

# Beboerinformation

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

Afdelingsbestyrelsens årsberetning 2009/2010

Afdelingsmødet afholdes den 16. september 2010.





**Indhold:**

• Indledning .....	side 3
• Renoveringen .....	"
• Beboerinformation .....	"
• Hærværk .....	side 4
• Bellahøj står sammen .....	"
• De nye postkasser i opgangene .....	side 5
• Parabolantenner .....	"
• Bellahøj Fælles Have .....	"
• Ny flisebelægning og legeplads VBN 10 & 12 .....	side 6
• Fælles Vaskeriet .....	"
• fsb's repræsentantskab .....	side 7
• Skralderummene renoveres .....	"
• Kloakrenovering .....	"
• Nye varmemålere og varmeregnskab 2009 .....	side 8
• Gæsteværelserne og Beboerlokaler .....	"
• Kollektiv råderet – køkkener .....	"
• Taglejlighederne VBN 10 & 12 .....	"
• Forslag til ny Husorden .....	"
• Bygningsgennemgang .....	side 9
• Fraflytninger 2009/2010 .....	"
oo0oo	
• <b>fsb afd. 1-35 Bellahøj 2010/2011</b> .....	side 10
• Opsætning af vandmålere .....	"
• Nye hoveddørnøgler .....	"
• Budget 2011 .....	"
oo0oo	
• <b>Afsluttende bemærkninger fra formanden</b> .....	side 12
oo0oo	
• <b>Historien bag Bellahøj – 60 år på toppen af København</b> .....	side 13

## Afdelingsbestyrelsens årsberetning 2009/2010

Det årlige afdelingsmøde (generalforsamling) afholdes traditionen tro på **Bellahøj Kro, Bellahøjvej nr. 20**, hvor der bydes på en kop kaffe, 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 også stilling til en kommende huslejestigning. Samtidig er afdelingsmødet også en rigtig god anledning til at få hilst på såvel naboer, genboer, overboer, underboer og andre beboere her i **fsb, afd. 1-35 Bellahøj**, hvad enten man har boet her i mange år eller er nytilflyttere.

Sæt derfor gerne et stort kryds i din kalender ud for: **torsdag den 16. september – fra kl. 19.00 til kl. ca. 22.00.**

### Renoveringen

De forgangne år har hovedsageligt stået i renoveringens tegn.



Derfor glæder **AFDELINGSBESTYRELSEN** sig over, at når vi mødes den 16. september, så mangler der kun to opgange – nemlig **FrV 123** opgang **C** og **D**. Dermed har vi en klar forventning om, at vi inden årets udgang vil være helt færdige med dette kolossale renoveringsprojekt.

Naturligvis har der undervejs været problemer og enkelte klager. Men det er samtidig vores opfattelse, at langt det meste nu er blevet løst til de flestes tilfredshed, herunder at langt hovedparten er blevet rigtig glade for deres nye badeværelse.

Nu skal vi så til at afbetale de store millionlån, hvilket indebærer, at vi **alle** – som vedtaget på det ekstraordinære afdelingsmøde i 2008 - fra årsskiftet får en huslejestigning på 738 kr. pr. mdr. pr. lejemål.

### Beboerinformation

**AFDELINGSBESTYRELSEN** har i de forgangne år jævnligt opsat en kortfattet **BEBOERINFORMATION** i opgangene, hvor vi har forsøgt at orientere om, hvad der sker på Bellahøj.

I 2009/2010 er det blevet til i alt 6 udgivelser.

Dette informationsarbejde medfører naturligvis en del ekstra arbejde for bestyrelsen. Derfor overvejer vi i øjeblikket, om vi kan nøjes med at lade **BEBOERINFORMATION** udkomme en gang i kvartalet, idet vi forudser, at behovet for information i 2011 – og fremover - vil blive lidt mindre, nu hvor vi nærmer os afslutningen på den store renovering.

Vi vil godt understrege, at det er en beslutning, som **AFDELINGSBESTYRELSEN** endnu **ikke** har taget stilling til.



## Hærværk

I bestyrelsens sidste årsberetning for 2008/2009 kunne vi glædeligt informere om, at antallet af episoder med hærværk var faldet drastisk, efter at vi i 2007 fik opsat videoovervågning i alle opgange og i kældrene.

Men det kan vi desværre ikke sige om særligt de første måneder af 2010!

Vi har som bekendt på flere tidligere afdelingsmøder besluttet at have en såkaldt **NUL-TOLERANCE POLITIK** her i bebyggelsen overfor hærværk og vold. Derfor ærgrer det os rigtig meget, at vi i første halvdel af 2010 har kunnet konstatere en kraftig stigning i antallet af hærværksepisoder.

I flere sager har der været tale om tilfælde af endda rigtig **GROFT HÆRVÆRK** på bl.a. trappeopgangene, i elevatorerne, i kældrene, i vaskeriet og på vores udendørsarealer.

Nogle af disse hærværkstilfælde er blevet optaget på vores videoovervågning, og der hvor ejendomskontoret klart har kunnet dokumentere, hvem der er gerningsmanden/gerningsmændene, er der i samarbejde med **fsb** – naturligvis - udsendt regninger til dækning af afdelingens omkostninger i forbindelse med udbedring af skaderne.

Men uanset hvem det er, som udfører dette hærværk, vil **AFDELINGSBESTYRELSEN** gerne understrege, **AT DET ER FORÆLDRENS ANSVAR** at have føling med, hvordan ens børn og unge opfører sig, når de ikke er hjemme i lejlighederne.

Samtidig skal vi understrege, at ejendomskontoret **ALTID** forsøger at føre disse sager helt til dørs! Det indebærer, at vi i samarbejde med **fsb** konsekvent tager skridt til, at der indledes 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 – retningslinjer, der naturligvis følger "Lov om leje af almenyttige boliger".

## Bellahøj står sammen

Sammen med de øvrige afdelingsbestyrelser på Bellahøj (**AAB, AKB** og **SAB I**) nedsatte vi i september 2009 en lille arbejdsgruppe, som også inkluderer en række "udefra kommende" ressourcepersoner (bl.a. en konsulent fra Københavns Kommune). "**SSP-PROJEKTGRUPPEN**" har som formål at komme med initiativer til et bedre fælles beboermiljø.

"**SSP-PROJEKTGRUPPEN**" har i det forgangne år bl.a. arbejdet med et initiativ til at afholde et/to fælles beboermøder. Her er det så tanken, at vi derefter gerne skulle få etableret en række forskellige netværksgrupper bestående af Bellahøj beboere på tværs af de forskellige boligselskaber.



Disse netværksgrupper vil herefter skulle mødes for at afdække de lokale ressourcer og tilrettelægge fælles aktiviteter og arrangementer i boligområdet for beboere på tværs af alder, etnicitet og kulturel baggrund eller andre skel sammen med de mange nærliggende offentlige/privatinstitutioner, således at Bellahøj ikke går hen og bliver et nyt "ghettoområde" i København.

Til dette projekt havde vi ansøgt **Brønshøj-Husum Lokaludvalg** om økonomisk støtte. Men på deres møde i maj 2010 besluttede man desværre at sige nej til ansøgningen.

"**SSP-PROJEKTGRUPPEN**" kan oplyse, at vi arbejder videre, fordi vi er enige om, at vi skal gøre hvad vi kan for at få gennemført projektet. "**SSP-PROJEKTGRUPPEN**" er derfor gået i gang med at søge penge til projektet fra anden side – bl.a. fra Integrationsministeriet.

Men afslaget fra lokaludvalget betyder, at det/de planlagte beboermøde/beboermøder desværre tidligst vil kunne gennemføres senere i **FORÅRET 2011**, forhåbentligt.

Så snart **AFDELINGSBESTYRELSEN** har nyt i sagen, vil I naturligvis blive nærmere informeret.

### De nye postkasser i opgangene

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

**Hos Post Danmark er der mulighed for, at ældre og handicappede kan ansøge om at få sin post og reklametryksager bragt op til selve hoveddøren.**

### Parabolantennener

Der er fortsat flere beboere i afdelingen, som har opsat parabolantennener på deres altaner - **DETTE ER IKKE UMIDDELBART TILLADT!** Derfor vil de beboere, som har opsat en "ulovlig" parabolantenne, modtage en henvendelse fra ejendomskontoret om, at de skal pilles ned, idet der bl.a. er "facadecensur" på vore bygninger i afdelingen.

**AFDELINGSBESTYRELSEN** har fuldt ud forståelse for, at der er beboere, som har behov for at kunne se andre tv-kanaler end lige dem, der er tilgængelige i den eksisterende fællesantenneforbindelse. Derfor har vi taget kontakt til **Dansk Kabel TV** (tidl. **TeleLet**) for at høre om, hvorvidt der derigennem er mulighed for en individuel supplerende tv-kanal løsning, men vi afventer fortsat svar.



Til orientering kan vi dog oplyse, at man bl.a. kan leje en såkaldt **YouSee Boks**, som udvider muligheden for antallet af tv-kanaler til langt over 100. Ved at tilslutte eksempelvis denne særlige boks fra **YouSee** vil man således kunne se et utal af en lang række nordiske, engelske, tyrkiske, kurdiske, arabiske og asiatiske tv-kanaler.

### Bellahøj Fælles Have

Som bekendt er vi i **fsb afd. 1-35** ikke alene om at vedligeholde de grønne fællesarealer omkring de mange højhuse på Bellahøj.

Driften af de grønne arealer sker i **BELLAHØJ FÆLLES HAVE** sammen med **AAB, AKB** og **SAB I & II**, hvor vi i fællesskab står for planlægningen af vedligehold af bl.a. flisearealer, legepladser, boldbaner, græsplæner, hække og planter. Arbejdet i **BELLAHØJ FÆLLES HAVE** er i den forgangne periode hovedsageligt forløbet i al fredsommelighed.

Som vi tidligere har informeret om, har der i en årrække været uenighed om, hvem det er, der skal betale for renoveringen af de såkaldte stigrejningsarealer, der er rundt om enkelte boligblokke – alle tilhørende **AAB** og **AKB**.

**Stigrejningsarealer er betegnelsen for de områder, der er rundt om boligblokkene, og som skal sikre, at brandvæsenets brandbiler kan stå fast, når de skal rejse deres mange meter høje stiger, i tilfælde af at de skal redde folk ud af en brændende lejlighed.**

Desværre lykkedes det heller ikke i 2010 at opnå en løsning på problemet. Der er dog bred enighed om, at **BELLAHØJ FÆLLES HAVE** fortsat skal arbejde hen imod snarligt at opnå en afklaring af, hvem der skal betale for renovering af disse stigrejningsarealer.

Men det er en kompliceret sag. Udgangspunktet for vores samarbejde er nogle tinglyste vedtægter, som bl.a. indeholder bestemmelse om, at vi i nogle tilfælde skal være 100 % enige i beslutningerne. Dette er ikke altid lige let.

Det er dog oprigtigt vort håb, at vi i løbet af 2011 får løst problemet – for vi er selv efterhånden godt trætte af at bruge tid på dette problem.

I **BELLAHØJ FÆLLES HAVE** - der i øvrigt administreres af **fsb** - er der ansatte gartnere, og de skal bl.a. slå græsset og stå for beplantningerne på fællesarealerne. **BELLAHØJ FÆLLES HAVE** har derudover til opgave at tilrettelægge vedligehold og/eller udskifte bl.a. flise- og vejbelægninger rundt om på hele Bellahøj.

Boligselskaberne gennemgår sammen to gange om året fællesarealerne på de såkaldte "markvandring".

Som de fleste husker, så var vinteren 2009/2010 ikke alene meget kold, men der faldt også væsentlig mere sne end normalt, og da hård frost og masser af sne i den grad slider på vejbelægningen, har det medført, at det virkelig er påkrævet at få lagt ny asfalt på vejene – særligt i **Ved Bellahøj Nord**. Vi er opmærksomme på problemet og lover, at det vil blive løst. Indtil videre er de værste huller i asfalten dog blevet udbedret.



En ting som **BELLAHØJ FÆLLES HAVE** i gennem et par år har arbejdet med og været helt enig om, var at ansøge Københavns Kommunes Vejnævn om at få gennemført en vejnavneændring til hhv. **Ved Bellahøj Nord** og **Ved Bellahøj Syd**. Vi håber, at I er ved at vænne jer til ændringen, og vi er sikre på, at vi alle får glæde af dette tiltag, så vore gæster og serviceinstanser ikke længere skal bruge unødigt tid på at finde frem til den rigtige adresse.

Vores andel af udgiften til **BELLAHØJ FÆLLES HAVE** udgjorde i **2009** 851.000 kr. I **2010** anslås udgiften at blive 904.000 kr. og er budgetteret til 969.000 kr. i **2011**.

## **Ny flisebelægning og legeplads VBN 10 & 12**



Som beskrevet i forrige afsnit er en af opgaverne i **BELLAHØJ FÆLLES HAVE** at stå for en løbende udskiftning af bl.a. flisebelægningerne.

I 2010 var turen så kommet til **VBN 10 & 12**. Udover ny flisebelægning og en "overdækket" pergola anlægges der to mindre legepladser, hvoraf den ene vil være med en såkaldt "redegynge". Derudover bliver der opsat flere cykelstativer, end der tidligere var.

Arbejdet forventes afsluttet inden afdelingsmødet.

## **Fælles Vaskeriet**

I lighed med **BELLAHØJ FÆLLES HAVE** sker driften af **FÆLLES VASKERIET** også i et fælles Bellahøj samarbejde. Uover **fsb afd. 1-35** – er der her tale om **AAB** og **AKB**.

Et af de emner der har optaget **FÆLLES VASKERIET** i den forgangne periode er, at der er færre, som bruger vaskeriet end tidligere. Dette hænger naturligvis sammen med, at flere og flere får deres egne vaskemaskiner. Men dette indebærer samtidig, at økonomien ikke helt hænger sammen.

Derfor har **FÆLLES VASKERIET** besluttet at reducere antallet af vaskemaskiner, således at de ældste vaskemaskiner løbende vil blive taget ud af drift, når de går i stykker frem for at reparere dem. Dermed forventes det, at vi på sigt kan reducere driftsomkostningerne.



Et andet emne, der bl.a. har været til debat i [FÆLLES VASKERIET](#), har været, om en af partshaverne kunne trække sig ud af fællesskabet. Men jf. en tinglyst deklaration fra 1956 forudsætter det, at alle er 100 % enige. En sådan enighed har indtil nu ikke kunnet opnås, og derudover indeholder den omtalte tinglyste deklaration endvidere en bestemmelse om, at vi i så fald vil være forpligtet til at etablere et alternativt vaskeri.

Vi vil således fortsat skulle være med til at betale til driften af [FÆLLES VASKERIET](#) - der i øvrigt administreres af **AKB**. Vores andel af udgiften til [FÆLLES VASKERIET](#) udgjorde i **2009** 366.000 kr. I **2010** anslås udgiften at blive 393.000 kr. og er budgetteret til 405.000 kr. i **2011**.

### **fsb's repræsentantskab**

Udover at afdelingen er repræsenteret i [FÆLLES VASKERIET](#) og [BELLAHØJ FÆLLES HAVE](#), så deltager vi i lighed med alle øvrige **fsb's** boligafdelinger i **fsb's repræsentantskabsmøder**.

Seneste nyt fra repræsentantskabsmødet er, at man i juni 2010 vedtog nogle nye vedtægter, der bl.a. pålægger afdelingsbestyrelserne at offentliggøre dagsordener og referater i boligafdelingerne.

Vores dagsordener og referater vil derfor fremover blive sat op på ejendomskontoret i **VBN 6** og på døren til bestyrelseslokalet i **VBN 4**. Vi har samtidig tanker om, at vi på et tidspunkt vil offentliggøre dem på vores egen hjemmeside: **www.bellahoej.net**.

**NB.: Navngivne beboerhenvendelser, sager og/eller klager vil naturligvis ikke fremgå af offentliggjorte dagsordener eller referater!**

Du kan se **fsb's** nye vedtægter (ikke at forveksle med vores Husorden) på **www.fsb.dk**.

### **Skralderummene renoveres**

Skralderummene under affaldsskakterne bliver bygget om i **2010**.



*Ejendomsassistent Dan Bøgebjerg viser forskellen på det gamle skralderum til venstre og det nye til højre. Det nye vil bl.a. give færre lugtgener, når man åbner døren til skaktrummene i opgangene.*

*Foto - BYGGEAVISEN 5 - Birgitte Thorsen*

Det handler bl.a. om at brandsikre skralderummene samt at overholde Arbejdstilsynets regler på dette område - regler der samtidig gerne skulle give bedre arbejdsforhold for vores ejendomsfunktionærer.

Renoveringen af skralderummene har betydet, at man i en periode selv har skullet bære sit husholdningsaffald ned, hvilket naturligvis er/har været "godt træls". Desværre var denne periode for beboerne i **VBN 10** ekstra lang (og også for lang), fordi adgangsvejene til selve skralderummene, her samtidig skulle helt ombygges.

Renoveringen af skralderummene forventes i det store hele at være afsluttet når vi mødes til afdelingsmødet.

### **Kloakrenovering**

Sidste år påbegyndtes en renovering af kloakkerner omkring alle de enkelte boligblokke. I 2009 var det kloakkerne ved **VBN 10** & **12** der blev renoveret. I slutningen af juni måned var turen så kommet til beboerne i **VBN 5**, som derfor måtte opleve at være totalt uden vand og toiletforhold en hel dag.

Dette arbejde - der i øvrigt ikke har noget at gøre med badeværelsesrenoveringen - vil i det kommende år skulle foretages i **VBN 6**, **VBN 4**, **VBN 2** og **FrV 123**.

## Nye varmemålere og varmeregnskab 2009

I begyndelsen af 2009 blev der som bekendt installeret nye elektroniske varmemålere i alle lejligheder. De har bl.a. den fordel, at man ikke længere behøver at være hjemme på en bestemt dag for at få aflæst sit varmeforbrug.

Da **AFDELINGSBESTYRELSEN** erfaringsmæssigt ved, at der på afdelingsmøderne normalt er mange spørgsmål omkring varmeregnskabet – og måske særligt i år, hvor der er blevet udsendt flere varmeregnskaber - har vi bedt **fsb** om at sende en repræsentant til at svare på eventuelle spørgsmål omkring varmeregnskabet.

**Så alene derfor er det måske en god grund til at deltage på afdelingsmødet!**

## Gæsteværelserne & Beboerlokaler

**AFDELINGSBESTYRELSEN** har i det forgangne år – læs evt. **BEBOERINFORMATION nr. 10** - arbejdet med tanker om at få renoveret udlejningsværelserne på taget i **FrV 123**, så disse bliver mere attraktive at leje. Flere af værelserne kunne evt. sammenlægges, så der kunne blive nogle attraktive flerpersoners værelser. Vi mener, at udgiften til at renovere værelserne hurtigt kan tjenes hjem igen ved øget udlejning, evt. også til glæde for de andre boligselskaber på Bellahøj, hvis de evt. også vil dele deres goder med os. Her tænkes blandt andet på det "pænt store selskabslokale" under vaskeriet.

## Kollektiv råderet - køkkener

Et andet "hængeparti" som afdelingsmødet i 2008 (2007) besluttede er, at **fsb** skal hjælpe med udarbejdelse af materiale vedr. individuelle kollektivråderet for køkkener.

**AFDELINGSBESTYRELSEN** har senest på repræsentantskabsmødet i 2010 rykket **fsb** for dette materiale, og vi har en forventning om snart at modtage det!

## Taglejlighederne VBN 10 & 12

Der har på de sidste par afdelingsmøder været stillet konkrete spørgsmål omkring huslejberegningen for de to taglejligheder, der blev etableret efter den voldsomme brand i maj 2002.

**AFDELINGSBESTYRELSEN** har derfor flere gange, og senest i juni måned, bedt **fsb** om at tage direkte kontakt til de pågældende lejemaal, så denne "sag" kan afsluttes.

## Forslag til ny husorden

På sidste afdelingsmøde havde **AFDELINGSBESTYRELSEN** stillet forslag om en ny revideret og 'up to date' **Husorden**. Det viste sig imidlertid, at vores forslag ikke alene indeholdt en del stavefejl, men at der faktisk også i den eksisterende **Husorden** står ting, som reelt hørte til i f.eks.: 'Vedligeholdelses Reglementet' eller allerede er omfattet af den almindeligt gældende 'Lejelov for almene Boliger'.



Derfor bad vi i efteråret **fsb's juridiske afdeling** om at komme med et udkast til en ny **Husorden** baseret på såvel det oprindelige forslag, samt naturligvis de ting der kom ud af den konstruktive debat på sidste års afdelingsmøde.

Kort tid før sommerferien modtog vi langt om længe forslaget til en ny **Husorden**.

**AFDELINGSBESTYRELSEN** arbejder i disse dage med at lægge sidste hånd på forslaget, og vi forventer, at vi vil kunne stille et konkret forslag om en ny **Husorden** til behandling på afdelingsmødet.

Vi håber naturligvis på opbakning til forslaget, således at vi i fremtiden har nogle fælles, tidssvarende og letforståelige retningslinjer at følge – forhåbentlig til glæde for fællesskabet og det gode naboskab.



## Bygningsgennemgang - 2010

En gang om året deltager **AFDELINGSBESTYRELSEN** i en såkaldt "Bygningsgennemgang", hvor vi sammen med ejendoms-kontoret og **fsb, drift**, gennemgår afdelingens "**PPV-plan**". Her beslutter vi bl.a., hvad der skal ske af vedligeholdelsesarbejder på ejendommene i de kommende år.

Kort fortalt kan vi orientere om, at bl.a. trappeopgangene i **VBN 5 & 6** i den grad trænger til at blive malet, og at det vil ske i indeværende år. Om der i 2011 vil være økonomi til maling af opgangene i **VB 10 & 12** vides endnu ikke, men det er de to næste opgange, som står for tur.



Af andre opgaver nævnt i **PPV-planen** for 2011 kan vi oplyse, at der er afsat 700.000 kr. til reparation af kloakkerne, 400.000 kr. til en løbende udskiftning af elevatordøre samt 200.000 kr. til etablering af containerhuse/skjul. **PPV-planen** indeholder derudover en lang række andre større og mindre planlagte reparationer og udskiftninger, som man naturligvis er velkommen til at spørge ind til på afdelingsmødet.

**PPV står for Planlagt Periodisk Vedligeholdelse og strækker sig over en 10 årige periode.**

## Fraflytninger 2009/2010

Der har naturligvis også i det forgangne år været fraflytninger fra bebyggelsen. For en god ordens skyld skal det nævnes, at enkelte af nedennævnte flytninger er såkaldte "interne flytninger" – typisk fra **FrV 123** til en større lejlighed i fx **VBN nr. 5, 6, 10** eller **12**.

**Antal fraflytninger: 2007 = 24 2008 = 31 2009 = 30 jan. - juli. 2010 = 18**

Vi er naturligvis som oftest kede af, når vi må sige helt farvel til beboere, som vi har kendt i mange år.



Heldigvis er fraflyttelejlighederne for det meste lige til at gå til, men det sker desværre også, at vi får et decideret chok, over hvordan en lejlighed kan se ud, som eksempelvis en lejlighed (se foto) der blev fraflyttet i 2009.

Samtidig glæder **AFDELINGSBESTYRELSEN** sig over, at vi fortsat har beboere, som har boet her i afdelingen i langt over 50 år, for det må betyde, at der fortsat er beboere, som er rigtig glade for at bo her på Bellahøj.

Endeligt så sker det kun sjældent, at en ledig lejlighed står tom i særlig lang tid. Som oftest bliver de udlejet med det samme.

Vi vil derfor her i **Årsberetningen** benytte lejligheden til at byde en særlig velkomst til de nye beboere i vores lille "fællesskab".

ooOoo

## fsb – afd. 1-35 Bellahøj – 2010/2011

Først og fremmest er det som [AFDELINGSBESTYRELSEN](#) mest af alt ser frem til i det kommende år naturligvis, at vi langt om længe bliver færdige med den omfattende renovering.

Men dermed slipper vi dog ikke for, at vi også i de kommende år kommer til at skulle se på de mildt sagt ikke særlig smukke skurvogne eller materialecontainere opstillet i vores del af Bellahøj.



Men der vil naturligvis også i 2011 – og i de kommende år – være en del vedligeholdelsesarbejder, som **skal** laves – se evt. afsnit: [BYGNINGSGENNEMGANG – 2010](#), beskrevet på side 9.

### Opsætning af vandmålere

På det ekstraordinære afdelingsmøde i 2008 blev det besluttet, at vi skal have opsat vandmålere i alle lejlighederne.

Dette arbejde forventer vi vil gå i gang inden længe og forventes afsluttet i begyndelsen af 2011.

### Nye hoveddørsnøgler

Som vi skrev lidt om i den sidste årsberetning, skal alle låsene i alle hovedindgangspartierne og til kælderrummene udskiftes. Arbejdet er nødvendigt, bl.a. fordi de nuværende låse er slidte. Derudover har brandtilsynet påpeget, at de "blå døre" fra opgangen til slusegangene, af hensyn til evakuering ved eksempelvis brand, ikke længere må være låst.

Udskiftningen vil indebære et farvel til den nuværende type nøgler. Fremover vil vi skulle benytte en såkaldt **chip-nøgle**, der skal føres hen foran et lille "låse-område" på selve døren, hvorefter den vil kunne åbnes. Fuldstændig som lidt i lighed med de "blå chip nøgler", der allerede i dag benyttes for at få adgang til [FÆLLES VASKERIET](#).

Derudover betyder udskiftningen til dette nye "nøgle-system", at vi fremover slipper for knækkede nøgler i selve døren. Endvidere betyder overgangen til de ny **chip-nøgler** samtidig, at tidligere beboere ikke længere vil kunne komme ind i opgangen til deres gamle boligblok, selv om de evt. skulle glemme at aflevere deres nøgler ved fraflytningen, idet de nye **chip-nøgler** vil være individuelt kodet.

Arbejdet med udskiftningen og overgangen til det nye elektroniske låsesystem forventes ligeledes påbegyndt i slutningen af 2010, og vil være afsluttet i løbet af 2011/2012.

### Budget 2011

[AFDELINGSBESTYRELSEN](#) mødes naturligvis løbende med ejendomskontoret og vores driftschef for at holde øje med, at vi overholder bl.a. indeværende budget.

Derudover mødes vi en gang om året til budgetmøde hos **fsb** på Rådhuspladsen, hvor også **fsb's økonomiafdeling** deltager. Formålet med dette møde er selvkært at komme med forslag til budget for det kommende år, som efterhånden nærmer sig et årligt driftsbudget på 25 mio. kr.

Det skal ingen hemmelighed være, at [AFDELINGSBESTYRELSEN](#) ved budgetmødet i år havde satset på en såkaldt "nulløsning" for 2011.

Når vi havde håbet på, at der *ikke* i 2011 stilles forslag om en huslejestigning, skal det bl.a. ses i lyset af, at der i 2010 faldt dom i **Højesteret** om, at afdelingen i perioden fra 1996 til 2008 har betalt afgift af den løn, der er blevet udbetalt til medarbejderne i **fsb's administration**, den såkaldte lønsumsafgift, som vi - (og iøvrigt også andre almene boligselskaber) - hidtil har betalt, var ulovlig. Dommen fra Højesteret betyder, at vi skal have ca. 730.000 kr. tilbage.

**AFDELINGSBESTYRELSEN** tilkendegav derfor på årets budgetmøde, at vi ønskede at anvende disse mange penge, således at vi i **budget 2011** kunne undgå at få den "sædvanlige" huslejestigning på knap 4 %, og derfor "kun kunne nøjes med" den aftalte forbedrings-huslejestigning på 738 kr. pr. mdr. pr. lejlighed.

Men vi har igen i år haft besøg af Arbejdstilsynet, som har pålagt afdelingen en række nye opgaver - bl.a. noget omkring elevatortårnene i **VBN 5** og **6**. Dette og øvrige påbud vil vor driftsleder Jørn Kaas og Lasse Nørlev vores nye driftschef naturligvis gennemgå på afdelingsmødet den 16. september.

Da de omtalte 730.000 kr. således viste sig ikke at være tilstrækkelige til at forhindre en huslejestigning i 2011, gik vi på mødet derefter i gang med at gennemgå de enkelte poster i **budget 2011**, for at se om der var steder, vi kunne spare. Men det viste sig desværre ikke umiddelbart at være en realistisk mulighed.

Noget af det som - udover Arbejdstilsynet påbud - kommer til at få betydning for **budget 2011** er, at ejendomsskatterne stiger med hele 38,7 % svarende til ½ mio. kr. Af andre stigninger i **budget 2011** kan nævnes, at udgiften til renovation stiger med 24,3 %, bidrag til administration stiger med 13,2 %, renholdelsesudgifter med 6,7 % og drift af **FÆLLES VASKERIET** med 6.6 %.

Derudover skal vi i de kommende år have etableret containerhuse/skjul til papir-genbrugs-containererne, som ikke længere må stå placeret op langs husmuren af hensyn til risikoen for brand. Udgiften hertil er i 2010 budgetteret til 200.000 kr. og yderligere det samme beløb hvert år frem til og med 2013 - i alt 800.000 kr.

**NB.: Det betyder samtidig at post og reklametryksager, der leveres til omdeling, ej heller må placeres op langs husmurene.**

Heldigvis er der også i **budget 2011** enkelte udgiftsposter, som vi forventer, vil falde.

Det handler især om, at nogle af de planlagte periodiske vedligeholdelsesudgifter nævnt i **PPV-planen** forventes at falde med 57,4 % (primært på baggrund af reoveringen).



Med det hele langt sammen og trukket fra indebærer det beklageligvis, at vi desværre i **2011** budgetterer med en huslejestigning på knap 4 %.

Denne stigning lagt sammen med forbedrings-huslejestigningen (738 kr. pr. mdr. pr. lejemål) betyder, at vi i 2011 **i gennemsnit** kommer op på at betale 966 kr. i årlig leje pr. m<sup>2</sup>.

Dermed er vi den afdeling, som klart er en af de absolut dyreste boligafdelinger i **fsb**. Derfor vil vi i de kommende år skulle arbejde kraftigt hen imod at få reduceret afdelingen udgifter. I øvrigt et af de emner der også var på dagsordenen, da **AFDELINGSBESTYRELSEN** og ejendomskontoret i slutningen af juli måned havde møde med bl.a. **fsb's** adm. direktør Bjarne Larsson, der efterfølgende også var på rundvisning i afdelingen.

**Budgettet for 2011 vil naturligvis blive særskilt gennemgået på afdelingsmødet.**



## Afsluttende bemærkninger fra formanden

Her til slut vil jeg som formand ikke undlade at bemærke, at nogle af **AFDELINGSBESTYRELSEN'S** mange arbejdsopgaver i den forgangne periode er blevet forsinket og i perioder fungeret noget trægt, bl.a. fordi der i det seneste år har været indtil flere personudskiftninger særligt i forhold til stillingen som "vores" driftschef.

Derfor ser jeg frem til, at der nu – forhåbentlig – er skabt ro omkring, hvem der egentlig er vores – og dermed afdelingens – direkte kontaktpersoner til **fsb**.

Yderligere skal nævnes, at der for mig ikke er tvivl om, at hovedfokus for **AFDELINGSBESTYRELSEN'S** arbejde i de kommende år, naturligvis i et tæt samarbejde med ejendomskontoret og **fsb** vil være økonomi. Som formand frygter jeg, at vi ellers fremover vil være i risiko for at få endda rigtigt svært ved få genudlejet de ledige lejemål. Dermed er der efter min vurdering risiko for, at vi får igangsat en ond spiral, som det kan være vanskeligt at komme ud af igen.

Jeg skal derfor samtidig opfordre til, at vi ALLE passer rigtigt godt på bebyggelsen. Jo bedre vi hver især passer på vores boligblokke og fællesarealer, jo færre penge vil vi naturligvis skulle bruge på reparationer.

Eller sagt på en anden måde - ved at citere et gammelt ordsprog som jeg læste på en æske **GAJOL**:



***"Vi har ikke blot ansvar for hvad vi gør, men også for, hvad vi undlader at gøre".***

R. Ehateley

Endeligt vil jeg som formand traditionen tro gerne benytte lejligheden til at takke alle ansatte, for det flotte arbejde, som I har gjort også i det forgangne år. En særlig ekstra tak skal lyde til vore ansatte på ejendomskontoret, som helt klart har betydet ekstra travlhed med at skulle besvare de mange spørgsmål, der er stillet fra beboerne omkring renoveringen.

Til slut vil jeg gerne sige tak til mine bestyrelseskollegaer for det gode og konstruktive samarbejde, som vi har haft i det forgangne år.

**Vel mødt – håber vi ses torsdag den 16. september kl. 19.00**

På vegne af afdelingsbestyrelsen - **fsb afd. 1-35 Bellahøj**

**Svend Erik Sørensen, formand**



## **Historien bag Bellahøjhusene – 60 år på toppen af København**

Bellahøjhusene er de første højhuse i København. Opførelsen påbegyndtes i 1950, og de første lejligheder stod færdige allerede i 1951. Den årlige husleje var dengang 36 kr. pr. kvadratmeter, da byggeriet stod færdigt, og et af dem - FrV 123 - blev opført som et "kollektivhus" med små gæsteværelser på toppen og 80 halvandetværelses lejligheder med blot et lille tekøkken. Meningen var nemlig, at beboerne ikke skulle bebyrdes med madlavning, de skulle i stedet have spisekuponer og spise i »Baronens Dagligstue«, som dengang vist nok også blev kaldt for »ABCD restauranten«.

Bellahøj er resultatet af en arkitektkonkurrence som Københavns Kommune tog initiativ til i 1944 med henblik på at etablere et "beskæftigelsesprojekt" for at sikre, at så få danske arbejdere som muligt blev sendt til Tyskland som tvangsarbejdere under krigen. Man vidste jo ikke på det tidspunkt hvor længe krigen ville vare ved. Arkitektkonkurrencen blev vundet af arkitekterne Tage Nielsen og Mogens Irming. Deres projekt var en åben og parkagtig bebyggelsesplan med såkaldte punkthuse. Inspirationen til Bellahøjhusene kom især fra den fransk-schweiziske arkitekt Le Corbusier. Han havde allerede i 1920'erne foreslået, at man i Verdens byer byggede tæt og højt; blandt andet for at bruge så lidt plads som muligt.

Flere forskellige boligselskaber gik sammen om at opføre bebyggelsen Bellahøj, og de lod hver deres egne arkitekter stå for den nærmere udformning af de i alt 28 såkaldte "punkthuse". For fsb's vedkommende var det arkitekterne Ole Buhl og Harald Petersen, der tegnede selve FrV 123 "Kollektivhuset" og VBN 4, imens det var Edvard Heiberg og Karl Larsen, der stod bag VBN 5, 6, 10 & 12. De øvrige arkitekter bag Bellahøjhusene var Svenn Eske Kristensen, Dan Fink, F.C. Lund, samt A/S Dominias, Stadsarkitektens Direktorat. Derudover fik en af datidens førende danske havearkitekter C. Th. Sørensen til opgave at stå for udendørsarealerne, der har givet punkthusene på det hvælvede terræn en parkagtig ramme med spredte grupper af asketræer. På den østvendte skråning er en friluftsscene anlagt lidt i stil som et oldgræsk friluftsteater. Friluftsscenen kan rumme hen imod 2.000 mennesker.

Interessant kan det også være at vide, at Bellahøj husene første gang blev vist i den danske film "Det var paa Rundetaarn" der havde premiere 2. juledag 1955. I nyere tid genkender vi vore højhuse fra DR's tv-serie "Krøniken" fra 2003-2006 og fra da Bellahøjhusene udkom som et 4,00 kr. frimærke i 2003.

I 1966 fik vi "egne" rigtige individuelle køleskab i lejlighederne. Indtil da fungerede køleskabene via et centralstyret (freon baseret) køleanlæg. I 1981 overgik Bellahøjs oliebaseerede varmecentral til Københavns Kommunes fjernvarme – nu DONG Energy.

oo0oo