

Referat - møde afdelingsbestyrelsen – August 2018

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

Bestyrelsesmøde afholdt tirsdag den 14. august 2018

TILSTEDE: **Fra Bestyrelsen:**
Frederik Valmin, formand & FU - Ib Graabæk, kasserer - Frank Bentin, sekretær & FU - Steen Müller og Helle D. B. Pedersen, bestyrelsesmedlemmer.

Fra fsb:

./..

AFBUD: **Lone Landgreen, næstformand & FU og Yamile Hansen, bestyrelsesmedlem**
Jørn Kaas, driftsleder

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent og referent:
Ib valgt som dirigent – **Frank** som referent.
2. Godkendelse af dagsorden og evt. tilføjelse af emner:
Ingen andre emner til dagsordenen og dagsordenen blev godkendt.
3. Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde - (19. JUNI 2018):
Godkendt.
4. Driftsfællesskab:
 - a. **Hvad er status? Herunder orientering om mødet ml. FU og adm. & org. betyrt afholdt 2. juli 2018:**
FU havde den 2. juli 2018 møde med administrationen v/ Anja Kepinska Meleschko, sektionschef og Dorte Ralters, næstformand fsb's Organisationsbestyrelse. Blandt de emner vi havde på dagsordenen var:
 - **Forundersøgelse af affaldsløsning (evt. skaktlukning):**
Afdelingsbestyrelsen har tidl. ansøgt fsb om en forundersøgelse med alternative forslag til en affaldshåndteringsløsning, hvis vi beslutter os for lukning af affaldsskaktene. Derudover skal forundersøgelsen give en afklaring på om afdelingen også opnår de store besparelser i driftsøkonomien som formodet af fsb-administration.
Der er for og imod gennemførelse af en forundersøgelse. Dette afklares derfor på et kommende ekstraordinært budget/driftsmøde (30. august 2018, kl. 12:00 hos fsb).
 - **Midlertidigt driftsfællesskab med Munkevangen:**
Afdelingen er fortsat indstillet på et midlertidigt driftsfællesskab med Munkevangen. Det er dog fortsat usikkert hvor Munkevangen står. Det er fortsat afdelingsbestyrelsens vurdering, at de to afdelinger vil kunne opnå store driftsbesparelser til gavn for vores beboere. Afgørelsen om indgåelse af midlertidigt driftsfællesskab med Munkevangen henstår til afklaring hos fsb-administration og driftschef.
Vi/FU understregede dog, at vi på sigt – og efter/i forbindelse med den fysiske helhedsplan - anser en fælles drift med de 3 øvrige Bellahøj afdelinger som værende det 'naturlige' og 'oplagte' for os. Lidt som den model man har i Tingbjerg, hvor der er fælles drift-og ejendoms kontor for SAB og fsb Tingbjerg.
 - **Fællesdrift hvor Bellahøj Fælles Have (BFH) står for håndtering af dagrenovation efter den fysiske helhedsplan:**
Der arbejdes videre med en model, hvor BFH fremadrettet også skal stå for renholdelse af områderne omkring genbrugscontainerne, som er opstillet på fællesarealerne på Bellahøj.
Dette synes for os indlysende, da vi har en formodning om, at der fremadrettet ikke



vil være f.eks. én genbrugscontainer til BIO-affald, pap, papir, elektronik, plast mv. ved hver enkelt boligblok, men nogle samlede "affaldsøer" fælles for alle tre boligafdelinger i Bellahøj Nord . Det kan eksempelvis medføre at nogle fsb-beboere således kommer til at anvende f.eks. en genbrugscontainer, der fysisk står placeret på AAB's matrikel og omvendt.

5. Nye sager:

a. Indstilling fra FU: Afklaring af brug/ikke brug af effektiviseringspulje vedr. mulig lukning af affaldsskakte':

Se pkt. 4. Afklares på møde 30. august 2018 kl. 12:00 hos fsb, Rådhuspladsen.

b. Indstilling fra FU: Vi er blevet bedt om revurdering af 'Nej tak til sundhedstjek':

Afdelingen har meddelt administrationen, at vi ikke ønsker 'Sundhedstjek' på nuværende tidspunkt. Det er afdelingsbestyrelsens vurdering, at dette ikke er nødvendigt. Vi har forholdsvis godt tjek på boligernes tekniske installationer. Vi og "Sammen om Bellahøj" har derudover også god fornemmelse for, om der er særlige forhold hos enkelte beboere, der har behov for en social indsats. Et sundhedstjek beløber sig til 60.000 kr. og vil bruge arbejdstimer fra andre serviceopgaver, der løses af afdelingens ejendomsfunktionærer. Vi skønner et timeforbrug på ikke mindre end 90 timer. (20 min. pr. lejemål) + administration og planlægning.

Administration og projektchef for renoveringen presser på og har bedt os genoverveje beslutningen. Punktet afklares derfor på møde 30. august 2018 kl. 12:00 hos fsb, Rådhuspladsen.

c. Indstilling fra FU: Vi stiller forslag til afdelingsmødet om igangsættelse af elevatorrenovering inkl. optagelse af lån = huslejstigning 2019:

Forhistorie:

Det har henover sommeren vist sig, at der fortsat er alt for mange driftsstop på en række af vores elevatorer. Afdelingen har løbende henlagt beløb til vores PPV-plan (Planlagt Periodisk Vedligeholdelse). Vi har i alt 13 elevatorer og henved ca. 130 elevatordøre. Der er igennem de senere år blevet foretaget udskiftning af 'Styring' (motor) på i alt 6 elevatorer (VBN 12, 10.3, 4, 2 samt FrV 123 B og FrV 123A). Der mangler således ny 'styring' i VBN 10.1-2, 5.3-4, 5.1-2, 6.3-4, 6.1-2, FrV 123 D og FrV 123 C.

Det har imidlertid vist sig, at der trods ny 'styring' i f.eks. VBN 12 og FrV 123A, fortsat er alt for mange driftsstop.

Før sommerferien har ejendomskontoret bedt OTIS om at komme med anbefaling til, hvordan vi undgår de mange driftsstop i FrV 123A. Der har desuden i sommer også været driftsstop i VBN 12 og her var tilbagemeldingen fra OTIS, at dørene er for tunge, har givet sig/er skæve og derfor ikke får kontakt til 'dørkontakten' hvorved der sker driftsstop.

Nu foreligger der et forslag om udskiftning af dørene på etageadskillelserne. Budgettet for udskiftning af dørene på etageadskillelser i FrV 123A ligger på omkring 1 mio. kr.

Afdelingsbestyrelsen har derudover været i kontakt med AAB Bellahøj, der for nogle år siden fik nye elevatorer til en ca. pris. pr. elevator på 1 mio.kr. pr. elevator. SAB har også mange driftsstop og har fra deres elevatorleverandør modtaget et prisoverslag på reparationer. Her er prisen også ca. 1. mio. kr. pr. elevator.

FU har derfor, i samarbejde med ejendomskontoret, bedt administrationen om beregninger på husleje-konsekvenserne ved optagelse af lån til en gennemgribende elevatorrenovering i afdelingen. Det anslås at beløbe sig til 15 mio. kr. og vil afstedkomme en huslejstigning på 6,7 %.

STATUS:

På bestyrelsesmødet blev det besluttet, at vi ikke kan acceptere en huslejstigning på 6,7 %. Vi ønsker i stedet at forbruge af nogle af afdelingens henlæggelser (opsparing) kombineret med en huslejstigning på max 3 %.

Administrationen er derefter kommet med et udspil, der lyder på en huslejstigning på 2,9 % og forbrug af egne henlæggelser. Afdrag over 10 år, hvilket betyder, at vi om 20 år har samme 'kassebeholdning' som i dag.

Næste skridt:



Der afholdes ekstraordinært budget- og driftsudvalgsmøde torsdag den 30. august 2018 kl. 12:00 hos fsb. Her skal vi endelig beslutte, om vi ønsker at fremlægge forslaget om iværksættelse af en elevatorenovering inkl. en huslejestigning på 2,9 %. På budgetmødet formuleres forslagens endelige tekst, som efterfølgende sendes til beboerne inden afdelingsmødet den 25. september 2018 kl. 19.00 på Restaurant Bellahøj.

- d. Indstilling: Forslag om, om opkrævning af gebyr' med overtrædelse af regler i husorden'.**
Forslag droppet som forslag på det kommende afdelingsmøde 25. september 2018.

Dagsordenens øvrige punkter udskudt til senere behandling.

6. Status aktuelle sager:
- a. Hvad er status om Parkering på Bellahøj!
 - b. Uge 34 aktiviteter: Teater loppemarked mv. Skal bruge frivillige
 - c. Opgang VBN 6. Der har været møde (Frederik, Lone & Steen). Hvad er næste skridt?
7. Tilbage melding afsluttede sager:
- a. Tilbage melding udflugt Djurs Sommerland
8. Til og fra ejendomskontoret:
- a. Tilbage melding: hvordan har sommeren været på Bellahøj – uro, hærværk eller stille!
 - b. Status: Udendørsaskebæger og skraldespande m/logo
 - c. Status: Dato for cykelindsamling – til september
9. Afdelingsmøde 25. september 2018
- a. Årsberetning – 3. udkast – vedhæftes til bemærkninger: Deadline 29. august
 - b. Afdelingsmøde kalender:
 - 28. aug. – (4 uger) udsendes indkaldelse.
 - 11. sep. deadline for indkomne forslag. Vi har bestyrelsesmøde.
10. Gennemgang af mødekalender – hvem deltager i:
- a. Møde Sektion 4 & 5: 16. august: Herfra deltager: Frederik, Ib & Steen
 - b. Møde Bellahøj Fællesvaskeri 21. august. Ib og Yamile deltager.
 - c. Helhedsplan/Følgegruppen: Næste møde 25. sep. kl. 17:00 – dernæst møde 4. oktober & 1. november.
 - d. Det Koordinerende Netværk: 3. sep. kl. 16:30 (Frank afbud):
 - e. Evaluering af 'Sammen om Bellahøj' 13. september kl. 17:00 (Frederik, Frank og Ib)
11. Modtagne mail henvendelser:
- a. x
12. Orientering fra bestyrelsesmedlemmerne:
13. Eventuelt.

Mødet slut kl. 19:20

Næste bestyrelsesmøde er tirsdag den 11. september 2018 kl. 18:00.

oo0oo

Bemærk: jf. vedtægter for fsb, skal:

"Referater gøres tilgængelige for boligafdelingens beboere senest 4 uger efter mødets afholdelse".

Da der oftest er mere end 4 uger imellem bestyrelsesmøderne, er ovennævnte referat endnu ikke endelig godkendt

