



Galgebakkens Afdelingsbestyrelse  
V/ Formand Jens Ellesøe Olsen  
Galgebakken Øster 10-7A  
2620 Albertslund

Dato: 23. november 2020  
Sags nr.: 02.00.00-K02-19-20

Kære Jens Ellesøe Olsen

Tak for din henvendelse, hvori du udtrykker bekymring for BO-VEST's valg af energiløsninger for gulvkonstruktionerne i forbindelse med den foranstående renovering i Galgebakken.

Renoveringen af Galgebakken er en kompliceret sag. Jeg, såvel som forvaltningen, er bekendt med de udfordringer om skimmelsvamp, der er eskaleret i Galgebakken de seneste år. Der er fra politisk side stor opmærksomhed på, at helhedsplanen for Galgebakken vil løse de skimmeludfordringer, I står med. Forvaltningen har oplyst mig om, at en af de meget store udfordringer netop er at finde en god løsning for kulde/varmeforhold mellem bolig og kælder. Fugt fra jorden kan give et højt fugtniveau i krybekældrene, hvilket giver gode vækstbetingelser for skimmelsvamp.

Jeg ved, at forvaltningen har holdt mange møder med BO-VEST med henblik på at finde en fornuftig løsning på "krybekælderproblematikken". Det er vigtigt at finde en løsning, hvor indeklimaet ikke påvirkes af skimmelsvamp fra krybekældrene. På nuværende tidspunkt er det bygherrerådgivernes vurdering, at en efterisolering af krybekælderdekke vil kunne øge muligheden for skimmelvækst i krybekælderen. BO-VEST's rådgiverteam har ikke kunnet finde en mulig måde at etablere en tæt membran mellem kælder og bolig. Der vil derfor være en teoretisk mulighed for, at fugt- og skimmelforhold i krybekælderen kan få negativ betydning for indeklimaet i boligen. Kun såfremt der kan sikres en tæt membran, vil krybekælderdekke kunne isoleres.

Ifølge Almenboligloven er BO-VEST forpligtet til at tilstræbe at få mest mulig værdi for de investerede midler i forbindelse med renoveringssager. Byggeriet skal have en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet. Omkostninger og husleje skal samtidig holdes på et sådant niveau, at boligerne kan påregnes udlejet efter deres formål.

Der er mange forhold, der indgår i Albertslund Kommunes vurdering af renoveringen af Galgebakken. Myndighedsudøvelsen er naturligt begrænset af de rammer, lovgivningen sætter. Det fremgår af bl.a. bygge-loven, at en byggherre kun er forpligtet til at foretage efterisolering, hvis arbejdet er rentabelt og fugt-teknisk forsvarligt. Bygningsreglementet opstiller en formel for, hvornår en energiforbedring skal betragtes som rentabel. Ombygninger, hvor årlig besparelse gange levetid divideret med investering er større end 1,33, er rentable. BO-VEST har ud fra disse forudsætninger beregnet, at det ikke er rentabelt at efterisolere krybekælderdekke. Albertslund Kommune forventer

**BORGMESTEREN**

Albertslund Kommune  
Nordmarks Allé 1  
2620 Albertslund

T 43 68 68 68



derfor ikke, ud fra energibestemmelserne i bygningsreglementet at kunne stille krav om efterisolering af dækket mod krybekældrene ved den endelige myndighedsbehandling af sagen. Selv om der sandsynligvis ikke via byggelovgivningen kan stilles krav om efterisolering af krybekælder, vil Albertslund Kommune fortsat gennem dialog forsøge at tilskynde BO-VEST til at foretage miljø- og bæredygtige tiltag.

BO-VEST har som bekendt igangsat en ny forsøgsrenovering af to prøvehuse, hvor ovennævnte gulvvarmeløsning afprøves. Albertslund Kommune følger dette arbejde nøje. Der er bl.a. sat som krav, at bygningerne monitoreres og data gemmes, så der kan dannes et godt beslutningsgrundlag, herunder sikres, at der i sidste ende godkendes en løsning, som modvirker temperaturforhold, der kan give gode skimmelvækstbetingelser.

På nuværende tidspunkt afventer Albertslund Kommune disse målinger. Det er derfor for tidligt at kunne udtale sig om den endelige godkendelse af projektet, før Albertslund Kommune har fået et tilstrækkeligt oplyst grundlag af træffe beslutning på.

Venlig hilsen

Steen Christiansen  
borgmester