

Afd. 3025 Bellahøj I & II

**EKSTRAORDINÆRT
AFDELINGSBESTYRELSEN
Referat
Mødedato: 23. juni 2015
Init.: jsj/mr
Den: 14. august 2015**

Mødet afholdes tirsdag d. 23. Juni kl. 17 i bestyrelseslokalet

Følgende deltager i mødet:

Afdelingsbestyrelsen:	John Steen Johansen Claus Dilling Merrit Rosberg Barbara Cros Teia Hauerslev Flemming Jørgensen Thor Nielsen	JSJ - Formand CD - Næstformand MR - Kasserer BC - Medlem TH - Medlem FJ - Medlem TN – Medlem
KAB	Michael Willer-Jensen	Driftskonsulent
Ejendoms kontor	Martin Krogh Høiris	Driftsleder
Referent	Merrit Rosberg / John Steen Johansen	
Ordstyrer	John Steen Johansen	
Med afbud	Teia Hauerslev	
Gæster		

Dagsorden:

1. Valg af referent
Merrit Rosberg / John Steen Johansen
2. Valg af ordstyrer
John Steen Johansen
3. Godkendelse af dagsorden
Ingen bemærkninger
4. Nyt fra FU

Formanden orienterede om en verserende sag vedr. beboers fraflytning, der havde åbenbartet dårlig administrativ praksis i KAB og manglende dokumentation for udgifter som lejer blev påført. Herunder betaling for noget der ikke blev aftalt ved flyttesyn. Efter lejers klage er det pålagte beløb reduceret og en del af udgiften blevet pålagt afdelingen. Forløbet er principielt og bekymrende og giver anledning til at undersøge praksis og bilag i forbindelse med flyttesager i 2014 og til dato. Formanden har

Afd. 3025 Bellahøj I & II

kontakten KAB og bedt om aktindsigt, som vi som bestyrelse har krav på.
KAB har henvist anmodningen til juraafdeling.

5. Møde med EK/KAB

a. Information fra EK/KAB

I. Status maling af altaner

Beboerne er orienteret, det drejer sig om

30. a. 7. th fra hvid til grå.

13. b. 3. tv. fra hvid til terracottafarvet

13. a. 2. tv. fra hvid til grå.

II. Status garager

Er anmeldt til forsikringen og politiet. Indtil nu drejer det sig om 7 garager. Låsene på garagedørene er lavet. 3 døre/karme skal skiftes, erstattes af forsikringen. Ændring af låsene er briksystem er pt for dyrt, venter til vi evt. skal have låse på opgangsdørene. Hvis der er beboere, der har fået ødelagt låsen på garageporten eller garageporten skal de henvende sig til ejendomskontoret, der tager hånd om det.

III. Lys i opgange og sluser

Det koster ca. kr. 80.000 at skifte lyset i sluserne. Det undersøges om vi evt. kan få tilskud fra Landsbyggefonden eller Københavns Kommune.

Der arbejdes på at den udvendige belysning bliver styret af skumringsrelæ, Martin Høiris har opgaven.

IV. Service m.m. beboerlokalet

Ejendomskontoret fortager optælling af service, termokander mm og indkøber, således at der er service til 30 personer.

Der indkøbes 4 stk. borde hvor der kan sidde 6 personer. De borde der står i lokalet i dag er indkøbt hos Zederkopf.

Der vil blive afholdt ”udlevering af nøgle, syn” hvor det konstateres, at alt er som det skal være. Ved aflevering vil der igen ske optælling, der vil ske fakturering af manglende og ødelagt service og inventar, til beboeren som har lånt lokalet.

KAB vil forsøge, at udvikle en mulighed for bookning af lokale digitalt.

V. Containergård

Det er blevet bedre angående, der er mindre affald beboerne stiller foran containergården.

En udvidelse af containergården koster ca. kr. 200.000.

Containergården åbnes dagligt fra kl. 7., så beboerne kan nå at stille deres storskrald i containergården.

Containergården skal fremover bruges til storskrald

Afd. 3025 Bellahøj I & II

VI. Status storskraldsrum
Vi har fået henvendelse af Miljø sikkerhedsrepræsentanten at funktionærerne ikke må løfte det affald der står i storskraldsrummene.
Hvad skal storskraldsrummene bruges til fremover?

VII. Affaldsstativer i området
Der indkøbes 3 affaldsstativer magen til den der står ved nr. 24 hvor der står Bellahøj på samt 2-3 mindre. De stilles i området hvor der er behov.

VIII. Opmåling af ESL
KAB rykker for dato hos Ejendoms- og Servicefunktionærernes Landssammenslutning for at få foretaget opmåling af arbejdsopgaverne i Bellahøj I og II.

IX. Vaskeri

Vaskeriet fungerer ikke optimalt, da de maskiner Miele har leveret ikke kan fungere sammen med betjeningspanelet. Der er også problemer med at booke vasketid via computer, nogle gange kan man åbne programmet andre gange ikke.

Hvis man bestiller en vasketur, er turen ikke låst i 2 timer.

I det nuværende system koster det det samme som en hel vask at få et ekstra skyl.

Maskinerne er vanskelige at åbne og lukke for ældre beboere og beboere med bevægelseshandicap.

Vaskemaskinerne skal ændres så de kan kommunikere med betjeningspanelet.

Indstilling om ændring i vaskeriet:

Eksisterende 10 kg. maskine beholdes, program 90 gr. tilføjes + ny sokkel

Maskinen skal kunne styres via betjeningspanelet på væggen.

De øvrige maskiner skiftes til:

2 stk. 6,5 kg. vaskemaskiner + nye sokler

7 stk. 8 kg. vaskemaskiner + nye sokler,

der alle skal kunne styres via betjeningspanelet på væggen.

Eksisterende strygerulle beholdes, men vendes og forsynes med sokler.

Tre stk. nye sammenlægningsborde, smallere end dem der står på vaskeriet i dag, under bordene skal der være plads til vaskevognene.

Når vi har fået statistikken over vaskeriet træffes beslutning om

- evt. flytning af vask til venstre for maskine nr. 10

Afd. 3025 Bellahøj I & II

- evt. indkøb af ekstra strygerulle
- evt. indkøb af ekstra vaskemaskine.

Det eksisterende betjeningspanel - kan det anvendes eller skal der indkøbes et nyt?

Der er problemer med at bestille tur via betjeningspanelet via computeren samt at vaske turen bliver annulleret. Det vil sige, at den der vasker f.eks. kl. 17 kan vaske ind over den bestilte tur til kl. 18.

Der betales f.eks. nogle gange ikke for de vaskemaskiner der er mærket med rødt. Hvem skal betale for den manglende indtjening?

KAB Michael Willer-Jensen kommer med et tilbud, der efterfølgende skal forelægges bestyrelsen til evt. godkendelse.

X. Skimmelsvampsager

Der er pt. 31 verserende skimmelsvampsager. Det er bl.a. skimmelsvamp omkring vinduerne.

Der er konstateret flere boliger hvor der er udviklet skimmelsvamp, selvom de tidligere er behandlet. Disse kan ikke genudlejes og dette vil medføre et lejetab. Organisationsbestyrelsen er orienteret om dette og dækker tomgangslejen.

Bestyrelsen ønsker overblik over hvilke tidligere udbedringer der er foretaget i lejemålene der er berørt også for de 5, der er genhuset.

Flere bestyrelsesmedlemmer påtalte at skimmelsvamp udover beboeradfærd også kan henføres til KAB's årelange forsømmelse og manglende vedligehold og enkle isoleringsmæssige indgreb som f.eks. lister rundt om vinduer og paneler kunne have afhjulpet dette.

b. Gennemgang af Ejendomskontorets arbejds/aktivitetsplan

Kommer med til næste møde

c. Gennemgang af konto 115/116

Michael Willers vil sende et link, så vi kan se bevægelserne på de nævnte konti, der omfatter drifts- og vedligeholdelsesudgifter i afdelingen.

6. Eventuelt.

Bænkene i området.

De 2 bænke der er opsat hvor servicebussen havde stop i Ostebuen. Der lægges

Bag bænkene en række fliser, når de er lagt, flyttes bænkene en fliserække baglæns.

Afd. 3025 Bellahøj I & II

- i. Besigtigelse af bebyggelsen og gennemgang af muligheder for fremføring af kabling.

Opstilling af skøn over udgiften ved etablering af et komplet bolignet med internet kabling til TV og Data.

Følgende priser på forundersøgelser til bolignet løsninger til Bellahøj I & II samt Grøndals ældreboliger.

Pris forundersøgelse rådgiver Balslev A/S 10.000,00 kr.

Pris forundersøgelse rådgiver Grøntmij A/S 15.000,00 kr.

Begge beløb er eksklusiv moms.

Vi har valgt Balslev.

- ii. Utæt tag i penthousen 30 B

Taget vil blive udbedret snarest, der vil blive fortaget besigtigelse af ingeniør, for følgeskader, på baggrund af vandindtrængen. Martin Høiris har opgaven.

- iii. Kloakker

Der er kun budgetteret med 4.5 mio. til rep. og udbedring af kloakkerne, som en del af helhedsplanen. KAB kommer med en status.

- iv. Udlejningsaftalen.

To beboere har hver for sig klaget til KAB over at de føler sig forbigået i forbindelse med intern opnotering og anvisning af penthouseligheder. Et bestyrelsesmedlem har kontaktet udlejningsafdelingen, der har meddelt at de ikke vidste hvad de skulle gøre og at man i alle årene har haft praksis hvor man tilbød beboere, der har boet i 2 år i Bellahøj 1 og II penthousene først. Udlejningen spurgte den daværende driftschef om der forelå en skriftlig aftale.

Bestyrelsen er ikke blevet hørt eller informeret om dette og ændret praksis. Den administrative praksis gør at der er blevet handlet mod beboernes interesser. I anvisningsaftalen er der mulighed for at man laver sær aftaler i afdelingerne. Noget bestyrelsen vil arbejde på at få genindført.

De næste bestyrelsesmøder er fastsat til

Den 6. august 2015 kl. 17.

Den 3. september 2015 kl. 17

Den 1. oktober 2015 kl. 17.

Derudover er der den 31. august 2015 gennemgang af kældrene.

Afd. 3025 Bellahøj I & II