



Til Mahad Yussuf

10. maj 2021
Side 1 af 4

Svar på 10-dages forespørgsel om kommunal tilsynspligt med renoveringsarbejdet i Kalkærparken

Mahad Yussuf fra Radikale Venstre har den 16. april 2021 fremsendt en 10-dages forespørgsel til Teknik og Miljø vedrørende kommunal tilsynspligt med renoveringsarbejdet i Kalkærparken til Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø.

Nedenfor følger Teknik og Miljø's svar på de stillede spørgsmål.

Spørgsmål 1

På hvilken måde har man ført tilsyn med renoveringsarbejdet?

Svar

Bygningsmyndigheden har ikke ført tilsyn på igangværende byggesag (201702397) omhandlende udvendige ændringer af klimaskærm (efterisoleringsring) og nye decentrale ventilationsanlæg.

Tilsynet med Almene Boliger har ikke ført fysisk tilsyn med renoveringssagen (16/024124), da det ikke er sædvanligt, at Tilsynet fører løbende fysisk tilsyn med igangværende almene byggesager. Kun ved konkrete henvendelser forholder Tilsynet sig til henvendelsen og kan efter omstændighederne besigtige forholdene.

I maj 2020 fik Tilsynet en enkelt henvendelse fra en borger om en mulig problematisk asbestsanering af datterens badeværelse. Sagen blev forelagt ALBOA og i forlængelse af deres svar blev det vurderet, at sagen kunne lukkes.

Boligorganisationen har haft eget byggeudvalg, egen intern teknisk rådgiver samt tilknyttede eksterne rådgivere. Disse udførte i varierende omfang et løbende fysisk tilsyn med renoveringsarbejderne. Desuden har Arbejdstilsynet ført tilsyn, og efter det oplyste alene fundet anledning til at påbyde en omklædningsvogn ændret fra to til tre rum.

Der er som sådan ikke noget usædvanligt ved, at en stor renoveringssag giver anledning til et vist niveau af u hensigtsmæssigheder ved arbejdets udførelse, misforståelser, mangelfuld vejledning af beboere og utryghed blandt beboerne. Nogle forhold kunne erfaringsmæssigt have været undgået, hvis det var besluttet at genhuse beboerne under renoveringen. Det er dog en væsentlig udgift, som beboerne selv delvis må betale via en forhøjet renoveringsudgift.

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

Rådhuset, Rådhuspladsen 2
8100 Aarhus C

Telefon: 89 40 20 00

Direkte e-mail:
post@mtm.aarhus.dk

www.aarhus.dk

Sag: 21/037210-2



10. maj 2021
Side 2 af 4

Spørgsmål 2

Hvorfor har man ikke ført tilsyn med tidligere henvendelser omkring asbest og skimmelsvamp? Både under renoveringerne og efter at dele renoveringsarbejdet var erklæret færdige.

Svar

Det er ikke sædvanligt, at bygningsmyndigheden gennemfører tilsyn på almindelige byggesager. Byggesagen er startet i juni 2017. Der er meddelt byggetilladelse den 25. august 2017 til ændringer i klimaskærm (efterisole-ring) og nye decentrale ventilationsanlæg.

Vi har modtaget færdigmelding af byggesagen. Byggesagsafdelingen er den 6. april 2021 blevet kontaktet af "Lejernes Retshjælp" og orienteret om udfordringer med skimmel og asbest. Byggesagsafdelingen henviste den 7. april 2021 videre til "Almene Boliger". Kopi af henvendelse blev sendt til orientering til ansøger fra DAI ingeniører/arkitekter.

Samme dag blev byggesagsafdelingen kontaktet af repræsentant fra boligforeningen ALBOA (som havde fået henvendelsen fra DAI ingeniører/arkitekter).

ALBOA's repræsentant oplyste "at der blev registreret asbest i loftsplader i badeværelser. Disse loftsplader blev udskiftet i forbindelse med etablering af nye ventilationsgennemføringer. I en enkelt lejlighed (den der foreligger målinger fra) var der blevet lavet en gennemboring af en væg med fliser for at etablere "byggevand". Der blev i støv fra fliseklæbet fundet asbest, som vurderede at kunne fjernes med rengøring."

Aktuelt har Tilsynet en henvendelse fra en lejerforening, og i forlængelse af denne en række mails og billeder fra en beboer, der beskriver forhold i forbindelse med renoveringen. Der stilles blandt andet krav om, at samtlige boliger testes for mulige problemer. Henvendelsen er ikke færdigbehandlet, men det kan oplyses, at der er tilbudt indledningsvis at besigtige tre boliger i forhold til skimmelsvamp/indeklima. I forhold til asbest er boligforeningen sat i gang med at teste fem boliger for eventuel asbest i indeklimaet. Desuden er der foretaget en særlig rengøring af en bolig grundet særlige forhold.

Spørgsmål 3

Hvordan boligerne bliver skimmelsaneret? Skimmelsanering er en del af renoveringen i Kalkærparken, som er kommunalstøttet bl.a. via lånegarantier. Hvordan vil I sikre jer at skimmelsanering er og forbliver en del af byggesagen, således udgifter efterfølgende ikke bliver pålagt beboerne?



Svar

Afdelingen består af forskellige hustyper, som har haft varierende omfang af udfordringer.

10. maj 2021
Side 3 af 4

I de tilfælde, hvor der har været eksisterende forhold, som man under renoveringen har ønsket at ændre, fx fjernelse af forsatsvægge, indbyggede skabe eller køkkener, er der budgetteret og godkendt skimmelsvampesaner i forbindelse med disse arbejder. Der er imidlertid ikke budgetteret og besluttet en generel fjernelse af skimmelsvamp i alle boliger.

Tilsynet har ikke fundet anledning til at betvivle, at renoveringen, i al væsentlighed, er foregået som forudsat og efter alle regler og bestemmelser herom. Når kommunen ved først givne lejlighed kommer på besøg i de udvalgte boliger, vurderes forholdene derudfra.

Det bemærkes, at det gælder generelt, at en almen boligafdeling er en selvstændig økonomisk enhed og alle udgifter forbundet med renoveringen og driften i øvrigt er afdelingens beboeres ansvar at finansiere over huslejen.

Spørgsmål 4

Hvorfor oplever beboerne nyt udbrud af skimmelsvamp efter renoveringen? Beboerne får besked på at vaske skimmelsvamp ned med Rodalon. Hvordan forholder tilsynet og kommunen sig til at beboerne selv skal håndtere skimmelsvamp?

Svar

Generelt gælder, at de fleste skimmelsvampeproblemer erfaringsmæssigt har rod i uhensigtsmæssig brug af boligen, under hensyn til dens stand.

I forbindelse med henvendelsen fra lejerorganisationen (overdraget fra Byggemyndigheden til Almene Boliger den 7. april 2021) har Tilsynet tilbudt at komme på besøg i indledningsvis tre boliger.

Desuden vil løbende fjernelse af mindre skimmelsvampeangreb hører under almindelig husførelse/rengøring.

Eventuelt har nogle beboerne haft den fejlagtige opfattelse, at deres boliger i forbindelse med renoveringen blev rengjort for skimmelsvamp, uanset placering og årsagen.

Spørgsmål 5

Når nu det kommunale tilsyn er blevet bekendt med kritisable forhold omkring asbest og skimmelsvamp, hvordan vil tilsynet så sikre en endelig og grundig slutrengøring af boligerne i Kalkærparken?

**Svar**

De væsentlige skimmelsvampeproblemer er forudsætningsvis fjernet eller mindsket i forbindelse med renoveringen. Det er i alle fald ALBOA's opfattelse.

Alle boligerne fik fjernet asbestholdige loftsplader i badeværelserne. Dette arbejde blev efter kommunens opfattelse i al væsentlighed udført efter reglerne herom og med løbende kontrol og tilsyn. Der er til dato kun registreret asbestmateriale i én bolig, og asbesten er kommet fra fliseklæb og ikke loftsplader.

Boligen har efter det oplyste gennemgået en særlig rengøring.

Spørgsmål 6

Har tilsynet modtaget en miljørapport, som påviser asbest ifm. renoveringen? Hvad har man foretaget efter modtagelsen af rapporten?

Svar

Ja, som nævnt under besvarelse af spørgsmål 5 er det overfor Tilsynet oplyst, at der er registreret asbestmateriale i én bolig.

Den konkrete bolig har fået en særlig rengøring og samtidig er fem andre udvalgte boliger for en sikkerheds skyld testet for spor af asbest.

Med venlig hilsen

Bünyamin Simsek
Rådmand

/

Henrik Seiding
Direktør

10. maj 2021
Side 4 af 4