

## Herlevhuse. Referat fra afdelingsmødet den 12. november 2019

42 fremmødte lejemål = 84 stemmer

1. Formanden, René Petersen, bød velkommen til de fremmødte beboere. Han bød endvidere velkommen til Viggo Børsting, driftschef.  
Laurits Roikum blev foreslået og valgt til dirigent.
2. Laurits Roikum præsenterede sig og erklærede mødet for lovligt indkaldt og dermed beslutningsdygtigt.  
Valg af stemmeudvalg: Det blev besluttet først at vælge et stemmeudvalg, hvis der blev brug for det. Valg af referent: Yvonne L. Madsen
3. I den mundtlige beretning orienterede Rene om ejendomskontorets samarbejde med team 6 i Valby. Han omtalte, at SAB og Herlev kommune havde annulleret aftalen af 2004 og kom kort ind på, hvad det betød af ændringer i forbindelse med skure m.m. Han omtalte endvidere hjemmesiden ([www.herlevhuse.dk](http://www.herlevhuse.dk)) og opfordrede beboerne til at tilmelde sig maillisten.  
En beboer påpegede, at man ikke kunne sammenligne gasforbruget i prøvehuset og de 2 andre huse, som det blev sammenlignet med. Der kunne jo være forskel i antal af beboere i husene. Viggo oplyste, at det selvfølgelig ikke var videnskabeligt, men at der boede samme antal beboere i husene med nogenlunde ens husholdning m.m.  
Det uddelte **udkast** til helhedsplan – kommissorium for følgegruppen var kun til orientering. Det var for at få information ud hurtigst muligt til beboerne. Det godkendte kommissorium ville blive lagt på hjemmesiden samt husstandsomdelt. **Beretningen blev herefter vedtaget.**
4. **Bestyrelsens regnskab** over rådighedsbeløbet blev **taget til efterretning**
5. Viggo forelagde regnskabet, hvor der var et overskud på kr. 1.258.478.  
Hele regnskabet kan hentes på ejendomskontoret. **Regnskabet blev herefter godkendt.**
6. **Indkomne forslag**

### **Forslag 1: Ny Pulje til kollektiv individuel modernisering**

Der var mange spørgsmål til puljen f.eks.:

- Kan man lave 2 puljer – en til 10 år og en til 20 år? - Lånevilkår, renter er høje, når man gør brug af denne pulje - Kan man trække renterne fra i skat? - Huslejestigningen bliver jo høj, hvis man låner f.eks. 100.000 kr. Viggo Børsting gennemgik proceduren for optagelse af lån.

Det er ikke SAB /KAB der tjener penge på optagelse af pulje, det er kreditforeningen.

Der kan ikke optages 2 slags puljer, det vil blive rigtigt dyrt i gebyrer m.m.

Man kan ikke trække renter fra. Man kan vælge selv at finansiere f.eks. via banken. Renterne er jo pt lave. Hvis man vælger egenfinansiering og fraflytter boligen indenfor de 20 år puljen er, får man penge tilbage fra KAB alt efter, hvor længe man har boet i boligen indenfor de 20 år. **Forslaget blev vedtaget.**

### **Forslag 2: Udvendig råderet og vedligeholdelsesopgaver der kan udføres af lejer**

Da den gamle aftale af 2004 mellem SAB og Herlev kommune er annulleret gik forslaget ud på at konsekvensrette pkt. 26, 27, 28, 29, 30.

Bestyrelsen vil, i samarbejde med ejendomskontoret, udarbejde retningslinjer for hvordan, vi gør fremover og hvad vi gør med de bestående bygninger jf tidligere registrering af 2004.

**Forslaget blev vedtaget.**

### **Forslag 3: Musik, støj**

Bestyrelsen var enige i, at det skulle med i Husordenen. Der udarbejdes et nyt forslag til næste beboermøde. **Forslaget blev vedtaget.**

**Forslag 4: Der bygges et læskur ved selskabslokalet ved rækværket tættest på rækværk ved pizzeria.** Bestyrelsen var enig. Prisen må max være 30.-35.000 og kan tages i indeværende regnskab.

**Forslaget blev vedtaget**

**Forslag 5: Bestyrelsen bedes udarbejde nye retningslinjer for brug af selskabslokalerne, så det ikke i stigende grad generer de omkringliggende beboere.**

Forslagsstillerne omtalte de mange og forskellige problemer, de er udsat for, når lokalerne er udlejet. Bestyrelsen oplyste, at det nuværende reglement var stramt, men at man kunne fremhæve pkt. 8 og sætte det øverst. Dette **Forslag blev vedtaget**. Bestyrelsen tager kontakt til ejendomskontoret vedr. rengøring af hæk.

**Forslag 6: Gul maling på kantsten ud for nr. 2, 4 og 1 i alt 8 m + 1 m**

Forslagsstillerne omtalte de problemer, der var med parkering på Jættestuen, når selskabslokalerne var udlejet. Efter en lang snak, hvor der var mange delte meninger om, hvad der skulle/kunne gøres f.eks. kontakte politiet. Bestyreren skal præcisere overfor lejerne af lokalerne, at parkering skal foregå på Runddyssen. **Forslaget om gul maling blev forkastet.**

**Forslag 7: Der nedsættes et flagudvalg**

Bestyrelsen oplyste, at der skulle mindst være 8-10 beboere i udvalget. De, der gerne vil være med, skal henvende sig til bestyrelsen. Der nedsættes kun et flagudvalg, hvis der er nok beboere i udvalget.

**Forslaget blev vedtaget**

**Forslag 8: Der nedsættes et udvalg, der skal arrangere Skt. Hans aften.**

Følgende beboere ville gerne deltage: Formand René, Tenna, Rene L, Rene og Frank Sass fra HerlevÅhuse

**Forslaget blev vedtaget**

**Forslag 9: Ændring af de nuværende regler for City parkeringsservice**

Der var 5 punkter og man blev enige om tage pkt. for pkt.

1. Parkeringstilladelse og "gyldig beboer" - Sådan er det nu – **pkt. frafaldes**

2. Tidspunkt for kontrol udvides til hele døgnet – **pkt. nedstemt**

3. Firma/arbejdsbiler med lovpligtig CVR nr. på bilen, kan holde på Herlevhuse område mellem kl. 07. - 17 uden gæstekort/tilladelse, hvis de udfører arbejde på beboernes huse – Ejendomskontoret har en APP - **pkt. frafaldet**

4. Gæstekort må kun bruges til alm. personbiler indtil 3500 kg, - Sådan er det nu – **pkt. frafaldes**

5. Gæstekort skal have en gyldighed på 8 timer og ikke nuværende 24 timer – **pkt. nedstemt**

Bestyrelsen oplyste, at biler fra hjemmeplejen ikke behøver at have gæstekort.

**Forslag 10: SAB skal opdatere regler for brug af garager**

Der var en del diskussion om brugen af garager, men bestyrelsen gjorde opmærksom på, at de ikke ville tjekke beboernes garager. Viggo oplyste, at KAB / ejendomskontoret heller ikke tjekker garager. Årsagen til dette er, at garager ligestilles med beboernes huse. Man kan jo heller ikke bare gå ind i beboernes huse for at se, om alt er i orden. En beboer oplyste, at emnet tidligere havde været til diskussion, men at beboerne ikke havde fået oplyst, hvad der videre skete.

Bestyrelsen opfordrede til, at de beboere, der ikke mere har brug for garage, opsigte garagen.

**Forslaget forkastet**

**Forslag 11:** Det foreslås, at en kommende ulønnet følgegruppe for Herlevhuses renovering sammensættes af personer – bosiddende i Herlevhuse – og som har en faglært håndværksmæssig og/eller juridisk uddannelse. Organisationsbestyrelsen i SAB fører tilsyn med gruppen. Forslagsstiller afleverede papirer til dokumentation. Disse er lagt på hjemmesiden som bilag. Forslaget blev trukket.

**Forslag 12:** Indstilling af støjværn/hegn til det kommende budget således, at arbejdet med opsætning af støjhegn kan begynde 1. august 2020.

Yvonne gennemgik historikken omkring støjværn/hegn. Der var flere beboere, der oplyste, at de også lider under den meget forhøjede støj, der er kommet, siden studerende på DTU lavede støjundersøgelsen for Herlevhuse i 2015.

Forslaget blev vedtaget

#### 7. Valg af formand:

René Petersen blev genvalgt

#### 8. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer

Yvonne Madsen blev genvalgt

Annette Villaume blev genvalgt

#### 9. Valg af 2 suppleanter

Irene Pedersen blev genvalgt

Henrik Riise Hansen blev genvalgt

#### 10. Evt.

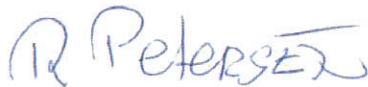
- Hvordan opsiges man Yousee? Det gør man via KAB.
- Hækkene i Herlevhuse skal klippes, så man kan gå på fortovet uden at blive generet af hækken. Bestyrelsen vil sammen med ejendomskontoret gå en tur i området og se, hvad der skal gøres.
- Datalovgivningen blev omtalt
- En beboer opfordrede til, at alle beboerne meldte sig ind i Nabohjælp.

Formanden takkede beboerne for et godt møde og takkede Laurits for god ledelse.

Ref. Yvonne L. Madsen Mødet sluttede kl. 22.38

Herlevhuse den 16. november 2019

René Petersen  
Formand



Laurits Roikum  
Dirigent



Det underskrevne referat kan læses på [www.herlevhuse.dk](http://www.herlevhuse.dk) under Bestyrelsen->Referater

---

Mail fremsendt 4. november 2019

Til John Steen Johansen, Formand for afdelingsbestyrelsen Bellahøj I og II, SAB

Du har i din egenskab af formand for afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II sendt en redegørelse til Landsbyggefonden, det kommunale tilsyn samt ledelsen i KAB, om forhold, som du finder kritisable i forhold til drift og vedligeholdelse i afdeling Bellahøj I og II.

Landsbyggefonden har givet tilsagn om støtte til en omfattende fysisk helhedsplan i Bellahøj I og II, som bl.a. skal afhjælpe de problemer vedrørende skimmelsvamp, kuldebroer, facadeafskalning mv., som du beskriver. Sagen har været længe undervejs og det er beklageligt, at mange beboere i mellemtiden har været udsat for skimmelsvamp. Jeg forventer, at SAB i et konstruktivt samarbejde med Landsbyggefonden og kommunen snart når frem til den næste milepæl i projektet, skema B tilsagn, således at renoveringen ikke trækker unødigt ud.

Du rettede i efteråret 2017 henvendelse til det kommunale tilsyn i Københavns Kommune om en række forhold, som du fandt kritisable, forhold som du gentager i din henvendelse af 29. oktober 2019. Administrationen i KAB har overfor tilsynet redegjort for hovedparten af de forhold, som du nu rejser igen. Jeg afventer tilsynets afgørelse og vil på den baggrund vurdere, om SAB finder anledning til at foretage sig yderligere i forhold til KAB's administration af afdelingen.

Med hensyn til pålæg fra arbejdstilsynet angående affaldshåndtering kan jeg ikke genkende din fremstilling af KAB's håndtering af sagen.

Jeg har sendt en kopi af mit svar til dig til modtagerne af din henvendelse, samt en kopi til medlemmerne af SAB's organisationsbestyrelse og Bellahøj I og II's afdelingsbestyrelse.

Med venlig hilsen

John B. Sørensen  
Formand for SAB

John Steen Johansen

Formand for afdelingsbestyrelsen

Bellahøj I og II, SAB

Ved Bellahøj Syd 23 B, 11.

2700 Brønshøj

29. oktober 2019

**Til Landsbyggefonden, SAB, KAB og Det kommunale tilsyn**

ATT.:

Sekretariatschef [redacted] Landsbyggefonden

Direktør [redacted], Landsbyggefonden

Byggeteknisk konsulent [redacted] Landsbyggefonden

Direktør [redacted] KAB

Formand [redacted] KAB

Næstformand [redacted] KAB

Formand [redacted]

Områdechef [redacted] Det kommunale tilsyn

Specialkonsulent [redacted] Det kommunale tilsyn

**Manglende vedligehold og skimmelbekæmpelse m.m. i de bevaringsværdige huse i Bellahøj I og II**

Ved at rette henvendelse til Landsbyggefonden, KAB, SAB og Det kommunale tilsyn vil vi sætte fokus på mange års bekymrende og mangelfuld vedligeholdelse og skimmelbekæmpelse i de bevaringsværdige huse i Bellahøj I og II, SAB. Konsekvenserne af dette er omfattende og beboerne betaler dyrt for mangelfuld drift, service og vedligehold. Forhold som vil blive dokumenteret i det følgende.

Denne henvendelse er, med sine mange eksempler og omfattende dokumentation, desuden et korrektiv og et supplement til den oversigt KAB sendte til Landsbyggefonden december 2017 og de opgørelser over skimmelarbejder, som KAB og NIRAS har tilstillet Landsbyggefonden siden.

Dette er således også et supplement til den verserende sag i Det kommunale tilsyn, som vi rejste i juli 2017 og som ikke er færdigbehandlet.

Indledningsvis er det en selvstændig pointe at gøre opmærksom på, at KAB er et administrationselskab, som beboerne køber ydelser af. Ydelser som aldrig kommer i udbud.

Mange beboere i Bellahøj I og II har gennem årene været optaget af vedligehold af bygningerne og lejlighederne frem til en eventuel igangsættelse af renovering. På afdelingsmødet i 2014 besluttede beboerne netop på grund af den bekymrende og mangelfulde vedligeholdelse, at KAB skulle prioritere vedligeholdelse af bygninger og område. KAB har ikke fulgt denne beboerdemokratiske beslutning og anvisning.

Siden 2014 har afdelingsbestyrelsen været i kontakt med KAB's direktør [redacted] og SAB's formand [redacted] om beboernes ønsker til kvalitet og effektivitet i drift og vedligehold og KAB's vanskeligheder ved at leve op til dette.

Det medsendte bilagsmateriale dokumenterer afdelingsbestyrelsens ønsker og forslag til KAB og SAB siden 2013 om at vedligeholde de bevaringsværdige huse.

Rettidig omhu og ordentlig vedligeholdelse af de bevaringsværdige huse burde være i alles interesse.

Vi vil opfordre til, at der iværksættes en ekstern og uvildig undersøgelse af KAB's og SAB's økonomiske disponeringer, forretningsgange og procedurer.

### **Tidligere renovering**

I 2006, blot ti år efter sidste renoverings afslutning i 1996, begyndte KAB at tale om behovet for en ny renovering af de bevaringsværdige huse i Bellahøj I og II. Beboerne var i forbindelse med renoveringen, der sluttede i 1996 blev lovet, at der ikke skulle være flere facaderenoveringer i deres levetid. Heldigvis lever beboerne længe og har en god hukommelse. Når beboerne påtalte nedslidningen og det manglende vedligehold fik de imidlertid følgende besked: *Det skal I ikke bekymre Jer om. Det klarer vi ved næste renovering* (Ofte udtalt af KAB repræsentanter).

## Henvendelse til KAB

I juli 2017 gjorde vi skriftligt KAB's administrerende direktør [redacted] og KAB's formand [redacted] opmærksom på den løbske økonomi i afdelingen. Afdelingsbestyrelsen antog, at den løbske økonomi var forbundet med udgifterne til skimmelbekæmpelse, manglende konkurrenceudsættelse af arbejderne, KAB's mangelfulde løbende vedligehold af de bevaringsværdige huse, fraværet af systematisk og kvalificeret registrering af arbejder og særligt betydningsfulde bygningsforhold, som den indvendige isolering, der var blevet etableret i mange lejemål i forbindelse med renoveringen i 1994 - 1996. *Se bilag 1, Henvendelse til tilsynet 2. juli 2017, side 4 - 9.*

Ifølge et notat fra Arbejdstilsynet, dateret 19. februar 2018, skal KAB besigtige og vurdere problemet inden der evt. entreses med en skimmelekspert. Det fremgår imidlertid af notatet, at *"Ingen af dem føler sig klædt på til denne opgave"*. *Se Bilag 2, Arbejdstilsynets afgørelse 6.marts 2018, side 2 nederst.*

I Arbejdstilsynets seneste høringsnotat til KAB dateret den 9. september 2019 side 4 fremgår det desuden at *"Ansatte føler sig ikke klædt på til at varetage de mange skimmelsvampsager, og der foregår stort set ingen instruktion ifht. arbejdet. I den forbindelse oplyser enkelte ansatte, at man finder sine egne veje og forsøger at overleve bedst muligt ved at udføre "brandslukning" både i forhold til nye sager, men at gamle ophobede sager også fylder meget, hvilket er en konstant stressfaktor."* *Bilag 3, Arbejdstilsynets Høring om sagens oplysninger, side 4 øverst.*

## KAB's bortvisning af en ansat

I januar 2017 bortviste KAB en ansat fra det lokale ejendomskontor på Bellahøj. Den ansatte havde som whistleblower rejst problemstillingen vedr. manglende konkurrenceudsættelse, opskruede priser og det forhold, at arbejdsopgaverne blev givet til venner af driftsmedarbejderne.

KAB gav den ansatte ti minutters varsel til at rydde sit skrivebord. I forbindelse med bortvisningen fratog KAB medarbejderen dennes telefon, hvor der var notater om uregelmæssigheder i driften.

Afdelingsbestyrelsen anmodede i foråret 2017 via det kommunale tilsyn KAB om at dokumentere, at arbejder i bebyggelsen blev konkurrenceudsat. Det eneste eksempel KAB til dato har kunnet fremvise er, at der blev indhentet et tilbud på et køkkenbord til 10.800 kr. i sommeren 2017, (*se Bilag 4, Svar til Det kommunale tilsyn 08 10 18, side 1 og side 4 -8*). Det er påfaldende, da aftalen med KAB og kundechefen siden 2014 var, at alle arbejder over 10.000 kr. skal konkurrenceudsættes. (*Bilag 5, Referat fra bestyrelsesmøde 11.11.14, side 2 midt på siden, og Bilag 1, Henvendelse til tilsynet 2. juli 2017, side 8,*

*Bilag 6, Høringssvar til Det kommunale tilsyn 25. februar 2019 og Bilag 7, Referat af Afdelingsbestyrelsesmøde 8. juni 2017).*

Afskedigelsen og bortvisningen af den ansatte i januar 2017 var yderligere en grund til, at vi som ansvarlig afdelingsbestyrelse, der er optaget af at passe på huslejen og beboernes penge, rettede henvendelse til KAB's øverste ledelse.

Siden bortvisningen af medarbejderen i januar 2017 er der brugt 6 mio. kr. til skimmelbekæmpelse.

Vi anmodede KAB om hjælp med at undersøge og afklare flere principielle og foruroligende forhold vedr. økonomi og vedligehold og fremsendte et antal veldokumenterede eksempler, der til dato ikke er blevet tilbagevist. Da KAB ikke imødekom vores anmodning om hjælp, rettede vi henvendelse til Det kommunale tilsyn i sommeren 2017. *Bilag 1, Henvendelse til tilsynet 2. juli 2017.*

Der vil i det følgende blive henvist til en række eksempler med manglende og dårlig kvalificeret vedligehold af bygninger og lejligheder. En vedligeholdsstandard som har medført unødigt nedslidning og ved de mange gentagne indsatser også har påført beboerne mange gener og fordyrende omkostninger, der kunne have været undgået ved udvisning af rettidig omhu i drift og vedligehold.

### **Løbsk økonomi**

I perioden 2014 til 2018 er der brugt 8,5 mio. kr. til skimmelbekæmpelse i Bellahøj I og II., svarende til et årligt gennemsnit på 1,7 mio. kr., hvilket er fem gange så meget pr. lejlighed som udgiften i nabohøjhusene AKB Bellahøj. Hos fsb Bellahøj oplyste de i 2017, at de bruger 50.000 kr. årligt til skimmelbekæmpelse.

Bellahøj I og II, SAB har meget større udgifter end vores naboejendomme, der tilsyneladende anvender mere effektive metoder og er i tættere dialog med beboerne.

Den løbske økonomi i Bellahøj I og II kunne være undgået, hvis KAB havde taget afdelingsbestyrelsens ønsker og forslag til konkret faglig kvalificeret vedligehold og skimmelbekæmpelse siden 2013 seriøst. Den løbske økonomi kunne være blevet bremsset, hvis KAB havde lyttet til den interne whistleblower i januar 2017.

Udgifterne i forbindelse med den løbske økonomi er betydelige. Der må være grundlag for at få afklaret KAB's rådgivnings- og erstatningsansvar.



KAB oplyste i september 2018, at der i august 2018 var indkommet 38, op til et år, gamle fakturaer for skimmelarbejder fra firmaet SSG i størrelsesordenen 300.000 kr. – 400.000. kr. (Beløbet viste sig senere at være 590.935 kr.), som burde være medtaget i oversigt til Landsbyggefonden. 34 af skimmelsvampsgaverne var igangsat uden rekvisition dvs. ingen vidste, hvem der havde bestilt arbejdet og hvad der var bestilt. Der er heller ingen, der har været i lejlighederne efterfølgende og godkende arbejderne og se efter, hvad der var blevet lavet og om det var kvalitetsmæssigt i orden. De fakturerede 590.935 kr. blev mod afdelingsbestyrelsens ønske tilsyneladende godkendt administrativt og udbetalt i efteråret 2018 uden syn af de udførte arbejder eller dialog med den ekspertise NIRAS havde stillet til rådighed, jf. *Bilag 12, Referat af Følgegruppemøde 14.*

Dette forløb viser, hvor lidt styr KAB har haft på disponerede arbejder, den disponerede økonomi, de disponerede ressourcer i relation til vedligehold, konkrete opgaver og skimmelbekæmpelse i Bellahøj I og II og hvor useriøst opfølgningen på fakturerede arbejder er foregået.

De medarbejdere, der godkendte de fremsendte fakturaer, var ikke ansat, da arbejdet blev udført. *Bilag 4, Svar til Det kommunale tilsyn 08 10 18 og Bilag 6, Høringssvar til Det kommunale tilsyn 25. februar 2019, side 2 og 3. Bilag 10 Henvendelse til KAB Kundechef januar 2019.*

### **Facader, reovering og tilstandsrapporter**

Beboerne i Bellahøj I og II, SAB, valgte i 2013 ny afdelingsbestyrelse. Valget skete bl.a. på baggrund af mange beboeres utilfredshed med den daglige drift, nedslidning af de bygningerne og forfald af området generelt. Allerede i oktober 2012, hvor KAB præsenterede en helhedsplan med en 37 cm. udvendig klimaskærm og en fortælling om, at murene var ved at falde ned, kom det frem, at der forelå tilstandsundersøgelser og rapporter, som beboerne ikke havde adgang til. Undersøgelserne og rapporterne blev dog først tilgængelige for beboerne i foråret 2013 efter lokalavisen havde omtalt, at de var tilbageholdt. KAB argumenterede med andre ord for at beboerne skulle vedtage en reovering, men beboerne måtte ikke se de tekniske rapporter.

I foråret 2013 fik beboerne mulighed for at læse rapporterne. Det skulle dog foregå under overvågning af ejendomspersonalet ½ time dagligt (i sommertiden var det 2 gange om ugen á ½ time). KAB tillod kun hånd-afskrivning fra rapporterne. KAB tillod ikke fotokopiering eller fotografering af relevante sider.

KAB har trods afdelingsbestyrelsens gentagne opfordringer ikke forsøgt at etablere et positivt samspil med de mange beboere, der har været positivt optaget af husenes kvaliteter og vedligehold. Flere af disse beboere har boet her siden opførelsen af husene i 50'erne.

### **Facaderne**

Afdelingsbestyrelsen har siden 2013 forgæves forsøgt at få KAB til at vedligeholde mure og facader i overensstemmelse med de foreliggende anbefalinger fra eksperter. Allerede i rapporterne fra DOMINIA (2011) og FORCE-Technology (2012), som KAB selv havde bestilt og betalt, fremgår det, at der skal foretages regelmæssig vedligeholdelse, herunder fugning og systematisk tilsyn med facaderne og de så ville kunne holde i årtier. Dette har beboerne og afdelingsbestyrelsen ikke kunnet få KAB til at efterleve. KAB ved ikke, hvornår der sidst blev foretaget fugning.

På spørgsmål om hvornår facaderne i Bellahøj I og II sidst blev fuget, svarede en KAB-konsulent, der havde det overordnede ansvar, i mail den 18. september 2018: *"Der er ikke sket fugning i min tid. Så jeg ved det ikke"*. Se Bilag 8, Mailsvar fra ansvarlig chef i KAB.

Dette er endnu et eksempel på KAB's manglende vedligehold, dokumentation og systematik helt i modstrid med de foreliggende faglige anbefalinger i de rapporter KAB selv har bestilt og betalt.

Det anbefales i tilstandsrapporterne for Bellahøj I og II (DOMINIA 2011, og FORCE Technology 2012), at der foretages regelmæssigt vedligehold og føres kvalificeret tilsyn med facaderne.

I FORCE-Technology rapporten fra 2012 står opsummerende om facadefliser og fuger i Ved Bellahøj [REDACTED] *Hvis konstruktionen dækkes ind eller fugerne skiftes, vurderes der ikke at være nogen risiko for holdbarheden af facaden de næste årtier ift. denne undersøgelses resultater.*

Vedligehold og tilsyn er kun foregået sporadisk, jf. Tryg Bolig Rapport fra Willis 2015, hvor det også fremgår, at opfølgningen på anbefalinger om eftersyn af mure og facader er mangelfuld. Side 48: Facaderne oplyses at have god modstandsevne mod slagregn og fugt. *Det anbefales at lukke revner etc., Så vand ikke trænger ind i konstruktionen. Der er konstateret mindre afskalninger og det anbefales at årsagen findes og selve afskalningen repareres hurtigst muligt.*

I både 2016 og 2017 var der opstillet stillads ved Ved [REDACTED] og der blev foretaget udvendig inspektion fra lift af facader og karnapper i forbindelse med inspektion af vandindtrængning og vandskader i bygningen.

I 2017 stod stilladset i tre tørre sommermåneder, uden der blev foretaget den fagligt anbefalede fugning, på trods af afdelingsbestyrelsens henvendelser og opfordringer om at fuge, som der var budgetteret med. Det har KAB undladt på trods af, at der har været afsat penge på budgettet på både kort og langt sigt. Afdelingsbestyrelsen har påtalt det ved de årlige markvandring og de dermed forbundne budgetlægninger. Vi har desuden henvendt os til Det kommunale tilsyn om den manglende vedligeholdelse af facader og fuger. *Se Bilag 1, Henvendelse til tilsynet 2. juli 2017 og Bilag 4, Svar til det kommunale tilsyn 08 10 18, side 13 og Bilag 9, Referat fra markvandring 26. september og 30. oktober 2018.*

SABs organisationsbestyrelse henviser i referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 28. juni 2019 til, at der aktuelt skulle være *store sikkerhedsmæssige udfordringer med facaderne, som smuldrer, hvorved mindre stykker af facadepladerne falder ned.* Organisationsbestyrelsen opfordrer derfor til, at de afsatte midler (4 mio. kr. på langtidsbudgettet til fugning) anvendes til sikkerhedsmæssige foranstaltninger, herunder evt. afskærmning, frem til helhedsplanen påbegyndes.

Forekommende afskalninger uden efterfølgende reparation understreger at løbende vedligehold er blevet forsømt. Det fremgår tydeligt af de respektive rapporter, at der ved forekomst af afskalninger bør foretages straks-reparation.

Afdelingsbestyrelsen har gentagne gange siden 2014 forgæves efterspurgt oversigt over forekommende afskalninger.

### **Tagene**

Helt på linje med manglende vedligehold af facaderne, kan der henvises til manglende rutiner, praksis og løbende systematisk vedligehold i forbindelse med en række vitale forhold, herunder sikring af store metalskærme monteret på tagene. Således førte en storm i november 2018 til at en stor (120 x 80 x 20 cm) skarpkantet metalafskærmning på 12 -15 kilo (*Bilag 10, Henvendelse til KAB Kundechef januar 2019 og foto, Bilag 11*) blæste ned. Se desuden *Bilag 13 Referat fra bestyrelsesmøde 1. november 2018.*

Dette kunne have været livsfarligt.

Fotoet viser den nye metalafskærmning, der skulle monteres til erstatning for den nedblæste og ødelagte. Sagen afslørede, at der ikke var rutiner for eller blevet foretaget efterspænding og sikring af sådanne skærme i Bellahøj I og II gennem flere år modsat den praksis, der var udviklet og dokumenteret i

nabobebyggelsen AKB Bellahøj. KAB-personalet vidste ikke, at skærmene skulle efterspændes og sikres årligt. Afdelingsbestyrelsen måtte henvende sig til Det kommunale tilsyn for at få KAB til at sikre tagene.

### **Kvalifikationer og kompetencer**

Afdelingsbestyrelsen har igennem årene løbende efterlyst relevante faglige kompetencer i relation til bygninger og vedligehold hos KAB.

Vedligeholdelsen af husene og væsentlige beslutninger i forbindelse med skimmel-bekæmpelse har været overladt til de håndværkere og skimmelbekæmpelses-firmaer som ejendomskontoret bestilte til at løse opgaverne.

Der er ikke foretaget systematisk udbud eller indhentning af konkurrerende tilbud i forbindelse med omfattende skimmelarbejder. KAB har ikke foretaget overordnet og kvalificeret tilsyn med alle de skimmelsvampssager, der beløber sig til 8,5 mio. kr. inden for de sidste år.

De KAB-ansatte oplyser ifølge Arbejdstilsynets notat 19. februar 2018, *at der for nyligt er kommet en ny instruks for hvordan besigtigelse af lejligheder i forbindelse med skimmelsvamp skal udføres. Nu skal driftsleder eller driftslederassistent besigtige og vurdere problemet inden der evt. entres med en skimmelekspert. Ingen af dem føler sig klædt på til denne opgave. Praksis har tidligere været, at der umiddelbart blev rekvireret professionel hjælp. Da der er rigtig mange skimmelproblemer i Bellahøjkomplekset, vil det betyde mange flere besigtigelsesopgaver. Det oplyses, at der har været ca. 250 skimmelsager i 2014 – 17. Bilag 2, Arbejdstilsynets afgørelse 6.marts 2018, side 2 nederst.*

KAB dokumenterer hermed, at de ikke selv var i stand til at vurdere skimmelsagerne. Afdelingsbestyrelsen har siden 2013 pointeret, at det blev overladt til de lokale håndværkere at vurdere, hvad der skulle laves. Opgaverne kom ikke i udbud. KAB betalte, hvad håndværkerne opkrævede ofte uden afsluttende syn af de udførte arbejder. Det er ikke betryggende, når KAB-repræsentanterne siger, at der har været ca. 250 skimmelsager fra 2014 -17 (en del gengangere) og det har kostet afdelingen omkring 8,5 mio. kr.

### **Indvendig isolering**

Allerede i COWI Consults indstilling i forbindelse med den planlagte renovering fra juni 1993 omtales under projektændringer *indvendig efterisolering af særligt dårligt isolerede områder af væggene i Bellahøj II* (side 8 i indstilling 1993-06-08, Rapport nr. 16473-09 Facaderenovering).

Det er således dokumenteret og KAB bekendt, at der blev foretaget indvendig isolering i forbindelse med den renovering, der blev afsluttet i 1996. Denne indvendige isolering er ifølge NIRAS kritisk og afstedkommer skimmelsvamp. Dette fremgår i rapporter fra både NIRAS og SSG.

KAB har imidlertid ikke overblik over hvilke lejligheder, der er foretaget indvendig isolering i. KAB har tilsyneladende ikke foretaget en systematisk registrering af, hvor der blev lavet indvendig isolering.

Afdelingsbestyrelsens repræsentanter i følgegruppen har ofte påtalt den indvendige isolering og de dermed forbundne problemer med skimmel og sundhedsmæssige følger for beboerne.

Projektlederen fra NIRAS udtalte i november 2018 til afdelingsbestyrelsen på baggrund af en konkret gennemgang af 25 skimmelsager, at *de lejligheder, der har den indvendige isolering er de mest kritiske.*

Afdelingsbestyrelsen har siden 2013 forsøgt at få KAB til at afmontere indvendig isolering / forsatsvægge hvor de forefandtes. Det kunne f.eks. gøres i forbindelse med skimmelsanering og fraflytning i de respektive lejemål. Dette har KAB tilsyneladende ikke gjort systematisk på trods af den aftalte ordning mellem Landsbyggefonden og KAB, der fremgår af referat fra følgegruppemøde 14 afholdt den 19. marts 2018. Se bilag. Her hedder det bl.a.:

*Til en start afrapporteres til LBF månedligt for godkendelse af teknisk dokumentation og udbedringsudgifter.*

*Når niveauet er etableret afrapporteres kvartalsvis. Regneark med registrering af skimmelforekomster danne grundlag for den videre dialog med Landsbyggefonden.*

Det hedder videre i referatet fra FGM 14:

*Ved udbedring er det praksis at indhente flere priser, udbud overvejes. Chefkonsulenten udarbejder notat til LBF med forslag til opstart og procedure.*

*NIRAS har i forbindelse med miljøundersøgelserne konstateret at kuldebroer er årsag til skimmelvækst. Der er også konstateret tilfælde af vandindtrængen.*

*Vandrette ventilationsspalter i facader er et problem, vil de kunne fuges Boliger har varierende isoleringstykkelse. ...*

*Efter udskiftning af vinduer er ventilation blevet dårligere. ...*

*Beboeradfærd skal påvirkes med information. Chefkonsulenten indkalder NIRAS, projektleder efter aftale. (Bilag 12, Referat af Følgegruppemøde 14).*

På afdelingsbestyrelsesmødet i Bellahøj I og II d. 1. november 2018 gav projektlederen fra NIRAS en grundig præsentation af NIRAS' arbejde med skimmelsager i Bellahøj I og baggrund i II med 25 konkrete sager og tilhørende billedmateriale. På baggrund af de 25 eksempler talte vi om, hvad der kunne gøres for at imødegå skimmel, særligt i Bellahøj II, da forekomsten ikke skyldes konstruktionsfejl. Den indvendige isolering som blev foretaget under renoveringen i 1994-1996, professionelt lavet med udskæring til stikkontakter mm. skulle fjernes alle de steder, hvor det findes. Projektlederen udtalte i den forbindelse... ”*de lejligheder, der har den indvendige isolering er de mest kritiske.*” Bilag 13, Referat fra bestyrelsesmøde 1. november 2018, Bilag 13 a, Mailbekræftelse fra NIRAS, og Bilag 14, Henvendelse til Jens Elmelund 04 04 17.

Et andet eksempel, der understreger dette forhold er NIRAS' rapport vedr. skimmelreivering fra VBS juni 2018, hvor der på side tre anbefales følgende udbedring:

*Opsætning af støvvæg samt luftrenser med udtræk til det frie for at skabe undertryk. Løsøre fjernes fra stuen (anbefales rengjort for skimmelsporer efter gældende regler. Løsøre med egentlig vækst af skimmelsvampe må destrueres). Fjernelse af forsatsvægge, skimmelinficeret maling på vægge samt loft. Skimmelsanering af rå vægge samt loft med Protox-Hysan. Pletfuldspartling med sanerspartel. Forebyggende behandling med Protox-Skimmel eller tilsvarende. Maling med Biorid. Grundig rengøring indenfor støvvæggene for skimmelsporer med egnede midler. Al støvsugning foretages med støvsuger påmonteret HEPA-filter.*

Der er således tale om et af de mange lejemål, hvor der er foretaget indvendig isolering. Den indvendige isolering er ikke isoleret set en byggeteknisk fejl eller årsag, men er netop kritisk. NIRAS' faglige vurdering var i dette tilfælde rettet mod genhusning.

### **Forskellige firmaer og forskellige fremgangsmåder**

Skimmelbekæmpelsesfirmaet KEH, som KAB pålagde afdelingen at bruge, gik konkurs i april måned i 2017. Tilsyneladende ikke første gang. Et forhold vi også gjorde KAB opmærksom på flere gange.

Vi har i flere år foreslået KAB at kontakte Teknologisk Institut for at få faglig kvalificeret vejledning, men det har KAB modsat sig. I stedet har KAB ladet forskellige firmaer og håndværkere lave arbejdet

uden kvalificeret og kompetent tilsyn og opfølgning. Eksempelvis er der efter brug af nyt firma, der anvender andre metoder end de tidligere ikke foretaget en effektanalyse eller sammenligning mellem de forskellige firmaer og metoder, der har været anvendt til skimmelbekæmpelse.

### **Beboerkontakt og beboerinformation**

I 2016 blev der på opfordring fra afdelingsbestyrelsen afholdt et møde mellem KAB's repræsentanter og vores naboafdeling Bellahøj AKB for at KAB-repræsentanterne kunne blive inspireret til bedre information og dialog med beboerne i Bellahøj I og II. AKB Bellahøj's driftsmedarbejdere havde gennem længere tid med succes arbejdet med beboernær drift i form af mundtlig information og samtaler med beboerne om lejlighederne.

KAB-repræsentanterne lovede at forsøge noget lignende i Bellahøj I og II, men det er ikke blevet til noget. *Bilag 1, Henvendelse til tilsynet 2. juli 2017, side 5, Bilag 4 Svar til Det kommunale tilsyn, side 9.*

Afdelingsbestyrelsen udtrykte betænkelighed i forbindelse med indførelsen af fjernaflæsning af varme og fugt i lejlighederne i 2016. Tidligere foregik aflæsning af varme ved, at KAB aflæste radiatorer i alle rum i alle lejligheder en gang om året. Dette var en mulighed for personlig kontakt med beboerne og mulighed for at få kendskab til lejlighedernes almene tilstand. Fjernaflæsning af fugt har ikke fungeret.

### **Vinduer og kuldebroer**

Afdelingsbestyrelsen rådførte sig allerede i 2013 med Slots- og Kulturstyrelsen som kunne fortælle, at de vinduer, der var blevet sat i efter renoveringen i midten af 90'erne, ikke passede til vinduesåbningerne og det var en af grundene til, at der opstod kuldebroer og skimmelsvamp. Vinduer og rammer skulle tages ud og genmonteres med isolering eller lister for at afhjælpe de opståede kuldebroer. Det har vi som tidligere anført, uden held forsøgt at få KAB til.

I nabobebyggelsen AKB Bellahøj tog man det alvorligt, da man opdagede, at de vinduer der blev monteret ved sidste renovering viste sig ikke at passe og de bidrog til kuldebroer og skimmelsvamp. Som konsekvens blev mange vinduer hos AKB Bellahøj remonteret med skumfugning for at afhjælpe kuldebroerne.

I forbindelse med fredningsovervejelserne og besøg fra Slots- og Kulturstyrelsen i Bellahøj I og II i 2013 påtalte den daværende direktør for Slots- og Kulturstyrelsen, at det samme gjorde sig gældende for vinduerne i Bellahøj I og II og det ville kunne afhjælpes på samme vis med lister. Det har vi henvendt os til KAB om mange gange. *Bilag 4, Svar til Det kommunale tilsyn, side 9.*

KAB har afvist at gøre noget ved det på trods af, at mange af skimmelsagerne tilsyneladende opstår i forbindelse med kuldebroer rundt om vinduer, der ikke slutter ordentligt til. KAB's kundechef svarede den 28. august 2014:

*Emnet blev dog drøftet på det bestyrelsesmøde som vores tekniske chef deltog i. Hans vurdering var, at det som regel ikke afhjælper fugt- og kuldebrosproblematikken, at sætte liste omkring vinduerne, da dette blot vil forskubbe dugtpunktet. Så der er desværre ikke nogen lette/ billige løsninger.*

Hilsen

7. [redacted]. Bilag 14, Henvendelse til Jens [redacted] 04 04 17.

### Ekstern ekspertise

Nedenstående eksempler er udvalgt blandt mange foreliggende og veldokumenterede.

Afdelingsbestyrelsen kontaktede efter anbefaling fra DTU og efter aftale med KAB firmaet Teknik og Miljø i Ballerup i 2013 i forhold til tre konkrete lejligheder, hvor beboerne havde henvendt sig til afdelingsbestyrelsen vedr. vandindtrængning og skimmel, som KAB ikke havde reageret på. Konkret drejede det sig om lejligheden i Ved [redacted], hvor der gennem mere end 12 år har været vandindtrængning i lejligheden og en lejlighed i Ved [redacted], med skimmel i og omkring vinduespartierne og lejligheden Ved [redacted], hvor der både var indvendig isolering, omfattende kulde, fugt og træk problematik, som KAB ikke tidligere havde handlet på.

Firmaet Teknik og Miljø havde flere konkrete forslag til, hvad der kunne gøres i de tre lejligheder og de tilbød at skrive en rapport med anvisninger til udbedringer. Desværre modsatte KAB sig dette på trods af tidligere aftale med afdelingsbestyrelsen om at inddrage ekstern ekspertise. *Se Bilag 1, Henvendelse til tilsynet, side 6 og Bilag 14, Henvendelse til Jens Elmelund 04 04 17.*

### Lejligheden Ved [redacted]

I stedet satte KAB lokale håndværkere på lejligheden Ved [redacted]. Håndværkerne besluttede selv, hvad de skulle lave og bestilte andre håndværkere.

Resultatet blev en skimmelsanering uden tilsyn og med manglende dokumentation og bilag for udført arbejde, som endte med en regning på 130.000 kr. Arbejdets omfang var ikke blevet aftalt med KAB. Det er heller ikke efterfølgende blevet synet og godkendt af KAB. Ved renoveringen i 1992 – 96 var der blevet



Der foreligger en omfattende korrespondance i sagen om lejligheden Ved [redacted] *Bilag 1, Henvendelse til tilsynet 2. juli 2017, side 15 og 16 og Bilag 15, Henvendelse til [redacted] side 1 – 4.*

### **Endnu en lejlighed i Ved [redacted]**

Lejligheden Ved B [redacted] stod tom i 6 måneder før en ny lejer flyttede ind i november 2015. Lejligheden var ved lejerens indflytning plaget af omfattende vandindtrængning ved karnappen fra det utætte overliggende tag. Beboeren oplevede bl.a., at strømmen blev afbrudt fordi vandet løb til el-stikket i karnappen. Beboeren havde i et helt år kun et el-stik til at forsyne hele stuen med strøm. I perioden fra 13. november 2015 til 30. juni 2017 anmeldte beboeren 44 gange vandindtrængninger på mail til KAB. To af de mange vandindtrængninger var så kraftige, at det var nødvendigt at opstille spande og baljer til opsamling af vand. Beboeren skrev langt over 100 mails til KAB om vandindtrængning i lejligheden.

Samtidig med lejerens indflytning blev der iværksat omfattende skimmelbehandling i lejemålet, der alene i november 2015 beløb sig til 109.000 kr. Denne behandling kunne have været iværksat i den lange periode lejligheden stod tom og afsluttet inden beboerens indflytning. Det var efterfølgende en meget langtrukken proces at få påbegyndt det nødvendige arbejde med udskiftning af taget over karnappen.

Beboeren fik huslejerefusion uden nogen ordentlig forklaring eller begrundelse for hvilke principper eller retningslinjer den konkrete vurdering og refusion var funderet på.

Både beboer og afdelingsbestyrelse undrede sig over hvorfor skaderne i lejligheden ikke var blevet udbedret i den lange periode fra maj til november 2015, hvor den stod tom inden udlejning.

Afdelingsbestyrelsen opfordrede i forbindelse med denne sag også det kommunale tilsyn til at være opmærksom på konsekvenserne af det manglende vedligehold af de bevaringsværdige huse og betydningen for nedslidning, tilstand og murenes restlevetid ligesom vi opfordrede KAB til at gøre brug af ekspertise, eksempelvis Teknologisk Institut i stedet for at overlade, så vigtige beslutninger til tilfældige håndværkere og skiftende KAB-repræsentanter med skiftende ideer til udbedring.

Den efterfølgende langvarige og dyre indsats i denne lejlighed viser, at det havde været rettidig omhu at følge afdelingsbestyrelsen gentagne forslag om at inddrage relevant ekspertise.

I forbindelse med arbejdet blev der opstillet stillads, som KAB imidlertid ikke forstod, at bringe i anvendelse i forbindelse med facadernes og husets øvrige vedligeholdelsesbehov. *Bilag 1, Henvendelse til tilsynet 2. juli 2017, side 16 og 17 og Bilag 4, Svar til Det kommunale tilsyn, side 13.*

opsat indvendig isolering på to nordvendte vægge i hver sit værelse. Ved skimmelsaneringen i lejligheden i 2014 blev isoleringen fjernet i det ene værelse og der blev konstateret større skimmelangreb på væggen bag isoleringen. Håndværkeren ville ikke fjerne isoleringen i det andet værelse over kælderen, da han var bange for, at det blev for stort et arbejde, der ville fordyre arbejdet væsentligt.

Efter afsluttet arbejde, kunne der stadig uden besvær stikkes et foldet A4-ark ud mellem vinduesramme og mur.

### **En lejlighed i Ved [redacted]**

Den anden lejlighed, hvor Miljø og Teknik havde et bud på konkrete udbudringer i 2014, ligger i et hus med vandindtrængning via facaderne, der ikke er blevet fuget i årevis. Sagen er fra Ved [redacted]

Denne sag er interessant fordi firmaet Teknik og Miljø havde konkrete ideer og forslag til hvordan problemerne med vandindtrængning via facaderne og oppefra gennem de slidte karnaptage m.m. kunne løses. Desværre modsatte KAB sig dette. Problemet er i dag seks år senere stadig ikke løst. Der trænger stadig vand ind i lejligheden.

### **Forløb vedr. [redacted]**

Lejeren henvendte sig til den nyvalgte afdelingsbestyrelse i 2013 og redegjorde for sagen og sine forgæves henvendelser til KAB vedr. vandindtrængning. Beboeren har gentagne gange, siden hun flyttede ind i lejligheden i 2007, henvendt sig til KAB om vand, der trængte ind i hendes lejlighed. Der skete ingenting.

Beboeren henvendte sig igen i 2013 til KAB. Der forelå ingen systematisk registrering af lejerens eller andre beboeres henvendelser om kulde, vandindtrængning og skimmelsvamp i lejemålene. Beboeren havde bevaret sin korrespondance med KAB helt tilbage til 2007. Hun henvendte sig til Det kommunale tilsyn i 2014. *Se Bilag 15, Dokumentation for henvendelse til Det kommunale tilsyn side 4 -10.*

I foråret 2014 var formanden for afdelingsbestyrelsen på besøg i lejligheden sammen med firmaet Teknik og Miljø, hvis anbefalinger KAB afviste at bruge.

KAB lovede at gøre noget ved vandindtrængningen, men fulgte ikke op på det. Vandet fortsatte med at trænge ind.

En KAB-repræsentant kom på sagen, mens han var midlertidigt tilknyttet Bellahøj I og II i efteråret 2014 og foråret 2015. Sammen med ham var et bestyrelsesmedlem oppe og se lejligheden i vinteren 2015 ledsaget af en anden KAB-repræsentant.

KAB-repræsentanten lovede, at facaderne ville blive fuget og der ville blive tætnet omkring vinduerne udefra. Arbejdet i lejligheden ville blive lavet bagefter. Desværre skete der heller ikke noget denne gang.

Efterfølgende var der en ny KAB-ansat på sagen i foråret 2015 sammen med en anden KAB-repræsentant. Heller ikke denne gang skete der noget, på trods af, at bestyrelsen talte med dem mange gange om netop denne lejlighed på bestyrelsesmøderne.

I sommeren 2015 bad afdelingsbestyrelsen en ny KAB-repræsentant om at gøre noget ved vandindtrængningen. Det kom der desværre ikke meget ud af. Han talte ikke med beboeren. Han besøgte ikke lejligheden. Men han bestilte til gengæld en lift til udvendig inspektion. Hverken beboer eller afdelingsbestyrelse blev informeret.

Der var fortsat vandindtrængning i lejligheden.

I november 2016 kontaktede afdelingsbestyrelsen KAB-repræsentanten om det mislykkede arbejde. Han sendte sagen videre til en ny KAB-repræsentant.

Denne besøgte beboeren og lovede en udbedring af skaderne og at der skulle en lift op igen i januar 2017.

KAB-repræsentanten sendte senere en tømrer til lejligheden i forbindelse med egen ferie og afspadsring i februar måned 2017.

Tømreren sagde det samme, nemlig, at *der skulle en lift op for at fugerne kunne udbedres.*

Allerede i 2016 spurgte vi, om tilsynet kunne hjælpe med at få KAB til at udbedre skaderne i den på det tidspunkt 10 år gamle sag i lejligheden Ved [REDACTED]

I sommeren 2017 satte KAB et stillads op til 12. sal på facaden i [REDACTED]. De skulle op i lejligheden på [REDACTED] sal TV., som vil blive omtalt efterfølgende. Stilladset stod der i tre måneder. Desværre glemte KAB lejligheden på [REDACTED], hvor der skulle fuges og det netop kunne gøres fra stilladset.

Afdelingsbestyrelsen henvendte sig i sommeren 2017 til tilsynet og KAB for at få dem til at fuge facaden omkring lejligheden, når der nu var mulighed for det. Desværre gjorde KAB ingenting.

Der trænger stadig vand ind i lejligheden på [REDACTED]

### En lejlighed i [REDACTED]

Der er udvist åbenbar forsømmelse af tilsyn med lejemål, i forbindelse med dårligt vedligeholdte lejemål, på trods af årelang praksis med varmeafmåling, hvor bebyggelsens ejendomsfunktionærer forestod varmemåler aflæsningen, hos mindre selvhjulpne beboere, med katastrofale konsekvenser for mure og indeklima, jf. nedenstående.

I bilagsmaterialet er medtaget billeder af den lejlighed i Ved [REDACTED] med revnede mure, hvor der i årevis havde været duer på altanen med ophobning af duemøg, mølreder og efterfølgende udbredelse af møl i flere omkringliggende lejemål. Dette krævede omfattende mølbehandling i månedsvi i tre lejligheder, da møllene havde spredt sig via luftkanaler. *Bilag 16, Henvendelse til [REDACTED]*

Det var KAB's personale, der hvert år aflæste radiatorer i alle rummene i lejligheden, uden at påtale eller gøre noget ved det. Lejlighedens ydermure var revnede. Det gav vandindtrængning, ødelagde murene og medførte fugt og svamp.

Da afdelingsbestyrelsen så lejligheden i foråret 2016 kontaktede vi KAB. KAB-repræsentanten lavede i juni 2016 en plan for alt, hvad man ville hjælpe beboeren med. Et år efter var det eneste, der var sket, bortset fra at duemøget var fjernet, det at revnerne i murene er blevet udbedret. Således så det også ud, da beboeren flyttede i sommeren 2019. Alle de andre løfter var ikke blevet til noget. Sagen blev drøftet på et møde 3. marts 2017 med Jens Elmelund og en KAB-repræsentant. Denne sag er også sendt til det kommunale tilsyn. *Se Bilag 1, Henvendelse til tilsynet, side 14 og Bilag 16, Henvendelse til [REDACTED] Marts 2017 og Bilag 17 Status i lejligheden [REDACTED] et år efter.*

### En lejlighed Ved [REDACTED]

Familien med to børn har som andre beboere gentagne gange oplevet, at skimmelbekæmpelsesfirmaet KEH kun foretog nedskrabning og efterfølgende overmaling af den indvendige skimmelsvamp.

Beboerne gjorde gentagne gange opmærksom på, at den manglende udvendige fugning kunne have betydning for skimmelsvampens opståen og tilbagevenden.

Beboerne blev pga. skimmelsvampen tilbudt genhusning. Det er problematisk og dyrt, at KAB i stedet for at sørge for udvendig fugning af facaden vælger at lade et firma skrabe skimmelsvampen ned og male over gentagne gange. Familien valgte genhusning af sundhedsmæssige årsager og efter anbefaling fra egen læge, da deres ene barn havde astma.

### **Vandskade og penthouse**

Der opstod dyre omfattende og tilbagevendende vandskader i Ved [redacted] i forbindelse med overløb af vand på svalegangen ved penthouselejligheden, som følge af manglende friholdelse af riste og afløb. Omkostningerne for udbedring af blot en af de tre gange gentagne vandskader beløb sig til 86.273 kr.

Sagen og hele forløbet dokumenterede, at KAB ikke aktivt havde informeret beboerne om deres forpligtelse til at friholde afløbsriste for blade o.l. eller på anden måde søgt at forebygge de tilbagevendende vandskader.

Afdelingsbestyrelsen har løbende overfor KAB påtalt de vitale forhold og problemstillingerne med svalegange, nedslidt belægning, behovet for opretning og generel information til beboerne i penthouse, hvilket også fremgår af referater, bl.a. fra markvandring. *Se Bilag 9, Referat fra markvandring.*

Der har været omfattende vandskader i Ved [redacted] forårsaget af tilstoppede afløbsriste på svalegangene. Noget som kunne være undgået ved behørig information af de nye beboere i penthouselejlighed om beboernes pligt med renholdelse af afløb og passende driftsmæssig opfølgning på dette, hvilket ikke skete.

### **Reparation af svalegang ved penthouse**

Særlig bemærkelsesværdig er den for nyligt gennemførte reparation af belægning af svalegangen ved penthouselejligheden i Ved E [redacted]. Et uskønt arbejde som er behæftet med fejl og mangler. *Se Bilag 18* der med foto dokumenterer store niveauforskelle i ny belægning, der giver problemer med afløb og uhensigtsmæssige riste, hvor ting let kan forsvinde og børn få tæer og fødder i klemme.

### **En uforklarlig vandskade**

I flyttelejligheden Ved [redacted] opstod der vandskade samme dag som vandet var afbrudt i hele bebyggelsen fra kl. 9 til 16 i foråret 2017. Lejligheden var netop blevet istandsat, men endnu ikke udlejet. Der var åbenbart nogen, der havde åbnet for vandhanerne og glemt at lukke igen. Lejligheden med nyistandsat gulv blev oversvømmet og den underliggende lejlighed blev vandskadet og beboeren her måtte genhuses i en længere periode på grund af følgeskader. Det var en underbo, der opdagede vandskaden, da det begyndte at dryppe ned til dem i weekenden.

KAB kunne ikke redegøre for, hvad der var foregået eller hvem der havde været i lejligheden og havde åbnet for alle vandhaner og ikke lukket igen. Det blev en forsikringssag, som KAB beroligede afdelingsbestyrelsen med. Det ikke ville koste beboerne noget. Hverken med hensyn til tomgang eller genhusning. Men det var påfaldende, at de ansvarlige fra KAB ikke vidste, hvem der havde haft nøglerne eller hvad der var foregået. Alle vandhaner i køkken og badeværelse (også badekar) var åbne. Oversvømmelsen skete på trods af alle afløb er monteret med overløbsriste. Da det var en flyttelejlighed, havde KAB som de eneste ansvar for nøglerne til lejligheden. *Bilag 1, Henvendelse til tilsynet 2. juli 2017 side 19 og Bilag 7, Referat bestyrelsesmøde 8. juni 2017.*

### **Bygningerne**

KAB har ofte anført, at det skulle være bygningsfejl / konstruktionsfejl, der har medført skimmelsvamp i det omfang, der er tale om i bebyggelsen. Udtrykkene bygningsfejl og konstruktionsfejl bruges imidlertid ikke i nogen af de ekspertundersøgelser / tilstandsrapporter der foreligger, ligesom det heller ikke ses anvendt i anden faglitteratur i forbindelse med renoveringen af Bellahøj I og II, således heller ikke i forbindelse med byggeskadefondens etårs- og femårseftersyn efter den i 1994 – 96 gennemførte renovering. Hvis KAB's påstand skulle vise sig at være sand, vil det blot være endnu en understregning af, at KAB har forsømt relevant vedligehold, når selskabet, som det kan dokumenteres har haft kendskab til den indvendige isolering og den dermed forbundne skimmelforekomst, de mulige sundhedsmæssige risici og har afvist at foretage den anbefalede fugning og afvist enkle indgreb i forhold til kuldebroer. *Se Bilag 13, Referat fra bestyrelsesmøde 1. november 2018 og Bilag 12, Referat fra FGM 14.*

### **Opsummerende**

Vi har konstateret og dokumenteret følgende gennem flere år:

- KAB's manglende konkurrenceudsættelse af arbejder i afdelingen.
- Manglende kompetencer og manglende inddragelse af kompetente fagfolk, jf. manglende konkurrenceudsættelse af opgaver i afdelingen.
- Det anbefales i tilstandsrapporterne for Bellahøj I og II (DOMINIA 2011 og FORCE Technology 2012), at der foretages regelmæssigt vedligehold og føres kvalificeret tilsyn med facaderne. Noget som kun er forekommet sporadisk, Jf. Tryk Bolig Rapport fra Willis 2015, hvor det også fremgår, at opfølgningen på anbefalinger om eftersyn af mure og facader er mangelfuld.

- Der har flere gange været opstillet stillads uden, at der er blevet fuget. Det vidner om manglende koordinering, disponering og planlægning.
- Manglende fugning af facader er et eksempel på, at KAB ikke har leveret kvalificeret og kompetent vedligehold. Fugning af facaderne ville formodentlig have betydet en afgørende forskel for facadernes tilstand og indeklimaet i mange lejligheder.
- KAB's manglende overblik over afskalning og manglende udvendig straks-reparation i forbindelse med afskalning.
- Manglende besigtigelse og godkendelse af skimmelarbejder i mange lejemaal.
- KAB's afvisning af afdelingsbestyrelsens opfordringer til at anvende Teknologisk Institut eller Teknik og Miljø.
- Manglende integration af den tilgængelige ekspertise vedr. skimmelbekæmpelse, der som det fremgår af følgegruppemødereferaterne har været til rådighed gennem flere år.
- Manglende dokumentation for systematisk registrering og opfølgende indsats i overensstemmelse med den indgåede aftale mellem KAB og Landsbyggefonden om brug af NIRAS ekspertise, jf. den administrative godkendelse af de mange gamle fakturaer for 590.935 kr. for skimmelarbejder, hvoraf 34 ud af 38 var udført uden rekvisition.
- Manglende månedlig opgørelse og præsentation af skimmelsager, synsrapporter og opgørelse over de dermed forbundne udgifter gennem hele 2017, hvor udgifterne accelererede. Noget som afdelingsbestyrelsen har efterspurgt mange gange.
- Undladelse af at fremsende kopi til afdelingsbestyrelsen af oversigter over skimmelindsats og de dermed forbundne udgifter, som KAB ifølge aftale skulle fremsende til Landsbyggefonden månedsvis og efterfølgende, når der var etableret en praksis kvartalsvis.
- Oversigten som KAB fremsendte til Landsbyggefonden i december 2017 var mangelfuld. På sin egen måde illustrerede oversigten imidlertid flere centrale forhold vedr. KABs disponering af økonomi og ressourcer i forbindelse med det mangelfulde vedligehold af de bevaringsværdige huse og skimmelbekæmpelse.
- Der er lejemaal, hvor der er udført skimmelarbejder i perioden, der ikke er medtaget i oversigten, eksempelvis adskillige af de sent indsendte gamle fakturaer, der skulle have været medregnet.

- I KAB's oversigt til Landsbyggefonden fra december 2017 er ikke medregnet udgifter til stillads, der var opstillet i ca. tre måneder i 2016 og 2017 og udgifter til lift til udvendig besigtigelse af facade. Begge dele har været anvendt ad flere omgange ved facaden ved 17 B uden, at der blev foretaget fugning af facaderne, som det ellers anbefales af DOMINIA 2011, FORCE Technology 2012 og Willis Tryg Bolig Rapport – Genbesigtigelse 2015. Manglende systematisk indsats illustreres tydeligt med henvisning til den veldokumenterede sag vedr. Ved [REDACTED]
- Til et retvisende billede af de med skimmelbekæmpelse forbundne udgifter hører efter vores opfattelse også udgifter i forhold til tomgang af lejemål og andre afledte udgifter i forbindelse med håndtering af fugt- og vandindtrængning og skimmelbelastede lejemål, eksemplificeret ved Ved [REDACTED] [REDACTED] hvor arbejdet med vandindtrængning fra svalegang og indtrængning fra ikke vedligeholdte karnapper afstedkom, at store dele af lejligheden ikke kunne bruges / bebos i lange perioder. Noget så enkelt som tomgang af lejemål og dermed forbundne omkostninger affødt af skimmel har KAB på trods af gentagne opfordringer ikke været i stand til at opgøre på kvalificeret vis.
- Der foreligger dokumentation for KAB's forsøg på at bagatellisere de problemstillinger afdelingsbestyrelsen løbende har påvist, herunder også den sammenligning af udgifter til skimmelbekæmpelse sammenholdt med kvaliteten af de udførte arbejder også i de lejemål, hvor der er forekommet tilbagevendende tilfælde af skimmel. *Bilag 14, Henvendelse til [REDACTED] 04 04 17* med kundechefens udtalelse.

Vi vil med denne henvendelse bidrage til at skabe klarhed over mange års forspildte muligheder. Der er som dokumenteret behov for forbedring af vedligehold og kvalificering af skimmelindsatsen og at få afklaret KAB's rådgivnings- og erstatningsansvar.

Forsømmelser og dårlig disponering af arbejder og ressourcer har været med til at skabe de aktuelle forudsætninger og behovet for genopretning.

I kraft af KAB's manglende analyser, manglende kvalitetssikring af arbejdet og manglende dokumentation for systematisk beboerinformation om skimmelbekæmpelse, viser og dokumenterer KAB med egen praksis og eget materiale en nedslidningslogik og manglende kvalitet og systematik i drift og vedligehold af bygninger og lejligheder.

Den indvendige isolering af dårligt isolerede vægge, som blev initieret i flere lejligheder i Bellahøj II i forbindelse med afslutningen af renoveringen 1993 - 1996, omtalt allerede i COWI Consult m.fl.'s



indstilling til facaderenovering fra 1993, fremstår som et tydeligt eksempel på KABs manglende registrering og systematik af hvilke initiativer, der rent faktisk er foretaget og hvilke konsekvenser, det har haft for indeklima og sundhedstilstand i de berørte boliger.

En helt enkel pointe i forbindelse med den indvendige isolering er, at havde KAB haft en systematisk registrering over, hvor der var foretaget indvendig isolering, kunne det have været afhjulpet løbende i forbindelse med fraflytning og dermed gjort indeklima og boligkomfort i de berørte lejligheder bedre.

### **Afslutning**

Afdelingsbestyrelsen har for at efterleve sit bestyrelsesansvar ansvar og varetage beboernes interesser i relation til økonomi og vedligeholdelse siden 2013 efterlyst overblik og systematisk registrering af de mange indsatser og de dermed forbundne udgifter og rejst spørgsmålet om KAB's rådgivnings- og erstatningsansvar, da det kan dokumenteres, at der bl.a. ikke er foretaget regelmæssig og systematisk mur- og facadevedligeholdelse og de kendte indvendige isoleringer ikke er blevet fjernet.

I denne henvendelse har fokus primært været på vedligehold og skimmelbekæmpelse i Bellahøj I og II.

I de medsendte bilag fremgår det tydeligt, at den mangel på registrering, tilsyn og systematik vedr. vedligehold og skimmelbekæmpelse, der gøres gældende over en årrække også omfatter og har konsekvenser for væsentlige dagligdags driftsforhold, som har betydning for beboernes sundhed og sikkerhed, såsom manglende ventilationsriste i udluftningskanaler, duer og durereder på altaner. Ophobning af bohøve på altaner og i luftsluser og elevatorforrum, hvor det kan besværliggøre adgangs- og flugtveje.

Afslutningsvis kan vi som yderligere dokumentation for KAB's udviste manglende hensyn til beboernes sundhed og almene vilkår henvise til de gennem mange år defekte og manglende ventilationsriste, der har ført til reel sundhedsfare for beboerne, når fuglene byggede reder i nogle tilfælde helt ind i køkkenskabene. Afdelingsbestyrelsen har siden 2016 i forbindelse med udvendig vinduespudsning og brug af lift foreslået KAB, at der i forbindelse med den årlige vinduespudsning blev medbragt og isat ventilationsriste, der hvor de manglede. I 2016 havde KAB ikke sørget for det nødvendige antal ventilationsriste. I 2017 og 2018 glemte KAB at sørge for ventilationsriste til udluftningskanalerne på trods af, at afdelingsbestyrelsen havde påmindet driften om det skriftligt og mundtligt. Vinduespudderne ville let og enkelt have kunnet isætte de manglende riste og udskifte de defekte riste.

Dags dato resterer der trods dette stadig at blive fornyet og isat mange ventilationsriste. *Bilag 10 Henvendelse til KAB Kundechef januar 2019.*

Et andet centralt forhold drejer sig om, at KAB i februar 2018 fik et påbud fra Arbejdstilsynet i relation til tunge løft i forbindelse med driftsmedarbejdernes håndtering af dagrenovation.

KAB efterkom ikke påbuddet og fik udsættelse flere gange. I efteråret 2018 fremsendte *bstnord*, som følge af rådgivningspåbud forslag til hvordan det kunne håndteres samtidig med at de gjorde opmærksom på andre problemer med håndtering af dagrenovation. I marts 2019 fik KAB yderligere en udsættelse i relation til påbuddet om håndtering af de tunge løft. Københavns kommunes Teknik- og Miljøforvaltning udarbejdede den 14. marts 2019 et notat om affaldshåndtering og behovet for information til beboerne, som de opfordrede KAB til at dele med bestyrelsen. Dette notat modtog bestyrelsen først i oktober 2019.

I juli 2019 fik KAB yderligere et påbud om håndtering af driftsmedarbejdernes udsathed for biologiske agenser i forbindelse med håndtering af dagrenovation.

Afdelingsbestyrelsen her gennem årene leveret adskillige tekniske og praktiske forslag til hvordan KAB kunne respektere arbejdsmiljøet og sikre medarbejdernes sundhed og bevare et højt serviceniveau for beboerne og har været på studietur i Brøndby Strand for at se, hvordan man evt. kunne håndtere affald smartere og bevare affaldsskaktene.

KAB har ikke fulgt op på nogle af afdelingsbestyrelsens forslag. Nu er situationen den, at fristen for at handle på de to påbud om henholdsvis tunge løft og biologiske agenser er ved at udløbe. KAB har den 29. oktober 2019 meddelt afdelingsbestyrelsen, at affaldsskaktene vil blive lukket midlertidigt fra den 15. november 2019, fordi KAB ikke har efterkommet Arbejdstilsynets påbud.

KAB har ikke orienteret beboerne om, at KAB har haft mulighed for at efterkomme Arbejdstilsynets påbud om tunge løft siden marts 2018 og forbedre forholdene vedr. medarbejdernes udsathed for biologisk materiale siden rådgivning forelå fra *bstnord* i september 2018.

Det medsendte bilagsmateriale favner bredere end vedligehold og skimmelbekæmpelse, men det er vores opfattelse, at bilagene dokumenterer afdelingsbestyrelsens indsats og forsøg på vedholdende at gøre SAB og KAB opmærksom på de mange problemer med drift, vedligehold og skimmelbekæmpelse ligesom SAB's og KAB's generelle problemer med registrering og systematisk og effektiv drift i bredere forstand også bliver tydelig. Det er desværre problemer, der øger de økonomiske konsekvenser og sundhedsmæssige risici for beboerne.

Med gældende lovgivning er boligorganisationerne tildelt en omfattende og udvidet egenkontrol. Ovenstående dokumenterer behovet for kritisk tilsyn med KAB's administrative praksis og SAB's praksis i relation til vedligehold, skimmelbekæmpelse og renovering af [redacted] herunder SAB's organisationsbestyrelses juridiske og økonomiske ansvar. Som anført i vores henvendelse til det kommunale tilsyn, i forbindelse med den klage over KAB, som vi sendte i juli 2017, har vi med henvisning til driftsbekendtgørelsens § 115, stk.1, anmodet kommunen om at foranledige, at en revisor, udpeget af kommunen, for boligorganisationens regning gennemgår afdelingens økonomiske forhold og disponering i perioden fra 2014 og frem. Dette har kommunen endnu ikke taget stilling til.

En sådan gennemgang bør påse, om eksisterende forretningsgange er betryggende, og om rimelige hensyn til sparsommelighed og effektivitet har været iagttaget. Undersøgelsen bør omfatte forholdene som beskrevet i *Bilag 6, Svar til Det kommunale tilsyn 25. februar 2019, side 1* - og fokus bør særligt rettes mod

- 1) om forretningsgange og procedurer for iværksættelse og tildeling af opgaver også under tærskelsværdierne har været tilrettelagt hensigtsmæssigt og efter entydige og kontrollerbare kriterier med henblik på at tilføre afdelingen mest mulig værdi for sine midler og
- 2) om der i forhold til det store antal skimmelsager i bebyggelsen har været gjort tilstrækkeligt i perioden for at forebygge og reducere omfanget af problemerne med skimmelangreb.

En kritisk gennemgang og analyse hvor både KAB, SAB og Landsbyggefonden bidrager må være i alles interesse og bidrage til, at beboerne får god og effektiv beboernær drift kombineret med kvalificeret og økonomisk forsvarligt vedligehold af de bevaringsværdige huse som er en forudsætning for en vellykket renovering.

Med venlig hilsen

John Steen Johansen

