

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

Dato 23. maj 2016 kl. 19.00
Sted Ryparken 21, st. tv., beboerlokalet
Deltagere Fra afdelingen: 22 lejemål repræsenteret
Fra fsb: Birthe Qasem, Steen Søndergaard Thomsen,
Johnni Andersen, John Hesager Langhorn, Finn Biering-
Nielsen, Olga Solodkina og Nina Stokkendal Poulsen (ref.)

fsb

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af forretningsorden for mødet
3. Beretning
4. Forslag
5. Regnskaber for
 - aktivitetsmidler
 - udlejning af beboerlokale
6. Boligforeningens driftsregnskab for 2015
7. Valg
8. Eventuelt

Birthe Qasem bød velkommen og foreslog Steen Søndergaard Thomsen som dirigent.

Ad 1 – Valg af dirigent

Steen Søndergaard Thomsen, 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.

En beboer gjorde opmærksom på, at der var stillet forslag til forretningsorden om, at referater fremover skal godkendes på afdelingsmøderne. Dirigenten påpegede, at sidste sætning under forretningsorden punkt 3: "*..Referatet fremlægges til beslutning på førstkommande ordinære afdelingsmøde*" burde håndtere dette.



Det blev herefter aftalt, at referaterne for det ordinære afdelingsmøde fra 24. september 2015 og det ekstraordinære afdelingsmøde fra 24. februar 2016 skal fremlægges til godkendelse på førstkommende ordinære afdelingsmøde.

Valg af referent

Nina Stokkendal Poulsen blev valgt.

Følgende personer blev valgt til stemmeudvalget

I henhold til forretningsordenen blev Michael Rosenberg Olsen og Ken Povlsen valgt til at bistå dirigenten.

Ad 3 – Beretning v/Birthe Qasem

Det er nu et år siden, at afdelingsbestyrelsen trak sig i protest. Det betyder så, at det er ca. 1 år, jeg har skullet varetage afdelingsbestyrelsens opgaver. Jeg troede i første omgang, at det ville blive en kort periode, men det synes jeg ikke, at 1 år er.

Jeg har gjort det i tæt samarbejde med fsb's administration og ikke mindst driftschefen, John. Vi lagde ud med i august at få beskrevet, hvad der skal leveres af daglige ydelser - det såkaldte servicekoncept. Det var vigtigt at få det på plads, for det er grundlaget for arbejdet i dagligdagen. Ud fra det kan John så disponere, afsætte de nødvendige ressourcer og udregne, hvad det koster at drive dagligdagen i Ryparken II. Servicekonceptet ligger på hjemmesiden. Måske skal det revideres, men det er et grundlag, der kan arbejdes videre med.

Vi holdt, som I besluttede, et beboermøde om regnskabet for 2014, hvor mange poster blev gennemgået, og der var lejlighed til at spørge ind til det, som ikke var umiddelbart forståeligt. Der kom 8 personer fra 7 husstande, så det var ikke mange, men mødet blev holdt, og jeg tror ikke, at de, der var til stede, sad og gemte på flere spørgsmål, så det, synes jeg, var godt. Der var inden mødet udsendt svar på mange af de spørgsmål, der var rejst op til og på afdelingsmødet i maj, så måske kan det forklare den manglende interesse.

I februar var der ekstraordinært afdelingsmøde. Det havde vi varslet på det ordinære møde i september. Her besluttede de tilstedeværende at sætte forundersøgelser omkring døre, facader og badeværelser i gang, så der kunne fremlægges et samlet forslag i år. Vinduer skulle også gerne være en del af forslaget, men de er undersøgt i flere omgange, så der var ikke brug for flere undersøgelser af dem. Til gengæld kunne det være fornuftigt at få set ordentligt på taget, så der var sikkerhed for, hvordan det har det, men det ønskede forsamlingen i februar ikke. Derfor er taget ikke med i det forslag, som ligger til i aften.

Der var også et andet møde i februar. Det møde blev indkaldt af driftschefen, som også er driftschef for de andre fsb-afdelinger på denne strækning. Det var afdelingsbestyrelserne i de afdelinger, der var indbudt, og derfor deltog jeg på vegne af Ryparken II.



Der er et vist samarbejde mellem nogle af afdelingerne, men det er Johns opfattelse, at driften kan gøres bedre og billigere, så det arbejde ville han gerne orientere om. Det er vigtigt at markere, at det ikke er meningen, at der bare skal sammenlægges og deles maskiner og mandskab for enhver pris, men det er meningen, at det i 2016 skal analyseres, hvad der kan optimeres på både på kort og lang sigt.

Hele grundlaget for arbejdet er fortsat den enkelte afdelings servicekoncept, og som jeg husker mødet, så skal der revideres i både den ene og den anden afdeling. Det er også vigtigt at huske, at der stadig skal være plads til forskelligheden – altså hver afdeling kan stadig have sine ønsker og særlige behov, og det er dem, der skal beskrives i servicekonceptet. Det er så driftschefens opgave og ansvar at opfylde de behov bedst muligt. Jeg vil ikke foregribe analyserne, men det virker, som om der både er mulighed for bedre kvalitet i arbejdet og besparelser for beboerne.

Det var så det daglige arbejde, men der er også, som jeg nævnte, større opgaver. De, der er planlagt til udførelse i år, fremgår af det budget, der blev besluttet i september 2015. Vedligeholdelsesopgaverne skal naturligvis udføres, og I kan på hjemmesiden se, hvornår det er planlagt at sætte de forskellige opgaver i gang. Men det er ikke alle opgaver, som betragtes som naturlig vedligeholdelse, som bare kan sættes i gang. Der er flere opgaver, som kræver en separat beslutning på et afdelingsmøde. For at nævne et eksempel så laves der ikke en ny legeplads, selvom der er afsat penge til det i budgettet. Det kræver en beslutning på et afdelingsmøde, hvis der skal laves en så gennemgribende ting. Man kan også vælge at overlade det hele til en beboergruppe, men så skal afdelingsmødet beslutte, at det er beboergruppen, der bestemmer inden for den økonomiske ramme.

Jeres opsparinger, altså de afsatte midler, er på et fornuftigt niveau, men de er også disponeret til det ene og det andet, så der kan ikke bare bruges frit, selvom det kunne være fristende. Loven og diverse vejledninger sætter grænser for, hvordan der kan rokeres rundt med beboernes penge. Der skal være en rimelig opsparing til de opgaver, der kan forudses, så hele regningen ikke hænger på de beboere, der tilfældigvis bor her, når opgaven skal løses.

Og der er opgaver, der skal løses. Større renoveringsopgaver, som kræver en beslutning på et afdelingsmøde. Vi har mindst en med på dette møde, og den er stor, for den handler om både vinduer, døre, fuger og badeværelser. I har en del problemer med alle tingene, og tilstandsrapporter har også vist, at der skal ske noget, men først nu efter forundersøgelserne kan der fremlægges et konkret forslag til hvad, hvordan, hvor meget – og hvad tror vi, at det kommer til koste, og hvordan kan det så finansieres.

Det var drift, vedligehold og renovering, men Ryparken II er jo også kommet med i en boligsocial helhedsplan. I valgte en gruppe til at deltage i det arbejde, så derfor har jeg holdt mig uden for det. Det er alt andet lige bedre, når der er lokale beboere til at varetage det nære. Jeg ved ikke, om I har planer om i aften at vælge en



afdelingsbestyrelse, men jeg håber, at I igen vil engagere jer i det mere formelle beboerdemokrati, som det jo er, når man siger ja til at være med i en afdelingsbestyrelse.

Der er mange måder at være afdelingsbestyrelse på, - det er tydeligt i fsb og i andre organisationer. Det kan gøres på mange måder, men det er mange år siden, at de store beslutninger blev flyttet fra afdelingsbestyrelsen til afdelingsmødet. Derfor er det vigtigt, at der ligger klare forslag til beboernes behandling og beslutning, for ellers sker der ikke så meget.

fsb kan ikke, må ikke sætte større arbejder i gang, hvis der ikke ligger en beslutning fra det rette forum, og det er som oftest afdelingsmødet. Det kan komme noget akut, men det planlagte skal der ligge beslutninger på, hvis det skal blive til noget.

Til beretningen blev der bemærket følgende:

Flere beboere påpegede, at der ved tidligere afdelingsmøder var taget beslutninger om at udføre arbejder såsom altaner, parkeringsbåse, opsætning af skraldespande mm., men at projekterne aldrig var blevet gennemført.

John Hesager Langhorn og Birthe Qasem forklarede, at de beslutninger, der tidligere var taget på afdelingsmøderne ikke var tilstrækkelig for at kunne gennemføre projekterne, enten fordi de ikke indeholdt en tilstrækkelig udførlig plan, eller fordi bemyndigelse til enten beboergrupper eller administrationen manglede for at kunne igangsætte arbejdet. Der fulgte en drøftelse af de formelle procedurer for udførelse af projekter besluttet på afdelingsmødet. I den forbindelse opfordrede en beboer til, at procedurerne kunne beskrives på hjemmesiden.

Der blev efterspurgt mere støtte fra ejendomskontoret til beboernedsatte arbejdsgrupper, da det kan være svært at eksekvere forslag egenhændigt.

Der blev spurgt til, hvorfor information fra fsb til beboerne ikke blev lagt på afdelingens egen hjemmeside, og ikke fsb-hjemmesiden for afdelingen. Birthe Qasem forklarede, at afdelingens egen hjemmeside ifølge siden redigeres af afdelingsbestyrelsen, og da der ikke længere var en afdelingsbestyrelse, var det lidt svært at bruge den side.

Beretningen blev herefter godkendt.

Ad 4 – Forslag

1. Forslag om ændring af forretningsorden – forslagsstiller: Anita Heisterberg
Organisationsbestyrelsens udpegede kontaktperson for Ryparken II har valgt ikke at sætte punktet 'godkendelse af referat fra sidste møde' på dagsordenen. Referaterne er godkendt af organisationsbestyrelsens udpegede kontaktpersoner og dirigenten valgt på møderne, men ikke af afdelingsmødets deltagere i Ryparken II.



Det giver for mig ingen mening, at afdelingsmødet ikke skal godkende referater fra afdelingsmødet. Afdelingsmødet er Ryparken II's øverste myndighed, og referatet er derfor et dokument, der beskriver, hvad den øverste myndighed i Ryparken II har besluttet. Godkendelsen af referatet af formanden, eller den udpegede 'formand', dvs. kontaktperson fra organisationsbestyrelsen samt dirigenten, er efter min mening blot en forhåndsgodkendelse, så referatet kan udsendes til beboerne i Ryparken II - beboerne skal derefter på efterfølgende afdelingsmøde selvfølgelig selv godkende rigtigheden af det, der står i referatet.

Forslag til forretningsorden er derfor, at punktet "godkendelse af referater fra foregående møder" sættes på dagsordenen, og at referaterne godkendes, kommenteres eller afvises af den forsamling, der møder op på afdelingsmødet. Nøjagtigt som der er et punkt på fsb's repræsentantskab, hvor referat for foregående møde godkendes af den forsamling, der til en hver tid møder op til repræsentantskabet.

Forslaget blev ikke sat til afstemning, da det blev behandlet under dagsordenens punkt 2.

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

Johnni Andersen fra fsb's byggetekniske afdeling fremlagde forslaget.

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
- Etablere vådrumsmembran og fliser med lille opkant i badeområde
- Etablere inspektionslem ved toilet
- Ny sanitet og armatur
- 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 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 1980'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: 35,4 mio. kr. inkl. moms.

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

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

Resterende 30,3 mio. kr. finansieres ved et 30-årigt realkreditslån

Årlig ydelse: 1,8 mio. kr.

Årlig nedsættelse af opsparing: Ca. 700.000 kr.

Huslejestigning: 9,0%

Huslejestigningen træder i kraft, når byggeriet er afleveret.

Periode for projektering og udbud: Ca. 5 måneder.

Periode for udførelse: Ca. 18 måneder.

Til forslaget blev der bemærket følgende:

Den høje huslejestigning i forslaget bekymrede flere beboere. Der blev spurgt til muligheden for at gennemføre dele af forslaget som fx kun at få udskiftet døre og vinduer samt fugning. Johnni Andersen forklarede, at det generelt ville blive dyrere, hvis projektet splittes op. Hvis badeværelserne alene renoveres vil det medføre en huslejestigning på ca. 5,4%. Hvis den resterende del (vinduer, døre og fuger) alene udføres, vil det medføre en huslejestigning på ca. 4,0%. Generelt blev der efterspurgt flere detaljer i den økonomiske oversigt.

Der fulgte en diskussion af, hvorvidt et samlet forslag var det, afdelingsmødet havde efterspurgt og givet bemyndigelse til. En beboer mente ikke, at forundersøgelsen var gennemført godt nok, når flere forskellige løsningsmuligheder ikke var godt nok belyst.

Der blev spurgt til omkostningerne ved blot at vedligeholde de eksisterende vinduer. Det vil koste 9,6 mio. kr., men vedligeholdelsen vil skulle ske hyppigt, dvs. ca. hvert 5 år.

En beboer mente, det havde været godt, hvis der havde været afholdt et informationsmøde om projektet, som der var tradition for i Ryparken II.



Der blev spurgt, om det var muligt at søge energipuljen. Det er det ikke inden for de nuværende retningslinier.

Til hovedforslaget blev der stillet ændringsforslag om opdeling af hovedforslaget i 2 selvstændige forslag:

- 1) Badeværelse
 - a. *Ny udstøbning mellem gulv og væg i badeværelser*
 - b. *Etablere vådrumsmembran og fliser med lille opkant i badeområde*
 - c. *Etablere inspektionslem ved toilet*
 - d. *Ny sanitet og armatur*
 - e. *Ny elinstallation i vådzone*
 - f. *Ny vådrumsdør i badeværelse*
- 2) Resterende arbejde
 - a. *Udskiftning af alle vinduer og altandøre til energiruder inkl. indvendige følgearbejder*
 - b. *Udskiftning af gadedøre til det fri*
 - c. *Delvis udskiftning af facadefuger*

Forslagsstiller valgte at trække forslaget, fordi der var for mange uklarheder.

Dernæst blev der stillet følgende ændringsforslag:

- 1) Forslag om forundersøgelse af etablering af gulvvarme i forbindelse med renovering af badeværelserne for afhjælpning af problemer med fugt.
- 2) Forslag om forundersøgelse om mulighed for etablering af altandøre ved radiatorløse tagvinduer.

Administrationen oplyste, at forundersøgelsen af mulighederne for gulvvarme ville koste ca. 30.000 kr., og en forundersøgelse af altandøre i taglejligheder ville koste ca. 150.000 kr.

Ændringsforslag 1 om forundersøgelse vedrørende etablering af gulvvarme i forbindelse med renovering af badeværelserne blev vedtaget.

Ændringsforslag 2 om forundersøgelse for etablering af altandøre ved radiatorløse tagvinduer blev trukket.

Det blev besluttet, at resultatet af forundersøgelsen fremlægges på et kommende afdelingsmøde, således at det kan inddrages i et samlet forslag .



3. Forslag om vedligeholdelsesarbejder samt klargørelse af det økonomiske ansvar for manglende vedligeholdelse – forslagsstiller: Anita Heisterberg

På Ryparken II's ordinære afdelingsmøde d. 24. september 2015 havde vi Aino Blom, byggeteknisk konsulent fra fsb, til at gennemgå Ryparken II's tilstandsrapport fra 2014.

Det fremgår af referatet fra ovenstående møde, at "nogle opgaver er udført efter rapporten blev udarbejdet, andre skal udføres og udføres snarest, og er derfor indregnet i den planlagte periodiske vedligeholdelsesplan". Endvidere fremgår det af referatet, at "fsb's organisationsbestyrelse har det overordnede juridiske ansvar for organisationen og dens afdelinger og dermed også for, at arbejderne udføres".

Udfordringen med ovenstående er, at Ryparken II har en tilstandsrapport fra 2009, en rapport fra 2009 vedr. vinduer samt en energimærkningsrapport senest fra maj 2012 - **der alle rapporterer om de samme fejl og mangler**. Således er der faktisk ikke ret meget i tilstandsrapporten fra 2014, der ikke i forvejen var kendt. Energimærkningsrapporten kommer faktisk med en del gode ideer til tiltag, hvor der alligevel skulle vedligeholdes, der kunne spare os for mange penge, såsom solceller på taget.

Udfordringen er også, at det bestemt ikke fremgår af Ryparken II's planlagte periodiske vedligeholdelsesplan i budget 2016, at alle kendte vedligeholdelsespunkter er medtaget.

fsb valgte i februar 2016 at indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde. Som jeg opfattede det fra det ordinære møde i september 2014, ville formålet med det ekstraordinære afdelingsmøde være, at der blev forelagt en plan for vedligeholdelse af Ryparken II med kendte fejl og mangler inkl. plan for vinduesudskiftning. Men det var så ikke dagsordenen på mødet i februar 2016 - men dagsordenen var blot et forslag om endnu en forundersøgelse - en forundersøgelse af taget og med en pris på 150.000 kr.

Tilstandsrapporterne fra 2009 påpegede bl.a. flere vedligeholdelsesområder ved taget, ovenlysvinduer, taghætter, manglende fuger mv., der er eller kan være medvirkende årsag til, at der kommer vand ind i bygningerne. Der er i øvrigt flere beboere, der gennem de sidste 10 år har påpeget, at de får vand ind i lejlighederne, når det regner. Hvilket slet ikke passer overens med de oplysninger som Ryparken II har fået gennem årene på spørgsmålet om tagets vedligeholdelsesstand. For til spørgsmål om taget har fsb de sidste 10 år svaret, at taget er i fin stand.

Der er indtil flere områder i Ryparken II's tilstandsrapporter, der skulle have været igangsat for lang tid siden. F.eks. fremgår det af tilstandsrapporten fra 2014, at dørtrin skal udskiftes, så brandkrav overholdes!

Det fremgår af tilstandsrapporten fra 2014, at der er foretaget understrygning af taget for 2 år siden, altså i 2012, hvilket Ryparken II ikke har kunnet få verificeret.



Hvis fsb havde lagt de nødvendige arbejder ind i den planlagte periodiske plan tilbage i 2009 og løbende havde vedligeholdt ejendommen, havde vi ikke stået med de mange vedligeholdelsesarbejder i dag, der IKKE ER UDFØRT. Nu vælger fsb at forsøge, at få beboerne i Ryparken II til at betale for denne manglende vedligeholdelse på den dyrest tænkelige måde.

Det er ikke Ryparken II, der har bedt om diverse rapporter, og det må derfor antages, at det er fsb, der har rekvireret dem og bør vide, hvad der står i dem. Det fremgår også helt klart i referatet fra afdelingsmødet 24. september, at ansvaret ligger hos fsb for vedligeholdelse af vores ejendom, og det fremgår selvsagt også af lovgivningen. Det er derfor fuldkommen uacceptabelt, at disse rapporter ikke er blevet brugt og vedligeholdelsesarbejde ikke løbende er blevet udført. Og måske ligger der tilstandsrapporter fra før 2009 med samme fejl og mangler, hvilket kun gør fsb's ansvar for manglende vedligeholdelse af ejendommen endnu større.

Den løbende vedligeholdelse, der ikke er lavet, som fremgår klart og tydelig af diverse rapporter, er med al sandsynlighed kun blevet mere gennemgribende og dermed langt dyrere at få lavet. Og derfor foreslår jeg følgende:

1. fsb redegør for den ændrede holdning i fsb til vedligeholdelsesstanden af taget i Ryparken II på afdelingsmødet mandag den 23. maj 2016, og hvis fsb fastholder et behov, laves der en forundersøgelse af taget i 2016 (eller når afdelingen alligevel har stillads til vinduesudskiftning), samt at fsb betaler udgiften til forundersøgelsen.
2. fsb udarbejder en rapport, hvor samtlige vedligeholdelsesarbejder påpeget i tilstandsrapporterne fra 2009 og 2014 kommenteres af fsb, gerne med input fra energirapporten. I rapporten skal der fremgå et økonomisk overslag for hvert arbejde over konsekvens af manglende løbende vedligeholdelse fra 2009 til dags dato. Afrapportering af dette sker på afdelingsmødet i september 2016.

fsb holdes økonomisk ansvarlig for den merudgift manglende løbende vedligeholdelse har og vil medføre, og dette afklares senest til afdelingsmødet i september 2016. Det gennemføres også for udskiftning af vinduer/døre, fordi beboerne i Ryparken II gennem flere år har haft en forøget varmeudgift pga. utætte vinduer og døre.

fsb holdes økonomisk ansvarligt for diverse forundersøgelser, der skal laves fordi der ikke er foretaget løbende vedligeholdelse, og dette afklares af fsb senest til afdelingsmødet i september 2016.

Alle kendte vedligeholdelsespunkter indarbejdes i en oversigt og med en tekst, der gør det gennemskueligt at se hvilke punkter i vedligeholdelsesrapporterne, der refereres til. Der skal i denne oversigt udarbejdes en økonomisk forsvarlig totalvedligeholdelsesplan, hvor der

tages stilling til, hvilke af arbejderne, der kan gennemføres via PPV, og hvilke arbejder, der skal samles i en totalrenoveringsplan, hvor diverse tilskudsformer, finansieringsmåder og tidshorisonter er indtænkt.

Forslag 2 vedtages eller forkastes i sin helhed. Hvis forslaget vedtages af afdelingsmødet i Ryparken II, sendes forslaget til organisationsbestyrelsen til behandling. Hvis fsb ikke vedkender sig sit ansvar for manglende vedligeholdelse samt synliggør kommende års vedligeholdelsesniveau jf. ovenstående, vil Ryparken II overdrage sagen til ekstern vurdering.

Forslaget (begge delforslag) blev vedtaget.

4. Forslag om at ejendommens regelsæt skal håndhæves – forslagsstiller: Michael Rosenberg Olsen

Det foreslås, at det præciseres over for ejendomskontoret, at det er kontoret, der skal sikre at de forskellige regelsæt, der er gældende for Ryparken II, håndhæves (haveregelment, selskabslokale etc.).

Forslaget blev vedtaget.

5. Forslag om piktogrammer i vaskeriet – forslagsstiller: Michael Rosenberg Olsen

Det foreslås, at der opsættes piktogrammer i vaskeriet for på den måde at tydeliggøre, at det ikke er tilladt at benytte klorin og blegemidler i vaskemaskinerne samt det maksimale antal kilo pr. vask. Endvidere at der opsættes et skilt, der viser, at centrifugen kan benyttes mod betaling.

Forslaget blev vedtaget.

6. Forslag om eksterne håndværkere – forslagsstiller: Michael Rosenberg Olsen

Det foreslås, at fsb udarbejder en afrapportering over niveauet på eksterne håndværksudgifter, herunder hvordan der følges op på forbruget og kvaliteten af det udførte arbejde.

Håndværkerudgifterne udspecificeres således, at det fremgår, hvor mange gange samme type håndværkere har været på besøg hos samme beboere vedrørende samme opgave.

Det blev påpeget at forslaget, af forslagsstiller, var blevet ændret inden fristen, og derfor var anderledes end i udsendte materiale.

Driftschefen gjorde opmærksom på, at udgifterne kan følges i regnskabet, og at der følges tæt op på både kvalitet og pris. Håndværkerregninger betales ikke, hvis ikke arbejdet er udført tilfredsstillende.

Forslaget blev ikke sat til afstemning.

7. Forslag om flisegang ved selskabslokalet – forslagsstiller: Edna K. Nilsen og Renata Al-Atrash

Forslag

Vi foreslår at lægge en flisegang fra selskabslokalets bagtrappe til kantsten ca. 100 x 400 cm (4 m²). Prisen oplyses af John Hesager Langhorn.

Begrundelse for forslaget:

1. Forslaget er blevet nedstemt ved det sidste afdelingsmøde pga. utydelighed. Vi har derfor målt afstanden fra trappestolpen til stenkanten, som er 4 m. Trappen er 1 m bred.
2. Naboerne til selskabslokalet har udtrykt bekymring for, at et stort flisebelagt område ved trapperne vil opfordre gæsterne i selskabslokalet til at opholde sig derude længere end højst nødvendigt. Dette vil medvirke til forhøjelsen af støjniveauet. Derfor foreslår vi kun en sti belagt af fliser for at kunne evt. levere varer fra en bil til lokalet.

Økonomi

Der var indhentet et tilbud på 6.625 kr. inkl.moms

Forslaget blev ikke vedtaget.

8. Forslag om at piletræer fjernes ved boldbanen – forslagsstiller: Sven Johannsen

Forslag

Det forslås, at samtlige piletræer fjernes fra området ved boldbanen.

Begrundelse for forslaget

Piletræerne blev oprindelig plantet for hurtigt at kunne få noget grønt, mens vores andre planter kornel voksede op. Pilen har nu aftjent deres "værnepligt".

Piletræer vokser nu frem mange andre steder end oprindeligt, hvor de bl.a. er med til at ødelægge hegnet om boldbanen. Samtidig er beboerne omkring boldbanen hvert år genereret af de flyvende frø fra pilen.

Der har tidligere været blevet indhentet tilbud på opgaven, men det er aldrig blevet udført.

Økonomi

Det forrige tilbud lå på ca. 25.000 kr. Det foreslås, at der afsættes 30.000 kr. til opgaven (inkl. moms).



Det blev af forslagsstiller præciseret, at det ikke drejede sig om de nye piletræer, der er plantet. Forslaget omfattede kun pileskud fra de oprindelige piletræer, der står rundt om fodboldbanen.

Forslaget blev vedtaget.

9. Forslag om iværksættelse, ændring af og påbrænding af parkeringsbåsstreger på Ryparken II's parkeringspladser – forslagsstiller: Anita Heisterberg

Afdelingsmødet vedtog i maj 2013 at få ændret og optegnet Ryparken II's parkeringsbåse. Dette forslag skal gennemføres i 2016, således at parkeringsvagtordningen kan træde i kraft.

*Af budget 2016 fremgår det, at der **kun** er afsat 40.000 kr. til dette formål, og dette til trods for at det tilbud, vi har set, er i et prisleje på over 100.000 kr.*

Forslag

Parkeringsbåsene ændres i henhold til beslutning fra maj 2013. Stregerne bør påbrændes, så de kan holde i mange år. Jf. det sidste tilbud, der er afgivet, er der tale om at male båsene op, hvilket ikke kan holde i ret mange år. Arbejdet skal udføres og afsluttes i 2016.

På afdelingsmødet i maj 2013 fremlagde parkeringsudvalget beretning med konklusion og anbefalinger, men intet konkret forslag. Afdelingsmødet har således ikke truffet beslutning om parkeringspladser, og der er derfor ikke indhentet tilbud på arbejdet. Ifølge forslagsstiller skulle administrationen komme med en pris på forslaget, men det var ikke sket.

Forslaget bortfaldt, da det ikke var tilstrækkelig belyst og hvilede på forudsætninger, som ikke var i overensstemmelse med referater fra diverse afdelingsmøder, hvoraf det ikke ses, at der er truffet de nødvendige beslutninger.

10. Forslag om regler for parkeringstilladelse Ryparken II – forslagsstiller: Anita Heisterberg

En forudsætning for gennemførelse af nedenstående forslag er, at fsb får lavet de ændringer og optegninger af Ryparken II's parkeringspladser, som afdelingsmødet vedtog i maj 2013.

Københavns Kommune indfører p-afgift på Østerbro i starten af 2017, og der skal derfor etableres en 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

Kriterier for uddeling af parkeringstilladelse til eksisterende parkeringspladser:

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

Der kan ikke udstedes parkeringstilladelse til køretøj, der ikke er indregistreret af beboere i Ryparken II, f.eks. køretøj som er stillet til rådighed af arbejdsgiver.

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

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

Der bliver en skæringsdato, der gør, at hvis du ikke kan dokumentere ejerskab af køretøj, selvom 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 september 2016 tidsplan for iværksættelse af ændring- og nyopstregning af parkeringsbåse (jf. vedtaget forslag afdelingsmøde maj 2013), samt forslag til firmaet, der skal stå for parkeringsvagtordningen.

Forslaget blev trukket, da foregående forslag, som var en forudsætning for dette, var bortfaldet.

Driftschefen gjorde opmærksom på, at beboernes boperiode/anciennitet ikke kan være et kriterium for tildeling af parkeringsplads.

Der blev præciseret over for administrationen, at forslaget besluttet på afdelingsmødet i maj 2014, om at administrationen skal lave et regelsæt for parkering, skal efterleves.

11. Forslag om effektivisering og stabilitet på ejendomskontoret – forslagsstiller: Anita Heisterberg

Driftschef, John Hesager Langhorn, har på fsb's hjemmeside for Ryparken II www.ryparken2.fsb.dk uploadet sine tanker for et samarbejde med Ryparken-kvarteret. Man må formode, at samarbejdet omhandler de områder, som ejendomskontorerne i dag varetager, men også opgaver som i fremtiden ville kunne udføres af ejendomskontorerne.

Der vil blive foretaget en analyse af hvordan, der bedre kan opnås:

- bedre service

- bedre udnyttelse af personaleressourcerne
- bedre udnyttelse af maskinparken
- bedre opgavestyring

Og... det lyder rigtigt godt!

Af regnskab 2015 fremgår det, at Ryparken II har haft en udgift på 1.400.000 kr. til lønninger af ejendomskontoret, trappevask og fremmed ejendomsservice.

Derudover er der brugt midler til diverse håndværker (vvs, snedker mv.), gartner og flere. Beløbet til håndværkere mv. er ikke kendt for mig, men mon ikke dette beløb nemt samlet kan løbe op i 800.000 kr. eller mere.

Vi har i Ryparken II gennem mange år oplevet et noget svingende serviceniveau (mildest talt) og store mangler på opgavestyring - dette til trods for at vi har gennem alle årene har brugt lige så meget økonomi som i 2015 - altså godt 2.200.000 kr. fsb har ikke formået at fastholde personale, hvilket har betydet, at viden om opgavevaretagelse, opgaver besluttet på afdelingsmøder af os beboere ikke er igangsat og vores ønske til serviceniveau i den grad efterlader et indtryk af svigt.

Nogle af "udfordringerne" for ejendomskontoret i Ryparken II med nuværende struktur er manglende opgavestyring, for lille et mandskab (særligt sårbart ved sygdom, ferie og afgang), uforholdsvis stor brug af eksterne håndværkere (og dermed manglende styring), og at fsb ikke har formået at være arbejdsleder for denne lille ejendom med mange og komplekse opgaver.

Hvis mine antagelser om vores udgifter til ejendomskontor mv. er rigtige ville vi kunne have 4 stillinger fast tilknyttet Ryparken II - dette ville så forde, at der ikke længere blev brugt eksterne håndværkere men at kompetencen til disse opgaver lå hos de 4 ansatte personer.

Forslag:

1. fsb fortsætter sin undersøgelse jf. driftschef John Hesager Langhorns input, der er uploadet til www.ryparken2.fsb.dk
2. fsb analyserer til afdelingsmødet september 2016 - hvilke udgifter Ryparken II har af ovenstående type - altså det samlede udgiftsniveau til ejendomskontoret, trappevask, fremmed ejendomsservice samt udgifter til eksterne håndværkers arbejds løn, kørsel mv.
3. fsb undersøger til afdelingsmødet september 2016, hvilke kriterier, der skal være for at privatisere ejendomskontoret og de tilhørende opgaver jf. ovenstående
4. der nedsættes en beboergruppe til at hjælpe med at beskrive opgaven "bedre service", da denne opgave i driftschef, John Hesager Langhorns forslag vel egentlig kun kan besvares af beboerne i Ryparken II for Ryparken II

Driftschef John Hesager Langhorn forklarede, at der i fsb løbende bliver udført analysearbejde af udgiftsniveauer, serviceniveau mm. som en naturlig del af arbejdet med driften.

Delforslag 1, 2 og 4 blev trukket.

Delforslag 3 blev vedtaget.

12. Forslag om ændring af strømmen i selskabslokalet – forslagsstiller:

Anders Hamilton de Voss

Jeg stiller forslag om ændring af strømmen i selskabslokalet.

Beboere i opgangene omkring og over for selskabslokalet er ofte generet af, at beboere ikke overholder reglerne ved brug af selskabslokalet. Det betyder, at beboere møder op med egne anlæg, mikrofoner mv., som ikke automatisk slukker ved midnat, som det installerede anlæg gør.

Derfor stiller jeg forslag omkring følgende:

Der installeres et relæ i det aflåste rum i selskabslokalet, som styrer, at strømmen i alle stikkontakter slukker kl. 00.00. Dette følger gældende regler for, at fester skal afsluttes på dette tidspunkt.

Derudover skal alt lys i lokalet også sættes på relæet, så det afbrydes kl 01.00 - da det forventes, at man er ude på dette tidspunkt.

Strømmen til køleskab slukkes selvfølgelig ikke.

Der opsættes 3 nødbelysning med flugtveje ved de 3 udgange af lokalet. Disse er ej heller omfattet af strømafbrydelsen.

Prisramme: 25.000 kr. inkl. moms.

Lovmæssigt var forslaget undersøgt og godkendt af administrationen. Det blev besluttet, at strømafbrydelsen skulle indskrives i udlejningskontrakten til lokalet.

Forslaget blev vedtaget.

13. Forslag om oprettelse af beboergruppe for renovering af legepladser – forslagsstiller: Edna K. Nilsen og Renata Al-Atrash

Forslag

Vi foreslår os selv som medlemmer for beboergruppen for legepladser i Ryparken II i en periode af 2 år med mulighed for forlængelse.



Begrundelse for forslag

1. *Det er lang tid siden, at legepladserne er blevet fornyet og forbedret. De pågældende områder blev med tiden brugt til beplantning i stedet for pga. et lille behov for renovering af legepladserne*
2. *Ved at forbedre legepladserne gør vi det nemmere for børnefamilier at benytte dem i stedet for at gå et andet sted hen med bedre legemuligheder*
3. *Vi synes, at det er vigtigt og afgørende for legepladsbrugere, at disse er spændende, attraktive og vedligeholdelsesfrie*
4. *De relevante beplantninger på legepladsområder skal fjernes både for at frigøre plads til leg og bevægelse, men også for at undgå, at planterne bliver ødelagte.*

Der blev påpeget, at opgaven for legepladsudvalget ikke var gjort klar i forslaget. Et legepladsudvalg kan enten arbejde med udarbejdelse af forslag til forbedringer/renoveringer af legepladserne, som kan fremlægges for afdelingsmødet, eller få bemyndigelse til at tage beslutninger om hvilke ændringer, der skal foretages inden for en økonomisk ramme.

Det blev besluttet, at opgaven for legepladsudvalget er at udarbejde forslag til renovering/forbedring af legepladsområder i hele Ryparken II, som efterfølgende skal fremlægges på afdelingsmødet. Udvalget har en budgetramme på 20.000 kr. til de forberedende undersøgelser.

Forslaget blev vedtaget.

Renata Al-Atrash og Anita Heisterberg blev valgt til legepladsudvalget.

14. Forslag om godkendelse af valg af legepladsredskaber til legeplads 1 og 2 – forslagsstiller: Edna K. Nilsen og Renata Al-Atrash

Forslag

Vi foreslår at:

Godkende de valgte legepladsredskaber til legeplads 1 (ved ejendomskontoret) og 2 (ml. Ryparken 29 og 43) og den medfølgende bortfjernelse af de berørte blomsterbede og et nøddetræ på de pågældende legepladser.

Den økonomiske ramme ligger inden for 300.000 kr., som allerede er bevilliget.

Begrundelse for forslaget

Vi vil præsentere, hvordan vi har tænkt os at bruge det bevilligede beløb.

Præsentationen går ud på at vise de valgte legepladsredskaber og deres placering i området.

Forslaget blev trukket.

**15. Forslag om bevilling til renovering af legeplads 3 og 4– forslagsstiller:
Edna K. Nilsen og Renata Al-Atrash**

Forslag

Vi foreslår, at der bliver bevilliget 160.000 kr. til renoveringen af legepladserne 3 (ved Ryparken 53) og 4 (ved fodboldbanen)

Begrundelse for forslaget

Der er 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 legepladsen.

Forslaget faldt bort på grund af vedtagelsen af forslag 13.

Der blev gjort opmærksom på, at der er overført 300.000 kr. til legeplads fra regnskab 2015 til budget 2016, men at beløbet ikke kommer i brug, før der er truffet en beslutning på et afdelingsmøde.

Ad 5 – Regnskab for rådighedsbeløb og aktivitetsmidler

Regnskab for aktivitetsmidler på kr. 5.020,07 blev godkendt.

Regnskab for selskabslokale på kr. 17.602,65 blev taget til efterretning.

Antallet af udlejninger af beboerlokalet i 2015 blev bedt ført til referat.

Beboerlokalet har i 2015 været udlejet 31 gange. Der har i 2015 været en indtægt på kr. 15.250 for udlejning af beboerlokalet.

Ad 6 - Boligafdelingens driftsregnskab for 2015

Olga Solodkina gennemgik regnskabet.

Der blev efterspurgt en oversigt over indtægter fra kollektiv råderet. Dette vil fremgå af budget 2017.

Det blev bemærket, at der i omslaget til regnskabet står 164 værelser og 2 enkeltværelser. I andre dokumenter omtales enkeltværelserne som supplementsrum. Administrationen sørger for, at disse fremover benævnes ens.

Ad 7 – Valg

Ingen beboere stillede op til afdelingsbestyrelsen.

Da der ikke blev etableret en afdelingsbestyrelse, var der valg til repræsentantskabet:

Anita Heisterberg modtog valg

Pia Liske modtog valg

Renata Al-Atrash modtog valg



Ad 8 – Eventuelt

Der blev opfordret til at feje kælderen, vaske opgange og gøre rent i vaskeriet.
Administrationen tager hånd om dette.

En beboer spurgte til status omkring supplementsrum. Administrationen vil kigge på det.

Dirigenten, Steen Søndergaard Thomsen takkede herefter for et godt møde og erklærede mødet for hævet kl. 22.55.