

## **Bestyrelsens beretning til afdelingsmødet for Bellahøj I og II, tirsdag d. 8. april 2014 på Bellahøj Vandrehjem. Indskrivning starter kl. 19. Mødet begynder kl. 19.30.**

Der er sket meget på Bellahøj siden helhedsplanen blev præsenteret samlet for første gang på det ekstraordinære afdelingsmøde i oktober 2012.

Beboere fik i foråret 2013 KAB til at offentliggøre de tekniske undersøgelser og tilstandsrapporter, der indgik i låneansøgningen til Landsbyggefonden og Københavns kommune.

Undersøgelserne viste, at husene i Bellahøj I og II ikke er ved at falde ned om ørerne på os og på mange måder er i bedre stand end mange af de andre huse.

På det ordinære afdelingsmøde d. 22. April 2013 valgte den gamle bestyrelse at gå af uden at give forsamlingen mulighed for debat om deres dispositioner og beslutninger vedr. Helhedsplan, Legeplads og Fælles Have.

Organisationsbestyrelsens formand John B. Sørensen meddelte med henvisning til SAB's vedtægter § 17, at det ikke var muligt at gennemføre afdelingsmødet.

Den nye bestyrelse har dokumenteret, at det ikke var nødvendigt at sende forsamlingen hjem og spilde tid og penge på denne måde.

§ 17 siger ikke, at man skal sende forsamlingen hjem, når en bestyrelse trækker sig. Afdelingsmødet kunne have været gennemført, hvis dirigenten blot havde talt med forsamlingen om at gennemføre mødet og vælge ny bestyrelse. Det gjorde han ikke.

På det ekstraordinære afdelingsmøde d. 13. Juni 2013 blev der valgt ny afdelingsbestyrelse, som fik travlt da den gamle bestyrelse ikke ville medvirke til nogen form for overdragelsesforretning.

### **Hjemmesiden**

Der var startvanskeligheder, da mange af dokumenterne på siden pludselig forsvandt. Men det lykkedes at finde de fleste af de mange interessante dokumenter igen. De dokumenterer kommunikationen og sam-arbejdet mellem den gamle bestyrelse, KAB og SAB og det forberedende arbejde med hensyn til helheds- planen og den foreslåede renovering.

Sammen med optagelser fra afdelingsmøder udgør dette vigtig dokumentation.

Hjemmesiden, [www.bellahoj.com](http://www.bellahoj.com), der dagligt besøges af mange brugere, udgør sammen med Infokanalen en vigtig informations- og kommunikationsflade for beboere og bestyrelse.

Bestyrelsen arbejder på, at der hele tiden er aktuel og opdateret information om Bellahøj I og II.

## **IT og smartphone**

Vi har forsøgt at tilbyde IT og smartphoneundervisning især rettet mod ældre beboere. Der har dog ikke været den store tilslutning.

## **Fælles Have**

Fælles Have er den fælles gartner- og udendørsvirksomhed, som de fire boligselskaber driver på Bellahøj. Næstformanden i Bellahøj I og II blev valgt til formand for Fælles Have i september 2013. Vores bidrag til Fælles Have er nedsat med en million kr. For vores årlige bidrag, som nu er på 880.000 kr. får vi bl.a. slået græs 21 gange, klippet hække fem gange og beskåret træer. Fælles Have havde oparbejdet en fælles kapital på fire mio. kr., der nu er fordelt mellem de involverede afdelinger.

Organisationsbestyrelsen har nu foreslået nye vedtægter for Fælles Have, der som grundejerforening, reelt vil blive styret af organisationerne SAB, AKB, AAB og fsb. Organisationsbestyrelsen har store interesser i de mange penge, 41 millioner kr., der er sat af til vores fællesområder i forbindelse med eventuel vedtagelse af helhedsplanen. Afdelingsbestyrelsen arbejder på at bevare indflydelse på Fælles Have og fremsender høringsvar til vedtægtsforslaget.

## **Renholdning og vedligehold**

I sommeren 2013 fremstod udendørs arealer i Bellahøj I og II meget dårligt holdt med vildtvoksende ukrudt, meget papir, plastik og dåser på terræn og i buskads.

Bestyrelsen har på møder med ejendomskontoret og KAB's ledelse påtalt dette mislige hold gentagne gange.

Bestyrelsen har nu indgået en Service Agreement Aftale med KAB. En serviceaftale, der skal sikre bedre løbende vedligehold af huse og udearealer.

Der er blevet sat balustre (jernstænger mellem trappe og gelænder) hvor det manglede og der er påbegyndt reparation af terrazzobelægningen, hvor der er huller. Det er desuden aftalt, at trappeopgangene skal males eller pletmales

## **Legepladsen**

Normalt betaler Fælles Have for opførelse af legepladser for alle boligafdelingerne på Bellahøj.

Bellahøj I og II betalte ½ million og kommunen betalte ½ million for at anlægge vores legeplads i 2010. Kommunens medfinansiering er af KAB blevet fremført som grunden til, at legepladsen skal være åben for alle. SAB's Organisationsbestyrelse har udtrykt ønske om at alle vores arealer, skal være offentlig park, og at der skal være offentlig adgang til alle faciliteter på Bellahøj.

Vi har i afdelingsbestyrelsen indledt en dialog med Københavns kommune, for at imødekomme de beboere, der er generet af, at vi har en boldbane og legeplads, der i dagtimerne ofte bruges af omliggende institutioner og hvad der er til større gene, bliver brugt af unge til langt ud på natten.

Vi mener, at det er afdelingens beboere, der bestemmer, hvordan området på Bellahøj skal bruges. Et synspunkt som til fulde bakkes op af den gældende lovgivning på området.

Hvis vores daværende repræsentanter i Fælles Have havde søgt Fælles Have om finansiering af legepladsen i stedet for kommunal støtte kunne vi have undgået det kommunale krav, der måske er om åbenhed for alle 1300 husstande på Bellahøj. Dette er baseret på den kommunale medfinansiering. Endvidere kunne vi have undgået at betale den ½ million, der blev stemt om på beboermødet i 2009.

Beboerne blev ikke orienteret om muligheden for at søge Fælles Have forud for afstemningen.

### **Sommeren 2013**

Bestyrelsesmedlemmer - og andre beboere været meget aktive på boldbane og ved legeplads. En fodboldturnering, trak mange ivrige og engagerede deltagere hele dagen – også børn udefra.

Bestyrelsen har i øvrigt været aktiv i det lokale koordinerende SSP-samarbejde på Bellahøj, hvor politiet også medvirker.

### **Informationsmøde på restaurant Bellahøj**

I september inviterede bestyrelsen til informationsmøde og generel dialog på restaurant Bellahøj. Der deltog 130 beboere. I forbindelse med snakken om legeplads på infomødet blev der også udtrykt ønske om en legeplads for områdets mange små børn.

Den generelle uro og sommerens utryghed var sammen med mulighederne for video-overvågning og aflåselige indgangsdøre, dørtelefoner mm også et tema på mødet og noget som bestyrelsen blev opfordret til at arbejde videre med.

### **Debatmøde i oktober**

På grund af den hektiske sommer med megen uro i vores områder, mange indbrud, unge med hurtigt kørende knallerter, historier om hashsalg og personer, der optrådte truende bl.a. med strømpistoler, arrangerede vi i oktober et debatmøde med politikere fra alle partier, for at få sat kommunens anvisningsret af udsatte borgere og nedslidningen af de almene boligområder på dagsordenen. Flere politikere kom frem med nye forslag til at begrænse kommunens brug af anvisning. Se mere på [www.bellahoj.com](http://www.bellahoj.com) - med link til optagelse af mødet på YouTube.

Bestyrelsen følger op på politikernes løfter og tilsagn om at gøre noget.

### **Lys døgnet rundt**

Efter opfordring har bestyrelsen arbejdet med at indhente tilbud på anden belysning i trappetårnene, hvor lyset brænder døgnet rundt. Beboere har gentagne gange klaget over dette. Også til Københavns kommune. KAB bedyrede overfor kommunen, at det ikke passede. Det er konstateret, at der er foretaget besynderlige installationer og ingen på ejendomskontoret kan forklare dette eller finde afbryderen. Denne opgave er nu pålagt KAB.

### **Klage fra 13 A og B**

I oktober klagede beboerne i 13 A og B til KAB over dårlig vedligehold, manglende oprydning og rengøring i og omkring opgangen. Klagen var underskrevet af 27 husstande.

Klagen blev besvaret af forretningsfører KAB, der bl.a. fremhævede betydningen af, at beboerne selv må være aktive.

I replik fra afdelingsbestyrelsen og beboerne, fastholdt beboerne klagens kernepunkter. Vi er uforstående overfor KAB's svar. De pålægger beboerne at udføre noget, vi betaler dem for.

Bestyrelsen har efterfølgende klaget formelt til KAB's ledelse over ejendomskontoret og KAB's mangelfulde arbejde. Vi har været til møde med KAB om dette i november måned.

### **Fugt, kulde og skimmelsvamp**

Vi vedtog på beboermødet i juni 2013, at vi skulle have termografiske undersøgelser for at kortlægge problemernes omfang. Ved at søge Energisparepuljen under Boligministeriet ville vi få mulighed for at få medfinansieret op til 350.000 kr. i forbindelse med en grundig undersøgelse af husene. SAB-formanden havde tilkendegivet på vores møde i juni, at de ville støtte en sådan undersøgelse. Da vi var klar med ansøgning, havde de ombestemt sig og ville ikke være med til det.

Besyderligt i betragtning af hvor meget de har talt om kulde, fugt og skimmelsvamp som begrundelse for renovering.

### **De konkrete sager**

Vi har som bestyrelse ønsket at gøre noget for de beboere, der har problemer. KAB har på opfordring fra bestyrelsen søgt at løse flere skimmelsvampsager.

Der er beboere, der forgæves har henvendt sig til ejendomskontoret vedr. skader og fugt. Ejendomskontoret har i 5 år haft et registreringssystem, som tilsyneladende ikke er blevet anvendt i overensstemmelse med de muligheder, der faktisk er i systemet. Det ville ellers have været til gavn og glæde for beboerne mht. registrering af henvendelser og udførte arbejder, så man kunne følge og dokumentere skader, udbedring og økonomi i forbindelse med den enkelte lejlighed.

### **Serviceaftale**

I afdelingens samarbejde med KAB abonnerer vi på en serviceordning, der populært hedder "Store Pakke". Der koster beboerne 3742 kr. oven i de 949 kr. vi betaler til SAB årligt pr. lejlighed.

Bestyrelsen mener ikke, at KAB har leveret den service, som de burde i henhold til aftalen.

### **Vaskeri**

Bestyrelsen arbejder sammen med KAB på at indhente tilbud i forbindelse med indkøb af nye maskiner til vaskeriet. Udskiftningen vil forhåbentlig kunne gøres i løbet af sommeren 2014. KAB er i færd med at indhente konkurrencetilbud.

### **Regnskab for 2012-13**

Bestyrelsen har ikke godkendt og underskrevet det foreliggende regnskab for 2012 – 13, som ligger udarbejdet af KAB og revisorpåtegnet.

Vi har siden slutningen af august 2013 på opfordring fra flere beboere gentagne gange spurgt om adgang til bilagsmateriale, der omfatter arbejde vedr. maling, gulvafhøvling og udskiftning af køkkenborde, udført i lejlighederne af de tilknyttede håndværkere. Vi ville gerne se materialet for at sikre beboerne mod overfakturering.

Dette materiale blev først gjort tilgængeligt for bestyrelsen i slutningen af januar 2014. Det er et omfattende materiale, som vi nu er ved at gennemgå.

Formelt set er dette en regnskabstvist mellem afdelingsbestyrelsen og KAB. Københavns kommune er tilsynsmyndighed og har derfor udbedt sig forklaring på hvorfor bestyrelsen ikke kunne godkende regnskabet. Bestyrelsen indsender svar til Københavns kommune.

### **Helhedsplanen og Kulturstyrelsen**

I december 2013, lige før jul, uddelte SAB og KAB en skrivelse underskrevet af SAB-formand John B. Sørensen og KAB-formand Kjeld Poulsen.

I skrivelsen tog de Kulturstyrelsen til indtægt for at helhedsplanen er den bedste løsning og hvis vi ikke stemmer ja til det vil vi få huslejestigninger.

Afdelingsbestyrelsen henvendte sig efterfølgende til Kulturstyrelsen, som afviste at have udtalt sig om det.

Kulturstyrelsen er med som rådgiver for at sikre at processen ikke går ud over de bevaringsværdige værdier som Bellahøjbebyggelsen rummer i arkitektur og udearealer. Afdelingsbestyrelsen har påtalt dette misbrug af en statslig institution overfor SAB og KAB.

### **Renovering og huslejeforhøjelse**

KAB mener, at beboerne på afdelingsmødet d. 30. oktober 2012 accepterede en kommende huslejeforhøjelse på 24%. Det er tankevækkende, at vi skulle have sagt ja til det alene på grundlag af det materiale, der blev fremlagt på selve mødet. Der var ikke fremsendt eller varslet afstemning om eller godkendelse af huslejeforhøjelse. Der var ikke engang et budget på det forslag, der blev fremsat. På trods af det er medarbejdere i KAB gået på projektløn for vores regning fra den 1. januar i 2013. Vi har søgt at få overblik over, hvor meget vi betaler for deres løn. KAB har endnu ikke svaret fyldestgørende på dette. Man må med sund nysgerrighed spørge om sådan afstemningspraksis og forretningsgang er lovlig.

På mødet d. 30. oktober 2012 stemte vi kun om en ansøgning til kommunen for at få lånegaranti til en eventuel renovering, som vi senere, kunne stemme ja, nej eller delvis nej til, som der står i referatet.

### **Hvad får vi så for de mange penge?**

Bestyrelsen var til et informationsmøde med KAB og forskellige eksperter om det kommende projekt og idekonkurrencen d. 3. September 2013. KAB oplyser, at vi får en klimaskærm på mellem 24 til 37 cm uden på murene, nye energiruder, som sammen med altanerne, skal rykkes frem, så de passer til de nye mure og nye termovinduer i trappetårnene og mekanisk ventilation, maling på trapperne og pletreparation af trapperne og nye faldstammer i badeværelser og nye fliser i badeværelserne.

Det er ikke ret meget vi får i så stor en renovering og et lån på 468 mio. kr. En del virker helt unødvendigt, såsom energivinduer i trappetårnene og at der skal bruges 41 mio. kr. på at omdanne de grønne områder til en offentlig park.

Det er beboerne i Bellahøj I og II, der får den største huslejestigning på 24 %. De andre, AAB og AKB får 15 % stigning. I fsb skal de have huslejenedsættelse ved en renovering, fordi de rammer huslejeloftet for almenyttigt byggeri, da de for et par år siden har fået nye badeværelser, elektronisk overvågning og dørlås.

Det vil vores afdeling ikke få ved en eventuel renovering.

### **Demokratiet der forsvandt**

Tidligere var der fem repræsentanter fra vores afdelingsbestyrelse i følgegruppen til renovering og helhedsplan. Gruppen følger renoveringen og tager væsentlige beslutninger undervejs. SAB's organisationsbestyrelse har på opfordring af KAB sat antallet af vores repræsentanter ned fra fem til to i følgegruppen. Det er et demokratisk problem, at KAB er administrator og får entreprenørstatus med egne økonomiske interesser i renoveringen. KAB vil få en væsentlig større omsætning, ca. 33 millioner kr. i administrations- og rådgivningsindtægter, hvis renoveringen bliver vedtaget bare for vores SAB-afdeling.

### **SAB's selvforsørgende organisationsbestyrelse**

Bellahøj I og II's tidligere formand Bjarne Krohn sad i organisationsbestyrelsen for vores afdeling frem til januar 2014. På SAB's repræsentantskabsmøde i januar 2014 blev han genvalgt og sidder nu som særligt sagkyndig i en følgegruppe i forbindelse med et andet renoveringsprojekt.

Der er penge i det for organisationsbestyrelsen. Hvis vores renovering bliver vedtaget, som den er foreslået, vil der være 345.000 kr. til deling imellem organisationsbestyrelsesmedlemmerne. SAB har mange andre renoveringer i disse år, som også giver indtægter til organisationsbestyrelsen.

Vi har forespurgt om dokumentation for den bagvedliggende beslutning og praksis. KAB oplyser at organisationsbestyrelsen i 2010 vedtog at de skulle fordele honorarerne imellem bestyrelsesmedlemmerne.

Det er endnu uoplyst hvor meget det enkelte bestyrelsesmedlem vil få.

### **Helhedsplanen er ikke vedtaget**

I Bellahøj I og II har vi ikke vedtaget helhedsplanen. Den skal til afstemning på et senere tidspunkt. Vi har kun sagt ja til at fremsende en låneansøgning til kommunen. Senere, når vi skal stemme, vil vi kunne sige ja, nej eller delvis nej til renoveringen. Præcis som der står i referatet fra afdelingsmødet 30. oktober 2012. Regningen for at have denne mulighed, kan beløbe sig til et tocifret million beløb for afdelingen. Noget vi ikke er blevet informeret om og som bestyrelsen vil undersøge lovligheden af.

Det budget, der bliver fremlagt er præget af dette. Et budget bør være et blik på fremtiden, hvor vi bliver enige om, hvad vi vil prioritere i afdelingen.

Ved at tage afdelingens budget som gidsel søger KAB at få budgetteret penge, som allerede er brugt. Dette er om ikke ulovligt, så i hvert fald en meget usund praksis, som vi vil anbefale afdelingsmødet at sige fra overfor. Et budget bør være et blik ud i fremtiden, hvor vi bliver enige om, hvad vi vil prioritere i afdelingen. Ikke en måde et administrationsselskab, kan legitimere den måde de har brugt store summer på uden mandat fra afdelingsmødet.

Pbv.

Afdelingsbestyrelsen Bellahøj I og II

John Steen Johansen, Marts 2014

