

# referat

<b>Emne</b>	Afd. 1-36 Bellahøj Fælles Have – ordinær generalforsamling
<b>Dato</b>	30. maj 2022 17:00
<b>Sted</b>	Rådhuspladsen 59, 1550 København V
<b>Deltagere</b>	Willy Jensen (WJ), AAB Henrik Sørensen (HS), AAB Jacob Dag Poulsen (JDP), fsb John Steen Johansen (JSJ), SAB Finn Larsen (FL), KAB adm. områdechef Freddy Hansen (FH), AKB Dennis Fulgsang Andersen (DFA), AKB Steen Søndergaard Thomsen (SST), fsb dirigentkorps Birgitte Vest Rasmussen (BVR), fsb adm.
<b>Afbud</b>	Steen Müller (SM), fsb Jørn Kaas (JK), driftsleder fsb
<b>Referent</b>	Birgitte Vest Rasmussen

## Dagsorden

- 1 Valg af dirigent.
- 2 Godkendelse af referat
- 3 Aflæggelse af formandens beretning for det senest forløbne år
- 4 Forelæggelse og godkendelse af regnskab 2021 med revisorpåtegning
- 5 Forslag
- 6 Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår – 2023
- 7 Valg af formand for grundejerforeningen
- 8 Valg af administrationsselskab
- 9 Valg af revisor

### Ad. 1

BVR bød velkommen og foreslog Steen Søndergaard Thomsen fra fsb's dirigentkorps som dirigent. Der var ingen andre forslag og SST blev valgt.

### Ad. 2

Referat fra generalforsamlingen d. 26. maj 2021 blev godkendt.

### Ad. 3

JSJ aflagde beretning og startede med at konstatere, at ting tager tid på Bellahøj. Dels tager det tid at blive enige i Bellahøj Fælles Have (BFH) og dels tager det tid, at få byggesager godkendt i Københavns kommune. JSJ henviste til de to sager vedr.

■ mere end en bolig

# fsb

drift


Rådhuspladsen 59  
1150 København V  
Tel 3376 8000  
dbj@fsb.dk  
www.fsb.dk

CVR 10 35 51 17

Telefontider  
man-tor 9-15  
fre 9-14

Åbningstider  
man-fre 10-13

1. juni 2022



trafiksanering henholdsvis på Ved Bellahøj Syd og langs børnehaven, som netop er blevet gennemført. Endvidere henviste JSJ til diskussionen om etablering af en fælles parkeringsordning, som startede i 2016 med en "oprydning i skilteskoven", en vedtagelse på generalforsamlingen sidste år om, at søge Københavns kommune om tilladelse til at sætte et privat firma til at regulere parkeringen, til nu hvor der ligger et konkret og detaljeret forslag til godkendelse.

JSJ fortalte, at det er blevet diskuteret, hvordan biodiversiteten kan øges på Bellahøj med udgangspunkt i Habitats oplæg. Biodiversitetsudvalget har foreslået, at græsset udvalgte steder - hvor det ikke er i konflikt med byggearbejderne, får lov til at stå uklippet og at der langs Bellahøjvej i syd etableres en "blomsterstribе".

JSJ fortalte endvidere, at der skal vælges ny belysning både på facader, på forpladserne og langs stierne i Fællesparken. LYTT er pt. i gang med at få etableret en prøvebelysning, så forskellige armaturer kan ses og sammenlignes og det rigtige valg kan træffes.

JSJ bemærkede, at der er sket meget siden han i 2015 foreslog et udbud af gartner- og vedligeholdelsesarbejdet. Samarbejdet i Bellahøj Fælles Have er positivt og konstruktivt og der er et fælles ønske om at skabe grønne områder, der øger trivsel og tryghed for beboerne.

Derudover fortalte JSJ om problemerne med parkering og trafikssikkerhed på Bellahøjvej og om forslaget til anvendelse af Bellahøjmarken, som han og flere andre har været i dialog med Københavns kommune om og hvor de er blevet hørt.

JSJ sluttede af med at takke gartnerne og administrationen for et godt samarbejde.

Efter en kort debat, hvor det bl.a. blev fortalt, at beboerne langs VBS er glade for, at der er blevet etableret bump og at de virker efter hensigten, hvor der blev efterlyst mere gensidig information om, hvad der sker i de enkelte afdelinger f.eks. i forbindelse med byggeprojekterne og valg af affaldsløsninger og hvor det blev foreslået at den årlige markvandring blev genoptaget, blev beretningen godkendt.

#### Ad. 4

BVR gennemgik regnskabet. Der er et overskud på 596.672 kr. Det skyldes bl.a. et mindre forbrug på konto 114, fordi der igen i 2021 ikke har været behov for gartnerafløsning i sommerferien. Samt et mindre forbrug på konto 116, idet både el-bil og traktor fortsat kører, samt at renovering af legepladsen Bellahøj 40 endnu ikke er startet op. Overskuddet overføres til kapitalkontoen.

Regnskabet blev godkendt og underskrevet.

#### Ad. 5

Der var indkommet et forslag fra JSJ og FH om, at der i BFH etableres en

parkeringsordning i tidsrummet 00 – 24 med beboerlicenser gældende for alle parkeringsarealer og -pladser.

FH gennemgik forslaget.

Parkeringsordningen betyder:

- at hvert lejemål skal have mulighed for to licenser, forudsat at der er to køretøjer forbundet med lejemålet. Licenserne kan anvendes til køretøjer (bil og/eller motorcykel) som beboeren ejer eller er bruger af, som f.eks. én firmabil.
- at beboerne ikke skal betale for at parkere på Bellahøj og heller ikke for at få licens til at parkere.
- at der skal sættes et privat firma på opgaven med at kontrollere parkeringen f.eks. Q-park, som allerede opererer på Bellahøj.

Beboere, der lejer garage opfordres til at bruge denne mest muligt til parkering.

Med indførelse af ordningen vil det ikke længere være tilladt:

- at parkere gulplade biler på området
- at parkere campingvogne eller trailere på området.
- at parkere motorcykler udenfor de dertil skilte områder.

De almindeligt gældende særregler for parkering af handicapbiler skal også gælde på Bellahøj.

Ejendomskontorerne vil kunne formidle parkeringstilladelse til de håndværkere som arbejder på Bellahøj.

Gæster til beboerne på Bellahøj vil kunne få gæsteparkering via en Parkerings-App.

Parkeringsordning og aftale med aktør skal af hensyn til beboerne iværksættes så hurtigt som muligt, uanset renoveringer og byggeplads.

Hvis beboere ikke har bil, skal de stadig kunne lave en gæstebillet via en Parkerings-App.

Der vil blive etableret et antal ladestandere til El-biler, hvor det kun vil være muligt at parkere, mens bilen lader / et begrænset antal timer.

AKB's beboere er meget positive overfor forlaget og ønsker det iværksat så hurtigt som muligt. Det har været diskuteret om der skulle laves en forsøgsordning på Ved Bellahøj Syd. Det er AKB's beboere ikke interesseret i da de frygter, at det vil givet et større pres på parkeringspladserne på Ved Bellahøj Nord.

WJ synes, det er et godt forslag og der var stor opbakning på AAB's beboermøde til

at gå videre. WJ mener, at det også skal være muligt at få licens til leasede biler. Desuden skal længden på parkeringsbåsene opmærkes. Det gælder specielt på parkeringsarealet ud mod Bellahøjvej.

FL er enig i at parkeringsbåsene er meget korte. Det bør der gøres noget ved, da nutidens biler er noget længere end bilerne var i 50'erne, da parkeringsarealerne blev anlagt.

JDP pointerede, at fsb's afdelingsbestyrelse ikke oplever problemer med at finde parkeringspladser og derfor ikke ønsker, at der indføres en parkeringsordning. JDP bemærkede, at i forhold til det som tidligere har været diskuteret, så mangler der følgende i forslaget:

- fri parkering i f.eks. 3 timer.
- at man kan parkere med gulpladebiler f.eks. en firmabil på gule plader.
- retningslinjer for hvem og hvordan en licens inddrages, når en beboer flytter
- en sikkerhed for at forslaget ikke belaster ejendomskontorerne
- mulighed for at to beboerne i samme lejemål, som begge har firmabil kan parkere i området.

FH svarede:

- at det kun er udefrakommende, der har brug for fri parkering
- at det klart skal fremgå, hvordan man framelder fraflyttere.
- at Q-park har foreslået, at der i stedet for en regel om, at der ikke må parkeres biler på gule plade, kan laver en begrænsning i forhold til vægtklasse. Det vil forhindre de store biler i at parkere.


DFA har talt med Jørn Kaas og René Helmundt. JK og RH mener ikke, at det vil være en stor belastning for ejendomskontorerne, at til og framelde beboere til parkeringsordningen. Der kan dog være noget merarbejde i opstarten.

WJ mener ikke, at der er brug for fri parkering, det vil kun gavne folk udefra. WJ mener i øvrigt at beboere med garage, også skal kunne holde på gaden.

JDP mener, at der skal være fri parkering i et tidsrum, så det ikke belaster ejendomskontorerne, at skulle udstede håndværkertilladelse og så gæster kan parkere indtil de har fået en gæstebillet eller er registreret via parkeringsappen.

FL stiller spørgsmålstejns ved om BFH kan beslutte at indføre en parkeringsordning. FL mener, at parkeringsspørgsmålet er et anliggende for de enkelte boligafdelinger og derfor skal vedtages på de respektive afdelingsmøder. Spørgsmålet skal afklares med juristerne (i fsb). Det skal ligeledes afklares om det er muligt at indføre forskellige regler i de forskellige afdelinger.

JSJ foreslår at der nedsættes en dialoggruppe, hvor JDP deltager.



Flere gav udtryk for at spørgsmålet ikke må splitte BFH. Der skal findes en fælles løsning.

Forslaget blev vedtaget, idet AKB, AAB og SAB stemte for og fsb stemte imod. Det blev aftalt, at der indledes en dialog, hvor også JDP deltager, for at finde det bedste kompromis. Der stiles imod, at have et nyt forslag klar inden de enkelte boligafdelingers afdelingsmøder i september.

*Efter generalforsamlingen blev der aftalt en dato for et dialogmøde.*

Ad. 6.

BVR fremlagde forslag til budget 2023.

Konto 114 - BFH er tidligere blevet betragtet, som en afdeling under fsb, hvilket betyder, at der ikke er blevet betalt afgift (lønsumsafgift/moms) af gartnerens arbejde. Det er en fejl, som med virkning for 2022 er rettet. Udgiften til gartnerløn er derfor steget med 6,37 %.

Konto 115 er holdt i ro, idet det forventes af de kraftige prisstigninger på materialer og brændstof, vi ser lige nu opvejer, at der næste år vil være mindre driftsaktivitet omkring AAB's og AKB's blokke nu, hvor bygningsreoveringerne er i gang.

Konto 116 – Repræsentanterne har tidligere givet udtryk for, at den nye parkbelysning skal etableres og driftes af BFH. Derfor er både udgiften til projektforslag, udbudsprojekt m.m. og udførelse af ny parkbelysning lagt ind i budgettet. Tallene er hentet fra GHB/LYTTs "Bellahøj Belysningsplan" fra juni 2019 og lagt ind i budgettet fra 2023 til 2029. Det betyder, at den nye parkbelysning kan etableres i takt med at bygningsarbejderne og anlægsarbejderne omkring blokkene bliver færdige. Belysning omkring AKB's og AAB's blokke forventes allerede, at skulle påbegyndes i 2023. Derudover har det været et ønske, at der fremover udarbejdes 10-årsbudgetter for BFH og at der henlægges til større arbejder.

Det at udgiften til etablering af parkbelysning er lagt ind i BFH's budget, samt at der fremover skal henlægges til større arbejder betyder en kraftig stigning i indbetalingerne i de kommende år.

WJ gjorde opmærksom på, at der var en fejl i budgettet. I stedet for en stigning i indbetalingerne på 37,4% i 2023, vil stigningen være 34,4%.

*Det tilrettede budget er vedlagt referatet.*

Budgettet blev godkendt.



Ad. 7

JSJ fra SAB blev genvalgt som formand.

Ad. 8

fsb blev valgt som administrationselskab.

Ad. 9

fsb's revisor (Ernst and Young) blev valgt til revisor.

Afslutningsvis takkede JSJ dirigenten og forsamlingen for en god generalforsamling.

Generalforsamlingen sluttede kl. 17.45

Dato: 15.06.2022

  
\_\_\_\_\_  
Formand John Steen Johansen

17.6.2022

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent Steen Søndergaard Thomsen