

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

■ mere end en bolig

Dato og tidspunkt 13. december 2017, kl. 19.00
Sted Beboerlokalet, Ryparken 21, st.tv.
Deltagere Fra afdelingen: 18 lejemaal repræsenteret
Fra Frederiksberg Forenede Boligselskaber: Laurits Roikum
Fra fsb: John Hesager Langhorn, Jens Jønck, Poul Thrane,
Johnni Andersen og Jeanne West (referent)

fsb

Dagsorden

- 1 Valg af dirigent
- 2 Godkendelse af forslag til forretningsorden
- 3 Valg af referent
- 4 Valg af stemmeudvalg
- 5 Orientering om vandmålerprojekt
- 6 Forslag om etablering af fugtalarm i skaktbund mellem køkken og bad
- 7 Forslag om beskæring af eksisterende træ samt plantning af nyt
- 8 Orientering om renoveringsprojekt, herunder nedsættelse af beboerfølgegruppe

Michael Rosenberg Olsen bød velkommen og foreslog Laurits Roikum som dirigent.

Ad 1 – Valg af dirigent

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

Ad 2 – Godkendelse af forslag til forretningsorden

Godkendt.

Ad 3 – Valg af referent

Jeanne West blev valgt.

Ad 4 – Valg af stemmeudvalg

Afdelingsmødet blev enige om kun at nedsætte et stemmeudvalg, hvis der skulle laves en skriftlig afstemning.

Ad 5 – Orientering om vandmålerprojekt

Hvad er indeholdt i vandmålerprojektet i afd. 1-84 Ryparken II?

Udskiftning af vandmålere i skakt mellem køkken og bad.



Begrundelse for projektet

I 2018 skal der udskiftes koldt- og varmtvandsmålere.

Det vil sige, at eksisterende vandmålere skal demonteres, og der skal leveres og monteres nye vandmålere i rørskakte (væg) mellem køkken og bad.

De nye vandmålere, som fsb har valgt at montere, har indbygget lækagekontrol. Det vil sige, at toiletter, der løber mv., opdages med det samme.

De valgte vandmålere er af en meget bedre kvalitet end de eksisterende. Der skal derfor ikke foretages udskiftning af vandmålerne efter 6 år. Man udtager i stedet en række vandmålere til test. Den foreslåede vandmåler er af en kvalitet, der sikrer yderligere mindst 6 års brug.

Denne løsning sikrer mindst mulig adgang til skakten med mindst mulig ulempe for beboerne.

De eksisterende vandmålere er monteret i 2012 og skal ifølge lovgivningen udskiftes i 2018 (Måleteknisk vejledning om kontrolsystem for koldt- og varmtvandsmålere i drift (MV 02.36-01, udg. 10)).

Økonomi i projektet

<i>Demontering og montering af plade over køkkenbord</i>	<i>kr.</i>	<i>89.175</i>
<i>Demontering samt levering og montering af nye vandmålere</i>	<i>kr.</i>	<i>184.500</i>
<i>I alt, inkl. moms</i>	<i>kr.</i>	<i>273.675</i>

Beløbet svarer til kr. 1.669 pr. bolig.

Der er afsat det nødvendige beløb i plan for periodisk vedligehold (PPV-plan) i det godkendte budget for 2017. Der er afsat 292.000 kr. i år 2020, og afdelingsbestyrelsen i Ryparken II har, efter anbefaling fra fsb, valgt at udskifte vandmålerne i 2018, som lovgivningen foreskriver. Den nødvendige udskiftning af vandmålerne har ingen økonomisk konsekvens for beboerne, da der allerede er henlagt tilstrækkelige midler i PPV-planen.

Bemærkninger

Poul Thrane præsenterede projektet.

Herefter blev der spurgt, om udskiftning af vandmålerne er rentabelt. En beboer mente, at udskiftninger skal være rentable, forstået ved at besparelsen skal overstige investeringen inden for produktets levetid. Der blev henvist til en aftale mellem BL og Ejl 7/11-2015.

Poul Thrane fortalte, at dette kun gælder ved førstegangsmontage og ikke ved udskiftninger. Dette krav er derfor ikke gældende, når Ryparken II skifter vandmålerne ud.



Poul Thrane anbefalede de valgte vandmålere, fordi de vil holde i mange år, og de vil sikre mindst mulig gene for beboerne.

Anita Heisterberg mente ikke, at afdelingsbestyrelsen havde været kompetent til at træffe beslutningen om vandmålerne i foråret 2017, hverken teknisk eller økonomisk. Hun mente, at løsningen er nødvendig, men at afdelingen bliver sat tilbage økonomisk ved at finansiere projektet via henlæggelserne.

En beboer spurgte, hvem der kontrollerede installationen af de nuværende vandmålere, da de blev opsat. fsb kunne ikke svare på det, da de tilstedeværende medarbejdere ikke var tilknyttet Ryparken II dengang.

Herefter blev der spurgt til, hvem der kommer til at kontrollere installationen af de nye vandmålere.

Det blev oplyst, at der forlanges en (KS) "Kvalitetssikring" af opgaven under udførsel af opgaven. Billeddokumentation.

Ad 6 – Forslag om etablering af fugtalarm i skaktbund mellem køkken og bad

Det foreslås, at der leveres og monteres fugtalarmer i rørskakte (væg) mellem køkken og bad.

Forslagsstiller

Afdelingsbestyrelsen.

Begrundelse for forslaget

Der har været tilfælde af utætheder i vandrør inde i skakten (væggene) mellem køkken og badeværelse. Utætheden i vandrøret opdages først, når der kommer vand ned til beboerne i de underliggende etager. Dette medfører skader på gulve m.v. i flere boliger, til stor ulempe for de ramte beboere.

Ved etablering af fugtalarm i skaktbund (væg) mellem køkken og bad sendes der en alarm til driftskontoret, hvilket gør, at driftskontoret kan rykke hurtigt ud, så der undgås store vandskader.

Økonomi i forslaget

Levering og montering af fugtalarmer i skakte (plade over køkkenbord er demonteret samtidig med udskiftning af vandmålere)	kr.	275.000
Montering og elforsyning til 8 stikkontakter for strømforsyning til opsamlingsenheder	kr.	50.000
8 stk. simkort til boksene	kr.	5.000
I alt, inkl. moms	kr.	330.000

Beløbet svarer til kr. 2.013 pr. bolig.



Forslaget vil ikke medføre huslejekonsekvens, da udgiften dækkes af tidligere opsparede midler.

Bemærkninger til forslaget

Poul Thrane fremlagde forslaget.

Anita Heisterberg stillede et ændringsforslag om, at etablering af fugtalarmer finansieres med en huslejestigning på 3 % i 2018.

Ændringsforslaget blev ikke vedtaget.

Det oprindelige forslag om etablering af fugtalarmer blev herefter vedtaget.

Ad 7 – Forslag om beskæring af eksisterende træ samt plantning af nyt

Forslagsstiller

Hanne Katz, Ryparken 39, 2. tv.

Forslag

I afdelingen har vi for mange år side besluttet, at træerne skulle vokse frit i højderne, og beskærer man dem, vil de vokse i bredden – og det er ikke ønskeligt.

- 1) Hvis man vil bevare træet og laver en nænsom beskæring af kronen og de vildtvoksende grene, foreslår jeg, man samtidig fjerner den store gren, som vokser ud over græsplænen, det vil nok synes mere harmonisk.
Beskæringen vil være godt for buskadset, der vokser omkring træet.
Mahonie – vild rose – uægte Spirea – Perikon, bunddække af Vinca blå.*
- 2) Et nyt træ vil betyde en stor forandring – både indefra og udefra.*

Jeg har lavet en model til projektet:

- 1 ny hængepil – jordforbedring.*
- 3 nye Amelanchier.*
- Bevarelse af nuværende bed.*

Administrationens bemærkning

- 3) Beskæring af kronen og de vildtvoksende grene mv. kr. 8.125.
Forslaget vil ikke medføre huslejekonsekvens, da udgiften dækkes af driftskontoen.*
- 4) Nyt træ alt inklusive kr. 15.000.
Forslaget vil ikke medføre huslejekonsekvens, da udgiften dækkes af driftskontoen.*



Bemærkninger

Michael Rosenberg Olsen stillede ændringsforslag om at fælde det gamle træ og plante et nyt træ samme sted.

fsb's administration oplyste, at de 15.000 kr. til "nyt træ alt inklusive" inkluderer fældning af det gamle træ, fræsning af rodnet, jordforbedring samt plantning af nyt træ. Derfor vil ændringsforslaget ikke medføre yderligere udgifter.

Ændringsforslaget blev vedtaget.

Ad 8 – Orientering om renoveringsprojekt, herunder nedsættelse af beboerfølgegruppe

Hvad er indeholdt i renoveringsprojektet i afd. 1-84 Ryparken II?

Det blev på det ordinære afdelingsmøde i Ryparken II den 19. september 2016 vedtaget at gennemføre en renovering med følgende hovedpunkter:

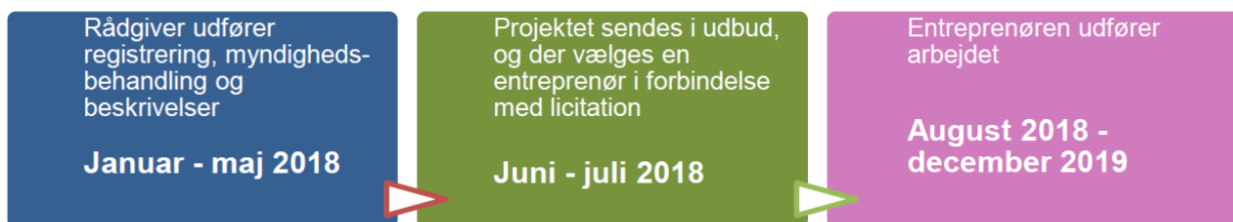
- Udsiftning af alle vinduer og altandøre til energirude inkl. indvendige
- følgearbejder
- Udsiftning af gadedøre til det fri
- Delvis udsiftning af facadefuger
- Ny udstøbning mellem gulv og væg i badeværelser
- Etablering af vådrumsmembran og fliser med lille opkant i badeområde
- Etablering af vådrumsmembran og fliser på gulv
- Etablering af inspektionslem ved toilet
- Nye brusearmaturer
- Ny elinstallation i vådzone
- Ny vådrumsdør i badeværelse

Følgegruppe

Der etableres en følgegruppe, som sammen med fsb's projektleder og drift kommer med input til rådgiveren i forbindelse med valg af vinduer, fliser, armaturer, farver osv.

Følgegruppens ønsker og valg danner grundlag for rådgiverens myndighedsbehandling og det endelige udbudsmateriale.

Tidsplan





Johnni Andersen opdaterede afdelingen om projektet.

Herefter blev følgende personer blev valgt til følgegruppen:

- Michael Rosenberg Olsen
- Anders de Voss
- Pia Liske
- Jesper Hjort
- Minna Laustsen
- Karin Overgaard

Tilføjet efter det ekstraordinære afdelingsmøde: Det kan oplyses, at fsb lægger materiale fra afdelingsmøder på ryparken2.fsb.dk.

Anita Heisterberg takkede herefter alle for et godt møde, og dirigenten, Laurits Roikum, erklærede mødet for hævet kl. 20.55.