4.7.2024

EGEDALSVÆNGE – INDEKLIMASAGEN

Tilsynets udtalelse

Underskriftsindsamlingen og den første håndtering

Tilsynet med de almene boliger i Fredensborg Kommune modtog den 9.11.2023 en underskriftsindsamling fra 314 beboere i Egedalsvænge – en almen boligafdeling under boligselskabet 3B.

Med underskriftsindsamlingen rejses – i et følgebrev udarbejdet af de personer, der indgav underskriftsindsamlingen - en række problematikker under overskriften "Dårligt indeklima". Det gælder:

- Insekter og skadedyr
- Ventilationen
- Utilstrækkelig varme eller for meget varme
- Ikke nok beskyttelse mod fugtindtrængning fra glasfacader, vinduer og franske altandøre
- Utætte brandventilationsvinduer øverst i opgangene
- Lugt fra kloakker inde og ude
- Unødig støj efter sidste renovering
- Dårlige emhætter/udsugning
- Undertryk i flere boliger
- Facadeplader udskiller materiale

Disse problematikker er suppleret med en oplistning af en række sygdomssymptomer.

Med følgebrevet er angivet følgende ønsker til Tilsynet og Byggemyndigheden:

- At ventilationen slukkes omgående
- At ingen i Egedalsvænge bor i sundhedsskadelige boliger
- At boliger og bygninger testes af uvildige firmaer

Tilsynet med de almene boliger i Fredensborg Kommune, fører et legalitetstilsyn med de almene boligorganisationers opførelse og vedligeholdelse af bygningerne, herunder tilsyn med at boligorganisationernes boliger fremstår sunde.

Efter modtagelsen af underskriftsindsamlingen har boligselskabet dels udarbejdet en redegørelse af 15.12.2023 og dels afholdt et informationsmøde for beboerne i Egedalsvænge den 16.1.2024, hvor også Tilsynet og Byggemyndigheden var tilstede.

Tilsynet og Byggemyndigheden har holdt møde med boligselskabet den 28.2.2024, hvor redegørelsen og det afholdte informationsmøde blev drøftet. Det blev også aftalt, at boligselskabet igangsatte en skimmelsvampsundersøgelse af en konkret lejlighed, indsendte en oversigt over de skimmelsvampsundersøgelser, der har været foretaget inden for de seneste 5 år og, at boligselskabet fremadrettet arbejder med en informationskampagne i forhold til fx ventilationsanlægget.

Sagen er tillige drøftet på styringsdialogmødet den 17.4.2024.

Herudover har der været en del korrespondance med enkelte beboere i Egedalsvænge, som i tilknytning til underskriftsindsamlingen, har rejst primært konkrete spørgsmål, som i vidt omfang er blevet håndteret konkret.

Der har i den forbindelse, på tilsynets opfordring, været foretaget endnu en skimmelsvampsundersøgelse i en konkret lejlighed.

I det følgende vil tilsynet forholde sig til centrale temaer i underskriftsindsamlingen og derefter afgive sin afsluttende udtalelse.

Tilsynets gennemgang af temaer fra underskriftsindsamlingen

Skimmelsvamp

Boligselskabet har fremsendt en oversigt over foretagne skimmelsvampsundersøgelser- og udbedringer siden 2019 og til og med 2023.

Oversigten viser, at der i perioden 2019-2023 er foretaget 30 skimmelsvampsundersøgelser- og udbedringer i Egedalsvænge. Der er enkelte lejligheder, der optræder flere gange inden for relativ kort tid.

Boligselskabet har lavet en gennemgang af disse skimmelsager, som angiver mulige årsager samt beskriver, hvad der er foretaget for udbedring.

Gennemgangen viser disse årsager:

- MGO-plader fugtindtrængning 4
- Vandskade under håndvask 2
- Vandskade fra opvaskemaskine 5
- Nedslidt badeværelse 11
- Vandindtrængning fra karnap 1
- Misligholdelse af lejlighed 2

De resterende 5 sager, er enten ikke årsagsbestemt eller handler om gengangere af lejligheder.

Boligselskabet har oplyst, at et antal på 30 sager over en 5-årig periode ikke overstiger et normalantal i forhold til forekomst af skimmelsvampssager, herunder taget i betragtning, at Egedalsvænge består af mere end 600 lejemål.

Tilsynet må på den baggrund konstatere, at de sager, der opstår, bliver håndteret af boligselskabet, og at en overvejende del af sagerne skyldes konkret opståede hændelser/forhold som nedslidte badeværelser og vandskader fra opvaskemaskine. Det bemærkes i forlængelse heraf, at MGO-pladerne er udskiftet, og at boligselskabet har oplyst, at der årligt udskiftes ca. 40 baderum, svarende til at alle baderum vil være udskiftet over en 10-årig periode.

I forlængelse af underskriftsindsamlingen har boligselskabet foretaget yderligere 2 skimmelsvampsundersøgelser.

I begge de undersøgte lejligheder blev der fundet skimmelsvampssporer.

I den ene lejlighed blev der under gulvet i gang påvist højt kimtal af *Penicillium.* Det blev udbedret ved at opbryde 2 m2 gulv, afrense betongulvet og lægge nyt gulv.

Årsagen vurderes af skadesfirmaet til at være en reminiscens fra tidligere vandskade, hvor der kan have ligget noget på betonlaget, og dermed ikke oprenset tilstrækkeligt. I et værelse blev der konstateret skimmelsporer i det støv, der befandt sig i værelset. Der blev gjort hovedrent, og ved en fornyet test godt en måned senere vistes et niveau inden for det acceptable, formentligt stammende fra udeluften.

I den anden lejlighed blev der påvist et middel kimtal af svampesporer i køkkenet på en ydervæg under et køkkenskab. Alle køkkenskabe blev nedtaget, og der blev skimmelsaneret bag det ene køkkenskab. Skabets placering på en kold endevæg kan være årsagen. Testmetoden her var aftryksprøver og tapeprøver. Den supplerende "DNA-analyse Luftprøve" viste forekomst på c-niveau i stue og b-niveau i soveværelse. Sammenholdt med aftryks- og tapeprøverne samme steder – som viste ingen vækst – vurderes dette acceptabelt. Der henvises i den forbindelse til, at luftprøven også forholder sig til fund af pollen til aldersbestemmelse af støv. Der påvistes el/hassel, birk og i mindre omfang græs i prøverne.

Tilsynets bemærkning:

> *Forekomst af fugt og skimmelsvamp i boliger er et alvorligt forhold, som kommunen har en tilsynspligt i forhold til og om nødvendigt – ved sundhedsfare - tillige en handlepligt.*
> *Den gennemgåede oversigt over skimmelsager siden 2019, og de to senest undersøgte lejligheder viser, at i de tilfælde, hvor der er konstateret skimmel på et ikke-acceptabelt niveau, er der sket en udbedring af forholdet. Årsagsidentifikationen i den gennemgåede oversigt viser tillige, at en overvejende del af tilfældene skyldes konkret opståede hændelser/forhold. Der er således ingen indikation af, at skimmelsagerne generelt kan henføres til bygningsmassens tilstand.*
>
> *Tilsynet har derfor ikke grundlag for at foretage sig yderligere i forhold til skimmelsvamp.*

Ventilation
Ventilationssystemet i Egedalsvænge blev udført i forbindelse den store renoveringssag. I den efterfølgende proces med lukning og genstart. har ventilationen været gennem særdeles omfattende undersøgelser og tests.

Ventilationen blev som bekendt etableret således, at de tidligere affaldsskakte kom til at udgøre en del af anlægget (som fordelingskanal af indblæsningsluft ned til boligerne). Selvom affaldsskaktene blev renset og desinficeret, inden anvendelse til ventilation, var der en del klager fra beboere over gener fra indblæsningsluften.

Klagerne medførte en lukning af indblæsningsluften til boligerne, mens udsugningen fortsatte med at køre.

Med afsæt i Teknologisk Instituts indeklimaundersøgelse fra 2017 blev betonskaktene renset og foret med en tætsluttende strømpe, så betonoverfladen herefter er helt aflukket. Det fulde indblæsningssystem blev også renset og desinficeret helt indtil ventilationsristen i boligernes entre, ligesom filtre blev skiftet.

Ventilationssystemet blev derefter successivt genstartet i 2021 (forsøg i opgang 69 og 71). Genstarten er efter det oplyste forløbet problemfrit og uden beboerklager.

Som det fremgår af ovenstående oplistning af klagerne i underskriftsindsamlingen er ventilationen dog fortsat et tema for beboerne. Det gælder fx undertryk, støj og støv ved ventilationsriste.

Uagtet de fortsatte klager vedrørende ventilationssystemet er der i tilsynets optik ikke forhold tilstede, som konkret kan berettige til en lukning af ventilationen. En lukning frygtes derimod at kunne medføre væsentlige forringelser af indeklimaet.

Der er i budgettet årligt afsat kr. 75.000 til servicering af ventilationsanlægget.

Tilsynets bemærkning:

> *Oplevelsen og funktionaliteten af ventilationssystemet er i stort omfang beroende på, at der ikke i enkelte boliger sker handlinger, som "forstyrrer" anlæggets drift.*
>
> *Efter det oplyste er der i udgangspunktet et vist undertryk i systemet. Det er i beregningerne for anlægget en forudsætning for, at det er i balance, at friskluftventilerne altid er åbne.*
>
> *Ventilationsanlægget er opdelt så, der er en "sektion" pr. opgang, og den enkelte sektion er indreguleret i forhold til det. Det er derfor også meget vigtigt, at beboerne ikke tildækker ventiler eller ventilationsriste, da det vil medføre dårlig ventilation, i princippet for hele opgangen, fordi indreguleringen så ikke passer, ligesom støjniveauet i boligerne kan forøges.*
>
> *I forhold til klager over støv primært ved indblæsningskanalen er det oplyst, at det er en naturlig forekomst af støv, som skyldes turbulens og statisk elektricitet omkring indblæsningskanalen. Det er ikke støv fra ventilationsanlægget, men støv fra boligen, der bliver tiltrukket til området. Støvet fjernes rimeligt nemt fx med støvsuger.*
>
> *Det bemærkes, at emhætter er en del af ventilationssystemet og kører på automatik.*
>
> *Tilsynet vurderer på det grundlag ikke at have anledning til at foretage sig yderligere i relation til ventilationsanlægget, men skal dog henstille til boligselskabet, at der er et fortsat fokus på dels at servicere og vedligeholde anlægget så optimalt som muligt og dels, at der så meget og så ofte som muligt, informeres om ventilation og udluftning, herunder ikke mindst i forbindelse med indflytning.*

Lugt fra kloakker
Med underskriftsindsamlingen klages der over lugt fra kloakker og afløb.

Det er oplyst af boligselskabet - i blandt andet redegørelsen fra december 2023 – at der gennem de seneste år er konstateret udfordringer med kloakkerne i Egedalsvænge, idet de er lavet af et materiale, som over tid nedbrydes.

Der er lavet en plan for udbedring af kloakkerne. Planen indeholder en løbende udbedring, hvor der udbedres to kloakker i 2023, yderligere to i 2024 fortsættende i samme kadence, så alle 18 blokke får udbedret kloakken.

Der kan – midlertidigt - forekomme lugt, når en kloakudbedring pågår.

Boligselskabet har også oplyst, at de vandlåse de har adgang til i fællesarealerne løbende efterfyldes for at forhindre udtørring og dermed lugt.

Tilsynets bemærkning:

> *Tilsynet tager redegørelsen fra boligselskabet for så vidt angår kloakker til efterretning og foretager sig på denne baggrund ikke yderligere.*

Fugtindtrængning fra glasfacader, vinduer og franske altandøre
Boligselskabet har oplyst, at i de 10 glaskarnapper der er i Egedalsvænge, er vinduer og døre mere eller mindre nedbrudte.

Der er udarbejdet en plan for – og allerede igangsat – udbedring, som indebærer en udskiftning af vinduer og døre i glaskarnapper. Der er således udskiftet i 2 karnapper i 2023 og også 2 karnapper i 2024.

Denne udskiftningskadence fortsætter, så alle karnapper er udskiftet inden for de næste 4-5 år.

I forhold til vinduer og terrasse-/altandøre er der i Egedalsvænges vedligeholdelsesplan budgetlagt med en total udskiftning. Det følger af planen, at der i 2030 skal ske udskiftning til en beløbsramme estimeret til godt 31 mio. kr., som skal lånefinansieres. Det er mere præcist vinduer og døre bag glasinddækningerne, der skal skiftes.

De eksisterende indadgående franske døre, som findes i Egedalsvænge, og som ikke står til udskiftning, da de kun er ca. 10 år gamle, kan være sårbare over for slagregn og store regnmængder. Når særlige vejrmæssige forhold er tilstede, kan der således ske – og sker – indtrængning af vand.

Boligselskabet har oplyst, at ved konstatering af vandindtrængning foretager driften en sikring af, at døren ikke er skæv eller hænger i hængslerne. I givet fald justeres eller udskiftes døren. Det er oplyst, at der siden 2014 er udskiftet 7 døre.

I nogle boliger er der monteret stålplade på gulvet for at undgå vandskade på gulvene.

I perioden 2025 – 2027 er der årligt i vedligeholdelsesplanen budgetlagt kr. 440.000 til vedligeholdelse af vinduer, døre og facader/glasfacader.

Tilsynets bemærkning:

> *Efter byfornyelseslovens § 75, skal kommunen – efter retningslinjer kommunen selv fastsætter - føre tilsyn med ejendomme, som benyttes til beboelse og ophold, når det vurderes, at disse ejendomme ved deres beliggenhed, indretning eller andre forhold er sundhedsfarlige eller brandfarlige.*
>
> *Ved vurderingen af om benyttelse af boliger er forbundet med sundhedsfare, skal der navnlig tages hensyn til, om boligerne <u>væsentligt</u> afviger fra bl.a. disse mindstekrav: om boligen yder tilfredsstillende beskyttelse mod fugtighed, kulde, varme og støj – og om boligen har et tilfredsstillende indeklima.*
>
> *I relation til fugtindtrængning fra glasfacader, vinduer og franske altandøre viser både de rejste klagepunkter og boligselskabets redegørelse, at den bestående tilstand ikke er optimal.*
>
> *Der er utvivlsomt behov for forbedringer, og de skitserede vedligeholdelsesplaner og igangsatte udskiftninger viser, at der arbejdes mod en forbedring.*
>
> *Det er dog helt givet et tema – og en drøftelse værd – om vedligeholdelsesplanerne og udskiftningerne burde fremrykkes eller ske i et hurtigere tempo. Der henvises i den forbindelse til nedenstående anbefalinger og henstillinger fra tilsynet.*
>
> *Det er på grundlag af de foreliggende oplysninger tilsynets vurdering, at der ikke er tale om en så væsentlig fravigelse fra de nævnte mindstekrav, at der kan siges at foreligge en situation, hvor benyttelsen af boligerne er forbundet med sundhedsfare.*
>
> *I forhold til de indadgående franske altandøre – der som nævnt ikke skiftes – skal tilsynet kraftigt opfordre til, at boligselskabet i hvert tilfælde følger op på beboerhenvendelser om vandindtrængning med henblik på i videst muligt omfang at rette op på forholdene.*
>
> *Tilsynet henstiller endvidere til, at boligselskabet særligt i forhold til franske altandøre og de vinduer i facaden, som heller ikke skiftes, gennemgår de to byggetekniske 5-års eftersynsrapporter fra henholdsvis Topdahl og Byggeskadefonden og sikrer, at de påviste skader/mangler er udbedret.*

MGO-/Facadeplader
I boligselskabets redegørelse af 15.12.2023 er der en grundig beskrivelse af nedtagning af facadeplader, nedtagning og bortskafning af eksisterende vindspærre af MGO-plader, retablering af ny vindspærre og genmontering af eksisterende facadebeklædning.

Der er videre en beskrivelse af den afrensning og imprægnering, der blev foretaget ved konstatering af forekomst af skimmel på træelementer. Dette er sket med henholdsvis Protox Hysan og Protox Svamp i henhold til montageanvisninger fra Protox.

I forhold til anbringender fra beboere om, at der er skimmelvækst på eksisterende facadebeklædninger, har boligselskabet oplyst, at der er tale om korrosion forårsaget af anvendelse af forskellige metalarter.

Boligselskabet har videre oplyst, at alle facadeplader fremadrettet skal udskiftes.

Tilsynets bemærkning:

> *Tilsynet har ikke anledning til at stille spørgsmålstegn ved det oplyste omkring skimmelsaneringen ved nedtagning af facadeplader/bortskaffelse af MGO-plader.*
>
> *Tilsynet tager også det oplyste om begroninger på facadepladerne – korrosion – til efterretning og noterer sig i forlængelse heraf, at facadepladerne står til udskiftning.*

Utilstrækkelig varme eller for meget varme
Egedalsvænge har et enstrenget radiatoranlæg, og radiatorerne er uden termostatventil og med cirkulation på bagsiden. Det gør, at der er varme på radiatoren, selv om der er lukket for hanen. Det er uhensigtsmæssigt og kan – som antydet - give problemer med varmen og/eller dårlig afkøling. En udskiftning/forbedring har derfor gennem længere tid været på tegnebrættet.

Den oprindeligt tænkte 1-1 udskiftning af radiatorer er – særligt med en sænkning af fremløbstemperaturen fra Norfors - dog ikke længere tilstrækkelig.

Kommunen har på det grundlag tidligere fået oplyst, at boligselskabets rådgivere anbefaler en totaludskiftning af radiatoranlægget. Det anbefales erstattet af et nyt 2-strenget varmeanlæg med termostatventiler, som vil blive dimensioneret i forhold til det nye temperatursæt.

Boligselskabet har oplyst, at en igangsætning af dette dog er afhængig af resultatet af de verserende voldgiftssager, som forventes at kunne skabe finansieringsgrundlag for projektet, der er anslået til ca. 45 mio. kr.

Fredensborg Kommunes Byråd har på sit møde den 31.10.22 godkendt en ændret anvendelse af de oprindeligt godkendte skema C-midler inden for den oprindelige ramme.

Boligselskabet har oplyst, at en udskiftning af varmecentralerne er sat i gang.

Det er også oplyst, at i det omfang en eksisterende radiator ikke kan opretholde temperaturen, udskiftes den.

Tilsynets bemærkning:

> *Tilsynet vurderer, at det næppe er sandsynligt, at udfordringer med for meget eller for lidt varme, der periodisk kan forekomme, kan løses tilfredsstillende uden den anbefalede udskiftning af radiatoranlægget.*
>
> *Tilsynet foretager sig på det foreliggende grundlag ikke yderligere i forhold til dette, men henviser til nedenstående anbefalinger og henstillinger.*

Insekter og skadedyr
Tilsynets bemærkning:

> *Tilsynet henholder sig til boligselskabets redegørelse af 15.12.2023, samt informationen herom på informationsmødet den 16.1.2024.*

Tilsynets sammenfattende og afsluttende udtalelse
I en afdeling i et alment boligselskab opererer man med begrebet ”balanceleje”. Det betyder, at der skal være balance mellem udgifter og indtægter eller sagt med andre ord: der skal opkræves den husleje, der er nødvendig for at dække alle udgifter – i princippet hverken mere eller mindre.

Udgifterne er både de daglige driftsudgifter og de udgifter der kommer henad vejen, som fx den løbende vedligeholdelse, der via indtægterne skal henlægges til.

I almene boligselskaber skal henlæggelserne generelt fastsættes på baggrund af en vedligeholdelsesplan, der mindst omfatter de kommende 30 år.

Et boligselskab, herunder en afdeling i et boligselskab, har ikke økonomiske midler ved siden af indtægterne fra balancelejeprincippet. Alle udgifter - nuværende og kommende - kan kun hentes et sted fra, nemlig fra lejeindtægterne (beboernes husleje).

Egedalsvænge er opført i 1972, og er, uagtet et par renoveringer, præget af tidens tand, og givet også af det oprindelige 70´er materialevalg. I det lys finder Tilsynet det betænkeligt, at henlæggelserne i Egedalsvænge påviseligt er (for) lave, herunder målt op mod sammenlignelige afdelinger.

Tilsynet har således på en række styringsdialogmøder med boligselskabet også påpeget, at henlæggelsesniveauet i Egedalsvænge er langt under benchmark – altså i en sammenligning med andre afdelinger i almene boligselskaber.

I forhold til opsparede henlæggelser ligger Egedalsvænge på kr. 12.534,40 pr. m2, hvor benchmark er på kr. 51.300,89 pr. m2. Egedalsvænges opsparede henlæggelser er således alene på 24,4 % af benchmark.

Konklusion kan på den baggrund – og dermed også tilsynets klare anbefaling – kun være, at henlæggelserne i Egedalsvænge skal øges. De skitserede problemer – og dertil hørende planer for udskiftninger m.m. – er kun en bekræftelse på nødvendigheden heraf.

Et øget henlæggelsesniveau er ikke målet i sig selv, men midlet til at øge fokus på vedligeholdelse i Egedalsvænge. Et øget fokus på vedligeholdelse indeholder også vurderinger af, i hvilken kadence og med hvilken tidshorisont nødvendige og planlagte vedligeholdelser skal fortages. En realisering, herunder en fremrykning, af vedligeholdelsesarbejder samt en eventuel øget prioritering af vedligeholdelse, vil som uomgængelig konsekvens have en budgetlægning, der matcher dette.

På den baggrund henstiller tilsynet til boligselskabet:

- *At boligselskabet arbejder bevidst og målrettet på at øge henlæggelserne i Egedalsvænge,*
- *At boligselskabet foranlediger en drøftelse med afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet om vedligeholdelsesplanerne, herunder særligt om der skal ske fremrykning af fx udskiftning af vinduer og døre, udskiftning af kloakker og udskiftning af varmeanlæg (under hensyn til voldgiftssagernes afslutning),*
- *At boligselskabet i forhold til den tematiske gennemgang i nærværende udtalelse af klagepunkter fra beboerne, gennemgår 5-års eftersynsrapporterne med henblik på at identificere mulige udestående nder, og*
- *At boligselskabet fortsat har meget stor fokus på en målrettet information om ventilation, udluftning og varme samt generelt er opmærksom på kommunikationen med beboerne.*

Tilsynet vil afslutningsvist tilkendegive, at tilsynet har set på de modtagne klager fra et stort antal beboere i Egedalsvænge, med stor alvor og vurderer, at de forhold der berøres skal tages seriøst. Det gælder både nu og på længere sigt.

Det er dog også et virkelighedens vilkår for alle parter; tilsyn, beboere, afdelingsbestyrelse og boligselskab, at uden en forøgelse af henlæggelserne – som også uundgåeligt medfører huslejestigninger – så sker der ikke tydelige og mærkbare ændringer/forbedringer i Egedalsvænge.

Derfor kan denne tilsynsudtalelse ikke i sig selv fjerne grundlaget for beboernes klager.

Det er derfor også tilsynets afsluttende anbefaling, at de involverede parter; boligselskab, afdelingsmøde (som er beboerne) og afdelingsbestyrelsen har fokus på et konstruktivt samarbejde for i fællesskab at få håndteret udfordringerne.