



22-12-2016

Sagsnr.
2016-0442990

Dokumentnr.
2016-0442990-1

Sagsbehandler
Jørgen Stein

Til Teknik- og Miljøudvalget

Orientering om renovering af almen boligafdeling i Tingbjerg

Borgerrepræsentationen godkendte den 13. december 2012 helhedsplanen for renoveringen af fsb, afdeling 1-43, Tingbjerg I, der blandt andet omfatter skimmelsanering og forebyggelse af ny skimmelvækst i gavlboligerne, energioptimering af facader og etablering af tilgængelighedsboliger. Budgettet var på 188 mio. kr.

Herefter arbejdede fsb videre med projektet. Som led i projekteringen renoverede fsb i første omgang seks boliger som pilotprojekt. Det viser sig, at behovet for skimmelsanering ikke er begrænset til gavlboligerne. Endvidere ønsker fsb at udføre nogle flere arbejder. Borgerrepræsentationen godkender derfor en forhøjet anskaffelsessum den 10. december 2015. Budgettet er nu 283,9 mio. kr. Projektet finansieres af afdelingen med lejeforhøjelser for beboerne. Landsbyggefonden yder støtte til nedbringelse af lejeforhøjelsen. Kommunen bidrager med en lånegaranti.

Et af formålene med at gennemføre projektet er som nævnt at forebygge og afhjælpe skimmelsvampen i bebyggelsen, og bygningerne har en alder, så man skal forvente at støde på asbest. Det har således længe været kendt, at afdelingen er plaget af skimmelsvamp. Det fremgik tydeligt af det materiale, Borgerrepræsentationen fik forelagt i 2012.

Siden den 13. juni 2016 har forvaltningen løbende modtaget klager fra beboerne over asbesthåndteringen, tilrettelæggelsen, gennemførelsen og udførelsen af arbejderne. På Borgerrepræsentationens møde den 15. december 2016 redegjorde teknik- og miljøborgmester Morten Kabell for sagen i anledning af en forespørgsel, der var rejst af Finn Rudaizky fra Dansk Folkeparti

Som følge af den fortsatte interesse i sagen lægges følgende orientering til Teknik- og Miljøudvalget. Der orienteres nedenfor om rækkevidden af det kommunale tilsyn, om status for boligorganisationens genhusning og endelig om en video, som er lagt på sociale medier.

Kommunens tilsyn

Ifølge byggeloven skal byggearbejder udføres forsvarligt og byggepladser skal indrettes forsvarligt. Bygningsinspektøren fører tilsyn med overholdelsen af disse bestemmelser.

Boligkommissionen fører tilsyn efter byfornyelseslovens kap. 9 med ejendomme, der benyttes til beboelse eller ophold, når det vurderes, at disse ejendomme ved deres beliggenhed, indretning eller andre

Byens Udvikling

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Telefon
4172 1607

E-mail
EF0Z@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

forhold er sundhedsfarlige. Ministeriet har udgivet en vejledning om kommunernes håndtering af sager om skimmelsvamp.

Tilsynet med støttet byggeri fører tilsyn med de almene boligorganisationer og deres afdelinger efter reglerne i lov om almene boliger. Tilsynet er overordnet og fortrinsvis økonomisk. Endvidere skal tilsynet godkende visse dispositioner, som fx væsentlig forandring af ejendomme. Det er derfor (og på grund af kommunegarantien), at projektet blev forelagt Borgerrepræsentationen.

Forvaltningen møder ofte en forestilling om, at rækkevidden af kommunens tilsyn med de almene boligorganisationer er mere omfattende end tilfældet er. Kommunen kan efter § 165 give de påbud, der skønnes nødvendige for at sikre en forsvarlig drift. Der er ikke hjemmel til at påbyde genhusning eller pålægge boligorganisationen erstatningsansvar. I den konkrete sag er boligorganisationen allerede i gang med at udbedre utidssvarende fysiske forhold.

Klagerne og genhusning

Forvaltningen har modtaget en klage over håndteringen af asbest, som er fulgt op af bygningsinspektøren. Derudover har forvaltningen modtaget et antal klager over tilrettelæggelsen og gennemførelsen af arbejderne samt om manglende tilbud om genhusning. Beboerne angiver blandt andet at være blevet syge af støv og skimmelsvamp som følge af arbejderne, og der er medsendt nogle lægeerklæringer.

På baggrund af disse klager har forvaltningen konkluderet, at arbejderne ikke kan gennemføres i beboede lejligheder. Efter aftale med forvaltningen tilbyder fsb derfor genhusning til alle berørte beboere. Fsb har antaget Kuben Management som genhusningskonsulent til at formidle genhusningen. Dette selskab har 47 års erfaring i genhusningsopgaver, særligt i forbindelse med byfornyelse. Disse erfaringer omfatter også servicering af beboere med særlige behov.

Fsb har den 31. oktober 2016 tilkendegivet over for forvaltningen, at alle beboere, der har adgang til genhusning, har fået husstandsomdelt oplysninger om, hvordan de kommer i kontakt med genhusningsenheden. Alle, der har henvendt sig, har fået det tilbudt. Det har fsb gentaget ved et møde den 30. november 2016. Siden er fsb blevet opmærksom på et enkelt tilfælde, hvor en familie trods henvendelse med et ønske om genhusning ikke fik svar på sin anmodning. Familien har nu modtaget tilbud om genhusning. Det skal dog bemærkes, at der er lejere i boliger, hvor renoveringen er gennemført eller i det store og hele gennemført, som ikke er omfattet af genhusning. De boliger, hvor der fortsat er omfattende indvendige

arbejder, er blevet kontaktet direkte af fsb med et tilbud om genhusning. Set fra forvaltningens synspunkt har fsb dermed fremsat tilbud om genhusning. Hvis dette tilbud ikke er nået ud til alle beboere, er det beklageligt, men det ændrer ikke ved, at tilbuddet er fremsat og stadig foreligger. Antagelsen af Kuben Management vil forhåbentlig føre til en forbedret kommunikation.

Forvaltningen modtager stadig klager over forholdene, men kan ikke overtage tilrettelæggelsen og tilsynet med arbejdernes udførelse. Forvaltningen kan heller ikke forholde sig til alle detaljerede klager, da det påhviler den af fsb antagne tekniske rådgiver. For så vidt angår klagerne over, at genhusningstilbuddene skulle have været fremsat tidligere, kan forvaltningen kun foranledige, at der nu bliver fremsat tilbud om genhusning.

Genhusningsudgifter

Fsb afholder udgifter til genhusning. At fsb afholder udgiften, vil som udgangspunkt sige, at afdelingen afholder udgiften. Det er især udgifter til husleje og flytninger. De enkelte beboere har alene udlæg til mindre udgifter, som godtgøres efter regning og efter aftale.

Video på sociale medier

Der er den 20. december 2016 lagt en video på de sociale medier. Filmklippet er angiveligt optaget i en lejlighed, der er erklæret klar til opsætning af køkken. Ifølge fsb er videoen optaget i en lejlighed, der først efter en længere dialog med beboeren er fraflyttet den 16. december 2016. Det har således ikke været muligt at arbejde i lejligheden fra ca. 20. oktober til 16. december.

Den afrensningmetode, der benyttes til at fjerne skimmelsvamp, er almindelig anerkendt. Den dræber svampen med damp og fjerner skimmelsvampens biomasse, men der kan stadig forekomme mørke aftegninger på de områder, hvor der har været skimmelvækst. Dette er ikke ensbetydende med, at afrensningen ikke er foretaget effektivt. Fsb har oplyst, at der som en del af entreprenørens kvalitetssikring tages mycometertests i alle boliger efter endt skimmelreovering. Prøverne skal sikre, at al skimmel er fjernet i forbindelse med saneringen og forelægges løbende byggeledelsen. For den pågældende lejlighed foreligger en ”ren” mycometertest, fra den 19. oktober 2016 fra køkkenet. Eftersom beboerne først flyttede den 16. december 2016, har det ikke været muligt at gøre noget ved skimmelsvampen i stuen, hvor skimmelsvampen påvises i videoen.

Jakob Møller Nielsen
Serviceområdechef