

Afdelingsbestyrelsens årsberetning

Aug. 2011 / Jul. 2012

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

Ordinært afdelingsmøde afholdes den 27. september 2012.



Indholdsfortegnelse:

- Indledning side 3

Hvad er der sket siden sidste år:

- Beboerinformation og bestyrelsesreferater side 3
- Maling af opgange "
- Nye hoveddøre VBN 2 & 4 "
- Kloakreoveringen er nu afsluttet "
- Sortering af affald side 4
- Internetforbindelse "
- Afdelingens hjemmeside "
- Vand & Varmeregnskab 2011 "
- Fraflytninger 2011 side 5
- Ældre Sagen "
- Beboerudflugt 2012 & 2013 side 6
- Cykel- og barnevognsindsamling 2012 "
- Gæsteværelser "
- Kollektiv råderet – køkkener "

Vi samarbejder med andre - bl.a.:

- Hærværk - samarbejde med politiet side 7
- Boligsocial Helhedsplan "
- Bellahøj Fællesråd side 8
- Bellahøj Netværksgruppe "
- Bellahøj Fælles Have "
- Fælles Vaskeriet side 9
- fsb's repræsentantskab "
- Facaderenovering (Fysisk Helhedsplan) "

Debatemne:

- Debatemne – afd. 1-35 fylder i 2013 60 år side 10

Bygningsgennemgang 2012:

- Bygningsgennemgang 2012 & Driftudvalgsmøde side 10

Budget 2013:

- Budget 2013 side 11

Afsluttende bemærkninger:

- AFDELINGSBESTYRELSEN side 11
- Fra formanden side 12

Afdelingsbestyrelsens årsberetning 2011/2012 er enstemmig godkendt på bestyrelsesmødet den 14. august 2012. Bestyrelsen har i det forgangne år bestået af:

- Svend Erik Sørensen, formand §) - Beboerrepræsentant ved syn af lejligheder, fsb repræsentantskabsmøder, sektionmøder, sociale aktiviteter.
- Ib Graabæk, næstformand & kasserer §) - Vaskeri Udvalg, sektionmøder, fsb repræsentantskabsmøder, hjemmeside og Bellahøj Fællesråd.
- Frank Bentin, sekretær §) - Bellahøj Fælles Have, BEBOERINFORMATION, sektionmøder, SSP, Social Helhedsplan, sektionmøder, sociale aktiviteter, Bellahøj Nætværksgruppe, Bellahøj Fællesråd samt fsb's aktivitetsudvalg.
- Ann Petersen, bestyrelsesmedlem *) - Bellahøj Fælleshave, Social Helhedsplan, Bellahøj Nætværksgruppe og fsb repræsentantskabsmøder
- Karen Diemer, bestyrelsesmedlem *) - Vaskeri Udvalg og sektionmøder.
- Frederik Valmin, 1st. suppleant, *) - fsb repræsentantskabsmøder, hjemmeside. Amiteatergruppe er derudover medlem i fsb's organisationsbestyrelse,
- Janni Nybroe, 2 suppleant #)
- Bjarne Skou, revisor – afdelingsbestyrelsen indstiller Bjarne Skou til genvalg.
- Ulla Behrenstoff, revisorsuppleant – afdelingsbestyrelsen indstiller Ulla Behrenstoff til genvalg.

§) ikke på valg. *) = modtager genvalg. #) = ønsker ikke genvalg.

Afdelingsbestyrelsens årsberetning 2011/2012

Torsdag den 27. september kl. 19.00 er det igen tid til vores årlige ordinære afdelingsmøde (generalforsamling) som traditionen tro afholdes på **Restaurant Bellahøj, Bellahøjvej nr. 20**, hvor der bydes på en kop kaffe, the, en vand eller en øl.

AFDELINGSBESTYRELSEN opfordrer til, at man møder op og bruger et par timer eller tre på afdelingsmødet. Det er samtidig vores håb, at der i år møder lidt flere op end sidste år, hvor der desværre kun var mødt 40 lejermål ud af 266 mulige - (ca. 60 - 65 personer).

HUSK - Det er på afdelingsmødet stor set alt kan debatteres - eksempelvis:

- *hvad er der sket i det forgangne år*
- *hvad vi ønsker, der skal ske i det kommende år, herunder den kommende facaderenovering*
- *indkomne forslag*
- *derudover skal der stemmes om huslejen/budget 2013*
- *valg til bl.a. AFDELINGSBESTYRELSEN.*

Hvad enten du har boet her i nogle år, er nytilflytter 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**.

Afdelingsmøde 2012 - Torsdag den 27. september - kl. 19.00.

OBS - Kom dog gerne 20 - 25 minutter før, af hensyn til udlevering af bl.a. stemmemateriale.

oo0oo

Hvad er der sket siden sidste år

Beboerinformation og bestyrelsesreferater

AFDELINGSBESTYRELSEN har siden 2008 jævnligt udgivet **BEBOERINFORMATION** i opgangene, hvor vi har orienteret om, hvad der sker på Bellahøj. 2011/2012 er det blevet til 13 ordinære udgivelser (fra nr. 26 udgivet september 2011 til nr. 36 udgivet august 2012), hvilket er lidt flere end tidligere år. Derudover er det også blevet et par **BEBOERINFORMATION TEMA/EKSTRA**.

Fremover påtænker vi, at antallet af **BEBOERINFORMATION** vil blive reduceret til ca. et nr. i kvartalet, idet man nu kan læse bestyrelsesreferater enten på den ny opslagstavle i vinduet til venstre for ejendomskontoret **VBN 6** - endda med lys, så kan man stå i tørvejrd midt om natten og læse div. opslag -, samt på døren til bestyrelseslokalet **VBN 4**, eller på afdelingens hjemmeside www.bellahoej.net

Maling af opgange

I de sidste par år har vi løbende fået nymalet de fleste af vore opgange. I 2010/2011 blev opgangene **VBN 5** og **6** samt indgangspartiet **VBN 10** malet. I indeværende periode - 2011/2012 var turen så kommet til opgangen **VBN 2, 4** samt de fire indgangspartier **FrV, 123**, samt de to bagtrapper **FrV**. Tilbage - i denne omgang - mangler kun hovedtrappen i opgangen **VBN 12** som er planlagt til at blive nymalet indenfor de kommende år.

Nye hoveddøre VBN 2 & 4

I den forgangne periode er der kommet nye hoveddøre ind til lejlighederne i VBN 2 & 4, da de efter mange års udsættelse for "vind og vejr" trængte til at blive udskiftet.

Kloakrenoveringen er nu afsluttet

I februar/marts måned måtte beboerne i **FrV 123, VBN 2, 4 & 6** over nogle dage desværre opleve at være totalt uden vand fra ca. 7 morgen til tidligt aften. Årsagen var, at kloakkerne skulle reoveres. Tilbage mangler kloakkerne på bagsiden indtil **FrV 123**. Dermed nærmer vi os afslutningen på den gennemgribende kloakrenovering under samtlige boligblokke - en proces der startede i juni 2009, hvor man gik i gang ved **VBN 10 & 12** - siden fulgte **VBN 5**.

Sortering af affald



Nogle gange kunne vi i AFDELINGSBESTYRELSEN godt foranlediges til at stille spørgsmålet "**hvor svært kan det være**"? Desværre er der fortsat mange som smider deres affald udendørs, i stedet for at benytte de mange skraldespande, der står rundt om på vores udearealer og derfor skal bruges til affald. Erkendt – denne kamp er muligvis lige så vanskelig og håbløs som da den spanske romanfigur Don Quijote og hans tro væbner Sancho Panzas rejste deres lanser mod de hvidmalede vindmøller i forsøget på at stoppe møllevingerne – en kamp også de tabte!

Men selvom om det tilsyneladende er en ret håbløs kamp, at få nogle af vores beboere og deres gæster til **ikke** at smide sit affald på jorden, så vil vi alligevel endnu engang henstille til:

- **at slikpapir, tomme chips poser, dåser o. lign. lægges i de grønne udendørsskraldespande.**
- **at husholdningsaffald sorteres og smides i de sorte affaldsposer.**
- **at glas også konserverglas smides i glascontainerne.**
- **at aviser og reklametryksager smides i papiraffaldscontainerne.**
- **at batterier smides i de ny opsatte beholdere (samme sted hvor papiraffaldscontainerne står)**
- **at storskrald stilles ved containerpladsen, der er placeret bag ejendommen VBN 16.**



Om ikke andet, så for at man i det mindste bidrager til såvel et bedre miljø, som til en bedre udnyttelse af jordklodens ressourcer og ikke mindst at sikre et renere og bedre miljø for såvel os selv og som for vores børn og børnebørn. Så svært kan det vel ikke være!

Derudover husk fortsat udelukkede at benytte de sorte affaldsposer til almindeligt husholdningsaffald og husk at binde en knude på posen inden du smider det i affaldsskakten.

Internetforbindelse

På afdelingsmødet i 2008 blev det besluttet, at **fsb afd. 1-29 Munkevangen** kunne koble sig på vores internetforbindelse. Her i 2012 udløb så selve aftalen, hvorfor det i år var tid til at forny den. Med den genforhandlede aftale "får" vi nu bl.a. en hurtigere internetforbindelse, samt en lavere abonnementspris gældende fra 1. september 2012 på fastnettelefon. Samarbejdsaftalen imellem parterne er blevet forlænget med yderligere 3 år.

Afdelingens hjemmeside

På afdelingens hjemmeside **www.bellahoej.net** kan du fortløbende holde dig orienteret om hvad der sker i afdelingen og læse en række forskellige informationer: eksempelvis bestyrelsesreferater, **BEBOERINFORMATION**, nyt fra ejendomskontoret, håndværkerlister mm. Derudover er der en række link til bl.a. **fsb** og til **BL - Danmarks Almene Boliger**, som bl.a. har udarbejdet en pjece på 12 sprog henvendt til os, der bor i en almen bolig.

Hjemmesiden er fortsat under opbygning og vil løbende blive opdateret med nye informationer. Som noget nyt kan nu også læse vores hjemmeside via din smartphone (mobiltelefon) ved at benytte den såkaldte **QR kode** (se evt. forsiden).

Varme og vandregnskab 2011



I slutningen af april modtog alle årsopgørelsen for varmeforbruget i 2011 og som bekendt har AFDELINGSBESTYRELSEN ikke indflydelse på hverken den enkeltes forbrug eller priser, når det gælder taksterne for hhv. varme/fyringsolie.

Vedrørende priserne på varmen så udgør de hhv. faste udgifter (varmefordelingstal mv.) 65 % og de resterende 35 % afregnes efter individuelle måleenheder. Derudover er prisen på bl.a. fyringsolie, som bekendt, beklageligvis kun gået i en retning de seneste år, nemlig op!

I år var det ikke muligt for **fsb** at nå at indberette resultatet af årsopgørelsen for forbrug af vand i 2011 via PBS. Derfor modtog de beboere, der havde indbetalt for meget i acontobeløb for vand i 2011, i maj en check (eller indsat direkte på beboeres bankkonto) fra **fsb**. De der modtog en efterbetaling vil få beløbet opkrævet via deres husleje fra juni/juli måned.



AFDELINGSBESTYRELSEN tog **fsb's** information ad notam ud fra tilliden til, at **fsb** selvklart ikke har interesse i at "snyde" nogle lejere. For os var og er det vigtigste, at de udsendte årsopgørelser er korrekte, herunder at beboernes fortsat har ret/mulighed for at indgive en evt. klage.

I lighed med udgiften til varme så har AFDELINGSBESTYRELSEN naturligvis heller ikke indflydelse på prisen for vand, idet den fastsættes af Københavns Energi. Med hensyn til opgørelsen for vand, så betalte vi alle i 2011 et ens a conto beløb i forbindelse med overgangen til de nyopsatte individuelle vandmålere. Derfor sker betalingen for ens forbrug af vand nu ud fra ens individuelle forbrug af vand, hvilket igen gerne skulle føre til et mindre forbrug af vand – det er jo ideen med at have vandmålere.

Det vi dog kan, er alene fortsat at opfordre til, at spare på forbruget af vand, så man ikke får ubehagelige overraskelser. I den forbindelse kan man på Københavns Energis hjemmeside se eksempler på, hvordan man kan spare på sit vandforbrug, hvor vi her har gengivet nogle enkelte spare råd:

- **Brug opvaskebalje når du vasker op i stedet for at vaske op under en rendende hane.**
- **Du sparer 6-12 liter vand i minuttet ved at skylle og skrælle grøntsagerne i en skål. Brug derfor en god rummelig skål til at skylle dine grøntsager i. Sådan sikrer du at hele grøntsagen bliver skyllet og du sparer samtidig vand.**
- **Lad ikke vandet løbet når du børster tænder.**
- **Måske du kan nøjes med et ikke helt så langt brusebad. Når du tager et brusebad på fem minutter bruger du 60 liter vand. For hvert minut du forkorter badet, sparer du 12 liter vand. Måske det lyder at lidt, men er I f.eks. 3 mennesker i en husstand der alle bader en gang hver dag løber besparelsen på et år op på 13.140 liter vand.**

Omkring beboernes vandforbrug her i afdelingen så viser årsopgørelsen, at det i 2011 var på 22.858 m³. (36,80 kr/m³) og at det i 2010 var på 24.382 m³, hvilket vi tolker værende lig med et fald i beboernes vandforbrug på 1.524 m³ (et fald på ca. 6,3 %). Ifølge Københavns Energis hjemmeside vil prisen for vand i 2012 stige til 39,03 kr/m³, hvilket er endnu en god grund til at vi alle sparer på vores forbrug af vand.

Fraflytninger 2011/2012

Antallet af fraflytninger har de senest 5 år ligget nogenlunde på det samme antal med i gennemsnit 31 pr. år. Det som dog har ændret sig er, at det tager længere tid at få udlejet ledige lejligheder. Afdelingsbestyrelsen og ejendomskontoret har ikke nogen eksakt statistik på i hvor lang tid der går fra en lejlighed er fraflyttet og istandsat til nye lejere flytter ind.

I det forgangne år er der beklageligvis sket en mindre stigning i antallet af fogedsager, enten fordi en lejer ikke har overholdt vores husorden eller fordi lejere ikke har betalt/har kunnet betale husleje.

Antal fraflytninger: 2007 = 29 2008 = 26 2009 = 35 2010 = 32 2011 = 31 1st. halvår 2012 = 13 *)

***) Gennemsnittet for antal fraflytninger i afdelingen har i de nævnte 5 år (2007 inkl. 2011) ligget på ca. 11,5 %. De 13 flytninger i 1.st. halvår 2012 fordeler sig således: 5 anvist af Københavns Kommune, 2 på fsb's interne venteliste, 1 genhusning og de resterende 5 er fordelt efter kriteriet om *fleksibel udlejning* med 4 efter kriteriet A (lejere med tilknytning til arbejdsmarkedet) og 1 efter kriteriet B (enten u. 35 år el. senior).**

Også i år vil vi benytte årsberetningen til **at byde nye beboere velkommen** med håbet og ønsket om, at du og din familie bliver glade for at bo her i afdelingen i rigtig mange år, hvilket der heldigvis fortsat er "tradition for". Dog ses der en tendens til, at længden af antal år, hvor man bliver boende i den samme lejlighed er for nedadgående, hvilket iøvrigt er en generel og landsdækkende tendens for alle, der bor i almene boliger.

Ældre Sagen

I februar valgte en af vores trofaste erhvervslejere - nemlig **Ældre Sagen** - at udvide deres lejemål til også at omfatte det lokale, som tidligere var blevet benyttet som opholdsrum for vores gartnere. ALDELINGSBESTYRELSEN glæder sig over denne udvidelse af deres lejemål til nu at bestå af to lokaler beliggende i stueetagen **VBN 12** og nu også **VBN 10**. Vi ser frem til at kunne fortsætte samarbejdet i endnu mange gode år og - til glæde og gavn for begge parter.

Beboerudflugt 2012 & 2013

For at fremme fællesskabet imellem beboerne – børn, unge voksne og ældre - arrangerede AFDELINGSBESTYRELSEN også i år en heldags beboerudflugt. Denne gang gik turen til Egeskov Slot på Fyn, Pinsesøndag. På turen – *som i øvrigt var fuldt besat* – deltog der 49 personer med den yngste deltager på lidt under 1 år og den ældste var vel omkring de 90 år.

AFDELINGSBESTYRELSEN er så småt gået i gang med den omfattende planlægning af næste års Pinse- udflugt som også bliver en heldagstur. Turen forventes at gå til "Den Gamle By" i Århus, hvis altså der er stemning for det? Hvis der er det - forudsætter det naturligvis, at vi kan arrangere en sådan tur indenfor rammene af det beløb der er afsat til aktivitetsmidler.

Cykel- & banevognsindsamling 2012

Den 23. maj gennemførte Ejendomskontoret efter ønske fra AFDELINGSBESTYRELSEN den årlige indsamling af cykler, banevogne o. lign, der umiddelbart ikke længere bruges eller er efterladt af fraflyttede beboere. Det vil også ske i 2013, for i takt med flere børnefamilier kniber det med at få plads til de mange cykler og banevogne.

Gæsteværelser

Som bekendt har AFDELINGSBESTYRELSEN længe haft et ønske om at få udlejet afdelingens 9 små gæsteværelser. Det fremgik bl.a. af sidste årsberetning samt i BEBOERINFORMATION NR 31. Som opfølgning heraf har AFDELINGSBESTYRELSEN sammen med **fsb** haft tanker om at tilbyde udlejning af gæsteværelserne til f.eks. politielever, der er i uddannelsespraktik på én af hovedstadens politistationer eller lignende persongrupper. Imidlertid fremgår det at et svar fra **KØBENHAVNS KOMMUNE**, Teknik- og Miljøforvaltningen bl.a.:

"Til det skal vi bemærke, at vi ikke kan tillade, at der sker udlejning til bestemte persongrupper. Det aktuelle forslag fra kommunen til ministeriet om fortrinsret til visse grupper med særlig uddannelses- eller erhvervsfunktion gælder kun i de udsatte områder, hvortil Bellahøj ikke hører". Og senere i brevet står bl.a.: *"Organisationen (fsb) bør overveje, hvad værelserne mere permanent kan bruges til. Skal der f.eks. indrettes familieboliger"?*

Derfor, er vi nu gået i tænkeboks om, hvad vi fremover gør med gæsteværelserne, forudsat de ikke bliver oftere udlejet. Dette arbejde forventes desværre at tage nogen tid endnu. Vores langsigtede mål er naturligvis at få udlejet disse mange m² mere end de hidtil er blevet, så vi kan generere en øget indtægt til afdelingen.

Vi har derfor bedt vores driftschef Henrik Grønlund om at komme med forslag til en fremtidig anvendelse, herunder om de eventuelt kan indgå som en del af det kommende facaderenoverings projekt – [læs mere på side 9 & 10](#). Endeligt har AFDELINGSBESTYRELSEN tanker om, i 2013 at indlede et udlejningssamarbejde med **fsb afd. 1-29 Munkevangen**, så deres beboere kan leje gæsteværelser hos os, og vi kan leje deres selskabslokaler.

Kollektivrådet - køkkener

På afdelingsmødet i 2007 og igen 2011 blev der foretaget afstemning om "benyttelse af den kollektive råderet". I 2011 var stemmeafgivelse 36 FOR og 6 IMOD.

Resultatet for 2011 har fsb's organisationsbestyrelse forkastet. Reglerne for en sådan afgørelse findes i "lov om almene boliger § 37 b, stk. 2"

Jfr. den lov skal emnet indbringes til høring og endelig afgørelse hos det kommunale tilsyn. fsb's organisationsbestyrelses afslag begrundes i at afdelingen i forvejen har et højt huslejeniveau.

Dette *indtil videre "sætten" i bero* har AFDELINGSBESTYRELSEN taget ad notam, bl.a. set i lyset af orienteringen omkring kommende facaderenovering. ([læs mere på side 9 & 10](#)).

Vi samarbejder med andre - bl.a.:

AFDELINGSBESTYRELSEN deltager naturligvis i et samarbejde med mange, ud fra ønsket om at når flere er sammen kan, vi lettere bidrage med løsninger til glæde og gavn for os og alle andre beboere her på Bellahøj. I dette afsnit er nævnt nogle af dem vi samarbejder med.

Hærværk - samarbejde med politiet

I bestyrelsens årsberetning 2009/2010 kunne vi informere om, at antallet af hærværksepisoder igen var steget, efter nogle ellers relative rolige år og særlig efter at vi i 2007 fik opsat videoovervågning i alle opgange og kældre. Desværre er vi endnu ikke helt sluppet af med disse vandaler. AFDELINGSBESTYRELSEN har derfor løbende talt om yderligere videoovervågningen.

Som følge af den fortsatte vandalisme har AFDELINGSBESTYRELSEN et tæt samarbejde med Nordvest Nærpoliti. Vi har således i den forgangne periode haft flere møder med deltagelse af politiet. Derudover deltog vi i januar 2012, sammen med ejendomskontoret, på et 1-dags seminar afholdt af Københavns Politi under overskriften **KOM OG MØD 'DIN BETJENT'**.

Alt i alt har vi efterfølgende haft et godt og konstruktivt samarbejde med politiet, hvilket bl.a. har resulteret i en væsentlig øget tilstedeværelse og fast patruljering fra politiets side. Derudover har AFDELINGSBESTYRELSEN og Ejendomskontoret, efter rådgivning fra politiet, udvidet videoovervågningen ved samtlige boligblokke, på ejendomskontoret og i flere elevatorer, hvilket synes at have haft den ønskede effekt – nemlig at få begrænset og minimeret disse bøller og hærværksmænds hærgen.

Der skal ikke herske tvivl om, at vi ser det som en af vores højst prioriterede opgaver, løbende at komme med tiltag så alle - såvel beboere som gæster – trygt kan færdes her på Bellahøj.

Til orientering kan det oplyses, at Københavns Politi siden vi indledte det tættere samarbejde i efteråret 2011 flere gange har henvendt sig på ejendomskontoret for, at gennemføre de eksisterende optagelser fra vores videoovervågningskameraer fra bestemte dage.

AFDELINGSBESTYRELSEN har sagt og skrevet det før, men alligevel henviser vi igen i år til tidligere afdelingsmødernes beslutning om, at vi i bebyggelsen har vedtaget en såkaldt **NUL-TOLERANCE POLITIK** som indebærer, at AFDELINGSBESTYRELSEN giver sin fulde og utvetydige opbakning til, at ejendomskontoret konsekvent skrider til handling i de tilfælde, hvor vi ved, hvem der har stået for/og har forvoldt hærværk. Det indebærer bl.a., at samtlige hærværksepisoder nu konsekvent anmeldes til såvel **fsb** og til politiet.

Boligsocial Helhedsplan

Som nævnt i de to foregående årsberetninger samarbejder de 4 boligafdelinger på Bellahøj (**AAB, AKB (KAB), SAB I+II** samt **fsb**) med bl.a. Københavns Kommune om at udforme en projektbeskrivelse og herefter ansøge om økonomisk støtte til gennemførelse af såkaldt Boligsocial Helhedsplan for Bellahøj bebyggelsen – omfattende vores børn og unge, men bestemt også voksne og ældre beboere.

Arbejdsgruppen har i nu næsten 3 år afholdt et utal af møder, hvilket bl.a. har resulteret i at der nu er sendt en fælles ansøgning/projektbeskrivelse til Landsbygefonden indeholdende konkrete forslag og tiltag for henvend ca. 15 mio. kr. over en 5 års periode, Ansøgningen blev afsendt i august/september. Denne ansøgning blev i januar 2012 suppleret med opdateringer af bl.a. diverse nøgletal samt med information om seneste udvikling.

Imens vi afventer svar på ansøgningen, fortsætter vi med at mødes med repræsentanter fra de øvrige afdelingsbestyrelser, samt med bl.a. specialkonsulenter fra bl.a. KAB og **fsb** og repræsentanter fra Københavns Kommune m.fl.

Arbejdsgruppen har i det forgangne år derudover haft en række møder med deltagelse fra bl.a. de omkringliggende børne- og unge institutioner, Bellahøj Skole, Integrationskonsulenter, politikere og ikke mindst Nordvest Nærpoliti.

Bellahøj Fællesråd

I begyndelsen af 2012 nedsatte de fire afdelingsbestyrelser (**AAB, AKB, SAB I+II** samt **fsb**) yderligere et samarbejde, et såkaldt Bellahøj Fællesråd. Foreløbig er formålet udelukkende udveksling af informationer og status på den aktuelle situation i hver afdeling samt løbende koordinering af arbejdet omkring en forhåbentlig kommende **Boligsocial Helhedsplan** (omtalt side 7) samt en såkaldt **Fysisk Helhedsplan** (den kommende facaderenovering) – læs mere på side 9 & 10.

Det er således ikke Bellahøj Fællesråds opgave, at vi skal sidde med omkring selve detailplanlægningen, da renoveringen er en opgave som først og fremmest ligger i de respektive boligselskabers hovedkontorer. Men vi anser det alligevel for ganske fornuftigt, at afdelingsbestyrelserne løbende følger med i processen - ud fra de præmisser vi nu engang hver især som "lægfolk" kan bidrage med, og at vi derved kan følge med i, hvad der skal ske med vores bygninger.

Bellahøj Netværksgruppe

Nyeste skud på stammen omkring det fælles samarbejde her på Bellahøj er udover at afdelingsbestyrelserne mødes i Bellahøj Fællesråd (se ovenfor) så inkluderer gruppen bl.a. socialforvaltningen, børne- ungeforvaltningen og kultur- og fritidsforvaltningerne i Københavns Kommune. Formålet er_ at se på muligheden for en række fælles tiltag/aktiviteter o. lign. imens vi afventer svar fra Landsbyggefonden om vi modtager støtte til en **Boligsocial Helhedsplan** (omtalt side 7) eller ej.

Denne nye samarbejdsgruppe havde sit første møde medio maj, hvor vi bl.a. havde de indledende samtaler omkring den kommende strategi og hvilke retningslinjer (kommissorium) der skal gælde for det fremtidige samarbejde i **Bellahøj Netværksgruppe**.

Bellahøj Fælles Have

Samarbejdsklimaet i Bellahøj Fælles Have (**BFH**) har i det forgangne år haft "et noget uskønt forløb". Fra vores side har vi foreslået, at en løsning på udfordringerne i **BFH** muligvis kunne løses, hvis vi kunne enes om, at lade respektive boligselskabers hovedkontorer udarbejde et fælles løsningsforslag til ændringer af vedtægterne for **BFH**, men ej heller dette kunne vi på årsmødet i maj opnå enighed om.

"Uenighederne" i **BHF** viste sig for alvor da Københavns Kommune v/Teknik- og Miljøforvaltningen i oktober 2011 sendte os en såkaldt "parthøring" omkring "Projekt Sikre Skoleveje" der var en udvidelse af "skolestien". Et projekt der handlede om, at kommunen ønskede et samarbejde med grundejerne (bl.a. **fsb**) omkring en udvidelse af "skolestien" med ca. 30 cm, så det fremover blev gjort lovligt at cykle på dele af stien.

Blandt de forskellige tiltag vi i den forgangne periode trods alt fik gennemført i **BHF** var at vi i efteråret 2011 langt om længe fik nyasfalteret hele vejstykket **VBN** – fra Frederikssundsvej til Bellahøjvej. Derudover blev der lagt ny flisebelægning i baggården til **VBN 6**. Derudover er der kommet et lavt trådhegn rundt om børnehaven så de små poder ikke risikerer, at blive påkørt af cyklister og knallertkørere på stierne.

Vores andel af udgiften til driften af **BFH** udgjorde i 2011 989.000 kr. Omkring budget 2013: I budgetudspillet lød vores andel af de samlede udgifter på 1.000.009 kr. (+ 2,0 % i forhold til 2012). På årsmødet i maj blev budgettet imidlertid ikke vedtaget, så hvad budgettet reelt bliver i 2013 er her ved udarbejdelsen af årsberetningen endnu uafklaret.

Et andet uafklaret problem viste sig, ved den hos os gennemførte en kloakrenovering (omtalt side 3). Det viser sig, at der rent faktisk ikke findes en fælles aftale omkring hvem der egentlig skal betale for renovering af de kloaker, der løber imellem de forskellige boligselskaber.

BEMÆRK venligst: Der er indkaldt til et ekstraordinært årsmøde i BFH den 4. september, hvilket er efter deadline på denne årsberetning. Herfra møder vi dog op til mødet ud fra håbet om, at vi i fællesskab kan finde en fornuftig løsning på de opståede samarbejdsproblemer

Fælles Vaskeriet

Driften af FÆLLES VASKERIET sker i et fælles samarbejde mellem AKB, AAB og **fsb**, der samtidig også står for administrationen af vaskeriet. I de forgangne år har det vist sig, at der fortsat er færre, som bruger vaskeriet end tidligere, hvilket muligvis hænger sammen med, at flere har fået egne vaskemaskiner. På sidste møde i FÆLLES VASKERIET - 6. juni - aftalte vi bl.a. gennemførelse af en række mindre reparationer – mest at betragte som af skønhedsmæssig karakter.

Vores andel af driftsudgifterne for FÆLLES VASKERIET, anslås i 2012 at blive på 370.000 kr. Budgetudkastet for 2013 lyder på et uændret beløb.

BEMÆRK venligst: FÆLLES VASKERIET afholder budgetmøde for 2013 den 16. august, hvilket er efter deadline på denne årsberetning.

fsb's repræsentantskab

I lighed med alle øvrige **fsb's** boligafdelinger deltager vi naturligvis i **fsb's** to halvårige **repræsentantskabsmøder**. På repræsentantskabsmødet den 7. november 2011 blev Frank Bentin valgt som repræsentant til **fsb's** Aktivitetsudvalg. På mødet den 24. maj var der udover afgivelse af den årlige beretning bl.a. også valg (5 personer – for 2 år) til **fsb's** organisationsbestyrelse. Frederik Valmin blev indvalgt i 2011 til **fsb's** organisationsbestyrelse og er derfor først på genvalg i år 2013.

Facaderenovering – Fysisk Helhedsplan

fsb har siden foråret 2011 gennemført en såkaldt "screening" af samtlige **fsb** afdelinger, hvor man også har undersøgt, hvordan bygningsstandarden er i de enkelte afdelinger. For Bellahøj viste resultatet at vores bygninger - her ikke mindst vores facader - har brug for at blive renoveret, hvilket allerede blev nævnt i sidste års årsberetning, hvor firmaet DANACON i 2010 lavede en såkaldt forundersøgelse indeholdende en byggeteknisk afklaring af, i hvilken stand vores afdeling er i - kaldet "**fase 1**".

Siden er denne facadetilstands undersøgelse i foråret 2012 blevet suppleret med yderligere en undersøgelse - kaldet "**fase 2**", hvilket er den vi herefter arbejder videre ud fra. Foreløbig er udgifterne til disse forundersøgelser delvis dækket af den såkaldte Dispositionsfond, hvorfor de som sådan ikke berører vores huslejer.

At vi her i **fsb afd. -1-35** har behov for en sådan facaderenovering – Fysiske Helhedsplan, kommer ikke bag på os. Men da der er tale om et ganske omfattende projekt besluttede AFDELINGSBESTYRELSEN i samarbejde med **fsb** også at fremlægge disse resultater på et orienterende beboermøde, som så blev afholdt den 20. juni. På mødet deltog der 25 lejermål (ca. 30 beboere), hvilket var skuffende set i lyset af, at **projektet omfatter samtlige lejermål**. På mødet, der var indkaldt af **fsb** og AFDELINGSBESTYRELSEN i fællesskab deltog bl.a.: Michael Graae, projektansvarlig **fsb**, Henrik Grønlund, driftschef **fsb** samt Knud Stougaard, ingeniør DANACON.

Mødet blev indledt af Svend Erik Sørensen, der bød alle velkommen og som herefter gav ordet til Henrik Grønlund, driftschef **fsb**, der gav en kort information om, at sidste års afdelingsmøde beslutning om muligheden for "individuel" renovering af eget køkken jf. reglerne om kollektiv råderet, var stillet i bero indtil afslutningen af facaderenovering og det eksakte overblik over huslejeniveauet i vores afdeling - (omtalt side 6).

Herefter gennemgik Knud Stougaard, ingeniør DANACON, kort den tekniske gennemgang af vores bygninger, med oplysning om bl.a. en "set med nutidens øjne" ikke tidssvarende isolering, hvilket bl.a. indebære varmetab og kuldebroer.

Michael Graae, projektansvarlig **fsb** fortalte herefter om den mere formelle del af det kommende men også omfattende renoveringsprojekt, vi nu skal i gang med. Herunder at det for langt hovedpartens vedkommende vil blive finansieret af midler fra bl.a. LANDSBYGGEFONDEN.

Derudover blev der givet information om, at når renoveringen engang var afsluttet (skøn 2015/2017), så vil det efter al sandsynligvis indebære en mindre huslejenedsættelse, idet det er et krav fra LANDSBYGGEFONDEN at renoveringen skal omfatte samtlige Bellahøj huse, og at

det efterfølgende vil være sådan at der på hele Bellahøj skulle være et mere ensartet huslejeniveau end for nærværende, hvor fsb som bekendt pt. ligger i den absolut høje ende set i forhold til de tre øvrige boligafdelinger her på Bellahøj.

Processen frem til engang i september 2012, vil være den, at det endelige projekt vil blive fremlagt enten på et selvstændigt møde til afholdelse før AFDELINGSMØDET alternativt som et punkt på selve AFDELINGSMØDET.

For en god ordens skyld understregede **fsb**, at det efter deres vurdering, så var den i 2008 – 2010 gennemførte faldstamme- og badeværelsesrenovering ikke unødvendig eller overflødig, måske snarere tværtimod netop det der betyder, at vi i afdelingen vil kunne se frem til en kommende huslejenedsættelse, netop fordi vi har truffet en så fremsynet og god vedligeholdelsesstandard.

Herefter var der mulighed for at de fremmødte kunne stille spørgsmål til panelet – en i øvrigt god, positiv og konstruktiv debat, der rent faktisk betød at vi kunne afslutte mødet efter blot ca. 1½ time. Referatet fra beboermødet er husstandsomdelt/kan i øvrigt rekvireres ved henvendelse på EJENDOMSKONTORET.

oo0oo

Debatemne - afd. 1-35 fylder i 2013 60 år

Vejfest 2013

I de forgangne 2 år har vi som bekendt arrangeret beboerudflugter (omtalt side 6), hvor der hver gang maksimalt har været plads til knap 50 deltagere. Vores afdeling/lejerforeningen fylder 15. april i 2013 **60 år**. Derfor er spørgsmålet: **er der stemning for at dette jubilæum markeres f.eks. med afholdelse af en vejfest**”.

Hvis der er, så skal der på AFDELINGSMØDET nedsættes et jubilæumsfestudvalg – **og det gerne på afdelingsmødet**.

På budgettet for 2013 (aktivitetsmidler) **er** der afsat ekstraordinær økonomi hertil.

oo0oo

Bygningsgennemgang 2012

Bygningsgennemgang – 2012 - Driftudvalgsmøder

På årets ”Bygningsgennemgang”, i maj gennemgik AFDELINGSBESTYRELSEN sammen med EJENDOMSKONTORET og driftschefen, de kommende års arbejder der betales via afdelingens **PPV-plan** *) (konto 116).

Med forventning om at en hel del af de ”tunge engangsgaver” vil blive en del af den kommende fysiske helhedsplan for hele Bellahøj (se side 9) blev der ved årets bygningsgennemgang ”kun” planlagt mindre justeringer.

Om en udskiftning af tagpap belægningen (ca. 450.000 kr.) over **FAKTA**, **BARONEN** og børneinstitutionen der ligger i forlængelse af **BARONEN** (alle **FrV 123**) kan vi udskyde fra år 2013 til engang først i 2014 er endnu uafklaret!

Derudover overvejer vi, om der skal bygges et særlig skur ved bagindgangen til **VBN 10** til opbevaring af de mange banevogne, som der ganske klart *ikke* er plads til i kælderen under **VBN 10** – (læs evt. afsnittet om cykel- og banevognsindsamling 2012 - side 6).

Udover den årlige bygningsgennemgang mødes vi tre gang årligt med driftschefen til driftsudvalgsmøder, hvor vi bl.a. følger op på den løbende vedligeholdelse mv.

***) PPV-plan (Planlagt Periodisk Vedligeholdelse) indeholder budgetskøn for en 10 års periode ved at henvende dig på EJENDOMSKONTORET kan du få udleveret kopi af den samlede PPV-plan.**

Budget 2013

AFDELINGSBESTYRELSEN mødes en gang årligt med **fsb** på Rådhuspladsen, til budgetmøde, hvor vi i år enedes om en huslejestigning på **2,0 %** - lidt mere end sidste år, hvor stigningen kun blev på 0,7 %. Vi er naturligvis fuldt opmærksomme på, at der forsat er en mindre økonomisk afmatning i samfundet, herunder at der for nogle, er sket et reallønsfald på de gængse lønområder jf. resultaterne af de vedtagne overenskomstforhandlinger her i foråret 2012. Derudover oplever vi stigende udgifter på bl.a. energi og på vand.

Kort sagt så er AFDELINGSBESTYRELSEN naturligvis opmærksomme på, at det efterhånden er blevet dyrt at bo her i afdelingen. Netop derfor bestræber vi os på at holde udgifterne i ro, men samtidig sikre at afdelingen vedligeholdes og ikke forfalder.

Set i det lys, så er AFDELINGSBESTYRELSEN tilfredse med budgetforslaget for 2013, der som nævnt indebærer en huslejestigning på **2,0 %** og som en enstemmig AFDELINGSBESTYRELSE på bestyrelsesmøde den 14. august 2012 indstillede, at der stemmes **ja** til på AFDELINGSMØDET den 27. september.

Budget 2013 vil naturligvis blive særskilt gennemgået på afdelingsmødet.

oo0oo

Afsluttende bemærkninger fra AFDELINGSBESTYRELSEN

Udgangspunktet i bestyrelsesarbejdet har særligt de seneste år været, at vi som AFDELINGSBESTYRELSE er loyale overfor de beslutninger, der er blevet truffet hen over året. Alt andet skaber efter vores vurdering kun sladder, urigtige rygter og usikkerhed blandt vores beboere, hvis interesser vi, når alt kommer til alt, efter bedste evne er valgt til at varetage.

Det er ikke ny information at AFDELINGSBESTYRELSEN hvert år kommer med en **"højt løftet pegefinger"** når det gælder om at huske, at vi skal passe godt på fællesarealerne. Men beklageligvis viser det sig, at det er et budskab, som ikke kan gentages for tit.

Derfor HUSK bl.a.:

- **Slikpapir, chipposer, tomme dåser o. lign. skal smides i affaldskurvene og ikke på gangstier eller i buskadserne osv.**
- **Kører man på cykel eller knallert, så gør det på vejen og ikke på stierne.**
- **Er du knallertkører eller bilist, så vær for alt i verden opmærksom på, at du holder en lav hastighed, så ingen kommer til skade. der vil altid være børn, unge, voksne og ældre – der opholder sig på eller går på vores veje og stier. Tænk på at ansvaret er dit – og dit alene - hvis nogle bliver kørt ned.**
- **Fodring på de grønne arealer er ikke tilladt da det ikke kun tiltrækker fugle - med også rotter.**

I AFDELINGSBESTYRELSEN siger vi nogle gange **i sjov** til hinanden: **"Ingen kvaler – lejerne betaler"**. **Men der er faktisk alvor bag disse ord!** For bliver noget ødelagt, så er der ingen andre end os selv – altså lejere - til at betale! Og vi kan forhåbentlig alle være enige om, at højere huslejer ikke lige er det vi allerhelst vil bruge økonomi på.

Trist er det også, at vi i de senere år har kunnet konstatere, at nogle unge - om end de er få - har udvist en ubehagelig opførsel og nærmest har terroriseret området. Beklageligvis omfatter det også nogle af vores egne lejere, hvilket er baggrunden for, at vi også i år kommer med denne "dybt løftede og store pegefinger".

Der skal fra AFDELINGSBESTYRELSEN's side ikke herske den mindste tvivl om, at vi ønsker denne hærgen stoppet, også selvom om det til tider er, at sammenligne med **"Davids kamp mod Goliat"**. **Om "sejren"** så også kommer i hus på samme måde som David efter lang tid til sidst vandt over Goliat, kan vi kun gisne om!

Men vi agter med alle midler at fortsætte denne "kamp". Husk, at du som lejer har ansvaret for, hvordan du selv, dine børn, dine unge, dine familiemedlemmer eller dine gæster opfører sig.

Glædeligt er det dog, at vi nu har fået et godt konstruktivt og nært samarbejde med det lokale politi på Station Bellahøj, hvilket bl.a. har resulteret i øget patruljering i alle døgnets 24 timer.

Herudover står vi desværre endnu engang overfor en kolossal renoveringsopgave – en opgave som vi allerhelst ville have været foruden. Men det er alligevel vores dybe og inderlige håb, at vi i fællesskab kan bakke op om opgaven, så den bliver løst sådan, at Bellahøj her på toppen af København fortsat er det boligområde med den bedste beliggenhed med en smuk udsigt udover hovedstadens mange andre hustage. Men udsigt er naturligvis ikke alt, tryghed må og vil altid komme i første række, så Bellahøj – der næste år fylder 60 – skal være et sted ALLE gerne vil blive boende i de næste mange mange år.

Endeligt har vi i AFDELINGSBESTYRELSEN med bekymring set på den i de senere års ændrede beboer sammensætning og ikke mindst at det nu tager længere tid end tidligere at få genudlejet tomme lejligheder. Det er bl.a. derfor vi i de seneste år har gjort så meget ud af at deltage i arbejdet omkring det fælles Bellahøj samarbejde. Det gælder ikke mindst planerne omkring at få iværksat en samlet boligsocial helhedsplan for Bellahøj – omtalt på side 7 & 8. Vi synes selv at det er en rigtig god plan, som vi dybt og inderligt håber vi kan få finansieret med bred økonomisk støtte fra LANDSBYGGEFONDEN. Om dette mangeårige og konstruktive fælles samarbejde vil bære frugt, ligger efter AFDELINGSBESTYRELSEN vurdering nu primært i en positiv og imødekomende tilbagemelding fra særligt Københavns Kommune og fra LANDSBYGGEFONDEN.

Afsluttende bemærkninger fra formanden

I mine mange år som beboer på Bellahøj har jeg nu været medlem af AFDELINGSBESTYRELSEN i 15 år, heraf de seneste 6 år som formand, hvorfor det således er mit "privilegium", at komme med de sidste afsluttende bemærkninger til årsberetningen. Og erkendt, disse afsluttende ord har stort set i alle årene mere eller mindre lyt ens. Ikke det stod mindre har det hver gang været ord, som jeg mener – hvilket også gælder denne gang.

Først og fremmest vil jeg sige en stor og varm tak til vore ansatte på ejendomskontoret, med hvem jeg i alle årene har haft et fortrinligt og positivt samarbejde med. Den samme glæde har jeg over at se den flid og det ihærdige arbejde som også vores gartnere - ansat i Bellahøj Fælles Have – yder, hvad enten det er vinter, forår, sommer eller efterår.

En særlig tak for det gode samarbejde skal lyde til Henrik Grønlund som har været bl.a. vores driftschef de senest 1½, som vi beklageligvis qua omrokeringer i **fsb** fra den 15. august må sige farvel til. Samtidig byder jeg et velkommen tilbage til Lars Nørgaard som igen skal være bl.a. nye driftschef, og som vi håber vi får et godt og konstruktivt og langvarigt samarbejde med.

De samme rosende ord har jeg også de seneste år kunnet sige og derfor brugt når det gælder mine kollegaer i AFDELINGSBESTYRELSEN - alle hver og en. Naturligvis er vi som bestyrelse langt fra altid enige i alt. Tonerne kan til tider gå ganske højt. Men heldigvis aldrig så højt, at vi ikke straks efter en heftig diskussion, alle har kunnet gå fra et bestyrelsesmøde med et lille smil på læben og været enige om, at når vi forlader lokalet, så er det altid én fælles holdning vi alle videregiver til vores beboer.

Lad dette være mine afsluttende ord og gode forhåbninger for vores afdeling – fsb. afd. 1-35 Bellahøj!

Vel mødt til alle, håber vi ses torsdag den 27. september kl. 19.00
(Bemærk ugedagen for afdelingsmødet er i år en torsdag og ikke som vi ellers "plejer" en tirsdag)
På vegne af afdelingsbestyrelsen

Svend Erik Sørensen, formand fsb afd. 1-35 Bellahøj

Husk i øvrigt, at vores afdeling har i april 2013 60 års jubilæum.