

Marts 2015

Beretning for Bellahøj I og II

Der er sket meget siden sidste års afdelingsmøde d. 8. april 2014.

I beretningen vil du kunne læse om nogle af de mange ting bestyrelsen har arbejdet med og se hvem, der har været aktive i forbindelse med de enkelte sager og initiativer.

Bestyrelsen har været på arbejde med at følge op på driften og ejendomskontorets daglige opgaver. Det har været en vigtig opgave for bestyrelsen at husene og de grønne områder bliver bedre vedligeholdt og fremstår pænt. Formanden har holdt regelmæssige morgenmøder med KAB og det lokale ejendomskontor om dette og andre opgaver og har haft en omfattende skriftlig korrespondance med KAB om arbejdet i vores afdeling.

Samarbejde med KAB

Siden sommeren 2014 har vi måttet sige farvel til en forretningsfører, en driftschef og en driftsleder. Stillingerne har været ubesatte længe. Vi har for nylig fået ny driftschef, Jesper Palle Larsen, og får en ny driftsleder på kontoret i maj.

Samarbejdet med KAB er blevet effektiviseret og opgraderet ikke mindst takket være chefkonsulent Michael Willer-Jensen, der har været tilknyttet vores område siden oktober 2014. Han har påtaget sig stort og småt og koordineret det meste. Bestyrelsen har haft et effektivt samarbejde med ham.

Han har taget opgaverne om vedligehold af huse og udendørsområderne meget alvorligt. Det synlige resultat er bl.a. at der males opgange og trapper og der pletmales så området fremstår mere ryddeligt.

Chefkonsulenten har også indført at ejendomsfunktionærerne regelmæssigt går på trapperne for at fjerne affald og se om der skal repareres, fjernes grafitti eller foretages andet vedligehold. Desuden har han afskaffet den ordning, der gjorde, at de ledende medarbejdere på Ejendomskontoret ved planlagt overarbejde kunne oparbejde omfattende afspadsering, der for to medarbejdere udløste henholdsvis to ugers ferie med løn og 120 timers overtid, der blev udbetalt i december måned.

Derudover har vi fået hjælp fra Anders Christian Horst, KAB i forbindelse med vaskeriet og Søren Pedersen, KAB, der har hjemtaget tilbud på vinduesvask.

Viggo Strøm Børsting også fra KAB har medvirket på både markvandring, syn af lejligheder med skimmelsvamp og budgetberegning. Samarbejdet med ham har været godt og han har gjort en stor indsats i forbindelse med budgettet, hvor især Claus Dilling og Merrit Rosberg har været aktive i samarbejde med de øvrige i bestyrelsen.

Claus Dilling, Merrit Rosberg og John Steen Johansen har været til møde med KAB om budgettet.

Opgangsmøder

Der blev holdt fire opgangsmøder i Bellahøj I og II i perioden 28. oktober til 24. november 2014 på initiativ og med deltagelse af Merrit Rosberg og Claus Dilling. Der var veloplagt deltagelse og mange havde meget på hjerte. Blandt de mange temaer og synspunkter som bestyrelsen arbejder videre med, er det værd at fremhæve følgende udsagn og ønsker:

- Mange mente at udendørsarealerne og trappeopgangene alt for ofte så meget forsømte ud med skrald og andre efterladenskaber
- Mange ønskede mere sikkerhed og tryghed på Bellahøj og derfor også videoovervågning og dørlåse
- Sluk for lyset, der brænder døgnet rundt - opsæt sensorer til lysstyring
- Bedre information om adfærd og regler på flere sprog på vaskeriet
- Husordensregler bør opdateres på flere områder
- Bedre muligheder for at sortere skrald og affald
- Behov for at gøre noget ved den tiltagende trafik og parkering i Ostebuen
- Ønske om synligt ejendoms personale
- Bedre pasning og beskæring af buskadser og anden bevoksning
- Information om helhedsplanen og dens konsekvenser
- Behov for at få vasket og pudset vinduer i trappetårnene

Vinduespudsning

Den på sidste afdelingsmøde besluttede og længe ventede vinduespudsning i trappetårnene er endelig kommet i gang. Bestyrelsen tog initiativ til det for længe siden, men da driftschefen havde taget næstformandens brors firma med i udbuddene om trappevask og vinduespudsning, besluttede den øvrige bestyrelse at det måtte gå om. Der har også været andre forviklinger før det endelig lykkedes. Med bestyrelsesmedlem Barbara Cros vedholdende insisteren på at det skulle i gang før afdelingsmødet, lykkedes det endelig at få det gennemført. Vi endte med et tilbud, der prismæssigt lå meget tæt på det Barbara Cros havde fremlagt på afdelingsmødet i 2014.

Nyt vaskeri

Inden driftschefen, Henrik Rune Jensen fratrådte måtte han fortælle at udbuddet af vaskeriet, der allerede var betydeligt forsinket, måtte gå om fordi han havde udformet udbudsmaterialet forkert.

Med KAB-konsulenters mellemkomst lykkedes det langt om længe at få gennemført udbudsrunderen. Vaskeriet har været en vigtig opgave for bestyrelsen, da der har været afsat penge til det tilbage i 2012. Bestyrelsen besøgte i foråret 2014 Miele for at se på vaskemaskiner. Desværre har der været mange forviklinger i forbindelsen med vaskeriet.

Dagen før malerne skulle i gang stod der kun repræsentanter fra Miele/Bolind, maleren og Barbara Cros fra bestyrelsen til det aftalte møde kl. 15 på vaskeriet. Det viste sig, at der ikke var bestilt sammenlægningsborde.

Noget som er en KAB opgave. Vi blev nødt til selv at bestille sammenlægningsbordene igennem Miele. Der er en leveringstid på 3 uger, så de kommer senere. Vaskeriet så derfor set lidt ufærdigt ud ved åbningen. Vi havde sagt til KAB, at vi ville have at vaskemaskinerne skulle være magen til de gamle med samme funktioner og som noget nyt en 10 kilos maskine.

Maskinerne, der er blevet bestilt, skulle dække vores behov i følge de statistikker, der er lavet på forbruget. Der var en del andre uforberedte ting, der voldte problemer, da vaskeriet skulle installeres. Dette medførte ekstra arbejde til bestyrelsen. Arbejdsopgaver som burde ligge på KAB.

Vaskeriet er blevet malet og der er vægmaleri for at sende positive signaler. Der er stillet børnemøbler ind vaskeriet. Barbara Cros har haft opgaven med at vælge farver sammen med maleren.

Vi har allerede fået flere henvendelser fra beboerne, da der ikke er afholdt introduktion til de nye maskiner. Vi har sendt dem videre til KAB, da det er dem, der står for driften af vaskeriet.

Vi håber det vil lykkes med nogle gode introduktionsmøder til det nye vaskeri, så alle beboerne bliver fortrolige med det.

Kulde, fugt og skimmelsvamp

er en plage der skal gøres noget systematisk ved. Bestyrelsen har løbende fulgt arbejdet med kulde fugt og skimmelsvamp, særligt i tre lejligheder, der har været særlig hårdt ramt. Vi har også været i løbende dialog med KAB og andre omkring dette vigtige emne og hvad der kan gøres. KAB's ekspert på området har været på besøg og forklaret, at det dumme man kan gøre er at foretage indvendig isolering. På trods af denne viden er det lige præcis hvad KAB har gjort i en del lejligheder uden at følge op på det.

Den tidligere driftsleder og KAB igangsatte store indvendige saneringsprojekter. Der er således alene sidste år iværksat ikke budgetterede arbejder til udbedring og afhjælpning af kulde fugt og skimmelsvamp for omkring 750.000 kr. Bestyrelsen krævede at man undersøgte skimmel-svampsagerne ordentligt og ikke bare ukritisk lod de lokale håndværkere ordne sagerne.

Bestyrelsen havde kontaktet et firma, Teknik og Miljø i Ballerup, som så på tre udvalgte lejligheder.

Driftschefen og driftslederen valgte ikke at bruge denne viden. Den ene af lejlighederne har haft vand ind gennem utætheder i 8 år. Den er endnu udbedret. Beboere har siden 2007 fået at vide, at det ville blive ordnet ved en kommende renovering. Det er en besked mange beboere har fået.

Driftschef Viggo Strøm Børsting fra KAB, har på initiativ fra bestyrelsen været rundt og se på ovenstående lejlighed og andre lejligheder med vand og skimmelsvamp. Vi afventer konklusionerne på det.

I forbindelse med skimmelsvamp er der især fokus på vinduerne, da det er utætheden omkring dem og manglende isolering, der er skaber kuldebroer. På skimmelsvampsagerne har formanden, Merrit Rosberg, Claus Dilling, John Steen Johansen og Barbara Cros været aktive.

Søndermarken

Flere repræsentanter fra bestyrelsen, John Steen Johansen, Merrit Rosberg og Claus Dilling, var i august 2014 på et meget interessant besøg i Søndermarken sammen med bl.a. daværende driftsleder og KAB's kundechef for at høre om den lokale afdelings erfaringer med helhedsplaner og se hvordan de der prøvede at løse udfordringerne med kulde, fugt og skimmelsvamp og en helhedsplan. Søndermarkens huse, der ligger på Frederiksberg, ligner Bellahøjhusene. Det var en interessant oplevelse. Budgettet for deres klimaskærm og helhedsplan er mange dobbelt siden starten. Eksemplet viser at der er vanskeligt at budgettere med helhedsplaner og klimaskærme. Budgettet for renovering af Søndermarken startede på 178 millioner kr. men havde på besøgstidspunktet passeret 521 millioner kr.

Bellahøjen

Det begyndte med en forespørgsel om parkeringspladser og endte med en lokalplan for byggeri. Lokalplanen er nu vedtaget i Københavns kommune og der vil blive bygget omkring 126 boliger op til 24 meters højde -1/3 ejer og 2/3 lejer, som skal udlejes af AAB.

I forbindelse med lokalplanforslaget for bebyggelse på den gamle vandreservoirgrund, kaldet Bellahøjen, sendte formanden på bestyrelsens vegne en indsigelse mod lokalplanen med vægt på mulige sociale og miljømæssige perspektiver og konsekvenser. I dialogen med de mange repræsentanter fra institutioner og øvrige boligforeninger, der udtrykte bekymring for den kommende bebyggelse, blev der indgået et inspirerende samarbejde. Et godt naboskab som vi forhåbentlig kan få glæde af senere. Merrit Rosberg og John Steen Johansen, deltog i flere møder med de øvrige boligforeninger og institutioner og i kommunen.

Videoovervågning

På mange møder har der været ønske fra beboerne om videoovervågning. John Steen Johansen, John Thomasberg og Claus Dilling har udformet det. Claus Dilling har været tovholder i det og indhentet det forslag, der bliver fremlagt på afdelingsmødet.

Det Koordinerende Netværk - i løbende dialog med SSP

Afdelingens repræsentanter, John Steen Johansen, Steffen Rosberg, Teia Hauerslev og Theis Nedergaard mødes regelmæssigt i Det Koordinerende Netværk med repræsentanter fra de øvrige afdelinger på Bellahøj - og repræsentanter for det lokale SSP, Gadeteam m.fl. som vi har en tæt og godt samarbejde med. De har et indgående kendskab til børn og unge på hele Bellahøj.

Afdelingsbestyrelserne har talt om muligheden for at genoplive nogle af de tidligere forslag om en boligsocial helhedsplan som et modtræk mod den tiltagende, chikane, uro og utryghed, som mange beboere oplever.

Afdelingsbestyrelsen har gennem de sidste to år henvendt sig til KAB og forsøgt at få dem mere på banen i forhold til udsatte familier med børn og unge, der skaber uro og hæværk på Bellahøj.

I hverdagen - og i daglig kontakt med børn og unge samt i samarbejdet med de lokale SSP-repræsentanter, Gadeteam m.fl. har Steffen Rosberg været særligt aktiv - suppleret af Theis Nedergaard og Teia Hauerselv.

Anvisning

Den kommunale anvisningspraksis og aftale blev bl.a. sat på dagsordenen af bestyrelsesmedlem Barbara Cros gennem debatindlæg i lokalavisen og ved et debatmøde i beboerlokalet med deltagelse af forskere, politikere, beboere, socialforvaltning og KAB. Fra bestyrelsen deltog Barbara Cros, Merrit Rosberg og John Steen Johansen i mødet, der blev afholdt i vores beboerlokale i oktober 2014.

Boldbane og legeplads

Det særlige møde der blev afholdt om legeplads og boldbane i juni måned 2014 i Grøndalscentret pålagde bestyrelsen at arbejde for nedlæggelse eller flytning af boldbanen. Det har ikke været nogen let opgave og det sidste ord er næppe sagt i den sag. Men foreløbig status er, at vi ikke har fået svar fra kommunen om den halve million kr., vi modtog fra kommunen skal betales tilbage ved en eventuel nedlæggelse. Der er flere problemer i det. Afdelingen modtog pengene og bevilligede selv den anden halve million kr.

Men legepladser skal betales af Fælles Have. Den daværende formand sad i Fælles Haves bestyrelse, så vi har brugt en halv million bevilliget på et beboermøde, vi kunne have sparet og vi har fået en halv million fra kommunen, som vi selv havde og skulle have søgt Fælles Have om.

Arkitektkonkurrencen

Bestyrelsesmedlem Merrit Rosberg indgik i dommerkomitéen i forbindelse med den store arkitektkonkurrence. Der blev afholdt flere møder i KAB med en bedømmelseskomité på 11 personer, 4 fagdommere udpeget af Arkitektforeningen og 10 rådgivere for bedømmelseskomiteen samt en sekretær. Der blev afholdt opfølgende debat- og præsentation af vinderforslaget på Arkitektskolen og i AAB's lokaler ved Frederikssundsvej. Konkurrencen om renovering og helhedsplan blev vundet af Henning Larsens Tegnastue, der dog ikke havde været i kontakt med mange beboere i Bellahøj I og II.

Helhedsplan og renovering

I forhold til helhedsplan og renovering har bestyrelsen med Claus Dilling som primus motor sat en dagsorden med konstruktive forslag om undersøgelse af tilstanden af bl.a. faldstammer og stigstrengene, som der arbejdes videre med. Tilbage i 2005 lige efter sidste renovering, ville KAB udskifte faldstammerne. De blev undersøgt og var i god stand. Hvis rørene stadigvæk er gode nok kan man strømpisolere i stedet for at udskifte dem og spare en del penge. Desuden kan man undersøge vores varmecentrals tilstand. Ideen er at lave det vedligehold og renoveringer husene trænger til. Vinduerne er også aktuelle da deres tilstand har betydning for kulde fugt og skimmelsvamp. Der er sat 100.000 kr. af på budgettet til at undersøge de nævnte ting nærmere. På beregningsseminaret med KAB i januar måned, hvor der blev arbejdet med økonomi og huslejekonsekvenser i forhold til vedligehold og renovering deltog følgende fra bestyrelsen: Merrit Rosberg, Barbara Cros, Claus Dilling og John Steen Johansen.

Claus Dilling og John Steen Johansen har deltaget i et enkelt orienterende følgegruppemøde.

Køkkener

Mange beboere vil gerne have nye køkkener og mange er glade for de oprindelige køkkener. Der er arbejdet på et forslag om at man kan få sit køkken fornyet. Forslaget bliver fremlagt på afdelingsmødet af Merrit Rosberg og Claus Dilling, der har været primus motor i denne sag.

Beboerlokalet

Der er kommet nye møbler i beboerlokalet, noget som Merrit Rosberg har stået for. Lokalet har udover udlejning til beboerne været brugt til forskellige møder.

Markvandring

I december måned blev årets markvandring gennemført sammen med Viggo Strøm Børsting fra KAB. I markvandringen, hvor der ses på både huse og udendørsområder og vurderes hvad der skal gøres, deltog Claus Dilling og Merrit Rosberg.

På det efterfølgende budgetmøde med KAB deltog Claus Dilling, Merrit Rosberg og John Steen Johansen.

Julen

Der blev afholdt et velbesøgt julearrangement i beboerlokalet med næsten 50 deltagere. Aase Christensen, Barbara Cros og John Steen Johansen stod for det praktiske i det vellykkede arrangement.

Ejendomskontorets medarbejdere fik hver en julekurv bestilt af Barbara Cros.

Fælles Have

I august måned fik Fælles Have nye vedtægter og foreningens selvstændige status, der kunne ligne en forberedelse til de mange muligheder en eventuel helhedsplan kan medføre for udendørsarealerne, gør det ikke lettere at få lavet elementære småopgaver som hegnsopretning o.l. hos os på trods af at Bellahøj I og II betaler et stort årligt bidrag. John Steen Johansen har afløst John B Thomasberg som kontaktperson til Fælles Have.

Bestyrelsen har i samarbejde med BOSAM og AKB arbejdet for at få et møde med Fælles Have og KAB's direktør for at få drøftet den for beboerne meget u hensigtsmæssige og dyre konstruktion. Det ser ud til at lykkes inden længe.

Hjemmesiden

Claus Dilling og John Steen Johansen overtog arbejdet med hjemmesiden efter Dennis Villumsen trådte ud af bestyrelsen. Vi prøver efter henvendelser

og inspiration beboerne at gøre siden mere brugervenlig og overskuelig. Der er altid plads til forbedring på sådanne sider, så forslag og ideer er velkomne.

Pletmaling og maling af trapperne

Flere trappeopgange er blevet pletmalet. Der er blevet repareret terrazzo og gelændere og balustre flere steder og en mere systematisk maling af trapperne er igangsat. Der males tre opgange ad gangen. Dette har vi haft på dagsordenen på vores møder med KAB siden 2013. Nu ser det endelig ud til at lykkes. Den nye maler koster halvdelen af hvad den tidligere "faste" maler kostede.

Oprydning på de udendørs arealer

Udendørsarealerne er kommet til at se bedre og bedre ud. Også noget vi har haft på dagsordenen på flere møder siden 2013. Den nye chefkonsulent Michael Willer-Jensen har deltaget aktivt i dette.

SAB's repræsentantskabsmøde

På det årlige repræsentantskabsmøde for SAB, hvor alle lokalbestyrelser kan deltage, deltog Claus Dilling, Teia Hauerslev, Barbara Cros, John Barzel Thomasberg og John Steen Johansen.

På repræsentantskabsmødet havde formanden stillet et forslag om at renoveringer og større byggesager ikke skulle udløse byggesagshonorarer til SAB's organisationsbestyrelse.

Det giver dem økonomiske interesser i renoveringerne. Den tidligere afdelingsformand sidder stadig i organisationsbestyrelsen. Den 11 mands store organisationsbestyrelse vil modtage ca 2.2 million kroner til deling, hvis alle de planlagte renoveringer bliver modtaget, samtidig med at de deler ca ½ million årligt i bestyrelshonorarer.

Hvis renoveringen for Bellahøj I og II bliver vedtaget vil det udløse 345.000 kr. til deling i den 11 mand store organisationsbestyrelse.

Formanden stillede et forslag om at disse byggesagshonorarer ikke skulle udbetales til organisationsbestyrelsen. Claus Dilling og John Steen Johansen der er i følgegruppen ville tilbageføre de penge til beboerne. Forslaget kom desværre ikke til afstemning, da KAB-dirigenten trak forslaget.

Kontakten til Købehavns kommune og Kulturstyrelsen

Bestyrelsen har løbende kontakt til kommunen og er i dialog med dem om deres tilsynspligt overfor det almennyttige.

Vi har også kontakt til Kulturstyrelsen, der er optaget af hvordan arbejdet med de bevaringsværdige foregår. Det er primært Barbara Cros, der står for denne kontakt.

KAB og Københavns kommune

På afdelingsmødet 2014 kunne vi fortælle at bestyrelsen ikke havde underskrevet regnskabet for Bellahøj I og II for 2012 -13. Vi mente at der var for mange fejl og mangler og der desuden var flere forhold og detaljer omkring det vi gerne ville have grundigt belyst. Vi henvendte os første gang til KAB i august 2013 for at få adgang til bilag vedrørende gulvafhøvling, maling, udskiftning af køkkenborde og komfurer. Vi fik først materialet udleveret i slutningen af januar 2014. Efter at have haft lejlighed til at gennemgå bilagene sammen med kvalificerede revisorer, stillede bestyrelsen via Københavns kommune i august 2014 en række spørgsmål til KAB. Flere af disse spørgsmål vedr. underbilag og kontering er den dag i dag stadig ubesvarede.

Københavns kommune spurgte i samme forbindelse KAB om hvor mange udbud de har taget hjem de seneste år for at prischecke og konkurrenceudsætte de opgaver der iværksættes i afdelingen. Dette spørgsmål er heller ikke besvaret fra KAB's side. Det er primært Barbara Cros, der har stået for kommunikationen med Københavns kommune om denne sag.

Varmemålere

De gamle varmemålere, der skulle have været skiftet, sidder der endnu fordi den tidligere driftschef Henrik Rune Jensen glemte at prioritere og budgettere opgaven.

Udbetaling til bestyrelsesmedlemmer

Ingen af bestyrelsesmedlemmerne har modtaget penge i form af telefontilskud eller lignende udover Dennis Villumsen, der som den eneste tilskud til sit internetabonnement.

Suppleanter I bestyrelsen

På sidste møde blev der valgt to suppleanter: Theis Nedergaard og Majid Tim Zakaria. Det er frivilligt for suppleanterne, hvor meget de deltager. Theis Nedergaard, der afløste Dennis Villumsen, da denne trådte ud af bestyrelsen pga travlhed med skole, har deltageret i 7 bestyrelsesmøder og Majid Tim Zakaria i 3.

Beboerskrivelse oktober 2014

Barbara Cros, Theis Nedergaard, Merritt Rosberg og John Steen Johansen uddelte beboerskrivelse I oktober 2014.

John Steen Johansen har været fast referent på bestyrelsesmøderne siden juni 2013.

Mødelokalet på Restaurant Bellahøj og referent til afdelingsmødet er bestilt af Barbara Cros.

Med venlig hilsen

John Steen Johansen

Formand for afdelingsbestyrelsen Bellahøj I og II, SAB

Marts 2015