

Vridsløselille Andelsboligforening

Att.: Bestyrelsen i VA

(Nærværende brev bedes forelagt den samlede bestyrelse i VA til behandling på førstkomende møde)

Nu må bestyrelsen i VA påtage sig sit ansvar for at få renoveringssagen i Galgebakken på rette spor

Galgebakkens Afdelingsbestyrelse og Ventilationsgruppen kræver en helhedsorienteret granskning af alle årsager til skimmel i boligerne

NOVA5 har i skrivelse af 4.12.2017, revideret januar 2018, "Ekstern granskning af problemstillinger vedrørende skimmel", se bilag nr. 1, foreslået en egentlig granskning af Galgebakkens boliger. Nova5 måtte efter 6 års arbejde erkende, at de ikke kunne sikre Galgebakken skimmelfri boliger inden for Helhedsplanens budget. I bestræbelserne er der brugt over 65 millioner kr. Landsbyggefonden (LBF) har totalt tilsidesat behovet og ønsket om en egentlig granskning, men derimod ønsket endnu en begrænset undersøgelse, som bedre kan sammenlignes med de tidligere bestilte konsulentopgaver.

Granskning af Helhedsplanen for Galgebakken bør følge Byggeskadestyrelsens Vejledning for bygherrer fra 2015 og SBI anvisning 246, samt SBI – Støtteværktøj for granskning

Statens Byggeforsknings Institut (SBI) og Byggeskadefonden (BSF) har i en årrække arbejdet for at tilvejebringe bl.a. SBI anvisning 246, en række vejledninger og anbefalinger for det almene byggeri, for på den måde at skabe rammerne for en ekstern granskning, der kan øge mulighederne for at sikre byggeriets samlede kvalitet, mindske risikoen for svigt og skader, samt reducere byggeriets omkostninger under både anlæg og drift.

På den baggrund er det uforståeligt, at LBF ved granskningen af Galgebakken fravælger en klassisk granskning med ovennævnte anvisninger, vejledninger og anbefalinger som grundlag, til fordel for en langt mere uforpligtende undersøgelse af et enkelt knudepunkt og nogle få bygningsdele.

Formålet med at to anerkendte statslige videnscentre/eksperter inden for byggeriet, SBI og Byggeskadefonden, udgiver en anvisning og vejledning om ekstern granskning, er selvfølgelig for at de skal bruges konkret, og på den måde danne rammen om en hensigtsmæssig granskning.

En undersøgelse af den karakter som LBF har valgt, rummer langt større muligheder for at tolke og – i værste fald – at indsnævre/begrænse undersøgelsens omfang og indhold, med den mulige konsekvens, at der ikke skabes det fornødne overblik over årsager og forekomst af fugt og skimmelsvamp på Galgebakken.

Beboerne må insistere på, at der over alt – også i granskningen - arbejdes med løsninger der sikrer sunde boliger uden fugt og skimmelsvamp, og at begrebet sunde boliger ikke kan gradbøjes.

En klassisk granskning skal gennemføres inden for rammerne af de vejledninger, anbefalinger og SBI anvisning 246, som almindeligvis ligger til grund ved granskningsopgaver omfattet af god granskerskik. Beboerne på Galgebakken anbefaler og insisterer på, at granskningen – som minimum - skal følge de af SBI og Byggeskadefonden udstukne rammer, og at aftalen med EKAS suppleres i overensstemmelse hermed.

Granskningen kan ikke erstattes af en undersøgelse

Beboerne er i Byggeposten fra november 2018 blevet lovet en egentlig og helhedsorienteret granskning, og det løfte ønsker GAB og Ventilationsgruppen på beboernes vegne, at bestyrelsen i VA fastholder over for Landsbyggefonden og Bo-Vest.

Mødet den 14. september 2018 mellem LBF, EKAS, Bo-Vest og to observatører fra GAB om ekstern granskning af helhedsplanen for Galgebakken

LBF afviste på mødet Nova5's forslag til granskning fra januar 2018 og fastholdt, at den økonomiske støtte ikke kan udvides i forhold til det oprindeligt udmeldte.

LBF meddelte, at der ikke er tale om en klassisk granskning, og at gransker skal foreslå konkrete løsninger (dvs. gransker skal projektere løsninger) på problemstillingen og det forventes, at disse løsninger skal afprøves i et nyt prøvehus.

GAB og Ventilationsgruppen står helt uforstående over for at LBF på den måde beslutter at sammenblende rollerne som hhv. uvildig gransker og som projekterende rådgiver – jfr. nedenstående citat fra SBI anvisning 246 om granskning af byggeprojekter, side 8 i Indledningen - formål:

"Formålet med ekstern projektgranskning er at finde væsentlige fejl, mangler og uhensigtsmæssige forhold i byggeprojektet, før de bliver indbygget. Hensigten er at forbedre byggeriets kvalitet, mindske antallet af svigt og skader, reducere byggeriets omkostninger under anlæg og drift, samt sikre arbejdsmiljø og bygbarhed. Den eksterne projektgranskings formål er ikke at fremkomme med løsningsforslag, men derimod at give anbefalinger til forhold, der bør undersøges eller afklares nærmere."

GAB og Ventilationsgruppen må på beboernes vegne insistere på, at LBF og Bo-Vest ikke overdrager EKAS en rodet og sammenblandet opgave, bestående af både uvildig rådgivning og projektering. EKAS må varetage den uvildige granskning, og hoved/totalrådgiveren Nova5 eller en anden uvildig part må varetage projekteringsopgaven.

GAB og Ventilationsgruppen forventer i øvrigt, at det reviderede projekt – på baggrund af granskningen - præsenteres for beboerne, inden der evt. etableres nye prøvehuse, og inden det rulles ud i fuld skala.

Optimisme vendt til stor skuffelse over en stærkt begrænset, utilstrækkelig og mangelfuld granskning

Beboerne konstaterede med stor glæde, at det var lykkedes EKAS - i notat/brev af 09.10.2018, se bilag nr. 2, - at få udvidet opgaven i forhold til den oprindelige opgavebeskrivelse – men på trods af det, manglede der meget, f.eks. indgik hverken renoveringen af D husene, og fugt og ventilation som selvstændige temaer.

Beboernes glæde og optimismen omkring en seriøs og grundig granskning, som beskrevet ovenfor, er imidlertid helt forsvundet ved læsning af EKAS sidste notat/brev dateret den 02.11.2018, se bilag nr. 3. Notatet er udarbejdet efter et telefonmøde afholdt den 2.11.2018 mellem Bo-Vest og LBF og er godkendt af LBF. I EKAS sidste notat/brev er granskningen igen reduceret til: "Det er alene formålet (med

granskningen) at afdække muligheder for mindsning af kuldebro i knudepunkt (teknisk fagsprog for samlingen af bygningsdele - f.eks. mellem betondæk og fundamenter) til passende niveau".

Med ovenstående tekst som eneste grundlag og udgangspunkt for en granskning, vil resultaterne af granskningen slet ikke være dækkende eller tilstrækkelige til at identificere og placere de massive fugt- og skimmelproblemer som Galgebakkens boliger er plaget af.

Ventilation – beboerne ønsker en enkel og moderne ventilationsløsning

LBF må redegøre teknisk, driftsmæssigt, anlægs- og driftsøkonomisk for ultimativt at fastholde kravet om etablering af et BMV-anlæg (Balanceret Mekanisk Ventilation)

Galgebakkens beboere har lige fra starten, hvor forslaget om et BMV-anlæg blev præsenteret, taget afstand fra det valgte anlæg. Beboerne ønsker en moderne teknologisk løsning f.eks. med en fugtmåler/logger, som styrer ventilationen i boligerne. En sådan løsning kan sende data om fugtniveauet i boligen til bl.a. brugeren, og den følger løbende fugtniveauet i boligen.

Beboerne har gentagne gange efterlyst en sammenhængende og tilbundsående argumentation og forklaring på, at et så indgribende ventilationsanlæg er nødvendigt, og er at foretrække frem for andre mindre og økonomisk billigere anlæg.

Valget af ventilationsanlæg sættes i perspektiv ved, at der netop er etableret et BMV-anlæg i prøvehusene, og at anlægget i begge huse ikke lever op til forventningerne i forhold til forekomster af skimmelsvamp. Særligt bemærkes, at det prøvehus, som Ejendomskontoret flyttede ind i efter endt renovering, efter kort tid var så skimmelplaget, at det måtte rømmes og det er ikke senere genudlejet. Det betyder med andre ord, at det valgte BMV-anlæg som LBF fastholder kan løse ventilationsopgaven med at nedbringe fugten i boligen og herved undgå skimmelangreb, rent faktisk ikke kan løse opgaven. En holdbar og sikker løsning uden fugt- og skimmelproblemer i boligerne kræver tilbundsående ændringer af bl.a. fejl og mangler i fundaments- og bygningskonstruktionerne, opretning af bagfald på terræn, m.m., dvs. forhold som er beskrevet i de specialrapporter, som bl.a. er baggrund for Nova5 notat fra januar 2018 om granskning – se vedlagte bilag nr. 1.

Når BMV-anlægget ikke kan løse opgaven, og samtidig belaster anskaffelsessummen med et uforholdsmæssigt stort beløb, og fremover vil belaste beboernes husleje med store faste udgifter til drift og vedligeholdelse og fornyelser (ventilationsanlæg har kort levetid) – ja så er tiden inde til at skifte spor, og pege på nye tidssvarende ventilationsløsninger.

LBF'S ultimative krav om etablering af et BMV-anlæg bør indgå som et selvstændigt granskningstema - Fugt og ventilation

Granskningen skal som minimum belyse de tekniske, funktionsmæssige, og herunder de anlægs-, drifts- og vedligeholdelsesøkonomiske konsekvenser ved valg af den type anlæg.

Granskningen skal endvidere opstille sammenlignelige alternative ventilationsprincipper/muligheder, og evt. fremkomme med forslag til, hvilke typer ventilationsanlæg, der vil være tilstrækkelige/egnede efter en renovering.

Beboerne på Galgebakken har massivt afvist den af LBF krævede ekstremt dyre, omfangsrige og indgribende ventilationsløsning med det valgte BMV-anlæg.

Bestyrelsen i Vridsløselille Andelsboligforening må tage initiativer til at undersøge alternative finansieringsmuligheder

Hvis en egentlig granskning dokumenterer et behov for finansiering udover det bevilgede støttede lån på 386 millioner kr., må det være bestyrelsen i VA's opgave i samarbejde med Bo-Vest og GAB, m.fl. at pege på alternative muligheder. Vi forventer at udgifterne til renoveringen bliver betydeligt større, og vi forventer at LBF bidrager tilsvarende.

Galgebakken er ikke den eneste almene bebyggelse, der ikke har kunnet gennemføre en tilstrækkelig renovering indenfor det af LBF bevilgede beløb. Medfinansiering kunne måske være en anden anvendelse af de uafklarede D-huse f.eks. ved frasalg til Albertslund Kommune til seniorboliger eller andet. Eller man kunne tage kontakt til store fonde om støtte.

Blåkildegård, i vores nabokommune Tåstrup, har som en helt anden løsning været tvunget til at frasælge en del af bebyggelsen for at finansiere nyopførte huse, da en "nedbrydning til sokkel" viste sig at være billigere end en tilstrækkelig renovering.

I Svenstrup syd for Aalborg, har man ligeledes medfinansieret. Der laver man en tættere bebyggelse, da det samlede areal giver mulighed herfor. Og der findes sikkert andre eksempler.

Beboerne er åbne over for at undersøge og drøfte nye finansieringsmuligheder, men beboerne fastholder, at en forøget husleje ikke må jage de nuværende beboere fra hus og hjem.

Det må være bestyrelsen i VA's ansvar, i samarbejde med Bo-Vest og Albertslund Kommune m.fl., at undersøge alternative finansieringsmuligheder.

Albertslund Kommune er tilsynsmyndighed

Hvis LBF 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, så vil vi som beboere bede tilsynsmyndigheden – Albertslund kommune – om at få en vurdering heraf, med henblik på at kommunen/kommunalbestyrelsen undersøger parternes begrundelser og argumenter. Vi vil bede tilsynsmyndigheden tage stilling til, om den finder det hensigtsmæssigt, at fravælge Byggeskadefondens og SBI's anvisninger og en række vitale og komplekse fugtrelaterede problemstillinger, i en så fugt- og skimmelplaget boligafdeling som Galgebakken, hvor mere end 200 boliger alene i indeværende år er ramt af skimmelsvamp.

Venlig hilsen

Galgebakkens Afdelingsbestyrelse og
Ventilationsgruppen på Galgebakken

Brevet er i kopi sendt til Albertslund Kommune og Bo-Vest.

Kopi af brevet forventes offentliggjort i næste nummer af Galgebakkeposten.

3 Bilag:

1. Nova5 – Galgebakken, Ekstern granskning af problemstillinger vedrørende skimmel. Dokumentet er dateret d. 04.12.2017, og revideret i januar 2018.
2. EKAS brev til LBF dateret den 09.10.2018
3. EKAS brev til LBF dateret den 02.11.2018