

# Afd. 3025 Bellahøj I & II

## DAGSORDEN

## AFDELINGSBESTYRELSEN

**Mødedato: 8. JUNI 2017**

Init.: jsj

Den: 08.juli 2017

**Mødet afholdt i bestyrelseslokalet kl.17.00**

Afdelingsbestyrelsen:	John Steen Johansen	JSJ - Formand
	Dan Møller	DM - Kasserer
	Pia Engelbæk	PE – Medlem
	Teia Hauerslev	TH – Medlem
	Ulla Lauritsen	UL – Medlem
	Thor Nielsen	TN - Medlem
	Muna Yabarow	MY - Medlem
KAB	Søren R. Andersen	Driftschef
Ejendoms kontor	Martin Høiris	Driftsleder

## Dagsorden

1. Ordstyrer / *Dan Møller*
2. Valg af referent / *John Steen Johansen*
3. Godkendelse af dagsorden / *Dagsorden godkendt*
4. Godkendelse af referat / *Referat fra maj godkendt*
5. Valg af næstformand / *Thor Nielsen valgt som næstformand*
6. Beboerhenvendelser - om *beplantning som der arbejdes videre med i efteråret, bænke –placering aftales med Fælles Have og cykelindsamling, der virker uorganiseret og overfyldte cykelstativer*
7. Møde med ejendomskontoret
  - **Status på konto 115 / 116 /**
  - **Status på skimmelsvampesager siden 2012 / Intet bilag eller oversigt fra KAB.** Driftschef Søren Rygaard Andersen meddelte, at da de begyndte arbejdede de bare med en sag ad gangen og prøvede at løse problemerne. Bestyrelsen foreslog KAB og det ledende driftspersonale, at de udfærdigede et statusnotat for hvordan ejendomskontoret fungerede og den manglende registrering og systematik. Dette har KAB og de ledende driftsmedarbejdere hele tiden afvist. Driftschef Søren Rygaard Andersen

## Afd. 3025 Bellahøj I & II

*oplyste, at det er kundeforf Lene Vennits, formand for SAB John B. Sørensen og direktør Jens Elmelund, der skulle besvare spørgsmål om den manglende systematik i arbejdet med skimmelsvampesager gennem flere år. De skulle også levere en liste tilbage fra 2013 og til 2017 med oversigt over hver lejlighed, der er blevet skimmelsvampebehandlet, gang-per-lejligheder, udgifterne pr. lejlighed, hvilke firmaer/håndværkere der var brugt og hvilke opgaver, der var lavet til hvilken pris i hver lejlighed. Denne systematik har bestyrelsen efterlyst siden 2013. Driftschef Søren Rygaard Andersen lovede, at vi ville få den opgørelse inden for tre uger. Dette er ikke sket.*

*Bestyrelsen har mange gange spurgt til inddragelse af ekstern ekspertise, fx Teknologisk Institut og et samarbejde med AKB-Bellahøj, der tilsyneladende bekæmper skimmelsvampesager med større kompetence. KAB har i det sidste 4 år afvist at tage ekspertise fra Teknologisk Institut, på trods af at KAB i Bellahøj I og II er dårligst til skimmelbekæmpelse på Bellahøj SAB. Formanden for afdelingsbestyrelsen har skrevet om det til KAB's direktør Jens Elmelund og det er drøftet med KAB centralt siden 2014. Bestyrelsen har fået driftspersonalet til at holde møde med AKB-Bellahøj's personale, der er betydeligt bedre til at bekæmpe skimmelsvamp. De bruger langt færre penge og har tilsyneladende bedre håndværkere, bedre praksis og praktiserer beboernær drift. Noget der har stor betydning i forbindelse med adfærdsbetinget skimmelsvamp. Når bestyrelsen spørger driftschef Søren Rygaard Andersen og driftsleder Martin Høiris om, hvorfor de ikke overfører den viden og de metoder svarer de, at "Det fik de ikke lige gjort noget ved". De meget effektive håndværkere de benytter til skimmelbekæmpelse i AKB var også tilknyttet her i Bellahøj I og II, men blev opsagt efter et halvt år af driftsleder Martin Høiris, da firmaet KEH blev tilknyttet. KEH gik konkurs i april 2017. Driftspersonalet har ikke opgjort krav overfor KEH og KAB har ikke gjort eventuelle krav gældende overfor KEH indenfor tidsfristen efter konkursen.*

## Afd. 3025 Bellahøj I & II

*På mødet kunne vi konstatere, at driftschefen ikke havde medbragt relevant opdatering om skimmelsager i hele 2017. Driftschef Søren Rygaard Andersen orienterede mundtligt om at udgifterne til skimmelsager i indeværende budgetår havde passeret 3 mio. kr. Dette store beløb havde bestyrelsen ikke hørt før.*

*Driftspersonalet har ikke redegjort for deres opfølgning og tilsyn med kvaliteten af de mange udførte arbejder i forbindelse med skimmelhåndtering.*

*Driftschef Søren Rygaard Andersen og driftsleder Martin Høiris orientering var således uprofessionel og mangelfuld.*

**Vedr. vandskade i VBS 28B,** / *Driftspersonalet, der er ansvarlige for og skal føre tilsyn med arbejder i bebyggelsen, kunne ikke forklare hvordan den store vandskade med alvorlige følgeskader i den underliggende lejlighed var opstået. Ingen af de ansvarlige KAB medarbejdere kan forklare, hvorfor der var åbnet for vandet eller hvem, der havde været i lejligheden. Vandskade i dette omfang er besynderlig, når der er overløbssikring i køkken og badeværelse. Vandskaden kommer til at medføre en genhusning for en husstand og en lejlighed, der ikke kan lejes ud til tiden. Det er driftslederen, der har ansvar for flyttelejligheder. Lejligheden skulle have været sat til udlejning. Dette var ikke sket. Hvem betaler for denne fejl og tomgang?*

**Vedr. skimmelsag og genhusning for beboerne i VBS 40** / *Driftspersonalet har ikke ført kvalificeret tilsyn med de arbejder, der blev udført i lejligheden under beboernes 3 ½ måned lange genhusning, der begyndte oktober 2016. Da familien flyttede tilbage var arbejdet ikke afsluttet og der var en del fejl og mangler. Familien har endnu ikke modtaget slutopgørelse for elforbrug i lejligheden forbindelse med deres fraflytning og det omfattende maskinbrug i lejemålet med udtørring af skimmel mm. Familien har heller ikke fået svar på hvordan de i øvrigt vil blive kompenseret for de mange besværligheder de har været udsat for i de ca. 9 måneder sagen stod på.*

## Afd. 3025 Bellahøj I & II

**Vedr. VBS 17B** / Flere lejligheder i ejendommen har i længere tid (fra 10 år til nu) været plaget af vandindtrængen uden at driften har kunnet løse det eller villet indhente ekstern hjælp og ekspertise.

**Vedr. KEH skimmelbehandlingsfirma** / KEH har været KAB's foretrukne skimmelbehandlingsfirma. Firmaet gik konkurs i april måned. Herefter har driftspersonalet indledt samarbejde med SSG. Bestyrelsen forventer evaluering af samarbejdet med KEH - både med hensyn til kvaliteten af de udførte arbejder og effekten af de anvendte metoder og hvorfor der har været så mange gengangerlejligheder med skimmelsvamp.

Bestyrelsen synes, det er meget problematisk, at driftspersonalet ikke holder bestyrelsen løbende orienteret om omkostningskrævende sager, der opstår, som vandskaden i VBS 28B og problemerne i VBS 17B og udgifter og omkostninger ved tvister om flytteopgørelser, der pålægges afdelingen, som følge af driftslederens forsinkede indberetninger til kommunen. Bestyrelsen hørte først om de sager igennem beboere.

- Bestyrelsen har fået mange henvendelser fra beboere om at cykelindsamlingen ikke er færdig. Der står cykellig og cykler med gule sedler på området, som endnu ikke er fjernet. Cykelindsamligen blev påbegyndt i januar 2017 og skulle være afsluttet for længst. Endvidere fungerer den nye skraldeordning dårligt. Der står skrald flere steder på området. Låsen til containergården har i en periode ikke virket. Manglende personale i foråret betyder, at der ikke løbende er talt med beboerne om den nye ordning og der heller ikke er oversat til andre sprog.
- **Aktionsliste på arbejder der pågår i Bellahøj I og II** / Driftschefen orienterede kort om at KAB's medarbejdere fremover vil arbejde med en huskeliste / checkliste for de løbende arbejder i Bellahøj I og II. Det ser vi frem til. Arbejdet med at regulere råger indgår nu i denne liste og det påhviler KAB at iværksætte foranstaltninger.
- På mødet spurgte driftschef Søren Rygaard Andersen og driftsleder Martin Høiris om murene skulle vedligeholdes. Dette spørgsmål kom meget

## Afd. 3025 Bellahøj I & II

*bag på bestyrelsen, Da vedligeholdelsen af mure og facader er en del af KABs' vedligeholdelsespligt og er tydeligt beskrevet i grundige tilstandsrapporter og tekniske undersøgelser af husene fra 2006 og 2007. Det er tydeligt beskrevet, hvad der skal gøres. Driftslederen og driftschefen kendte ikke disse rapportenr og var ikke bekendt med at murene skulle vedligeholdes. Det er bekymrende. Der er senest udfærdiget en såkaldt Tryg Bolig Rapport i 2015, hvor det også fremgår, at opfølgningen på anbefalinger om eftersyn af mure og facader er mangelfuld.*

- ***Som konsekvens af ovenstående besluttede bestyrelsen at rette samlet henvendelse til det kommunale tilsyn.***

7. **Evaluering af beboermøde om renovering og beboerinddragelse tirsdag d. 6. juni kl.19 på Restaurant Bellahøj** / *Der var fint fremmøde og stor interesse for orienteringen om de kommende workshops for beboerne, der begynder i august, hvor der vil kunne arbejdes med ideer og forslag til indretning af køkkeser og badeværelser.*
8. **Orientering fra Generalforsamlinger i Fælles Have 24. maj og BOSAM** / *Formand John Steen Johansen, der også er næstformand i Fælles Have orienterede kort om generalforsamlingen i Fælles Have og generalforsamlingen i BOSAM.*
9. **Efterårets mødekalender** / *Følgende bestyrelsesmødesdatoer aftalt for efter året: 10. August, 7. September, 5. Oktober, 2. November og 7. December.*
10. **Evt.** / *Formanden orienterede om foretræde for folketingets boligudvalg, hvor udvalget var blevet præsenteret for KAB's manglende vedligeholdelse af de bevaringsværdige huse.*