

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

Dato Tirsdag den 21. maj 2013
Sted Ryparken 21, st. tv.
Deltagere Fra afdelingen: 20 lejemål repræsenteret
Fra fsb: Michael Willer-Jensen (driftschef), Michael
Hjorthøj (driftsleder), Steen Søndergaard Thomsen (fsb's
dirigentskorps), Karen Stokkendal Poulsen(ref.)

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af forretningsorden for mødet
3. Valg af referent
4. Valg af stemmeudvalg
5. Godkendelse af referat fra sidste afdelingsmøde
6. Afdelingsbestyrelsens beretning
7. Forslag
8. Regnskaber for rådighedsbeløb og aktivitetsmidler
9. Budgetter for rådighedsbeløb og aktivitetsmidler
10. Boligafdelingens driftsbudget for det kommende år
11. Valg
12. Eventuelt

Svend Johannsen formand for afdelingsbestyrelsen bød velkommen og foreslog Steen Søndergaard Thomsen som dirigent.

Ad 1 – Valg af dirigent

Steen Søndergaard Thomsen blev valgt til dirigent.

Steen konstaterede herefter, at afdelingsmødet var lovligt indkaldt og dermed beslutningsdygtigt. Dagsordenen blev godkendt.

Ad 2 - Godkendelse af forretningsorden for mødet

Godkendt.

Ad 3 - Valg af referent

Karen Stokkendal Poulsen, fsb's administration blev valgt til referent.

fsb

drift

Rådhuspladsen 59
1550 København V
Tel 3313 2144
Fax 3314 1260
drift@fsb.dk
www.fsb.dk
drift@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

2011



Ad 4 - Valg af stemmeudvalg

Følgende personer blev valgt til stemmeudvalget

Kel og Jacob

Ad 5 – Godkendelse af referat fra sidste afdelingsmøde

Godkendt.

Ad 6 - Afdelingsbestyrelsens beretning v/ formand Svend Johannsen

Der er udsendt skriftlig beretning til mødet og interesserede henvises til denne.

Formanden supplerede den skriftlige beretning med information om vaskeriet, IT-projektet samt problem om indflytning af tidligere beboer.

Vaskeriet. Det har vist sig at det VVS-arbejde, som er lavet bag maskinerne – trods gentagne forsøg - ikke har været lavet efter forskrifterne. Nu har vi haft de "nye" vaskemaskiner i snart 2 år, så det er helt uacceptabelt, at problemerne stadig ikke er løst.

IT-projektet har faktisk kørt på skinner indtil nu og udbuddet er færdigt. Det bliver Makenet.dk som skal stå for kablingen. Men desværre er der igen opstået problemer mht. finansieringen, hvilket betyder at der hurtigst muligt vil blive indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde i løbet af juni.

Problemet er, at projektet er vurderet til at have et større finansieringsbehov end de 1.33 mio., som er afsat.

Formentlig har vi dog også mulighed for, at trække på vores egen trækingsret, som så vil betyde at den samlede udgift vil lande på det hidtil budgetterede på ca. 1,3 mio. kr. eller mindre.

Samlet set vil der - ved brug af egen trækingsret – altså ikke blive tale om, at det vil blive dyrere end vi ellers besluttede, men der skal tages en afdelingsbeslutning om, at det er det vi gør.

Rammen for det endelige budget vil blive oplyst sammen med indkaldelsen til det ekstraordinære afdelingsmøde. Desværre betyder dette samtidig, at projektet bliver forsinket, hvor et umiddelbart bud være omkring november/dec. 2013.

Og så er der opstået en noget besynderlig problemstilling, som har fået sindene i kog i både bestyrelse og fsb.

En tidligere beboer, som flyttede for over 10 år siden, er nu flyttet ind hos os igen, men under nyt navn. Vedkommende efterlod sig dengang en gigantisk regning til os alle på ca. 150.000 - 180.000 kr. og rentde med alle hårde hvidevarer. Altså en regning til hvert enkelt lejemål på ca. 1.500 kr.

Fsb har meddelt os, at det ikke er noget man kan tage højde for, idet man ikke må registrere personer på cpr-nr. Man har mao. ingen redskaber i fsb til at forebygge, at den slags sker og tilsyneladende er det noget, der sker jævnligt – blot fordelt på forskellige afdelinger. Dette er stærkt provokerende og bestyrelsen har derfor rejst sagen overfor direktion mv. i fsb og agter at gå videre til BL samt - om nødvendigt – til den ansvarlige minister. Lovgivningen bør i givet fald laves om, så den almene boligsektor får de nødvendige redskaber til at forhindre den slags.



Der var følgende kommentarer og spørgsmål til beretningen:

Der var mange kommentarer og kritikker af fsb og ikke mindst af den seneste sag om de ændrede priser på kablingen, der nu udmunder i endnu et afdelingsmøde.

Der blev spurgt til, om ekstraregningen i forbindelse med kablingen ikke ville kunne tilskrives fsb, eftersom det er dem, der har lavet regnefejlen. Formand for afdelingsbestyrelsen, Svend Johannsen svarede, at fejlene sandsynligvis skyldtes, at fsb ikke længere har eksperter på netop det område, men at der desværre ikke findes andre måder at finansiere kablingen på end via afdelingens eget budget.

En anden beboer ønskede, at man undersøgte, om man ville spænde ben for at bruge trækningsret på andre fremtidige projekter ved at bruge trækningsretten på kablingsprojektet. Svend lovede at undersøge dette og henstillede videre diskussion om egen trækningsret til det ekstraordinære afdelingsmøde herom.

En beboer opfordrede til, at man fremadrettet prøver at inddrage andre afdelingers erfaringer i forbindelse med eksempelvis kablingsprojekter.

Der blev spurgt til, hvorvidt driften er opmærksom på Kommunens kommende affaldsdirektiv. Driftsleder Michael Hjorthøj svarede, at det er man opmærksom på.

En beboer roste det udenrigspolitiske arbejde samt de fantastiske arrangementer, der er blevet holdt herude.

Der var et generelt ønske om, at der budgetteres penge til sociale og festlige arrangementer. Det blev påpeget, at der faktisk er 20.000 kr. til overs på budgettet for aktivitetsmidler hvert år, som frit kan søges til den type arrangementer.

Det blev påpeget, at legepladserne er forfaldne og flere steder deciderede farlige for børnene. Der er afsat 10.000 kr. til et årligt legepladsgennemsyn. Driftschef Michael Willer-Jensen svarede, at han ikke har været bevidst om fejl og mangler fra legepladsrapporten. Det blev lovet, at legepladserne allerede i morgen vil blive gennemgået, og at fejlene vil blive repareret. Den daglige drift er meget opmærksom på problemet, og der er allerede bestilt håndværkere til udbedring af skaderne. Det blev desuden påpeget, at sandet vil blive skiftet i sandkasserne, og at der opsættes nye net samt lægges nyt grus på boldbanen,

Der var et ønske om, at der laves en krog i barnevognsrummet, så man kan låse barnevogne fast, hvilket driftsleder lovede at undersøge mulighederne for.

Afdelingsmødet nedsatte et legepladsudvalg bestående af beboere til at gennemgå legepladserne og komme med forslag til vedligeholdelse og ændringer. Udvalget består udover beboerne af et bestyrelsesmedlem. Der laves kommissorium på afdelingsmødet til september 2013 og udvalget fungerer i mellemliggende periode uden kommissorium og forbindelsesled til administration og ejendoms kontor er det udvalgte bestyrelsesmedlem. På mødet meldte sig følgende beboere: Jan, Mike og



Cecilie.

Afdelingsmødet nedsatte et festudvalg bestående af beboere til at arrangere fest(er). Udvalget består udover beboere af et bestyrelsesmedlem. Der laves kommissorium til september, og udvalget fungerer i mellemliggende periode uden kommissorium og forbindelsesled til administration, og ejendomskontor er det udvalgte bestyrelsesmedlem. På mødet meldte sig følgende beboere: Cecilie og Susanne.

Beretningen blev herefter enstemmigt godkendt.

Herefter blev der orienteret fra parkeringsudvalget. Der henvises til det udsendte materiale til afdelingsmødet.

Efter orienteringen opfordrede en beboer til, at beslutning omkring parkering bør tages op på et afdelingsmøde. Afdelingsbestyrelsens formand påpegede, at parkeringsprojektet skal ind over fsb for at sikre, at det forbliver udgiftsneutralt. Driftschef erklærede sig enig i, at spørgsmålet om ændrede parkeringsforhold skal tages op på et afdelingsmøde, og han lovede at forsøge at få det med på det kommende ekstraordinære afdelingsmøde.

Ad 7 – Forslag

1. Indkøb af industriopvaskemaskine til selskabslokalerne

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Det foreslås, at der indkøbes en industriopvaskemaskine til vores selskabslokaler. Dels fordi den nuværende er ved at være gammel og således alligevel skal skiftes, men især fordi en industriopvaskemaskine vil kunne arbejde væsentligt hurtigere end en almindelig opvaskemaskine.

Pris. Ca. 20.000 kr.

Det blev påpeget, at de 20.000 kr. umiddelbart kan findes indenfor nuværende budget. Driftschef Michael Willer-Jensen nævnte, at i fald det alligevel forårsager et budgetunderskud, svarer 10.000 kr. til 0,1 % huslejestigning. Dvs. dette forslag svarer til 0,2 % huslejestigning. Det gør sig dog kun gældende, såfremt budgettet rent faktisk giver et underskud, hvilket det ikke tegner til på nuværende tidspunkt.

Forslaget blev vedtaget med 38 stemmer for og ingen imod.



2. Indkøb af bærbar samt projektor

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Det foreslås, at der indkøbes en bærbar PC til afdelingsbestyrelsen. Den eksisterende computer nærmer sig udløbsdatoen og en bærbar vil være mere praktisk i forhold til overlevering af bestyrelsesting fra gl. til ny formand. Endvidere vil denne kunne kobles direkte til en projektor, som ligeledes foreslås indkøbt til afdelingen. En projektor vil gøre fremlæggelse af diverse ting på afdelingsmødet nemmere.

Pris:

Projektor (ca. 6.000 kr.)

Bærbar (ca. 3-4.000 kr.)

Forslaget blev vedtaget med 33 stemmer for og 4 imod.

3. Indkøb af nyt musikanlæg til selskabslokalerne

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Det foreslås, at vi køber et nyt stereoanlæg i selskabslokalet, da det vi har nu er gammelt og utidssvarende. Der er i samarbejde med hifi-klubben fundet et godt bud på et nyt stereoanlæg (ikke nye højtalere), som er tidssvarende og opfylder behovene for, hvad et anlæg skal kunne. Det nye anlæg består af en NAD C165 forforstærker, en NAD C515 cd-afspiller og en Denon DNP-720 musikstreamer/radio. Yderligere består tilbuddet af diverse kabler, det vil bl.a. være muligt at tilslutte eksterne enheder f.eks. Ipod, mp3 afspiller mv. via minijack stik. Det er ikke nødvendigt at skifte den nuværende effektforstærker ud, da den intet fejler.

Prisen inkl. moms er ca. 12.000 kr.

Forslaget blev vedtaget med 31 for og 5 imod.

4. Justeret regelsæt for selskabslokalerne

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

De nuværende regler for leje af selskabslokalerne foreslås justeret med tilføjelse/præcisering om flg.:

- Selskabslokalerne kan ikke lejes nytårsaften
- At kun personer som er anført på lejekontrakten og fyldt 18 år kan leje lokalerne
- At man ikke selv må medbringe musikanlæg
- At nøgle ved hverdagsarrangementer skal afleveres umiddelbart efter lejeperiodens ophør

- At man som lejer er indforstået med, at der trækkes 500- kr. via huslejen for leje af lokalet, samt hvad der måtte være brug for til at dække udgifter til rengøring, ødelagt inventar mv., hvis det skulle blive nødvendigt
- At der ikke må spilles høj musik for åbne vinduer og døre
- At der ikke må ryges i lokalerne og opgange samt udenfor nr. 19 og 21
- At der ikke må overnattes i selskabslokalerne
- At man ikke må holde indgangsdørene åbne i nr. 19 og 21 eller ringe på hos de andre beboere via dørtelefonerne

Det blev korrigeret, at beboerne ikke nødvendigvis behøver at stå på lejekontrakten, men blot skal have folkeregisteradresse i Ryparken II.

Rettelse:

Uden for blev rettet til ud for.

Tilføjelse:

Der må kun ryges ved det udendørs askebæger ved terrassedørene.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5. Justeret regelsæt for café og gæsterum

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

De nuværende regler for leje af café og gæsterum, som kan findes på afdelingens hjemmeside rypen.dk, foreslås justeret med flg:

- Mht. gæsterummet, så foreslås det at den max. periode man kan leje rummet ad gangen ændres fra 14 dage til 1 uge.
- Mht. cafeen, så foreslås det, at cafeen godt kan lejes, selvom gæsterummet er udlejet i samme periode.

Begge punkter i forslaget blev vedtaget med hhv. 20 stemmer for / 13 imod og 25 stemmer for og 7 imod.

6. Justeret regelsæt for husorden og havereglement

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Forslaget blev trukket og derfor ikke sat til afstemning.

7. Forslag om videoovervågning af materialegården

Forslagsstiller: Svend Johannsen, Anders De Voss samt Pia Liske.

Det foreslås, at der opsættes videoovervågning ved materialegården for at forhindre hærværk samt hensætning af uvedkommende affald.

Pris. Ca. 25.000 kr.



Det blev påpeget, at forslaget er betinget af politiets tilladelse.

Forslaget blev ikke vedtaget. Der var 21 stemmer imod og 13 stemmer for.

8. Indkøb af nye borde og stole til caféen

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Det foreslås, at der indkøbes nye borde og stole til cafeen, da det gamle møblement er godt slidt. Der er tale om 15 stole + 3 eller 4 borde.

Pris: ca. 20.000,- kr. (Det kan evt. gøres billigere, alt efter tilbudspriser).

Forslaget blev vedtaget med 34 stemmer for og ingen imod.

9. Tillæg til havereglement

Forslagsstiller: Jesper Hjort

Forslaget blev trukket af forslagsstiller og blev derfor ikke sat til afstemning.

Ad 8 – Boligafdelingens driftsregnskab 2012

Anita Heisterberg, medlem af afdelingsbestyrelsen gennemgik regnskabet.

Vi går ud af 2012 med et overskud på 533.000 kr.

Ganske ofte er det dejligt at have overskud – men i denne situation opfatter jeg det som et udtryk for ,at det desværre skyldes at vi ikke har fået udført de opgaver som vi har afsat midler til.

Vi har enten brugt for lidt på lønninger eller også har vi lagt for mange penge af til lønninger i budgettet – det har vi ikke helt fået oplyst. Vi har brugt for lidt til trappevask – og iflg. Michael skyldes det at vi ikke har fået lavet hovedrengøring. Vi har brugt for lidt på almindelig vedligeholdelse. Det kan meget vel være fint – da den konto er til uforudsete udgifter.

Vi har brugt for lidt på vores PPV (Planlagt periode vedligeholdelse) 1,2 million og det er uheldigt fordi der så er arbejder vi ikke har fået lavet som vi faktisk har besluttet/planlagt.

Så har vi fået godt 100.000 kr. mere i renter end der var budgetteret med og så har vi fået godt 200.000 kr tilbage i skat.

Vi har desværre stadig nogle udfordringer med at få udspecificeret enkelte poster – således er der et merforbrug på 45.000 kr. på vaskeriet som vi ikke endnu har fået klar besked på, hvad indeholder. Vi har beboeraktiviteter på kr. 80.500 som vi har efterlyst oplysninger om i januar, februar og marts – vi har modtager nogle af disse penge til vores fødselsdagsfest men ikke alle og derfor ville en specifikation af den konto også være interessant.



Så har vi udgifter på selskabslokalet som er forklaret, men indtægterne og hvor meget selskabslokalet er udlånt har vi ikke kunne få oplyst endnu og det handler om indtægter og udlån for både 2011 og 2012..

Men det skal ikke forhindre os i at godkende regnskabet da jeg mener at driftsregnskabet er retvisende – dog vil jeg mene at vi skal tage det forbehold at vi får oplyst hvor meget selskabslokalet har været udlånt i 2011 og 2012 – for indtægterne er heller ikke oplyst.

Så har vi desværre fået en anden opsætning i regnskabet, der gør at vi ikke længere kan se den oprindelige udgift samt perioden vi skal afdrage i – på det der i regnskabet hedder ekstraordinære udgifter og er forbedringsarbejder, hvor vi har lånt penge af os selv. Der bør vi ligeledes også tage forbehold for at vi i fremtiden får disse oplysninger.

Alt i alt har vi som sagt budgetlagt med 533.000 kr. mere end vi har brugt og egentligt er det efter min opfattelse ikke en god budgetlægning – hvilket vi skal være langt mere opmærksom på i fremtiden. 12 millioner er vores balance og det gør at 1 pct. i husleje svare til 120 tusind – hvilket betyder at med et overskud på 533 tusind har vi betalt godt 4 pct. for meget i husleje.

Anita indstillede regnskabet til godkendelse under forudsætning af at:) at indtægten samt udlejningsperioderne i 2011 og 2012 for selskabslokalet oplyses, samt at der fremover bruges en mere oplysende metode i forhold til informationerne i regnskabet for afskrivningerne.

Regnskabet blev herefter godkendt med 36 stemmer for og ingen imod.

Ad 9 – Regnskaber for rådighedsbeløb og aktivitetsmidler

Punktet bortfalder, da regnskabet ikke var blevet lavet. Punktet tages på til næste ordinære afdelingsmøde.

Ad 10 – Budgetter for rådighedsbeløb og aktivitetsmidler

Punktet bortfalder, da budgettet ikke var blevet lavet. Punktet tages på til næste ordinære afdelingsmøde

Ad 11 – Valg

På mødet opstillede Anita Heisterberg og Pia Liske for valg til afdelingsbestyrelsen.

Anita Heisterberg blev valgt.

Pia Liske blev valgt.

Anders De Voss – modtog genvalg som 1. suppleant

Jesper Hjort - modtog valg som 2. suppleant

Betzy Sørensen – modtog genvalg som revisor

Jacob Norvig – modtog valg som revisorsuppleant

**Bestyrelsen ser herefter således ud**

Svend Johannsen (2012-2014)

Dorte Persson (2012-2014)

Edna Kira Nielsen (2012-2014)

Anita Heisterberg (2013-2015)

Pia Liske (2013-2015)

Afdelingsbestyrelsen konstituerer sig efterfølgende på førstkomende bestyrelsesmøde.

Suppleanter og revisor

Anders De Voss, 1. suppleant

Jesper Hjort, 2. suppleant

Betzy Sørensen – revisor

Jacob Norvig – revisorsuppleant

Ad 12 – Eventuelt

Der blev stillet ønske om, at der laves svarfrister hos driftsleder Michael Hjorthøj, hvilket han indvilgede i.

En beboer opfordrede til, at man sørger for at lave ordentlig belysning i Ryparken II. Beboeren havde endda haft kontakt med et belysningsfirma. Driftschef ville gerne modtage oplysningerne og gå videre med at indhente tilbud.

Dirigenten, Steen Søndergaard Thomsen takkede herefter for et godt møde og erklærede mødet for hævet kl. 22.15.