



Kampen mod skimmel

Skimmelproblematikken i Galgebakken er omfattende, og i 2018 er problemet eskaleret. Dette nummer af Byggeposten handler om skimmel: Hvor udbredt er problemet? Hvordan finder ejendomskontoret frem til den? Hvornår bliver beboere genhuset? Hvorfor står nogle boliger tomme?

Omfanget af skimmel

Der er i 2018, indtil videre, registreret 202 anmeldelser af skimmel. I 21 af de angrebne boliger er der registreret skimmel flere gange. Der er altså registreret skimmel i 181 boliger i Galgebakken i 2018.

Tabellen herunder viser antal skimmeltilfælde i

Galgebakken fra 1. januar- 31. oktober 2018 opdelt på boligtyper. Til sammenligning er der hvert år siden 2011 blevet registreret mellem 80-100 skimmelsager, undtagen i 2013, hvor tallet var 120 og sidste år hvor blev registreret 141 tilfælde af skimmel.

Boligtype	A1	A2	A3	A4	A5	B5	C2	C3	C4	D1	Heraf privat udlejning	I alt
Antal boliger	30	24	24	29	102	145	124	24	124	74	3	700
Skimmeltilfælde	5	3	3	21	42	47	21	13	33	14		202

Bogstaverne i første linje står for følgende: A – flade gårdhuse i 1 plan, B og C – rækkehuse i forskudte plan, D – Ungdomsboliger i 1 plan. Tallet efter bogstavet indikerer antallet af værelser i boligen.

Tomme boliger

De fleste af de 202 skimmelsager er blevet udbedret med hjælp fra professionelle fagfolk. Det har i gennemsnit kostet 22.300 kr. pr. lejemål. I nogle tilfælde har arbejdet i et lejemål kunne klares for ca. 1.300 kr., men ofte bliver det dyrere. Der har været otte sager, hvor det ville koste mere end 100.000 kr. at udbedre skimmelangrebet. En så stor udgift står ikke mål med lejeindtægten. Samtidig har det heller ikke været muligt at finde kilden til skimmelangrebene i de otte boliger. Derfor er de otte boliger ikke blevet udlejet igen, efter beboerne er flyttet. Hvis der kommer flere tilfælde, hvor skimmelangrebet er lige så omfattende, vil de også blive taget ud af udlejning. Omkostningerne til lejetabet dækkes af helhedsplanens byggesag eller VA's dispositionsfond. Det er altså ikke beboerne i Galgebakken, der alene kommer til at betale for huslejetabet. Forventningen er at alle boliger igen kan lejes ud når helhedsplanen er gennemført.

Hvor mange boliger står tomme?

Der er lige nu 18 boliger i Galgebakken, der ikke lejes ud, eller som ikke vil blive lejet ud, når den nuværende beboer fraflytter lejemålet.

- 8 er hårdt angrebet af skimmel.
- 5 boliger, som har været prøveboliger for helhedsplanen. 3 af dem bruges til midlertidig genhusning.
- 8 1-værelseslejligheder, som ikke er egnet til beboelse.



Hvad gør ejendomskontoret, hvis der er skimmel i en bolig?

- Ved anmeldelse af skimmel, skal beboeren som noget nyt udfylde et skema. I skemaet skal beboeren fortælle, om der er synlig skimmel, om de oplever symptomer på indeklimaproblemer, og i hvilke områder af boligen, problemerne opleves. Skemaet fås på ejendomskontoret.
- Er der synlig skimmel, og beboeren ikke oplever gener, bliver afrensning igangsat.
- Hvis beboeren oplever gener, vurderes det fra sag til sag, om der skal tages prøve under gulvet eller lignende for at måle evt. skimmel niveau og finde årsagen til skimmelen.

Hvordan tages prøverne?

Der måles ikke på synlig skimmel. Det er unødvendigt at bruge penge på prøverne. Synlig skimmel afrenses altid.

Hvis beboeren har symptomer, når de opholder sig i et enkelt rum, tages der prøver under gulvet ved at skære 1-2 huller, der efterfølgende lukkes.

Hvornår bliver en beboer genhuset?

Genhusning er et voldsomt indgreb i den enkeltes liv. Genhusning af et lejemål vil derfor altid ske i samråd med beboerne. Om en beboer bliver genhuset vurderes fra sag til sag. Flere kriterier afgør om genhusning er den bedste løsning: Oplever beboere gener? Er skimmelangrebet omfangsrigt eller betyder arbejdet ifm. saneringen af boligen, at den i en periode bliver ubeboelig?

Galgebakken har valgt at tilbyde midlertidig genhusning i de prøveboliger der er beboelige. På den måde kan der tages hensyn til især børn og ældre, som kan blive i deres nærmiljø, mens skimmelsaneringen udføres. Afdelingen dækker udgifter til flyttefirma.

Tre eksempler på skimmelscenarier og handlinger fra afdelingen

- Er der skjult skimmel i ét rum, bliver der opsat støvvægge, og beboeren bliver i boligen.
- Hvis der er syge beboere, og der er synlig skimmel, bliver der afrenset med det samme. Så er genhusning ikke nødvendig.
- Skal køkkenet nedtages, og flere rum saneres genhuses beboerne.

Herefter igangsættes prøvetagning, som foregår ved, at der tages kontaktaftryk og tapeaftryk. Kontaktaftrykket dyrkes og sammenlignes med tapeaftrykket.

Prøverne dyrkes og vurderes af Teknologisk Institut.

Hvem vurderer, hvad der skal ske?

Hvis man finder skimmel ved gennemgangen, vurderer ejendomskontoret, hvor store omkostningerne til skimmelsanering af lejemålet vil være, og om det er sandsynligt at forholdet kan udbedres.

Hvis det ikke vurderes at boligens beboer kan friholdes fra gener, eller omkostningen til udbedring er for høj, vurderes det i samråd med administrationen, om det er forsvarligt at sanere eller om det er bedre ikke at leje boligen ud.

Hvad sker der ved fraflytning?

Når en bolig fraflyttes, bliver den gennemgået ekstra grundigt. Her anvendes der en skimmelhund, der forsøger at finde frem til skimmel, der ikke er synligt for øjet. Hvis der findes skimmel, bliver boligen saneret inden den evt. igen udlejes.

Er der skimmel i din bolig?

Hvis du har mistanke om, at der er skimmel i din bolig, skal du kontakte i ejendomskontoret!