

Beboerinformation for Bellahøj I og II / august 2015

Kære naboer i Bellahøj I og II

Sommeren er stadig over os – med regn, torden og varme. Der er mange flotte og blæsende dage. Der har været afholdt det årlige CPHGP - og skolerne er begyndt igen. Nu er det tid til information om noget af alt det, der er sket siden afdelingsmødet d. 24. marts på Restaurant Bellahøj.

Ejendomskontoret

På ejendomskontoret er der som alle sikkert har bemærket kommet ny driftsleder, Martin Høiris og for nylig har KAB tilknyttet en ny driftschef Søren Rygaard Andersen til Bellahøj. Når der forhåbentlig inden længe ansættes en driftslederassistent vil ejendomskontoret atter være fuldt bemandedt.

Vi håber mange har bemærket, at personalet har holdt en høj standard gennem forår og sommer med hensyn til vedligehold af udendørsområderne, på trods af underbemanning på ejendomskontoret.

Containerpladsen åbner nu allerede kl. 7 for aflevering af storskrald.

Det Koordinerende Netværk og det lokale samarbejde med SSP

I Det Koordinerende Netværk samarbejder bestyrelsesrepræsentanter og aktive beboere for de fire boligafdelinger på Bellahøj, AAB, fsb, AKB og SAB med hinanden om forskellige aktiviteter rettet mod børn, unge og voksne på Bellahøj. Vi mødes regelmæssigt med repræsentanter for SSP for at forbedre den forebyggende indsats.

Samarbejdet med SSP og anerkendelsen af at vi har haft mange problemer med børn og unge i somrene 2013 og 2014 har ført til større forståelse i kommune, socialforvaltning og hos politiet. Samarbejdet har alt i alt har ført til at vi denne sommer har haft mindre gennemtræk af problematiske grupper af unge og i det hele taget oplevet sommeren meget roligere og mindre støjende end tidligere.

Vaskeriet

Vi har været meget uheldige med vaskeriet. Der har været mange problemer. Trods de gode intentioner fra flere sider har vi fået en løsning ingen kan være rigtig tilfreds med. Noget vi kunne have undgået. Allerede i marts 2014 var bestyrelsen på besøg hos Miele og udpegede maskiner, der svarede til niveauet vi ville have, nemlig et vaskeri der svarede til det gamle.

Reglerne er dog sådan at et indkøb skal planlægges via KAB's vaskeriindkøbere og derefter i udbud. Med den nuværende løsning kan man sige, at vi har fået en dyrere og en dårligere løsning end det gamle vaskeri.

Der har været flere maskinnedbrud og der er for tiden flere maskiner, der er i "udu". Vi har fået mange henvendelser fra beboere om dette. Bestyrelsen har i dialog med Bolind, Miele og KAB sammen overvejet hvordan vi kunne få rettet op på det. Miele har tilbudt at tage de vaskemaskiner, de har leveret tilbage til indkøbsprisen 27.000 kr. pr stk. og levere nogle andre, der fungerer bedre. Dette tilbud er blevet udarbejdet i samarbejde med chefkonsulent Michael Willer-Jensen fra KAB, Miele, Bolind og repræsentanter fra bestyrelsen i foråret og sommeren.

Selv med en gennemførelse af en sådan opgradering af vaskeriet vil den samlede investering i være indenfor den oprindeligt vedtagne budgetramme og det vil desuden imødekomme behovet for et mere fleksibelt system med mulighed for at prisdifferentiere - og et bedre skylleprogram, som der ikke skal betales ekstra for.

I løsningen var også indtænkt

- 2 vaskemaskiner på 6.5 kg, der er lettere at betjene/åbne imødekommer et behov for maskiner, som også kan betjenes af svage / evt. bevægelseshandicappede beboere
- En ekstra rulle
- Et sammenlægningsbord mere, mere funktionel indretning af vaskeriet
- Et mere sikkert og fleksibelt styringssystem

Bestyrelsen forholder sig positivt til tilbuddet fra Miele om at få opgraderet vaskeriet således, at det lever op til afdelingens tidligere vaskeri mht i kvalitet og standard, som bestyrelsen hele tiden har ønsket.

Hvis der på andre – og evt billigere måder, fx ved opgradering af de gamle maskiner i kombination med andre løsninger kan opnås tilsvarende kvalitet og standard ønsker bestyrelsen naturligvis dette.

Desværre fik vi en melding fra chefkonsulent Michael Willer-Jensen i KAB den dag han gik på ferie i juli måned om, at bestyrelsen alligevel ikke kunne vedtage Mieles tilbud. Da der ikke var andre i KAB, der vidste noget om dette, har vi måttet afvente chefkonsulentens opdukken efter ferien.

Påfaldende i sidste øjeblik at bremse en proces han selv har været med i og rekvireret mulige løsninger på, når Mieles gunstige tilbud om at tage maskinerne tilbage til 27.000 kr. pr.stk., som de blev købt til, udløb d.10. august og han selv først ville være tilbage fra ferie flere uger efter dette.

Miele var klar til at gå i gang med udskiftning af maskiner mm i august måned.

Claus Dilling, der var bestyrelsens kontaktperson til KAB har påtaget sig at udarbejde en skrivelse om problemerne i forbindelse med det oprindelige udbudsmateriale og det vaskeri vi fik.

Intern opnotering

Der er to beboere, der har klaget til KAB over at de er blevet forbigået i forbindelse med den interne opnotering til penthouse. De lejligheder, som de stod på venteliste til, er gået til nogen udefra på trods af, at der har været en lang praksis, hvor beboerne havde fortrinnsret til penthouse-lejligheder. Bestyrelsen har rettet henvendelse til KAB om hvorfor praksis er blevet ændret og hvad der skal til for at genetablere den gamle ordning.

Indsigt i bilag for flyttesager

I forbindelse med en beboers fraflytning i december 2014 har beboeren påvist fejl i faktura for udført arbejde. Beboeren blev pålagt 2500 kr. for udokumenteret arbejde, som ikke var aftalt ved besigtigelse af lejligheden forud for fraflytning. Beboeren ville gerne have en specificeret faktura for at se, hvad der var lavet. Der forelå ingen specificeret faktura,

noget, som der ellers skal. Udgiften blev efterfølgende, juni 2015, da beboeren klagede, delt mellem afdelingen og beboeren.

Ved at lægge halvdelen af udgiften over på afdelingen uden at være i dialog med bestyrelsen, pålagde KAB de øvrige beboere en udokumenteret udgift.

Det er ikke den store udgift, men det er noget principielt. Formanden har efterfølgende spurgt om adgang til bilag for flyttesager gennem de sidste halvandet år for at undersøge om der kan være foregået noget lignende i andre flyttesager. Vi er i dialog med KAB om adgang til at se bilagene og forventer at få adgang til dette. Hvis der er beboere, der har kendskab til lignende hører bestyrelsen gerne fra Jer.

Bestyrelsen er bekendt med, at den fraflyttede beboer har klaget til Skat, Københavns kommune og KAB's revision med henvisning til at en sådan praksis åbner mulighed for besvigelse.

Beboerlokalet

På afdelingsmødet i marts blev det besluttet at bestyrelsen skulle arbejde videre med forslag til regler for hvordan beboerlokalet kunne anvendes til sociale aktiviteter.

Med beslutning fra et ekstraordinært bestyrelsesmøde d. 19. August foreligger der nu et regelsæt for dette, som løber i en forsøgsperiode. Reglerne kan ses i Infoskabene og på hjemmesiden www.bellahoj.com

Bestyrelsen går i slutningen af august på kældervandring for bl.a. at undersøge om der er findes nogle lokaler, der også vil kunne anvendes til beboeraktiviteter.

Nye køkkener

Jesper Palle Larsen, KAB, oplyste på et bestyrelsesmøde, at projektet med at tilbyde beboerne mulighed for at få nye køkkener var stillet i bero på grund af en antagelse om at der måske kunne være skimmelsvamp bag køkkenskabene i de køkkener, hvor beboerne gerne vil have nyt.

IT, Videovervågning mm

Claus Dilling fra bestyrelsen arbejder sammen med KAB på at få udformet tilbud.

Studiebesøg i Søndermarken

Tre medlemmer af bestyrelsen var i juni måned for anden gang på studiebesøg i Søndermarken på Frederiksberg for at se hvordan det går med renoveringen af højhuse, der på mange måder ligner Bellahøj I og II. I Søndermarken, med 434 lejemål, planlægger man en klimaskærm, der i kombination med mekanisk udluftning i den enkelte lejlighed skulle kunne afhjælpe kulde, fugt og skimmelsvamp. Budgettet for den planlagte renovering er steget fra de oprindelige 178 mio. kr. og har nu passeret 521 mio.kr. Uden forbedringer i køkken og badeværelse. Der er allerede brugt mere end 40 mio. kr. bare til møder og forundersøgelser.

Hvordan går det så med planerne for Bellahøj I og II?

I Bellahøj I og II har beboerne som mange sikkert husker stemt nej til klimaskærmen på afdelingsmødet d. 8. April 2014 og senest på mødet d. 24. Marts 2015 stemt nej til

thermoruder i elevatortårnene – og dermed nej til væsentlige dele af den foreslåede helhedsplan for Bellahøj I og II.

Vi ved alle at bevaringsværdige huse skal vedligeholdes og der gennem årene er sket mange forsømmelser med hensyn til rettidig omhu og kvalitet i tilsyn og vedligehold. Derfor står vi nu med flere kulde, fugt og skimmelsvampsskader, som der skal gøres noget ved.

Bestyrelsen har løbende efterlyst rettidig omhu og ordentlig dokumentation i forbindelse med reparationer og skimmelsvampsudbedringer i lejlighederne. KAB er desværre ikke i besiddelse af en opdateret oversigt over de arbejder og de dermed forbundne omkostninger over indsatsen mod skimmelsvamp. Noget som KAB ofte bruger som argumentation for at det er nødvendigt med en mere omfattende reovering af husene. KAB har tilsyneladende ikke fulgt de råd, der er kommet fra Kulturstyrelsen, KAB's egne folk eller Teknik og Miljø med hensyn til at udbedre træk fra vinduer og forebygge kuldebroer med lister ved vinduer og paneler. Der er brugt næsten én million kr. i 2013 og 2014 men Ejendomskontoret har ikke systematisk kontrolleret det udførte arbejde. Håndværkerne har langt hen ad vejen kunnet arbejde uden anvisning, tilsyn og kontrol. KAB har heller ikke, på trods af jævnlige opfordringer fra bestyrelsen de sidste par år fulgt op på de forsøg med indendørs isolering på ydervægge, som KAB selv iværksatte i forbindelse med sidste reovering i midten af 90'erne.

Vi har de bedste forventninger til at det nye personale vil arbejde mere systematisk og fagligt forsvarligt i fremtiden.

Som beboer kan du læse om hvordan du skal forholde dig for at undgå skimmelsvamp på www.bellahoj.com

På et byggeudvalgsmøde i maj måned fik vi præsenteret tankerne omkring det som arkitekterne kalder det illustrerede byggeprogram for de grønne arealer på Bellahøj. Ved samme lejlighed blev vi orienteret om, at der i september vil være mulighed for at se hvordan man henne i AAB griber reoveringen an med en såkaldt Mock-Up som er en ny facade sat på huset i fuld størrelse.

KAB's repræsentant fortalte ved samme lejlighed, at nu fik vi det, som vi ville: *Et hus ad gangen. Vi kunne bare gå derhen og se.*

Nu er der bare lige den væsentlige detalje at husene i AAB er de huse, hvor facaderne drysser og formodentlig er i værst forfatning. Husene i Bellahøj I og II er i bedre stand. Det man teknisk kalder for restlevetiden på facaderne i Bellahøj I og II er betydelig længere end hos AAB. Vi har længe sammen med AKB argumenteret for at man lavede et prøvehus hos SAB og et hos AKB for at få vigtige erfaringer, inden man på betryggende vis for alle, går videre til de næste huse.

Mvh
Bestyrelsen
Bellahøj I og II

