

## Bilag til Bidrag til udtalelse vedr. Bellahøj I og II, jf. TRU alm del 358

### Bilag 1

#### Konkurrenceudsættelse og tegnings- og anvisningsregler

I praksis kan KAB's konkurrenceudsættelse af opgaver kategoriseres i følgende fire grupper.

1. EU-udbud: Store bygge- og renoveringssager jf. ovenfor sendes i EU-udbud. KAB's byggeafdeling håndterer disse. Der hyres en rådgiver – på basis af udbud. Rådgiveren udarbejder udbudsmaterialet og på baggrund af udbudsmateriale sendes opgaven i EU-udbud.
2. Kvalificeret udbud: Konkrete projekter, f.eks. et nyt vaskeri eller vinduesudskiftning sendes i kvalificeret udbud. Udbudsmaterialet udarbejdes af en rådgiver (i særlige tilfælde af driftschefen). Materialet sendes til et antal relevante firmaer. Best til prisen vinder. Bellahøj I og II's vaskeri, rengøring samt kabling til bolignet har været sendt i kvalificeret udbud.
3. Underhåndsbud: Spontant opståede opgaver af mindre omfang (15.000 kr. – 35.000 kr.) f.eks. sætningsskader eller indkøb af ny industrivaskemaskine. Her indhentes typisk et til to underhåndsbud.
4. Rekvirerede opgaver: Langt de fleste opgaver er rekvirerede opgaver, hvor man beder en "kendt" håndværker om at udføre en opgave. Fordelen er, at ejendomskontoret kender kvaliteten og at håndværkeren kender boligafdelingen. Den erfarne driftsleder kender prisen i markedet. Af og til indhentes kontroltilbud ligesom håndværkere løbende udskiftes.

Som driftschef og driftsleder for en ejendom er der en række situationer, hvor man direkte rekvirerer håndværkere og varer.

Det drejer sig om igangsætning af arbejder inden for det aftalte budget og indkøb. Driftslederen rekvirerer endvidere håndværkere til pludseligt opståede opgaver. Den slags opgaver kan rekvireres som spjældopgaver, dvs. nødvendige arbejder som afregnes på timebasis. Nødvendige arbejder på mere end 30.000 kr. rekvireres dog via driftschefen.

Det er normalt at anvende håndværkere, som man har god erfaring med. Prisen er en faktor, men kvalitet i arbejdet og ordentlighed spiller også en rolle. Det er ofte i beboerens hjem, at arbejdet skal udføres.

I nogle tilfælde indhentes tilbud fra flere håndværkere i andre situationer anvendes "faste" håndværkere. Hvis en opgave er kompliceret, sætter driftschefen som nævnt en rådgiver på til at beskrive opgaven, i visse tilfælde kan han selv udarbejde kravspecifikationen. I andre tilfælde, dvs. ved spjældopgaver som f.eks. pludselig opstået vandindtrængning, sættes en fagkyndig håndværker på opgaven.

Løbende vedligeholdelse mv. planlægges og budgetteres på konto 116. Indhentning af tilbud forudsætter at rekvirenten beskriver den opgave/ ydelse man ønsker tilbud på. Der indhentes løbende kontrolpriser på standardopgaver og håndværkere udskiftes med jævne mellemrum.

### ***Tegnings- og anvisningsregler***

Rekvitioner til og med 125.000 kr. i ejendomme med mere end 300 lejemål, kan underskrives af driftslederen.

Regninger godkendes af en person og anvises af en anden (2. godkender).

Den elektroniske regning fra leverandøren/håndværkeren modtages og bogføres elektronisk på grundlag af en rekvisition. Regninger/fakturaer, der er omfattet af allerede godkendte budgetter og aftaler, godkendes af driftslederen.

Sekretærer kan anvise regninger (2. godkender) og fakturaer fra håndværkere og andre leverandører på op til 25.000 kr. Øvrige regninger anvises af driftschefen (2. godkender) eller anden anvisningsberettiget. Systemet er opbygget således, at ingen regning kan betales, uden at der har været to personer inde over sagen.

## **Bilag 2**

### **Slutrenngøring i flyttelejligheder**

Fraflytningssyn foretages i overensstemmelse med gældende lovgivning og KAB's retningslinjer for syn. Manglende rengøring i et lejemål noteres i synsrapporten som mislighold, og faktureres på fraflytter.

Arbejder i forbindelse med fraflytning, som vurderes som slid og ælde, faktureres på afdelingen, sammen med den eventuelle rengøring som dette arbejde måtte medføre. F.eks. hvis køkkenbordpladen vurderes at være slidt, men ikke ødelagt, vil udskiftningen ske for afdelingens regning. Den tilsmudsning som dette arbejde medfører, vil blive faktureret til afdelingen som rengøring. Der forekommer fakturaer hvor begrebet slutrenngøring optræder, hvilket skyldes dette forhold.

Der henvises til Almenlejelovens § 25, stk. 2 – udarbejdelse af vedligeholdelsesreglement og § 27 – valg af B-ordning samt Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger (nr. 1413 af 9/12/2009) § 12-16 om istandsættelse ved fraflytning og tilhørende vejledning (nr. 10936 af 21/10/2015)."

## **Bilag 3**

### **Skimmelbekæmpelse og vedligehold af de bevaringsværdige huse**

Bellahøjbebyggelsen består af fire klynger af punkthuse som ejes af fire almene boligafdelinger. SAB's afdeling Bellahøj I og II, er den største boligafdeling på Bellahøj med 487 lejemål. De fire afdelingerne er opført med forskellig byggeteknik. Alle afdelinger har fået tilsagn om støtte til at gennemføre fysiske helhedsplaner fra Landsbyggefonden (LBF).

For at opnå tilsagn om støtte til en helhedsplan skal afdelingen indsende en ansøgning som teknisk begrunder behovet. Formålet med de tekniske rapporter er, at give tilstrækkeligt grundlag til at LBF vil støtte sagen. Rapporterne er tilgængelige for de der måtte ønske at se dem. En af de centrale problemstillinger i Bellahøj I og II er klimaskærmen/facaden. Det armeringsjern som bærer facaden er gennemtæret og der er dårlig isolering. Der er konstateret kuldebroer, og der er i stigende omfang skimmelsvamp i lejemålene.

Der har været overvejelser om at frede hele Bellahøj-bebyggelsen, bl.a. fordi den er tidstypisk. Kulturarvsstyrelsen har imidlertid besluttet, at bebyggelsen ikke vil blive fredet, såfremt hel-

hedsplanerne i alle fire afdelinger gennemføres, således at punkthusene bevarer deres egenart og udearealerne bevares. KAB har haft den kordinerende projektledelse af alle helhedsplanerne i Bellahøj afdelingerne.

Tidligere var tilgangen til afdelingens skimmelsager, at de blev udbedret nænsomt. I dag ser vi flere gentagelsestilfælde og betydeligt værre angreb. Derfor er vi nødt til at foretage mere omfattende indgreb mod skimmelsvamp. Situationen er nu så alvorlig i enkelte lejemål, at der kan blive behov for at tage lejemål ud, fordi vi ikke mener, det er forsvarligt at renovere/udleje dem længere. Dette forhold kan, ifølge KAB's vurdering, ikke tilskrives manglende vedligeholdelse af afdelingen. Landsbyggefonden har, som nævnt i bidraget, givet til accept til at dække udgifterne til udbedring af skimmelsvamp.

#### **Bilag 4**

#### **Mail fra medarbejder om begrundelse for opsigelse**

**Fra:**

**Sendt:** 29. september 2017 12:04

**Til:** Lene Vennits

**Emne:** Opsigelse

Kære Lene.

Tak for din mail☺

Du skal vide at jeg er rigtig ærgerlig over hele situationen på Bellahøj.

Jeg vælger at opgive min stilling pr. dags dato og du skal vide at det intet har med KAB, Dig, Willer mv, at gøre, men udelukkende at jeg ikke kan acceptere den forfølgelse at min person som foregår fra bestyrelsens side. Det som skete i Onsdags overskred alle grænser jeg måtte være i besiddelse af, og det er kommet så vidt nu, at jeg ikke kan se mig selv i jobbet længere.

Sidste gang hvor vi talte om fremtiden, havde jeg forhåbninger men de er ikke tilstede længere.

Jeg vil gøre alt som står i min magt den næste måned for at køre Søren Bødker ind i sagerne så intet bliver tabt på gulvet.

Jeg håber at du kan forstå min beslutning, og at den ikke har været nem, men er nødvendig for min familie og jeg selv.

Rigtig god weekend

Med venlig hilsen

Driftsleder

Bellahøj I - II (3025-2)

Bellahøjvej 34 B, kld.

2700 Brønshøj