



fsb's værdigrundlag

Indholdsfortegnelse

Side 2 Lederen

Side 3 – 6
referat af afdelingsmøde

Side 7 - Dit skrald

Side 8 - Opslagstavlen

Side 9–10 Informationer

I fsb arbejder vi ud fra 3 værdier. De blev vedtaget af repræsentantskabet den 25. maj 2011.

- fsb er en kompetent og ansvarlig boligorganisation, der tilbyder et varieret boligudbud, som imødekommer tidens krav.
- Beboerne er det bærende fundament i fsb. Derfor skal fsb sikre, at beboerne kender til og har mulighed for at udnytte deres rettigheder, og at det er nemt og overskueligt at være beboernes repræsentant(er).
- fsb løser de udfordringer, organisationen stilles overfor, sådan at beboere og alle øvrige kunder oplever et tilfredsstillende kvalitets- og serviceniveau fra alle hjørner af organisationen.

Lederen

Ryparken II er 32 år gammel og vores afdeling trænger efter hånden til en del vedligeholdelse **og** fornyelse. Det er min overbevisning at det ikke altid - nærmest aldrig - kan betale sig at lave små reparationer, men det betyder så også at man er nødsaget til at investere noget nyt og det koster.

Vores vinduer f.eks., har flere gange og over en årrække - af både personale fra fsb samt fra eksterne eksperter fået dødsdommen. Det kan ikke betale sig at renoverer dem længere. Nogen ville måske sige, "nye vinduer ville koste en formue og det er os beboere der skal betale". KORREKT! Alle udgifter på denne ejendom betales af os der bor her.

Fordelen ved nye vinduer ville dog være at:

- vi ikke ville skulle betale for små reparationer, som efterhånden faktisk ikke længere er småbeløb men store summer
- vi ville have mulighed for en billig finansiering gennem fsb's energipulje
- vi ville kunne spare på varmeudgifterne

Vi kunne opsætte solfangere så el regningen blive billigere, opsamle regnvand til toilet-skyld så vandregningen bliver billigere. Og sikkert mange flere tiltag, der på sigt ville give en billigere husleje samtidig med at vi ville være attraktive for nye lejere.

Så et lille plus for til dem der modtager boligstøtte - når udgiften flyttes fra energiregningen hos den enkelte over på fælles drift, er grundlaget for boligstøtten større.

Afdelingsbestyrelsen har derfor også sat fokus på disse større fornyelser/renoveringer i forhold til administrationen. Og på sidste afdelingsmøde har afdelingsmødet godkendt en budgetpost på en ½ million til en undersøgelse af Ryparken II i forhold til en helhedsplan.

MEN desværre er det ikke en opgave som fsb kan løfte. Beskeden afdelingsbestyrelsen har modtaget efter vores budgetmøde med administrationen var som følgende:

Helhedsplan: idet fsb screenings model har andre afdelinger som er væsentligt mere nødlidende og byggeteknisk i en væsentlige ringer stand end Ryparken II, er disse prioriteret.

Det er for mig, fuldkommen uforståeligt. Alle beboere i fsb betaler samme administrationsbidrag nemlig godt 4.000 kr. årligt pr. husstand og hele Ryparken II betaler 650.000 kr. i administrationsbidrag årligt. Vi forventer ikke at vores igangsættelse af arbejde skal være gratis og har derfor afsat 500.000 kr. til div. forundersøgelser men dette til trods er det åbenbart fsb's holdning at vi ikke er gamle og slidte nok.

Det svare vel egentligt til at jeg går i Netto og køber en liter mælk og fordi jeg ikke er nødlidende og meget gammel og udslidt får jeg kun en ½ liter mælk og ingen karton men betaler samme pris som en liter med karton koster.

?????

Red.

Referat af afdelingsmødet

onsdag den 24. september 2014

Tilstede udover beboere var driftschef, Michael Willer-Jensen og driftsleder, Michael Richter-Hjorthøj der forlod mødet kl. 20:30. Herudover deltog Henrik Ellesøe Hansen fra YouSee, som forlod mødet umiddelbart efter behandling af forslag 1.

Ad. 1 Valg af dirigent

Steen Søndergaard fra fsb's dirigentkorps blev valgt som dirigent. Steen takkede for valget og konstaterede at mødet var lovligt indkaldt.

Ad. 2 Godkendelse af forslag til forretningsorden

Den omdelte forretningsorden blev godkendt.

Ad. 3 Valg af referent

Anita Heisterberg blev valgt som referent.

Ad. 4 Valg af stemmeudvalg

Ken og Mike blev valgt som stemmeudvalg.

Ad. 5 Godkendelse af referat fra afdelingsmøderne 21/5 (Udsendt med Rypen nr. 126) (kan også ses på www.rypen.dk)

Referatet blev godkendt.

Ad. 6 Beretning fra bestyrelsen og godkendelse heraf

Formanden indledte med en kort orientering om seneste skybrud, som var et dobbelt et af slagsen. På sidste møde blev det nævnt, at skybrudssikringen var færdig og at vi blot manglede et skybrud for at se om det virkede. Og det fik vi så. Det er glædeligt, at sikringen i store træk "holdt vand". Vi slap for endnu en gang kloakvand i kældrene og terrænjusteringen fungerede nogenlunde fint. Men der har dog vist sig et par svagheder, som der nu vil blive set nærmere på med hensyn til løsninger. Især vaskeriets udluftningssystem har vist sig at være sårbart, men også kapacitet og tæthed ved tagrender er sårbart. Bestyrelsen afventer nu en hurtig redegørelse fra driften for at tage stilling til det videre.

IT-projektets fase I med kabling er som bekendt overstået, men som vi senere vil komme ind på ser det ud som om budgettet er overskredet. Det er bestyrelsen naturligvis ret uforstående overfor og der udestår derfor en drøftelse med administrationen herom.

Mht. projektets fase II er der blevet arbejdet hårdt for at finde frem til et tilbud, som kunne leve op til kravene om fleksibilitet, kvalitet og beboernes frit valg. Også et tilbud som nogenlunde kunne matche den eksisterende løsning økonomisk. IT-udvalget synes, at dette er lykkedes og har derfor fremlagt forslag til mødet, som der senere skal stemmes om.

Der blev i øvrigt forleden afholdt et temamøde om det indhentede tilbud, som altså ved vedtagelse indebærer en fortsættelse af YouSee som leverandør.

Bestyrelsen har modtaget udkast til et vedligeholdelsesreglement fra administrationen, som er noget der haster med at få vedtaget. Bestyrelsen finder dog ikke, at det fremsendte er i overensstemmelse med de retningslinjer der tidligere er besluttet af afdelingsmødet og har

Referat af afdelingsmødet

onsdag den 24. september 2014

derfor igen bedt administrationen om at få indskrevet de tidligere besluttede retningslinjer i materialet.

Formanden bad beboerne om at være opmærksom på det fremsendte EI- og varmeregnskab. Der har været konstateret opgørelser, som umiddelbart ser betænkelige ud.

Hvad angår samarbejdet med administrationen/ejendomskontoret, så blev det nævnt, at bestyrelsen stadig arbejdes på at få det til at fungere bedre. Der er aftalt drøftelser med driftschefen om en fremtidig styrkelse af procedurer for kommunikation. Fx har vi haft en sag om udskiftning af reguleringsventiler i kælderen, som var blevet sat til gennemførelse i september måned. Problemet var, at der i givet fald ville være lukket for varmen i hele september måned og da der kan være koldt i denne måned er det jo ikke det mest hensigtsmæssige. Udskiftningen blev derfor udsat til næste sommer. Men problemet kunne have været undgået, hvis der havde været bedre kommunikation.

Hvad angår selskabslokalerne, så har vi nu fået en industriopvaskemaskine til selskabslokalerne, hvilket har været en rigtig god investering. 2-3 min. tager en opvask og klar til næste omgang, så det mener vi er en rigtig god investering.

Desværre har vi haft en del tilfælde, hvor lejere ikke har overholdt de regler der er vedtaget. Ejendomskontoret er derfor blevet bedt om at indskærpe reglerne yderligere, når der skrives under på udlejningskontrakten.

Bestyrelsen afventer stadig en afklaring fra administrationen om brugen af vores 2 supplementrum. Som bekendt har vi altid haft den regel, at disse rum i første omgang var beregnet til beboernes egne unge, som en slags udslusning, når de skulle flytte hjemmefra og at der max. kunne lejes i 2 år. Men denne regel mener man så ikke at have hørt om i administrationen.

Vi har en del udvalg i afdelingen, som er meget vigtige for at tingene fungerer. IT-udvalget er et af disse. Område- og legepladsudvalget er andre, som sammen har planlagt at få gjort noget ved vores piletræer ved boldbanearealet. Disse træer har nu tjent deres funktion og skal nu fjernes helt til fordel for den øvrige beplantning. Bestyrelsen vil gerne benytte lejligheden til at takke de folk som frivilligt arbejder i de forskellige udvalg. Godt gået!

Formanden nævnte herefter kort, at den besluttede videoovervågning ved materialegården forventes at blive iværksat i 2015 og at vores cykelværksted nu er genåbnet. Cykelværkstedet administreres af ejendomskontoret, hvor man altså kan få nøgle.

Endelig beklagede formanden, at det ikke var muligt for bestyrelsen at fortælle nærmere om fordele/ulemper ved hhv. A- og B-ordningen som lovet på sidste afdelingsmøde. Der manglede ganske enkelt tilstrækkelige informationer herom. Der satses derfor på, at det er klart til mødet i maj 2015.

Referat af afdelingsmødet

onsdag den 24. september 2014

Ad. 7 Behandling af indkomne forslag

Forslag 1: Valg af TV-leverandør og aftale om TV-pakker

Der blev givet udtryk for at der var behov for information om tilmelding, indstilling mv., når vi nærmer os tidspunktet for den nye TV-pakke.

Forslaget vedtaget med 44 for og 4 i mod.

Forslag 2: Afsættelse af 300.000 kr. i budget 2015 til nye legepladser

Forslaget vedtaget med 35 for og 4 imod.

Forslag 3: Ryparken-2s to parkeringspladser skal rengøres mindst én gang om året. Første gang hvert år skal det ske inden den 15. april, i 2014 dog inden den 15. oktober.

Forslagsstilleren roste ejendomskontoret da parkeringspladsen var blevet fejlet godt 32 timer før afdelingsmødet. Michael (driftsleder) gav udtryk for at det var en opgave der allerede blev varetaget af ejendomskontoret. Hvorefter forslagsstilleren trak forslaget.

Forslag 4: Der fjernes otte lindetræer ved Gartnerivej samt mirabeltræ ved den hvide mur

Forslagsstilleren gav udtryk for at forslaget var stillet ud fra den betragtning, at en tidligere afdelingsmødebeslutning om optegning af nye parkerings-båse ikke var gennemført og dermed står flere biler stadig under disse lindetræer, som afgiver en masse klistret stads.

Forslagsstilleren havde den opfattelse, at afdelingsbestyrelsen havde stoppet aktiviteten med ny opstregning.

Driftschef Michael Willer-Jensen forklarede, at den første pris på opstregning fejlagtigt var givet på grundlag af en gen-opstregning af eksisterende parkerings-båse og lå på omkring kr. 18.000 – efterfølgende havde afdelingsbestyrelsen modtaget et tilbud på kr. 100.000 – hvilket ikke var indlagt i budgettet og derfor ikke kunne iværksættes.

Forslagsstilleren undrede sig over, at han og resten af parkeringspladsudvalget ikke havde modtaget det tilbud, og at der ikke var budgetlagt med beløbet.

Anita H fra afdelingsbestyrelsen gav udtryk for, at det selvfølgelig ikke var afdelingsbestyrelsen der havde stoppet projektet, men at der ikke havde været egentlig gang i opgaven som selvfølgelig skal udføres via ejendomskontoret. Endvidere har afdelingsbestyrelsen først i sommeren 2014 modtaget tilbuddet på kr. 100.000. Anita foreslog at udgiften til opgaven blev indlagt i budgettet 2015 og at der bliver taget endelig stilling til brugen af beløbet på evt. ekstraordinært afdelingsmødet i starte af 2015, hvis forslag 8 bliver vedtaget.

Forslagsstilleren trak forslaget.

Forslag 5: Lukning for varmen i sommeren, hvilket kan give en besparelse på varmeregningen

Driftschef Michael Willer-Jensen gav udtryk for, at der var noget lovgivning der forhindre denne beslutning, hvilket selvfølgelig skal undersøges.

Forslaget vedtaget.

Forslag 6: Det foreslås, at Ryparken II ikke godkender det udsendte budget 2015 for bolignet samt at der ændres i regnskab- budgetmetode vedr. bolignet for Ryparken II

Forslaget blev trukket da driftschef Michael Willer-Jensen informerede om, at anlægsudgiften - jf. lovgivningen - skal fremgå af bolignet budgettet, men at han ville undersøge om der skulle betales administrationshonorar af allerede betalte udgifter i anlægsregnskabet til administrationen.

Referat af afdelingsmødet

onsdag den 24. september 2014

Forslag 7: Ændringer til driftsbudget 2015

Forslaget i sin helhed blev vedtaget med 34 for og 5 i mod.

Forslag 8: Ekstraordinært afdelingsmøde i starten af 2015, hvor der tages beslutning om, hvilke poster der konkret skal afsættes til, af de 2,4 millioner der er afsat på henlæggelserne til 2015.

Anita forklarede, at det på budgetmødet med administrationen blev besluttet at afsætte en ramme, da afdelingsbestyrelsen ikke kunne acceptere den 10 års planlægning der forelå og at administrationen og afdelingsbestyrelsen skulle fastlægge de konkrete arbejder senere på året. Dette arbejde mener afdelingsbestyrelsen dog skal godkendes af et afdelingsmøde. Forslaget vedtaget med 32 for og 9 imod.

Godkendelse af regnskab for 2012 og 2013 vedr. afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb samt afdelingens aktivitetsbeløb (vedlagt dette nr. af Rypen)

Godkendt

Godkendelse af budget for 2015 vedr. afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb samt afdelingens aktivitetsbeløb

Der har tidligere været afsat kr. 1.000 til pensionistklubben RYAC og sammen med godkendelsen af udsendte budget blev det vedtaget at genindsætte posten kr. 1.000 til pensionistklubben. Altså en forøgelse af budget med kr. 1.000.

Godkendelse af driftsbudget for 2015 (vedlagt dette nr. af Rypen)

Anita gennemgik budgettet med div. ændringer.
Budget 2015 blev godkendt.

Eventuelt

En beboer gav udtryk for, at hun i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten i starten af året havde fået oplyst nogle fejl og mangler i lejligheden. Men der har ikke været nogen og ordne fejlene. En anden beboer gav udtryk for at nogen i forbindelse med rensning af faldstamme havde konstateret fejl ved køkkenet, som ikke var rettet. Driftschef, Michael Willer-Jensen vil undersøge det.

Der blev efterlyst at der ikke var konstant tændt lys visse steder i kælderen.
Der blev spurgt til fliser i haverne – hvilket er haveejernes ansvar og dennes udgift.

Det er blevet oplyst til nogle lejere, at deres kælderrum skal tømmes og rengøres efter skybrud. Dette er ikke tilfældet da det ikke er kloakvand der er kommet ind i kælderrummene men overfladevand. Ejendomskontoret vil blive bedt om at undersøge dette og give beboerne besked på, at det er en fejl at kælderrummene skal tømmes.

Lissi efterlyste at der kom gang i opgaven vedr. mere lys i kælderen vedtaget på et tidligere afdelingsmøde.

Dit skrald!

Vores fejlsortering af plast



Hård plast **er** fx:

- dunke og flasker til vaskemidler, milde rengøringsprodukter, shampoo og creme
- flasker til drikkeyoghurt og juice
- bakker til frugt, grønt og flødebolle
- bøtter og bægre til yoghurt, is, marmelade og andre fødevarer
- ting som madkasser, tomme cd-hylstre og spande

Det skal være rent!

Vores fejlsortering af pap



Hvad er pap og karton?

- Papkasser
- Bølgepap
- Paprør
- Andre rene papemballager
- Karton

Minus pizzabakker og mælkekarton

Red.

Opslagstavlen

Her er så, en næsten tom side

Her kunne der være en
artikel fra dig,
et indlæg fra
ejendomskontoret

eller en rapport fra
et udvalg
eller.....



Ved **akut og absolut nødvendig** hjælp til vandskader og El-skader, varmemangel eller andet af teknisk karakter og uden for ejendomskontorets åbningstid skal du ringe til:

70 20 77 79
DANSK TOTALVAGT

Som tidligere gøres beboerne opmærksom på, at Det KUN er til brug i AKUTTE situationer, hvor NØDHJÆLP er nødvendig.

Ved unødvendige opkald, f.eks. ved en vandhane der drypper, en vask der er stoppet eller lignende, skal beboeren selv betale regningen.

DANSK TOTALVAGT kan kontaktes i følgende tidsrum:
Mandag – torsdag kl. 15.00 – 07.00

Udlån af selskabslokale m.m



Udlejning af gæsterummet & Cafe´

sker ved henvendelse til Lisbeth. **Pris** pr. overnatning er 100 kr. samt 300 kr. i depositum.



Udlejning af selskabslokaler

henvendelse til ejendomskontoret i deres kontortid.

BEMÆRK! Man har først bestilt leje af ovenstående lokaler, når der er underskrevet en kontrakt samt betalt et depositum.

Der er særlige regler for leje af selskabslokaler og gæsterum - disse fremgår af kontrakten. Overholdes reglerne ikke kan bestyrelsen fratage beboeren retten til i fremtiden at leje lokalerne.

De anførte tidspunkter for bestilling af lokale mv. bedes overholdt!

Vaskekort, kældernøgle samt cykelværksted

Smider man sit vaskebrik eller kældernøgle væk skal man henvende sig på ejendomskontoret

En nyt vaskebrik koster 150 kr..



Ansvarshavende redaktør af Rypen er Anita Heisterberg (Red.) Vil du have optaget et indlæg eller kommer med kritik/ros kan du sende en mail til Anita - eller lægge en seddel i postkassen nr. 53,2 tv.

Ryparken II

Afdelingsbestyrelsen juni 2014

Formand	Svend W. Johannsen (SJ) (Valgt for 2014-2016) Ryparken 27 st tv Tlf. 3136 0543 E-mail ryparkenII@gmail.com
Næstformand	Anita Heisterberg (AH) (Valgt for 2013-2015) Ryparken 53,2 tv Tlf. 3056 1450 E-mail anita2100@hotmail.dk
Medlem	Edna Kira Nielsen (Valgt for 2014-2016) Ryparken 37, 1 th. ' E-mail. kn.edna@gmail.com
Medlem	Pia Liske (PL) (Valgt for 2013-2015) Ryparken 39, 1 tv Tlf. 3929 6625 E-mail. pl@cfid.dk
Medlem	Anders de Voss (Valgt for 2014 - 2016) Ryparken 21, 3 tv
Suppleant	Jesper Hjort (Valgt i 2014) Ryparken 53, 2 tv E-mail kunmig4200@live.dk
Suppleant	Cecilie Larsen (Valgt i 2014) Ryparken 33,2 tv..... Tlf. 6017 6105 E-mail ceclar83@gmail.com
Revisor	Betty Sørensen (Valgt for regnskabsår 2014) Ryparken 41,1 th
Revisorsupp.	Jacob Norvig (Valgt for regnskabsår 2014) Ryparken 39,3 tv



Svend W Johannsen



Anita Heisterberg



Pia Liske



Edna Kira Nielsen



Anders de Voss



Jesper Hjort

Billede
kommer
snarest.

Cecilie Larsen

Ejendomskontoret

Når de har kontortid er de i Ryparken 21, st th.

Michael Nørhave Hjorthøj, driftsleder
Torben Willer, ejendomsfunktionær

Åbningstider for personlig henvendelse:

Mandag, tirsdag, torsdag og fredag kl. 7:30 - 8:00

Onsdag kl. 16.00 - 17.00

Åbningstider for telefonisk henvendelse:

Mandag, tirsdag, torsdag og fredag kl. 8:30 - 9:00

Onsdag kl. 15:30 - 16:00



Michael Nørhave Hjorthøj



Torben Willer