

Afdelingsbestyrelsens skriftlige årsberetning 2023 – 2024

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



Ordinært afdelingsmøde 2024

Afdelingsmødet holdes på Bellahøjgård, Bellahøjvej 20,
2700 Brønshøj

tirsdag den 3. september 2024 kl. 19.00
(adgang fra kl. 18.30)

Afdelingsmøde fsb afd. 1-35 Bellahøj

Vil du have medbestemmelse?

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

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

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

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

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

oo0oo

Skriftlig årsberetning 2023/2024

1. Helhedsplan og renovering

Efter mange år med planlægning, afstemninger og afklaring af de utallige detaljer, der skal være styr på i en helhedsplan, er vi kommet frem til en reel tidsplan for renovering af vores bygninger og lejligheder. Der har desuden været afholdt et velbesøgt cafemøde, hvor beboerne kunne se de forskellige farve-og materialeudvalg til vores nye køkkener og tale med vores rådgivere. Der mangler fortsat at blive valgt en hovedentreprenør, endelige godkendelser og en fuldstændig plan over genhusningen. Men selve renoveringen af den første blok forventes at gå i gang til august 2025.

Med stop for den almindelige udlejning i Bellahøj og deraf følgende korttidsudlejninger til studerende og andre, er der pt. ca. 60 lejligheder, som kommer til at indgå som en del af genhusningen.

Husk, at du kan følge med i planerne ved at skanne QR koden og gå ind på hjemmesiden om renoveringen
<https://bellahoej.fsb.dk/helhedsplan>



Udlejning på midlertidige lejekontrakter

Da fsb har behov for disponible lejligheder til genhusning af Bellahøjs faste beboere i forbindelse med renoveringen, bliver fraflyttede boliger udlejet på midlertidige lejekontrakter og det giver nogle udfordringer for ejendomskontoret. Det er desværre ikke alle midlertidige lejere, der overholder reglerne/husordenen. Der er klare regler for hvor mange mennesker, der må bo i hvert lejemål og det er naturligvis ikke tilladt at leje ud til andre og tjene penge på det. Overholder man, som beboer i fsb Bellahøj, ikke reglerne/husordenen kan konsekvensen blive opsigelse af lejekontrakten.

Lukkede skakter og affaldssortering

Efter påbud fra Københavns Kommune blev vores affaldsskakter lukket i november 2023. Det betyder, at vi som beboere skal sortere vores affald yderligere, bære det ned i gårdene og lægge det i de forskellige containere. Det er ikke tilladt at have affald stående på svalegangene. Desværre er ikke alle beboere gode til at sortere deres affald, og efterfølgende placere affaldet i de korrekte containere, og nogle er tilsyneladende ligeglade og smider affaldet ved siden af containerne. Det er rigtig dårlig stil og ejendomsfunktionærerne bruger oceaner af tid på, at efter-sortere affaldet, inden det bliver afhentet af skraldebilerne. Hvis sorteringen ikke er korrekt, risikerer afdelingen "som straf" at blive pålagt ekstra udgift til bortskaffelse af affaldet og det skal vi som beboere betale. Københavns Kommune har desuden varslet en stigning i renovationsudgifterne ved årsskiftet.

I et forsøg for at imødekomme affaldssorterings-udfordringerne har afdelingsbestyrelse taget kontakt til SOB (Sammen om Bellahøj) for at iværksætte et lomme pengeprojekt. Vi håber at finde unge beboere, der kan fungere som "affaldsambassadører" og vejlede beboerne i korrekt sortering. Vi håber ligeledes, at problemerne med storskrald (møbler, køkkenting, tøj m.m.) kan blive løst. Beboerne kan, ved henvendelse til ejendomskontoret, få sat en trailer ved opgangen, så man kan komme af med større dele inventar.

På sigt kommer der en nedgravet affaldsløsning på Bellahøj, så vi forhåbentlig fremover kan undgå henkastet affald, som er uhygiejnisk og tiltrækker rotter og fugle. Ifølge planen skal både AKB og fsb benytte de affaldsstationer, der bliver opført ved opgangene 5 og 7, Ved Bellahøj Nord. Blok 2, 4, 6 skal deles om en affaldsstation og det samme gælder for blok 10 og 12. Det kommer desværre til at koste nogle parkeringspladser, da afhentning af affaldet kræver nem afgang. Da det ikke er muligt at opføre nedgravede affaldsstationer ved Frederikssundsvej 123, skal der opføres et skur med plads til affaldscontainerne.

Byhaver/plantekasser

I foråret 2024 blev der afholdt et plantekasse-arrangement. Udover Steen og Birgit, der stod for arrangementet, mødte ingen andre beboere op. Nogle få af kasserne bliver benyttet og de resterende er fyldt med ukrudt. På grund af den manglende interesse har afdelingsbestyrelsen besluttet at tilbyde SOB, at overtage vores plantekasser, når de skal nedlægges i forbindelse med renoveringen.



Beboerretnede aktiviteter 2023/2024

I forbindelse med julen 2023 blev der afholdt en julekomsammen. Meget få beboere deltog i arrangementet, så den faldende interesse gør, at afdelingsbestyrelse ikke regner med at tage initiativ til et lignende "klippe-klister"-komsammen i december 2024. Aktivitetsudvalget havde arrangeret en "Sommerfest på Bellahøj" lørdag den 31. august med valgfrit besøg på enten Dyrehavsbakken eller Kanalrundfart i København med efterfølgende fællesspisning på Bellahøj.

Stort og småt, løst og fast, 2023/2024

Igen i år har vi haft indsamling af cykler, barnevogne og knallerter m.m. Det hjælper generelt med at skabe mere plads i cykelkældrene, men det kan alligevel knibe med at finde plads til sin cykel. De store ladcykler fylder meget. Pladsmanglen gælder ikke mindst i cykelkælderen ved Frederikssundsvej 123.

Den 23. december 2023 forårsagede uforsvarlig affyring af fyrværkeri, direkte op på en altan i VBN 6, ildebrand. Flere af beboerne gik ned på gaden og andre blev opfordret til at blive bag lukkede døre og vinduer i deres lejligheder, mens brandvæsenet slukkede branden, som udløste voldsom røgudvikling. Lejligheden blev totalskadet og har været igennem en større langvarig renovering. Heldigvis kom ingen beboere til skade, men lejerne i den udbrændte lejlighed, havde ingen indboforsikring og kunne derfor ikke få erstatning for mistet inventar. Afdelingsbestyrelsen opfordrer derfor – igen - alle beboere til at få tegnet en indboforsikring. Husk, at det ikke er tilladt at bruge svalegangene til opmagasinering, da de skal være tilgængelige i tilfælde af brand.

I foråret 2024 og hen over sommeren har vi desværre måtte lægge ryg til kaos på vores vej og stier i Bellahøj Nord. Det skyldes dels de to igangværende renoveringer, men ikke mindst det rodede arbejde i forbindelse med udskiftning af Elkablerne. Forhåbentlig er der udsigt til en snarlig afslutning af dette arbejde, så vi igen kan benytte de berørte stier og parkeringspladser.

På afdelingsmødet i 2023 blev det besluttet at afholde "urafstemning om hundehold" i vores afdeling. Resultatet viste, at 52 beboere stemte for tilladelse til at holde hund i vores lejligheder, men 103 beboere stemte nej tak. Det er altså fortsat ikke tilladt at holde hund i vores bebyggelse. Vælger du alligevel at anskaffe en hund eller flytte ind med en hund på fsb Bellahøj, selvom det tydeligt fremgår af afdelingens Husorden, at det ikke er tilladt, kan du risikere at skulle skille dig af med hunden eller blive opsagt.

På fsb's repræsentantskabsmøde i maj 2024 blev afdelingsbestyrelsesmedlem Jacob Dag Poulsen valgt med højeste stemmetal til fsb's Organisationsbestyrelse. Tillykke med valget.

Vores elevatorer blev renoveret i 2022/2023 og de er nu væsentlig mere drift stabile, men vi oplever desværre jævnligt driftsforstyrrelser på nogle af elevatorerne. Det er et stort problem for vores gangbesværede beboere. Håber, at driftstabiliteten snarest bliver udbedret.

I december 2023, efter flere måneders forsinkelse, åbnede vores nye lokalbutik, Ottoman. Der er mange brugere af butikken, som primært sælger tyrkiske varer.



Sammen om Bellahøj alias SOB

Sammen om Bellahøj (SOB), har i det forgangne år haft aktive seniorer, der har deltaget i de forskellige aktiviteter som f.eks. krolf og torsdagstræf. Der har ligeledes været mange glade brugere af plantekasserne og SOB har igen været vært for årets Ferie Camp for børn på Bellahøj.

Lokalpolitiet er fortsat regelmæssigt til stede på Bellahøj og har adgang til videoovervågningen af området og opgangene. De har desuden et godt samarbejde med Katrine fra SOB, der kender og arbejder med flere af de unge drenge/mænd.

SOB vil indlede et samarbejde med Rødkilde og Bellahøj Skole om de unge, for at nedbringe den høje fraværsprocent i undervisningstiden.

SOB/Bellahøj har sagt ja til at deltage i et beboer-bebyggelse-forskningsstudie på Det Sundhedsfaglige Fakultet, København Universitet. Studiet omhandler undersøgelse af forekomsten af skimmelsvamp og fugt, før og efter, husenes renovering og hvilken indflydelse, det har på diverse lungeinfektioner og lign. Det er nærliggende at bruge Bellahøj husene som udgangspunkt for projektet/forskningen.

Bellahøj Fælleshave alias BFH

Så lykkedes det endelig at få opført EI-ladestanderne v. Power Fuel foran VBN 4, og efter yderligere ventetid, blev der også opsat skiltning vedr. parkering og opladning af bilerne.

De fire boligselskaber (AKB, AAB, fsb og SAB/KAB) i Bellahøj Fælleshave er gået sammen om håndteringen af EI-ladestanderne og vi har derfor samme udbyder, (Power Fuel), forsikringsdækning og skiltning.

Der barsles med en "Fælleshave hjemmeside" hvor beboerne kan læse referaterne og se planerne for området m.m.

Desuden er BFH i gang med at kigge på den nuværende "plejeplan" for de grønne områder på Bellahøj. Det indebærer også en gennemgang af de vilkår, som de tre fastansatte gartnere arbejder under. Det er tidligere i Bellahøj Fælleshave blevet besluttet at gøre vores grønne arealer, inkl. græsset, mere fritvoksende, og derved får gartnerne færre opgaver. I takt med AKB og AAB's renovering af deres blokke, bliver der løbende opsat ny belysning rundt om husene og langs stierne.

Bellahøj Fællesvaskeri (AAB, AKB og fsb).

Selvom der har været et mindre overskud på regnskabet fra 2023, er driften af vaskeriet og udgifterne til bygningen alt for høj. Afdelingsbestyrelsen ønsker derfor ikke længere, at fsb-Bellahøj skal være del af fællesvaskeriet, men foreslår at etablere vores eget beboer-vaskeri, da det vil være langt billigere end den nuværende ordning. Derfor stiller afdelingsbestyrelsen på dette afdelingsmøde et forslag om at der arbejdes videre med planerne om at komme ud af det eksisterende fællesvaskeri for AAB, AKB og fsb.



Budget 2024.

Vedr. afdelingens "Budget 2024" foreslås en huslejestigning på 6,1 %. Det skyldes desværre glemte og uforudsete ekstraudgifter, som vores driftschef Lars Zaar vil uddybe på afdelingsmødet.

Tak

Tak til ejendomskontoret og vores funktionærer for det gode samarbejde, og tak til gartnerne i "Bellahøj Fælles Have" for at holde parken pæn. Tak til formænd og afdelingsbestyrelser i AAB, AKB og SAB med hvem vi løbende samarbejder, så vi kan få vores dejlige Bellahøj til at blive et endnu bedre sted at bo.

Og ikke mindst en stor tak til fsb's afdelingsbestyrelsesmedlemmer for deres store frivillige indsat til gavn og glæde for Bellahøj og områdetets beboerne.

Vel mødt til afdelingsmøde tirsdag den 3. september 2024 kl. 19.00.

