om ansøgning til Landsbyggefonden, som er en selvejende institution stiftet af almene boligforeninger. Landsbyggefonden har til formål at fremme det almene byggeris selvfinansiering. Det betyder, for Landsbyggefonden støtter et projekt i en afdeling, skal der foreligge: • Helhedsplan • Byggetekniske dokumentation • Driftøkonomiske begrundelser for støtte • Boligforeningens eget bidrag • Fremtidig husleje afstemt efter markedslejen Helhedsplanen består af en række analyser og tekniske rapporter, som er baseret på

	registreringer og undersøgelser foretaget i afdelingen. I afdeling 5 afdækker helhedsplanen særligt: • Oprettning af byggetekniske udfordringer (fugtsikring af kældre og radonsikring) • Modernisering af boligerne • Forbedring af indeklimaet • Fornyelse af tekniske installationer • Mulighed for øget tilgængelighed Den videre proces ligger i, at få renoveret og fremtidssikret afdeling 5 således, at økonomien er i balance. Denne proces har Rambøll opdelt i 6 faser: Fase 1 Her er vi nu. Afdelingen besigtiges og der udarbejdes tilstandsvurdering Fase 2 Landsbyggefondens foreløbig behandling og bestigelse af afdeling 5 Fase 3 Udarbejdelse af supplerende dokumentation ud fra Landsbyggefondens meldinger Fase 4 Helhedsplanen færdiggøres, skitseforslag, beboerdemokratisk proces, her ved man, hvad huslejestigningen bliver, godkendelse af skema A Fase 5 Udbud og godkendelse af kommunen og Landsbygefonden, skema B Fase 6 Her udføres projektet, godkendelse af kommunen og Landsbygefonden, skema C Det er svært at sige, hvor lang tid processen tager. Foreløbig kan vi lave denne tidshorisont: Sommer 2023 Indsendelse af foreløbig helhedsplan til Landsbygefonden Forår 2024 Landsbygefonden besigtiger afdelingen Forår 2024/ sommer 2025 Dialog med Landsbygefonden og udarbejdelse af supplerende materiale 2026 Beboerdemokratisk proces med afstemning i afdelingen og godkendelse af skema A Bestyrelsesformand Lone: Et eksempel på tidsfrist er Vejlby Hus, hvor boligforeningen startede med processen i 2011. Den blev færdig i 2021.
Ad 7	Beboer: Afdelingen har tidligere selv prøvet at lave en lille undersøgelse ved at lægge termometre ved gulvene og væggene. Det viste temperaturer helt ned på 4 grader ved gulvene. Det konkluderede man som tydelige tegn på kuldebro. Beboer: Nogle af husene har fået nyt bad. Tages der højde for dette: Rambøll: Der arbejder på at være en ensartethed i den kommende renovering. Det er ikke optimalt at der er badeværelser i kælderen. Hovedbestyrelsen synes, det er vigtigt at foretage renovering af afdelingens boliger. Rambøll stiller gerne op til et infomøde mere, hvis der er behov for det. Hvis der er beboere, som har særlige ting omkring deres bolig, er man meget velkommen til at rette henvendelse til varmemestrene. Fugtposer kan til en vis grad trække fugt ud af bryggers, badeværelse og kælder. Tre gode anbefalinger til boligerne fra Rambøll, som Maja sender til Marianne. En dialog om manglende dræn i boligerne, som skyldes den byggeperiode boligerne, er fra. Hvis man ikke hører fra Rambøll betyder det alt er godt og planen følges. På hjemmesiden under afd 5 oprettes en helhedsplan med diverse informationer. Tak for god ro og orden!

Bilag: Med til referatet hører Rambølls præsentation fra mødet og 3 gode anbefalinger.

Risskov den 19. juni 2023