

# Afdelingsbestyrelsens skriftlige årsberetning 2016 – 2017

fsb – afd. 1-35 Bellahøj – En bolig på toppen af København



## Ordinært afdelingsmøde 2017

Tirsdag den 26. september - kl. 19:00 - Restaurant Bellahøj - Bellahøjvej 20

Mød gerne op fra kl. 18:30 af hensyn til udlevering af stemmemateriale



### **Din stemme tæller – mød op og deltag**

Så er endnu et år gået og du har igen mulighed for at gøre brug af din demokratiske ret ved at deltage i afdelingsmødet og få medindflydelse på hvad der skal foregå i det kommende år.

Afdelingsmødet afholdes på Restaurant Bellahøj, Bellahøjvej 20 og der er udlevering af stemmemateriale fra kl. 18:30. Hvert lejemål har 2 stemmer. Du skal være fyldt 18 år og der kan kun stemmes ved personligt fremmøde og der kan altså ikke stemmes med fuldmagt.

Vi indleder i år med en status information vedr. den foranstående helhedsplan (renovering). Derefter starter det egentlige afdelingsmøde med information om det, der er sket i vores afdeling (fsb afd. 1-35) siden sidste afdelingsmøde. Vi taler også om det gode og konstruktive samarbejde med de tre andre Bellahøj afdelinger samt lidt om, hvad der er sket i områderne omkring Bellahøj. Men vi fremlægger naturligvis også noget af det, som afdelingsbestyrelsen ønsker, der skal ske i det kommende år.

På afdelingsmødet skal der stemmes om en række indkomne forslag og om budget 2018, hvor der indstilles til en husleje-forhøjelse på 1,8 %. Endeligt skal der afholdes valg til afdelingsbestyrelsen, så hvis du har lyst til at deltage i bestyrelsesarbejdet så stil op til valg.

Vi håber derfor, at du har lyst til at, bruge 2 – 2½ time på beboerdemokrati og samvær med andre beboere. Det er på afdelingsmødet, at vi i fællesskab sætter kursen og retningen for fsb Bellahøj i 2018. Sæt kryds i kalenderen og deltag i afdelingsmødet tirsdag den 26. september 2017 kl. 19:00.

oo0oo

## **Årsberetning 2016 – 2017**

Den væsentligste opgave for afdelingsbestyrelsen er at repræsentere beboerne og sikre at afdelingsmødets beslutninger gennemføres. I året mellem afdelingsmøderne er det afdelingsbestyrelsen, der på beboernes vegne, bliver inddraget i projekter og opgaver. Derudover er det vores opgave, at følge dagligdagen i boligafdelingen og i samarbejde med afdelingens driftsleder arbejde for den bedst mulige udvikling i boligafdelingen.

På de følgende sider har vi beskrevet nogle af de mange ting/sager som afdelingsbestyrelsen har været involveret i siden sidste afdelingsmøde. Vi har valgt, at beskrive de enkelte områder kort, til gengæld har vi bestræbt os på at nævne det meste.

### **Renovering**

Der er stadig lang vej førend vi for alvor kommer i gang med den tiltrængte renovering og isolering af vores mere end 60 år gamle boliger. Det er en meget omfattende opgave og det er ikke 'sådan bare lige' at få skrallet facaderne af og opsat en ny og isoleret facade. Og skal det ske indefra og ud, eller udefra og ind? Kan vi som beboere blive boende imens eller skal vi midlertidigt fraflytte vores lejlighed? Spørgsmålene er fortsat mange og der arbejdes på at finde de bedste løsninger for os.



På afdelingsmødet vil projektleder Claus Olsen, fra fsb, komme og give en status på hvor langt vi er kommet. Der vil også blive tid til at stille afklarende spørgsmål. På et senere tidspunkt vil der blive indkaldt til informationsmøder og når den endelige helhedsplan foreligger, vil der blive indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde.

### **Gæsteværelser**

Som beboer har du mulighed for at lade dine gæster overnatte i et af vores gæsteværelser mod en beskeden betaling. I det forgangne år har der været en del udlejninger og specielt de nyindrettede dobbeltværelser har været populære.

Desværre har ophold og dårlig opførelse på tagterrasserne fra nogle personers side resulteret i stor utryghed.

### **Cykelindsamling**

Der har kun været én cykel- knallert- og barnevognsindsamling siden sidste afdelingsmøde og her blev der indsamlet ca. 50 cykler og 6 klapvogne. Der vil i efteråret 2017 blive foretaget en ny indsamling af cykler, knallerter, klap- og barnevogne.

Afdelingen har i 2016 og 2017 opsat nye cykelstativer i flere af kældrene og der er nu også mulighed for, at man kan hænge f.eks. børnecykler op på væggene. Det er afdelingsbestyrelsens vurdering, at dette delvist har løst vores pladsproblem. Vi stiller derfor forslag om, at afdelingsmødet beslutter at fremtidige indsamlinger af cykler, knallerter, klap- og barnevogne sker efter behov og ikke som tidligere vedtaget mindst to gange årligt.

### **Bellahøj Skole**

Bellahøj Skole står overfor en større ombygning og udvidelse med bl.a. opførelse af en ny stor 3-4 etages bygning. Afdelingsbestyrelsen har sammen med en række beboere, enkeltpersoner og Brønshøj Husum Lokaludvalg afgivet høringssvar, hvor vi gjorde indsigelse mod placeringen af den nye skolebygning. Den vil efter vores og andres vurdering komme til at ligge alt for tæt på vores højhuse i VBN 12, 10 & 6 og derved tage udsyn, give indsyn og skygge. Desværre lykkedes det os ikke, at få kommunen til at ændre på hverken placeringen eller højden på den nye hal. Vi har efter høringsperiodens afslutning, haft møde med kommunens projektgruppe og her blev det aftalt, at man ændrer placeringen af en af de stier, der skal gå fra den kommende skolegård og ud til 'Skolestien', og at den kommende beplantning bliver tæt for at begrænse indkigget til de lejligheder der ligger tættest på den nye hal.

Arbejdet med udbygning af Bellahøj Skole starter for alvor ved årsskiftet 2017/2018 og afdelingsbestyrelsen vil holde kommunen op på den aftale vi indgik i foråret 2017.

**Viste du det!**

## **TRAPPEVASK**

**I 2016 betalte vi 305.000 kr. for at få vasket og renholdt vores opgange og trappetræerne!**

**Det svare til, at du hvert år betaler knap 1.147 kr. for trappevask – eller ca. 96 kr. om måneden.**





### 'Formandsmøder'

Som noget nyt mødes de fire Bellahøj afdelinger (AAB, AKB, fsb og SAB) hver måned til uformelle møder. Typisk deltager der to fra hver af de fire afdelingsbestyrelser, hvor vi taler om, hvad der sker i vores respektive afdelinger.

'Formandsmøderne' bruges også til at beslutte fælles henvendelser til eksempelvis kommunen og andre. Vi har således siden januar støttet op om de udviklingsplaner der ligger for Bellahøj Friluftsscene. Vi har overfor Parkrådet fået indskrevet ønsker om mere belysning på stien i Bellahøj Parken. Pt. afventer vi svar på vores henvendelse til HOFOR, hvor vi har indbudt til et samarbejde om at få mere belysning omkring 'Varmecentralen'.

Derudover benyttes møderne til at tale om fælles beboeraktiviteter, erfarings og idé udveksling i al almindelig. Vi bruger naturligvis også møderne til at tale om arbejdet med de kommende fysiske helhedsplaner for hele Bellahøj.

### Bellahøj fælles beboeraktiviteter

Desværre var der ikke nok tilmeldinger til at vi kunne gennemføre fastelavn i Bellahøj Nord. Det kan måske skyldes, at der var rigtigt mange andre fastelavnsarrangementer i nærheden. Til gengæld var den årlige affaldsindsamling vellykket. Der deltog et rekordstort antal deltagere: 36 børn + ca. 15 voksne og der blev indsamlet en rekordstor mængde affald, nemlig hele 212 kg. Det er selvfølgelig både godt og skidt. Godt, at vi fik samlet affaldet op, men skidt at det er nødvendigt at lave den slags indsamlinger som vil kunne undgås hvis alle brugte skraldespande og containere til deres affald.

Den helt store aktivitetspakke blev gennemført i august. Først to familieforestillinger spillet af 'Batida' og 'Teater Nordvest' som for 3 gang besøgte Bellahøj. I år var der efter forestillingen vellykket folkekøkken med fantastisk mad tilberedt af somaliske kvinder her fra Bellahøj. Lørdag den 19. august var der så loppemarked, premiere på en ny film om Bellahøj og afsluttende med fælles grill.

Danmarks Internationale Gadeteater Festival henvendte sig til os i foråret og spurgte, om de måtte optræde her på Bellahøj. Det sagde vi ja tak til, og det blev til forestillingen 'Romeo og Juliet' med skuespillere fra Brasilien, Finland og Tyrkiet. August blev

Viste du det!

## FEJLSORTERET GENBRUGSAFFALD

Når genbrugsaffald ikke ligger i den rigtige genbrugscontainer tømmer kommunen dem ikke. Derfor er det i stedet vores ejendomsfunktionærer der må gøre det!

Det bruger de omkring 4 til 6 timer på om ugen.

Derudover bliver affald der ellers ville kunne være blevet genbrugt i stedet sendt til forbrændingen - og dermed er du med til at øge CO<sub>2</sub> forureningen unødigt!



afsluttet med besøg af tre franske og italienske kvinder, der havde et storslået trapez-show på programmet for de mange publikummer på græsplænen med Bellahøj højhusene som flotte 'kulisser'.

### **fsb beboeraktiviteter**

I december havde vi indbudt til juleklip, gløgg og juice. Det blev et vellykket arrangement med omkring 45 deltagere i alle aldre. Vi gentager arrangementet til december. I maj havde vi årets voksenudflugt der gik til Skåne med mulighed for besøg i Lund eller på Barsebäck. Vi var desværre ikke så mange – omkring 25 – men vi havde en vellykket udflugt. Vi var væsentlig flere, da vi i august fyldte to busser og tog afsted til BonBon-Land. De knap 100 deltagere havde alle en sjov og fornøjelig dag i de mange forlystelser – og vi tror også at der blev spist en hel del is i det gode vejr.

### **Nyt bestyrelseslokale**

Afdelingsbestyrelsen flyttede fra årsskiftet til nyt bestyrelseslokale i VBN 6B. Lokalet var som omtalt i årsberetningen 2015/2016 blevet ledigt, da den tidligere børnehave var fraflyttet.

### **Sammen om Bellahøj**

Aktivitetsniveauet i projekt 'Sammen om Bellahøj' – et samarbejde imellem kommune og de fire afdelinger på Bellahøj (AAB, AKB, fsb og SAB) - har været stødt stigende. Derfor indgik vi en aftale med boligorganisationerne og afdelingerne om, at være fælles om at betale huslejudgiften til projektet fra 1. januar 2017 og frem til 31. december 2019. Projektet koordineres fra kontoret i VBN 4.

Udover at 'Sammen om Bellahøj' tilbyder individuel familierådgivning, så er projektet også involveret i bl.a. SSP <sup>\*)</sup>, Gadeplan og koordinerende møder med deltagelse af bl.a. de fire Bellahøj boligafdelinger. Hertil mødes mødre-grupper, aktiviteter for somaliske kvinder, pige-gruppe, unge-gruppe, lommepenge-projekt og meget andet.

**\*) SSP København er et samarbejde mellem Københavns Politi, Børne- og Ungdomsforvaltningen, Socialforvaltningen, Kultur- og Fritidsforvaltningen og Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen samt Kriminalforsorgen. SSP forebygger kriminalitet blandt børn og unge og laver også indsatser for kriminelle i alderen 18-25 år, kaldet SSP+.**

### **Æbletræer**

I efteråret inviterede Københavns Kommune til 'partnerskabs træ' projekt. Vi henvendte os til Teknik- og Miljøforvaltningen og forelagde dem idéen om, at plante en

**Viste du det!**

## **HUSHOLDNINGSAFFALD**

**I 2017 forventes det, at koster os alle sammen 485.000 kr., at få bortskaffet 'usortet husholdningsaffald'.**

**Hver lejlighed betaler i gennemsnit 152 kr. om måneden for at komme af med sit husholdningsaffald. Det svarer til en udgift på 1.823 kr. om året.**



lille æblelund på Bellahøj. Det sagde kommune ja til og sammen med kommunens 'lommepegeprojekt' fik vi etableret en gruppe med fem unge teenagepiger, der sammen med en gartner fra Bellahøj Fælles Have i december, fik plantet 10 æbletræer ud for VBN 5.

### **Bellahøj Fællesvaskeri og Bellahøj Fælles Have**

Afdelingen er fortsat repræsenteret i Bellahøj Fællesvaskeri, der er et driftsfællesskab imellem AAB, AKB og fsb. De samme tre afdelinger er også fælles om driften af stor-skraldspladsen og den store dagrenovationscontainer placeret på 'Olievejen'.

Driften af Bellahøjs udearealer varetages af 'Bellahøj Fælles Have', der er et driftsfællesskabe bestående af AAB, AKB, fsb og SAB. Det er også BFH, der står for at forvalte reglerne for parkering i vores boligområde. Der er igennem et stykke tid blevet arbejdet på at få fælles og ensartede regler for parkering på Bellahøj. Det er målet, at arbejdet kan afsluttes her i efteråret 2017, for det er et stort problem, at så mange beboere parkerer ulovligt uden for båsene. I tilfælde af brand vil redningskøretøjerne have problemer med at komme frem når Ved Bellahøj Nord er spærret af private biler.

Fælles for alle driftsfællesskaber er, at vi bidrager til driftsudgifterne, ud fra antallet af lejemaal i de respektive afdelinger.

### **'Bellahøj Byhaver'**

Tilbage i 2015 blev der på Bellahøj Skole afholdt en workshop afholdt i regi af 'Det Koordinerende Netværk/SSP Bellahøj' (Nu 'Sammen om Bellahøj'). Her var et af de mange indkomne forslag, at vi beboerne på Bellahøj får mulighed for at dyrke f.eks. egne grønsager og blomster i egen plantekasse.

Der blev derfor i efteråret 2016 nedsat en fælles Bellahøj beboergruppe til at udvikle idéen om 'Bellahøj Byhaver'. Sideløbende blev der etableret kontakt til 'Landbrugs-ungdom & 4H', der gav tilsagn om at støtte projektet med op til 30.000 kr.

Beboergruppen afsluttede deres arbejde i april 2017, hvorefter det var op til Bellahøj Fælles Have, at beslutte 'Bellahøj Byhaver' videre skæbne. Det viste sig, at man i AAB og AKB ikke støttede tanken om byhaver, men der var enighed om, at lade fsb og SAB fortsætte med projektet og evaluere efter 2½ - 3 års forløb.

### **Ny fælles fsb udendørs mødested med byhaver, grill og legeplads**

Ved det årlige sikkerheds tjek af områdets legeredskaber viste det sig, at enkelte af legeredskaberne i baghaven til VBN 6 måtte fjernes. Dermed opstod et 'tomrum' og afdelingsbestyrelsen besluttede derfor at området var ideelt for placeringen af 'fsb's Bellahøj Byhaver'.

Der er nu opstillet 15 plantekasser, som alle midlertidigt er blevet tilplantet med lidt krydderurter og blomster. I løbet af efteråret vil interesserede fsb beboere, blive tilbudt mulighed for at kunne overtage en plantekasse til dyrkning af egne grønsager og/eller blomster. Vi har derudover indkøbt og opsat to store udendørs grill og fået slebet og olieret de gamle 'bord/bænke'.

Forhåbentlig bliver det nye fælles fsb beboermødested med legeredskaber, grill og byhaver et naturligt udendørs samlingssted til hygge i de lune sommeraftener.



### Gennemførte større vedligeholdelsesarbejde 2016/2017

Nedenfor er nævnt nogle af de vedligeholdelsesarbejder, der er blevet udført i det for-gangne år (august 2016 – juli 2017):

- Større renovering af elevatoren VBN 12
- Større reparation af den ene elevator VBN 6
- Ny gulvbelægning indgangsparti VBN 5
- Nyt hoved elkabel VBN 10 & 12
- Ny skraldelift – VBN 10
- Nye og flere cykelstativer i kældre
- Udskiftning af tagpap – bl.a. VBN 5 & 6

På afdelingsmødet i 2015 blev det besluttet, at energioptimere den eksisterende be-lysnings på fællesarealerne (kældre, opgange, lamper på facaderne mv.) til bl.a. LED-belysning. Det er nu fuldt ud gennemført.

**Viste du det!**

## REKLAMER I OPGANGE

Ejendomsfunktionærerne bruger omkring 250 timer om året på, at indsamle reklametryksager der ligger og flyder i indgangspartierne nede under postkasserne.

Så du betaler altså indirekte 329 kr. om året for, at få fjernet de reklamer som din nabo tilsyneladende alligevel ikke vil ha!

### Internet og TV

Det er Dansk Kabel TV der står for leveringen af den fælles internetforbindelse. Det er ved direkte henvendelse til Dansk Kabel TV 69 12 12 12 muligt at tilkøbe hurtigere in-ternetforbindelse.

Fra årsskiftet fik hvert lejemål mulighed for at vælge størrelsen på egen tv-pakke. Det er YouSee der administrerer betalingen af tv-pakkerne og det er derfor også YouSee, du skal henvende dig til, hvis du oplever problemer eller ønsker at skifte tv-pakke. Tlf.nr.: 70 70 40 40.

oo0oo

**2017 - 2018**

### Bygningsgennemgang med fokus på effektiv drift – Huslejestigning 2018

Der blev i 2016 indgået en aftale imellem regeringen, Kommunernes Landsforening og BL (Danmark Almene Boliger) om at den almene sektor samlet skal opnå effektivise-ringer for 1.5 mia. kr. frem mod år 2020. fsb's administration har i den forbindelse ta-get initiativ til at aflægge alle afdelinger et besøg, hvor vi i fællesskab skulle tale om bl.a. mulige tiltag til en mere effektiv drift og mulige tiltag, der kan være med til at holde huslejen i ro.



Nævnte møde fandt sted i juni og her fremlagde afdelingsbestyrelsen bl.a. forslag om etablering af eget fsb fællesvaskeri VBN 4P. Det vil efter vores foreløbige beregninger kunne give en årlig driftsbesparelse på ca. 200.000 kr.

Vi arbejder derudover på at etablere et driftsfællesskab med eksempelvis fsb Munkevungen om fælles trappevask. Det vil ikke nødvendigvis afstedkomme driftsbesparelser, men det vil erfaringsmæssigt kunne højne standarden.

Forud for mødet med administrationen mødtes vi med vores driftschef i april til den årlige bygningsgennemgang. Her blev der i budgettet afsat penge til bl.a. indkøb af nye udendørsskraldespande, udendørs askebægere, støvsuger til den ny traktor, udskiftning af zinkhætter, betonreparationer, flere penge til vedligeholdelse af køkkener, sundhedstjek af lejligheder, renovering af ventilationskanaler og fremadrettet vedligeholdelse af elevatorer.

Det blev aftalt at hæve henlæggelserne med ca. 500.000 kr. og det blev endvidere aftalt, at når lånet på 38.837.000 udløber i 2017, vil den nuværende ydelse på lånet på 547.000 kr. tilgå henlæggelserne, således at disse samlet øges med 1.047.000 kr. fra 2018. Derudover vil en stor del af udgifterne til almindelig vedligeholdelse (konto 115) fremadrettet blive budgetteret som planlagt vedligeholdelse (konto 116).

På årets budgetmøde besluttede afdelingsbestyrelsen sammen med fsb administrationen og ejendomskontoret at foreslå en huslejestigning på 1,8 % i 2018. Til sammenligning havde vi i 2017 en huslejestigning på 1,4 %, hvorimod vi i 2016 holdt huslejen på samme niveau som i 2015.

### **Ophold på trapper, affald og affaldssortering**

Afdelingens husorden tillader **ikke** ophold på trapperne eller i kældrene. Ikke desto mindre er der rigtig mange børn/unge som ikke overholder denne regel. Ikke alene støjer det, men det betyder desværre også en voldsom mængde af affald i eksempelvis vores trappetårne. I kældrene flyder det ikke kun henkastet affald, men ofte stinker der også af urin – ja vi har eksempler på at der også ligger menneskeafføring. Vi henstiller til forældrene at I forklarer jeres børn og teenagere at der er regler - og at de bliver overholdt.

**Viste du det!**

## **SKO, AFFALD, KLAPVOGNE OG ANDET FORAN DIN HOVEDDØR**

**I 2017 har vi foreløbig noteret knap 60 tilfælde, hvor en beboer har overtrådt vores husorden ved at have eksempelvis sko og/eller andet stående foran sin hoveddør.**

**Tidsforbruget – registrering, dokumentation, administration mv. – udgør pr. 'sag' ca. 3 timer = op imod 180 timer årligt!**





Det er heller ikke tilladt at stille sko, løbehjul, barnevogne, cykler, møbler eller affald foran sin hoveddør, og det hvad enten den ligger ud til en opgang, en mellemgang eller en svalegang.

Det lader desværre også til, at der er flere og flere, der har meget svært ved at ramme en af de mange affaldsspande, der står på udearealerne. Desværre er der også beboere som har fået den opfattelse, at man bare frit kan skille sig af med gamle møbler og andet storskrald ved blot at stille det ned foran bagindgangene.

Tobaksrygning på altanerne er beboernes private sag, men der er desværre flere og flere, der har fået den mærkelige idé, at den glødende cigaretstump skal smides ud over altankanten. Og det er naturligvis ikke tilladt.

Affaldssortering synes også at være det 'umuliges kunst' for en del beboere. Der ligger ofte metal i papcontaineren, elektronik i papircontaineren og gad vide, hvilke genbrugscontainer det kommende grønne affald bliver smidt i.

Dette og mere til, er blot eksempler på om - ikke daglige - så ugentlige overtrædelser af husorden og brandvedtægt. Ikke alene er disse ulovligheder til stor gene og forståelig irritation for naboer og andre, der godt kan finde ud af det. Men det koster afdelingen - og dermed os alle som beboere - dyrt i husleje.

Afdelingsbestyrelsen er derfor i gang med en række forskellige initiativer til, hvordan vi i fællesskab kan få nedbragt antallet af husordensovertrædelser.

**Viste du det!**

## **RENHOLDELSE AF UDEAREALER**

**Vores ejendomsfunktionærer bruger ca. 25 timer om ugen på, at indsamle og opsamle bl.a. henkastet papir, cigaretskodder, tomme dåser, pizzabakker og andet affald på udearealerne.**

**Renholdelse af udearealer koster ca. 400.000 kr. om året.  
Vi opfordrer til, at du bruger skraldespandene i stedet for buske, græsplæner, fortovet og stier.**

### **Afdelingsbestyrelsen**

Det har, som du kan læse, været et travlt år. Vi har nået rigtig meget af det vi ville og alt det vi besluttede på sidste afdelingsmøde. Men alt har vi ikke nået! Afdelingsbestyrelsen har længe arbejdet med at genoptage 'Velkomstbesøg' til nye beboere. Vores velkomstfolder er sådan set klar, og findes nu i en dansk og en engelsk udgave. Når vi endnu ikke er kommet i gang med at byde nye naboer velkommen, skyldes det, at vi har besluttet også at udlevere og tale om vores husorden. Den er vi derfor i gang med også at oversætte til engelsk.



På sidste afdelingsmøde blev der valgt 7 bestyrelsesmedlemmer og 3 suppleanter. Undervejs er et bestyrelsesmedlem fraflyttet afdelingen og vores 1. suppleant har valgt at udtræde af bestyrelsen. Arbejdet i afdelingsbestyrelsen er frivilligt ulønnet arbejde. Vi takker dog hinanden to gange om året, når vi inviterer hinanden på en sommerudflugt og så afholder vi også en julefrokost.

Alt i alt, har vi haft et godt år. Naturligvis er vi ikke altid enige om alting, men samarbejdet har fungeret godt. Vi har også haft et super samarbejde med alle på ejendoms-kontoret og gartnerne i Bellahøj Fælles Have. Også en tak til ejendomskontoret i AKB, der står for driften af Bellahøj Fællesvaskeri. Tak også til driftschefen og alle andre fra administrationen, som vi løbende har en god kontakt med. Tak for altid hurtige svar på vores mange spørgsmål.

Til slut skal der lyde en særlig tak til Svend Erik Sørensen. Efter mere end 20 år i afdelingsbestyrelsen, heraf mange som formand, har Svend Erik besluttet ikke at genopstille til endnu en periode. Vi takker Svend Erik for det store arbejde han har ydet for Bellahøj's beboere og ønsker ham et godt og velfortjent otium.

oo0oo

