

Referat af ordinært afdelingsmøde i afd. 1-84 Ryparken II

Dato og tidspunkt Den 19. september 2019 kl. 19.00
Sted Beboerlokalet, Ryparken 21. st. tv.
Deltagere Fra afdelingen: 14 lejemål repræsenteret
Fra fsb: Geert Vallentin, Lars Zaar og Frederikke Bjørumslet
Herlev (referent)

fsb

Dagsorden

- 1 Valg af dirigent
- 2 Godkendelse af forretningsorden for mødet
- 3 Godkendelse af referat af afdelingsmøde den 23. maj 2019
- 4 Behandling af indkomne forslag
- 5 Godkendelse af budgetter for (godkendt på ordinært afdelingsmøde den 23. maj 2019)
 - afdelingsbestyrelsen rådighedsbeløb
 - afdelingens aktivitetsmidler
- 6 Godkendelse af boligafdelingens driftsbudget for 2020
- 7 Eventuelt

Michael Rosenberg Olsen, formand for afdelingsbestyrelsen, bød velkommen og foreslog Anita Heisterberg som dirigent.

Der blev kort informeret om projektet for udskiftning af vinduer og døre i afdelingen. Den 2. oktober 2019 afholdes et informationsmøde, hvor repræsentanter fra fsb deltager og kan svare på beboernes spørgsmål om projektet. Herefter bliver forslaget om projektet behandlet på et ekstraordinært afdelingsmøde den 22. oktober 2019.

Der er ingen beretning fra afdelingsbestyrelsen på aftenens møde. Afdelingen holder to afdelingsmøder årligt, og afdelingsbestyrelsen fremlagde sin beretning på afdelingsmødet i maj.



Ad 1 – Valg af dirigent

Anita Heisterberg, medlem af fsb's dirigentkorps, blev valgt og konstaterede herefter, at afdelingsmødet var lovligt indkaldt og dermed beslutningsdygtigt.

Ad 2 – Godkendelse af forretningsorden for mødet

Godkendt.

Valg af referent

Frederikke Bjørumslet Herlev blev valgt.

Følgende personer blev valgt til stemmeudvalget

I henhold til forretningsordenen blev Lars Zaar valgt til at bistå dirigenten.

Ad 3 – Godkendelse af referat af afdelingsmøde den 23. maj 2019

Referatet blev godkendt.

Ad 4 – Behandling af indkomne forslag

1. Tillæg til vedligeholdelsesment – forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Det foreslås, at denne tekst indsættes i vedligeholdelsesreglementet. Det indsættes først i afsnittet "Særlige regler for boligens vedligeholdelse".

Der kan være tungmetaller i malingen. Det er ikke målt, men alene vurderet ud fra byggeår og/eller renoveringsår. Hvis stoffet er der, er det byggestøvet, der er skadeligt. Derfor skal du læse den gældende vejledning, før du sliber, borer eller gennembryder vægge og karme. Vejledningen kan du hente på dit ejendomskontor eller på Ryparken II's hjemmeside. Hvis du bestiller håndværkere til at arbejde i din bolig, skal du sørge for, at de kender vejledningen.

Begrundelse for forslaget

Selvom der ikke er målt for miljøskadelige stoffer i malingen, er der risiko for, at de findes. Det er fordi, man før i tiden brugte en række tungmetaller i malingen, som ikke er tilladt i dag. Når man sliber eller gennembryder malingslaget, kan der opstå støv og gasser, som kan være sundhedsskadelige ved indånding. Som beboere skal vi vide, hvordan vi sikrer os, når vi sætter i stand.

Den vejledning, som ligger på din afdelings hjemmeside og på dit ejendomskontor, er skrevet efter anbefalinger fra Teknologisk Institut. Vejledningen bliver opdateret, hvis der kommer ny viden eller anbefalinger til beskyttelse.

Det reviderede vedligeholdelsesreglement gælder fra den dato, det bliver vedtaget.

Økonomi i forslaget

Der er ingen omkostninger forbundet med print og omdeling af revideret vedligeholdelsesreglement, da beløb tidligere er afsat.



Bemærkninger til forslaget

Afdelingens bygninger blev bygget i en tid, hvor der ofte blev brugt tungmetaller i maling og byggematerialer. Der er ikke målt, om der findes giftige stoffer i byggematerialerne i Ryparken II, men ud fra byggeåret er det meget sandsynligt. Det er ikke farligt at opholde sig i lejlighederne, men byggestøvet kan være skadeligt, såfremt man borer, sliber eller andet.

Derfor er vi blevet anbefalet at tilføje en tekst til afdelingens vedligeholdelsesreglement, som beskriver, hvordan man skal forholde sig for at undgå de skadelige stoffer.

Reglementet ligger på hjemmesiden og på ejendomskontoret. Bemærk venligst, at såfremt beboerne selvstændigt rekvirerer håndværkere, skal disse også have et vedligeholdelsesreglement udleveret. Hvis det er ejendomskontoret, der rekvirerer håndværkeren, sørger de for at udlevere det.

Afdelingen er ansvarlig for at beslutte, hvad der skal stå i vedligeholdelsesreglementet, så derfor er det på som forslag til afdelingsmødet.

Forslaget blev vedtaget.

2. Etablering af handicapparkeringsplads med nummerplade – forslagsstiller: Jørn og Lis Hastrup Bendsen, Ryparken 53, 1. tv.

Det foreslås at der på parkeringspladsen hjørnet af Lyngbyvej/Gartnerivej etableres en handicapplads med nummerplade til brug for Jørn Bendsen, der grundet en progredierende ryglidelse har tiltagende dårlig gangfunktion og -distance.

Begrundelse for forslaget

På baggrund af, at bestyrelsen efter ansøgning fra Jørn Bendsen har afvist at etablere handicapparkeringsplads med nummerplade, men i stedet – på baggrund af Jørn Bendsens lægedokumentation, attest og sygehistorie, der er indleveret til ejendomskontoret – har etableret en handicapparkeringsplads til fri afbenyttelse af enhver med handicapkort, skal det anføres, at vi er taknemmelige for den etablerede plads, men frustrerede over ikke at kunne anvende den, da den næsten altid er optaget af en anden beboer, når vi kommer hjem.

Vi er klar over, at denne beboer er i sin fulde ret til at parkere med handicapkort på pladsen, men det umuliggør vores parkeringsmuligheder i en sådan grad, at vi finder det nødvendigt, endnu engang at ansøge om en plads med nummerplade.



Københavns Kommune henviser til fsb, da parkeringspladserne er private, og Gartnerivej er en privat fællesvej, og fordrer et skriftligt, begrundet afslag fra bestyrelsen, for at ville gå ind i sagen. Beskeden lød: "Det er prisen for absolut at ville bo i København og have bil. Desuden kan ægtefællen blot sætte sin mand af, finde en p-plads et sted, og så GÅ de 5-10 km eller hvor langt der nu måtte være til bopælen". Men desværre har "ægtefællen" grundet en trafik skade for 26 år siden også en begrænset gangdistance, hvilket ikke gør situationen nemmere at overskue.

Økonomi i forslaget

Det har ikke været muligt at klarlægge økonomien, men en nummerpladestander kan erhverves for ca. 500 kr. for skiltet og ca. 700 kr. for en stander – i alt en udgift på omkring 1.200 kr., som vi naturligvis er indstillet på selv at betale
<https://www.josafety.dk/shop/handicap-parkering-reserveret-8564p.html>

Administrationens bemærkninger til forslaget

Afdelingen har ikke for mange parkeringspladser, og alle parkeringslicenser er i brug. Hvis man spærre en handicapparkeringsplads med nummerplade, har andre beboer med handicap ikke mulighed for at parkere på den afmærkede parkeringsplads.

Udfordringen ligger i, at hver gang man etablerer en handicapparkeringsplads, mister afdelingen to parkeringspladser. Administrationen foreslår, man vedtager et fast antal handicappladser ud af den samlede mængde parkeringspladser.

Bemærkninger til forslaget

Det er særligt om aftenen, det kan være problematisk at finde en parkeringsplads. Eftersom vi umiddelbart kun er to med handicapkort, burde det kunne løses. Det sker også ind imellem i dagtimerne, at nogle med gæstekort parkerer på handicappladsen. Afdelingsbestyrelsen ser nærmere på, om det kan lade sig gøre rent praktisk at sørge for, at gæster IKKE kan parkere på handicappladsen.

Forslaget går på, at det skiltes med, at det kun er tilladt for den konkrete nummerplade at parkere på handicappladsen.

fsb's administration kan ikke hjælpe, da det er op til afdelingen at beslutte, hvor mange pladser der skal være handicappladser, efter at der er indført parkeringsordning.

Det blev nævnt, at det kan være en glidebane, at afdelingsmødet skal tage hensyn til personlige behov og bevillige en ordning, som kun gælder for én beboer personligt.



I stedet for nummerpladeløsningen blev der argumenteret for at oprette flere handicappladser uden nummerpladeskilte. På den måde sikrer vi også, at afdelingen ikke står overfor samme udfordring igen på et senere tidspunkt, hvis flere med handicap flytter ind. Det blev pointeret, at det blot er almindelige p-pladser, der laves til handicappladser, så disse pladser bliver ikke større end de almindelige.

Ændringsforslag

Etablering af en handicapparkeringsplads uden nummerplade

Forslagsstiller: Anna Kaarsberg-Puggaard, Ryparken 25, 2. th.

Der blev først stemt om det oprindelige forslag med nummerpladeskiltning, da dette forslag var det mest vidtgående.

Det oprindelige forslag blev vedtaget, hvorfor ændringsforslaget bortfaldt.

3. Forslag om at ejendomskontoret svarer på e-mail henvendelser fra beboere – forslagsstiller: Antoinette K., Ryparken, Nr. 27. 3. TH

Jeg vil gerne forslå, at vi beboere forlanger, at ejendomskontoret svarer på e-mail henvendelser fra beboere.

Flere gang har jeg oplevet, at ejendomskontoret aldrig svarer mine e-mailhenvendelser. Ifølge kontorets egen autosvar e-mail, skulle man modtage et svar indenfor 2 arbejdsdage. Men kontoret svarer simpelthen aldrig.

Bemærkninger til forslaget

Forslaget kan ikke sættes til afstemning. Det er uden for afdelingsmødets kompetence.

Ad 5 – Godkendelse af budgetter for rådighedsbeløb og aktivitetsmidler

Budget for rådighedsbeløb på kr. 23.500 blev godkendt.

Budget for aktivitetsmidler på kr. 58.000 blev godkendt.

Budgetterne blev vedtaget på afdelingsmødet i maj 2019, men administrationen ønsker, at budgetterne udleveres i fysisk form på papir. Derfor fremlægges budgetterne igen.

Der blev spurgt til, hvorfor budgettet for kontorhold er så meget højere end det beløb, der reelt bliver brugt. Svaret hertil var, at afdelingsbestyrelsen ofte bruger meget mindre, end der er budgetteret, men at der indimellem skal købes nogle dyre ting, og derfor er det vigtigt, at der er penge til dette i budgettet.

Der er ingen ændringer i budgettet i forhold til de foregående år. Afdelingsbestyrelsen sørger for at spare så meget som muligt.

Beboerne blev opfordret til at henvende sig til afdelingsbestyrelsen, såfremt de har gode idéer til aktiviteter eller fester for afdelingens beboere.



Ad 6 – Godkendelse af boligafdelingens driftsbudget for 2020

Anita Heisterberg gennemgik budgettet.

Der er en del af de poster, vi ikke har indflydelse på, som er blevet dyrere. Dette gælder bl.a. forsikringer, vand og renovation.

Afdelingen har meget store henlæggelser. Tilbage i 2017 steg huslejen væsentligt bl.a., fordi vi skulle have nye vinduer og badeværelser. De penge står opsparet på henlæggelserne, så hvis vinduesprojektet vedtages, har vi allerede nogle penge til projektet, og det bliver en billigere for beboerne.

Almindeligt vedligehold er nærmest ikke eksisterende på nuværende tidspunkt. Der er i stedet blevet lagt flere penge på henlæggelserne, fordi vi planlægger vores vedligehold bedre.

Der er sket en stigning i de ekstraordinære udgifter. Det skyldes, at der er kommet flere nye køkkener under kollektiv råderet. Disse har dog en tilsvarende indtægt på en anden konto og går derfor i nul.

Det blev nævnt, at stigningen i huslejen reelt svarer til et fald grundet prisfremskrivelsen. Afdelingsbestyrelsen har samarbejdet med driften og mener, at denne stigning er passende.

Bemærkninger fra beboere

Der blev spurgt til, hvad de 33 "andre lejemål" i budgettet dækker over. Det er vores ekstra kælderrum, der også skal administreres. De er derfor nævnt i budgettet.

Flere beboere efterspurgte bedre lys i kælderen. Der er sat penge af i budgettet til tekniske anlæg og belysning, så måske nogle af pengene kunne komme fra denne post. Driften er meget opmærksomme på dette ønske. Dette samt udendørsbelysningen vil blive prioriteret, når PPV'en snart skal gennemgås. I forhold til lys blev det også nævnt, at det altid står tændt i nummer 41 og 43 – også i dagtimerne, hvilket ikke er nødvendigt. Driften ser nærmere på det, så der kan spares lidt penge.

Budgettet blev herefter godkendt med lejeforhøjelse på 1,3 % pr. 1. januar 2020.

Til referat kan oplyses, at med de vedtagne forslag vil den samlede huslejeforhøjelse være på 1,3 % pr. 1. januar 2020.

Ad 7 – Eventuelt

En beboer ønskede, at opdateringer fra områdeudvalget og legepladsudvalget kommer som punkt på afdelingsmødet. Afdelingsbestyrelsen tager det til efterretning, og sørger for, at det fremover kommer på dagsordenen til møderne.



I forhold til legepladsudvalget er det meste på stand-by i øjeblikket, da vi afventer, at byggeprojektet går i gang. Sætter vi nye legeredskaber op nu, risikerer vi, at de skal fjernes igen.

Det blev nævnt, at det er vigtigt at holde kælderskakterne fri fra blade til efteråret, så vi undgår oversvømmelser. Driften skal nok sørge for det.

En beboer spurgte, om det er nødvendigt, at radiatorerne i opgangen står tændt. De kører automatisk, og når der er koldt udenfor, kommer der varme på af hensyn til bygningen.

Det blev nævnt, at det kan være problematisk, at man som beboer ikke har mulighed for at slukke for ventilationen. Den suger konstant luft ind udefra, og hvis der fx kommer varsling på, at man skal blive inden døre i forbindelse med brand eller andet, risikerer vi, at ventilationen suger den usunde luft ind i lejlighederne. Der ses nærmere på en løsning.

Det ville være dejligt med en beskæring af træerne langs vejen ved boldbanen. De er alt for store, og nogle af dem burde måske helt fjernes. Afdelingsbestyrelsen har en plejeplan, og der arbejdes i øjeblikket på ansvarsfordelingen mellem afdelingsbestyrelsen og ejendomskontoret. Derfor er der nogle ting, der i øjeblikket ikke bliver gjort noget ved, men vi arbejder på det. Desuden kan nævnes, at fsb's landskabsarkitekt, Hedvig Østergaard, også kommer og ser på afdelingens arealer og giver gode råd.

Flere beboere har haft udfordringer med vandet efter de nye afkalkningssystemer. Vandet har fået en mere jordagtig smag. Der bliver ugentlig lavet test på vandet, og driften har ikke før hørt om disse udfordringer. Det kan skyldes, at der ikke kommer ligeså meget kalk gennem rørene længere, så noget af den kalk, der har opbygget sig i rørene, kommer med ud. Lad gerne vandet løbe lidt. Driften ser nærmere på det og tager gerne fat i BWT, som har anlægget, så de kan lave yderligere undersøgelser.

En beboer har også oplevet, at vandet pludselig var helt brunt i en times tid. Det har sandsynligvis været på grund af et driftsstop.

Der blev spurgt til, hvorfor beboerne intet varme havde i et par døgn. Der var desværre en ventil, der havde sat sig fast, så vandet ikke blev cirkuleret rundt. Det er ordnet, og beboerne skulle gerne have varme igen.

En beboer spurgte til Sonny Legene fra ejendomskontoret. Samarbejdet med Sonni Legene er stoppet, og i stedet kommer der pr. 1. oktober to nye dygtige medarbejdere, Jesper Lollesgaard og Poul Willadsen



Der blev spurgt til, om robotplæneklipperne er dyre i drift. Administrationen oplyste, at der kun skal skiftes knive en gang om året, og at de ikke er dyre at skifte. Hertil blev der også opfordret til, at når græsplænerne slås med den store maskine, skal personalet køre pænt og ikke lave store mærker på græsset.

Tavlerne i opgangen er ofte fyldt helt op, og ejendomskontoret bør være bedre til at få ryddet op og tage gamle opslag ned. Det bliver forhåbentligt bedre, når afdelingen får noget mere fast personale.

Slutteligt lød stor ros til ejendomskontoret. Beboerne er meget tilfredse med deres arbejde og den nye driftschef.

Dirigenten, Anita Heisterberg, takkede herefter for et godt møde og erklærede mødet for hævet kl. 19.47.

Vigtig information om persondata: Når du deltager i et afdelingsmøde, vil dit navn og din adresse kunne fremgå af materialet forud for og referatet af afdelingsmødet. Det sker eksempelvis, hvis du stiller op til afdelingsbestyrelsen, hvis du har fremsat et forslag, som skal behandles på afdelingsmødet, eller hvis du kommenterer et fremsat forslag.

Dokumenterne vedrørende afdelingsmøder kan ikke slettes eller anonymiseres. Du kan læse mere om reglerne for behandling af persondata på www.fsb.dk.