



Dato: 03.01.19

## **VRIDSLØSELILLE ANDELSBOLIGFORENING**

### **REFERAT**

#### **Dialogmøde om helhedsplan i Galgebakken**

Deltagere

VA's bestyrelse: Vinie Hansen, Astrid Hansen, René Fuglsang Per Larsen, Erik Hansen  
Torben Riedel, Charlotte Birkved.

Galgebakkens bestyrelse: Lasse Wilson, Birthe Nielsen, Steen Søndergaard, Tomas Rasmussen og  
Zahir Bashir.

Den lille ventilationsgruppe: Jesper Lohse Jørgensen, Fridtjof Herling, Janne Jørgensen, Helle  
Damgaard, Aage Nissen og Jette Rank.

BO-VEST administrationen: Ulrik Brock Hoffmeyer, Kristian Overby og Mads Reddersen  
Gauguin.

### **1. Velkomst og Præsentation**

Vinie Hansen bød velkommen, og åbnede mødet med en kort introduktionsrunde af mødets deltagere.

Efterfølgende fortalte Vinie Hansen, på vegne af VA's bestyrelse, at baggrunden for at invitere parterne til et dialogmøde fremfor at formulere et skriftligt svar på henvendelse, er et ønske om at skabe en bedre dialog og en tillid til, at VAs bestyrelse og GAB og ventilationsgruppen har fælles interesser og arbejder for sunde boliger på Galgebakken.

Dagsordenen og planen for mødets forløb blev efterfølgende fremlagt. Ventilationsgruppen og Galgebakkens bestyrelse, havde forud for mødet fremsendt en mail, hvori spørgsmålene af henvendelsen til VA's bestyrelse af den 27. november var præciseret. Det blev besluttet at VA's bestyrelse besvarer ét spørgsmål ad gangen, efterfulgt af dialog og opfølgende oplæsning, så der var enighed om, hvad der blev ført til referat.

Ventilationsgruppen og GAB uddybede grundlaget for deres henvendelse og deres hensigt om at få VA's bestyrelse mere aktivt på banen, nemlig beboernes berettigede bekymring, grænsende til desperation, over følgende forhold:



### **Sundhedsforholdene på Galgebakken**

Alvoren understreges af, at der i 2018 har været 249 skimmelsvampesager, 12 boliger er taget ud af drift, samt et antal D-huse, og kommunalbestyrelsen og praktiserende læge har taget kontakt til Styrelsen for Patientsikkerhed (tidligere embedslægeinstitutionen).

### **Usikkerhed om den fremtidige økonomi. Har de nuværende beboere råd til at blive boende?**

Der efterspørges et overblik over den fremtidige huslejestigning, da en række nødvendige udgifter ikke er medtaget i Helhedsplanen. Det drejer sig om rørlægninger i kældre og under gulve, om ny administrationsbygning, om nye tage indenfor ca. 10 år, om løsning af D-huse, hvor der aktuelt kun er bevilget 13.000 pr. hus, samt evt. genhusning.

## **2. Bestyrelsens svar på spørgsmål fra GAB og ventilationsgruppen af 27. november 2018**

### **1. At der gennemføres en egentlig og helhedsorienteret granskning af alle årsager til skimmel i boligerne?**

VA's bestyrelse har den opfattelse, at gransker kigger på de nødvendige bygningsdele i Galgebakken. Efterfølgende kommer gransker med en rapport, der konstaterer problemer, og fremkommer med løsninger. Endeligt har bestyrelsen tillid til, at Landsbyggefonden fremkommer med en udmelding om, hvad den efterfølgende kan støtte, og hvad afdelingen selv skal betale.

Ventilationsgruppen og GAB påpegede, at EKAS-dokument dateret den 2.11.2018 om kommissoriet var rodet og uklart, og derved skabte unødigt forvirring om, hvad der blev gransket i. Det blev endvidere påpeget, at det er uheldigt, og bestemt ikke kan tilrådes, at gransker både gransker og projekterer (fremkommer med løsninger). Det resulterer i en uheldig sammenblanding af roller, og dermed mener Ventilationsgruppen og Galgebakkens bestyrelse, at der kan rejses tvivl om løsningerne er uvildige.

Jesper Lohse Jørgensen tilføjede at det vil være direkte forkert hvis "løsningerne" binder de projekterende ved den efterfølgende revision af helhedsplanen. Hvad er ellers formålet med at finde løsninger og prissætte løsningerne?

VA's bestyrelse svarede, at det ikke er gransker, der skal projektere, men at de skal fremkomme med et bud på, hvilke løsninger der er relevante. BO-VEST administrationen orienterede, om at det ikke fremgår af kontrakt, at gransker også skal projektere.

### **2. At granskningen skal følge Byggeskadestyrelsens Vejledning for bygherrer fra 2015 og SBI-anvisning 246, samt SBI – Støtteværktøj for granskning, og at granskningen ikke kan erstattes af en undersøgelse?**

VA's bestyrelse orienterede om, at den granskning, der er igangsat, ikke er kendetegnet som en traditionel projektgranskning, men nærmere er en "second opinion" ift. det udvidede budget som



rådgiverne har præsenteret. Det betyder, at granskningen følger Landsbyggefondens anvisninger og dermed ikke SBIs og Byggeskadefondens anvisninger.

BO-VEST administrationen forsikrede om, at når der foretages en granskning af den endelige projekterede helhedsplan, så vil dette være efter anvisningerne fra SBI og Byggeskadefonden.

Ventilationsgruppen og GAB påpegede, at administrationen havde bidraget til forvirring om begreberne *granskning* og *undersøgelse*, idet der i Byggeposten var anvendt betegnelsen granskning, og i andre sammenhænge var anvendt betegnelsen undersøgelse.

### **3. At granskningen også omfatter et selvstændigt granskningstema - Fugt og ventilation?**

Bestyrelsen ser det som en naturlighed med udgangspunkt i det, som vi har lært fra prøvehusene, at det indgår i granskerens kommissorium at undersøge alle mulige årsager til fugt og skimmel i boligerne.

Det er vigtigt at sikre, at det kommende projekt er udført korrekt, så der ikke trænger fugt og skimmel ind, hvor det ikke skal være, og at et ventilationsanlæg er udformet, så det fungerer som det skal.

Ventilationsgruppen og GAB ønskede, at BO-VEST administrationen tager kontakt til gransker, for at få elimineret tvivlsspørgsmål, om hvorvidt der granskes efter fugt og skimmel. VA's bestyrelse har tiltro til, at Landsbyggefondens kommissorium er tilstrækkeligt omfangsrigt, og at det ikke kan forstås sådan, at fugt og skimmelproblematikken ikke indgår.

Administrationen har efter mødet været i kontakt med granskerne om en afklaring af spørgsmålet om granskningen også kigges efter fugt. Granskers svar, af den 8. januar, citeres i det følgende:

*jeg kan oplyse, at selvom ordet "fugt" ikke specifikt er anvendt i selve kommissoriet for granskningen, så kan jeg bekræfte, at det ligger implicit i den stillede opgave, at fugt indgår som en af de afgørende parametre, idet der ikke vil udvikles skimmelforekomster medmindre der er fugt til stede.*

I tillæg til svaret orienterede gransker om, at granskningsrapporten forventes færdig primo/medio marts.

VA's bestyrelse er positive overfor, at rådgiverne har udvidet behovet i støtterammen fra 435 mio. kr. til 700 mio. kr., hvilket er et udtryk for, at det går i den rigtige retning i helhedsplansagen. BO-VEST administrationen vil tage kontakt til gransker for at sikre at afklare Ventilationsgruppen og GABs bekymring om fugt og skimmel.

### **4. At beboerne ønsker en enkel og moderne ventilationsløsning, og at LBF må redegøre teknisk, driftsmæssigt, anlægs- og driftsøkonomisk for ultimativt at fastholde kravet om etablering af det valgte BMV-anlæg (Balanceret Mekanisk Ventilation)?**

VA's bestyrelse fortalte, at kravet om BMV-anlæg kommer fra Landsbyggefonden, og udgør et vigtigt element i deres støttetilsagn. Det er det udgangspunkt, der er i dag.



Ventilationsgruppen og GAB bad om, at bestyrelsen kan give en forsikring for, at der sker en omprojektering af ventilationsløsningen i Galgebakken. Vinie Hansen gjorde rede for, at såfremt Landsbyggefonden står fast på deres krav, så vil det være en stor udfordring at finde tilstrækkelige finansieringskilder til ventilation i boligerne, da en alternativ løsning ikke nødvendigvis vil blive støttet af Landsbyggefonden.

Ventilationsgruppen og GAB opponerede på mødet mod betegnelsen "alternativ (ventilations)løsning" og understregede, at de ønsker ventilation i boligerne, men en moderne ventilationsløsning med en minimal rørføring og med anvendelsen af den nyeste teknologi. Endvidere påpegede de, at der ikke ønskes det, af Landsbyggefondens, anviste BMV-anlæg, fordi det belaster anlægs- og driftsøkonomien voldsomt, og fordi anlæggets rørføringer m.m. er helt urimeligt "kanal-tungt".

Ventilationsgruppen og GAB bad om, at VA's bestyrelse holder fokus på, at ventilationsløsningen også vil blive efterbehandlet, da det, af landsbyggefonden, anviste BMV-anlæg er uønsket, og har vist sig ikke alene at kunne løse problemet med fugt og skimmel. VA's bestyrelse fortalte, at når granskningsresultaterne foreligger, vil der være en mulighed for, at omstændighederne helt ændrer sig omkring ventilationsanlægget, og forsikrede for, at der fra bestyrelsens side vil være fokus på den del også.

GAB og ventilationsgruppen spurgte VA's bestyrelse om mulighed for, at dispositionsfonden i VA kan hjælpe Galgebakken med finansiering af undersøgelser, der kan anvise et mere teknologisk moderne og mindre omkostningstungt ventilationsanlæg. Bestyrelsen kan ikke på mødet love, at dispositionsfonden kan betale for sådanne undersøgelser, men vil gerne drøfte det i bestyrelsen, hvis de rette forudsætninger opstår.

## **5. At der tages initiativer til at undersøge alternative finansieringsmuligheder?**

VA's bestyrelse gav til kende, at der var stor åbenhed for, at der afsøges muligheder for at finde andre finansieringskilder end Landsbyggefonden, såfremt det bliver nødvendigt.

Ventilationsgruppen og GAB spurgte til, om der er muligheder for at lave ansøgninger til udviklingspuljen i Landsbyggefonden eller andre relevante steder, f.eks. via Realdania, der har mulighed for at yde støtte via deres kulturarvspulje.

Endelig luftes muligheden af, at D-husene ombygges til seniorboliger

Vinie Hansen tilkendegav, at VAs bestyrelse vil tage kontakt til Albertslund Kommune om seniorboliger, da behovet er klart.

Ventilationsgruppen og GAB spurgte til om VA's bestyrelse er villige til at løfte problematikken om Galgebakken ind i folketinget såfremt støtterammen ikke udvides. VA's bestyrelse opfordrede til, at der afholdes et nyt dialogmøde når resultaterne fra granskningen er udarbejdet. Her kan der lægges en strategi for, hvordan situationen så skal gribes an.

Ventilationsgruppen og GAB spurgte om mulighed for, at når granskerrapporten er udarbejdet kan blive præsenteret for Galgebakkens beboere. VA anbefalede, at rapporten først fremlægges for HPU og dialogmødets kreds i en kort proces. Herefter skal den fremlægges for beboerne.



6. **At det er uacceptabelt hvis LBF og og Bo-Vest fastholder fravalget af at granskningen skal udføres efter Byggeskadefondens og SBI's anvisninger, og eller fravælger at den skal omfatte alle fugtrelaterede problemstillinger, som bl.a. er fremlagt af beboerne?  
Hvis LBF og Bo-Vest fastholder fravalget, vil vi som beboere bede tilsynsmyndigheden – Albertslund kommune – om at få en vurdering heraf.**

VA's bestyrelse orienterede om, at de har en forståelse af, at der er taget hånd om denne del af problematikken, da Albertslund Kommune og styrelsen for patientsikkerhed er gået ind i sagen. Dette bekræftede Ventilationsgruppen og GAB såfremt bestyrelsen kan forsikre for, at der også granskes efter fugt og skimmel. En endelig afklaring på spørgsmålet er betinget af, tilbagemeldingen fra gransker når BO-VEST administrationen har modtaget svar på spørgsmålet om gransker også kigger på fugt og skimmel.

Se svar fra gransker under spørgsmål 3.

Ventilationsgruppen og GAB opfordrede VA's bestyrelse til, at kritisere administrationen for ikke at ville lytte til beboere, der forsøger at komme med idéer til mulige løsninger, der kan forbedre fugt situationen på Galgebakken. VA's bestyrelse tog opfordringen til efterretning.

Vinie Hansen fortalte, at det er almindeligt, at der kan gå op til 10 år med at færdiggøre en helhedsplan. Den lille Ventilationsgruppe og GAB tilkendegav, at VA bør melde dette ud beboerne, da ingen fatter, at der er gået så mange år uden en færdig plan.

Ventilationsgruppen og GAB ønskede, at VA's bestyrelse og administrationen gør hvad de kan, for at fremskynde en opstart af helhedsplanarbejdet i Galgebakken. Dette er bestyrelsen enig i.

### **3. Opsummering og afslutning**

Vinie Hansen rundede mødet af ved at takke for en god og konstruktiv dialog og tilsagn om, at der indkaldes til et nyt dialogmøde om granskerens rapport.