

Afdelingsbestyrelsens skriftlige årsberetning 2014 - 2015

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

'Mens vi venter'



Ordinært afdelingsmøde 2015

Tirsdag den 22. september - kl. 19:00

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

**Restaurant Bellahøj
Bellahøjvej 20**



Din stemme tæller

Beboerdemokratiet er fundamentet i det almene boligbyggeri i Danmark, og det er på afdelingsmødet (generalforsamlingen), at du som beboer er med til at træffe alle vigtige beslutninger vedrørende afdelingens drift samt hvilke arbejder og aktiviteter, der skal sættes i værk i afdelingen i det kommende år. Disse arbejder danner grundlag for næste års budget og huslejen for år 2016.

Afdelingsbestyrelsen opfordrer derfor enhver til at afsætte nogle timer til at møde op og deltage i det ordinære afdelingsmøde, der i år afholdes tirsdag den 22. september 2015, kl. 19:00 på Restaurant Bellahøj, Bellahøjvej 20.

Hvert lejemål har 2 stemmer, og der kan kun stemmes ved personligt fremmøde.

oo0oo

Årsberetning 2014/2015 – 'Mens vi venter'

Overskriften for dette års beretning har afdelingsbestyrelsen her i fsb afd. 1-35 Bellahøj valgt, at give overskriften '**Mens vi venter**'!

Læser du årsberetningen fra 2010/2011 – kan ses på afdelingen hjemmeside: www.bellahoej.net – beretter afdelingsbestyrelsen om de første spæde tiltag til en omfattende renovering og energioptimering af vores nu mere end 60 år gamle højhuse.

Siden har der været afholdt bl.a. beboer- og afdelingsmøder, hvor det blev besluttet, at bestyrelsen i samarbejde med fsb's administration skulle arbejde videre med projektet. Den 18. juni 2014 blev vinderforslaget af idékonkurrencen så præsenteret. Og i sidste års beretning skrev vi bl.a.: *En forsigtig vurdering efter afslutningen af arkitektkonkurrencen, og til den egentlige udvikling af projektet - herunder myndighedsbehandling, udbud, endelig fremlæggelse på et afdelingsmøde - og til vi kan komme i gang med det "første spadestik" vurderes til, at kunne ske engang i 2015/2016'.*

I skrivende stund (august 2015) er tilbagemeldingen, at en præsentation af det endelige projekt desværre ikke forventes endeligt færdigt inden udgangen af 2015. Det er bestyrelsen naturligvis ærgerlige over.

Utryghed og knallertkørsel

En af årets udfordringer har været grupperne af unge - tilsyneladende 'utilpassede' - der opholder sig på bl.a. 'skolestien', i kældre, på trappeopgange og ved varmecentralen fra ud på de sene eftermiddagstimer og til hen over midnat. Det skaber utryghed for rigtig mange af os.

Derudover udviser disse unge en total mangel på respekt og ansvarsfølelse, når de på gangstier, ind og ud imellem de parkerede biler og på vores græsplæner drøner rundt på hurtigkørende og larmende knallerter, scootere ja endda motorcykler. Udover at det er stærkt generende, så afstedkommer det også ofte rigtig farlige situationer og så er det i øvrigt ikke tilladt!



Politi

Vi har i det forgange år jævnligt været i dialog med Bellahøj Politi og vi har med tilfredshed konstateret, at det bl.a. har medført øget patruljering her på Bellahøj, lige som politiet som oftest reagerer hurtigt på henvendelser ved mistanke om f.eks. igangværende ulovligheder.

Fra ejendomskontorets og fra vores møder med politiet ved vi, at politiet har haft stor 'glæde' af afdelingens omfattende videoovervågning og af vores elektroniske 'brik-nøgle' system.

Boligsociale udfordringer

Boligafdelingerne (AAB, AKB, SAB & fsb) har tidligere - i 2011 - indsendt en ansøgning til Landsbyggefonden om en såkaldt 'prækvalifikation' vedrørende en boligsocial helhedsplan for Bellahøj-bebyggelsen (2012 - 2016). Den fik vi dengang afslag på bl.a. med den begrundelse, at Bellahøj-området IKKE er tilstrækkeligt hårdt belastet. Og den vurdering er fortsat gældende hos Landsbyggefonden. Men det betyder jo ikke, at det ikke er muligt at gøre noget overhovedet. Og der findes måske andre muligheder.

Det kunne f.eks. være at bede Københavns Kommune og/eller Socialministeriet om at vi bliver tilknyttet en koordinator, der kan "samle trådene" og koordinere den kommunale boligsociale indsats i kvarteret. Endelig arbejder fsb også med andre typer indsatser f.eks. boligsociale helhedsplaner.

Derfor vil et af afdelingsbestyrelsens kommende fokusområder være, hvordan kan vi igen få Bellahøj til at være et trygt og attraktivt boligområde. Dette naturligvis i et tæt samarbejde med fsb, de øvrige afdelingsbestyrelser og deres boligadministrationer og ikke mindst inkluderet en kompetent og aktiv kommunal medvirken.

Bellahøj Fælles Have

I juni 2014 blev der af de respektive boligorganisationer - AAB, AKB, SAB (KAB) & fsb - langt om længe vedtaget nye vedtægter for samarbejdet omkring driften og vedligeholdelsen af udendørsområderne Bellahøj i grundejerforeningen Bellahøj Fælles Have.

Det var bestyrelsens håb, at vi med de nye vedtægter kunne få genetableret et konstruktivt samarbejde mellem de fire boligafdelinger her på Bellahøj (AAB, AKB, SAB & fsb). Imidlertid viste det sig på generalforsamlingen - afholdt i maj 2015 - beklageligvis **ikke** at være tilfældet.

På den baggrund ønsker bestyrelsen på det skarpeste, at appellere til de respektive boligorganisationer og administrationer - AAB, AKB, SAB (KAB) & fsb om, at de nu træder i karakter, således at vi f.eks. ikke kommer til betale for flertallets beslutninger og ønsker til fremtidens drift af Bellahøj Fælles Have. Således sikrer de nye vedtægter bl.a. **ikke** en tilstrækkelig 'mindretals



beskyttelse! Derfor ser vi, at der er en stor risiko for, at flertallet ikke nødvendigvis træffer beslutninger, som er i overensstemmelse med de ønsker vi har omkring bibeholdelse af et lokalt forankret driftsfællesskab. Vi ønsker at bibeholde den allerede eksisterende konstruktion, hvor vi har ansat vores 'egne' gartnere. Dermed sikrer vi ansatte, der har et kendskab til nærmiljøet her på Bellahøj, ligesom beboerne også 'kender' de gartnere, der i dagligdagen passer og vedligeholder vores grønne udearealer.

Bellahøj Fællesvaskeri

På Budgetmødet i august 2014 blev budgettet for Bellahøj Fællesvaskeri og for vaskeribygningen for 2015 gennemgået og godkendt med forbehold med senere udsendelse af tilrettet budget med de rettelser, der blev gennemgået.

Indeholdt i budgettet var bl.a. anlæg af ny trappe til vaskeri, maling af bygning og udskiftning af belysning til LED belysning med en estimeret energibesparelse på 16.716 kWh årligt.

På regnskabsmødet i april 2015 blev regnskabet for 2014 gennemgået og godkendt. Her var det samlede overskud for Bellahøj Fællesvaskeri på 48.778, hvoraf der tilbagebetales 16.097 til fsb 1-35's.

Her udover blev der udtrykt ønske om et skilt med betjeningsvejledning til den nye vaskemaskine, da den er anderledes i betjening end de gamle. Endelig har Politiet fået udleveret nøgler til vaskeriet og de vil jævnligt køre forbi og kigge ind i vaskeriet.

Beboer rettede aktiviteter

Vi har i det forgangne år - og i samarbejde med vort lokale SSP netværk - kunnet udbyde en bred vifte af forskellige beboer rettede aktiviteter/tilbud:

- **Mødregruppe** - et godt og velbenyttet ugentlig tilbud med undervisning fra sundhedsplejersker i vort bestyrelseslokale, til småbørns mødre bosiddende her i Bellahøj. Et tilbud som i øvrigt fortsætter også i 2015/2016.
- **Familierådgivning** - et anonymt tilbud for beboere bosiddende på Bellahøj afholdt i vort bestyrelseslokale.
- **Rygestop kursus** - et lokalt Bellahøj beboer tilbud afholdt i vort bestyrelseslokale, hvor man igennem et kursus forløb over seks gange kunne få støtte og vejledning om, at holde op med at ryge.
- **Fædregruppe** - *Det blev desværre kun til to gange, og kun med ringe tilslutning, hvorefter dette tilbud blev droppet.*
- **Affaldsindsamlingsdag** - Der kunne i år desværre ikke opnås enighed om at gentage succesen fra sidste år. Derimod og alene ved en aktiv indsats fra afdelingsbestyrelsen i AAB Bellahøj, blev der her i nord afholdt '**Genbrug er Guld**'.
- **Børneteater forestilling** - Bibliotekerne her i området havde fået en aftale med Teatret Batida, om at spille en forestilling for børn fra 5 år og deres forældre. Vi takkede naturligvis ja tak. Forestillingen vises den 17. august boldbanen VBN 5 - forudsat det ikke bliver regnvejr.



Derudover har afdelingen igen i år fået stor tilslutning til vores forskellige beboerudflugter. I november var vi hen ved 40 beboere på indkøbsturen til 'Gekås', der ligger i Halland – Sverige. I juni blev det til en vellykket voksen heldagsudflugt på Bornholm med knap 50 deltagere og i august var der kolossal tilslutning med over 140 deltagere på børne/familieudflugten til Sommerland Sjælland.

På sidste års afdelingsmøde tilbød en af vores beboere ugentlig at stå for en '**fsb lektiehjælp cafe**'. Den havde sin opstart sidste efterår og siden har der hver uge været lektiecafe med deltagelse af 8 - 12 børn og 1 - 3 voksne. Bestyrelsen vil gerne her benytte anledningen til, at sige en stor tak til Birgit for hendes store og engagerede indsats.

Beboerhenvendelser & hjemmeside

Udover at du som beboer naturligvis altid er velkommen til at henvende dig til os, når du eksempelvis møder os 'på gaden', så har du også den mulighed at skrive til os på vores mailadresse, som du kan finde på www.bellahoej.net under fanebladet 'KONTAKT'. På afdelingens hjemmeside kan du derudover også læse referater fra vores bestyrelsesmøder ligesom du finder mange andre lokale fsb afd. 1-35 Bellahøj informationer.

Derudover vil du kunne finde svar på fsb's hjemmeside www.fsb.dk om mangt og meget for os, der er beboere/lejere i en almennyttig bolig.

Gæsteværelser

Bestyrelsen har i de forgange år haft forskellige tanker om anvendelsen af gæsteværelserne.

En af vores tanker har været at nedlægge nogle af gæsteværelserne og i stedet anvende de 'overskydende' til etablering af et nyt reelt permanent lejemål. Den tanke har vi imidlertid måtte opgive, da det forudsætte ophævelse af en tinglysning.

Derfor påbegyndes der nu en mindre modernisering af nogle af værelserne. I sommeren blev der opstillet et bord/bænke 'arrangement' på tagterrassen. I efteråret 2015/primo 2016 påtænkes etablering af et familieværelse. Derefter følger en opfriskning af køkkenet.

Husk at tømme din postkasse

Såvel ejendomskontoret, bestyrelse, reklameomdelere og postvæsenet oplever gang på gang, at der er beboere, der ikke tømmer deres postkasser. Derfor generel opfordring til, at du husker at tømme din postkasse, da du ellers ikke modtager al nødvendig og vigtig information. Du har derudover mulighed for at sige NEJ TAK TIL REKLAMER, så fylder de i hvert fald ikke op i DIN postkasse!



Afdelingens regnskab 2014 og driftsudfordringer

Det er nu mere end 60 år siden, at fsb afd. 1-35 Bellahøj blev opført, og det kan både ses og sætter sine spor i afdelingens drifts- og vedligeholdelses omkostninger. Overordnet set har afdelingen dog en god og sund økonomi, men alt koster - og det er nu engang sådan, at der kun er en til at betale - nemlig os der er beboere.

Selvom vi har nye moderne badeværelser, så har vi fortsat mange nedslidte og utidssvarende køkkener. Vi dør også med gamle elevatorer, der alt for ofte har driftsstop. Udgiften til skadedyrsbekæmpelse er i de senere år eksploderet. Derudover er vores boliger dårligt isoleret og mange har utætte vinduer. Og der er rigtig meget andet, der givetvis også burde nævnes.

Regnskab 2014 udviser et overskud på kr. 1.363.000. Heraf udgør kr. 1.031.473 en korrektion/tilbageførelse af oparbejdet driftsoverskud fra hhv. Bellahøj Fællesvaskeri og Bellahøj Fælles Have.

Huslejbudget 2016

På årets budgetmøde blev det bl.a. besluttet, at der i 2016 skal afsættes ekstra økonomi til reparation af køkkener i fraflytter lejligheder. Derudover påtænkes der opsætning af yderligere videoovervågning, igangsættelse af et 'energi spareprojekt' mv.

Med disse nye tiltag formår afdelingen at kunne fremsætte forslag til et budget for 2016, der **ikke** indebærer huslejestigning i 2016. Du vil forud for afdelingsmødet modtage et såkaldt 'sammentrængt budget' for 2016. Ønsker du at se det detaljerede budget for 2016, udleveres det ved personlig henvendelse på ejendomskontoret.

Afslutning

Afdelingsbestyrelsen har også i år haft et godt indbyrdes og konstruktivt samarbejde, ligesom samarbejdet med driftsleder, ejendomsfunktionærer, gartnere, organisationsbestyrelse og administrationen har været upåklageligt.

Vi har ikke nået alt det, som vi havde 'planlagt'. Men vi har gjort det så godt vi kunne. For den kommende bestyrelse, vil der ligge mange interessante opgaver i det kommende år, hvor der også er plads til dig, der ønsker at gå aktivt ind i bestyrelsesarbejdet.

Afdelingsbestyrelsen ser frem til et forhåbentligt velbesøgt afdelingsmøde 2015, hvor vi i vanlig god ro og orden kan få en god konstruktiv og engageret debat.

AFDELINGSBESTYRELSEN

fsb afd. 1-35 Bellahøj

