

**Afdeling 82.**

Referat fra ekstraordinært afdelingsmøde den 25. marts 2024, kl. 19.00. vedr. godkendelse af helhedsplanen på Rævdalsparken

**I mødet deltog:**

Beboere: 40 incl. afdelingsbestyrelsen.

**Afd. bestyrelsen:**

Jesper Larsen  
Kjeld Jørgensen  
Gitte Kalstrup  
Bodil Marie Andersen  
Per Holme  
Randi Kristensen  
Iris Svendsen

**Forretningsudvalget/byggeudvalget:**

Hans Bøyen Christensen  
Nils Vinther

**Administrationen**

Kurt Johansen  
Peter Andersen  
Christian P. Rasmussen  
Jens Erik Grøn (ref.)

**Ingeniørfirmaet Brix & Kamp.**

Niels Barkholt og Christian Schmidt

Mødested: Dronninglund Hotel.

**Dagsorden:**

1. Valg af dirigent.
2. Forslag om helhedsplan afd. 82. Byggeafsnit Rævdalsparken 1-55, Dronninglund. 55 boliger.  
Huslejestigning for alle boligerne i afd. 82 se vedh. nyhedsbrev/afstemningsgrundlag af marts 2024.  
**Herudover skal hovedselskabet gennem dispositionsfonden yde kr. 264.000,00 pr. år over 30 år samt efter 15 år yde kr. 531.000,00 pr. år de næste 15 år.**
  - a. Orientering
  - b. Beslutning.
3. Eventuelt.

Bemærkning.

Der henvises til det omdelte nyhedsbrev nr. 2 af marts 2024.

**Ad pkt. 1.**Valg af dirigent:

Afdelingsbestyrelsesformand Jesper Larsen bød velkommen til mødet og foreslog organisationsbestyrelsesformand Hans Bøyen Christensen som dirigent.

Hans Bøyen Christensen blev valgt som dirigent og konstaterede, at mødet var lovlig indvarslet.

Stemmeudvalg:

Kurt Johansen  
Gitte Kalstrup  
Peter Andersen

**Ad pkt. 2.**Forslag om renovering (helhedsplan) af afd. 82 i Rævdalsparken .*A. Orientering om renoveringen (helhedsplan).*

- Niels Barkholt gennemgik helhedsplanen jf. vedhæftede slides.
- Status og generel orientering v/ direktør Jens Erik Grøn.

Information omfang/tidsplan af renoveringen

Se nyhedsbrev nr. 1 og 2 på hjemmesiden.

Nyhedsbrevene er omdelt til alle boligerne i afd. 82.

Samlet økonomi på sagen

Ca. 31 millioner.

Finansiering – huslejestigninger mm.

Huslejestigninger:

Afdeling 82 skal gennem de udregnede huslejestigninger komme med kr. 161.133,00 pr. år over 30 år = kr. 4.833.990,00

Renoveringen udføres med huslejestigninger jf. nyhedsbrev nr. 2.

Boligerne i Rævdalsparken får en huslejestigning på 18 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

De øvrige boliger i afdeling 82 får en huslejestigning på 3 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Den månedlige husleje på de fire tilgængelighedsboliger på 64 m<sup>2</sup> i Rævdalsparken bliver på kr. 5.096,00 pr. måned.

Den månedlige husleje på den ene tilgængelighedsboliger på 32 m<sup>2</sup> i Rævdalsparken bliver på kr. 2.548,00 pr. måned.

*(Alle huslejestigninger og månedlig leje på tilgængelighedsboliger er 2024 priser).*

Hovedselskabets bidrag:

Jf. tilsagn fra Landsbyggefonden skal hovedselskabet gennem dispositionsfonden yde kr. 264.000,00 pr. år over 30 år = kr. 7.920.000,00

Jf. tilsagn fra Landsbyggefonden skal hovedselskabet efter 15 år yde kr. 531.000,00 pr. år de næste 15 år = kr. 7.965.000,00

Besparelser og brug af henlæggelser:

Vi skal finde 1 mio. kr. i besparelser.

Vi bruger 1,5 mio. kr. af vores henlæggelser.

Sagsbehandling m.m.

Boligselskabets organisationsbestyrelse har helhedsplanen på møde d. 22.04.2024.

Boligselskabets repræsentantskab har helhedsplanen på møde d. 14.05.2024.

Skema A skal være godkendt inden 31.05.2024 jf. krav fra Landsbyggefonden.

Udbud.

Ultimo 2024.

Udførelsestidsplan.

Opstart projekt medio 2025, og det vil strække sig over et års tid.

Spørgsmål fra salen:

*Sp.: Hvorfor er det de østvendte gavle, der er mest medtaget i Rævdalsparken?*

Sv.: Det undrer også os, da det almindeligvis er dem, der vender mod vest, som er mest udsat.

*Sp.: De mange revner i facaderne, skyldes det sætninger i fundamenterne?*

Sv.: Det mener vi ikke, men det undersøges nærmere, når vi går i gang.

*Sp.: Mit undertag larmer i etape II. – vil det blive undersøgt?*

Sv.: Ja til et fast undertag.

*Sp.: Bliver der efterisoleret på lofterne?*

Sv.: Ja det er meningen, og ligeledes bliver der sat ny vindspærreplade mellem spærene ved tagfod.

Sp.: Mine vinduer er utætte – skiftes de?

Sv.: Nej, men tætningslister og elastiske fuger eftergås.

Sp.: Der er ingen udluftning i badeværelserne i de små boliger – laves det?

Sv.: Der laves en forbedret ny mekanisk udsugning.

Sp.: Bliver beboerne i de 9 boliger genhuset?

Sv.: Ja.

Sp.: Bliver der afholdt særskilt informationsmøde med beboerne i Rævdalsparken?

Sv.: Ja.

Sp.: Bliver udestuer, der i sin tid er givet skriftlig tilladelse til, fjernet permanent?

Sv.: Nej, dog skal det være sådan, at håndværkerne kan komme til.

Mht. hegn mv., der ikke er givet tilladelse til, vil blive kigget på jf. regler i husorden.

*B. Beslutning/afstemning om renoveringen (helhedsplan).*

Afstemning ved håndsoprækning.

Forslaget om renovering (helhedsplan) af afdeling 82, byggeafsnit Rævdalsparken 1-55 blev vedtaget enstemmigt.

### **Ad pkt. 3.**

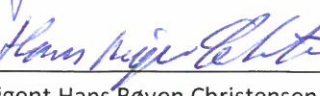
Eventuelt.

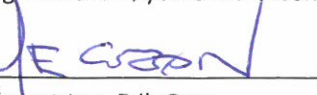
Ingen spørgsmål

Jesper Larsen afsluttede mødet og takkede for fremmøde.

Mødet sluttede kl. 19.55

  
Afdelingsformand Jesper Larsen

  
Dirigent Hans Bøen Christensen

  
Referent Jens Erik Grøn

Bilag: Slides vedr. pkt. 2.



# VELKOMMEN



## Tilstandsrapport



Eksempel på knækkede og kraklede tegsten ved nr. 23.



Eksempel på knækket tegsten ved nr. 9.



Eksempel på knækkede og afskælede tegsten ved nr. 39.



Eksempel på støvte tagrender nr. 35 - 43.



Eksempel på knækkede og kraklede tegsten ved nr. 8.



Eksempel på knækkede og kraklede tegsten ved nr. 6.



Eksempel på tagrende og nedløb ved nr. 43.



Eksempel på støvte tagrender nr. 35 - 43.

# Tilstandsrapport



Eksempel på revner i vækkel ved nr. 17.



Eksempel på revner og afskallet puds ved nr. 2.



Eksempel på afskallet og opløst murværk ved gavl ved nr. 1.



Eksempel på rustne murbinder på grund af opløst murværk ved gavl ved nr. 1.



Eksempel på revner i vækkel ved nr. 4.



Eksempel på revner i vækkel ved nr. 22.



Eksempel på revnet stønoverlag i nr. 1.



Eksempel på frøsprængt murstålbenk med øje i nr. 7.

# Tilstandsrapport



Eksempel på revnet liggefuge over stønoverlag i nr. 17.



Eksempel på revnet liggefuge over stønoverlag i nr. 23.



Eksempel på tabte murstuds i gavl ved nr. 18.



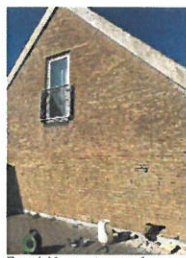
Eksempel på revner i mørtelfuge og frøsprængt støn ved nr. 20.



Eksempel på afskallet murværk og porøse mørtelfuger både ved væg og stålbænk ved nr. 25.



Eksempel på afskallet murværk og porøse mørtelfuger både ved væg og stålbænk ved nr. 25.



Eksempel på frøsprængt støn og opløst murværk ved gavl i nr. 22.



Restangbrøst murbinder i gavl ved nr. 22 grunder opløst murværk.



# Tilstandsrapport



Eksempel på alu-til siden ved nr. 20



Eksempel på rustne bjælker og opfugtet mureværk ved nr. 14



Eksempel på revnede/kraklerede elastiske fuger ved nr. 2



Eksempel på revnede/kraklerede elastiske fuger ved nr. 47



Eksempel på rustnede bjælker og røstværk ved nr. 13



Eksempel på løst/fejlmonteret vind eller nr. 45

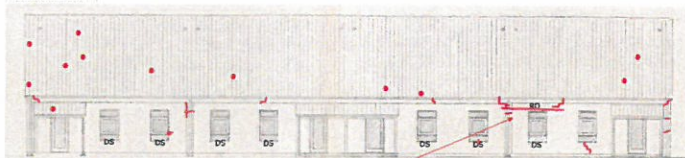
# Skadesoversigt - Etape 1

Hus nr. 1, 3, 5 og 7  
Type 61

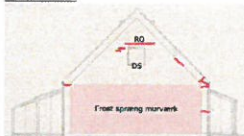
Facade mod nord



Facade mod syd



Gavl mod øst



Gavl mod vest

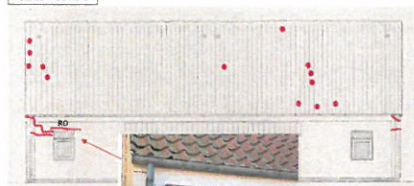


## Skadesoversigt - Etape 1

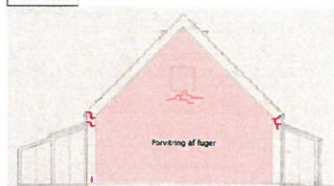
Type 64

Hus nr. 9 og 11

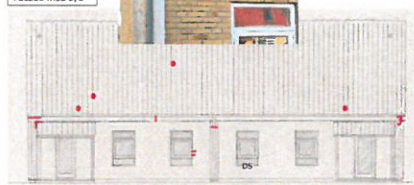
Facade mod nord



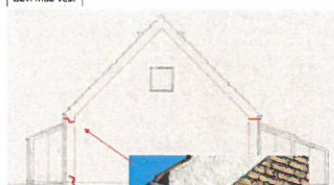
Gavl mod øst



Facade mod syd



Gavl mod vest

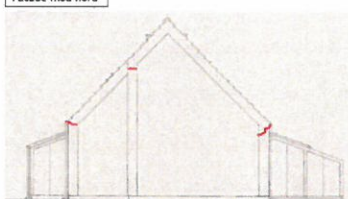


7

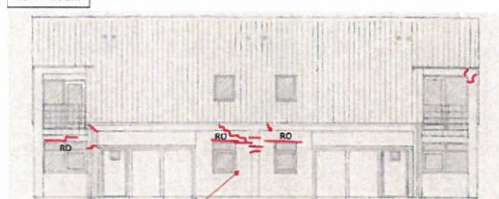
## Skadesoversigt - Etape 1

Hus nr. 13 og 15  
Type 98

Facade mod nord



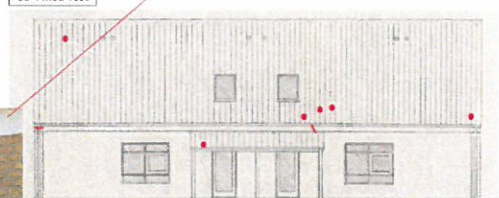
Gavl mod øst



Facade mod syd



Gavl mod vest



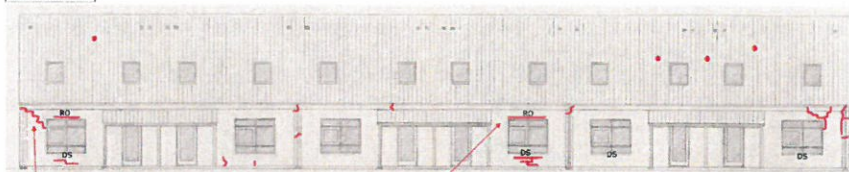
8



# Skadesoversigt - Etape 1

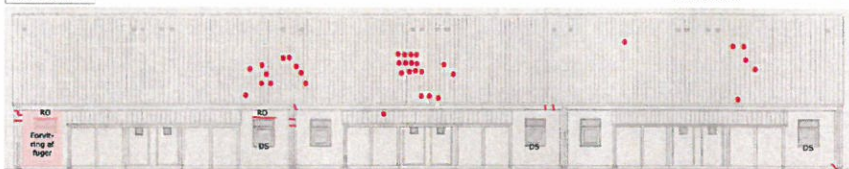
Mod nr. 17-27  
Type 85

Facade mod syd



Skærpåslåede i skåle i skålbænk. Bemærk manglende hængsel.

Facade mod nord



Forvring af fuger

# Skadesoversigt - Etape 1

Gavl mod øst



Gavl mod vest

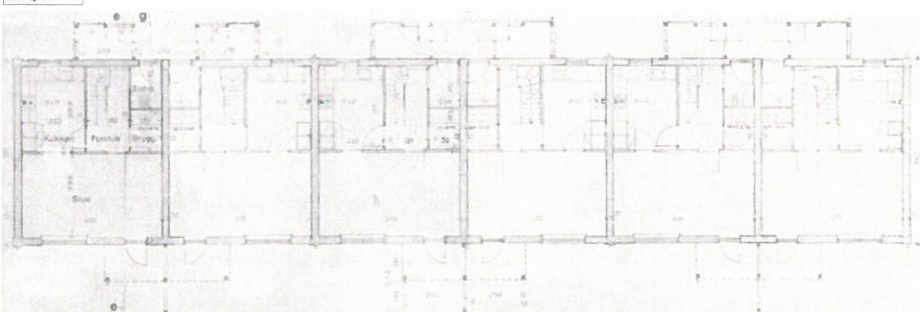


Dårlige mættfuger i mindre grad



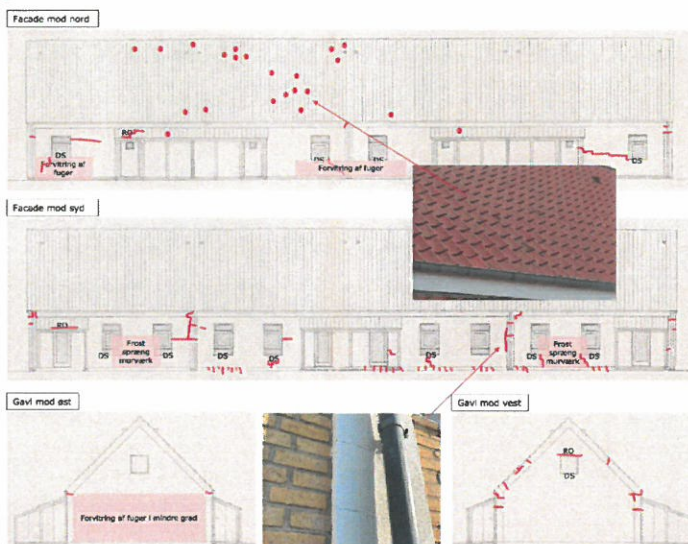
Eksempel på skader i murværk i gavl.

Stueplan



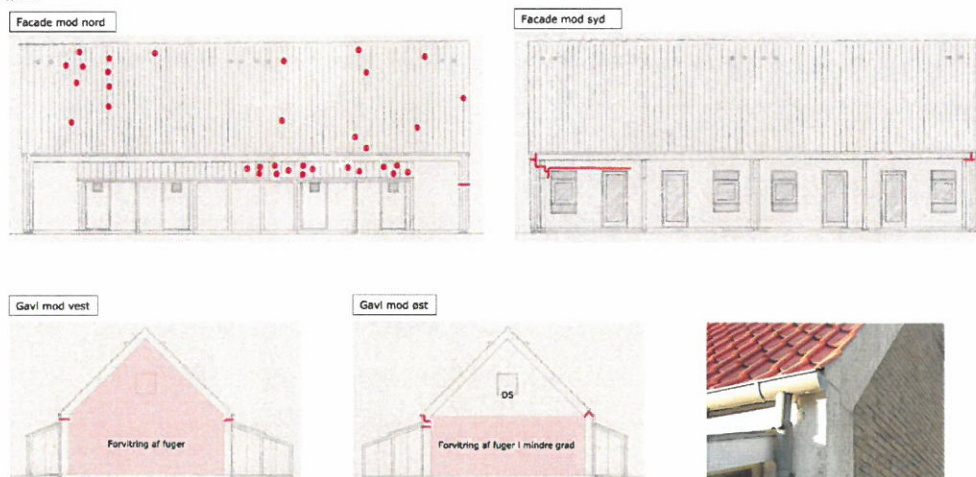
# Skadesoversigt - Etape 1

Hus nr. 2, 4, 6 og 8  
Type 54



# Skadesoversigt - Etape 1

Hus nr. 10, 12, 14 og 16  
Type 32

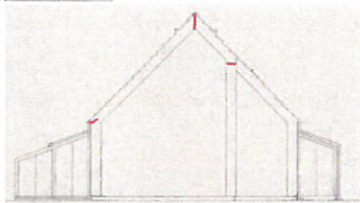




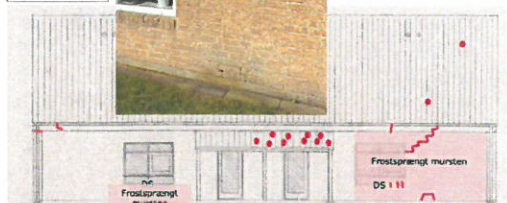
## Skadesoversigt - Etape 1

Hus nr. 18 og 20  
Type 98

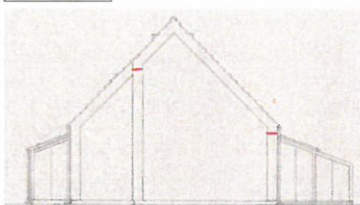
Gavl mod nord



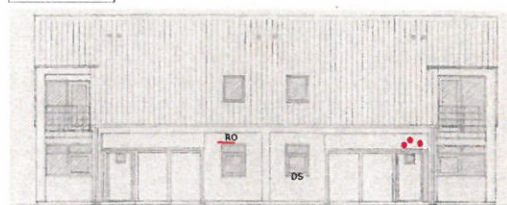
Facade mod øst



Gavl mod syd



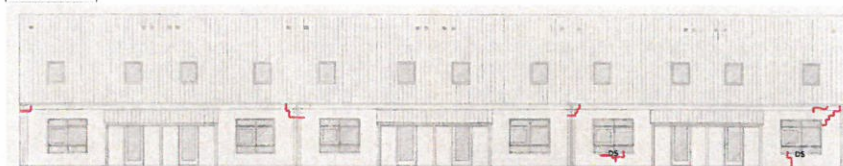
Facade mod vest



## Skadesoversigt - Etape 1

Hus nr. 22-24  
Type 05

Facade mod syd

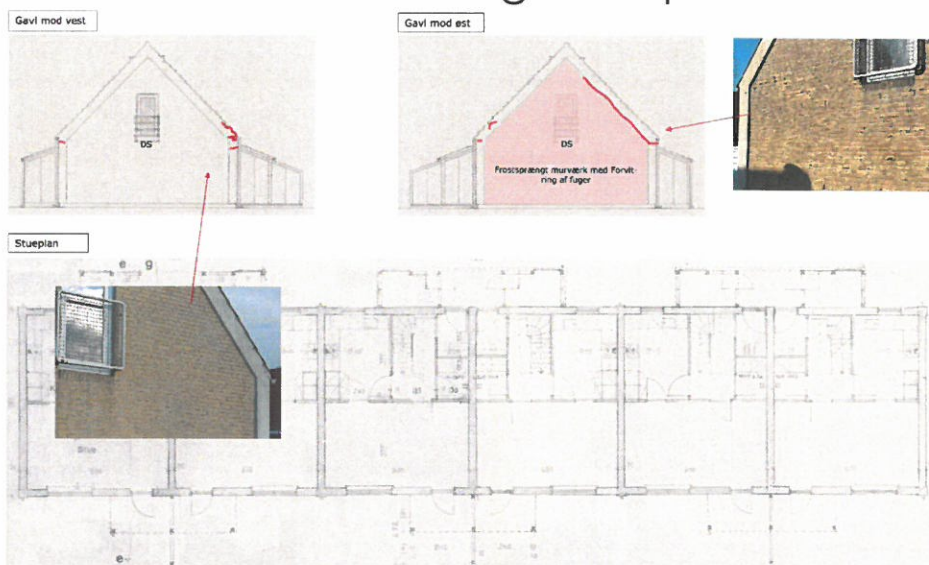


Facade mod nord



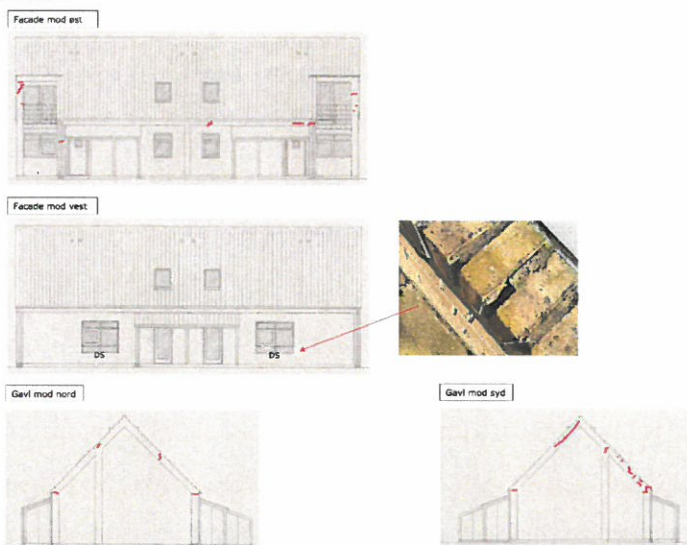


## Skadesoversigt - Etape 1



## Skadesoversigt - Etape 2

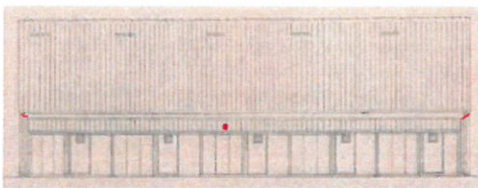
Bygning 9, bolig nr. 45 og 47  
Type 64



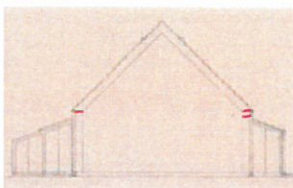
# Skadesoversigt - Etape 2

Bygning 10, bolig nr. 35, 37, 39, 41 og 43.  
Type 32

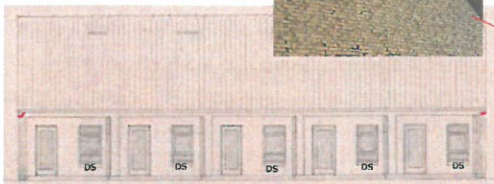
Facade mod nord



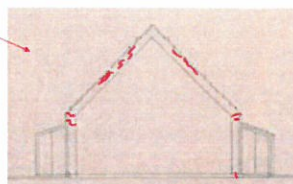
Gavl mod vest



Facade mod syd



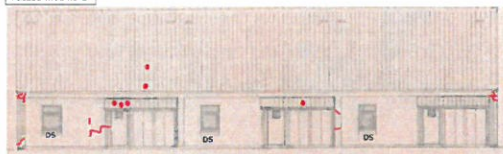
Gavl mod øst



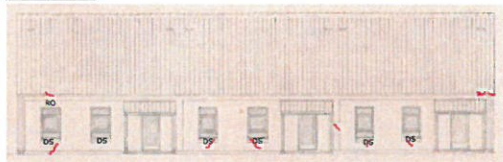
# Skadesoversigt - Etape 2

Bygning 11, bolig nr. 29, 31 og 33.  
Type 64

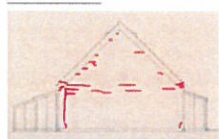
Facade mod nord



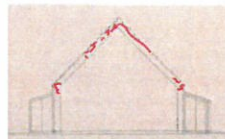
Facade mod syd



Gavl mod vest



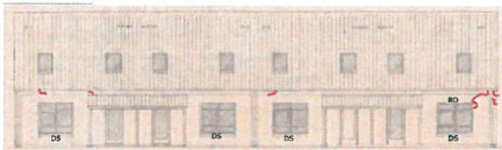
Gavl mod øst



## Skadesoversigt - Etape 2

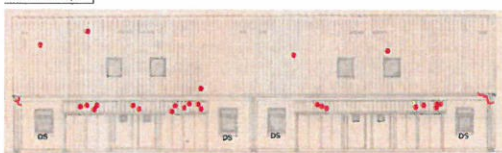
Bygning 12, bolig nr. 49, 51, 53, 55.  
Type 45

Facade mod nord

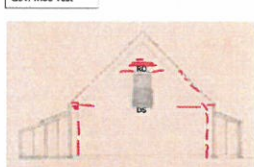


Eksempel på betydende nedbrydning i murets-  
gør

Facade mod syd



Gavl mod vest



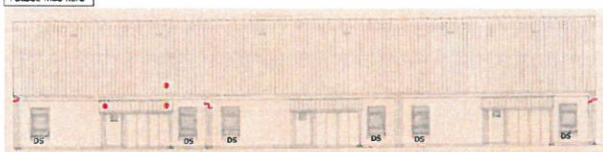
Gavl mod øst



## Skadesoversigt - Etape 2

Bygning 13 bolig nr. 34, 36 og 38.  
Type 45

Facade mod nord



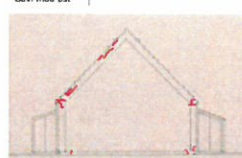
Facade mod syd



Gavl mod vest



Gavl mod øst





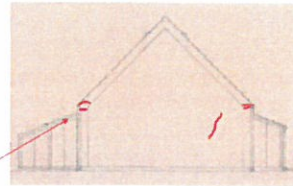
## Skadesoversigt - Etape 2

Bygning 14 bolig nr. 40 og 42.  
Type 64

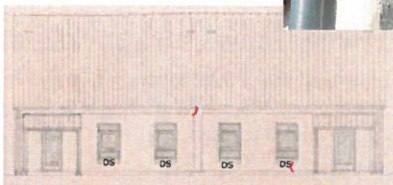
Facade mod nord



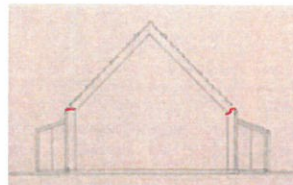
Gavl mod vest



Facade mod syd



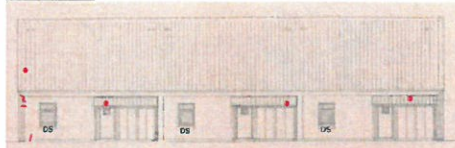
Gavl mod øst



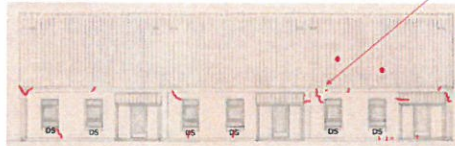
## Skadesoversigt - Etape 2

Bygning 15 bolig nr. 44, 46 og 48.  
Type 64

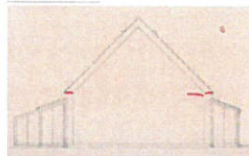
Facade mod nord



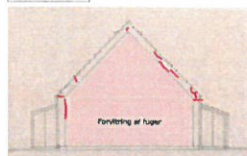
Facade mod syd



Gavl mod vest



Gavl mod øst



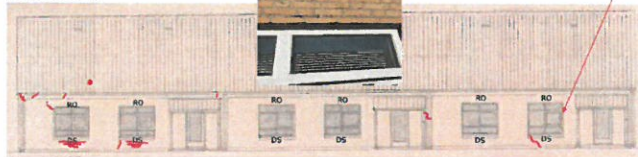
# Skadesoversigt - Etape 2

Bygning 16 bolig nr. 50, 52 og 54.  
Type 85

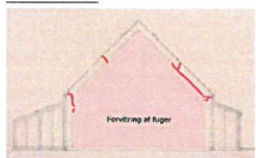
Facade mod nord



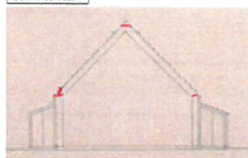
Facade mod syd



Gavl mod øst



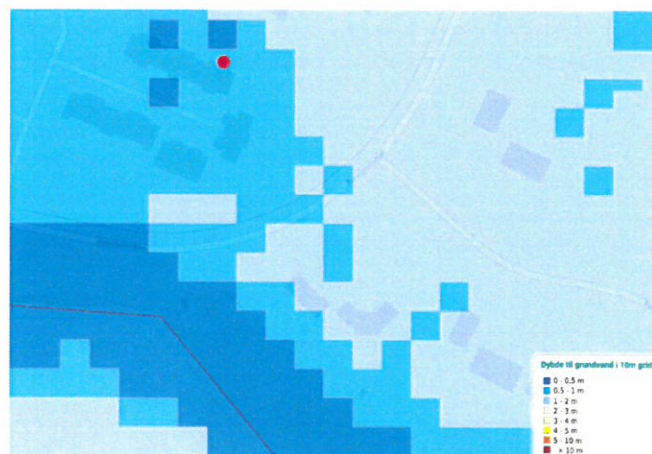
Gavl mod vest



Eksempel på betydelig nedbryning i mærteltage. Bemærk desuden den kraftige revne i gavlens

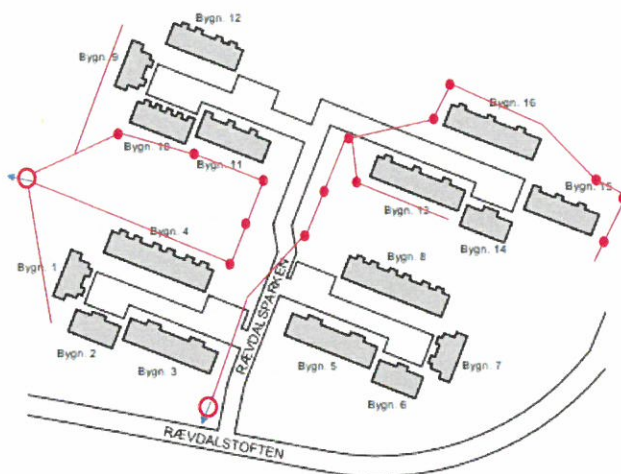
# Drænproblematik

Bilag over grundvandsstand i området



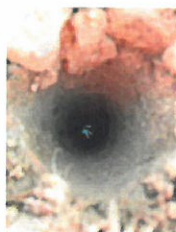
Udklip fra "hydrologiske informations- og prognosesystems hjemmeside" der viser dybden til grundvandet i området.  
Lejlighed nr. 22

# Draenproblematik

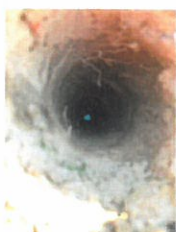


# Draenproblematik

Billedbilag



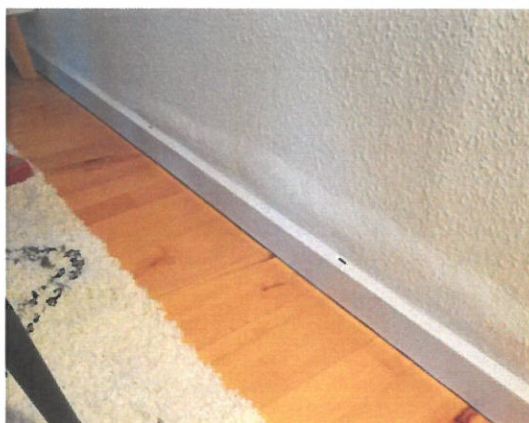
Måling ud for nr. 22. Vandspejlet står ca. 35 cm under terræn



Måling ud for nr. 26. Vandspejlet står ca. 45 cm under terræn



## Drænproblematik



Forhøjet fugt i indvendige skillevægge i nr. 26

## Fugt og skimmel

Visning med Gann Elektrode B 50 / B60 / LB ( Digital )  
Afhængighed af materiale-vægtfylde:

Materiale (Vægtfylde) i kg/m <sup>3</sup>	Vægt sort	Normeret sort	Højest sort	Fugtigt	Højest fugtigt	Værdi
600-1300	15-20	20-40	40-60	60-90	90-110	over 110
1300-1800	25-30	30-50	50-70	70-100	100-120	over 120
over 1800	28-40	40-60	60-80	80-110	110-130	over 130
over 2000	30-50	50-70	70-90	90-120	120-140	over 140



Nr. 17, væg mellem tekniskrum og stue.



Nr. 38 fugt i facadevæg under vinduesparti.



Nr. 38 læst tapet bag radiator hvor væg er oplyst.



Nr. 36 - Eksempel på synlig skimmel i vinduesytring i søvneværelse.



Nr. 18 Løst tapet i lysningen i stuen hvor der er udtøjet skimmelse, analyseret til kategori C (se bilag 2)



Nr. 34 - Eksempel på synlig skimmel i vinduesytring i søvneværelse. Prøven er analyseret til kategori C (se bilag 2)



Nr. 22 Eksempel på fugtmåling i skimmelig pålevæg efter skimmelse og forsøg på udrensning.



Nr. 24 Kviklæst tapet i lysning ved terrassedør, hvilket skaber oplygning.



Nr. 54 - Eksempel på fugtmåling i facadevæg ud mod have.



Nr. 54 - Eksempel på synlig skimmel i vinduesytring i søvneværelse.

# Fugt og skimmel



Side: 6 af

### Mycometer®-surface resultat ark

Kvantificering af skimmelsvamp på overflader

Projekt navn: 8681 - pct. 32  
 Adresse: Ravnsløjseparken 1-55, 8390 Drivninglund  
 Analyse dato (dd/mm/åååå): 08.07.2023

Proveplacering: KA

Prove nr./nr.	Proveplac., overflade type	Proveplacering dato	Mycometer surface nr.	Resultat kategori A	Resultat kategori B	Resultat kategori C
Pa-15	1 tværsnit i væg på yderside på taget	07.07.20	7	X		
Pa-20	1 stue på væg mod kælders bag taget	07.07.20	608		X	X
Pa-6a	1 værelse på garvæg på taget	07.07.20	54		X	X
Pa-20	1 stue på garvæg bag taget	07.07.20	1462			X

**Resultat kategori:**  
 A: Mængden af sporer er ikke over normal baggrundniveau (MST ≤ 25)  
 B: Mængden af sporer er over normal baggrundniveau (25 < MST < 485)  
 C: Mængden af sporer er høj p.g.a. varsel af skimmelsvamp (MST ≥ 485)

Analysert af: Agnet Pedersen  
 Projektleder: Brix & Kamp A/S  
 Mycometer certificeringsnummer: 02874343

### Mycometer® surface Fungi

Kvantificering af skimmelsvamp på overflader

Opdragsnummer: 8681-Drivninglund-15  
 Projektperiode: 29.05.2022  
 Adresse: Ravnsløjseparken 1, Drivninglund  
 Analyse dato: 08.07.2023  
 Projeckt: KA

Prove nr.	Proveplac.	Prove nr.	Mycometer værdi (MST)	A	B	C
1	Pa-15 i.v. væg tværs	7	19	X		
2	Pa-20 i.v. væg tværs	608	157			X
3	Pa-6a i.v. væg tværs	54	27	X		
4	Pa-20 i.v. væg tværs	1462	13	X		
5	Pa-20 i.v. væg tværs	1462	237			X
6	Pa-17 i.v. væg tværs	1384	1384			X
7	Pa-20 i.v. væg tværs	1462	1462			X
8	Pa-20 i.v. væg tværs	1462	24		X	
9						
10						

MST = Mycometer surface Fungi værdi  
 C = under det normale niveau  
 B = over det normale niveau  
 A = varsel af skimmelsvamp  
 Mycometer certificeringsnummer: 02874343

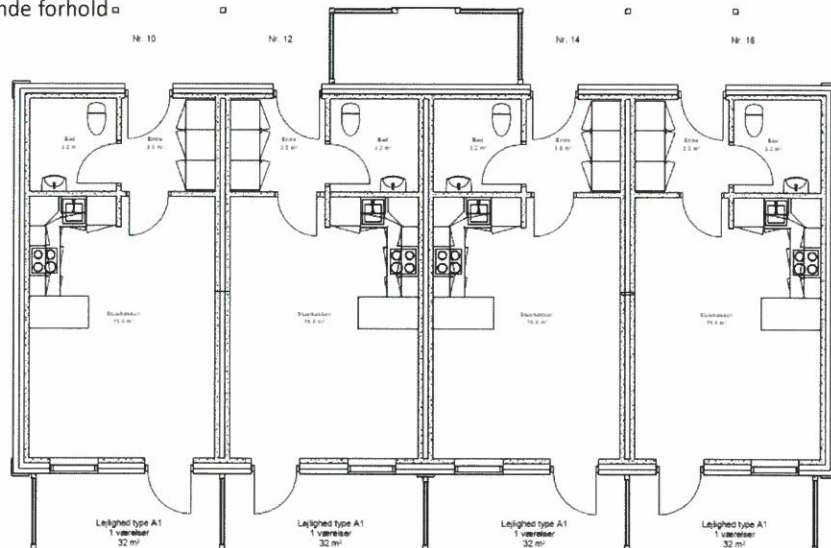


29

29

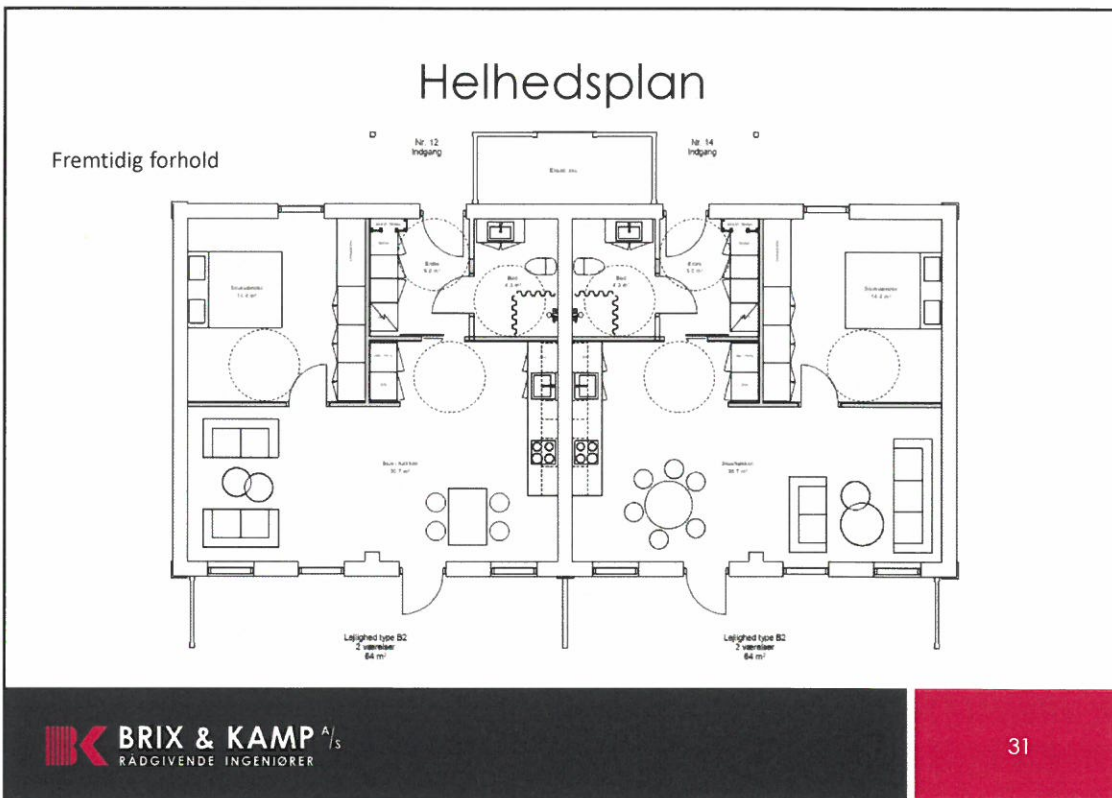
# Helhedsplan

Eksisterende forhold

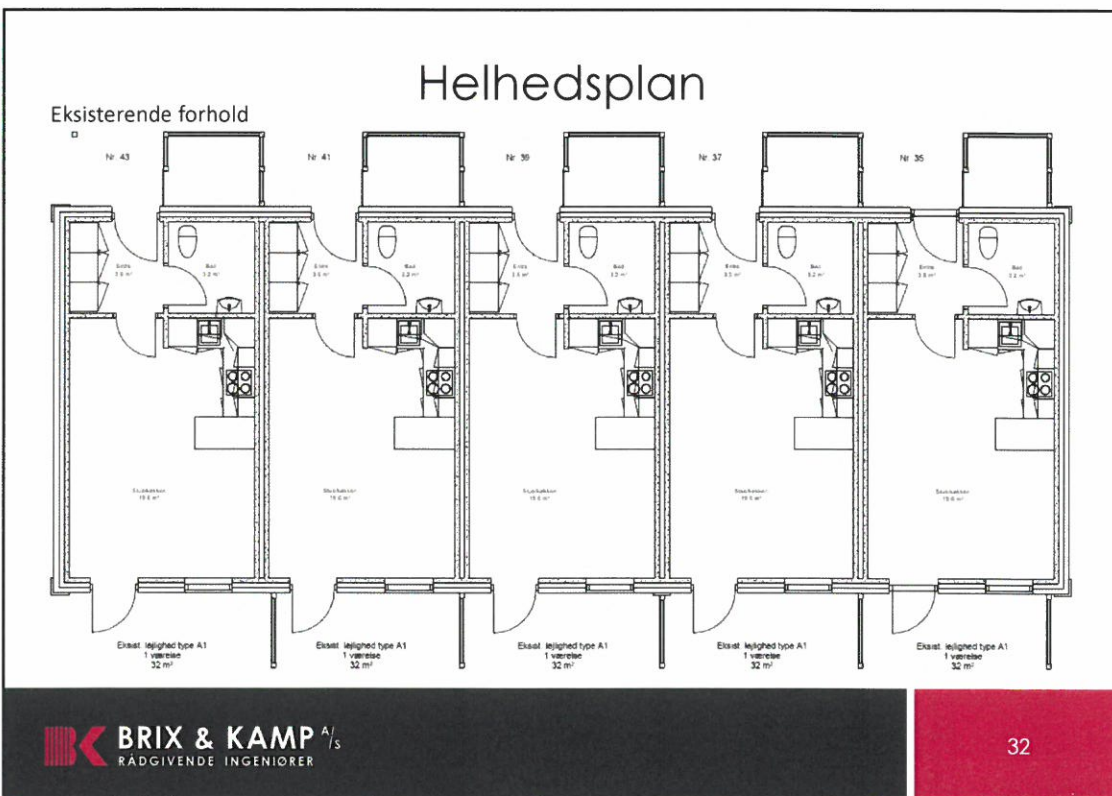


30

30

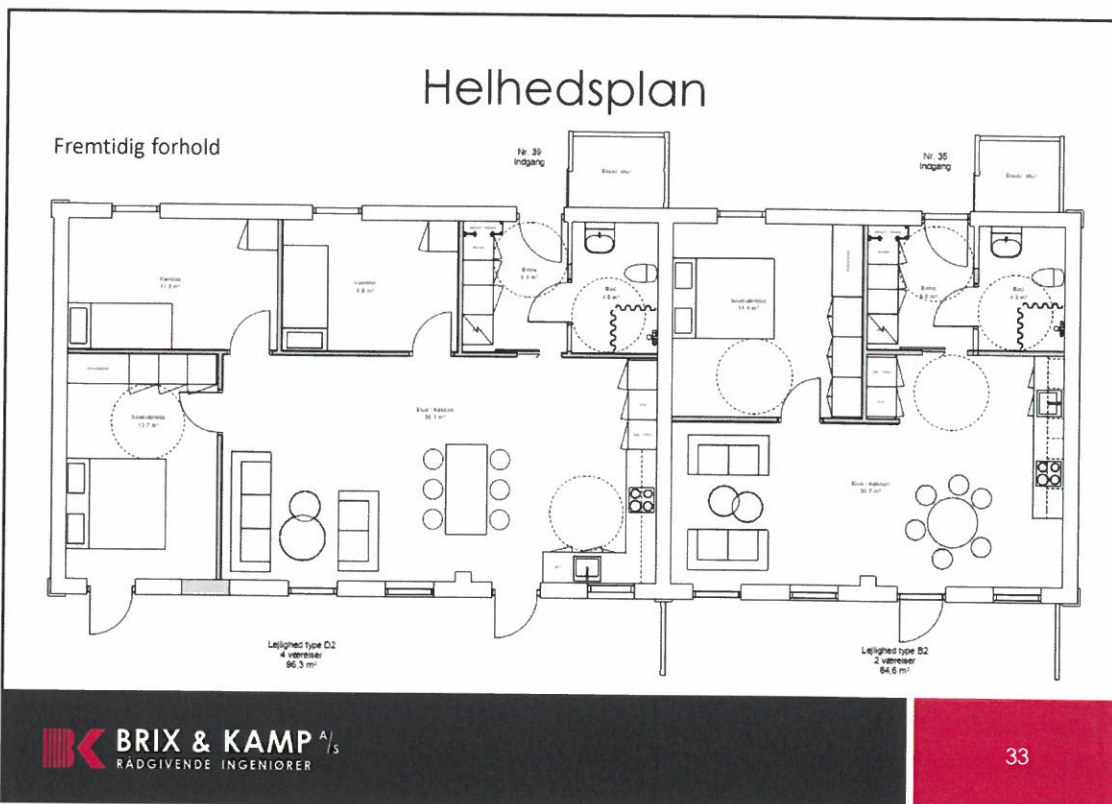


31

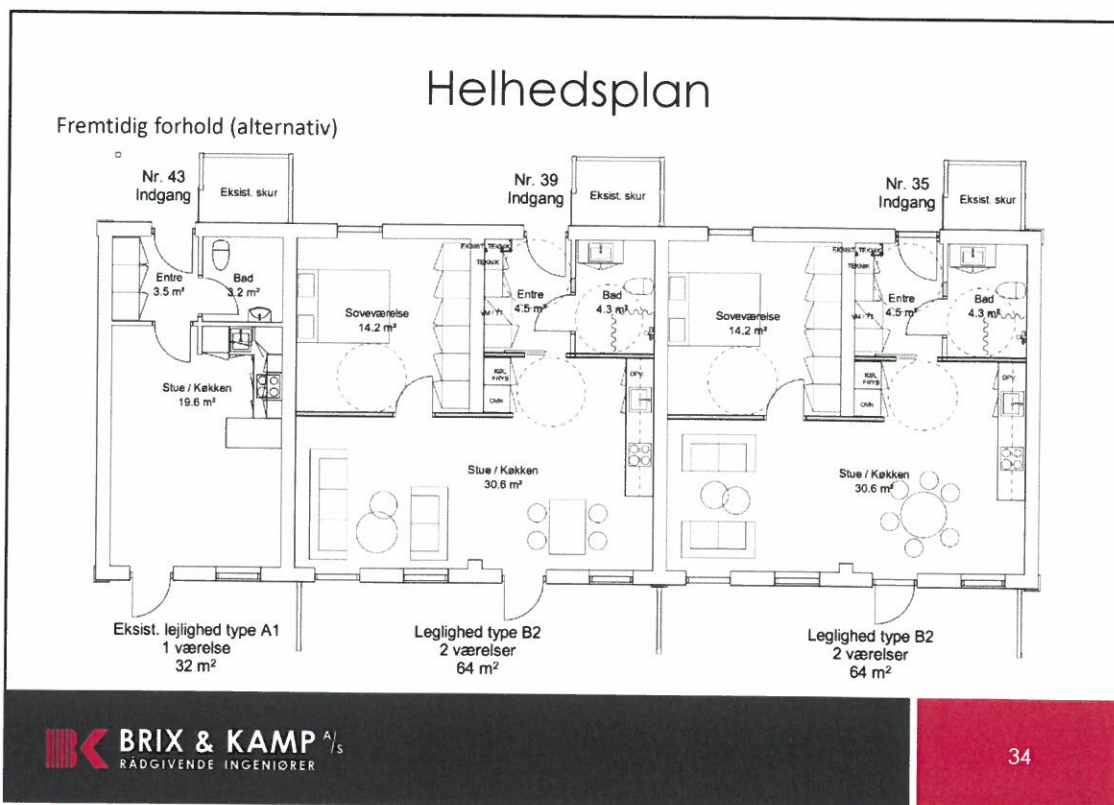


32





33



34

TAK FOR JERES TID