

Beboerinformation juli 2017

Kære beboere i Bellahøj I og II

Afdelingsbestyrelsen er optaget af at varetage beboernes interesser og den samlede økonomi i forbindelse med KAB's drift og vedligehold af de bevaringsværdige huse.

Afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II har gennem flere år søgt at etablere en konstruktiv dialog med KAB om faglig kvalificeret drift og kompetent vedligehold af de bevaringsværdige huse – indvendigt og udvendigt.

Bestyrelsen var, som det fremgår af referater og beretninger, glad for de nye ledende medarbejdere, der kom på ejendomskontoret i sommeren 2015 og havde en positiv og konstruktiv dialog med dem.

Derfor er den seneste udvikling, der begyndte med KAB's chokerende bortvisning af driftslederassistent Thomas i slutningen af januar også beklagelig.

I bestyrelsen sidder vi dog med den fornemmelse at den midlertidige lukning af ejendomskontoret skyldes, at KAB, der blot er et administrationsselskab, har mange problemer med at få driften til at fungere.

Nu forsøger KAB så at give afdelingsbestyrelsen skylden og dermed aflede opmærksomheden fra alt det, der ikke fungerer.

Siden KAB bortviste den stabile driftslederassistent Thomas i slutningen af januar 2017 er der meget, der ikke har fungeret i den daglige drift. Et par måneder før havde KAB afskediget en mangeårig ansat driftsassistent. I januar ansatte de en ny driftsassistent, der efter få dages arbejde sygemeldte sig.

Driftsleder Martin gik på ferie og afspadsering i begyndelsen af februar med efterfølgende sygemelding.

Driftslederen var væk i tre måneder. I den periode var de to faste medarbejdere, de stabile, der tager sig af skrald og skaktning til hverdag.

Driftslederassistent Thomas havde en meget stabiliserende virkning på driften og gjorde at mange ting fungerede. Efter bortvisningen og fyringen af medarbejderne faldt driften fra hinanden. Der var store vanskeligheder med skraldeordningen. Cykelindsamlingen, der startede i januar, er endnu ikke afsluttet - mere end et halvt år efter.

Formanden har gennem hele foråret og sommeren fået mange ugentlige henvendelser fra beboere om ufærdige driftsopgaver og ting, der ikke fungerer. Noget der altid sker, når driften ikke fungerer.

Bestyrelsen var meget uforstående overfor den pludselige fyring af driftsassistenten og den pludselige bortvisning af driftslederassistenten. Bestyrelsen var ikke informeret.

Driftslederassistent Thomas mente selv, at han blev bortvist fordi, han havde påpeget at opgaverne til håndværkerne ikke gik efter udbudsreglerne og at man ansatte egne venner og der blev skruet op på håndværkerpriserne.

Når bestyrelsen hører sådan noget, skal vi bringe det videre. Vi er her for at varetage beboernes interesser og passe på økonomi og omkostninger. Vi henvendte os til KAB, som ikke har været interesseret i at undersøge det.

KAB har siden 2013 nægtet bestyrelsen adgang til fakturaer og bilag. Derfor kunne vi ikke selv undersøge, hvad vi havde hørt. Bestyrelsen var interesseret i, sammen med KAB, diskret at undersøge om der var noget om det, som driftslederassistenten sagde. Det var KAB / SAB til gengæld ikke interesseret i. De valgte i stedet at mistænkeliggøre bestyrelsen. De satte et opslag i alle opgangene om, at bestyrelsen havde talt om at arbejdet blev givet til vennerne.

Endnu mere uforståeligt er det, at formanden for SAB, John B Sørensen, som er formand for den beboervalgte organisationsbestyrelse står som medunderskriver i sådanne opslag. Vi troede, han var valgt til at varetage beboernes interesser og passe på penge.

Vi har som ansvarlig bestyrelse stillet KAB's ledende medarbejdere principielle og konkrete spørgsmål om drift og vedligehold af husene i Bellahøj I og II og om KAB's rådgivnings- og erstatningsansvar i forhold til de store udgifter, der lægges over på beboerne.

Bestyrelsen har spurgt om adgang til bilag og fakturaer for at kontrollere de stigende udgifter. Noget der også burde være i KAB's interesse i en tid hvor mange politikere og organisationsfolk taler om at passe på huslejen og effektivisere driften.

Vi har skrevet til KAB's ledelse flere gange. De har valgt ikke at svare. Derfor valgte afdelingsbestyrelsen at rette henvendelse til tilsynet i Københavns kommune og forelægge flere af problemerne for folketingets boligudvalg i maj måned.

Vi fik svar fra ministeren, der understreger, at KAB er ansvarlig for drift og vedligeholdelse af husene og, at

*... afdelingsbestyrelsen godkender driftsbudget og årsregnskab for afdelingen.
Til brug herfor har afdelingsbestyrelsen efter de gældende normalvedtægter ret til at se ethvert bilag vedrørende afdelingens budget og regnskab.*

Det er desværre blevet en omfattende og lidt ensidig korrespondance med KAB, da de ikke vil eller kan besvare spørgsmålene og heller ikke vil lade bestyrelsen se bilag og fakturaer. Det er bekymrende når et administrationsselskab tiltager sig så meget magt.

For overskuelighedens skyld gentager vi her blot nogle af de mange ubesvarede henvendelser og spørgsmål, vi har sendt til KAB.

Kaffe og chokolade

Bestyrelsen modtog i slutningen af juni 2017 en rykkerskrivelse fra firmaet Leasing Fyn. Det viste sig, at en tidligere KAB-medarbejder i maj 2015 havde leaset to kaffemaskiner til ejendomskontoret i Ved Bellahøj Syd 34 B til ca. 2.000 kr. om måneden i en aftale, der løber i 28 måneder. I alt 56.000 kr. for to kaffemaskiner. Ikke noget bestyrelsen var blevet orienteret om, før rykkerskrivelsen havnede i vores postkasse.

Vi kan se, at fem ansatte på ejendomskontoret I Bellahøj I og II må have drukket kaffe og spist chokolade for mere end 60.000 kr. i løbet af de sidste to år.

Vi kontaktede kaffeleverandøren. Det viste sig, at der udover basisforbruget på 250 kopper kaffe, der månedligt indgik i aftalen, var købt ekstra kaffe og chokolade for mere end 10.000 kr.

Det fremgår desuden, at der er passet godt på maskinerne med behørig afkalkning og service for at få den bedste smag og aroma.

Det ser ud som om regningen for kaffe, chokolade og maskinservice også er lagt over på beboerne. Vi har naturligvis spurgt KAB's ledende medarbejdere om dette.

De har endnu ikke svaret.

Skimmelsvamp

På afdelingsbestyrelsesmødet torsdag d. 8. Juni i Bellahøj I og II, informerede driftsleder Martin og driftschef Søren, KAB, bestyrelsen om, at udgifterne til skimmelsvampsager i bebyggelsen i indeværende budgetår beløber sig til tre mio. kr.

Det er et bekymrende stort og tilsyneladende stigende beløb for et nogenlunde konstant antal verserende skimmelsager på omkring 40. Det store beløb var uventet for bestyrelsen.

Vi har i årevis forsøgt at få KAB til at tage professionel hjælp og tage ved lære af de andre Bellahøj-afdelinger, der ikke har så meget skimmelsvamp og tilsyneladende håndterer det bedre.

Fra 2014 til 2015 blev der brugt 1.3 mio. kr. og fra 2015 til 2016 1.7 mio. kr. dvs., at det samlede beløb for perioden 2014 – 2016 med de seneste 3 mio. kr. i alt er oppe på 6 mio. kr. til skimmelindsats i Bellahøj I og II.

Samlet er der siden driftsleder Martin blev ansat i maj 2015 brugt ca. 5 mio. kr. til skimmelsvamp.

Vi mener, det er så omfattende, at der er behov for at få afklaret KAB's rådgivnings- og erstatningsansvar.

Til sammenligning har vores naboafdeling i lignende huse, AKB Bellahøj (med 261 lejligheder, som i øvrigt modsat Bellahøj I og II, kun betaler for den såkaldte lille administrationspakke i KAB), i årene 2014, 15 og 16 brugt henholdsvis 216.140 kr., 254.408 kr. og 198.415 kr. I alt: 668.963 kr. for de tre år.

Fsb-Bellahøj bruger omkring 50.000 kroner om året. Både AKB og fsb har en beboernær og kontinuerlig drift, hvor de taler med beboerne og vedligeholder husene løbende.

Ser vi nærmere på økonomien og omkostningerne bare indenfor det sidste år, så kan vi konstatere, at skimmelsagerne i Bellahøj I og II i gennemsnit koster, hvad der svarer til 6.186 kr. pr. husstand.

I AKB med 261 lejemål ligger den gennemsnitlige omkostning på omkring 760 kr. pr. husstand.

I fsb med 265 lejemål ligger den årlige udgift til skimmelsager på omkring 50.000 kr. svarende til en omkostning på 189 kr. pr. husstand.

I AKB i Bellahøj har de med enkle midler, praktisk og beboernær indsats kunnet holde forekomsten af skimmelsager nede på et betydeligt lavere omfang.

I sommeren 2015 blev de håndværkere, der med succes håndterer skimmelsvamp i AKB på bestyrelsens anbefaling tilknyttet vores afdeling. De blev desværre opsagt af driftslederen et halvt år efter.

Skimmelsvamphåndteringen i Bellahøj I og II koster med andre ord beboerne 250.000 kr. om måneden. Mere end 8.000 kr. om dagen. For ikke at tale om, hvad det kan betyde for beboernes sundhed og helbred.

Bestyrelsen har fået mange henvendelser fra beboere, der har svært ved at forstå at det tager så lang tid at løse almindelige driftsopgaver og at kvaliteten af meget af det arbejde, der foregår i lejlighederne er så dårlig, at det ofte skal laves om igen.

Siden 2014 har afdelingsbestyrelsen henvendt sig til ledelsen i KAB og foreslået at de tog professionel hjælp udefra. For eksempel Teknologisk Institut til at hjælpe med at vurdere og håndtere skimmelindsatsen. Det har KAB ikke villet.

Bellahøj I og II fremstår desværre som den afdeling af alle fire på Bellahøj, der er dårligst drevet og med mange lejligheder i dårlig forfatning.

Vi har tidligere spurgt om KAB vil hjælpe til med at der tilknyttes kompetent faglig ekspertise til at vurdere betydningen og konsekvenserne af det dårlige vedligehold indvendigt og udvendigt af de bevaringsværdige huse.

Åbent hus og vandskader

Vi har også gjort KAB opmærksom på de spørgsmål, som de ledende medarbejdere på ejendomskontoret ikke kan besvare fyldestgørende. De seneste eksempler hvor den nyistandsatte penthouse-lejlighed i ved Bellahøj Syd 24 stod uaflåst fra fredag eftermiddag til mandag, hvor beboere gjorde ejendomskontoret opmærksom på det.

Den uforklarlige vandskade i flyttelejligheden Ved Bellahøj Syd 28B,3.TV. med alvorlige følgeskader i den underliggende lejlighed, hvor ingen af de ansvarlige KAB medarbejdere kan forklare, hvorfor der var åbnet for vandet eller hvem der havde været i lejligheden. Dette kommer til at medføre en genhusning for en husstand og en lejlighed, der ikke kan lejes ud til tiden.

Tvist og tavshed

Fra beboere hørte vi, at der havde været tvist imellem beboere og KAB. Tvister som KAB havde tabt i Beboerklagenævnet bl.a. fordi driftslederen ikke havde overholdt tidsfristerne og fremsendt flytteopgørelser for sent. Der er tabt mindst to sager til 20.000 kr. i alt. Der ligger, så vidt vi er orienteret pt. 3 uafklarede sager med tvist i forbindelse med flyttesager i Beboerklagenævnet.

Det er meget ubehageligt, at KAB har holdt denne information tilbage. Det er også ubehageligt, at KAB forsøger at holde beboerne hen og informationerne hemmelige med henvisning til Persondataloven. Vi formoder at afdelingen kan få erstatning eller på anden måde kompenseres, hvis det er KAB's fejl at sagen tabes.

KAB forsøgte at begrænse vores indsigt med en henvisning til Persondataloven. Men det er bestyrelsens gode ret at blive orienteret også om tvister i forbindelse med flyttesager og deres udfald og de dermed forbundne økonomiske omkostninger som havner på beboerne.

Vandindtrængning og stillads ved VBS 17B

Mange beboere har bemærket det i lange perioder ubemandede stillads ved VBS 17B.

Fleere beboere i 17B har været plaget af vandindtrængning og skimmel. Nu skulle der så efter lang forsinkelse endelig gøres noget ved det. Men stilladset skulle have været anderledes dimensioneret, hvis det skulle have haft den fornødne og forsvarlige bredde til at håndtere begge de to store skader udvendigt.

Med mindre det er usædvanligt akrobatiske håndværkere med meget lange arme, der kan påtage sig det udvendige fugearbejde.

Den ene skade er efterhånden mere end 10 år gammel og den anden burde have været lavet i en lang periode, hvor lejligheden stod tom. Arbejdet er ikke blevet ordentligt planlagt og koordineret. Det bliver en dyr omgang.

Vi har bl.a. spurgt KAB om

- afdelingen kan få erstatning eller på anden måde blive tilkendt compensation for de murskader der er sket i forbindelse med de mange års vandindtrængning, som som følge af den manglende mur- og facadevedligeholdelse.

Og om

- beboerne kan få erstatning eller på anden måde blive kompenseret for de besværligheder, der har været forbundet med den meget lange indsats i lejligheden og den dermed forbundne besvær og begrænsede anvendelsesmulighed af lejlighedens samlede areal pga vandskader, varmeblæser og reparationsarbejder?

KAB's lange svartid

Bestyrelsen mener, at KAB skylder beboerne svar på disse og mange andre spørgsmål.

Bestyrelsen havde ellers fået indtryk af at det kommunale tilsyn havde foreslået at KAB og afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II efter sommerferien skulle mødes med tilsynet for at drøfte drift og vedligehold i Bellahøj I og II og finde løsninger på de mange problemer.

Noget vi gerne ville mødes med KAB og det kommunale tilsyn om. Særligt hvis der forelå en dagsorden og et seriøst oplæg med svar på nogle af de mange spørgsmål, vi har stillet om KAB's rådgivnings- og erstatningsansvar og kvaliteten i opgaveløsning og de stigende omkostninger.

Derfor forekommer KAB's seneste udmelding besynderlig.

I KAB's skrivelse fremstilles det som om, det er den lovligt valgte bestyrelse, der skaber samarbejdsproblemer. Bestyrelsen ser stort set kun repræsentanterne fra ejendomskontoret en time om måneden til bestyrelsesmøderne. Bestyrelsen kommer stort set ikke i bestyrelseslokalet i mellemtiden. Den overvejende del af korrespondancen om driften går til KAB's direktør Jens Elmelund for, at han skal være informeret.

Det forekommer derfor barokt, at bestyrelsen skulle have chikaneret de ledende driftsmedarbejdere på ejendomskontoret. Det virker mere som en undskyldning for at driften ikke fungerer. Og for at undgå at vise bestyrelsen bilag og fakturaer. Noget som vi nu har fået ministerens ord for, at bestyrelsen har ret til.

Vi vil gerne spørge KAB:

Kan KAB virkelig lukke et ejendomskontor, når beboerne betaler for drift og service?

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen Bellahøj I og II