

## Referat af ordinært afdelingsmøde i afd. 01-35 Bellahøj



**Dato og tidspunkt** Den 31. august 2021 kl. 19.00  
**Sted** Restaurant Bellahøj, Bellahøjvej 20  
**Deltagere** Fra afdelingen: 28 lejemaal fremmødt og 0 lejemaal repræsenteret ved fuldmagter  
Fra fsb: Dorthe Raltters, Flemming Fagerlind, Jørn Kaas og Sofie Vestergaard Nielsen (referent)

■ mere end en bolig

### Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af forretningsorden for mødet
3. Afdelingsbestyrelsens beretning
4. Forslag
5. Regnskaber for
  - rådighedsbeløb
  - aktivitetsmidler
  - telefongodtgørelse
6. Godkendelse af budgetter for
  - rådighedsbeløb
  - aktivitetsmidler
  - telefongodtgørelse
7. Godkendelse af boligafdelingens driftsbudget for det kommende år
8. Valg
9. Eventuelt

# fsb

drift, byg og jura

Rådhuspladsen 59  
1550 København V  
Tel 3376 8000  
dbj@fsb.dk  
www.fsb.dk

CVR 10 35 51 17

Telefontider  
man-tor 9-15  
fre 9-14

Åbningstider  
man-fre 10-13

20. september 2021

Frederik Valmin bød velkommen og foreslog Dorte Raltters som dirigent.

#### Ad 1 – Valg af dirigent

Dorthe Raltters, medlem af fsb's dirigentkorps, blev valgt og konstaterede herefter, at afdelingsmødet var lovligt indkaldt og dermed beslutningsdygtigt.

#### Ad 2 – Godkendelse af forretningsorden for mødet

Godkendt.

#### Valg af referent

Sofie Vestergaard Nielsen blev valgt.



### **Ad 3 – Afdelingsbestyrelsens beretning v/Frederik Valmin**

Afdelingsbestyrelsens beretning er indsat nedenfor.

#### ***”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.*


#### ***1. Renovering – hvornår?***

*Flere beboere har overfor vores ejendoms kontor og nogle af bestyrelsesmedlemmerne, givet udtryk for frustration og utilfredshed med den yderst langsommelige planlægning af renoveringen.*

*Til september er det 9 år siden, at første skridt til Helhedsplanen blev vedtaget på afdelingsmødet og det er svært for beboerne at forstå, hvorfor der ikke sker noget mere konkret udover snak med diverse instanser og at der bruges krudt på kaffe/informationsmøder uden væsentligt nyt og på planlægning af fremtidigt fælleshus.*

*Utilfredsheden kan vi i afdelingsbestyrelsen godt nikke genkendende til. Selvom vi løbende bliver informeret om hvad der foregår på ”tegnebrættet”, er vores tålmodighed også noget tyndslidt.*

*Problemet er jo ikke mindst, at den løbende vedligeholdelse af husene – udvendig som indvendig – mere eller mindre er blevet sat på standby. Det er ikke længere acceptabelt, da husene forfalder mere og mere, og det betyder at nogle af beboerne desværre har valgt at flytte fra Bellahøj. Afdelingsbestyrelsen mener derfor, at der*



skal vedligeholdes, hvad der skal vedligeholdes, uanset den fremtidige helhedsrenovering.

Der er fortsat mange uafklarede spørgsmål, som der ventes svar på. Dog var der i juni måned 2021 positivt nyt fra Landsbyggefonden, men det er endnu uvist hvor stort et beløb der tildeles renoveringsprojektet. Det har stor betydning for evt. indvendig renovering af f.eks. køkkener og ikke mindst vores fremtidige husleje.

Den almindelige udlejning i Bellahøj er sat på pause hos fsb Rådhuspladsen pga. den kommende renovering/helhedsplan. Der lejes i stedet ud til unge studerende i en begrænset periode frem til renoveringen. Desværre giver denne form for udlejning udfordringer for Ejendomskontoret og derved også for beboerne, da der er tilfælde af snyd med den nævnte type lejemaal. En studerende siger ja til en lejlighed, skal ikke betale depositum, bor et andet sted og udlejer til et højere beløb til en anden person og tjener derved penge på bedrageri.

Afdelingsbestyrelsen forventer/håber, at der bliver afholdt ekstraordinært afdelingsmøde i januar eller februar 2022, hvor beboerne skal stemme for eller imod den endelig renoveringsplan. Indtil da bliver beboerne informeret via Nyhedsbrevet. Du kan også følge med ved at gå ind på hjemmesiden om renoveringen <https://bellahoej.fsb.dk/helhedsplan>


### **Renovering af elevatorerne**

Elevatorerne i 123 A, B, C og D er færdigrenoverede og pt. er arbejdet fortsat i gang nr. 5 og 6, hvor den ene elevator i begge opgange er færdigrenoveret med mere driftssikkerhed som resultat. Derefter fortsætter arbejdet i de øvrige blokke og vi håber, at alle elevatorer er færdigrenoveret i løbet af 2022. Elevator-gondolerne forventes også at få en make-over.

### **Rengøring i opgangene**

I det forgangne år har vi fået et nyt firma til at gøre rent i vores opgange og elevatorer. Rengøringsstandarden er blevet væsentligt forbedret, men der er desværre fortsat beboere, som smider affald af forskelligt slags og mængder i opgangene, elevatorerne og på udendørs arealerne. Det er heller ikke tilladt at smide uønskede reklamer på gulvet under postkasserne. Rengøring og oprydning koster penge, mange penge og kan resultere i huslejestigninger.

**Bellahøj Skole og cykelparkering/ophold på vores arealer** Ombygningen af Bellahøj Skole er næsten færdig og multihallen mangler kun at få sat trælammeller på. Renovering af skolens udendørsarealer er færdig og der er lavet en fin stor cykelparkering. Dog er der fortsat elever som sætter deres cykler, primært ved opgangene 6, 10 og 12, til stor gene for beboerne. De ældste elever benytter også vores borde og bænke i frikvarterne og er ikke altid gode til at rydde op efter sig eller til at vise hensyn, når de slænger sig flere af gangen i gyngerne.



Afdelingsbestyrelsen har rettet flere henvendelse til skolen om de oplevede problemer og skolen har lovet at gøre noget ved det.

### **Byhaver**

Sæsonen 2021 har desværre været præget af corona og af den årsag blev der ikke afholdt et plantearrangement i foråret 2021. Det betød, at der kom sen gang i beplantningen af de 19 benyttede plantekasser. Sammen om Bellahøj har desuden oprettet byhaver ved Frederikssundsvej 123, så det nu ikke kun er fsb's beboere der kan dyrke deres egne grøntsager og blomster. Vi satser på, at få mere gang i haverne i 2022 og hvis du er interesseret i at benytte/låne en byhave/plantekasse ved opgang nr. 6, så henvend dig til Ejendomskontoret eller afdelingsbestyrelsen for at blive skrevet op til et højbed.

### **Beboerretnede aktiviteter 2020/2021**

Nedlukningen af samfundet pga. Covid-19 var årsagen til, at vi ikke kunne lave arrangementer og udflugter for vores beboere i 2020. Vi gik i gang med at planlægge et beboerarrangement i forsommeren 2021, som erstatning for familieudflugten, men de mange forsamlingsrestriktioner gjorde det umuligt at gennemføre.

Heldigvis blev det muligt at afholde nogle teaterforestillinger hen over sommeren 2021. Her fik vi bl.a. besøg af gadeteatret Batida og en akrobatgruppe, der på fascinerende vis hhv. rapellede/dansede på facaderne af Bellahøjs højhuse.


I august 2021 blev indvielsen af den nyrenoverede Bellahøj Friluftsscene fejret med et festligt dagsprogram.

Vi har planlagt en voksendflugt lørdag den 9. oktober 2021 til Roskilde og satser på at den kan gennemføres.

### **Stort og småt, løst og fast, 2020/2021**

Igen i år har vi haft indsamling af cykler, barnevogne og knallerter. Det har givet noget mere plads, men det kan alligevel knibe med at finde plads i cykelstativerne og kældrene. Dels pga. førnævnte problem med eleverne fra Bellahøj Skoles cykelparkering, men også fordi nogle beboere gemmer deres gamle cykler selvom de ikke har været i brug i flere år. Så vis hensyn til de øvrige beboere og smid de gamle cykellig ud, så der er plads til de cykler, som stadig kan køre og bliver brugt. Alternativt, så gem cykelresterne i eget pulterkammer!

Desværre har der også i det forløbne år været mange, der har benyttet opgange og kældergange som opholds-og rygestuer og der bliver efterladt affald og fækalier og det er simpelthen så ulækkert og sundhedsskadeligt! Vores ejendomsfunktionærer bruger meget tid på at rydde op efter de hensynsløse og respektløse beboere. Tid koster penge OG DE EKSTRA UDGIFTER SKAL VI SELV BETALE SOM LEJERE.



Problemet med efterladt affald viser sig ærgerligt nok også ved vores affaldscontainere til sortering af affald, hvor storaffald (møbler, køkkenting, tøj m.m.) ofte blot bliver smidt ved siden af containerne!!! Det er beklageligt, specielt når man ved henvendelse til ejendomskontoret kan få sat en trailer ved opgangen, når man har behov for at komme af med større inventar.

Med fokus på hvad vi kan gøre for at reducere driftsudgifterne har afdelingsbestyrelsen rettet henvendelse til fsb's Organisationsbestyrelse vedr. fsb's indkøbspolitik. Gennem de sidste 6-7 år har fsb arbejdet på at samle deres indkøb hos færre og større udbydere for alt fra affaldsplastikposer til håndværkere, der udfører arbejde på og i vores bygninger. Formålet har været og er, at spare på udgifterne, som bør komme os beboere til gode, så vi undgår for store huslejestigninger.

Desværre fungerer det ikke rigtigt i virkelighedens verden. Når udbuddet på en stor firmaaftale er indgået ser det umiddelbart fint ud i fsb's regnskab, men der er ofte lang ventetid på at få udført arbejde, som desværre nogle gang er af for dårlig kvalitet og ikke sjældent er overfaktureret. Ejendomsfunktionærerne bruger meget tid på at vejlede håndværkerne, som – forståeligt nok - ikke har det store kendskab til f.eks. Bellahøj husenes el-og VVS systemer, når aftalerne skal i udbud hver 3-4 år. Det er utilfredsstillende for beboere og ejendomsfunktionærer.

Foreløbigt har vi modtaget svar fra fsb's Organisationsbestyrelse, hvor de giver udtryk for at fsb's indkøbspolitik er noget de vil kigge nærmere på og evaluere. Hvad resultatet bliver ved vi endnu ikke, men vi håber på, at vores anke vil føre til en bedre indkøbspolitik hvor kvaliteten af varer og ydelser vil fylde mere.

I løbet af det forgangne år har bestyrelsen modtaget rigtig mange tilbud om etablering af fibernet til internet m.m. Det har vi indtil videre takket nej til, da det vil være mest fornuftigt at trække nye fiberledninger i forbindelse med den kommende renovering. Du har som beboer næsten gratis internetadgang og hvis der ønskes hurtigere internetforbindelse, kan du få det for en ganske lille ekstrabetaling. Du kan henvende dig direkte til Dansk Kabel TV.

### **Sammen om Bellahøj**

Sammen om Bellahøj, som fik fornyet projektperioden frem til 2024, har i det forløbne år været påvirket af de mange restriktioner i forbindelse med Corona. Rent fysisk er SOB flyttet til de tidligere institutionslokaler i 123, hvor der er langt bedre plads til at få realiseret forskellige beboeraktiviteter. I sommerferien var SOB igen vært for årets FerieCamp i Bellahøj. Der er også gang i et samarbejde med Region Hovedstadens Akutberedskab og Hjerteforeningen om at få nogle af vores beboere til at blive hjerteløbere. I første omgang er der blevet sat flere hjertestartere op i området og i løbet af sensommer/efterår kommer der hjertelungeredningskurser, hvor interesserede beboere kan deltage og nogle kursister kan fortsætte og blive uddannet til hjerteløbere.



### **Bellahøj Fælles Have**

*Bellahøj Fælles Have har i løbet af året arbejdet på at få opsat el-ladestandere på Bellahøj til beboernes el-biler tæt på boligerne. Der mangler tilbagemelding fra fsb på henvendelsen.*

*I tråd med et generelt ønske om mere biodiversitet i naturen, er dette område også noget der er sat fokus på i Bellahøj og som gerne skulle resultere i, at vi kan nyde flere forskellige dyr og planter i vores udeområder.*

*Der arbejdes også fortsat med en fremtidig affaldsløsning, hvor GHB-landskabsarkitekter har udarbejdet et forslag. I løsningen er noget fælles med de to andre afdelinger i Nord, mens noget kun gælder for fsb.*

*Med udgangspunkt i Landskabsarkitekternes forslag til en bedre ensrettet belyningsplan for friarealerne, arbejdes der videre med en løsning for belysningen ved vores stier i området. Arbejdet med både affaldsløsning og belysning vil blive udført i løbet af de kommende år.*

### **Bellahøj Fællesvaskeri (AAB, AKB og fsb)**

*Der er overskud på regnskabet fra 2019. Der er ønske om at overskuddet bl.a. bliver brugt på bedre rengøring, som mange af vaskeriets brugere er utilfredse med. Når regnskabet for 2019 er godkendt bliver rengøringssituationen genoptaget til møde i bestyrelsen. Bogcafeen for vaskeriets brugere lader til at fungere godt. Brugerne stiller løbende nye bøger i vaskeriets bogreol og andre nyder godt af muligheden for at låne en bog med hjem.*


### **Budget 2020**

*I forslag til budget 2022 er der foreslået en huslejestigning på 0,5 %. Stigningen skyldes, at renoveringen af husene, ifølge den nuværende plan, først begynder i 2024 og det er derfor nødvendigt at sætte penge af til løbende vedligehold af bygningerne.*

*Selvom vi nu ved, at renoveringen går i gang i gang i 2023-24, er der stadig mange ubesvarede spørgsmål, som vi håber på at få svar på ved det ekstraordinære afdelingsmøde, hvor vi skal have den endelige afstemning om godkendelse af renoveringen*

*Derfor vil også det kommende år primært komme til at handle om renoveringen og helhedsplanen. Vi går 2021/2022 i møde med en forhåbning om, at der kommer svar på de mange ubesvarede spørgsmål, så vi ved hvad fremtiden kommer til at betyde for os beboere.*

*Tak også til Ejendomskontoret og vores funktionærer for det gode daglige 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 fortsat kan få vores dejlige Bellahøj til at blive et endnu bedre sted at bo.

Velmødt til afdelingsmøde tirsdag den 31. august 2021 fra kl. 19:00”

### **Bemærkninger til beretningen**

En beboer efterspurgte flere oplysninger om renoveringsprojektet, og hvad forskellen var på renoveringen i de forskellige afdelinger.

Frederik Valmin oplyste, at man i AAB og AKB har valgt at fjerne alle fliserne fra ydervæggene. Dette har været en satsning, da man ikke har vidst, hvad man ville finde inde bagved. Det er blevet vurderet, at denne løsning ikke vil give optimale resultater klimamæssigt, og derfor vil der fremadrettet blive brugt en anden metode, hvor der i stedet bygges ovenpå. Dette vil være tidsbesparende for de resterende bygninger, da det tager tid at fjerne fliserne.

Jørn Kaas henviste til flyeren ”Nu rykker sagen – vi har fået godkendelse”, som oplyser om det kommende møde omhandlende renoveringsprojektet.

Frederik Valmin tilføjede, at der hænger opslag i opgangene med en QR-kode, som henviser til en hjemmeside, fsb har lavet, som løbende opdateres med status på renoveringsprojektet.

En beboer spurgte, hvorfor der er blevet opsat 5G-antener på nr. 115 og 123, og hvem der bestemmer, at de bliver opsat.

Hertil svarede Jørn Kaas, at disse antenner ikke udelukkende er til mobilsignaler. Der har også været opsat politisirener, og det er usikkert om alle de nuværende antenner er i brug, da de også kan være for dyre at pille ned. Selskaber ansøger om at opsætte antenner, hvilket giver en stor indtægt til afdelingen. Desuden blev det nævnt, at antennerne ikke er skadelige for beboere. Eneste usikkerhed er, hvis håndværker arbejder i højden i længere tid af gangen. Da vil man slukke antennerne.

En beboer kommenterer på, at vandslanger til nyttehave bliver brugt til barneleg. Frederik Valmin henviste til, at ’Sammen om Bellahøj’ har ansvaret for dette.

Beretningen blev herefter godkendt.

### **Ad 4 – Forslag**

Der var ikke modtaget forslag til behandling på afdelingsmødet.

### **Ad 5 – Regnskab for rådighedsbeløb, aktivitetsmidler og telefongodtgørelse**

Regnskab for rådighedsbeløb på kr. 27.000 blev godkendt.

Regnskab for aktivitetsmidler på kr. 12.000 blev godkendt.

Regnskab for telefongodtgørelse på kr. 16.450 blev godkendt.

### **Ad 6 – Budgetter for rådighedsbeløb og aktivitetsmidler**

Budget for rådighedsbeløb på kr. 27.000 blev godkendt.

Budget for aktivitetsmidler på kr. 125.000 blev godkendt.  
Budget for telefongodtgørelse på kr. 16.800 blev godkendt.

#### **Ad 7 – Boligafdelingens driftsbudget for det kommende år**

Flemming Fagerlind gennemgik budgettet.

#### **Bemærkninger til budgettet**

Flemming Fagerlind forklarede, at når det 30-årige realkredit lån er indbetalt, fortsætter indbetalingen og distribueres i stedet ud til Landsbyggefonden og Dispositionsfonden, som får hver en halvdel. Dette er fonde, som afdelingerne kan søge om penge fra, hvis der for eksempel skal renoveres.

En beboer spurgte hertil, om afdelingen kan være sikre på at få glæde af de mange penge, der indbetales til fondene.

Frederik Valmin bekræftede, at en stor del af omkostningen ved renoveringen vil blive dækket af Landsbyggefonden.

Budgettet blev herefter godkendt med lejeforhøjelse på 0,5 % per 1.1.2022.

#### **Ad 8 – Valg**

På mødet blev der valgt:

5 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for valgperiode 2021-2023:

*Ib Graabæk modtog genvalg*

*Steen Müller modtog genvalg*

*Emil Juhl modtog genvalg*

*Jacob Dag Poulsen modtog genvalg*

1 medlem til afdelingsbestyrelsen for valgperiode 2021-2022:

*Frank Bentin modtog valg*

1 suppleanter for valgperiode 2021-2022:

*Melissa Kisbye Ædelsten Edslev modtog valg som 1. suppleant*

#### **Afdelingsbestyrelsen består derudover af**

*Frederik Valmin (2020-2022)*

*Lone Landgren (2020-2022)*

Afdelingsbestyrelsen konstituerer sig efter afdelingsmødet.

#### **Ad 9 – Eventuelt**

En beboer spurgte til, hvorfor der bliver afholdt afdelingsmøde på Restaurant Bellahøj og ikke i kirken som før i tiden. Hertil svarede Ib Graabæk, at møderne ikke længere bliver afholdt i kirken, da der er et ønske om at gøre plads til alle beboere, uanset religiøs overbevisning. Desuden slipper afdelingsbestyrelsen for arbejdet med indkøb sodavand etc.





En beboer spurgte til leje af gæsteværelse, hvor der tidligere har været problemer med dobbeltbookinger.

Jørn Kaas beklagede den ærgerlige situation med dobbeltbookinger. Og informerer om, at der er lavet ny procedure for udlejning, så dette ikke burde gentage sig.

En beboer kommenterede på de nye kurve i vaskeriet, som er meget lave og svære at køre rundt. Desuden blev det nævnt, at rengøringen er beklagelig.

Ib Graabæk informerede om, at når regnskabet for 2020 er godkendt, vil der blive taget hånd om dette, da det også er på afdelingsbestyrelsens dagsorden at få rengøringsfirma til at gøre ordentligt rent.

En beboer efterspurgte flere arrangementer i byhaven, og spurgte til om andre end afdelingsbestyrelsen kan lave arrangementer i byhaven. Afdelingsbestyrelsen delte ærgrelsen over, at corona-situationen har forhindret fællesarrangementer. Heldigvis er der en klar forhåbning om at få arrangeret flere fællesskabende aktiviteter, så snart det er muligt. Desuden er alle velkomne til at byde ind med forslag til aktiviteter. GDPR forhindrer, at afdelingsbestyrelsen kan videregive oplysninger om medlemmerne af nyttehaverne. Der opfordres til at opslagstavlen i skuret bruges til kommunikation internt.

En beboer spurgte til, hvad proceduren er, når der falder meget regn på altanerne. Jørn Kaas svarede, at man i nødsituationer kan kontakte BELFOR, som har en 24-timers akuttelefon. BELFOR vil vurdere, om de skal komme ud. Alternativt ringes der til ejendomskontoret, så snart de er åbne igen.

Dirigenten, Dorthe Raltters, takkede herefter for et godt møde og erklærede mødet for hævet kl. 20:15.

*Vigtig information om persondata: Når du deltager i et afdelingsmøde, vil dit navn og din adresse kunne fremgå af materialet forud for og referatet af afdelingsmødet. Det sker eksempelvis, hvis du stiller op til afdelingsbestyrelsen, hvis du har fremsat et forslag, som skal behandles på afdelingsmødet, eller hvis du kommenterer et fremsat forslag.*

*Dokumenterne vedrørende afdelingsmøder kan ikke slettes eller anonymiseres. Du kan læse mere om reglerne for behandling af persondata på [www.fsb.dk](http://www.fsb.dk).*