

Referat af afdelingsmøde AKB afdeling 10030, Bellahøj
Onsdag, den 18. maj 2022 kl. 19.00
i Restaurant Bellahøj, Bellahøjvej 20

med følgende dagsorden:

1. Velkomst og valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg og referent
3. Status på renovering af Bellahøj (Arkitema, Christoffer Juelstorp)
4. Afdelingsbestyrelsens beretning
5. Godkendelse af regnskab 2021
6. Behandling af indkomne forslag
7. Eventuelt

Formanden for afdelingsbestyrelsen, Leo Kragh, bød forsamlingen velkommen.
Formanden foreslog Bo Arvedsen som dirigent.

Ad pkt. 1: Valg af dirigent

Bo Arvedsen (Københavns Lejerbevægelse) blev valgt som dirigent og erklærede mødet for lovlig varslet og forsamlingen for beslutningsdygtig og sikrede sig, at alle havde modtaget materiale udsendt før mødet.

36 lejemål/husstande var repræsenteret, og der var således udleveret 72 stemmesedler.

Ad pkt. 2: Valg af stemmeudvalg og referent

Rene Helmundt blev sammen med Bo Arvedsen valgt som stemmeudvalg.
Eunike Hansen fra TempTeam blev valgt som referent.

Ad pkt. 3 Status på renovering af Bellahøj

Christoffer Juelstorp fra Arkitema fik ordet med henblik på at orientere om renoveringen. Der blev vist slides samt en kort film om nedskæring af facaderne.

Tidsplan

CJ gennemgik først tidsplanen. I nr. 16 var man startet på nedskæring af facader cirka fra juletid, og tidsplanen var blevet forskudt med cirka 2 måneder på den første blok. Den samlede tidsplan bliver ikke forskudt.

Udførelsesrækken forbliver også, som den er.

Byggeplads Bellahøj Nord

Mellem nr. 14 og nr. 16 er pladsen indrettet til byggelederkontor.
Ved Olivejejen er der indrettet plads til materialeoplag og leverancer.

Bellahøj Syd

Her er der ikke sket meget. Man har i Syd allerede nu asfalteret græsarealet, og der er etableret plads til skraldkomprimator som forberedelse af byggepladsindretning. Der har tidligere været legeplads, som efterfølgende reetableres. Man starter på byggepladsindretningen i januar-februar 2023. Der forsvinder 4 parkeringspladser på den konto. Det er en byggeplads, og derfor må der ikke være parkering i weekenden, ifald den ikke bliver ryddet, så der er klar til arbejdsdagene.

I Nord bruges legepladsområdet mellem nr. 14 og 16 nu til skurby, men det reetableres ligeledes.

Facadenedrivning

Man har til facadenedrivning brugt store save på det første tårn. Der vises senere en film. På den bærende betonmur var der nedskæring i overgangen mellem betonmuren og fliserne. Det foregik med en specialudviklet skæremaskine. Øverst er fliserne fjernet manuelt. Der var mere beton end oprindeligt forudsat, så man måtte flytte skæreplanen 2 cm ud, således at hele bygningens fodaftryk vokser med 2 cm på første blok, og en prøveboring på blok 16 viste, at skæreplanen skulle flyttes yderligere ud på de efterfølgende blokke, hvilket vil reducere isoleringen, men det vil kun få en minimal indvirkning på varmeudgifternes størrelse.

Der forventes ikke at komme en tidsforskydning på de efterfølgende blokke.

Der er også isat vinduer.

Penthouse tage

Der er medtaget flere arbejder end forudsat i tilbuddet. Der bliver fx nu udskiftet ovenlys, der bliver efterisolering, der bliver skiftet tagrender og facadebeklædning, og taget bliver forsynet med nyt tagpap.

Svalegangene er blevet rensede i bund. Der er bindingsværk og murstensudfyldning. Belægningen kommer til at bestå af keramiske fliser. Gulvet bliver isoleret med 100-200 mm celleglas. Det er det tættest og stærkeste, man kan få.

Trapperumsfacader

Der bliver ny opbygning.

Altaner

Lodrette og vandrette altanfliser er blevet nedskåret. Overfladen er fjernet. Nedløbsrør er fjernet og nye skal sættes ind.

Stigestrenger er ved at blive trukket op til koldt og varmt vand.

Ventilation

Der er lavet huller til ny rørføring. Stålerstatningskonstruktioner er udført.

Badeværelser

Alle overflader er fjernet, og installationer er fjernet. Prøvestøbningen af terrassogulve er påbegyndt.

Køkkener

Køkkener er rensede i bund. Gulve er fjernet. Linoleumsbaner og køkkenelementer er leveret.

Der vises en lille film om nedskæringen af fliser. Det er en nyskabende teknik fra firmaet Hilti, der er hjemmehørende i Belgien og Liechtenstein.

Spørgsmål fra salen:

Der blev spurgt til skæring i beton.

SV: "Man har ikke i tilbuddet indregnet, at der skulle skæres i beton. Det tager længere tid at skære i beton."

SP: Hvad sker, der når blok 14 skal tømmes, inden blok 16 kommer tilbage i november?

SV: Dennis Fuglsang (DF) fra KAB svarede, at der har været udsendt et nyhedsbrev. "8 beboere kommer i klemme i overlappet. De bliver kontaktet med henblik på, at der findes en løsning."

Det betyder, at de pågældende beboere risikerer at skulle genhuses et andet sted.

SP: Hvorfor bliver der brugt forskellige løsninger i forskellige dele af beboelsen? AAB har pakket tårnene ind for at forhindre nedfaldende fliser.

SV: DF forklarede, at man i november fandt ud af, at der var udfordringer med stabiliteten på betonhuse. "Der blev lavet forskellige forsøg. Brandforholdene skulle også afklares. Vores huse er ikke i fare for vind og regn, og de overholder gældende brandkrav. Der bliver lavet et forstærkningsprojekt, så der er ikke nogen grund til bekymring."

SP: Hvordan bliver udhængsbeklædningen?

SV: "De eksisterende brædder bevares, og der vil blive malebehandlet. Hvis det viser sig at være nødvendigt, skiftes der til den nuværende profilering."

SP: Bliver installationerne på badeværelserne synlige?

SV: "Det er hensigten at få dem pakket væk."

SP: Hvornår kommer der huslejestigninger?

SV: Der bliver 3 delafleveringer. Når nr. 16 og nr. 7 er færdige, får de huslejestigningen, og så tager man 2 blokke ad gangen over de næste par år.

Der kommenteres fra salen, at beboere, som selv har genhuset sig, ikke modtager materiale. Det vil DF få rettet op på.

Ad pkt. 4 Afdelingsbestyrelsens beretning

Formanden opfordrede til, at man i sin genhusede bolig viser hensyn. Der har fx været klager over tobaksrygning.

Dirigenten opfordrede forsamlingen til at stille spørgsmål til beretningen, som var udsendt på forhånd.

Der blev spurgt til status på nedgravet affald (som ikke er nævnt i beretningen).

DF svarede, at sagen ligger hos kommunen lige nu, som skal finde placering osv. Det skal etableres, når henholdsvis Nord og Syd er færdige.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad pkt. 5 Godkendelse af regnskab for 2021

Kundeøkonom Henrik Andreasen fra KAB orienterede om regnskabet for 2021, der var blevet fremsendt til beboerne i foråret. Det var derfor kun de vigtigste poster, som blev gennemgået.

Afdelingsbestyrelsen kunne ikke godkende regnskabet, som det foreligger.

Regnskabet for 2020/2021, som var blevet omdelt på forhånd, blev gennemgået og også vist på skærmen.

Regnskabet udviser et underskud på 586.342 kr., som overføres til resultatkontoen og medtages i de kommende års budgetter. Udgifter og indtægter er delt op i forskellige kategorier, hvor diverse farvemarkeringer markerer graden af indflydelse på disse udgifter.

HA gennemgik på side 2 kun større afvigelser i forhold til budgettet.

Udgifter

Vand, fælles el mv.

Her er der en merudgift på 115.000 kr., som skyldes, at der på en måler ikke er aflæst korrekt og at der heller ikke er tillagt moms på alle regninger. Her vises det faktiske forbrug.

Henlæggelser

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Her opspares der via helhedsplanen. Udskiftning af faldstammer og stigestrengene kostede cirka 20 mio. kr., mens der var budgetteret med cirka 30 mio. kr. De overskydende midler bliver tilbageført til opsparingskontoen.

Bellahøj Fælleshave har haft flere udgifter end budgetteret.

Bestyrelsen har haft færre udgifter end budgetteret.

Andre henlæggelser dækker udgifter og indtægter i forhold til helhedsplanen. De bliver sat på en reguleringskonto, hvorfra man senere kan trække efter behov.

Ekstraordinære udgifter

Der har været en rentemerudgift på grund af en negativ forrentning på 2,16 %. Det har ikke været muligt at få en positiv mellemregning. Mange penge er bundet i reguleringskontoen.

Lejetab i forbindelse med genhusning bliver dækket af helhedsplanen, hvor det fremgår af byggesagen.

Korrektioner vedrørende tidligere år omhandler vandudgifter, hvor der også har været målt forkert i 2018, 2019 og 2020.

Indtægter

Boligafgifter og leje

Der opkræves teoretisk husleje for tomme boliger, som dækkes af helhedsplanen.

Ekstraordinære renteindtægter

Korrektioner vedrørende tidligere år skyldes, at satsen er blevet lavere end forudsat, og der har været indtægter på vand, som er modregnet.

Spørgsmål fra salen

Formanden fik ordet og fortalte, at regnskabet ikke kunne godkendes i sin nuværende form. Huslejetabet er medtaget i underskuddet med cirka 500.000 kr. Det kræver en yderligere forklaring, og det skal ikke pålægges huslejen i 2023.

Desuden er der momsen, som ikke er indbetalt i 3 år. Det er en fadæse, som én må tage ansvar for.

HA svarede, at lejetabet er lagt over på byggesagen, så det fremgår ikke af regnskabet. Afregning af vand og moms viser det faktiske forbrug.

Dirigenten sagde, at det bliver meget teknisk, og derfor anbefalede han, at afdelingsbestyrelsen sammen med KAB fandt nye løsninger. Forsamlingen kunne således godkende regnskabet med det forbehold, at afdelingsbestyrelsen efterfølgende kunne godkende regnskabet.

Formanden anbefalede, at forsamlingen gik ind for forslaget i stedet for, at man skulle kæmpe med KAB, og han håbede så, at man efterfølgende kunne finde en tilfredsstillende løsning.

Der blev fra salen spurgt, hvilken løsning bestyrelsen gerne ville komme frem til med henblik på at drage nogen til ansvar. Formanden svarede, at man fx kunne slå halv skade.

Der blev spurgt, hvad der ville ske, såfremt forsamlingen godkendte regnskabet med forbehold, og bestyrelsen så besluttede, at de stadig ikke kunne godkende regnskabet. Svaret er, at sagen skal overgå til kommunen, og det vil man gerne undgå.

En beboer spurgte, hvorfor afdelingsbestyrelsen ikke havde tillid til regnskabet.

Formanden svarede, at der i 2020 var en huslejeindtægt på 21.178.142 kr. men indtægten er i dette regnskab faldet til 20 mio., hvilket måske skyldes genhusningsproblematikken. I følgegruppen har man den indstilling, at huslejetab i den forbindelse skal dækkes af byggesagen. Det er bedre at sprede udgiften ud over en 30-årig periode.

HA anførte, at regnskabet for 2020 er korrekt. Afdelingen havde vedtaget en beslutning om en huslejestigning på 2,61 %. Der er en stigning på den baggrund, som ikke indeholder noget huslejetab på denne konto.

Dirigenten anførte, at bestyrelsen ikke er helt overbevist herom, så det skulle undersøges nærmere, og han anbefalede derfor en godkendelse af regnskabet med forbehold.

Konklusionen var, at regnskabet blev godkendt med forbehold. Lis anførte, at der burde være en afstemning. Hun bad om at få læst det op, der var skrevet til administrationen, hvilket dirigenten dernæst gjorde.

Det handlede om underskuddet på 586.342 kr., som skal afvikles i starten af 2023. Beløbet bør dækkes helt eller delvis af administrationen.

Der blev spurgt, hvordan der kan gå flere år, uden at sådan en fejl opdages. HA svarede, at der er en fælles afregning med SAB, og at de har det samme problem.

Der blev spurgt, hvilken indvirkning det kan have på huslejen.

Dirigenten svarede, at hvis afdelingen fik mandat til at føre drøftelser med AKB og KAB, ville det højst betyde mindre huslejestigninger.

DF sagde, at regnskabet viser de udgifter, der er. "Overskud og underskud bliver lagt i en samlet pulje, som udlignes over 3 år, og der er lige nu et overskud. Når man lægger budget, bliver der modregnet i tidligere års overskud. Et underskud skal selvfølgelig dækkes, men der er overskud fra tidligere år."

Resultatet er et underskud på 586.342 kr., og der står, at det skal afvikles i starten af 2023, indvendte formanden.

Dirigenten besluttede at foretage afstemning om, hvorvidt regnskabet kunne godkendes.

Forsamlingen stemte for godkendelse af regnskabet med forbehold for afdelingsbestyrelsens efterfølgende godkendelse.

Hvis regnskabet efterfølgende IKKE godkendes af afdelingsbestyrelsen, anses det for forkastet.

Ad pkt. 6 Behandling af indkomne forslag

Der forelå 2 forslag fra afdelingsbestyrelsen.

Forslag 1

"Beboermødet den 18. maj 2022 beslutter at indgå i en gratis parkeringsaftale i regi af Bellahøj Fælleshave (grundejerforeningen på Bellahøj), alternativt med enkelte boligselskaber.

Aftalen indgås med et parkeringsfirma.

Aftalen bliver APP baseret og indebærer at, man kan erhverve en beboerlicens og selv administrerer licensen i forhold til egen bil og gæster til husstanden."

Freddy Hansen motiverede forslaget:

"Formanden i SAB og undertegnede har lavet et forslag, som skal afstemmes på generalforsamlingen i Fælleshave. Hvis det ikke lykkes, så kan det gøres med SAB og AAB og kunne blive et forsøg i Syd. Sidstnævnte er en nødløsning. Man finder et parkeringsfirma, som vil byde ind, og der foreligger flere forslag.

Man kan ikke få sin egen parkeringsplads. Men nogle af de store biler skal væk, da de er til stor gene. Gulpladebiler kan parkere på Bellahøjvej.

Ordningen bliver baseret på en App løsning. Man kan også få gæstetilladelser.

Parkeringen skal også begrænse parkering af folk der besøger markeder.

Det er oplægget, men det skal godkendes af kommunen. Vi er næsten i mål."

Forsamlingen var begejstret for forslaget, men der blev udtrykt bekymring for, at nogle måske ikke kunne finde ud af at bruge APP'en. FH svarede, at man måske kunne lave en hjælpeordning til sådanne personer, da man er nødt til at bruge APP'en. Der vil blive udsendt et nyhedsbrev, hvor man beskriver proceduren, hvorefter den enkelte beboer skal bede om tilladelse. Alt sker via APP'en.

Der blev spurgt, hvorfor man ikke kan lave det i Nord. To bygninger er lukket ned – man får bøder. Hvorfor er det ikke gratis? Flere gader er lukket.

FH svarede, at det måske kan laves i Nord – det er et spørgsmål om afgrænsning. "En boligorganisation vil ikke være med, og den ligger i Nord. Men Nord er "ikke død". Undervisning er også en god ide. Der er ikke privat parkering, og man får bøder, hvis man holder ulovligt. Der er de pladser, der er, og en ny parkeringsordning løser det heller ikke."

Der blev spurgt, om man har talt med kommunen om fritagelse af bøder langs hækken, da mange parkeringspladser er inddraget.

Svaret er, at det er Beredskabet, der har lavet de regler, og det må man ikke.

Forslag 1 blev vedtaget.

Forslag 2

" Beboermødet beslutter, at der etableres ladestandere til el-biler.

Begrundelse:

Der har gennem flere år været talt om at etablere en parkeringsordning på AKB Bellahøjs beboermøder. Og der er truffet beslutning om, at der skulle arbejdes for en ordning til glæde for beboerne.

Bestyrelsen har forgæves arbejdet for en løsning i regi af Bellahøj Fælleshave, men nu ser det ud til, at det lysner.

Vi skal være parate til at indgå en aftale og derfor beder vi beboermødet om en accept.

Ligeledes ser vi en udvikling af el-bilmarkedet og for at kunne honorere denne efterspørgsel, og af hensyn til miljøet, føler vi os forpligtiget til at etablere el ladestandere.

Bestyrelsen for AKB Bellahøj."

FH motiverede forslaget:

"Nogle boligselskaber har søgt midler til etablering af ladestandere. Det bliver sandsynligvis fremtiden. Ordningen kan gøres udgiftsneutral."

Der blev spurgt, hvor mange ladestandere, man påtænker at etablere.

FH: "Det er et godt spørgsmål. Man laver en beboerundersøgelse for at finde ud af, hvor mange der er brug for. I Nord er de vist kommet frem til 12 eller 14. Man skal også huske på, at man tager pladser fra andre parkeringspladser, og man skal også finde ud af, hvor længe skal man have lov til at holde der."

Der blev spurgt, om et "ja" er et "ja" til ladestandere eller et "ja" til udgiftsneutrale ladestandere?

Dirigenten var af den opfattelse, at forslaget forudsætter, at det ikke har huslejekonsekvenser.

Man kan selvfølgelig godt have brugerbetaling.

FH: "Forslaget er "huslejeneutralt". Selv om der ikke i øjeblikket er brug for ladestandere, skal vi være klar til fremtidige behov."

Dirigenten præciserede, at det er et rammeforslag.

Forslaget blev vedtaget.

Ad pkt. 7 Eventuelt

En beboer var glad for at følge med på hjemmesiden, men savnede referater fra afdelingsbestyrelsens møder. Han takkede bestyrelsen for det gode arbejde.

En beboer havde hørt, at det ikke er muligt at etablere hjemmeladere i garagen. DF havde en kommentar: "Man har tænkt tanken og skal undersøge nogle forhold. Der er brandhensyn og strømmængden. Der skal trækkes kabler."

Der blev spurgt, om køkkener bliver malet efter genhusning? "Toilettet er indflytningsklar", sagde DF, "og i køkkenet bliver der lavet pletrenovation, men man skal nok selv bruge sin vedligeholdelseskonto". DF sagde, at det var et senere tilvalg, så han kunne ikke love det.

Man kan ikke fravælge et nyt køkken, og ikke alle får radiatorer. Nyt køleskab er heller ikke en del af aftalen.

Der blev spurgt, om man har taget hensyn til beboere med en høj varmeregning. DF svarede, at det havde man. "Der bliver isoleret, der kommer nye døre og vinduer, og der udskiftes nogle radiatorer. Nu stiger priserne, så det kan godt være, at det alligevel bliver dyrere. Radiatorerne kommer til at virke optimalt", forsikrede DF.

Formanden fik det afsluttende ord. Han sagde, at var en spændende periode og at han håbede, at beboerne ville komme tilbage til nogle lune lejligheder.

Formanden takkede forsamlingen for at møde op og holde en god tone.

Dirigenten afsluttede mødet og takkede for god ro og orden.