

Referat af Helhedsplanudvalgsmøde 55

Afholdt den: 13. februar 2019 kl. 17.00-18.30 på ejendomskontoret, Galgebakken Øster 10-7, på det nye ejendomskontor.

Deltagere:

Birthe Y. Nielsen (BYN) - afdelingsbestyrelsesmedlem
Zahir Bashir(ZB) - afdelingsbestyrelsesmedlem

Kristian Overby(KRO) – projektleder, BO-VEST
Susanne Palstrøm (SPA) - ejendomsleder, BO-VEST
Ann-Sofie Nielsen (ASN) - kommunikation, BO-VEST
Berit Djarling (BD) – beboerkoordinator, referent, BO-VEST
Vinie Hansen (VH) -formand, VA

Afbud:

Thomas R. Rasmussen (TR) - afdelingsbestyrelsesmedlem
Peter Mortensen (PM) – afdelingsbestyrelsesmedlem
Lasse Crüger (LC) – formand, GAB
Steen Søndergaard (SSØ) – afdelingsbestyrelsesmedlem

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden og punkter til eventuelt.

Nyt punkt, punkt 5.2, rotter.

Dagsordenen blev herefter godkendt.

Punkt 2: Kommunikation, information, arrangementer m.v.

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside – drøftelse af kommunikationsplan og Status for opdatering af renoveringshjemmesiden gennemgås.

ASN gennemgik forslag til kommunikations strategi.

Der er rettet adgangsveje, hjemmesiden er skrevet om og strukturen er ændret og arbejdes fortsat på opdatering og optimering af hjemmesiden.

2.2 Kommunikationsplan

Status for ny kommunikationsplan gennemgås

Punkt 3: Tekniske anliggender

3.1 Registrering af skimmel i boliger

SPA orienterede om omfang siden sidste møde. Statistik er vedhæftet referat.

Torv 7.1 foreslås udtaget til tomgang. Der er tale om en C4 bolig beliggende i endegavl. Udbedring af skimmel vurderes at have en omkostning på mere end 150.000 kr. og det vurderes samtidigt ikke sikkert at skimmelen ikke vil komme igen.

Der har været nogle spørgsmål omkring hvordan og hvilken forsikring der dækker ved skimmel.

Galgebakkens beboere har besluttet at afdelingen står for genhusning, sanering af boligen og tilbageflytning. Er der ødelagt indbo, er det beboers egen indboforsikring der skal dække. Galgebakkens beskrivelse af hvordan skimmel med og uden genhusning håndteres vedhæftet.

3.2 Status for ekstern granskning.

EKAS har i samarbejde med ekstern tekniker gennemført blowerdoortest, der er en test af utætheder ved undertryk af boligen, og termografering, der er en infrarød fotografering der kan måle temperaturer, af 3 boliger d. 30. januar 2019. Oprindeligt var det planen med 2 boliger, men på dagen opstod mulighed for også at gennemgå en prøvebolig af C typen (2 plan) et andet sted i bebyggelsen. Herved kunne der fås resultater af en 2 etagers bolig før og efter de bygningsmæssige tiltag, der er indeholdt i helhedsplanen. I den 2 etagers bolig, Skrænt 3.2.A, var resultatet ikke overraskende, at boligen er utæt og har kuldebroer. Der var meget utæt under de lette facadepartier. Der blev skåret gulv op i stuen. Der kunne konstateres, at der var et rottehul under den lette facade, og at der var en rottegang i isoleringen.

I en type A bolig (det tidligere ejendomscenter som er renoveret) var billedet det samme, altså at boligen er utæt og med kuldebroer.

Resultater fra den sidste bolig mangler stadig. De kommer forventet om 1-1½ uges tid.

Der produceres en nyhed herom til renoverings hjemmesiden.

Derudover er der sat gang i simuleringsberegninger af forskellige løsninger på knudepunktet for at afklare temperaturforløbet i konstruktionen under forskellige forhold.

Der afholdes statusmøde, med EKAS torsdag d. 21.2.2019.

Punkt 4: Økonomiske anliggender.

Punkt 5: Nyt fra, eksterne interessenter, rådgivere m.v.

5.1 Styrelsen for Patientsikkerheds udregning om Galgebakken (embedslægen)

Styrelsen for Patientsikkerhed har overfor Albertslund Kommune udtrykt at de har igangsat udredningen.

De har modtaget en større dokumentationspakke med gennemførte tekniske undersøgelser, skimmelstatistik, procedurer for skimmeludbedring mv.

Kommunen havde ingen information om hvor længe undersøgelsen ville tage.

Brev fra kommunen er vedhæftet referat.

5.2 Rotter

Der er afholdt møde med kommunen d. 24/1 med deltagelse fra ejendomskontoret, tilknyttede skadedyrsfirma, administrationen og kommunens ansvarlige på rotte- og skadedyrsområdet.

Efter aftale med kommunen, bliver der igangsat en test med rottespærring under de lette facader i hele vester. Arbejderne koordineres med den igangværende eksterne granskning og helhedsplanen, således at der ikke laves noget forgæves.

Punkt 6: Tidsplan

Gransker forventer at levere rapport i primo / medio marts 2019. Forløb for dialog med LBF og videre proces for helhedsplanen kan forhåbentligt præsenteres på næste HPU møde.

Punkt 7: Proces og organisation.

Punkt 8: Myndigheder (Landsbyggefonden, kommunen m.v.).

Punkt 9: Eventuelt

Den lille ventilationsgruppe laver tests i en af gruppens medlemmers bolig, efter koordinering med beboer og ejendoms kontor.

Punkt 10: Næste møde

- 19 marts. 2019 klokken 17 – 18.30.
- 2 april 2019

Statusrapport

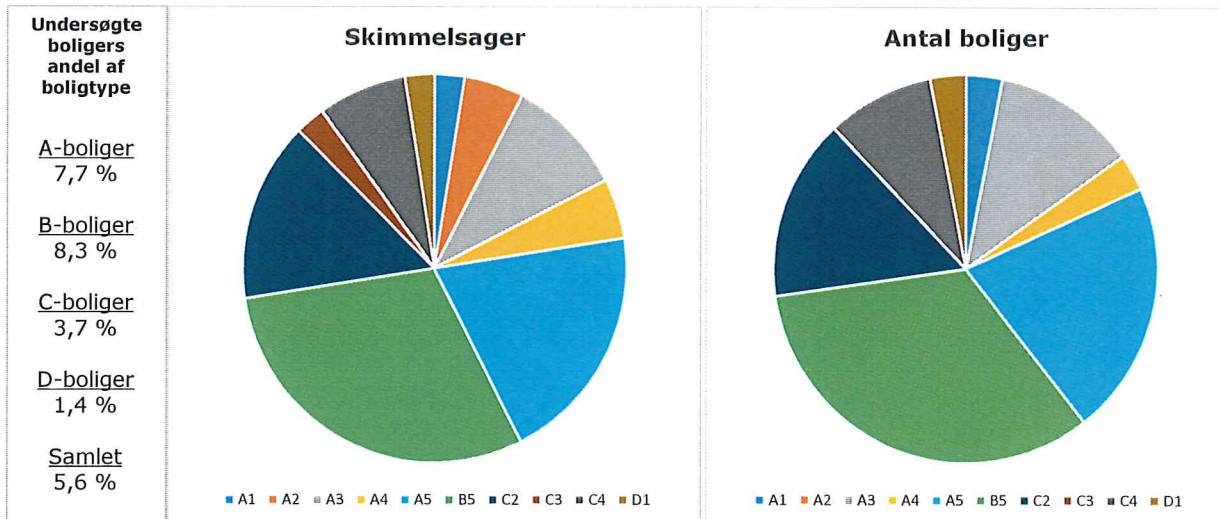
Skimmelsager Galgebakken 2019

Henvendelser omkring skimmelsager i Galgebakken bliver registreret og undersøgt af Dansk Skade-dyrs Service. Herefter bliver hver enkelt bolig, hvor der er registreret skimmel, saneret i det omfang det er nødvendigt. I nogle tilfælde er der kun behov for en overfladebehandling, men i andre tilfælde er det nødvendigt med udskiftning af gulve m.m.

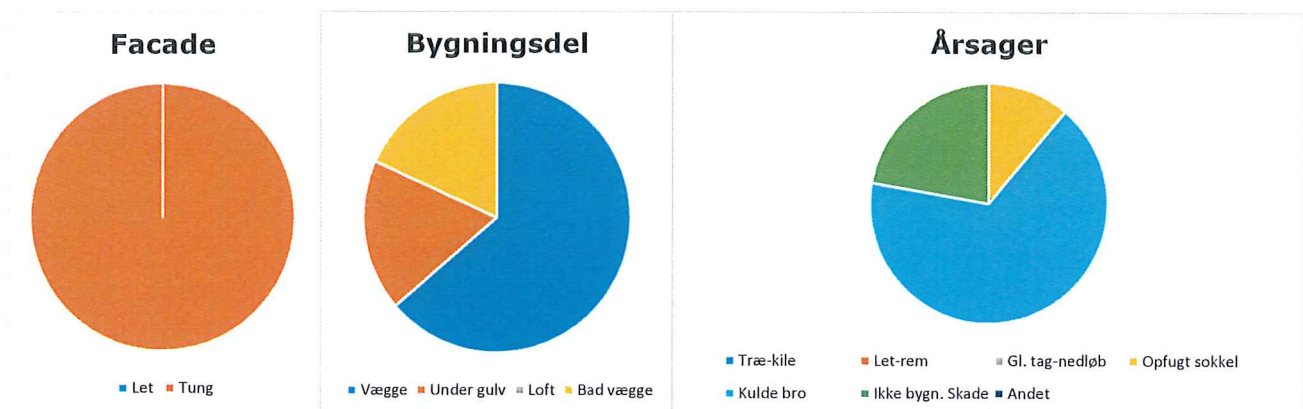
I denne statusrapport præsenteres registreringerne i en visuel form, således at det giver et indtryk af hvilke boligtyper, bygningsdele og årsager. Der er også en gennemgang af udviklingen de seneste 3 måneder, samt fordelingen på rummene i de forskellige boligtyper.

Hele året

Registreret af ejendomskontoret												
	Boligtype										Heraf privat udlej.	Total
	A1	A2	A3	A4	A5	B5	C2	C3	C4	D1		
Skimmelsager	1	2	4	2	8	12	6	1	3	1	1	40
Flytteboliger	1	1	2		1				1	1		7
Antal boliger	30	24	24	29	102	145	124	24	124	74		700

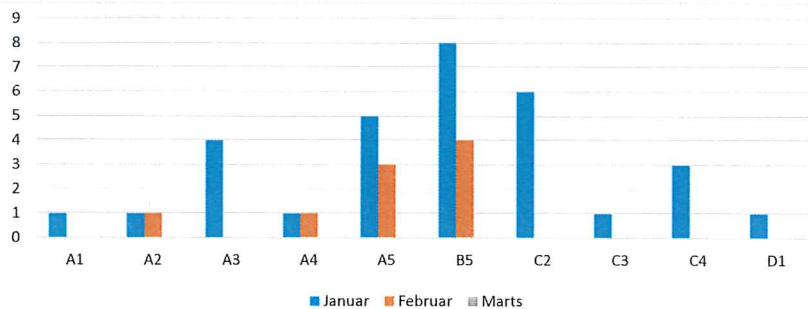


Tilbage melding fra Skimmelteamet													
Facade		Bygningsdel				Årsager							
Let	Tung	Vægge	Under gulv	Loft	Bad vægge	Træ-kile	Let-rem	Gl. tag-nedløb	Opfugt sokkel	Kulde bro	Ikke bygn. Skade	Andet	
0	6	7	2	0	2	0	0	0	1	6	2		

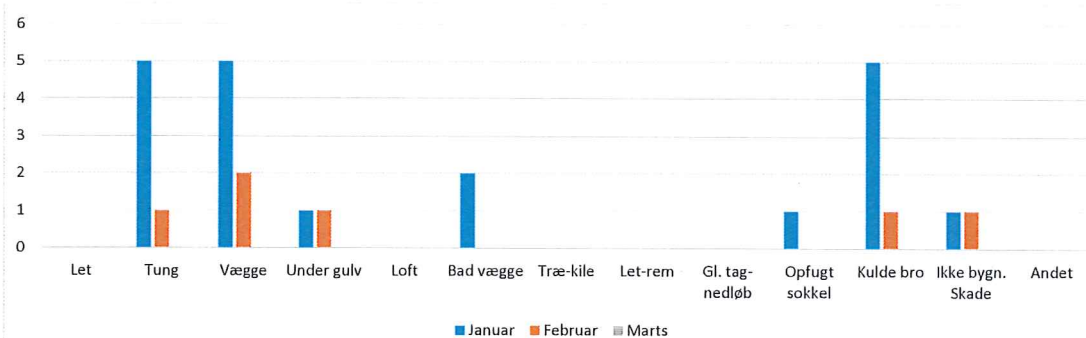


De seneste 3 måneder

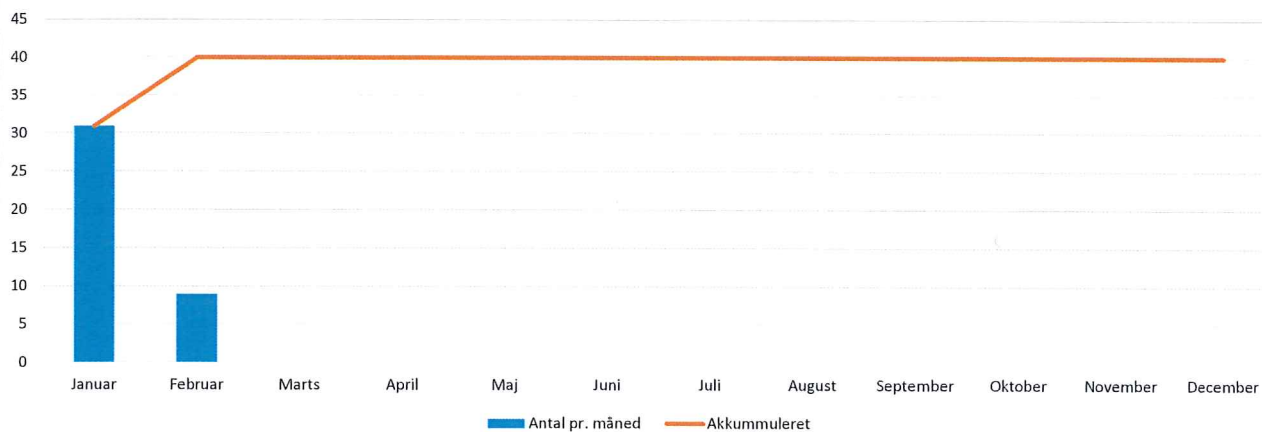
Igangsat												
Boligtype										Heraf privat udl.	Total	
A1	A2	A3	A4	A5	B5	C2	C3	C4	D1			
Januar	1	1	4	1	5	8	6	1	3	1	1	31
Februar	0	1	0	1	3	4	0	0	0	0	0	9
Marts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



Afsluttet													
Facade		Bygningsdel				Årsager							
Let	Tung	Vægge	Under gulv	Loft	Bad vægge	Træ-kile	Let-rem	Gl. tag-nedløb	Opfugt sokkel	Kulde bro	Ikke bygn. Skade	Andet	
Januar	0	5	5	1	0	2	0	0	0	1	5	1	0
Februar	0	1	2	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0
Marts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

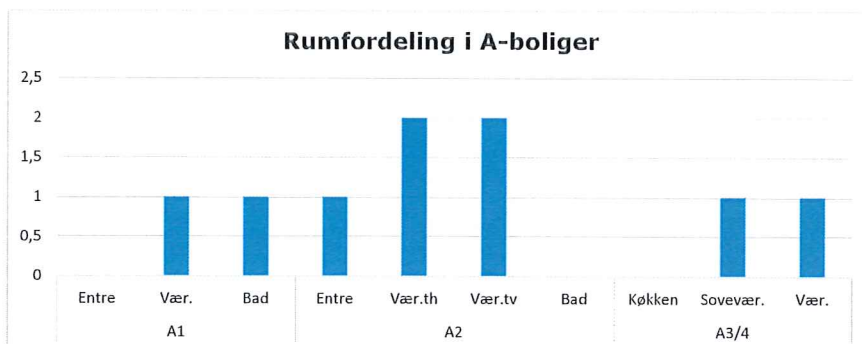


Antal sager 2018

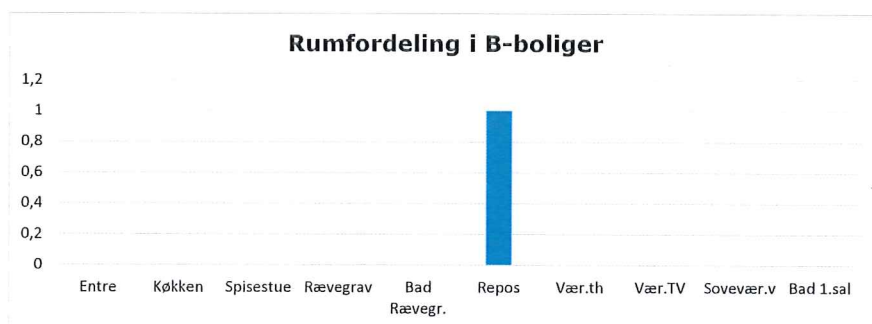


Boligtyper og rumfordeling

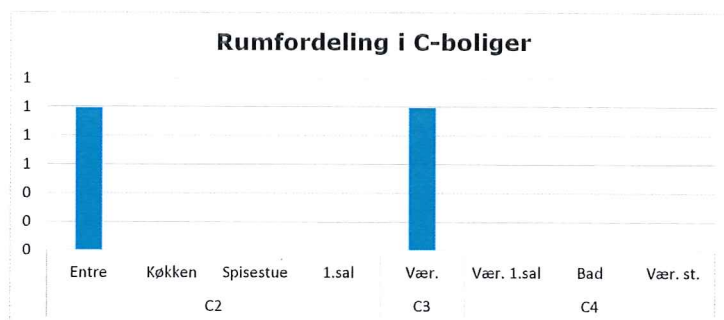
A5									
A1			A2				A3/4		
Entre	Vær.	Bad	Entre	Vær.th	Vær.tv	Bad	Køkken	Sovevær	Vær.
0	1	1	1	2	2	0	0	1	1



B5									
Entre	Køkken	Spisestue	Rævegrav	Bad Ræveg.	Repos	Vær.th	Vær.TV	Sovevær.	Bad 1.sal
0	0	0	0	0	1	0	0	0	0

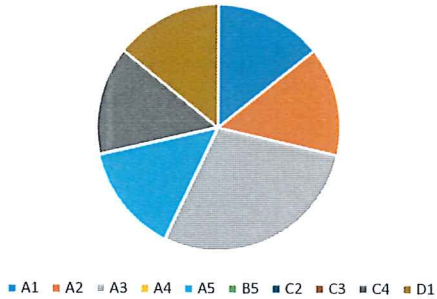


C4							
C2				C3	C4		
Entre	Køkken	Spisestue	1.sal	Vær.	Vær. 1.sal	Bad	Vær. st.
1	0	0	0	1	0	0	0

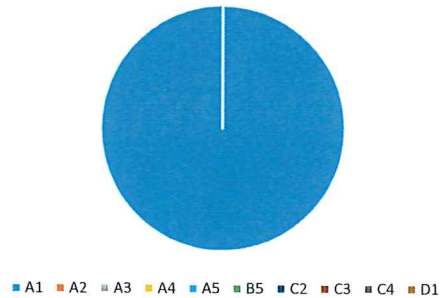


Flytteboliger										Heraf privat udl.	Total	
A1	A2	A3	A4	A5	B5	C2	C3	C4	D1			
Flytteboliger	1	1	2		1				1	1		7
Skimmel	1											1
Frikendt												0
Ikke afklaret		1	2		1				1	1		6

Fordeling af flytteboliger

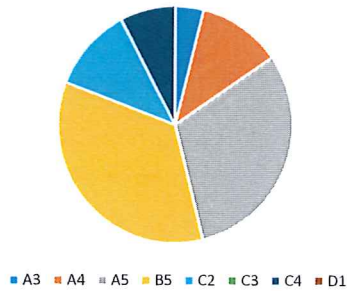


Skimmel i afsluttede sager

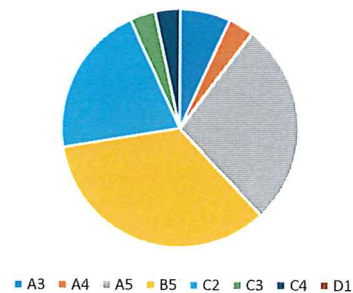


Udleverede skemaer										Heraf privat udl.	Total	
A1	A2	A3	A4	A5	B5	C2	C3	C4	D1			
Udleverede		1	1	3	8	9	3		2			27
Afleverede		1	2	1	8	10	6	1	1			30

Udleverede skemaer

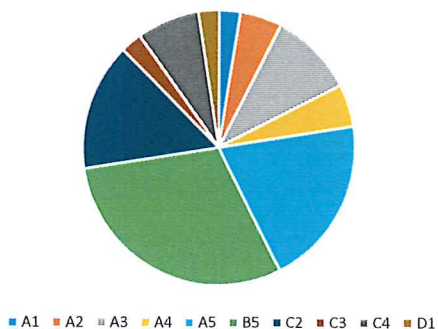


Afleverede skemaer

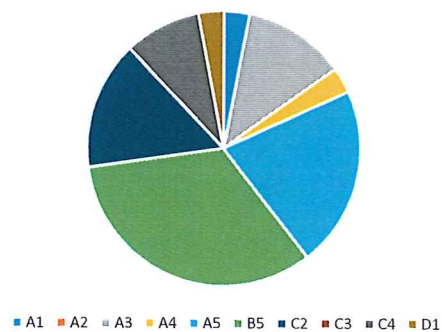


Undersøgte boliger										Heraf privat udl.	Total	
A1	A2	A3	A4	A5	B5	C2	C3	C4	D1			
Registrerede	1	2	4	2	8	12	6	1	3	1	1	40
Skimmel	0	2	0	1	1	1	1	1	0	0	1	7
Frikendt												0
Ikke afklaret	1	0	4	1	7	11	5	0	3	1		33

Registrerede sager



Skimmel i afsluttede sager



Skimmelsager med og uden genhusning

Hvad gør Driften i dag i skimmelsager .

Tema til kommende GAB-møde – her vi kan gennemgå nedenstående og se på økonomi, hvis der er ønsker til ændringer.

Badeværelser – større omfang	<ul style="list-style-type: none">• Afdelingen opsætter badvogn til beboeren i saneringsperioden.• Beboeren kan benytte toilettet i boligen i hele perioden, men der må ikke bades.• Det er kun de berørte vægge/loft der males.• Der skal gå minimum 10 dage efter endt malerarbejde, før der må bades i rummet igen.• Afdelingen afholder udgifterne - der gives ikke huslejerefusion
Skimmel på vægge	<ul style="list-style-type: none">• Området afrenses, hvis væggen er opfugtet udtørres denne udtørring.• Kilden til opfygtning findes og repareres• Der gives refusion for EL-forbruget til affugter/varmepanel og kun huslejerefusion, hvis rummet ikke kan benyttes.• Oftest er der kun tale om få m² væg og derfor kan værelser/stuer godt benyttes i perioden.• Det er kun de berørte vægge/loft der males.• Ydervægge behandles med Silikatmaling.
Skimmel under gulvene under 50 % af boligen	<p>Driften genhuser kun når det er over 50% af boligen der er ramt. (hvis det dog ikke er 1 rums boliger - her genhuses, eller der laves aftale om udførelse i ferieperiode)</p> <ul style="list-style-type: none">• Optagning af gulve inkl. isolering• Skimmelsanering inden der lægges nyt gulv og isolering• Montering af nye fodpaneler• Væggene repareres i det omfang der er skader efter arbejdet – som udgangspunkt males væggene ikke. <p>I boliger hvor der tages gulve op i enkelte rum, gives huslejerefusion (antal arbejdsdage hvor rummet ikke kan benyttes x m² husleje)</p>
Skimmel under gulvene over 50 % af boligen	<p>På nuværende benytter vi prøveboligen i Skrænt 3 til genhusning og dette vil vi forsætte med, hvis der kommer flere større skimmelsager.</p> <p>Hvad dækker vi på nuværende, når skaden er under gulvet:</p> <ul style="list-style-type: none">• Optagning af gulve inkl. isolering• Skimmelsanering inden der lægges nyt gulv og isolering• Montering af nye fodpaneler• Væggene repareres i det omfang der er skader efter arbejdet – som udgangspunkt males væggene ikke. <p>Når der er tale om genhusning, står afdelingen for udgifterne for flytning af indbo. Der gives ikke huslejerefusion, da afdeling afholder udgifterne til genhusningsboligen.</p>

Skimmelsager med og uden genhusning

**BO-VEST' Politik omkring genhusning ved skimmelsager.
Skal beboeren genhuses?**

Har udlejer pligt til at genhuse lejer, når der er skimmelsvamp i boligen?

Udgangspunkt:

Udlejer er ikke forpligtet til at genhuse lejer.

Undtagelse:

Udlejer er først forpligtet til at forestå genhusning af lejer, såfremt kommunen meddeler forbud mod benyttelse af lejemålet.

BO-VESTs håndtering af genhusning, hvis der er konstateret skimmelsvamp:

På trods af, at udlejer ikke i udgangspunktet er forpligtet til at genhuse lejer, når der er skimmelsvamp i boligen, har BO-VEST den politik, at der kan ske genhusning i visse skimmelsvampssager. Det er op til de enkelte ejendomskontorer at vurdere sagens konkrete omfang, og hvorvidt der skal ske genhusning af lejer eller ej. Såfremt en bolig vurderes til at være ubeboelig pga. skimmelsvampens omfang eller de arbejder, der skal udføres i boligen, kan ejendomskontoret beslutte, at lejeren skal genhuses.

Hvem skal betale for genhusning, og hvem skal betale husleje for det skimmelramte lejemål?

Hvis udlejer genhuser lejer:

Udgangspunkt:

Udlejer betaler for genhusningsomkostningerne og lejer fortsætter med at betale husleje for det skimmelramte lejemål.

Hvis lejer genhuser sig selv:

Udgangspunkt:

Lejeren afholder genhusningsudgiften og skal derfor friholdes for husleje i den skimmelramte bolig.



Styrelsen for Patientsikkerhed
Tilsyn og rådgivning Øst
Islands Brygge 67
2300 København S
ATT: Christina Jönsson

Vedrørende sundhedsfaglig rådgivning om skimmelsvamp i boliger i Galgebakken, Albertslund.

Dato: 25. januar 2019
Sags nr.: 01.11.34-K08-1-18

Albertslund Kommune har i skrivelse af 11. december 2018 bedt Styrelsen for Patientsikkerhed om sundhedsfaglig rådgivning angående skimmelsvamp i boligområdet Galgebakken der administreres af BO-VEST.

Kommunen har i mail 18. december 2018 modtaget en præcisering af ønskede informationer, som Styrelsen for Patientsikkerhed skal bruge for at kunne gå videre med sagen.

Albertslund Kommune fremsender som bilag 1, redegørelse fra BO VEST af 29. november 2018 som sagsfremstilling. Sagsfremstillingen beskriver de løbende opståede skimmelsager i boligafdelingen, herunder den håndtering som BO VEST praktiserer når der konstateres skimmelsvamp i en bolig.

Fremsendt som bilag 2, er byggeteknisk materiale.

Fremsendt som bilag 3 er billedmateriale som dokumentation for skimmelvækst.

Albertslund Kommune ønsker, at Styrelsen for Patientsikkerhed forholder sig til problemstillingen omkring skimmelvækst i Galgebakkens boliger, herunder også den udbedring som BO-VEST forestår. Samt at Styrelsen for Patientsikkerhed forholder sig til den sundhedsmæssige stand i boligerne i Galgebakken.

Det kan oplyses, at i forbindelse med vedtaget helhedsplan, er der pt. en omfattende granskning af afdelingens boliger i gang. Granskningen og resultatet heraf forventes færdig ved udgangen af marts 2019 og skal efterfølgende indgå som supplerende materiale i forbindelse med udarbejdelse af ny finansiering af heldhedsplanen i Landsbyggefonden.

Tidsperspektivet for igangsættelse af helhedsplan er uvist.

Det er Kommunens vurdering, at håndteringen af løbende opstående skimmelsager er et anliggende uafhængigt af den igangværende granskning.

Albertslund Kommune, såvel som BO-VEST står selvfølgelig til rådighed for yderligere materiale. Skulle Styrelsen for Patientsikkerhed ønske at afholde et møde omkring Galgebakken, så står Albertslund Kommune og BO-VEST ligeledes til rådighed.

ØKONOMI & STAB

HR & Jura

Albertslund Kommune
Nordmarks Allé 1
2620 Albertslund

okonomiogstab@albertslund.dk
T 43 68 68 68



Med venlig hilsen

Hans Henrik Høgh
Leder af byg, miljø & forsyning

Email: hans-henrik.hog@albertslund.dk
Dir. telefon: 43 68 68 50