

# Afdelingsbestyrelsens skriftlige årsberetning 2017 – 2018

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



## Ordinært afdelingsmøde 2018

Afdelingsmødet holdes på Restaurant Bellahøj, Bellahøjvej 20  
Tirsdag 25. september 2018 fra kl. 19.00  
Vi sidder klar med stemmemateriale fra kl. 18.30.

**Deltag i afdelingsmødet og vind et gavekort til FAKTA – læs bagsiden**



## Afdelingsmøde fsb afd. 1-35 Bellahøj

### Du bestemmer – hvis du vil være med til at bestemme

Nu er det igen tid til at deltage i det årlige afdelingsmøde, hvor du kan være med til at bestemme, hvad der skal ske her i fsb afdeling 1-35 Bellahøj.

Når man som beboer i afdelingen deltager på afdelingsmødet, er du med til at beslutte hvilke arbejder og aktiviteter, vi skal sætte i gang det kommende år. Det, vi vedtager, har afgørende betydning for næste års budget – og dermed for din husleje.

Det er os beboere, der har besluttet de regler, der fremgår af vores husorden. Det er derfor kun på et afdelingsmøde, at husordenen kan ændres, hvis man synes, at reglerne er "for skrappe" eller "for slappe".

Det er også på afdelingsmødet, at du som beboer er med til at vælge hvem, der skal være i afdelingsbestyrelsen, altså dem, der i det daglige tager sig af afdelingens interesser. Måske har du selv lyst til at blive medlem af afdelingsbestyrelsen?

Hvert lejemål har to stemmer, og du skal være fyldt 18 år for at have stemmeret. Du kan kun stemme, når du deltager i afdelingsmødet og du kan ikke give andre fuldmagt.

oo0oo

## Skriftlig årsberetning 2017/2018

Afdelingsbestyrelsen har i det forgangne år haft fokus på helhedsplan, økonomi, drift og hvad det vil sige at bo alment. Det beretter vi mere om i nedenstående.

### Helhedsplan og renovering

Formålet med den kommende helhedsplan er primært at få vores facader topisolerede og energirigtige, så vi slipper for varmetab. Samtidig etableres der automatisk ventilation, så vi undgår fugt og skimmelsvamp i lejlighederne. Det betyder tætte vinduer, og at vi fremover kan bo i moderniserede lejligheder.

Vi forventer, at Bellahøj er færdigrenoveret i 2024.



### Store forandringer og huslejestigninger venter os

Afdelingsbestyrelsen og driftslederen mødes regelmæssigt med vores rådgivere: JJW-arkitekter, Wissenberg Ingeniører og fsb byg. Det er Følgegruppens opgave at komme med forslag til en helhedsplan, som afspejler beboernes ønsker.



Selvom forslaget til en helhedsplan endnu ikke er færdigt, ved vi, at Bellahøj om nogle år vil være en kæmpe stor byggeplads med masser af støv og larm. Alle skal i et eller andet omfang genhuses, og vores ting skal opmagasineres, indtil vi kan flytte tilbage. Vi vil desværre nok også komme til at sige farvel til nogle af vores med-beboere, fordi de enten ikke vil genhuses eller fordi de ikke vil have råd til at betale den nye husleje. Og vi ved, at helhedsplanen vil give huslejestigning.

Det og meget andet skal vi debattere og tage stilling til på et afdelingsmøde, der formentlig afholdes i efteråret 2019.

## **Vi skal passe på huslejen**

Netop fordi vi har udsigt til huslejestigning i forbindelse med helhedsplanen, har afdelingsbestyrelsen og ejendomskontoret i de senere år haft stor fokus på afdelingens økonomi.

I årsberetningen fra 2017 fortalte vi om en række forslag til at opnå effektivisering og besparelser, som vi fremlagde for fsb's administration. Forslagene har vi arbejdet videre med i det forgangne år.

### **Driftsfælleskab**

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med vores driftsleder (Jørn Kaas) og driftschef (Flemming Fagerlind) haft særligt fokus på, at etablere et midlertidigt driftsfællesskab med Munkevangen. Det er vi ikke helt i mål med.

Et driftsfællesskab gør det muligt, at udnytte personaleresurser og maskinpark bedre. Hvis vi samtidig lægger ejendomskontorerne sammen, vil det betyde en årlig besparelse på driften på 250.000 kr.

Når renoveringerne er færdige, vil det være naturligt at arbejde for at indgå et permanent driftsfællesskab med de øvrige Bellahøj afdelinger AAB, AKB og SAB I&II.

### **Rettidig omhu = penge på 'kistebunden'**

Afdelingsbestyrelsen har i en årrække arbejdet på at holde afdelingens driftsudgifter i ro, og på tiltag, der kan øge afdelingens henlæggelser (opsparing).

På afdelingsmødet 2017 besluttede vi, at forhøje henlæggelserne/vores opsparing, til fx vedligehold, med en halv million kr. om året. Vi fik desuden betalt sidste afdrag på et gammelt lån. De beløb, vi hidtil har betalt i afdrag, bliver nu indbetalt til opsparing. Samlet øger vi dermed vores henlæggelser/opsparing med mere end en million kr. om året.

Det er afdelingsbestyrelsens holdning, at henlæggelser/opsparing er afgørende for, at vi kan reducere huslejestigningen, der følger, når renoveringen er slut.

### **Løbende vedligeholdelse – kun det nødvendige**

Da vi nu kender tidsplanen for renoveringen og forventer, at den er slut i 2024, er det afdelingsbestyrelsen holdning, at der er en række ting, som det ikke giver mening at bruge penge på.

Eksempelvis vil der ikke blive brugt penge på istandsættelse af kældre og trappeopgange. Der vil også kun i begrænset omfang blive plantet nye buske og træer på udearealerne.



## Elevatorer

Vi vil alle gerne have driftsstabile elevatorer og afdelingen har i de seneste år brugt mange penge på vedligeholdelse, reparationer og udskiftninger. Men vi må erkende, at der skal mere til, meget mere.

Vi har derfor bedt elevatorfirmaet OTIS om at fremlægge en plan, inklusiv et prisoverslag, på hvordan vi få driftsstabile elevatorer. Vi forventer, at der skal nye motorer/styringer i de resterende syv af vores 13 elevatorer. Derudover skal dørene på etagerne udskiftes med nye skydedøre.

Vi forventer, at projektet koster omkring 12 millioner kr., og at det vil give huslejestigninger. På vores kommende afdelingsmøde er der derfor forslag om, at vi sætter projektet vedr. elevatorerne i gang.

Mange af udgifterne til reparationer af elevatorerne kunne i øvrigt undgås, hvis vi i stedet brugte dem korrekt. Derfor vil vi gerne opfordre til, at alle tænker sig om og er tålmodige med vores gamle elevatorer. Det vil sige

- at være det antal, elevatoren kan bære (ikke at være for mange personer i elevatorerne ad gangen)
- ikke at bruge elevatorerne som legeplads og fx ikke hoppe i dem
- ikke prøve, at åbne elevatordørene før end elevatorerne er helt stoppet
- ikke at trykke på alle knapper i den tro, at dørene lukker hurtigere

Husk, at elevatoren "kommer når den kommer". Og lær også dine børn, at elevatorer ikke er legetøj eller opholdsrum.

## Du bor i en almen bolig – en slags 'kollektiv'

I 2017/2018 har vi haft mange forskellige aktiviteter som for eksempel fastelavn, affaldsindsamling, teaterforestillinger, udflugter og meget andet. Aktiviteter, der er med til at skabe et godt fællesskab. Der vil i 2019 også komme en bred vifte af aktiviteter og afdelingsbestyrelsen overvejer desuden, om vi fortsat skal tilbyde beboerudflugter og i givet fald hvordan og under hvilke former, det skal foregå. Når vi synes det er væsentligt med fællesaktiviteter, så er det blandt andet, fordi det knytter os sammen. Det er samtidig med til at sikre, at vi passer på og tager ansvar for hinanden og det sted, vi bor.

Det er så vigtigt, at vi alle sammen passer på vores bolig/ejendom, for det er vores fælles kasse der skal betale, hvis noget går i stykker eller skal ryddes op.

I 2017 havde vi næsten en million kr. i udgifter til rengøring og oprydning af fællesarealer: græsplæner, opgange, trapper, slusegange, elevatorer og kældre. Det svarer til, at hver husstand hver måned betalte i gennemsnit 313 kr. alene til rengøring og oprydning. I 2017 så regnskabet således ud:

- Udgiften til trappevask: over 400.000 kr.
- Oprydning efter fejlsorteret affald: cirka 80.000 kr.
- oprydning af reklamer og tryksager m.m. smidt i opgangene under postkasserne: cirka 80.000 kr.
- Indsamling og fjernelse af sko, cykler, klapvogne og affald stillet foran hoveddøre og på slusegange: cirka 60.000 kr.
- Oprydning og indsamling af skrald og cigaretskod på udearealer: cirka 375.000 kr.



### **Det starter hos dig selv – men sig gerne noget til din nabo – opdrag dine børn**

Det er spild af fællesskabet penge at betale 80.000 kr. om året bare fordi, der er nogle, der ikke kan eller vil sortere deres affald.

Derfor vil vi opfordre til, at du selv fjerner dit gamle lig af en cykel, og tager dine sko med ind i lejligheden i stedet for at smide dem i opgangen. Og fremfor at smide reklamer under postkasserne, bør du måske i stedet afmelde modtagelsen af reklamer. Så slipper vi for ekstraudgiften til, at de skal samles op af andre.

Som beboer har du en række pligter over for fællesskabet, og står dit navn på lejekontrakten, er det dit med-ansvar at sørge for, at der ikke bliver svinet eller lavet hærværk. Du skal også være klar over, at det er dit ansvar, at dine børn og din øvrige familie ikke sviner eller laver hærværk. Ligesom det er dig, der er ansvarlig for, at dine gæster og andre du lukker ind i opgangen, opfører sig ordentligt, respektfuldt og ikke ødelægger noget eller smider affald andre steder end i skraldespande og affaldscontainere.

Vi vil gerne opfordre til, at alle hjælper til at få fsb afd. 1 – 35 Bellahøj til se pæn og ordentlig ud. Derfor:

- ser du, at din nabo ryger i opgangen eller smider et cigaretskod på græsplænen, så vis ham, hvor der er en skraldespand.
- når din overbo "taber" en coladåse eller andet affald i opgangen eller smider det i buskene, så fortæl personen, at det skal i genbrugscontainerne.
- accepter, hvis din nabo ringer på din dør og beder dig om at fortælle dine børn, at de ikke må lege eller opholde sig i opgangen.

Der skal faktisk ikke meget mere end god opførelse og almindelig sund fornuft til for at nedsætte vores driftsudgifter og dermed huslejen i ro.

### **fsb betaler ikke – vi betaler selv alt**

Som beboer i fsb 1-35 Bellahøj, er du omfattet af de regler og den lovgivning, der gælder i Lov om Almene Boliger.

Det betyder blandt andet, at ingen skal tjene penge på den husleje, som du indbetaler hver måned.

Din husleje bliver brugt til at betale boligafdelingens udgifter og omkostninger med. Den bliver også brugt til at afdrage på byggelån, udgifter til administration, løn, skatter og afgifter. Og så dækker den løbende udgifter til udskiftninger/vedligeholdelse/reparationer og opsparing, så der bliver råd til fornyelser og istandsættelser.

Man kan kalde fsb afd. 1-35 Bellahøj er en selvstændig 'lukket' enhed. Det er derfor, vi siger, at det du ødelægger, betaler vi andre også for. fsb's administrationen på Rådhuspladsen tager sig af de overordnede opgaver som fx at opkræve husleje, vand, varme og for at leje lejlighederne ud, når de er ledige.



## Det sker i 2018 og 2019

### Din husleje i 2019

I forslag til ordinært budgetforslag for 2019 var der et overskud på omkring 150.000 kr. Afdelingsbestyrelsen indstiller, at beløbet anvendes til opsparing.

Vi stiller samtidig forslag om, at vi iværksætter en omfattende renovering af vores slidte og driftsustabile elevatorer. Hvis det vedtages, vil det give en huslejestigning for 2019 på mellem 2,0% og 2,5%.

### Fortsat fokus på drift og økonomi

I årsberetningen 2017/2018 fortalte vi om, at etablere eget fsb fællesvaskeri for blandt andet at spare 200.000 kr. om året. Afdelingsbestyrelsen holder fast i tanken om eget fsb fællesvaskeri som en mulig del af helhedsplanen.

Afdelingsbestyrelsen vil i de kommende år fortsat have fokus på drift og effektiviseringer. Vi er ikke i tvivl om, at vi kan hente besparelser i hundredetusinde kroners klassen, hvis vi kan undgå svineri, ødelæggelser, leg i opgange, kældre og elevatorer.

Afdelingsbestyrelsen har derfor nedsat en arbejdsgruppe, der i løbet af efteråret kommer med en række tiltag, som skal få alle beboere gjort opmærksom på, at vi kan spare penge ved at ændre adfærd og tage ansvar. I første omgang afprøver vi en række tiltag i VBN 6. Her bor flere store børnefamilier og her er udfordringerne med svineriet på trapper, i kældre og de to elevatorer størst.

### Helhedsplan og fremtid

Det kommende bestyrelsesår kommer naturligvis til at handle om, at få færdiggjort vores og fsb's forslag til helhedsplanen. Vi kommer desuden til at arbejde sammen med Formandsmøderne og Bellahøj Fælles Have om en genopretning af vores grønne områder, som bliver påvirket af renoveringen.

I den forbindelse skal vi også tage stilling til fx nye former for afhentning af dagrenovation og genbrugsaffald. I efteråret 2017 blev der afholdt tre beboermøder på Bellahøj Skole og i Bellahøj Fælleshave arbejdes der videre med deltagernes forslag.

Et forslag om en såkaldt Udvidet Helhedsplan handler om, at vi etablerer et fælles Kulturhus Bellahøj. Mens et andet forslag foreslår en trafiksanering af Bellahøjvej, hvor bilerne kører med høj fart. Udvidet Helhedsplan indeholder fem andre forslag, der handler om, hvordan vi gør Bellahøj til et godt beboer-område efter renoveringen.

I forhold til udbygningen af Bellahøj Skole afgav afdelingsbestyrelsen sidste år hørings svar og håndværkerne er nu i fuld gang med byggeriet. Når skolebygningen står færdig, vil kommunen fjerne hegn og beplantning mellem skole og Skolestien.

Vi har derfor indbudt til dialog med kommunen og Bellahøj Skole for at tale om, hvordan vi alle kan være her, når der bliver øget trafik af gående og cyklende mellem vores boliger og skolegården.

I det kommende bestyrelsesår skal vi også fortsat arbejde med "alt det sædvanlige"; besvare beboerhenvendelser, planlægge beboeraktiviteter, holde møder med os selv og alle



andre. Der skal planlægges cykelindsamling og skrives BEBOERINFORMATION, så du som beboer er orienteret.

### **Du bestemmer – hvis altså du vil være med til at bestemme**

Det er vigtigt, at de beslutninger, vi træffer på afdelingsmødet og i afdelingsbestyrelsen har bred opbakning. Den skal komme fra dig og mig, fra alle os der bor i Bellahøj.

Desværre møder stadig færre beboere op for at deltage i beboerdemokratiet. På sidste års afdelingsmøde kom kun 33 repræsentanter ud af 265 lejemaal. Det kan og skal vi gøre bedre.

Vi opfordrer derfor til, at du som beboer møder op på Restaurant Bellahøj den 25. september 2018. Kom og deltag i beboerdemokratiet, tilbring en aften sammen med andre beboere, afdelingsbestyrelsen, driftsleder og driftschef til en - forhåbentlig konstruktiv - debat om det sted, hvor du og din familie bor.

### **Afslutning**

Vi vil gerne sige tak til de tre andre Bellahøj beboer-afdelinger, til Sammen om Bellahøj og til fsb for det gode samarbejde, vi har haft i det forgangne år.

Vi vil også gerne sige tak til jer, der har været med til at lave særlige arrangementer som udflugter, fastelavn, teater og affaldssortering. Og tak til jer, der hver dag gør en indsats for at Bellahøj er et godt, rent og rart sted at bo.

Vi står overfor store og vigtige beslutninger i de kommende år, og det er derfor vigtigt at vi har en afdelingsbestyrelse, der er klar på at tage fat, og aktivt yde og vise engagement i det, det hele handler om. Næmlig fællesskabet og det, at være almen beboer i fsb afd. 1-35 Bellahøj.

Afdelingsbestyrelsen har i 2017/2018 bestået af syv valgte bestyrelsesmedlemmer, men desværre ingen suppleanter. På afdelingsmødet håber vi, at få en fuldtallig bestyrelse bestående af 10 beboere. Vi glæder os til se dig.

**Vel mødt og på gensyn 25. september 2018 fra kl. 19.00**

**Vind et gavekort til Fakta – læs bagsiden!**



oo0oo



### Vind et gavekort til FAKTA – deltag i afdelingsmødet

På forsiden af denne årsberetning 2017/2018 finder du 12 foto fra fsb 1-35 Bellahøj.

På x-antal af dem kan du se eksempler på beboeradfærd, der koster os penge, når der skal fjernes affald og ryddes op.

Når du deltager i afdelingsmødet får du udleveret en seddel til konkurrencen sammen med stemmekort og stemmesedler. Her kan du skrive, hvor mange foto med forkert beboeradfærd, du kan finde. Hvis du svarer rigtig på spørgsmålet, deltager du i lodtrækningen om to gavekort til dagligvarebutikken Fakta på hver 250 kr. Lodtrækningen sker efter valg til afdelingsbestyrelsen, hvor vinderen bliver fundet.

Medlemmer af den nuværende afdelingsbestyrelse kan ikke deltage i lodtrækningen.

