

Afdelingsbestyrelsens årsberetning 2010/2011

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

Ordinært afdelingsmøde afholdes den 27. september 2011.



Indholdsfortegnelse:

• Indledning	side 3
• Renoveringen af faldstammer og badeværelser er nu afsluttet	"
• Beboerinformation og bestyrelsesreferater	"
• Hærværk	"
• Voldsepisoder	"
• Opfordring – Luk kun folk ind i opgangene, hvis du ved, hvem de er.	side 4
• Ny Husorden	"
• Altankasser og slusegange	"
• Ekstraordinære afdelingsmøder afholdt i 2010 & 2011	side 5
• Skralderummene er nu færdig ombygget	side 6
• Takstændringer for afhentning af dagrenovation	"
• Sortering af affald	"
• Bellahøj står sammen - "SSP projektet" (Social Helheds Plan)	"
• Beboerudflugter 2011.....	side 7
• Postkasserne i opgangene	"
• Bellahøj Fælles Have	"
• Fælles Vaskeriet.....	side 8
• Det nye hoveddørnøgle "elektronisk brik-nøgle-system"	"
• Internetforbindelse	"
• Varmeregnskab 2010 og priser på vand i 2011.....	side 9
• fsb's repræsentantskab	"
• Fræflytninger 2010/2011	"
• Hjemfaldspligt	"
• Facaderenovering og energioptimeringsprojekt	side 10
• Bygningsgennemgang 2011 & Driftudvalgsmøde	"
• Samdrift med fsb Munkevangen	"
• Ny hjemmeside	"
• Mødelokalet VBN 4	side 11
• Skybruddet den 2. juli	"
• Øvrige igangværende tiltag:	
○ A) Gæsteværelser	"
○ B) Kollektiv råderet køkkener	"
○ C) Udlejning af det tidligere opholdsrum til gartnerne – VBN 10 st.	"
○ D) Fakta – mulig udvidelse	"
• Budget 2012	side 12
• Afsluttende bemærkninger fra formanden	side 12

Afdelingsbestyrelsens årsberetning 2010/2011 er enstemmig godkendt på bestyrelsesmødet den 9. august 2011. Bestyrelsen består pt. 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.
- **Frank Bentin, sekretær (*)** - Bellahøj Fælles Have, BEBOERINFORMATION, SSP, Social Helhedsplan, sektionmøder, sociale aktiviteter.
- **Ann Petersen, bestyrelsesmedlem (*)** - Bellahøj Fælleshave, Social Helhedsplan og fsb repræsentantskabsmøder
- **Karen Diemer, bestyrelsesmedlem** - Vaskeri Udvalg og sektionmøder.
- **Frederik Valmin 1st suppleant, (*)** - fsb repræsentantskabsmøder, hjemmeside – derudover medlem i fsb's bestyrelse,

*) = på valg.

Afdelingsbestyrelsens årsberetning 2010/2011

Vores årlige ordinære afdelingsmøde (generalforsamling) afholdes tirsdag den 27. september på Restaurant Bellahøj, Bellahøjvej nr. 20 – fra kl. 19.00 til kl. ca. 22.00, hvor der bydes på en kop kaffe, the, en vand eller en øl. AFDELINGSBESTYRELSEN opfordrer til, at man møder op og deltager på afdelingsmødet. Ikke alene er det her, vi naturligvis debatterer det, som er sket siden sidste år, men vi tager blandt meget andet også stilling til den kommende husleje for 2012. Samtidig er afdelingsmødet en god anledning til at få hilst på andre beboere her i **fsb**, **afd. 1-35 Bellahøj**, hvad enten man har boet her i mange år eller er nyttilflyttere.

Sæt derfor gerne et stort kryds i din kalender ud for: tirsdag den 27. september.

Renoveringen af faldstammer og badeværelser er nu afsluttet

Den gennemgribende renovering af vores badeværelser, faldstammer, stistreng (vandvær), herunder opsætning af fjernaflæste vandmålere er nu afsluttet – og det endda ca. et halvt år før tid og til en lidt billigere pris end oprindeligt aftalt. Det er dog ikke – desværre – det samme som at sige, at vi nu langt om længe kan hvile på laurbærrerene! For i et knap 60 år gammelt byggeri vil der naturligvis altid være ting, som skal repareres eller udskiftes.

Beboerinformation og bestyrelsesreferater

AFDELINGSBESTYRELSEN har siden 2008 jævnligt skrevet og opsat en kortfattet **BEBOERINFORMATION** i opgangene, hvor vi har orienteret om, hvad der sker på Bellahøj. 2010/2011 er det blevet til 12 ordinære udgivelser (nr. 14 - oktober 2010 til nr. 25 - august 2011), samt enkelte **BEBOERINFORMATION EKSTRA** udgaver. Derudover kan man på døren til ejendomskontoret **VBN 6** og til bestyrelseslokalet **VBN 4** løbende læse referater fra bestyrelsesmøderne. Fra august 2011 forventer vi, at man vil kunne læse ovennævnte samt diverse andre informationer på vores nye hjemmeside – **se mere på side 10.**

Hærværk

I bestyrelsens årsberetning 2009/2010 kunne vi desværre informere om, at antallet af episoder med hærværk var steget, efter nogle ellers relative positive år siden 2007, hvor vi fik opsat videoovervågning i alle opgange og i kældrene. Desværre er vi endnu ikke sluppet helt af med disse vandaler. Derfor vurderede AFDELINGSBESTYRELSEN i april at videoovervågningen skulle udvides^{*)}, så den fremover også omfatter øverste etage/taget på **VBN 5, 6 & 10** samt at der installeres videoovervågning i elevatorerne **VBN 5 & 10** (findes allerede i **VBN 6**). Beslutningen blev truffet fordi vi vurderer, at **TRYGHED FOR VORES BEBOERE MÅ OG SKAL HAVE ABSOLUT HØJESTE PRIORITET.** Udgiften blev dækket af indeværende **PPV budget.**

^{*)} Til orientering kan det oplyses, at Købehavns Politi alene i 2011 fem/seks gange har bedt om at se videoovervågningen igennem fra bestemte dage

Derudover vil vi også igen i år henvise til afdelingsmødernes beslutning om, at vi i bebyggelsen har vedtaget en såkaldt **NUL-TOLERANCE POLITIK.** Det indebærer, at AFDELINGSBESTYRELSEN giver fuld opbakning til, at ejendomskontoret konsekvent skrider til handling i de tilfælde, hvor vi ved, hvem der har stået for/har forvoldt hærværk. Derudover vil sager om hærværk konsekvent blive meddelt til **fsb**, så de kan tage skridt til, at der indledes en sag imod de pågældende med henblik på betaling af skaderne og/eller opsigelse af lejemålet jf. **fsb's** retningslinjer i sager om bl.a. hærværk.

Voldsepisoder

I den forgangne periode har vi som noget nyt desværre oplevet, at vores ejendomsfunktionærer samt de håndværkere der kommer her, men også vores bestyrelsesformand, er blevet udsat for trusler om vold. Dette har i enkelte tilfælde sørgeligt nok desværre ført til at man er blevet udsat for decideret vold. Disse sager er konsekvent anmeldt til politiet og har hver gang betydet, at vi i samarbejde med **fsb** har forsøgt – og heldigvis i de fleste sager – har kunnet iværksætte den beklagelige langvarige proces, der i sidste ende kan betyde opsigelse af lejemålet.

Derudover har vi kedeligt nok også i det forgangne år oplevet, at en lejer er blevet truet med pistol ved indgangsdøren til vedkommendes boligblok, af en person, der efter al sandsynlig bor på Bellahøj, men dog ikke i vores afdeling. Også denne sag er selvklart anmeldt til Københavns Politi, som udover at have gennemset videoovervågningsbillederne også har talt med vidner (bl.a. et bestyrelsesmedlem) til episoden. Denne sag er desværre endnu ikke afsluttet.

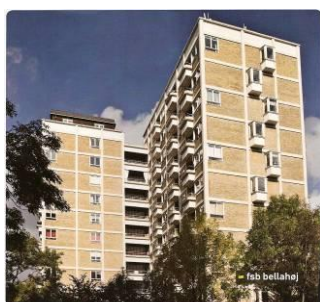
Opfordring – Luk kun folk ind i opgangene, hvis du ved, hvem det er

Heldigvis hører vi yderst sjældent om, at der har været indbrud hos nogle af vores beboere. Men i 2011 skete det så desværre alligevel i en lejlighed i **VBN 2**. Derudover har der i årets løb været flere tilfælde, hvor "udefra kommende" har overnattet i kældre, på bænke og i trappeopgange.

Fra AFDELINGSBESTYRELSEN kan vi derfor kun endnu engang opfordre til, at man er opmærksom på, hvem man lukker ind i opgangene og kun lukker dem ind, som man ved hvem er. Det er bl.a. derfor vi har et dørtelefonanlæg og den ekstra sikkerhed der er med de nye elektroniske "brik-nøgle-system" – [se mere på side 8](#).

Ny husorden

På sidste afdelingsmøde havde AFDELINGSBESTYRELSEN stillet forslag om en ny **HUSORDEN**.



husorden for bellahøj

En af grundene til dette var, at der i den gamle husorden stod ting som reelt ikke hørte til i husorden fordi det i forvejen står i f.eks.: 'Vedligeholdelses Reglementet' eller som allerede er omfattet af den almindeligt gældende 'Lejlov for almene Boliger'. Forslaget til en ny **HUSORDEN** var udarbejdet i tæt samarbejde med **fsb's** kommunikations afdeling og blev med nogle få justeringer vedtaget på sidste afdelingsmøde 2010.

På det ordinære afdelingsmøde blev det dog besluttet, at der for så vidt angik punktet **KATTEHOLD** skulle afholdes urafstemning. Den fandt sted i oktober/november 2010, hvor der blev afgivet 167 gyldige stemmer (svarende til, at 84 lejemaal havde deltaget i afstemningen – et lejemaal afgav dog kun 1 stemme).

Optællingen blev gennemført af to medlemmer fra AFDELINGSBESTYRELSEN (et medlem, der på forhånd havde tilkendegivet, at ville stemme **for/ja** og et der på forhånd havde tilkendegivet, at ville stemme **imod/nej**), samt af driftsleder Jørn Kaas.

Optællingen, der i øvrigt blev overværet af henvend 10 beboere, viste:

- **95** stemmer **for/ja**
- **70** stemmer **imod/nej**
- **2** stemmer **hverken for eller imod**



HUSDYR

- Du må ikke holde hund eller passe en hund. Besøg af hunde er i orden, dog må de ikke overnatte. Derimod er det tilladt at have max. to indekatte pr. husstand. Før du anskaffer kat, skal du ansøge om det på en speciel blanket, der fås på ejendomskontoret. På blanketten kan du læse de regler, der skal overholdes, når man har kat. Blanketten skal underskrives og afleveres på ejendomskontoret.

Forslaget om **KATTEHOLD** blev derfor vedtaget, og det er nu tilladt, at holde op til to katte i hvert lejemaal. Resultatet blev indarbejdet i den ny **HUSORDEN** som efterfølgende fik helt nyt 'up to date' layout og langt om længe kunne husstandsomdeles i begyndelsen af 2011.

Altankasser og slusegange

Som opfølgning på at den ny **HUSORDEN** også bliver overholdt, valgte AFDELINGSBESTYRELSEN sammen med ejendomskontoret i marts 2011 at gå en runde i samtlige opgange, slusegange og rundt omkring samtlige boligblokke for at se, om der eksempelvis var "ulovligt" opsatte altankasser, plastafskærmninger og lign. på f.eks. altanerne, herunder også om der blev opbevaret ting på trappeopgange og på slusegange som er i strid med husordenen.

ALTANER OG SLUSEGANGE

- Facaderne på vores bygninger inklusive altaner og slusegange er fredet.
- Altanerne er kun beregnet til havemøbler, planter og lignende.
- Altankasser skal sættes op på altanens inderside og holdes rene og pæne. Når du vander dine blomster, skal du sørge for, at det ikke drypper ned til underboen.
- Sørg for, at afløb fra altankasse og altangulv ikke stopper til, så du undgår frostsprængninger og andre skader.
- Der må ikke være genstande, der rager ud over altanens eller slusegangens rækværk – undtagen parasoller, der er forsvarligt sat op, eller fastmonterede markiser. Hvis du vil sætte en sådan markise op, skal du aftale det med ejendomskontoret.
- Hæng ikke tæpper og dyner ud over altanen eller slusegangens rækværk.
- Du må gerne hænge tøj til tørre på altanen, men tøjet må ikke være synligt fra gården eller gaden.
- Det er ikke tilladt at grille på altanen.
- Det er forbudt at kaste ting ud fra altaner, slusegange eller vinduer.
- Du skal selv holde slusegangen ren.



Runden indebar, at der blev givet lidt over 10 påtaler om straks at bringe forholdene i orden således, at man overholder den gældende **HUSORDEN**. Det er herefter ejendomskontorets opgave at påse, at disse påbud er blevet udført og at de fremover efterleves.

Dette initiativ er muligvis af nogle blevet opfattet som, at vi i AFDELINGSBESTYRELSEN og på ejendomskontoret "leger selvbestaltet politi"! Det mener vi dog ikke selv. Vi har blot følt, at den vedtagne **HUSORDEN NATURLIGVIS GÆLDER FOR ALLE**, hvorfor det derfor - velbegrunderet - opfattes som et irritationsmoment, når nogle beboere ikke mener, at reglerne også gælder for dem. Men det ønskværdige ville naturligvis være, at man som gode naboer tager en venlig snak "over hækken", så der ikke skal sendes breve ud fra ejendomskontoret.

Ekstraordinære afdelingsmøder afholdt i 2009/2010

På det ordinære afdelingsmøde i 2010 blev det besluttet, at der skulle indkaldes til et ekstraordinært afdelingsmøde om, hvorvidt vi skulle ændre den hidtil gældende vedligeholdelsesordning – fra en **A**-ordning til en **B**-ordning.

Derfor blev der i november 2010 afholdt ekstraordinært afdelingsmøde, hvor 43 lejemål (svarende til 86 stemmer) var repræsenteret. Efter en grundig orientering af de forskellige vedligeholdelsesordninger, som vi kunne vælge imellem, blev det med 79 stemmer besluttet, at vi skulle beholde den nuværende **A**-ordning.

Men dermed var det ikke slut med ekstraordinære afdelingsmøder. Kort tid efter det ordinære afdelingsmøde besluttede et af de genvalgte bestyrelsesmedlemmer at træde ud af bestyrelsen. I november besluttede så endnu en af de genvalgte suppleanter også at udtræde af bestyrelsen – begge med den begrundelse at de desværre ikke havde den fornødne tid til det i perioder meget tidskrævende bestyrelsesarbejde.

I januar døde Kit Johansen, mangeårigt bestyrelsesmedlem og beboer efter kort tids sygdom, og udover tabet af et flittigt og værdsat bestyrelsesmedlem indebar det, at bestyrelsen således herefter kun bestod af 4 medlemmer.

Efter rådføring med **fsb** besluttede vi på vort bestyrelsesmøde i februar 2011, at indkalde til endnu et ekstraordinært afdelingsmøde, med henblik på at få foretaget suppleringsvalg til AFDELINGSBESTYRELSEN. Det blev afholdt fredag den 4. marts, hvor der deltog ca. 40 lejere. Desværre var det ikke muligt at afholde mødet tidligere, da det var den først ledige dato, hvor vi kunne leje menighedssalen i Bellahøj Kirke og samtidig overholde de gældende vedtægter for **fsb**. På mødet blev der valgt 2 nye medlemmer til AFDELINGSBESTYRELSEN – Karen Diemer og Frederik Valmin, 1st. suppleant. De øvrige fire medlemmer er: Svend Erik Sørensen, formand, Ib Graabæk, næstformand og kasserer, Frank Bentin og Ann Petersen.

Skralderummene er nu færdig ombygget

Skralderummene under affaldsskakterne blev i 2010 og i begyndelsen af 2011 færdigombygget, så vi nu overholder såvel **Brandmyndighedernes** som **Arbejdstilsynets** regler på dette område – regler der samtidig gerne skulle betyde bedre arbejdsforhold for vores ejendoms-funktionærer. Dog måtte håndværkerne i juni foretage enkelte ændringer i skralderummet **VBN 12**, som ikke fungerede helt som det skulle, hvilket resulterede i yderligere 2 uger, hvor man selv måtte gå ned med affaldet.

Takstændringer for afhentning dagrenovation

Københavns kommune har med tilbagevirkende kraft ændret på taksterne for dagrenovation, hvilket bl.a. fremgik af bladet "**fsb beboeren**", marts 2011. **fsb** indbød i den forbindelse til et orienteringsmøde. Men da dette møde blev afholdt den 10. maj – hvor vi havde bestyrelsesmøde - kunne vi desværre ikke deltage.

Den ny takststruktur skyldes nye regler fra Miljøstyrelsen og Københavns Kommunes målsætning om, at blive "verdens reneste hovedstad", hvilket reelt indebærer en omkostningsforøgelse for fjernelse af dagrenovation *se mere på side 12 – Budget 2012* samt en ny struktur der desværre også fjerner ethvert incitament til at affaldssortere. I AFDELINGSBESTYRELSEN er vi enige med Birthe Qasem, formand **fsb** når hun i sit indlæg i **fsb beboeren** i marts skriver, at Københavns Kommunes fremgangsmåde og behandlingsforløb i denne sag er klart utilfredsstillende.

Sortering af affald



Selvom den nye pris struktur indebærer en kraftig stigende udgifter for fjernelse af dagrenovation, og samtidig fjerner incitamentet til at begrænse mængden af affald herunder, at man sortere vores affald opfordrer AFDELINGSBESTYRELSEN fortsat ALLE til, at man fortsat sorterer sit affald – om ikke andet, så for at bidrage til et bedre miljø, og en bedre udnyttelse af jordklodens ressourcer, hvilket i sidste ende forhåbentlig vil betyde et renere og bedre miljø for såvel os selv og vores børn og børnebørn.

Derfor, benyt fortsat de sorte affaldsposer til almindeligt husholdningsaffald og bind en knude på inden du smider det i affaldsskatten. Papir/aviser og reklametryksager skal fortsat smides i papir-affalds-containerne, ligesom glas skal smides i glascontainerne.

Bellahøj står sammen – "SSP projektet" (Social Helheds Plan)

Som nævnt i årsberetningen 2009/2010 nedsatte bestyrelserne i september 2009 i de 4 boligafdelinger på Bellahøj (**AAB, AKB, SAB, fsb** i alt ca. 1.300 lejemål) sammen med Københavns Kommune en arbejdsgruppe, hvor vi er enige om at få udarbejdet en social helhedsplan for hele Bellahøj bebyggelsen som både omfatter/inddrager børn, unge og voksne. Til dette arbejde er der nedsat en arbejdsgruppe med en repræsentant fra hver af afdelingsbestyrelserne, specialkonsulenter fra KAB, **fsb** samt fra Københavns kommune og formålet er, at der opnås en fælles forståelse for områdets mangfoldighed og rummelighed, samt at få afdækket behov og ressourcer til igangsættelse af beboerinitiativer/aktiviteter.

Det har resulteret i talrige møder i styregruppen og i slutningen af 2010 blev der indbudt til et fællesmøde for hhv. de unge og et for alle øvrige beboere dagen efter. Desværre var der ikke tilmeldinger nok til ungemødet, hvorfor dette måtte aflyses. Til fællesmødet for alle, deltog henvend 30 beboere fra de fire boligafdelinger (færre en forventet, hvilket nok skyldes, at der på dagen var snestorm). Forud for konferencen modtog de 4 afdelingsbestyrelser 20 blanketter med forslag. En del af forslagene var emner, der knyttede sig til den enkelte boligafdeling og vil blive forsøgt løst der. På mødet var der fri debat og der blev nedsat nogle interessegrupper og den 21 marts blev der afholdt et fælles opfølgingsmøde, med status om det videre forløb.

Men AFDELINGSBESTYRELSEN synes, at tidspunktet nu var kommet til, at vi ikke kun mødes men, at der nu også kommer skred i udarbejdelsen af en boligsocial helhedsplan for hele Bellahøj bebyggelsen, Derfor skrev vi i april et brev til **fsb** v/ dir. Bjarne Larsson, hvori der

anmodes om, at **fsb** tager initiativ til, at der for hele Bellahøj bebyggelsen udarbejdes en boligsocial helhedsplan. Allerede dagen efter foranledigede det, at vi var skrevet på den liste, hvor Københavns Kommune umiddelbart vurderer at Bellahøj er et af mange mulige boligområder, hvor det vil være hensigtsmæssigt, at der bliver udarbejdet en boligsocial helhedsplan.

Efterfølgende har arbejdsgruppen udarbejdet en ansøgning med mål for indsatsområder baseret på såkaldte "KÅS-tal" (Danmarks statistik) der viser beboer sammensætning fra 2006 til 2010. Vi får således færre ældre fra 28,5 % til 26,0 %. Andelen af personer mellem 6 og 17 er steget fra 13 til 15 % i 2010. Også andelen af beboere med ikke-vestlig baggrund er steget i perioden fra 23 % til 27 %, hvoraf mange er enlige forældre. Med andre ord, så har vi mange nye udfordringer, som vi i de kommende år skal forsøge at imødekomme, når det handler om hele Bellahøj. "KÅS-tallene" er dog kun en del af ansøgningen til Landsbyggefonden om, at modtage støtte til gennemførelse af en ganske omfattende boligsocial helhedsplan for årene 2012 - 2016.

"En boligsocial helhedsplan er udviklingsstrategi der som formål har at iværksætte en fremadrettet plan der kan medvirke til at stimulere og igangsætte en positiv og fagligkompetent udvikling i bl.a. problemramte almene boligområder".

Beboerudflugter 2011

For at styrke det sociale fællesskab beboerne imellem - børn, unge voksne og ældre - arrangerede AFDELINGSBESTYRELSEN i årets løb 2. heldagsudflugter. På turen til Frilandsmuseet deltog 42 personer i alderen fra u 1 år til over 90 år. Til Skjoldenæsholm var der tilmeldt i alt 38, heraf 14 børn. Vi påtænker at tilbyde nye udflugter i 2012 - i tankerne har vi løseligt talt om udflugtsmål som f.eks. BonBon-Land, Knuthenborg Safaripark, Amager GO-KART bane, Egeskov slot på Fyn, Sofiero Slot og slotshave i Helsingborg m.v. men modtager selvklart gerne forslag til andre boligsociale aktiviteter.

Postkasserne i opgangene

Desværre kan vi stadig konstatere, at der er enkelte, som fortsat smider reklametryksager på gulvet i opgangen frem for at lægge dem i papir-genbrugs-containerne. Ikke alene ser det grimt og uordentligt ud, men vær også opmærksom på, at det øger **RISIKOEN FOR BRAND**.



POSTKASSER

- Du må ikke sætte mærkater, klistermærker og lignende på postkasserne. Det eneste, der må sidde på postkasserne, er Post Danmarks godkendte mærkater f.eks. "Nej tak til reklamer". Hvis du ønsker det, eller du skal have lavet et nyt skilt med navn og etage, er det ejendomskontoret, der skal gøre det.
- Efterlad ikke reklamer og aviser i opgangen på grund af brandfaren.

Vær derudover opmærksom på, at man **IKKE SELV** må sætte denne mærkat (**eller andre klistermærker**) på postkasserne. Mærkaterne fra Post Danmark **SKAL** afleveres til ejendomskontoret, som så herefter klister det på postkassen. Denne regel er vedtaget for at sikre en ensartethed og dermed "pænhed" i alle vores indgangspartier.

Bellahøj Fælles Have

Vores andel af udgiften til driften af **BELLAHØJ FÆLLES HAVE** udgjorde i **2010** 904.000 kr. Omkring budget **2012**, indebar det oprindelige budgetudspil for vort vedkommende en udgift på 1.001.000 kr. (en stigning 3,1 %). Men, på vores foranledning lykkedes det at få budgettet nedsat en anelse, så det for vores vedkommende blev på 989.000 kr. svarende til en *stigning på 2,0 %* - ikke meget, men lidt har som bekendt også ret ☺.

Udover den fortsatte uafklarede situation omkring reetableringen af arealerne til stigerejsning vil der i de kommende år skulle fældes en del asketræer og plantes nye da flere af dem er syge/nogle endda "døende". Derudover har det længe været et ønske, at der kommer ny asfaltbelægning på samtlige veje på området Bellahøj Nord, særligt efter nedslidningen efter en hård vinter to år i træk.

Fælles Vaskeriet

Driften af **FÆLLES VASKERIET** sker i et fælles samarbejde, mellem **fsb**, **AAB** og **AKB** der samtidig også står for administrationen af vaskeriet. Ligesom i de forgangne år, er der færre, som bruger vaskeriet end tidligere, hvilket hænger sammen med, at flere og flere får deres egne vaskemaskiner. Men dette indebærer samtidig, at økonomien ikke helt hænger sammen. Derfor har vi besluttet, at de ældste vaskemaskiner vil blive taget helt ud af drift, i takt med at de går i stykker frem for at reparere dem. Dermed forventes det, at vi på sigt kan reducere driftsomkostningerne. Derudover har vi valgt at sænke prisen på brug af vaskemaskinerne, men derimod hæve prisen for brug af tørretumblerne.

Vi vil således fortsat skulle være med til at betale til driften af **FÆLLES VASKERIET**, hvor vores andel af udgiften i 2011 var budgetteret til 362.000 kr. Budgetforslaget for **2012** lyder på samme beløb - altså en stigning på 0%. *Bemærk venligst - Der afholdes først årsmøde/generalforsamling i **FÆLLES VASKERIET** efter deadline på denne årsberetning.*

Det nye hoveddørsnøglesystem – "elektronisk-brik-nøgle-system"

Som vi skrev lidt om i bl.a. sidste årsberetning, er det besluttet, at alle låsene i alle hovedindgangspartierne og til kælderrummene, fra 2011 skal udskiftes med et såkaldt **brik-nøgle-system**. Det kunne måske i sidste årsberetning forstås sådan, at udskiftningen og valget af dette helt nye låsesystem, var en ny beslutning – **det er det ikke!** Beslutningen blev truffet på et afdelingsmøde tilbage i 2006/2007 hvor det dengang blev besluttet, at der i **PPV-Planen** skulle indarbejdes en opsparring til at dække omkostningerne til det nye elektroniske låsesystem. Begrundelsen var bl.a.:

- *de gamle cylindre i de eksisterende låse var/er slidte, hvorfor vi alligevel stod overfor en total udskiftning.*
- *at udgiften til eksempelvis knækkede nøgler i låsene, reparation af slut blik og opretning af karme i 2010 alene beløb sig til en udgift på henved knap 100.000 kr.*
- *at brandtilsynet har pålagt os, at de "blå døre" i trappetårnene og ind til slusegangene i hhv. **VBN 5, 6 & 10**, af hensyn til evakuering ved eksempelvis brand, IKKE længere må være låst,*
- *at forsikringssselskabet **ALKA** i 2006/2007 udarbejdede en risikovurderingsrapport hvoraf det bl.a. fremgik, at et **brik-nøgle-system** efter forsikringssselskabets vurdering vil være tryghedsskabende og bl.a. minimere risikoen for indbrud, da vi fremover nu præcist ved, hvem (hvilke lejermål) der går ind i f.eks. vores opgange. Endnu en fordel ved dette nye system er, at f.eks. de beboere, der er fraflyttet, fremover ikke længere vil kunne komme ind i opgangen til deres gamle boligblok, ej heller selv om de skulle have "glemt" at aflevere deres nøgler ved fraflytningen.*

Alligevel har det i årets løb resulteret i en omfattende korrespondance imellem to beboere og ejendomskontoret, **AFDELINGSBESTYRELSEN** samt **fsb**. I et svar fra **fsb** v/ dir. Bjarne Larsson (efter at have indhentet information om baggrunden for beslutningen) modtog de to beboere i november et svar, hvori der bl.a. stod:

»Administrationen finder ikke, at der kan sættes spørgsmål ved afdelingsbestyrelsens/afdelingsmødets behandling af sagen. Alle oplysninger har været tilgængelige for alle beboere, dels via budgetter, dels behandlingen på afdelingsmøder med efterfølgende beboerorientering«.

Overgangen til det ny **brik-nøgle-system** forventes fuldt gennemført i løbet af aug./sep. 2011

Internetforbindelse

På afdelingsmødet i 2008 blev det besluttet, at **fsb afd. 1-29 Munkevangen** kunne koble sig på vores internetforbindelse. Fordelen herved var bl.a. at vi fik en hurtigere forbindelse og at vi kunne holde prisen nede, idet vi nu var to afdelinger til at betale den fulde drift af systemet.

Der har desværre i det forløbne år været flere driftsudfald, samt nogle problemer med forbindelsen i **VBN 2 & 4**, hvilket naturligvis ikke er tilfredsstillende. **AFDELINGSBESTYRELSEN** har flere gange kontaktet leverandøren - **Dansk Kabel TV** - som efterfølgende har svaret, at de er opmærksomme på disse problemer (og at det intet har at gøre med driftsfællesskabet med **Munkevangen**), at de gør hvad de kan, så vi fortsat har en topmoderne og en hurtig internetforbindelse og vi følger vi naturligvis løbende op på den teknologiske udvikling såvel som den pris vi betaler.

Varmeregnskab 2010 og priser på vand i 2011



I april modtog alle årsopgørelsen for varmeforbruget i 2010. AFDELINGSBESTYRELSEN har af **fsb** bl.a. fået oplyst, at antallet af "fyringsdage", i år var ca. **8 uger længere** end sidste år, Derudover er olieprisen de sidste par år - desværre - støt stigende med ca. 15 %. Endeligt viser tal fra **dmi.dk**, at vi i 2010 tangerede en kulderekord med temperaturer nogle nætter på under -30° C, og at 2010 generelt var det koldeste i 10 år. Resultatet er, at en "normal husstand" i gennemsnit har haft et merforbrug af fyringsolie til opvarmning på 10 - 15 %.

Med hensyn til prisen på vand, så oplyser **fsb** på vores budgetmøde i juni på et spørgsmål fra AFDELINGSBESTYRELSEN, at vi i 2010 samlet brugte 24.382 m³ svarende til en pris på ca. 47 kr./m³. Københavns Energi oplyser, på sin hjemmeside, at prisen på vand i 2011 vil være 36,80 kr/m³ (dertil skal dog lægges den årlige abonnementspris for ejendommens hovedmåler). Om selve årsopgørelsen for vandforbruget i 2011, så vil den i lighed med varmeregnskabet dog først foreligge engang i april/maj 2012, hvorefter a conto betalingen naturligvis justeres for det enkelte lejemål.



fsb's repræsentantskab

I lighed med alle øvrige **fsb's** boligafdelinger deltager vi naturligvis i **fsb's** to halvårige **repræsentantskabsmøder**. På repræsentantskabsmødet i maj var der bl.a. nyvalg til **fsb's** bestyrelse, og her lykkedes det, at få vores kandidat Frederik Valmin indvalgt.

Blandt de emner, der blev præsenteret for os på repræsentantskabsmødet var, at **fsb** har truffet beslutning om, ændringen af synsfunktionen, hvilket bl.a. betyder at denne opgave fremover nu alene skal varetages af ejendomskontoret og altså ikke, som der hidtil har været praksis for, at der også deltager en fra **fsb**, udsendt synsinspektør. AFDELINGSBESTYRELSEN opfordrede - sammen med mange andre afdelinger - på kraftigste, at **fsb** dropper dette forslag, som vi finder værende et **ULITIMATIV DÅRLIGT FORSLAG**, bl.a. fordi vi frygter, der er risiko for at det *ikke* vil give beboerne en helt fair, ensartet og ikke mindst uvildig behandling ved fraflytning. Selv om det er og bliver en administrativ beslutning truffet af **fsb** og uden at afdelingsbestyrelserne på forhånd var blevet involveret endside hørt i sagen - er fremgangsmåde for at træffe en sådan beslutning, efter vores opfattelse helt uacceptabel og en udemokratisk fremgangsmåde fra **fsb's** side ☹.

Fraflytninger 2010/2011

Der har naturligvis også i det forgangne år været fraflytninger. En del skyldes beklageligvis, at vi særligt i 1^{st.} halvår, har haft mange dødsfald (seks i perioden fra januar til juli), blandt beboere som vi har kendt stort set siden byggeriets blev opført i 1953-1956.

"Statistikken" nedenfor inkluderer derudover også enkelte såkaldte "interne flytninger", samt sager hvor der via EJENDOMSKONTORET og **fsb** er indledt opsigelsessager bl.a. begrundet i overtrædelse vores **NUL-TOLERANCE POLITIK** og/eller husordens sager, velvidne at sådanne sager let kan koste op i mod 200.000 kr. i indtægtstab og istandsættelsesomkostninger.

Antal fraflytninger: 2007 = 29^{*)} 2008 = 26^{*)} 2009 = 35^{*} 2010 = 32 1^{st.} halvår 2011 = 17^{#)}

*) På bestyrelsesmødet i marts 2011 blev der foretaget en justering af tallene for 2007, 2008 og 2009 i forhold til det, som blev oplyst i sidste årsberetning. Det blev endvidere oplyst, at gennemsnittet for antal fraflytninger i **fsb** er på 11,1 %, hvor det tilsvarende tal i samme periode hos os i de nævnte 3 år er på knap 11,3 % - altså stort set det samme. #) 20, hvis vi inkl. samtlige dødsfald.

Vi vil også i år benytte årsberetningen til **at byde nye beboere velkommen** og håber at **I** bliver glade for at bo her i afdelingen i rigtig mange år, hvilket der heldigvis fortsat er "tradition for", om end der generelt er tendens til, at længde for det antal år, hvor man bor i samme lejlighed "hele livet" er for nedadgående - i øvrigt en generel landsdækkende tendens.

Hjemfaldspligt

Et af de emner, der ofte bliver stillet spørgsmål om på afdelingsmøderne er "**HJEMFALDSPLIGTEN**". Derfor her en kortfattet orientering om dette emne:

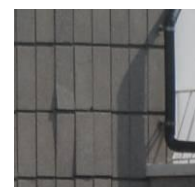
Københavns Kommune besluttede i 1996 at ejere af grunde (herunder **fsb**) med hjemfaldspligt fra år 2000 kunne købe sig fri for hjemfaldspligten. (Klausulen baserer sig på en beslutning som Københavns Kommune i 1906 lagde på alle de byggegrunde, som de solgte, hvorved kommunen sikrede sig, at man efter en bestemt dato fra salgstidspunktet kunne købe grunden tilbage til den samme pris, som man i sin tid havde solgt den for.)

AFDELINGSBESTYRELSEN stillede i januar i år spørgsmål til fsb's økonomiafdeling om, i hvor lang tid vi skulle betale for denne hjemfaldspligt? Af svaret fremgår det bl.a. at afdelingen i 2001/2002 optog et 30 års realkreditlån til finansiering af frikøb for hjemfaldspligten, hvorfor vi altså skal betale til hjemfaldspligten i endnu mindst 20 år.

Facaderenovering og energioptimeringsprojekt

I 2010 blev der af firmaet DANACON gennemført en forundersøgelse "fase 1" af, i hvilken tilstand vores husfacader er. Baggrunden er at det for nogle af ejendommene i de øvrige afdelinger på Bellahøj står ganske sløjt til. (Det er bl.a. derfor, der omkring **AAB's** ejendomme er opsat et hegn rundt om deres boligblokke, så man undgår at blive ramt af de facadefliser som måtte sidde så løst at de falder ned).

AFDELINGSBESTYRELSEN modtog i marts 2011 en kort orientering om konklusionerne i rapporten og de blev efterfølgende gennemgået på et driftsudvalgsmøde i samme måned. Rapporten viser at det heldigvis ikke står helt så galt til i vores afdeling, hvilket dog ikke er det samme som at konkludere at alt er i skønneste orden. Eksempelvis er der problemer med bl.a. fugerne mellem facadefliserne og omkring vinduerne i **VBN 5, 6, 10 & 12**, hvorfor det anbefales, at også vi om nogle år – præcis hvornår vides endnu ikke får gjort noget ved facaderne. undersøgelsen blev efterfølgende sendt til **LANDSBYGGEFONDEN**, med hvem vi den 31. maj havde et orienteringsmøde.



Eksempel på
Facadesten VBN 5

Her blev det aftalt, at vi går i gang med at foretage yderligere en undersøgelse "fase 2" af facadernes tilstand i løbet af efteråret/vinteren 2011. Undersøgelsen vil derudover også inkludere en gennemgang af i hvilken tilstand vort indeklima er i (kuldebroer) bl.a. fordi vores facader er uden nævneværdig isolering, hvilket har betydning for dannelse af fugt og skimmelproblemer. Endeligt vil fase 2 undersøgelsen muligvis blive kombineret med et muligt energioptimeringsprojekt, hvor vi ser på mulighederne for fx. at få installeret solceller i fx tagelementer eller lignende. Det er samtidig aftalt en løbende dialog imellem **fsb**, DANACON, ejendomskontoret og AFDELINGSBESTYRELSEN om den kommende facaderenovering inkluderende miljøforbedrede tiltag.

Bygningsgennemgang – 2011 - Driftudvalgsmøder

På årets "Bygningsgennemgang", gennemgår AFDELINGSBESTYRELSEN sammen med EJENDOMSKONTORET og driftschefen bl.a. afdelingens **PPV-plan *** (konto 116), der bl.a. indeholder forslag til vedligeholdelsesarbejder i de kommende år. Blandt nogle af de "tunge enegangsopgaver" kan nævnes, at der i 2012 & 2013 er afsat i alt yderligere 1.4 mio. kr. til reparation af kloakkerne, En anden presserende er opgave udskiftning af elevatordøre/og elevatorer, hvor der over de næste 6 år er afsat i alt 2,4 mio. kr. år (400.000,- kr. i hvert år fra 2011 til 2016). Arbejdet vil ske i prioriteret rækkefølge, således at opgaven først udføres i de blokke hvor der kun adgang til en elevator, og ud fra hvilke elevatorer der oftest er ude af drift.

***) PPV-plan (Planlagt Periodisk Vedligeholdelse) indeholder budgetskøn for en 10 års periode**

Ny hjemmeside

Efter at renoveringen af badeværelserne er afsluttet er domænenavnet til hjemmesiden **www.bellahoej.net** der hidtil er blevet administreret af **fsb**, blevet ledigt. AFDELINGSBESTYRELSEN har besluttet, at vi overtager hjemmesiden, så vi dermed også kommer med i "internet alderen". Her vil man efterhånden som den bliver færdig, kunne læse om en række forskellige informationer: eksempelvis referater fra AFDELINGSBESTYRELSEN's møder, **BEBOERINFORMATION**, nyt fra ejendomskontoret, håndværkerlister og meget mere.

Samdrift med fsb Munkevangen

Fra medio april 2011 har vi accepteret et forslag fra fsb om at vi indleder et samarbejde **fsb afd. 1-29 Munkevangen** hvor vi deler "vores" driftsleder Jørn Kaas med. Til gengæld "får" vi bl.a. en kontormedhjælper til deling de to ejendomskontorer imellem, samt nogle ekstra funktionærtimer fra **fsb afd. 1-29 Munkevangen**. Ordningen er i øvrigt en af forudsætningerne for den kommende forholdsvis lave huslejestigning i budget 2012 – **se mere side 12**.

Mødelokalet VBN 4

Efter at ejendomskontoret i foråret 2010 flyttede til nye lokaler, er **VBN 4** i det forgangne år primært kun blevet brugt til mødelokale for bl.a. AFDELINGSBESTYRELSEN og mødelokale for bl.a. Bellahøj Fælles Have, Vaskeriudvalget m. fl. Vi har i årets løb debatteret for og imod, om vi skulle åbne op for beboer udlejning, men besluttede på vort møde i maj, at anbefale afdelingsmødet at vi **ikke** gør det, da vi ikke finder at lokalet størrelses- og støjmæssigt lever op til de krav, der kræves til et moderne beboerlokale – dette til trods for at vi anerkender at der er et behov for et dissideret beboerlokale.

Skybruddet den 2. juli

Lørdag den 2. juli oplevede københavnernes det voldsomste skybrud i over 30 år – DMI kaldte det endda for vand i nærmest "bibelske dimensioner". Her på Bellahøj slap vi desværre heller ikke for skader forvoldt af de massive vandmasser, til trods for at vores huse ellers er bygget på Københavns højst beliggende sted – nemlig ca. 30 meter over havoverfladen. Derfor var driftsleder Jørn Kaas og driftslederassistent Dan Bøgebjerg også ekstraordinært på arbejde i den pågældende weekend for at koordinere indsatsen med, at få tømt kældre for vand – et arbejde der fortsatte både om mandagen og tirsdagen.

Regnmængderne var så voldsomme, at nedløbsrørene på altaner i bl.a. **VBN 5 & 6** ikke kunne klare presset, hvilket resulterede i at altanen blev fyldt med så meget vand, at det løb over og ind i selve lejlighederne, hvor det forvoldte stor vandskade. Ved skybruddet gik det også udover flere elektriske installationer så flere elevatorer ikke kunne køre i nogle dage, ligesom også telefon- og internetforbindelser beklageligvis blev berørt i over en uge. Det var ikke kun i boligblokkene, at der opstod vandskader, da bl.a. vores erhvervslejemål Restaurant Baronen fik kælderen oversvømmet med mere end 1 meter vand.

Øvrige igangværende tiltag:

a. Gæsteværelser - beliggende på taget i FrV 123

Som det fremgik af årsberetningen 2009/2010 har AFDELINGSBESTYRELSEN arbejdet med tanker om at få sammenlagt 4 af gæsteværelserne til 2 større og mere attraktive flerpersoners gæsteværelser, så disse samtidig kunne blive mere attraktive at udleje. AFDELINGSBESTYRELSEN har efter at ejendomskontoret, har indhentet tilbud fået oplyst, at en sådan sammenlægning og reovering vil beløbe sig til ca. 350.000 kr. derfor besluttet vi at udskyde dette projekt. Dog vil der skulle foretages mindre reparationsarbejder, hvilket forventes udført inden årets udgang/begyndelsen af 2012, et arbejde der vil kunne finansieres via **PPV-planen**.

b. Kollektivrådet - køkkener

Et af de "hængepartier" der har været siden afdelingsmødet i 2007/2008 traf beslutning om, at **fsb** skal udarbejde et konkret forslagsmateriale omkring den kollektivrådet, så de beboere, der ønsker det (vel at mærke mod en individuel ekstra egen betaling), vil kunne få opsat nye køkkener gennem denne ordning. **fsb** oplyste i juni, at man er ved at udarbejde nogle nye fælles **fsb** retningslinjer for fremtidige muligheder for at gøre brug af den kollektivrådet. Når AFDELINGSBESTYRELSEN hører nærmere vil der blive udarbejdet noget skriftligt materiale som vi så alle kan tage stilling til.

c. Udlejning af det tidligere opholdsrum til gartnerne – VBN 10 st.

I det forgangne år har vi derudover arbejdet med at finde lejere til det tidligere opholdsrum, der før blev benyttet af gartnerne i Bellahøj Fælles Have - **VBN 10 st.** Så sent som i juni måned er der blevet taget kontakt til en mulig lejer.

d. FAKTA – mulig udvidelse

FAKTA har forespurgt om en mulig udvidelse af deres materielgård. Af skitsen fremgår det bl.a., at materielgården derudover også vil blive overdækket. AFDELINGSBESTYRELSEN besluttede i juni, at vi siger ja til tanken bag projektet, bl.a. begrundet i at det vil give en årlig merindtægt til afdelingen. Projektet forudsætter dog at Københavns Kommune også siger ja til udvidelsen. Hvornår den kommer vides ikke. Men siger de ja har AFDELINGSBESTYRELSEN betinget sig, vi efterfølgende bliver indbudt til dialogmøder med deltagelse af **fsb** og naturligvis **FAKTA**.

Budget 2012

AFDELINGSBESTYRELSEN mødes løbende med ejendomskontoret og vores driftschef til et årligt **BYGNINGSGENNEMGANGS møde**, hvor vi ikke alene holder øje med, at vi overholder bl.a. indeværende budget, men også kommer med bud på, hvad der skal ske i de kommende 10 år. Derudover mødes vi normalt to til tre gange om året til såkaldte **DRIFTSUDVALGSMØDER**, hvor vi bl.a. gennemgår alle de forskellige udgiftskonti. Men i det forgangne år er det desværre kun blevet til et enkelt dissideret møde, da vi endnu engang har fået ny driftschef – meget er dog blevet klaret løbende via e-mails med vores fungerende driftschef.

Derudover mødes vi en gang årligt med **fsb** på Rådhuspladsen, til det årlige budgetmøde.

AFDELINGSBESTYRELSEN havde ved budgetmødet i år satset på en såkaldt "nulløsning" begrundet i den generelle økonomiske afmatning og høje udgifter til varme. Det lykkedes næsten men dog ikke helt bl.a. begrundet i stigende udgifter til fjernelse til dagrenovation, hvilket i 2012 forøges med ca. 170.000 kr. i forhold til budget 2011 – *se mere på side 6*.

Der er derfor i budget 2012 lagt op til en mindre huslejestigning på **under 1 %**, hvilket en enstemmig AFDELINGSBESTYRELSE indstiller, at der stemmes ja til på afdelingsmødet.

Budget 2012 vil naturligvis blive særskilt gennemgået på afdelingsmødet.

oo0oo

Afsluttende bemærkninger fra formanden

Udover at AFDELINGSBESTYRELSEN afholder bestyrelsesmøder, og deltager i mange andre møder henover året og derfor har mange andre arbejdsopgaver, så afhænger resultatet af disse naturligvis af, at vi har et tæt samarbejde med **fsb** – og i det daglige - vores gode folk på ejendomskontoret herunder "vores" gartnere (ansat i Bellahøj Fælles Have) og som alle ihærdigt prøver at holde orden på bl.a. vores stier, buske, beplantninger og mange græsplæner her på Bellahøj.

Afslutningsvis skal jeg traditionen tro igen opfordre til, at vi **ALLE** passer rigtigt godt på bebyggelsen. For jo bedre vi hver især passer på vores boligblokke og fællesarealer, jo færre penge vil vi naturligvis skulle bruge på reparationer og jo større tryghed opnår vi. Lad mig som eksempel nævne, at jeg i forsommeren fra en af vores nytillflyttere fik information om, at vedkommende omtalte gangstien bag vores blokke fra Frederikssundsvej og Bellahøj parken som "*pusher street*", fordi der - om ikke dagligt - så ofte ses, hvordan der handles med ulovlige narkotiske stoffer her på Bellahøj. Derfor, er min appel til alle beboere, at man altid kontakter politiet, hvis man opserverer denne narkotikahandel - og det hellere en gang for meget end en gang for lidt. Derudover er det mit håb, at den kommende sociale helhedsplan for hele Bellahøj vil afhjælpe ikke alene denne urimelige udvikling, men også de mange andre boligsociale problemer vi har haft i den forgangne periode – *se mere på side 6 & 7*.

Her mod slutningen af årsberetningen vil jeg ikke undlade at bemærke, at samarbejdet i AFDELINGSBESTYRELSEN nok har været det bedst fungerede team man kan ønske sig i de år, hvor jeg har fungeret som formand. Om selve bestyrelsesarbejdets omfang, så er det i senere år dog blevet meget tidskrævende, set i lyset af, at det trods alt er frivilligt ulønnet arbejde. Det håber jeg naturligvis man som beboer er opmærksom på og at man derudover værdsætter dette frivillige stykke arbejde – bare lidt 😊. Vi er jo, når alt kommer til alt, også blot almindelige beboere her i afdelingen der, som alle andre betaler vores husleje.

Vel mødt – håber vi ses tirsdag den 27. september kl. 19.00

På vegne af afdelingsbestyrelsen

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

Viste du i øvrigt, at Københavns Kommune har klarificeret Bellahøjhusene som værende i bevaringsklasse A.