

Bestyrelsens beretning For driftår 2008/2009

Generelt

Det har på mange måder været et godt driftår. Renoveringerne, både på bygninger og i området forløber planmæssigt. Medarbejderstaben både på ejendomskontoret og i KAB har været stabil. Vi har været forskånet for hærværk i større omfang. Samarbejdet i bestyrelsen fungerer godt og alle 9 (bestyrelsen og suppleanter) har deltaget på stort set alle møder.

Det har også været et år med mange om/ind/udflytninger, 39 ialt

Desværre er der lidt malurt, vi har i det forløbne år konstateret en del indbrud hos beboere.

Bestyrelsen

Har holdt 12 bestyrelsesmøder, 1 markvandring samt et arbejdsseminar på 2 dage. På arbejdsseminaret i november 2008 havde vi udvidet kredsen af deltagere således at udover bestyrelsen deltog alle 4 ejendomsfunktionærer og alle kontaktflader i KAB. Formålet var at intensivere samarbejdet, hvilket førte til mange gode debatter og nærmere kendskab til hinanden.

Faste grupper

Fælles Have. **Britta og Bjarne** repræsenterer SAB. Kontakten og samarbejdet har ligget underdrejet efter at formanden for Fælles Have gik af i utide. Vi har på det seneste afholdt 2 dialogmøder med repræsentanterne fra de øvrige boligorganisationer (AAB,AKB og FSB) bl.a. for at få diskuteret budgettet i Fælles Have for 2010.

SSP samarbejdet. **Gitte og Judy samt Kim Kjeldgård** repræsenterer SAB. Desværre må vi konstatere at interessen, både fra politiets samt boligorganisationernes side, ikke er særlig stor. Heldigvis har vi ikke de store problemer i vores afd.

Beboerlokalet. **Gitte og Jonna** er bestyrelsens repræsentanter. Lokalet er tit udlejet og alt fungerer normalt uden problemer.

Selve driften varetages af Ejendomskontoret.

Vaskeriet. **Jonna og Flemming** varetager bestyrelsens repræsentation. Vaskeriet benyttes flittigt og fungerer normalt uden de store driftforstyrrelser.

IT gruppen (hjemmeside og lokalt tv) Vores webmaster **Jesper Mogensen** varetager normalt redigeringen af indhold og struktur. Da Jesper gør det fremragende så nøjes bestyrelsen med at give input til meddelelser.

Løse (ad hoc) grupper

Velkomstgruppen har i det forløbne driftår været ude og byde 20 nye familier(som er kommet udefra) velkommen til SAB Bellahøj. 2 repræsentanter fra bestyrelsen møder op med lidt praktisk information og en blomst og byder dem velkommen til vores pragtfulde boligområde. Initiativet er blevet godt modtaget.

Kontaktpersonordningen er en ordning der skal prøve at binde kontakten mellem beboere der kan have det lidt svært og den offentlige rådgivning. Her har **Kim Kjeldgård** og **Gitte** fra bestyrelsen påtaget sig at være kontaktpersoner og dermed bindeled.

Legeplads og boldbane

Gitte og Jacob har undersøgt mulighederne for etablering af ny legeplads og boldbane. De har bl.a. været rundt og set hvordan det er blevet etableret andre steder, herunder hvilke aktiviteter der kan være interessant for børn mellem 6-12 år. Resultatet er et forslag om at etablere ny boldbane på den bestående og et lege/aktivitetsområde i forlængelse heraf ud mod den store græsplæne.

Opgaver/Renoveringer

Fuger omkring vinduer

Er i fuld gang. Det tager ca. 3 uger at isolere et punkthus. Vi glæder os til at få alle 10 punkthuse isoleret, så træk og fugt fra vinduer og døre kan holdes ude.

Elevatore

Den store mekaniske/elektroniske driftrenovering på alle 23 elevatorer er i fuld gang. Der bliver renoveret 2 måske 3 elevatorer om året, da det er ret omkostningstungt. Elevatorerne i 19B og 21 er færdige og i marts påbegyndes renoveringen af 17B og 40B

Nye døre i indgangspartier.

En del af dørene er på vej til at ruste op så de vil alle blive udskiftet løbende. De er, i indeværende driftår, blevet udskiftet i 13 og 34

Varmecentralerne

Er, som tidligere nævnt, slidte og urentable. Varmecentralen i 24/26 blev som den første renoveret og fik optimeret varmtvandsforsyningen. Over en treårig periode optimeres alle de øvrige 9 varmecentraler. Varmecentralerne i Bellahøj I (enstrengsanlæg) er de første der bliver udskiftet

Styring af varmecentralerne (CTS)

Et nyt styringsanlæg er ved at blive opsat/monteret. Det betyder for varmemesteren et bedre overblik og styring, og for os beboere en mere jævn varmfordeling i radiatorerne p.g.a. af varmevindfølere.

Plexiglas i luftsluser.

For at mindske nedbrydning af maling er der opsat plexiglas i den ene side af luftslusen på alle etager. I dette driftår 17 AB og 34 AB.

De udvendige kældertrapper

er i dårlig stand og er i gang med at blive renoveret over en treårig periode med start i 2007. Kældertrapperne i 24 og 25 er færdige og renoveringen af kældertrappen 19 starter i marts

Kælderdørene

Er løbende ved at blive malet. Samtidig skal beskyttelsespladerne af metal udskiftes nogle steder. Projektet gennemføres systematisk således at de mest slidte males først.

Udskiftning af toiletvinduer,

Finder stadig sted. De små jernvinduer på toiletterne/badeværelserne er i dårlig stand og isolerer ikke. Der udskiftes ca. 20 vinduer om året. Udskiftningen sker over flere år af hensyn til finansieringen.

Flisebelægninger i terræn

I efteråret fik vi lagt nye fliser i indkørslen og gården i nr. 25 og indkørslen til 34. I foråret får vi lagt fliser i gården til nr. 19 og indkørslen og forgården til 26

Det grønne område

Gartnerne har i vinter fjernet nogle store træer og buskadser. Der vil blive plantet nye træer, buskadser og blomster så vi stadig har et smukt grønt område at glæde os over.

Postkasser.

Folketinget har, som tidligere nævnt, vedtaget en lov som indebærer at der senest udgangen af 2009 skal opsættes postkasser ved indgangspartierne/opgangene til alle husstande. Da der i de fleste af

vores punkthuse ikke er meget plads inde i opgangen så skal postkasserne muligvis placeres udenfor. Vi har sammen med de andre boligorganisationer på Bellahøj (Fælles Have) ansøgt om dispensation. Situationen har udviklet sig til lidt af en parodi. KAB kunne ikke få at vide hvem dispensationsansøgningen skulle stiles til. Da det endelig lykkedes at finde en adresse, så var der ingen der ville tage stilling til en dispensation. Til sidst fik KAB at vide at man slet ikke kunne søge dispensation. Herefter fandt vi, med lidt kreativitet, plads til at opsætte postkasserne indendørs. Det indebærer dog at postbudet, i nogen af punkthusene, skal passere 6 trin op/ ned, så der skal søges dispensation hos postmesteren. I skrivende stund er der ingen afgørelse på det spørgsmål.

HPFI Relæ

Folketinget har også vedtaget en lov som betyder at alle lejemål skal have opsat et HPFI Relæ for at sikre mod elektrisk kortslutning i lejlighederne. Disse er nu monteret i alle husstande.

I nogle lejligheder var det nødvendigt at udskifte de gamle stofledninger. I vores handleplan under nødvendige projekter er stofledninger sat til at blive udskiftet i alle husstande i 2011/2012-2016/2017. Endvidere måtte der udskiftes en hel del komfurer p.g.a. overgang/modstand.

Bredbånd

Vores aftale med You See udløber pr. 1 oktober 2009. Vi har, for nuværende, internet forbindelser til meget gunstige priser, 8192/2048 149 kr., 4096/1024 99 kr., 2048/512 79 kr. Vi forhandler med You See om at få en ny aftale for Bellahøj.

Husorden, love og regler

Desværre er der stadig nogle beboere der ikke retter sig efter vores husorden hvilket bl.a. fører til, at beboere klager over hinanden og i nogle tilfælde ender klagen i KAB. Der skal være plads til alle men indenfor rammerne af vores husorden som jo er vedtaget på vores afd.møde.

Så tag hensyn til hinanden!

Elevatorforrum og gangarealer

skal være ryddede på grund af brandfare og flugtveje. Heldigvis har de fleste beboere forstået alvoren og har fjernet deres effekter. Men der er stadig nogle få beboere der overtræder husordenen på dette alvorlige område. Såfremt du som beboer konstaterer en overtrædelse, så ret henvendelse til Ejendomskontoret og de vil tage ”affære”

Paraboler/antenner

Det er med glæde at vi kan konstatere at der nu kun er få husstande der ikke har opsat deres paraboler efter reglerne i installationsretten/husordenen. Når der kommer nye til, så får de pågældende beboere et brev fra KAB hvori man anmoder dem om, at søge om tilladelse til at opsætte paraboler. Herefter at de opsætter dem efter reglerne. KAB er nu blevet konsekvent. Såfremt en husstand ikke fjerner en ulovlig opsat parabol eller antenne, så er det en overtrædelse der medfører betinget opsigelse af lejemål, og efterfølgende, såfremt forholdet ikke bliver udbedret, en ubetinget opsigelse af lejemål, hvilket desværre har været nødvendigt i et enkelt tilfælde i indeværende driftår.

Rygeloven

begrænser stederne for at ryge. For at imødekomme rygerne og deres behov er der opsat askebægre udenfor alle udgangene. Det er glædeligt at konstatere at askebægrene bliver brugt. Desværre må vi også konstatere at der er beboere der ryger både i elevator og gangarealer. Vi skal derfor opfordre til at man tager hensyn til beboere der føler sig generet, ikke kan tåle røg.

Vent med at brænde tobak af til du er ude i den ”friske luft”

Ejendomskontoret og KAB

Det er dejligt at konstatere at der i dette driftår ikke har været udskiftning af medarbejdere, hverken på ejendomskontoret eller i KAB. Samarbejdet fungerer godt og vi er kommet tættere på hinanden, hvilket ikke mindst er på grund af vores arbejdsseminar i efteråret.

Skakte og affaldsrum.

Ejendomsfunktionærerne må desværre stadig konstatere at nogle beboere smider glas, kattegrus, mælkekartoner med mælk i, og lignende i affaldsskakten. Det indebærer en stor risiko for at ejendomsfunktionærerne kommer til skade når de fjerner poserne. Hvis der kommer en arbejds-skade så er der stor risiko for at arbejdstilsynet lukker skakterne.

Vi skal derfor endnu engang anmode beboerne om at skakte med omtanke.

Kommende opgaver/renoveringer

Fremtiden

Fremtidssikring og handleplaner er værktøjer som bestyrelsen i samarbejde med KAB udarbejder. Handleplanen for SAB Bellahøj I+II blev enstemmigt vedtaget på et ekstraordinært afd.møde i november 2008. Handleplanen danner sammen med aktivitetsbudget og langtidsbudget beslutningsgrundlag for budgettet og dermed huslejen for det kommende driftår. I handleplanen skelnes der mellem igangværende projekter, nødvendige projekter og visionære projekter. Handleplanen kan ses på vores hjemmeside.

Bellahøjhusene

De 55 år gamle højhuse troner ud over København. Godt nok slidte, men ”agtværdige”! Vores boliger ligger i nogle meget smukke omgivelser på toppen af København. Vi er rigtig mange som trives med at bo på Bellahøj og som har boet her i en årrække. Der er stadig også mange der har boet her en hel menneskealder.

Københavns Kommune har erklæret Bellahøjhusene for bevaringsværdige i klasse A.

Bestyrelsen erklærer at vi vil arbejde for at SAB Bellahøj fortsat vil være et sted hvor vi trives og for at være, et endnu bedre sted at bo!

Til sidst vil vi rette en stor tak til vores webmaster Jesper Mogensen for hans store og dygtige arbejde med vores hjemmeside og lokal tv, og for samarbejdet med bestyrelsen.

Der skal også lyde en stor tak til ejendomsfunktionærerne for samarbejdet i det forløbne driftår.

Tak til alle der er med til at gøre SAB Bellahøj til et endnu bedre sted at bo!

Bestyrelsen
SAB Bellahøj I+II