

referat

| | |
|------------------|--|
| Emne | Bellahøj Fælles Have, Referat af repræsentantskabsmøde |
| Dato | 14. novemberi 2024 kl. 16:30 |
| Sted | Ved Bellahøj Nord 6 |
| Deltagere | Dennis Fuglsang Andersen (DFA), AKB driftschef Helle Jørgensen (HJ), AKB Henrik Sørensen (HS), AAB Willy Jensen (WJ), AAB Jan Holbæk Nielsen (JHN), KAB adm. Områdechef Jørn Kaas (JK), driftsleder fsb Henriette Nielsen (HN), Lytt (deltog i mødet under pkt. 5a) Hedevig Østergaard (HOE), fsb |
| Afbud | Steen Müller (SM), fsb John Steen Johansen (JSJ), SAB Frederik Valmin (FV), fsb Ellen Oll (EO), administrationen fsb |
| Referent | Hedevig Østergaard, fsb, |

Dagsorden

1. Velkommen til de to nye medlemmer i Bellahøj Fælles Have og præsentationsrunde, - samt godkendelse af referat fra sidste møde og dagsorden
2. Opsamling fra Markvandringen
3. Status på ny parkeringsordning
4. Status på hjemmesiden
5. Præcisering vedr. snitflader mellem Bellahøj Fælles Have og de fire boligafdelinger jf. vedtægter og tidligere praksis
Herunder:
 - Overgang og snitflader i forbindelse med udførelsen af helhedsplanerne
 - Rør og ledninger i jord
 - Snitflader mellem fællesarealer og afdelingernes ansvarsområde og bygninger
6. Eventuelt
7. Næste møde

Referat

Ad 1. Velkommen til nye medlemmer i Bellahøj Fælles Have, - samt godkendelse af referat fra mødet den 6. maj 2024 og dagsorden

Vi bød velkommen til Helle Jørgensen, der er ny i Bellahøj Fælles Have.

Det blev på mødet præciseret, at medlemmerne i Bellahøj Fælles Have er udpegede medlemmer jf. §3 i vedtægterne.

Uddrag fra vedtægterne:

Den enkelte ejer repræsenteres af maksimalt to repræsentanter, udpeget af organisationsbestyrelsen. Afdelinger under samme boligorganisation betragtes i den forbindelse som 1 ejer. De 8 udpegede kaldes herefter repræsentanter.

■ mere end en bolig

fsb

drift

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

CVR 10 35 51 17

Telefontider
man-tirs-ons-fre 10-14

Åbningstider
Se www.fsb.dk

04. juli 2024



Referat fra sidste møde og dagsorden blev godkendt

Ad 2. Opsamling fra markvandringen

På markvandringen aftalte vi, at udarbejde et skitseforslag til mulig etablering af blomstereng og/eller naturgræs på arealet syd for AKB's blok, Ved Bellahøj Syd 22. Forslaget er begrundet i at gøre arealet mere ekstensivt, får mere biodiversitet og give større oplevelsesværdi.

Skitseforslag blev omdelt og drøftet. Forslaget er vist i situation, både med og uden den nuværende byggeplads. Der var positiv tilbagemelding på forslaget.

Da det arealmæssigt er store felter, er der en forholdsvis stor etableringsudgift. Der skal hjælp, til afskrælning og bortkørsel af græs, udefra. Såningsarbejdet kan gartnerne eventuelt stå for

Det blev aftalt at forsøge at etablere blomstereng i det ene felt og lade græsset gro i det andet felt. Så kan blomsterengsmotivet eventuelt udvides successivt. Der indhentes pris på arbejdet til februar-mødet, og der tages endelig stilling til udførelsen på mødet.

Skitseforslag vedhæftet.

Legeredskaber:

Der er tilkaldt service på legeredskab ud for Ved Bellahøj Syd 21/23. Redskabet er afspærret. Der er lang ventetid på at få udført opgaven. Vi forsøger at rykke for udførelsen igen

Efter mødet: Firmaet melder, at det fortsat er svært at fremskaffe reservedel. De forsøger nu at få det fra en anden leverandør. Vi melder tilbage, når det lykkes.


Belægning i den yderste del af indkørsel til Bellahøjvej 40 A og B er i meget dårlig stand. På markvandringen blev det aftalt at indhente pris på omlægning af belægning mv. Der er indhentet to priser. Samtidig er der indhentet pris på omlægning af ca. 20 m² belægning i sti-/fortovskryds ud for Ved Bellahøj Syd 7. Pris for begge omlægninger ca. 95.000 kr. ekskl moms. Det blev aftalt at igangsætte arbejdet.

De midlertidige affaldshegn i SAB blev på markvandringen aftalt begrønnet med vedbend. SAB's funktionærer og gartnerne er på opgaven, som allerede er påbegyndt. Der er fræset og vedbend på vej. Der sås blomsterfrø i et smalt areal op mod hegnene, så vedbendplanterne beskyttes og får mulighed for at komme i vækst.

To af de midlertidige affaldspladser, skal ikke bruges mere. Der er ønske om at etablere midlertidige opholdspladser på disse. På mødet blev det aftalt, at rydning af hegn og udformning af de midlertidige pladser aftales endeligt med gartner, Flemming, og Hedevig. NB: Eks. blomsterfade ønskes brugt ifm. pladserne.

Ad 3. Status på ny parkeringsordning

Efter indhentelse af flere tilbud er vi i dialog med DinParkering. Der er afholdt et møde med DinParkering med drøftelse af forhold i aftalen. Efterfølgende har firmaet



fremsendt opdateret kontraktoplæg. Kontraktoplægget skal gennemgås igen, da der fortsat er mangler i oplægget. WJ har kontaktet andre boligselskaber for referencer. Tilbagemeldingerne viser generel god tilfredshed. Det er aftalt, at vi stiler mod igangsætning af ny parkeringsordning fra den 1. februar 2025.

HJ spurgte til p-plads-størrelser og nævnte, at hækbredder nogle steder kan være problem. Hækbredder blev drøftet. Det blev påpeget, at det nogle steder ikke er muligt at beskære hækkene i bredden, såfremt de skal være levende. Det blev aftalt, at JK vil tale med gartnerne, om der muligvis er steder, hvor hække kan reduceres lidt i bredde. Det er tidligere aftalt, at vi ser på muligheder for optimering af p-pladser i f.eks. dybden, i forbindelse med renovering. Der er afsat til fortløbende renoveringer over en årrække fra ca. 2026 og frem, eftersom Helhedsplanerne afsluttes.

Aktuelt blev nævnt problemer ved en handicap-plads. Det blev aftalt, at JK spørger gartnerne, om det er muligt at fjerne hæk og etablere belægning det pågældende sted.

Tilbagemelding efter mødet: Det er en midlertidig handicap-plads. Da det er en midlertidig plads, ser vi forholdene an, frem til næste møde, og tager det op igen.

Ad 4. Status på Hjemmesiden

Hjemmesiden er nu klar og kørende. Der er givet besked til de øvrige boligselskaber, så linket kan etableres. Referater fra i år er lagt på siden. Vi har aftalt, at referater kun ligger i 2 år og derefter fjernes.

Hvis der er noget, I gerne vil have lagt op, kan det aftales på vores møder, og tages videre derfra. Der afsættes et mindre fast beløb på næste budget til vedligeholdelse af hjemmesiden.

HJ ønskede projekttægnninger vedr. affaldsprojekt i AKB lagt på siden. Det blev aftalt, at så snart der er lidt mere eksakt om affaldsløsningerne, kan vi lægge noget op.

Ad 5. Præcisering vedr. snitflader mellem Bellahøj Fælles Have og de fire boligafdelinger jf. vedtægter og tidligere praksis

5a. Overgang og snitflader i forbindelse med udførelsen af helhedsplanerne

Det er de enkelte boligafdelinger, der står for helhedsplansrenoveringerne i de respektive afdelinger, herunder også udearealerne. Alle udearealerne projekteres dog samlet af Lytt, så fællestræk bevares. Det er vigtigt at sikre en god tilbagelevering af udearealerne fra helhedsplanerne til Bellahøj Fælles Have. Det gælder både i overlevering fra entreprenør og overlevering fra anlægsgartner. Udfordringer blev drøftet. Det blev besluttet, at der fremover skal laves en gennemgang af udearealerne for fejl og mangler i forbindelse med aflevering af entreprenørens arbejder og overlevering til anlægsgartneren, samt en gennemgang i forbindelse med aflevering og overdragelse af arealerne fra anlægsgartner til Bellahøj Fælles Have efter anlægsarbejderne.

Det er Lytt, der indkalder til og forestår gennemgangene. Både gartnerne og HOE indkaldes til gennemgangene som repræsentanter for Bellahøj Fælles Have.

NB: i forbindelse med den første afslutning af AKB Bellahøj Nord, er der foretaget en gennemgang af arealerne i juni 2024.

Rapport fra gennemgang er sendt til alle deltagere. Rapporten er udarbejdet med markering af, hvem der har ansvar for opfølgning på de enkelte punkter.

Det blev aftalt at Lytt, HN, rykker for tilbagemelding fra de forskellige aktører på, hvor langt de er nået med afhjælpningen.

Økonomiske konsekvenser blev desuden drøftet. Det er vigtigt, at der bliver afsat til den endelige opretning efter byggearbejderne i de 4 helhedsplaner. Hvis der ikke er afsat midler risikerer afdelingerne at skulle afholde udgifterne, da der ikke er midler i Bellahøj Fælles Have til opretning efter helhedsplansarbejderne.

Andre arbejder i terræn:

Ved siden af entreprenører og anlægsgartnere på helhedsplanerne har der været flere gravearbejder for opdatering af strømforsyningen i området, herunder nye transformere på AKB's arealer mv. Lytt, HN, har givet Radius/Nexl besked om, hvordan der må graves. Men det følges ikke nødvendigvis af entreprenøren. Der er mange underentreprenører på arbejdet og de er tilsyneladende ikke blevet orienteret.

HN har haft god kontaktperson i Nexl. HN sender oplysning på kontaktpersonen videre til repræsentanterne, hvis der er behov for at kontakte dem.

HN følger op på manglerne i retablering fra Radius/ Nexl

Det er tidligere foreslået, at få etableret en beplantning omkring den nye, store dobbelte transformer ud for Ved Bellahøj Nord 12 - 14.

Det blev aftalt at få et planteforslag fra Lytt. Så kan gartnerne plante.

5b Rør og ledninger i jord

Rør og ledninger i jord er ikke omfattet af Bellahøj Fælles Have. De er indeholdt i boligselskabernes bygningsdele. Rør og ledninger under private fællesveje er fælles, med fordeling som på øvrige private fællesveje.

5c Snitflader mellem fællesarealer og afdelingernes ansvarsområde og bygninger

Kældertrapper, ramper til p-kældre, institutioners arealer med lukket adgang og/eller særskilte aftaler og lignende, er ikke omfattet af Bellahøj Fælles Have.

De hører til boligselskabernes bygningsdele og ansvarsområde.

JHN orienterede om at Bellahøj, SAB III, ikke synes, de får noget service fra Bellahøj Fælles Have. Ydelsen til SAB III skal undersøges

Efter mødet: Ydelsen til SAB omfatter bl.a. opretninger af belægning på vej, pladser og stier. Desuden er fællesarealerne til fælles brug for beboerne på Bellahøj, herunder brug af legepladser, boldbaner, opholdspladser, parkeringspladser, stier, veje mv.



Tidligere blev der klippet græs på arealer bag blokken. Det er på et tidspunkt inddraget til legeplads for børnehaven.

Tidligere blev der plantet sommerblomster i plantekummer på arealet.

Plantekummerne er på et tidspunkt blevet fjernet

Temaet med sommerblomster kan genoptages, hvis det ønskes, og der igen opsættes plantekummer.

Ad 6 Eventuelt

Skraldespande:

Det blev aftalt, at der opsættes 3 Bellahøj skraldespande, 2 stk. i AAB og 1 stk. ved legepladsen, Ved Bellahøj Nord 14-16. Sættes i 2024 eller 2025.

Det blev aftalt, at gartnerne og HOE ser på et træ ud for Ved Bellahøj Nord nr. 7, da der er en beboer, der har klaget, over, at det tager noget af udsigten fra boligen.

Forholdene vurderes inden næste møde.

Ad 7 Næste møde

Torsdag d. 20 februar 2025, klokken 16.30