

Afdelingsbestyrelsens skriftlige årsberetning 2015 – 2016

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



Ordinært afdelingsmøde 2016

Tirsdag den 27. september - kl. 19:00

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



Mød op og få medindflydelse

Tirsdag den 27. september kl. 19:00 er det tid til vort årlige ordinære afdelingsmøde (generalforsamling). Vi mødes på Restaurant Bellahøj, Bellahøjvej 20. Der vil være kaffe, te, vand, sodavand og øl. Der udleveres stemmemateriale fra kl. 18:30.

Det er på afdelingsmødet, at vi taler om det, som er sket i det forgangne år, ligesom vi også debatterer, hvad der skal ske i det kommende år. Derudover stemmer vi om indkomne forslag, budget for 2017 samt valg til afdelingsbestyrelsen.

Sidste frist for aflevering af forslag der ønskes behandlet på afdelingsmødet er tirsdag den 13. september 2016.

Hver lejlighed har 2 stemmer. Der kan kun stemmes ved personligt fremmøde

Hvad enten du har boet her i nogle år, er ny tilflytter eller måske blot aldrig før har deltaget i vores afdelingsmøde, så er mødet - ud over det rent formelle - også en god lejlighed til at få hilst på andre beboere her i fsb, afd. 1-35 Bellahøj.

oo0oo

Årsberetning 2015 - 2016

Status på renovering – Helhedsplan for fsb 1-35 Bellahøj

Vores mere end 60 år gamle højhuse står som bekendt overfor en omfattende facaderenovering og isolering. Efter at vinderforslaget i 2014 blev fundet, er udviklingen af helhedsplanen godt i gang og de fire boligselskabers fælles rådgiver Henning Larsen Architects har afsluttet det illustrerede byggeprogram, der skal danne grundlag for facaderenoveringen.

Det illustrerede byggeprogram, der også indeholder en meget detaljeret registrering af Bellahøjs arkitektoniske og kulturarvs værdier, skal til udtalelse hos Kulturstyrelsen. Det er planen at de 4 boligselskabers følgegrupper mødes med Kulturstyrelsen i efteråret 2016.

Sideløbende hermed gennemføres et omfattende afprøvningsprogram af de nye facadefliser, op-hængs system og isoleringsmateriale. Det sker bl.a. på Teknologisk institut. Prøver på den nye facadeflise kan ses på hjørnet af stueetagen, ind mod det grønne område, på AABs bygning, Bellahøjvej nr. 8.

Byggeprogrammet og de tekniske undersøgelser kommer til at være grundlag for udbud af totalrådgivning for fsb Bellahøj, som forventes gennemført i løbet af vinteren 2016. Herefter skal de nye totalrådgivere projektere facaderenoveringen, ventilationsløsningen, trappetårnene og nye beboerlokaler og gennemføre en dialog med beboerne om detaljerne i helhedsplanen.

Herefter skal arbejdet i entreprenør udbud.

Når den samlede økonomi er kendt (skema B) afholdes nyt afdelingsmøde til godkendelse af helhedsplanen

Med forbehold for det uventede kan byggearbejderne begynde i første del af 2018.



Udførte vedligeholdelsesarbejder 2015/2016

Selvom vi står over for en kommende og omfattende facaderenovering, så er det stadig vores forpligtigelse løbende at vedligeholde vores bygninger. Disse vedligeholdelsesarbejder er beskrevet i afdelingens Periodisk Planlagt Vedligeholdelsesarbejder (PPV-plan). Afdelingens vedligeholdelses plan gælder for de kommende 10 år.

Nedenfor er nævnt nogle af de vedligeholdelsesarbejder, der er blevet udført i det forgangne år (august 2015 til juli 2016):

- Maling af mellemgangene **FrV 123 C & D**
- Udskiftning af gulvfliserne **VBN 6**
- Delvis istandsættelse af vores gæsteværelser
- Udbygning af afdelingens videoovervågningssystem
- Renovering af kældertrapper **FrV 123A, VBN 5, 6 & 10**
- Udskiftning af hydrofonanlæg (varmepumper)

Derudover har afdelingen i budgettet afsat penge til akutte skader. Eksempelvis viste det sig, at der var opstået utætheder i belægningen til de nye tagboliger **VBN 10 & 12**, (opført i 2002). Håndværkerne måtte derfor i gang med et større reparationsarbejde, der bl.a. omfattede fjernelse af den gamle belægning og etablering af en ny.

Vagtordning

Siden årsskiftet skal du kun huske et telefonnummer, når der opstår en akutskade udenfor normal 'kontortid'. Det kan f.eks. være et sprunget vandrør, elevator stop, eller noget helt tredje. Vagtselskabet, som er tilknyttet vores afdeling, er **Dansk Ejendomsvagt**, som vurderer om situationen er akut.

DANSK Ejendomsvagt – telefon 70 122 122

Tilkaldes vagtselskabet uden at situationen er akut, vil regningen blive sendt videre til lejemålets beboere.

Gæsteværelser

I efteråret blev to gæsteværelser sammenlagt til et stort dobbeltværelse med plads til en barne-seng. Værelset blev malet og der blev indkøbt nyt inventar, bl.a. senge, dyner og andre småting. Efterfølgende er yderligere to værelser blevet malet og fået nyt inventar. I køkkenet er der kommet nyt service og andre småting. Endeligt er der nu trådløst internet i gæsteværelserne.

Afdelingsbestyrelsen har besluttet, at det fremover ikke er tilladt at lave 'rigtig' varm mad i det lille køkken tilknyttet gæsteværelserne. Det er nu kun tilladt at brygge kaffe/te, opvarme færdigretter i mikroovn samt smøre et stykke brød.

Derudover har vi justeret priserne for leje af gæsteværelser samt udarbejdet en ny folder med information om gæsteværelserne. Folderen blev husstandsomdelt i april måned, og vil fremover ligge som et bilag i indflyttermappen.

Cykelindsamling 2015/2016



På afdelingsmødet i september 2015 blev det besluttet, at afdelingen årligt gennemfører to årlige indsamlinger af cykler, barnevogne, klapvogne, knallerter mv. I december blev der indsamlet knap 150 cykler og ca. 25 barne- & klapvogne.

Den næste indsamling vil foregå i september/oktober.

Vej- og stibelysning

I efteråret udskiftede Københavns Kommune armaturerne langs Ved Bellahøj Nord. Gadelamperne lyser nu med et mere behageligt og varmt lys og da det samtidig er LED-lys, er de også energibesparende og mere miljørigtige.

I februar 2014 blev der i samarbejde med bl.a. Teknik- og Miljøforvaltningen gennemført en såkaldt 'Tryghedsvandring', hvor fokus var belysning på Bellahøjs stier, herunder 'skolestien'. På den baggrund blev også lysarmaturerne på 'skolestien' i begyndelsen af 2016 udskiftet. Vi kunne godt have ønsket os flere gadelamper, så afstanden imellem de enkelte lamper var blevet lidt kortere, men det havde hverken kommunen eller afdelingen penge til. Til gengæld er de nye lysarmaturer hærværkssikret og energibesparende.

'Skolestien' er den sti, der løber fra Frederikssundsvej videre langs Bellahøj Kirke, forbi Bellahøj Skole, Bellahøj Parken, Bellahøj Syd og til Vandrehjemmet.

Afdelingsbestyrelsen indsendte i maj 2016 en 'ansøgning' for at komme i betragtning når Københavns Kommunes '2017 Tryghedspulje' udmøntes. Hvis den imødekommes, vil der blive opsat belysning omkring Varmecentralen, som i dag er helt uden belysning.

Energioptimeringsprojekt

På afdelingsmødet i 2015 blev det besluttet, at energioptimere den eksisterende belysning på fællesarealerne (kældre, opgange, lamper på facaderne mv.) til bl.a. LED-belysning. Energioptimeringsprojektets formål er at nedsætte udgifterne til el, sikre bedst mulig belysning samt at nedbringe CO2-belastningen. Arbejdet med udskiftning af den gamle belysning på indendørs fællesarealerne forventes afsluttet til september.

Nybyggeri – Bellahøj Kirke og udbygning af Bellahøj Skole

I 2016 har Bellahøj Kirke været en stor byggeplads i forbindelse med kirkens udvidelse af deres menighedslokaler. Afdelingsbestyrelsen er ikke bekendt med at byggeriet har medført belastende støjgener for beboerne.

I foråret deltog afdelingsbestyrelsen i et orienteringsmøde forud for en kommende udvidelse af Bellahøj Skole med bl.a. opførelse af en ny stor sportshal. Arbejdet påbegyndes formentlig i løbet af 2017, og er planlagt til at tage ca. 2 – 2½ år. Udbygningen af skolen vil desværre nok indebære støjgener for beboerne **VBN 6, 10 & 12**. Når byggeriet er afsluttet, vil der med de nuværende planer komme til at stå en ny '3 etagers' høj sportshal – præcist, hvor på skolens areal den nye sportshal kommer til at ligge, er endnu ikke endeligt bestemt.

I forbindelse med byggeprojektet vil den eksisterende beplantning og det hegn der i dag adskiller Bellahøjhusene langs 'skolestien' blive fjernet, hvorved skolen 'åbner sig' og de fremtidige idrætsfaciliteter vil herefter være tilgængelige og åbne både i og uden for skoletiden også for os beboere i Bellahøj bebyggelsen.

Bellahøj Fællesvaskeri



Regnskab for Bellahøj Fællesvaskeri (**BFV**) udviste i 2015, et driftsoverskud hvoraf fsb's andel udgør 54.920,- kr. Man har tidligere i **BFV** reguleret de tre afdelingers (AAB, AKB & fsb) årlige driftsandel, så der ikke genereres overskud, men endnu ikke nået helt i mål med denne målsætning.

KAB - som er ejer af bygningen hvori **BFV** er placeret – påtænker at sælge vaskeribygningen. Hvis et salg bliver realiseret, ønsker afdelingsbestyrelsen at vi helt udtræder af **BFV** og at vi i stedet etablerer et nyt selvstændigt fsb fællesvaskeri og placerer det i **VBN 4P**, hvor afdelingsbestyrelsen i dag har mødelokale.

Foreløbig afventer vi et udspil fra KAB, og såfremt de påtænkte planer gennemføres vil der blive indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde.

Erhvervslejemål

I juni måned måtte vi beklageligvis sige farvel til Børnehaven i **VBN 6**. Hvad det ledige lejemål fremover helt præcist skal benyttes til er endnu ikke afklaret. Det afhænger bl.a. af, hvad der kommer til at ske med **BFV**. Men foreløbig er lokalerne efter aftale med administrationen ikke genudlejet, hvilket afstedkommer et beskedent indtægtstab for afdelingen.

Af andre erhvervslejemål har afdelingen Børnehaven, Q-Fakta, Restaurant (selskabslokale), og Fritidshjem – alle **FrV 123** samt udlejning til Ældre Sagen **VBN 12**.

Parkeringsudfordringer

Antallet af familier, der anskaffer sig bil nr. 2, er i voldsom stigning. Om den udvikling også er kommet til Bellahøj ved vi ikke, men at der kommer stadigt flere biler og varevogne på Bellahøj, er vi ikke i tvivl om. Det resulterer i, at der er mangel på parkeringspladser, hvilket desværre også resulterer i, at mange parkerer ulovligt, f.eks. langs hækken på Ved Bellahøj Nord.

Det er Bellahøj Fælles Have (**BFH**), som står for driften og vedligeholdelsen af alle udendørsarealer, herunder også veje og parkeringspladser. Afdelingsbestyrelsen udarbejdede i januar et notat, hvori vi beskrev parkeringsudfordringerne og det P-skilte kaos, der præger Bellahøj.

På **BFH's** generalforsamling i maj blev det besluttet, at man nu går i gang med en registrering af alle skilte. Planen er, at **BFH** herefter udarbejder et nyt fælles regelsæt for parkering gældende for hele Bellahøj og opsætter ensartet og ny skiltning. Derudover overvejes at indgå aftale med et privat parkeringsselskab med eventuel indførelse af parkeringslicens for Bellahøjbeboere samt mulighed for gæsteparkering, for at imødekomme P-pladsmangelen.

Indbrud i garageanlæg og biler

Bellahøj var i efteråret plaget af en række indbrud i garageanlæggene i både Bellahøj Nord og Syd. Derudover har flere beboere været udsat for indbrud og hærværk i deres personbiler og varevogne, når de har været parkeret på P-pladserne.

Ifølge politiet er gerningsmændene oftest udefra kommende personer, hvilket i et konkret tilfælde er 'bevist' ved optagelser fra afdelingens videoovervågning.

Sammen om Bellahøj



De fire afdelingsbestyrelser på Bellahøj (AAB, AKB, fsb & SAB I&II) har siden 2007 og sammen med en række kommunale forvaltninger og Bellahøj Politi samarbejdet omkring forskellige bolig-sociale indsatser og tilbud. I efteråret 2016 modtog vi projektmidler fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, og har fra årsskiftet 2016/2017 og fire år frem fået tilknyttet en projektmedarbejder og en socialrådgiver, der indtil videre har lånt kontor og mødelokale i bestyrelseslokalet **VBN 4P**.

Formålet med projektet - 'Sammen om Bellahøj' - er, at Bellahøjhusene skal opleves som et trygt sted at bo. Det er målet, at områdets mangfoldighed opleves som noget positivt, og at alle beboere føler sig inkluderet i det almennyttige boligfællesskab og at beboere tager ansvar og føler et tilhørsforhold til deres lokalområde.

Den primære målgruppe for projektet er de familier, der er en udfordring for lokalområdet og boligmiljøet. Koordinatoren skal bidrage til en helhedsorienteret indsats i forhold til disse familier og skal inddrage relevante forvaltninger samt lokale foreninger. Sekundær målgruppe er øvrige beboere. Her ønskes, at koordinatoren styrker og smidiggør samarbejdet mellem beboerne/boligorganisationerne, forvaltninger og politi. Herunder styrkelse af eksisterende aktiviteter samt opstart af nye efter behov i tæt samarbejde med beboere og aktører.

'Sammen om Bellahøj' har tilbudt ugentlig vejledning og samtaler med kommunens sundhedsplejersker for småbørnsmødre bosiddende på Bellahøj. Dette tilbud fortsætter i 2016/2017. Derudover har der fra årsskiftet og til maj 2016 været afholdt et særligt familiekursus målrettet somaliske familier bosat her på Bellahøj. Dette kursus er nu afsluttet.

Gennemførte beboeraktiviteter

I samarbejde med AAB afholdtes den 7. februar et vellykket fastelavns arrangement på boldbanen mellem **VBN 3** & **VBN 5**. Dette blev den 17. april efterfulgt af en fælles 'Affaldsindsamling 2016' (for sidefoto) afholdt i Bellahøj Nord med deltagelse af primært børn fra AAB, AKB og fsb, hvor der blev indsamlet over 138 kg henkastet affald. Lørdag den 13. august 2016 blev der blevet afholdt et fælles - og i øvrigt velbesøgt - Bellahøj Nord loppemarked.

Den 17. juni var der planlagt fælles danseevent for Bellahøjs to børnehaver og beboerne. Arrangementet blev imidlertid flyttet til Pilegården på grund af dårligt vejr. Den 15. august spillede teatergruppen **Batida** familieforestillingen 'En Solskinsdag i Paradis' - med efterfølgende folkekøkken. Et velbesøgt arrangement med over 80 tilskuere. 'Teatersæsonen' afsluttes med børneteater forestillingen 'Den Grimme Ælling' arrangeret af børnehaverne i hhv. **VBS**, **VBN** og i samarbejde med Brønshøj Bibliotek - planlagt til opførelse på boldbanen den 24. august.

I samarbejde med 'Ny START-Bellahøj', 'Gadeplan 2700', DBU og boligafdelingerne afholdes der den 20. august Bellahøj Street Futsal (*indendørs fodboldturnering*) 2016, på Bellahøj Skole.

Udflugter

Af egne fsb Bellahøj aktiviteter gennemførtes den 28. maj en vellykket børne-familieudflugt til Hansa Park i Tyskland med 85 deltagere. Den 20. august der er tilmeldt 32 deltagere til årets voksenudflugt der går til øen Hven, beliggende i Øresund i mellem Sverige og Danmark.

I 2015 oplevede bestyrelsen beklageligvis, at der var beboere, der snød sig til køb af udflugtsbilletter til personer, som ikke er bosat i Bellahøj. Dette er naturligvis helt uacceptabelt. I 2016 skulle man derfor, ved tilmelding til udflugterne, forevise sundhedskort. Derved blev snyderiet



minimeret væsentligt – men desværre ikke helt. Afdelingsbestyrelsen vil derfor overveje, hvilke konsekvenser evt. fremtidigt snyd vil få for de pågældende beboere.

Hjertestarterkursus

I december 2015 fik vi med støtte fra Brønshøj Husum Lokaludvalg opsat en hjertestarter ud for Ejendomskontoret **VBN 6**. I august havde vi inviteret beboere til at deltage i et lokalt fsb Bellahøj hjertestarterkursus. Desværre var der kun 6 tilmeldinger, hvorfor kurset måtte aflyses.

Som beboer er det 'gratis' at deltage i fsb's forskellige arrangementer/kurser – www.fsb.dk

'Drop-in - arrangementer'

Et andet nyt tiltag var de 4 'drop-in' torsdage i juni, hvor beboerne havde mulighed for at komme med forslag og ønsker til aktiviteter i 2017 til bestyrelsen. I alt deltog 12 beboere og sammen havde vi nogle hyggelige timer. Afdelingsbestyrelsen modtog en del gode forslag til kommende aktiviteter. Det få antal deltagere skyldes muligvis det gode sommervejr, EM i fodbold, Skt. Hans og at ramadanen i år startede midt juni.

Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen mødes ikke kun til månedlige bestyrelsesmøder. I løbet af året deltager vi også i et væld af andre møder og kurser. Det har bl.a. været bygningsgennemgang, driftsudvalgsmøder, budgetmøder, møder i Bellahøj Fællesvaskeri, aktiviteter med afdelingsbestyrelsen i AAB & AKB, sektionsmøder, projekt 'Sammen om Bellahøj', BL kurser, fsb Repræsentantskabsmøder for blot at nævne noget.

Formålet med deltagelse i de mange møder og kurser er naturligvis at sikre et godt og konstruktivt samarbejde med andre relevante parter. Formentlig bliver vi også 'klogere' og får et bedre grundlag at træffe de bedste beslutninger til glæde for alle beboere her i fsb afd. 1-35 Bellahøj.

2017

Husleje – 2017

På årets budgetmøde afholdt 30. juni besluttede afdelingsbestyrelsen sammen med administrationen og ejendomskontoret at indstille til en huslejestigning på 1,4 % i 2017. (0 % i 2016).

Baggrunden for huslejestigningen er, at vi i de seneste år har valgt at udskyde ikke strengt nødvendige vedligeholdelsesopgaver, ud fra ønsket om ikke at bruge penge på opgaver, der alligevel vil være en del af den kommende renovering af vores bygninger. Det viser sig imidlertid, at vi ikke længere kan udskyde udskiftningen af bygningernes tagpap. Derfor vil vi i 2017 påbegynde udskiftningen/reparationen af tagene, - startende der hvor nedslidningen er værst – i afdelingens PPV-plan (Periodisk Planlagt Vedligehold) omtalt som "partielt-udskiftning".

Udover de almindelige løbende vedligeholdelsesopgaver i 2017 er der planlagt indkøb af nye cykelstativer til kældrene - herunder nogle beslag til ophængning af cykler – i **VBN 4, 5 & 6**. Derudover er der afsat yderligere økonomi til udskiftning af køkkener i de værst medtagede fraflytter-lejligheder. Af andre større PPV opgaver vil samtlige vandmålere skulle udskiftes i løbet af 2017.

På budgetmødet blev det også besluttet, at vi udskyder maling af trappeopgangene indtil renoveringen er afsluttet.

Opgradering af internetforbindelse – 2017



I efteråret 2015 viste det sig, at afdelingens 'switch/hub bokse' står over for en udskiftning pga. nedslidning og forældelse. De nuværende bokse lever ikke længere op til de krav som en 'moderne – hastighedskrævende internet bruger' i dag har behov for – bl.a. pga. SMART TV, 'Netflix', streaming o. lign.

Derfor har vi i budget 2017 budgetteret med udskiftning af afdelingens gamle 'switch/hub bokse', ligesom der fremadrettet afsættes beløb af til løbende vedligeholdelse af vores tv- og internet-anlæg.

Beboeraktiviteter – 2017

Der vil også i det kommende år blive tilbudt en lang række forskellige beboerrettede aktiviteter, som eksempelvis fastelavn og udflugter. Præcis hvilke vides endnu ikke.

På de 4 gennemførte 'drop-in' torsdage fik bestyrelsen en del gode forslag. Men vi vil gerne have flere forslag, så derfor påtænkes afholdelse af nye 'drop-in' arrangementer så vi får et godt og alsidigt idégrundlag for afdelingens kommende beboeraktiviteter.

Valg til bestyrelsen

På afdelingsmødet skal vi i år have valgt tre medlemmer til bestyrelsen samt suppleanter. To af de nuværende bestyrelsesmedlemmer modtager genvalg. Vi skal derfor have valgt yderligere et bestyrelsesmedlem samt mindst to suppleanter. Derudover skal der vælges revisor og revisor-suppleant.

Afdelingsbestyrelsens sammensætning skal helst afspejle afdelingens beboersammensætning.

Derfor håber den nuværende bestyrelse, at der er flere beboere, som har lyst og tid til at engagere sig i bestyrelsesarbejdet i det kommende år. Vi opfordrer derfor enhver engageret beboer til at stille op til afdelingsbestyrelsen – vi har brug for dig!

Afslutning

Samarbejdet bestyrelsesmedlemmerne imellem har igen i år fungeret rigtig godt. Selvsagt er vi ikke altid enige om alt, men vi har altid formået at finde en fælles løsning, som alle har kunne acceptere. Vi håber derfor, at du som beboer har været tilfreds med bestyrelsens frivillige ulønnede indsats. Vi har i hvert fald bestræbt os på at yde det bedste vi formår 😊.

Vi vil her også gerne udtrykke tak for det gode samarbejde særligt med afdelingens ansatte på ejendomskontoret samt gartnerne ansat under Bellahøj Fælles Have. Derudover også en tak til de administrative medarbejdere hos fsb, Rådhuspladsen.

På det ordinære afdelingsmøde den 27. september 2016 er der mulighed for at stille os uddybende spørgsmål omkring det forgangne års arbejde såvel som det kommende. Husk at det er på afdelingsmødet, at vi i fællesskab via dialog udstikker de overordnede retningslinjer for det kommende års arbejde. Vi ser også i år frem til en god og konstruktiv debat på afdelingsmødet og ikke mindst, at mødet som vanligt kommer til at foregå i respekt for hinandens synspunkter.

Vel mødt til alle – på gensyn tirsdag den 27. september 2016 - kl. 19:00

AFDELINGSBESTYRELSEN

Fsb afd. 1-35 Bellahøj

Afsluttet den 16. august 2016

