

## **FORETRÆDE TIRSDAG D.23. MAJ 2017 KL. 15.45**

I foretrædet vi gerne tale om beboerdemokrati, rationel drift, effektivisering og det manglende vedligehold af de særligt bevaringsværdige huse på Bellahøj og konsekvenserne af dette.

### **Erfaringerne fra Bellahøj I og II, SAB**

Mine erfaringer og min viden er baseret på det indblik, jeg har fået gennem de seneste fire år som formand for afdelingsbestyrelsen i Bellahøj I og II, SAB.

I vores del af den store bebyggelse, Bellahøj I og II, SAB, med 487 husstande fordelt på 10 punkthuse (Bellahøj-bebyggelsen har i alt 1300 husstande fordelt på SAB, fsb, AAB og AKB), er der bekymring for, hvad der kan ske med husene ved en kommende renovering.

Ved renoveringen 1994 – 1996 blev beboerne i Bellahøj I og II lovet, at der ikke skulle komme flere renoveringer i de daværende beboeres levetid. Renoveringen varede tre år. Husene var pakket ind i plast og stilladser.

Det var en dyr renovering, som vi stadigvæk afdrager på. Den påtænkte nye renovering af Bellahøj I og II vil koste omkring 1/2 mia. kr. svarende til næsten én million kr. pr. lejemål.

For beboerne var det vanskeligt at forstå behovet for denne renovering, der allerede er begyndt planlagt omkring ti år efter den sidste store renovering i 90'erne.

Argumenterne for renoveringen er bekymrende. Der tales om klimaskærm og energibesparelser, svarende til et gennemsnit på 300 kr. pr. lejlighed, som bruger ca. 900 kr. månedligt til varme.

Husene er ikke blevet ordentligt vedligeholdt siden sidste renovering. Det ser ud til at boligselskaberne har den holdning, at man renoverer, derefter nedslider man - og så renoverer man påny, som der nu gøres klar til igen efter mange års dårligt vedligehold.

I Bellahøj I og II har beboerne måttet kæmpe for at få indsigt i de tekniske undersøgelser og tilstandsrapporter over husene. Boligselskabet SAB og administrationsselskabet KAB forsøgte at holde rapporterne tilbage. De blev først gjort tilgængelige for beboerne, da lokalavisen skrev om det i 2013.

Da vi fik adgang til materialet, viste det sig at være to år gammelt. Vi kunne ikke få rapporterne udleveret, men måtte læse dem under overvågning af ejendomspersonalet en halv time om dagen i kontorets åbningstider. Vi måtte ikke fotokopiere eller fotografere dem, men gerne håndafskrive. Det var besluttet af administrationsselskabet KAB og boligselskabet SAB.

Københavns kommune oplyste, at beboerne der skal leve under og betale renoveringen ikke har ret til at få de tilstandsrapporter og andre undersøgelser, som vi har betalt som beboere, der ligger til grund for en renovering, fordi KAB er et privat selskab.

Det samme har gjort sig gældende i Tingbjerg. Her kunne beboerne heller ikke få de tekniske rapporter, som er grundlaget for renoveringerne og som måske havde kunnet advare dem om asbesten.

Ved at læse rapporterne fik beboerne på Bellahøj også et mere nuanceret syn på husenes tilstand og det man teknisk kalder for restlevetid for vitale ting som facader, stigstrengene og vandrør og dermed et bedre vurderingsgrundlag for behovet for renovering.

SAB og KAB ville tilsyneladende gerne sælge historien om, at husene var ved at falde sammen. Vi har i flere år forsøgt, at få KAB til at vedligeholde husene. Det har været svært. KAB har hele tiden talt om behovet for en ny renovering.

### **Skimmelsvamp og vedligeholdelse**

Da den nye bestyrelse blev valgt i 2013, kontaktede vi Kulturstyrelsen. De sagde, at vinduerne ikke var sat rigtigt i under den sidste renovering. Der skulle lister på indvendig for at forebygge de kuldebroer, som skabte skimmelsvampen. Vi havde kontakt til en studieleder på DTU Byg, som sagde det samme.

Jeg har selv boet i en lejlighed, hvor der ikke var skimmelsvamp før renoveringen midt i 90'erne, men det kom efter renoveringen med de nye vinduer. Der voksede brun skimmel op ad væggene. Det har været forudsagt, at kuldebroerne fra de forkert isatte vinduer ville medføre skimmelsvamp. Vi vidste det ikke dengang. Det faglige personale fra KAB vidste det heller ikke. Senere kunne jeg, efter jeg kom i bestyrelse se, at der er lavet for 200.000 kr. i den lejlighed jeg selv havde boet i. Noget som kunne været løst med lister.

Jeg har flere gange anbefalet KAB, at man fulgte Kulturstyrelsens og DTU's råd om lister og stop for kuldebroer med enkle midler.

På trods af dette kunne vi ikke få KAB til at følge deres råd. Der er i perioden 2014 til 2015 foretaget skimmelsvampsrenovering i Bellahøj I og II for ca. 3 mio.kr. En del af det er lavet om flere gange fordi, det var for dårligt lavet. Når vi henvendte os til KAB om det, fik vi at vide, at de havde driften og det skulle vi ikke blande os i. Vi har pga af mange års mislighold for tiden omkring 40 verserende skimmelsvampsager i afdelingen.

Da vi blev valgt som bestyrelse, var der ikke ansat faglært personale i ejendomskontoret. Som bestyrelse og beboere har vi måttet kæmpe for at få kvalificerede medarbejdere tilknyttet afdelingen.

I vores naboafdeling AKB Bellahøj har de én verserende skimmelsvampsag. De har haft bedre kontakt med beboerne og husene. De vejleder beboerne grundigt og udfører et kvalitativt bedre arbejde.

KAB har ikke nogen økonomiske interesser i at vedligeholde de bevaringsværdige huse. Der kommer jo bare en ny renovering. Desuden er vi tvunget til at have KAB som administrator. Der er ingen kvalitetskontrol med KAB. Det er besynderligt i en tid hvor alt skal måles og vejes. Skal KAB's ydelser ikke i udbud og kvalitetsikres?

### **KAB og SAB's organisationsbestyrelses økonomiske interesser i renoveringer**

KAB vil tjene ca. 33 mio. kr. på en renovering på Bellahøj I og II til ca ½ mia. kr. Organisationsbestyrelsen, som kan sammenlignes med en hoved-bestyrelse i en fagforening, vil indkassere ca. 350.000 kr. i byggesags-honorarer for afsluttet renovering af Bellahøj I og II.

De siger, at de har det økonomiske og juridiske ansvar, men de har afvist at beskæftige sig med vores fejlslagne renovering fra midten af 90'erne. Ligesom de ikke har bevaret rapporterne og papirerne fra den renovering.

SAB indførte byggesagshonorarer til organisationsbestyrelsen i 1994 og har siden puljet og fordelt honorarerne ganske diskret. Desuden har de fået udvidet egenkontrol bl.a. ved de regler, der blev vedtaget i 2010.

Organisationsbestyrelsen kan overtrumfe beboerne, hvis vi siger nej til en renovering, hvilket de også har truet med at gøre. De kan bestemme, hvem der skal sidde i følgerupperne til renoveringerne.

For eksempel vil det kommende modelplejehjem Sølund på Nørrebro, der er budgetteret til 1.3. mia. kr. udløse et samlet byggesagshonorar til bestyrelsen på godt én mio.kr. Alt i alt ligger der ca. 4 mio. kr. til deling imellem den 11 mand store organisationsbestyrelse i de kommende år.

Vores Bellahøj-afdeling har foreslået at omfordele byggesagshonorarerne, så de kan blive brugt til boligsociale formål.

Vi ville bruge byggesagshonoraret for Bellahøj I og II til et socialt projekt på Bellahøj og stillede et forslag på SAB's repræsentantskabsmøde om det. Desværre nægtede dirigenten at lade det komme til afstemning.

Vi har gerne villet kommunikere med de andre i SAB-repræsentantskabet om sagen, men har ikke kunnet få en mailliste af KAB og SAB. De siger, at det er imod Persondataloven.

Det er således kun KAB og SAB, der sidder på kontakten til repræsentantskabet, som består af bestyrelsesmedlemmer fra alle SAB afdelinger og skulle være den øverste instans.

KAB har brugt desværre Persondataloven i flæng. I en fraflytte-lejlighed på Bellahøj blev der udført uaftalt arbejde. Beboeren bad om en faktura for arbejdet. Den eksisterede ikke og det udviklede sig til en større sag. Beboeren, der var ansat i Rigsrevisionen, skrev til Skat, KAB's revision og kommunen.

Bestyrelsen ville gerne se på fakturaer for andre fraflytninger. Det modsatte KAB sig på mange måder med henvisning til Persondataloven. På trods af at det er bestyrelsen, der godkender regnskabet og har bestyrelsesansvar og ret til at se regnskabets underbilag.

Bestyrelsen har kontaktet Datatilsynet og der forligger ingen henvendelser fra KAB. Vi har foreslået KAB, at vi kan henvende os sammen til Datatilsynet for at få afklaret reglerne. Det har KAB ikke været interesseret i.

Desværre blev Bellahøj-bebyggelsen ikke fredet. Noget som mange beboere håbede på som et værn mod boligorganisationernes dårlige vedligehold af de bevaringsværdige huse. Det var de samme boligorganisationer, der kæmpede imod fredningen.

Fredningsdiskussionen gjorde, at der kom mere fokus på Bellahøj. Der har været afholdt en arkitektkonkurrence og vi er heldigvis ikke endt som Søndermarken, som står overfor en renovering, der kan blive meget problematisk.

### **Søndermarken**

I forbindelse med vores undersøgelser af forholdene omkring renovering i det almennyttige byggeri blev vi opmærksomme på bebyggelsen Søndermarken på Frederiksberg. Bebyggelsen ligner på mange måder Bellahøj-bebyggelsen og er også undervejs med en renovering. Renoveringen finansieres i stor udstrækning ved hjælp af støtte fra Landsbyggefonden.

I helhedsplanen for renovering af Søndermarken med 435 boliger budgetteres foreløbig med samlede byggeudgifter for 564 mio. kr. svarende til 16.244 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Der er brugt ca. 45 mio. kr. til forundersøgelser og møder over 10 år.

Renoveringen omfatter primært klimaskærm og en del tekniske installationer, mens køkkener og badeværelser ikke bliver berørt. Bygningerne er fra begyndelsen af 1950'erne. Efter renoveringen til mere end ½ mia. kr. vil hovedparten af lejlighederne således fortsat have utidssvarende køkkener og badeværelser.

De gennemsnitlige byggeomkostninger til nybygget alment etagebyggeri i Storkøbenhavn (2010-2015) udgør ca. 18.100 kr. pr. m<sup>2</sup> (byggeomkostninger for såkaldte almenbolig+ etagebyggeri er endnu lavere, ca. 16.900 kr. pr. m<sup>2</sup>)[\[1\]](#).

Når de samlede renoveringsomkostninger sammenholdes med de gennemsnitlige anlægsudgifter til alment nybyggeri er det totaløkonomisk ikke forsvarligt at gennemføre renoveringsprojekter som i Søndermarken med støtte fra Landsbyggefonden.

For at komme den form for værdispild og uhensigtsmæssig brug af midlerne i den almene sektor til livs, kommer man ikke udenom at se nærmere på finansieringskilderne, i dette tilfælde Landsbyggefonden uden hvis støtte renoveringer som i Søndermarken ikke kunne finde sted.

Endelig må vi ikke glemme, at de penge der tvangsbetales til Landsbyggefonden er beboernes penge og meget af det er finansieret af boligsikring, som mange beboere modtager og det på den måde indirekte er det offentliges penge.

---

[\[1\]](#)  
side 43.

Kilde: Statens Byggeforskningsinstitut, 2016:07, Evaluering af almenbolig+,

