

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

■ mere end en bolig

Dato 19. september 2016 kl. 19.00
Sted Beboerlokalet, Ryparken 21, st. tv.
Deltagere Fra afdelingen: 23 lejemål repræsenteret
Fra BL: Preben Jørgensen
Fra fsb: Dorthe Raltters, John Hesager Langhorn, Finn Biering-Nielsen, Johnni Andersen, Flemming Dam-Nielsen, Michael Steensen, Julia Hvid Pedersen (ref.)

fsb

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af forretningsorden for mødet
3. Godkendelse af referater af ordinært afdelingsmøde den 24. september 2015, ekstraordinært afdelingsmøde den 24. februar 2016, ordinært afdelingsmøde den 23. maj 2016 samt ekstraordinært afdelingsmøde den 5. september 2016
4. Forslag
5. Budgetter for
 - rådighedsbeløb
 - aktivitetsmidler
6. Boligafdelingens driftsbudget for det kommende år
7. Eventuelt

Drift

Rådhuspladsen 59
1550 København V
Tel 3376 8000
Fax 3314 1260
driftbygogjura@fsb.dk
www.fsb.dk

Giro 7 02 51 30
CVR 10 35 51 17

Træffetider
man-tors 10-15
fre 10-14

Åbningstider
man-tors 10-15
fre 10-14

Formand Anders Hamilton de Voss bød velkommen og foreslog Preben Jørgensen som dirigent.

Ad 1 – Valg af dirigent

Preben Jørgensen, fra Boligselskabernes Landsforening (BL), blev valgt og konstaterede herefter, at afdelingsmødet var lovligt indkaldt og dermed beslutningsdygtigt.

Ad 2 – Godkendelse af forretningsorden for mødet

Godkendt.

Valg af referent

Julia Hvid Pedersen blev valgt.

2015



Følgende personer blev valgt til stemmeudvalget

I henhold til forretningsordenen blev Michael Steensen og Dorthe Raltters valgt til at bistå dirigenten.

Ad 3 – Godkendelse af referater af ordinært afdelingsmøde den 24. september 2015, ekstraordinært afdelingsmøde den 24. februar 2016, ordinært afdelingsmøde den 23. maj 2016 samt ekstraordinært afdelingsmøde den 5. september 2016

En beboer havde en tilføjelse til referat af den 24 september 2015, hvor man dengang havde bedt om at få ført til referat, at man havde et stort hængeparti i henhold til mangler fra tidligere konstaterede fejl på bygningen.

Til referatet bemærkes, at der ikke på nuværende tidspunkt kan ske ændringer i det godkendte og uddelte referat fra mødet den 24. september 2015.

I henhold til referatet af den 23. maj 2016 fremhævede en anden beboer, at de indkøbte skraldespande forsat ikke er sat op. Driftslederen bemærkede, at skraldespandene vil blive sat op i løbet af de næste 14 dage.

De tidligere referater blev herefter godkendt.

Ad 4 – Forslag

Johnni Andersen fra fsb's byggetekniske afdeling fremviste et PowerPoint vedrørende forslag 1-4.

1. Forslag om udskiftning af vinduer, gadedøre, delvis udskiftning af facadefuger og renovering af bad – forslagsstiller: Organisationsbestyrelsens kontaktperson

Organisationsbestyrelsens kontaktperson foreslår:

- *Udskiftning af alle vinduer og altandøre til energiruder inkl. indvendige følgearbejder.*
- *Udskiftning af gadedøre til det fri.*
- *Delvis udskiftning af facadefuger.*
- *Ny udstøbning mellem gulv og væg i badeværelser.*
- *Etablering af vådrumsmembran og fliser med lille opkant i badeområde.*
- *Etablere vådrumsmembran og fliser på gulv.*
- *Etablere inspektionslem ved toilet.*
- *Nye bruserarmatur.*
- *Ny elinstallation i vådzone.*
- *Ny vådrumsdør i badeværelse.*

Begrundelse for forslaget

Tilstandsrapporten for 2009 og 2014 viser, at vinduer og altandøre er slidte, vedligeholdelsestunge og trænger til udskiftning. Udskiftning af vinduer og altandøre vil give bedre komfort, mindre varmetab og give en besparelse på driften.



Gadedørene er med afskalninger, og der er store driftsudgifter til vedligeholdelse. En udskiftning vil spare fremtidig vedligeholdelse, og beboerne vil få mere nutidige døre med hensyn til sikkerhed og tæthed. Fugerne i facaderne er nogle steder trykket ind, og andre steder mangler de helt. Dette kan give fugtskader bag skalmuren. En delvis udskiftning af fugerne vil mindske risiko for fugtskader.

Badeværelserne er udført i 80'erne og er derfor uden vådrumsmembran. Der er risiko for vandskader i forbindelse med utætheder i kanterne. Tilstandsrapporten fra 2014 beskriver tiltag til vedligeholdelse af badeværelserne. På afdelingsmødet i september 2015 blev det vedtaget at undersøge mulighederne for en overordnet renovering af badeværelserne. Beboerne vil med dette forslag få et renoveret bad med samme funktion som hidtil.

Økonomi

Anlægssum: 32,5 mio.kr., inkl. moms

Tilskud fra egen trækningsret: 3,9 mio.kr.

Anvendelse af hensatte midler: 1,2 mio.kr.

Resterende 27,4 mio. kr. finansieres ved 30-årigt realkreditlån

Årlige ydelse: 1,64 mio.kr.

Årlig nedsættelse af opsparing: ca. 683.000 kr.

Samlet Huslejestigning 7,7 %

Huslejestigningen opdeles over 2 år

De første 3,4 % træder i kraft 1. januar 2017

De sidste 3,3 % træder i kraft, når byggeriet er afleveret

Periode for projektering og udbud: ca. 5 måneder

Periode for udførelse: ca. 18 måneder.

Bemærkninger til forslaget

En beboer ønskede at høre, hvorvidt den forventede varmebesparelse ved udskiftning af vinduerne er medregnet. Denne er ikke medregnet.

En anden beboer spurgte ind til baggrunden for etablering af en ny inspektionslem over toilettet. Baggrunden for etablering af inspektionslem over toilettet er, at det er meget besværligt at komme ind til området bag toiletterne igennem inspektionslemmen, der er placeret i køkkenet.

Der blev informeret om, at der vil blive opsat lydisoleringsruder, hvor der er behov herfor, fx ud mod Lyngbyvej. Opsætning af nye brusearmaturer er nødvendigt, da de gamle brusearmaturer skal tages ned, grundet opsætning af fliser i bruseområdet.

Johnni Andersen foreslog, at man etablerer en følgegruppe, som sammen med administrationen kan drøfte eventuelle ønsker til valg af fliser mv. til badeværelserne.



En beboere foreslog, at man kobler udskiftning af vinduerne sammen med projektet om udskiftning af tagrender, så man kan bruge samme stillads til at lave begge arbejder, og således spare penge.

Badevogne vil blive opsat i perioden, hvor beboerne ikke har adgang til eget badeværelse.

Forslaget blev vedtaget.

2. Forslag om renovering af badeværelser inkl. gulvvarme – forslagsstiller:

Organisationsbestyrelsens kontaktperson

Organisationsbestyrelsens kontaktperson foreslår renovering af badeværelse således:

- Ny gulvopbygning.
- Isolering af gulv.
- Etablering af gulvvarme.
- Etablering af vådrumsmembran og fliser i badeområde.
- Etablere vådrumsmembran og fliser på gulv.
- Etablere inspektionslem ved toilet.
- Nyt brusearmatur.
- Ny elinstallation i vådzone.
- Ny vådrumsdør i badeværelse.

Begrundelse for forslaget

Badeværelserne er udført i 80'erne og er derfor uden vådrumsmembran. Der er risiko for vandskader i forbindelse med utætheder i kanterne. Tilstandsrapporten fra 2014 beskriver tiltag til vedligeholdelse af badeværelserne. På afdelingsmødet i september 2015 blev det vedtaget at undersøge mulighederne for en overordnet renovering af badeværelserne. På efterfølgende afdelingsmøde i maj blev det besluttet at undersøge omkostningerne ved etablering af gulvvarme. Beboerne vil med dette forslag få et renoveret bad med gulvvarme og ellers samme funktion som hidtil.

Økonomi

Anlægssum: 24,96 mio.kr., inkl. moms.

Tilskud fra egen trækningsret: 3,9 mio.kr.

Resterende 21,06 mio.kr. finansieres ved 30-årigt realkreditlån.

Årlige ydelse: 1.26 mio.kr.

Årlig nedsættelse af opsparing: 586.000 kr.

Huslejestigning 5,5 %.

Huslejestigningen opdeles over 2 år.

De første 2,8 % træder i kraft 1. januar 2017.

De sidste 2,7 % træder i kraft, når byggeriet er afleveret.

Periode for projektering og udbud: ca. 5 måneder.

Periode for udførelse: ca. 18 måneder.



Forslaget blev ikke sat til afstemning, da forslaget om udskiftning af vinduer, gadedøre, delvis udskiftning af facadefuger og renovering af bad blev vedtaget.

3. Forslag om renovering af badeværelser – forslagsstiller:

Organisationsbestyrelsens kontaktperson

Organisationsbestyrelsens kontaktperson foreslår:

- Ny udstøbning mellem gulv og væg i badeværelser.
- Etablering af vådrumsmembran og fliser med lille opkant i badeområde.
- Etablere vådrumsmembran og fliser på gulv.
- Etablere inspektionslem ved toilet.
- Nyt brusearmatur.
- Ny elinstallation i vådzone.
- Ny vådrumsdør i badeværelse.

Begrundelse for forslaget

Badeværelserne er udført i 80'erne og er derfor uden vådrumsmembran. Der er risiko for vandskader i forbindelse med utætheder i kanterne. Tilstandsrapporten fra 2014 beskriver tiltag til vedligeholdelse af badeværelserne. På afdelingsmødet i september 2015 blev det vedtaget at undersøge mulighederne for en overordnet renovering af badeværelserne. Beboerne vil med dette forslag få et renoveret bad med samme funktion som hidtil.

Økonomi

Anlægssum: 18,2 mio.kr., inkl. moms.

Tilskud fra egen trækingsret: 3,9 mio.kr.

Resterende 14,3 mio.kr. finansieres ved 30-årigt realkreditlån.

Årlige ydelse: 860.196 kr.

Årlig nedsættelse af opsparing: 586.000 kr.

Huslejestigning 2,2 %.

Huslejestigningen opdeles over 2 år.

De første 1,1 % træder i kraft 1. januar 2017.

De sidste 1,1 % træder i kraft, når byggeriet er afleveret.

Periode for projektering og udbud: ca. 5 måneder.

Periode for udførelse: ca. 18 måneder.

Forslaget blev ikke sat til afstemning, grundet vedtagelse af forslag 1.

4. Forslag om udskiftning af vinduer, gadedøre og delvis udskiftning af facadefuger – forslagsstiller: Organisationsbestyrelsens kontaktperson

Organisationsbestyrelsens kontaktperson foreslår:

- Udskiftning af alle vinduer og altandøre til energiruder inkl. indvendige følgearbejder.
- Udskiftning af gadedøre til det fri.
- Delvis udskiftning af facadefuger.



Begrundelse for forslaget

Tilstandsrapporten for 2009 og 2014 viser, at vinduer og altandøre er slidte, vedligeholdelsestunge og trænger til udskiftning. Udskiftning af vinduer og altandøre vil give bedre komfort mindre varmetab og give en besparelse på driften. Gadedørene er med afskalninger, og der er store driftsudgifter til vedligeholdelse. En udskiftning vil spare fremtidig vedligeholdelse, og beboerne vil få mere nutidige døre med hensyn til sikkerhed og tæthed. Fugerne i facaderne er nogle steder trykket ind, og andre steder mangler de helt. Dette kan give fugtskader bag skalmuren. En delvis udskiftning af fugerne vil mindske risiko for fugtskader.

Økonomi

Anlægssum: 14,6 mio.kr., inkl. moms
Tilskud fra egen trækningsret: 3,9 mio.kr.
Anvendelse af hensatte midler: 1,2 mio.kr.
Resterende 9,5 mio.kr. finansieres ved 30-årigt realkreditlån
Årlige ydelse 570.191
Årlig nedsættelse af opsparing: 570.191 kr.
Faktiske årlige ydelse: 0 kr.
Huslejestigning 0 %
Periode for projektering og udbud: ca. 5 måneder.
Periode for udførelse: ca. 18 måneder.

Forslaget blev ikke sat til afstemning, grundet vedtagelse af forslag 1.

5. Forslag om at der indgås en ny leveringsaftale med YouSee – forslagsstiller: Organisationsbestyrelsens kontaktperson

Der indgås en ny individuel aftale med YouSee, som giver beboerne mulighed for at kunne fravælge at få leveret TV-pakker.

Begrundelse for forslaget

Folketinget har vedtaget en ny lov (L138) den 1. juli 2016. Loven påbyder udlejer at sikre, at den enkelte beboer ikke er tvunget til at modtage en kollektiv TV-pakke. Jeres nuværende aftaler med YouSee er en kollektiv aftale, som ikke efterlever den nye lov. Den nye aftale, er en aftale, som er 100% individuel for den enkelte beboer, og der betales kun for den TV-pakke, man vælger. Aftalen bliver indgået imellem den enkelte beboer og YouSee, og YouSee vil fremover stå for opkrævningen af den valgte pakkedøsning.

De nye pakkepriser er

- Grundpakke (25 Tv-kanaler) til 97 kr. pr. md. + Copydan på 36 kr. pr. md.
- Mellempakke (36 Tv-kanaler) til 294 kr. pr. md. + Copydan på 36 kr. pr. md.
- Fuldpakke (61 Tv-kanaler) til 372 kr. pr. md. + Copydan på 49 kr. pr. md.

(Alle priser er i 2016 priser)



Der kan udover de ovennævnte pakker vælges frit i mellem YouSee's øvrige produkter, som kan ses på http://yousee.dk/i_foreningen_og_virksomheden.aspx
Hvis der stemmes nej til forslaget, påbyder den nye lov, at jeres nuværende aftale skal opsiges pr. 1. oktober 2016, og afdelingen vil stå uden TV-signal ved aftalens udløb (typisk efter 9-12 md.).

Økonomi i forslaget

Der er ikke nogen økonomi forbundet med dette forslag for afdelingen, men afdelingen bliver bundet til YouSee i 2 år. Derefter kan aftalen opsiges med 12 måneders varsel. Aftalen forventes at blive indgået med virkning den 1. januar 2017. Den enkelte beboer vil fremover kun blive opkrævet for Bolignetbidraget af fsb. Bolignetbidraget dækker afdelingens udgifter til at etablere og drive selve bolignettet. Det er et bidrag, alle beboere skal være med til at betale, uanset om man vælger at få leveret TV eller ej. Eftersom at fsb ikke længere administrerer TV-pakkerne vil bolignetbidraget blive sænket for den enkelte bolig med ca. 4 kr. pr. måned ved indgåelse af den nye aftale.

Bemærkninger til forslaget

Det skal bemærkes, at mellempakken har en pris på 41 kr. pr. md. (2016 pris) til Copydan og ikke 36 kr. som nævnt i ovennævnte forslag.

Det blev fremhævet, at man kan ringe til YouSee's hotline, hvis man har brug for hjælp. Det forventes, at YouSee sender materiale ud til beboerne. Der er mulighed for, at YouSee kan komme ud i afdelingen og hjælpe beboerne uden ekstra beregning. Derudover vil driftskontoret ligeledes være behjælpelige.

Forslaget blev vedtaget.

6. Forslag til forbedring af legeplads 1 og 2 – forslagsstiller: Legepladsudvalget v/Renata Al-Atrash, Ryparken 37, 1.tv.

Renata Al-Atrash fremviste en PowerPoint-præsentation omhandlende forslag 6 og 7.

Det foreslås, at legepladserne 1 og 2 konkret renoveres jf. nedenstående.

Begrundelse

1. Det er lang tid siden, at legepladserne er blevet fornyet og forbedret. De pågældende områder blev løbende brugt til beplantning i stedet for. Legepladsområder er beregnet til frit leg og uhæmmet bevægelse, derfor skal relevante beplantninger på legepladsområder fjernes/beskæres for at frigøre det berettigede plads.
2. Ved at synliggøre legepladserne gør vi det nemmere for børnefamilier at benytte dem i stedet for at gå et andet sted hen med bedre legemuligheder. Det giver tryghed at kunne se sine børn under legen. Det vil ligeledes opfordre til beboersocialisering og et fællesskab på tværs af familierne og børnene her i vores afdeling.

- 
3. Det vægtes, at de valgte legeredskaber er attraktive, sikre og vedligeholdelsesfrie.
 4. Det blev vedtaget på afdelingsmødet i september 2014 at afsætte kr. 300.000 til fornyelse af legepladser.

Forbedringer af legeplads 1 (ved Ryparken 21)

- Nedtagning af gammelt gyngestativ som erstattes af nyt vedligeholdelsesfrit gyngestativ med fugleredegynge Ø120.
- Opgravning af kolbøttestativ der sættes i depot til senere brug.
- Levering og montering af 1 stk. sandkassebord i eksisterende sandkasse.
- Levering og montering af 1 stk. balancebom, 6 stk. runde balancepunkter og 1 stk. motorcykelvippe.
- Flytning af eksisterende legehus tættere på sandkassen.
- Levering og montering af 2 stk. afskærmningsplader og 1 stk. afskærmningsplade med marihøne, blomst og bien.
- Rydning af eksisterende nøddebusk samt halvering af øvrige bede ved gyngestativet.

Forbedringer af legeplads 2 (ved Ryparken 43)

- Opgravning af eksisterende faldunderlag 8x4 m. Det opgravede faldgrus fordeles i de 2 områder med faldgrus.
- Nedtagning af gammelt legehus. Levering og montering af ca. 14 m vedligeholdelsesfrie plastikanter og trækanter rundt om gyngestativ 8x4 m.
- Levering og udlægning af helstøbt gummibelægning i området med trækanter.
- Levering og montering af: 1 stk. helikopter, 1 stk. babygyng, 1 stk. sandkasse.
- Rydning af beplantning i eksisterende bed
- Rydning af ca. 26 m² fliser
- Etablering af 5 lbm. vedbend-hegn som Mobilane fra Birkholm planteskole
- Levering og udlægning af rullegræs ca. 40 m² rullegræs inkl. supplerende muld

Pris for renovering af legepladserne 1 og 2 jf. ovenstående er indenfor kr. 300.000 (inkl. moms).

Administrationens bemærkninger til forslag om forbedringer af legeplads 1 (ved Ryparken 21) og forbedringer af legeplads 2 (ved Ryparken 43):

Forslag kræver nærmere granskning af opgaver og indhentning af tilbud.

Følgende ændringsforslag blev fremsat af Pia Liske, Ryparken 39, 1., tv.

Udearealerne i Ryparken II er meget smukke, varierede og attraktive (folk, der er på besøg udefra, beundrer dem meget.) Ved renovering af de eksisterende legepladser er det vigtigt, at det sker med meget stor hensyntagen til de nuværende grønne områder – indenfor den vedtagne budgetramme. For at sikre hensyntagen til og bevarelse af de nuværende grønne områder involveres fsb's landskabsarkitekter og Ryparken II's Områdeudvalg i udarbejdelsen af planerne for renovering af



legepladserne. Af de afsatte 300.000 kr. til renovering af legepladserne afsættes der 10.000 kr. til bistand fra fsb's landskabsarkitekter.

Ændringsforslaget blev vedtaget.

7. Forslag til forbedring af legeplads 3 og 4 – forslagsstiller: Legepladsudvalget v/Renata Al-Atrash, Ryparken 37, 1.tv.

Det foreslås, at der i budget 2017 afsættes kr. 160.000 til istandsættelse af legepladserne 3 og 4, og at den konkrete udformning fremlægges på et afdelingsmøde inden iværksættelse.

Begrundelse

I forlængelse af det første forslag om renovering/forbedring af vores legepladser, så er ligeledes kommet et ønske fra de større børn om en basketball-bane og ekstra redskaber på legeplads 4. I den forbindelse skal der fortyndes i buskadset omkring.

Forbedring af legeplads 3 (ved Ryparken 55)

- Levering og udlægning af ringmåtter ved udgang af rutschebanen.
- Levering og montering af 1 stk. køkkenplade på det eksisterende legehuse
- 1 stk. karrusel og 1 stk. vippedyr

Forbedring af legeplads 4 (ved boldbanen)

- Etablering af basketballbane 5x10 m, herunder opgravning og bortkørsel af jord.
- Levering og udlægning af helstøbt gummibelægning.
- Levering og montering af 1 stk. basketballstander, 1 stk. kridttavle ca. 1x1 m, 3 stk. balancebomme (stabile) og 1 stk. balancebom (med fjerde).
- Levering og montering af 2 stk. bænke.
- Administrationens bemærkninger til forslag om forbedringer af legeplads 1 (ved Ryparken 21) og forbedringer af legeplads 2 (ved Ryparken 43) til afdelingsmødet den 19. september 2016

Administrationens bemærkninger til forslag om forbedringer af legeplads 3 (ved Ryparken 55) og forbedringer af legeplads 4 (ved boldbanen)

Forslag kræver en nærmere granskning af opgaver og indhentning af tilbud.

Forslaget blev vedtaget.

8. Forslag vedr. Område-/grønne-udvalg – forslagsstiller: Edna Kira Nielsen, Ryparken 37, 1.th.

Det foreslås, at:

1. Der skal dannes to selvstændige udvalg – områdeudvalg og grønudvalg.
2. Der skal vælges medlemmer til hvert udvalg efter fsb's regler for udvalgsoprettelse.
3. Der må ikke påbegyndes nye opgaver, før deres kommissorier godkendes på det næste afdelingsmøde.



Begrundelse:

Område-/grønne-udvalg har eksisteret i vores afdeling i så mange år, at ingen efterhånden husker, hvad deres beføjelser og kommissorium går ud på.

Det blev besluttet, at afdelingen afholder et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor de forskellige udvalg vil blive nedsat, og hvor kommissorier vil blive udformet.

Forslaget blev derfor ikke sat til afstemning.

9. Forslag om en helhedsplan for vaskeri/festlokale/oprettelse af lejlighed – forslagsstiller: Edna Kira Nielsen, Ryparken 37, 1.th.

Jeg foreslår, at afdelingen nedlægger vaskeriet, flytter festlokalet ned til vaskerilokalet og opretter en lejlighed i festlokalet.

Begrundelse for nedlæggelse af vaskeriet

- a) De dyre reparationer af vaskemaskiner dækker næppe vaskeriets drift. Det betyder en større udgift for os allesammen.
- b) Der er efterhånden flere beboere her i Ryparken 2, der har deres egne vaskemaskiner i lejligheder. Dagens priser på vaskemaskiner er lige til at overkomme.

Begrundelse for flytning af festlokalet

- a) Udlejning af festlokalet er faldende. Det betyder mindre indtægt, men større udgifter (jf. budget fra sidste år)
- b) Støjgener er et stigende problem, som endnu ikke lykkedes at løse på en tilfredsstillende måde.
- c) Flytning af festlokalet ned til vaskerilokalet vil give mindre støjgener, og frigøre området til oprettelse af en lejlighed. Med oprettelsen af denne vil Ryparken II få en extra indtægt.

Administrationens bemærkninger til forslag om helhedsplan for vaskeri/festlokale/oprettelse af lejlighed

I forbindelse med forslaget om helhedsplan for vaskeri/festlokale/oprettelse af lejlighed er det nødvendigt at afsætte midler til undersøgelse og afdækning af alle forhold i den samlede helhedsplan. Forundersøgelsen estimeres at koste kr. 75.000.

Forslaget blev ikke vedtaget

10. Forslag for regler for omlægning af og påbrænding af striber på parkeringspladserne – forslagsstiller: Anita Heisterberg, Ryparken 53, 2 tv.

Da fsb ikke er af den opfattelse, at Ryparken II har besluttet at optegne og om-markere parkeringspladser fremsættes forslaget herom igen.

Mit forslag er derfor, at der foretages den omlægning af parkeringspladser, som udvalget anbefalede i 2013 på afdelingsmødet – som er at:

- omlægge 12 parkeringspladser ved Gartnerivej (jf. udvalgets anbefaling)
- ændre nogle af parkeringspladser fra 220 til 250 cm (jf. udvalgets anbefaling)
- stopklods på de parkeringspladser der gå op til fortov (jf. udvalgets anbefaling)
- omlægning af nogle parkeringspladser til MC (jf. udvalgets anbefaling)
- samt påbrænding af nye striber på alle parkeringspladser (jf. udvalgets anbefaling)

Parkeringsudvalget og daværende bestyrelse har tilbage fra 2011 været i løbende kontakt med fsb ved dette forslag. Om alt, fra lovligheden til prisen på nye striber. Jeg antager derfor, at fsb kan iværksætte denne aktivitet umiddelbart efter afdelingsmødet, da fsb må ligge inde med alle de informationer, der skal bruges. Jeg antage også, at fsb på afdelingsmødet kan oplyse den samlede prisen på denne aktivitet.

Informationer fra parkeringsudvalget tidligere fremlagt på afdelingsmøde i 2013

Til bestyrelsen Ryparken II

Jeg sender hermed beretning fra parkeringspladsudvalget, som blev nedsat på efterårets afdelingsmøde. Som det fremgår, har vi fundet forskellige løsningsforslag til de to problemer, vi skulle arbejde med:

- lindetræernes honningdug, som gør 32 ud af 68 p-pladser uanvendelige i perioden maj-november og
- (for) smalle parkeringsbåse.

Der er løsningsforslag, som kan gennemføres med det samme (når/hvis entreprenøren flytter sin byggeplads?) for en beskedent udgift, dvs. inden for afdelingens budget for almindelig drift og løbende vedligeholdelse, og uden at der nedlægges p-pladser. Der er også et par forslag om overdækning, men dem anbefaler vi ikke, for det vil kræve investeringer. Vi indstiller med andre ord den absolut billigste løsning – ikke mindst fordi den kan gennemføres hurtigt.

Med venlig hilsen Jacob Norvig Larsen
Ryparken II, 20. april 2013

Til Bestyrelsen Beboerforeningen Ryparken II her

BERETNING FRA PARKERINGSPLADSUDVALG NEDSAT VED AFDELINGSMØDE 25. SEPTEMBER 2012

Udvalgets kommissorium: At undersøge hvordan

1. det kan undgås at et større antal af ejendommens parkeringspladser i sommerhalvåret bliver ramt af honningdug fra bladlus i lindetræerne, hvorfor pladserne ikke kan bruges til parkering af beboernes biler,
2. parkeringsbåsene kan blive bredere end de nuværende 220 cm.

Dertil kommer, at bestyrelsen i april 2013 bad udvalget undersøge muligheder for mere plads til parkering af motorcykler/knallerter.



Udvalgets sammensætning

Jesper Hjort, Lars Lindquist og Jacob Norvig Larsen samt fra beboerforeningens afdelingsbestyrelse Dorte Nordström Persson.

Beretning

Udvalget har holdt to møder, hvoraf det ene med besigtigelse af parkeringspladserne. Udvalgets arbejde har desuden inkluderet korrespondance med Hedevig Østergaard, fsb, angående myndighedernes oprindelige krav til antal parkeringspladser på ejendommen og efterfølgende tilladelser til at nedlægge et antal af dem.

Antal parkeringspladser på ejendommens egen grund: i henhold til kommunens byggetilladelse 3. september 1980 skal der være 81 p-pladser på ejendommens område: 30 på p-plads vest og 51 på p-plads øst. Siden har kommunen givet tilladelse til nedlæggelse af fire p-pladser på vestpladsen 14. oktober 1991 og yderligere tre pladser 3. november 1994 (til containergård). Tilladelse til nedlæggelserne er givet på den betingelse, at pladserne skal retableres, "når som helst magistraten måtte forlange det." På østpladsen er der uden tilladelse nedlagt seks pladser (fem bruges til barnevognsskur og cykelparkering, én til en papcontainer).

I april 2013 er der dermed på ejendommen 68 parkeringspladser, på vestpladsen 23 og på østpladsen 45. Af de eksisterende pladser er 32 under lindetræer (otte på vest og 24 på øst), hvilket i praksis gør dem ubrugelige i perioden maj til oktober inkl., fordi der konstant drypper honningdug fra træerne.

Alle nuværende parkeringspladser er 220 cm brede.

1. Muligheder for at friholde flere parkeringspladser fra lindetræernes honningdug

På vestpladsen er der ikke mulighed for at flytte parkeringspladser væk fra lindetræerne. På østpladsen kan 12 pladser flyttes væk fra lindetræer ved at spejlvende dem fra parkeringspladsens nordside til dens sydside. jf. skitse i bilag 1. Som det ses, vil der fortsat være adgang til kantsten midt mellem nr. 39 og 41 og ved nr. 43. For at hindre parkerede biler i at komme for tæt på fortovet kan eventuelt nedlægges en stopklods i form af supplerende kantsten i passende afstand fra fortovskanten. En sådan ændring indebærer i første omgang 2 opstregninger af de flyttede pladser og eventuelt etablering af stopklods, hvilket vil kunne udføres inden for boligafdelingens budget for almindelig drift og vedligehold, alene af den grund at den eksisterende opstregning ved alle ejendommens parkeringspladser har trængt stærkt til at blive fornyet de sidste fem-ti år.

En anden mulighed for at hindre honningdug på parkerede biler er overdækning af parkeringsarealer under lindetræer. Det vil indebære en anlægsudgift af en vis størrelse, uanset om der vælges en let løsning



(presenning i sommerhalvåret eller lignende, jf. foto i bilag 2) eller en tung løsning (halvtag med såkaldt grønt tag). En overdækningsløsning ville derfor forudsætte beslutning på et afdelingsmøde, professionel projektering og udførelse samt tilvejebringelse af finansiering.

2. **Muligheder for at øge bredden af de enkelte parkeringsbåse**

Udvalget har undersøgt bredden af parkeringsbåse ved andre bebyggelser samt konsulteret kommunens anbefalinger. En bredde på 250 cm er i dag standard ved projektering af parkeringsbåse. Hvis ikke det samlede antal parkeringspladser skal formindskes yderligere fra de nuværende 68, er der umiddelbart mulighed for i alt 48 pladser kan blive 250 cm brede, heraf 11 på vest og 37 på øst, mens 20 pladser fortsat vil være 220 cm brede, jf. skitser i bilag 3a og 3b. Der vil blive brug for en "stopklods/kantsten" ved nr. 37 for at holde papir-/papcontainere adskilt fra den nærmest parkerede bil. Det er også muligt at flytte containerne til en anden placering.

En anden mulighed er, at bredden på alle parkeringspladser øges fra 220 cm til 250. Det vil medføre, at mellem seks og ti pladser må nedlægges, idet seks 250 cm brede pladser (på nær 40 cm) fylder lige så meget som syv 220 cm brede pladser.

Motorcykelparkering

Der er to muligheder for motorcykelparkering: (1) på trekanten i vestpladsens sydøstlige hjørne. Evt. kan trekanten udvides med nabopladsen mod nord; (2) i østpladsens vestlige ende ved cykelparkeringen; papir-/papcontainere kan f.eks. flyttes to-tre meter til det nordvestligste hjørne under lindetræerne, men også andre placeringer er mulige.

Konklusion og anbefaling

Ud af de skitserede løsningsmuligheder forslår udvalget, at bestyrelsen frem for alt vælger en hurtig løsning på problemerne med utilstrækkelig bredde på de enkelte parkeringsbåse og især honningdug, som vil optræde igen fra løvspring i 2013. Det kan klares med en (i første omgang eventuelt midlertidig) opstregning af 12 stk. 250 cm brede parkeringsbåse vinkelret på fortovskanten fra midt mellem nr. 39-41 og hen til nr. 43. Opstregning bør inkludere en stoplinie, så parkerede biler holdes fri af fortovskanten. Udgiften hertil bør kunne rummes i budget for almindelig vedligeholdelse.

Når det i øvrigt passer ind i planen for den almindelige vedligeholdelse, kan den under alle omstændigheder meget tiltrængte gen-opstregning af samtlige parkeringsbåse foretages på en måde, så der samtidig sker en udvidelse af bredden på de foreslåede 48 pladser til 250 cm. Hvis der, ligeledes inden for budgettet for drift og vedligehold, kan findes midler til en stopklods langs kantstenen ved nr. (39)-41-43, kan den desuden anlægges samtidig med; hvis ikke, bibeholdes stoplinjen.



Udvalget anbefaler generelt, at der ikke vælges løsninger som indebærer nedlæggelse af parkeringspladser. Udvalget stiller sig meget gerne til rådighed for en besigtigelse af parkeringsforholdene med afklaring af detaljer (herunder ændret placering af papir-/papcontainere) sammen med bestyrelse, ejendomsinspektører, landskabsarkitekt og evt. andre.

P.u.v. Jacob Norvig Larsen fmd.

Bemærkninger til forslaget

John Hesager Langhorn informerede om, at det samlede beløb vil blive omkring kr. 100.000, og at vedtagelse af forslaget ikke vil medføre en huslejestigning.

Forslaget blev vedtaget.

11. Forslag til regler for parkeringstilladelse – forslagsstiller: Anita Heisterberg, Ryparken 53, 2 tv.

En forudsætning for gennemførelse af nedenstående forslag er, at fsb får iværksat de ændringer og optegning af Ryparken II's parkeringspladsen, som parkeringsudvalget på tidligere afdelingsmøde har forelagt.

København Kommunes indfører p-afgift på Østerbro i starten af 2017, og der skal derfor etableres p-vagtordning i Ryparken II.

På afdelingsmødet den 21. maj 2014 besluttede Ryparken II at indføre en parkeringsvagtordning, og derfor er dette ikke et forslag om parkeringsvagtordning eller ej – men et forslag om regelsæt for parkeringsvagtordning.

Forslaget til regelsæt for parkeringstilladelse i Ryparken II lyder som følgende

- For at få en p-tilladelse skal man eje en bil/motorcykel, dvs. at køretøjet skal være ejet/indregistreret af person, der har folkeregisteradresse i Ryparken II, eller man skal have aftale om delebil.

Kriterier for uddeling af parkeringstilladelse til eksisterende parkeringspladser:

1. Parkeringstilladelse i den rækkefølge, at dem, der har boet her længst, får først
2. En parkeringstilladelse pr. husstand, hvis ledige, så 2 pr. husstand, ift. ovennævnte

Der kan ikke udstedes parkeringstilladelse til køretøj, der ikke er indregistreret af beboer i Ryparken II, eller der foreligger en aftale om delebil, f.eks. køretøj som er stillet til rådighed af arbejdsgiver.

Uindregistrerede køretøjer/skurvogne/salgsvogne/trailere og lign. må ikke henstilles på p-pladser.



Hvis der er ledige parkeringspladser, vil disse kunne benyttes til gæster med gæstedagskort/-tilladelse.

Der bliver en skæringsdato, der gør, at hvis du ikke kan dokumentere ejerskab af køretøj, selv om du har boet her hele livet, og du anskaffer dig køretøj efter denne dato, skal du ansøge på lige fod med "nye" beboere.

Administrationen forelægger på afdelingsmødet i maj 2017 forslag til firmaet, der skal stå for parkeringsvagtordningen.

Da forslag om parkeringstilladelser var blevet godkendt for et tidligere afdelingsmøde, blev forslaget ikke sat til afstemning.

John Hesager Langhorn oplyste, at det er afdelingsbestyrelsen, der skal stå for udarbejdelse af reglerne i forbindelse hermed.

12. Forslag vedr. kildesortere af biologisk affald (madaffald) – forslagsstiller: Forslagsstiller Anita Heisterberg, Ryparken 53, 2. tv.

Det forlyder i pressen at Københavns kommune d.d. har vedtaget, at borgerne i Københavns Kommune skal kildesortere biologisk affald – ordningen indføres fra sommeren 2017.

Det betyder, at vi skal til at sortere vores madaffald, men det betyder også, at vi ikke vil have så meget affald til vores dagrenovations container.

Der er sikkert andre steder i landet, man allerede i dag kildesortere biologisk affald, og der må derfor ligge løsninger lige for næsen, som fsb ville kunne samle op og bruge.

Skal affaldsskakterne lukkes?

Hvordan skal affaldet indsamles?

Informationskampagner?

Jeg foreslår derfor, at fsb laver løsningsmodeller og foretager økonomiske beregninger for Ryparken, så vi på afdelingsmødet i maj 2017 kan beslutte løsningsmodel.

Da jeg ikke forestiller mig, at Ryparken II er den eneste afdeling i fsb, der pt. ikke kildesorterer biologisk affald, må der være et rationale i hele fsb med denne løsnings- og økonomimodel. Evt. at der indsættes et indgangsbeløb til budget 2017 – afhængig af forventede udgifter.

Administrationens bemærkninger til forslaget vedrørende kildesortering af biologisk affald

Kildesortering af biologisk affald i Københavns Kommune er ikke et forsøgsprojekt, der involverer fsb.

Bemærkninger til forslaget

John Hesager Langhorn informerede om, at en forundersøgelse vil koste ca. kr. 50.000.



Forslaget blev ikke vedtaget

13. Forslag vedr. lydisolering af opgangene – forslagsstiller: Anita Heisterberg, Ryparken 53, 2. tv.

I opgangen 19 og 21 – måske flere – er der lydisolerende plader på bagsiden af trappeløbet hele vejen op gennem opgangen. Den løsning synes at give de to trappeopgange mindre larm i opgangen. Den lydisoleringsløsning er ikke gennemført i alle opgange.

Trappeopgangene fra 19 til 21 har samme konstruktion, opgangene fra 23 til 33 har en anden, fra 35 til 49 har en 3. og opgangene fra 51 til 59 har en 4. konstruktion.

Hvis man stiller sig i de forskellige opgange og taler lidt højt, vil man opleve, at der er meget stor forskel. I 51 til 59 er støjniveauet meget rungende.

Den 25. juni 2013 henvendte jeg mig første gang til ejendomskontoret om denne problemstilling. Der har været dialog frem og tilbage på mailen, og en enkelte af mailene henviste til, at jeg selv kunne kontakte tømreren. Sidste melding jeg har fået fra fsb er den 25. februar 2015, hvor en driftschef meddeler, at jeg vil få nærmere besked når tømreren vender tilbage fra ferie. Jeg har i skrivende stund ikke modtaget tilbagemelding.

1 driftsleder, 1 driftsassistent og 3 driftschefer fra fsb har været inden over denne sag.

Så hermed fremsætter jeg forslag til afdelingsmødet om lydisolering af opgangene, der ikke har samme lydisolering som 19 og 21 samt særlig lydisolering af opgangene med stort areal ved øverste etage.

Jeg antager, at administrationen har en pris og har undersøgt de forskellige konstruktioner i opgangene – da det nok kræver forskellige løsningsmodeller.

Bemærkninger til forslaget

John Hesager Langhorn informerede om, at der skal afsættes ca. kr. 285.000. Det vil give en samlet huslejestigning på 30.000 kr. om året, i de næste 10 år.

Forslaget blev ikke vedtaget

14. Forslag vedr. altanvask – forslagsstiller: Anita Heisterberg, Ryparken 53, 2. tv.

På afdelingsmødet 21. maj 2014 blev det vedtaget, at alle altaner skulle vaskes.

Jeg foreslår, at vi få oplysninger om pris og årsag til manglende effekt af den foretagne altanvask, samt at opgaven gennemføres – så altanerne blive rene.



Bemærkninger til forslaget

Prisen var kr. 25.000.

Entreprenør kunne ikke stille garanti for at stole og borde mv. undgik pletter ved afvaskning af altaner. Derfor er arbejdet ikke blevet iværksat.

Der blev generelt udtrykt utilfredshed med rengøringen, som tidligere er blevet udført på beboernes altaner, og ønske om at få lavet dette arbejde om.

Forslaget blev vedtaget.

15. Forslag til vedligeholdelsesplan af udearealer – forslagsstiller: Anita Heisterberg, Ryparken 53, 2. tv.

Ryparken II brugte i 2006 godt 1.700.000 på at totalrenovere vores udearealer, og for at vedligeholde de mange buske, træer og blomster besluttede afdelingsmødet en vedligeholdelsesplan. Der har derfor i mange år været tilknyttet et gartnerfirma til denne vedligeholdelse.

Desværre valgte en tidligere driftschef at fjerne denne post fra vores budget og lægge opgaven til ejendomskontoret. Opgaven har, derfor været udført, men på bekostning af andre områder, og efter at Torben, vores tidligere ejendomsassistent er holdt op, er der kun i begrænset omfang, og som jeg opfatter det uden egentlig plan – foretaget vedligeholdelse af vores udearealer.

I år oplevede vi, at de folk, der skulle klippe hække, klippede folks privat hække. I sommers bad jeg fsb om at få klippet de vilde klematis, der var i fuld gang med at æde sig ind på alt her ude. Det blev foretaget umiddelbart efter min henvendelse. Hækkene ved parkeringspladsen ved Lyngbyvej blev også klippet – fuldkommen skævt, og flere totter er ikke klippet. Samtidig lå det afklippede tilbage på buskene – det har jeg gået og pillet af.

Træer rundt omkring er på vej ind i haver, ind ad vinduerne – og kun enkelte træer er beskåret. Igen, der synes at mangle en samlet plan.

Vi har et områdeudvalg (frivillige beboere), der har ydet en enorm indsats, men vi kan ikke sætte vores lid til, at de personer forsat vil yde denne store indsats uden nogen overordnede plan.

Jeg vil derfor foreslå, at Ryparken II genindfører en vedligeholdelsesplan for vores udearealer, som skal foretages af et gartnerfirma, og at vi afsætter 150.000 kr. årligt i vores PPV fra 2017.

Den oprindelige vedligeholdelsesplan må være mulig forholdsvis let at ajourføre.



Bemærkninger til forslaget

John Hesager Langhorn forklarede, at det regnskabsmæssigt ikke er muligt at afsætte kr. 150.000 i PPV'en.

Ændringsforslag

Forslagsstiller ønskede derfor at ændre forslaget fra at omhandle 116-kontoen til 114-kontoen, som således vil give en huslejestigning på 1,15 %.

Hverken ændringsforslag eller hovedforslag blev vedtaget.

16. Forslag om at Ryparken II's ejendomskontor snarest muligt flyttes tilbage til lokalerne i Ryparken 21, st. th. – forslagsstiller: Michael Rosenberg Olsen Ryparken 21, 2. tv.

Det foreslås, at Ryparken II's ejendomskontor snarest muligt flyttes tilbage til lokalerne i Ryparken 21, st. th.

Det er både uhensigtsmæssigt og utilfredsstillende, at ejendomskontoret er blevet flyttet ud af bebyggelsen, hvor det har haft til huse siden bebyggelsens start.

Supplerende bemærkes, at beboerne i Ryparken II hverken er blevet hørt eller har udtrykt ønske om en flytning af kontoret.

Bemærkninger til forslaget

John Hesager Langhorn informerede om, at det er fsb's vurdering, at ejendomskontorets placering er bedre nu i forhold til driftsfællesskabet.

Det blev generelt udtrykt stor utilfredshed fra mange beboere, som ønsker at flytte ejendomskontoret tilbage, til hvor det tidligere var placeret. Endvidere er mange utilfredse med den manglende informationsdeling vedrørende flytningen.

Da placering af ejendomskontoret henhører under driften, blev forslaget ikke sat til afstemning.

17. Forslag vedr. udmelding af den sociale helhedsplan – forslagsstiller: Anita Heisterberg, Ryparken 53, 2. tv.

Det er selvfølgelig svært at vurdere effekten af den sociale helhedsplan, men det, jeg har set indtil nu, er ikke imponerende.

Det er kaffedrikning i dagstimerne med mulighed for familieklasser (i øvrigt i begrænset omfang), og familierne skal selv melde sig.

Det er, at få målt sit blodtryk og lære at bruge NEM-id og flere andre initiativer, der ligger i dagstimerne, og intet der kan animere ressourcestærke beboere til at deltage.



Jeg har ikke kunne deltage i de møde, der er afholdt for repræsentanter for Ryparken II pga. mødetidspunktet, der falder sammen med min arbejdstid.

Vi har konkret haft en episode herude med en beboer med et "særligt" truende adfærd – og til det var der ingen hjælp at hente hos personalet i den sociale helhedsplan.

Udfordringer med larmende naboer med rigtig mange (mindst 10) beboere i en lejlighed er heller ikke den sociale helhedsplans aktivitetsområde.

Ud fra det, jeg har set, er det ikke en helhedsplan, der skaber sammenhold og tryghed.

Jeg vil derfor stille forslag om, at vi melder os ud af den sociale helhedsplan.

Forslaget blev ikke sat til afstemning, da forslagsstiller fik oplyst at Ryparken ikke kan trækkes sig ud af ordningen og trak sit forslag tilbage.

18. Forslag vedr. flytning af ejendomskontor samt indflytning af boligsocial helhedsplan – forslagsstiller: Anita Heisterberg, Ryparken 53, 2. tv.

Jeg forstår simpelthen ikke, at arbejdstilsynet har haft indsigelser om, at 2 mand havde for lidt plads i en 3-værelses lejlighed. Jeg forstår så heller ikke, hvordan man efterfølgende kan flytte flere andre medarbejdere ind i samme 3-værelses lejlighed.

Jeg forstår heller ikke, at vi får besked på dette umiddelbart efter, at vi har holdt et afdelingsmøde, hvor det da ville have været på sin plads at informere beboerne i Ryparken II om sådan emner.

Jeg undrer mig bestemt også over, at beslutningen blev truffet hen over hovedet på afdelingens beboere. Hvordan er udgiftsniveauet mellem os og Lundevænget, og hvor meget kan den boligsociale helhedsplans medarbejdere bruge vores lokaler?

Synes egentligt vi mangler "lidt" information.

Jeg vil derfor foreslå, at vi modtager en skriftlig forklaring på

- *"Det er i dag svært at overholde arbejdsmiljølovgivningen" – hvordan er man kommet frem til, at der ikke er plads nok til ejendomskontorets 2 mand i en stor 3- værelses lejlighed. Kunne man have lavet en anden indretning?*
- *Hvor mange medarbejdere der er fra den boligsociale handleplan, og hvorfor de må opholde sig på samme antal kvartmeter – arbejdsmiljølovgivningen gælder vel også for dem*
- *Hvordan er udgifterne til ejendomskontoret fordelt mellem os og Lundevænget – vi betaler jo pt. for, at der stilles en 3-værelses lejlighed til rådighed, med den kvartmeterpris vi har i Ryparken II*

- *Hvordan er udgifterne/indtægterne (husleje) til den boligsociale helhedsplans brug af vores 3-værelses lejlighed fordelt mellem de 3 afdelinger, der er med i den boligsociale helhedsplan*
- *Hvad er der aftalt omkring den boligsociale helhedsplans brug af vores selskabslokaler og café og igen, hvordan er udgiften fordelt mellem de 3 afdelinger*
- *Hvorfor træffes en sådan beslutning uden om beboerne i vores afdeling evt. andet som kunne være relevant for Ryparken II's beboeres forståelse af beslutningen*

Forslaget blev vedtaget.

Ad 5 – Budgetter for rådighedsbeløb og aktivitetsmidler

Budget for rådighedsbeløb på kr. 32.000 blev godkendt.

Budget for aktivitetsmidler på kr. 49.000 blev godkendt.

Ad 6 – Boligafdelingens driftsbudget for det kommende år

John Hesager Langhorn gennemgik budgettet.

Bemærkninger til driftsbudgettet

Administrationen skal undersøge, hvad der ligger til grund for, at fsb kun har valgt at afsætte 1.022.000 kr. af til ejendomsfunktionærer i år 2017.

Der er pt ikke ansat driftsleder og driftslederassistent og derved vil udgiften være mindre med nuværende fremmed ejendomsservicefirma.

En beboer foreslog, at der afsættes yderligere 200.000 kr. til denne post, så posten ligner de tidligere år. Dette vil give en huslejestigning på 1,5 %.

En beboer ønskede ført til referat, at "vedligeholdelse af terrazzo på hovedtrapper" burde have været stillet som et konkret forslag på et afdelingsmøde.

En beboer ønskede at få afsat midler i PPV'en til graffiti afrensning.

Der oprettes en serviceaftale i PPV 2017.

Afdelingsbestyrelsen vil efter afdelingsmødet sætte sig sammen og kigge på mindre ændringer i budgettet.

Budgettet blev herefter godkendt med en huslejestigning på 4,9 % pr. 1.1.2017.

Ad 7 – Eventuelt

En beboer udtrykte stor utilfredshed med ejendomskontorets nye beliggenhed og følte, at der mangler personale i afdelingen.



Flere beboere bemærkede, at der mangler skilte på containerpladsen med angivelse af hvilket affald, der skal i hvilken container. Finn Biering-Nielsen tjekker op herpå og får sat nogle nye skilte op.

En beboer anførte, at vedligeholdelsen af de grønne områder er noget "sjusk".

Dirigenten, Preben Jørgensen, takkede herefter for et godt møde og erklærede mødet for hævet kl. 23.30.