

RYPARKEN 2

Afdelingsbestyrelsens beretning – maj 2013.

Ryparken II er et rigtig godt sted at bo og det er en af bestyrelsens opgave at arbejde for, at det også er det fremover. Det kræver, at der hele tiden arbejdes for, at vores ejendom er i god stand, samtidig med at der hele tiden ses på, hvor vi kan gøre tingene bedre – uden at huslejen stiger kraftigt. Det er et grundlæggende princip i den nuværende bestyrelses holdning til kommende huslejer, at den nogenlunde følger prisudviklingen, hvilket vil sige, at vi stræber efter at huslejen hvert år kun stiger med ca. 1,5 – 2 pct. Stigningen i huslejen er dog afhængig af om vi har afsat penge nok – over tid – og om vi er nødsaget til at igangsætte nye tiltag, betale for hærværk eller om vi beslutter nye tiltag.

Huslejen er ikke nem at holde nede, hvis vi ikke alle, børn og voksne passer på vores ejendom og udearealer. Hver gang nogen ødelægger noget, smider skrald hvor det ikke skal være, ekstra oprydning af gamle cykler eller skrald – koster det penge i udgifter til ejendomskontoret – og dermed øget husleje - med mindre vi vil have mindre service.

Nogle gange er det nødvendigt at vi igangsætter større arbejder. Vores terrænjustering er et sådant projekt, fordi det skal forhindre oversvømmelser i vores kældre.

Ny kabling er et andet arbejde der er nødvendigt, fordi at det gamle trænger til at blive skiftet ud. Det koster mange penge, men samtidig giver det så nogle økonomiske besparelser for de fleste

beboere f.eks. i form af væsentligt billigere internet, som oven i købet har en meget større kapacitet

Herudover er det ligeledes bestyrelsens opgave, at understøtte ejendomskontorets arbejde med, at de regler som er besluttet på afdelingsmødet af os beboere, rent faktisk bliver fulgt. Det gør vi bl.a. ved konstant opfølgning på driftsmøderne, men også gennem forslag til justeringer af reglerne, så de er ”up to date” og til at handle på i praksis. En ikke helt nem opgave, som bliver sværere af, af nogle få beboere har meget svært ved at forstå, at reglerne er lavet for, at vi alle kan være her og at de også gælder for dem selv.

I den forbindelse skal bestyrelsen gøre opmærksom på, at det ikke er bestyrelsens opgave at agere ”ordenshåndhævere”. Det er vores alles opgave at hjælpe hinanden med at huske på reglerne. Det er til gengæld ejendomskontorets opgave, at følge op på brud på de vedtagne regler. Men ejendomskontoret kan ikke holde øje med at alle beboere overholde husordenen eller viser hensyn til hinanden, og det er derfor også den enkelte beboere der blive nødsaget til at klage, hvis man oplever at ens nabo ikke opfører sig hensigtsmæssigt.

Siden sidste afdelingsmøde i september har der været rigtig meget at se til. Og det ville være synd at sige, at arbejdet har været lettet med ny driftschef med endnu en omgang forventningsafstemning, procedureafklaringer osv. Ja, faktisk har det været utrolig tungt. Ret interessant i forhold til fsb’s målsætning om, at det skal være let at være bestyrelsesmedlem i de enkelte afdelinger. Blot det at få fremsendt et excel regneark med afdelingens eget regnskab for 2012 skaber straks problemer og lange diskussioner internt i fsb. Dette på trods af, at sådan har det faktisk været længe i forbindelse med, at vi selv fremlægger regnskab etc.

Samlet må vi bare konstatere, at vi har at gøre med en tonsættelse administration, som er alt for langsom og i øvrigt ikke specielt tillidsvækkende. Vi mangler stadig klare regler i forhold til den nye køkkenordning; reglerne ved fraflytning er totalt ulogiske osv. osv. Der er selvfølgelig undtagelser, men det er bestyrelsens holdning, at fsb står med nogle store udfordringer.

Hvad angår ejendomskontoret kan bestyrelsen ikke klage over samarbejdet, selvom serviceringen af nogle beboere nok ikke har været optimal. Igen falder en del af forklaringen tilbage på fsb i form af manglende klarhed eller ulogiske regler og procedurer, men også håndværkere, som ikke ringer til beboere og aftaler møde inden de bare dukker op, er et hyppigt forekommende problem. Dette er altså ikke ejendomskontorets skyld, men ikke desto mindre ret irriterende.

Der kunne måske ønskes en bedre dækning af serviceniveauet, når Michael ikke er til stede, hvilket af flere fornuftige årsager ofte har været tilfældet. Dette arbejdes der på, at få gjort bedre.

Trods meget arbejde har der i bestyrelsen været en god stemning. Også selvom der til tider hersker uenighed. Vi finder for det meste ud af det på en god og konstruktiv måde.

Samtidig er det skønt, at en del beboere deltager i udvalgsarbejde med at gøre afdelingen til et godt sted at være. Godt at I gider tage ansvar og del i arbejdet. Og i den forbindelse skal vi ikke glemme det super gode initiativ med "tværgående beboerspisingss arrangementer", som nu har kørt nogle gange. Et initiativ, som er taget af nogle aktive beboere i naboafdelingerne.

Terrænjusteringen

Som tidligere nævnt har vi indtil videre fået installeret såkaldte ensrettere i vores

kloaker i kældrene, således at der ikke burde kunne komme kloakvand op denne vej og selve terrænjusteringen i vores udearealer er i skrivende stund i fuld gang igen, med fliseomlægning, udskiftning af træer mv. Projektet skulle gerne være færdigt når afdelingsmødet afholdes, hvorefter vi så bare venter på det næste skybrud for at se om initiativerne "holder vand".

Forsøg på løsning af P-plads problem.

På sidste afdelingsmøde blev der nedsat et P-pladsudvalg, som nu har afleveret til bestyrelsen med vedlagte beretning. (Der henvises til vedlagte bilag 3 og 4). Bestyrelsen vil på baggrund af drøftelsen på mødet overveje forslag til septembermødet.

IT / TV projektet.

Det sidste års tid har det nedsatte IT-udvalg haft en række møder med bl.a. det firma, som styrer udbud og det fremtidige arbejde med den nye kabling. Projektet skal give os alle billigt internet, bedre TV-signal og billig telefoni.

Udbuddet er nu færdigt og det forventes at det valgte firma går i gang snarest. Alle beboere vil blive løbende orienteret om, hvornår hvad skal laves og hvornår man skal være hjemme osv.

Det forventes, at kablingen er færdig i løbet af sommeren.

Efter kablingen skal der så tages stilling til, hvilken TV-udbyder vi vil have fremadrettet. Indtil videre beholder vi derfor YouSee. IT-udvalget vil formentlig indstille til nedsættelse af et nyt udvalg til septembermødet, hvor opgaven bliver at finde den bedste og billigste TV-udbyder.

"Udenrigsting"

I bestyrelsen er vi også engagerede og interesserede i, hvad der rør sig i lokalområdet. Vi er med i foreningen

”Lundehus Kulturforsyning”, der ønsker at skabe mulighed for forskellige kulturelle tilbud og andre aktiviteter for borgerne i Ryparken og Emdrup Øst. Der er et stort ønske om at få omdannet det nedlagte apotek på butikstorvet ved Fakta til et medborgerhus/mødested for kvarterets beboere, og det arbejdes der ihærdigt på. Men det koster penge. Bispebjerg Lokaludvalg har i sin kommende bydelsplan som arbejds punkt indskrevet et områdeløft for Ryparken-Lundehus, og forhåbentlig kan det ad den vej lykkes at skaffe de nødvendige økonomiske midler og ressourcer i Borgerrepræsentationen.

Da vi endnu ikke har et medborgerhus/mødested har ”Lundehus Kulturforsyning” som et af sine første initiativer arrangeret onsdagstraveture i området. Interesserede kan hver onsdag kl.17.00 møde op på græsplænen mellem Fakta og Kirken, hvorfra turene udgår. Bestyrelsen har også engageret sig i ”Naboer på Tværs” – et initiativ til styrkelse af det sociale samvær på tværs af vejen Ryparken. Initiativtagerne til projektet kommer fra nogle ildsjæle i A/B Ryparken, og de samarbejder med bestyrelserne i Ryparken 2 og Lundevænget. Der har indtil nu været afholdt 2 arrangementer, som begge er foregået i vore beboerlokaler. Det sidste arrangement fandt sted 19.april og blev en endnu større succes end det første. ”Naboer på Tværs” har søgt og fået puljemidler fra Bispebjerg Lokaludvalg.

Gennem Bispebjerg Lokaludvalg arbejder vi på at få tilskud til at opsætte moderne lydruder i blokken ud mod Lyngbyvej og få lagt støjdæmpende asfalt på Lyngbyvejen/Helsingørmotorvejen. Når Nordhavnsvejen står færdig og er blevet tilsluttet Helsingørmotorvejen, vil trafikmængden blive kraftigt forøget og det samme vil støj- og luftforureningen. Det seneste tiltag i et forsøg på at afbøde de værste gener for os er et brev til

transportminister Henrik Dam Kristensen vedr. dette.

Københavns Kommune har optimeret sin busdrift – hvilket vil sige, at de busruter, der har flest passagerer, har fået flere afgang, hvorimod busruterne med færre passagerer enten er blevet nedlagt eller omlagt og har fået færre daglige afgang. Det er jo især kommet til at gå ud over Københavns yderområder, og vi har i sandhed mærket det med nedlæggelsen af bus 15. Vi har gennem Bispebjerg Lokaludvalg gjort indsigelse mod den kraftigt forringede busbetjening af Ryparken og Emdrup Øst ved et brev til overborgmester Frank Jensen i febr. 2012, og senest har vi på Nytårsmødet 31.jan.-13 i Lundehus Kirke, hvor Frank Jensen var til stede, forsøgt at forhindre forringelsen, men desværre uden held.

Bispebjerg Lokaludvalg vil indkalde til et borgermøde i Lundehus Kirke med busbetjeningen på dagsordenen samt bebudede nedlæggelser af P-pladser i forbindelse med arbejdet med etableringen af Nordhavnsvejen, som jo nu for alvor rykker ud til os. Borgermødet vil formentlig finde sted i begyndelsen af juni.

Københavns Kommune satser stort på at etablere supercykelstier og i forbindelse med bevillingerne til ”Cykelpakke Østerbro” er der ved at blive bygget en kombineret cykel- og gangbro over Lyngbyvej ved Ryparken St. og en cykel- og gangbro over den kommende Nordhavnsvej. Det har medført planer om en supercykelsti gennem Ryvangens Naturpark, men bestyrelsen har i samarbejde med Jacob Norvig udfoldet store bestræbelser på at undgå dette og nøjes med en mindre indgribende foranstaltning (en cykelsti i mindre målestok og med en for Naturparken mere hensigtsmæssig linieføring) for at bevare Ryvangens Naturpark som naturpark. Senest har Jacob den 15.april -13 haft foretræde for kommunens Teknik- og

Miljøudvalg og har fremført vore synspunkter.

Områdeudvalget

Vi har nogle af de skønneste grønne områder, som ofte kommenteres meget positivt af gæster.

Og det kan vi i udstrakt grad takke vores områdeudvalg for. Det er også indtrykket, at ejendomskontoret har udearealerne som et prioriteret område. Bedre oprydning end set længe.

Områdeudvalget, ejendomskontoret og gartnere står for vedligeholdelsen af vore fællesarealer.

Arealerne er opdelt i forskellige arbejdsområder, hvor gartnerne, ejendomskontoret og områdeudvalget står for hver deres del af vore arealer.

Det er områdeudvalget, der tjekker arbejdsområderne, så der ikke sker overlapninger/ dobbeltarbejde eller at noget bliver udeladt. Områdeudvalget vedligeholder bl.a. vore bede og plantekasser, beskærer roserne ved espaliet ved nr. 29, beskærer beplantningen ved nr. 37 - 39, beskærer ved vaskeriet og vedligeholder området ved legepladsen og boldbanen.

Vores områdeudvalg har endnu engang taget en solid tørn med vores udearealer og bestyrelsen vil på vegne af beboerne sige en stor tak for deres frivillige arbejde. Det gør en stor og afgørende forskel med dette engagement.

Gæsterummet

Gæsterummet har siden sidst og som de foregående år, været pænt besøgt. Dvs. at i gennemsnit har det været udlejet 1 – 2 gange ugentligt. I alt har der været 73 udlån i 2012

Det kniber dog stadig lidt med rengøringen efter leje, både i gæsterummet og på toilettet. Så det vil der blive strammet yderligere op på

i 2013, så alle kan få fuld fornøjelse af rummet.

Desuden skal man huske at aflevere nøglerne til tiden og så vil det være til stor glæde for udlejer, hvis man holder sig til åbningstiderne, når rummet ønskes reserveret/lejet.

Sluttelig skal det bare siges, at lejere af gæsterummet opfører sig pænt og nydeligt. Ingen knuste ruder, brækkede stoleben, smadrede krus eller andre ubehageligheder. Det har været en fornøjelse, at ha' jer som lejere.

Cafeen

Der er sket en del med cafeen siden sidst. Alt bestik og service er blevet suppleret.

Der er kommet et nyt køleskab og en ny opvaskemaskine, da begge dele gik i stykker inden for 8 dage.

Sammen med entreen er cafeen ved at blive gjort i stand. Der er blevet malet, reoler er blevet fjernet, gulvene slebet og loftet i cafeen vil blive udskiftet på et senere tidspunkt.

Men vi må konstatere, at de nuværende borde og stole har set bedre tider. Derfor er næste skridt, at få købt nyt.

Nyt fra vaskeriet.

Vi har fået en ny centrifuge i vaskeriet, som efter lidt startbesvær er kommet i gang. Flere har henvendt sig om, at den ikke virkede, men for det meste hjælper det at betale før brug☺

Der har nu gennem flere år været problemer i vaskeriet med sæberester og tøj der ikke virker rent. Ejendomskontoret har fået rigtigt mange henvendelser og har kontaktet Saniva hver gang. Desværre har det ikke hjulpet.

Anita fra bestyrelsen har få ganske nyligt holdt et møde med ejendomskontoret, driftschefen og Saniva, hvor der blev fremlagt billeder af tøj med sæberester og af skyllevand fra "rent" tøj.

Det blev oplyst, at flere problemstillinger var blevet løst over årene. Der var problemer med en tilbageløbs dims, som gjorde at vandet faktisk ikke helt forlod vaskemaskinerne. Det betød også at der meget vel kunne være sæberester i tøjet. Der var problemer med den elektroniske dims, som giver besked på at der ikke er mere sæbe. Der var problemer med, at nogle maskiner faktisk ikke indtog sæbe. Anita måtte konkludere, at problemerne stadig ikke var løst på det tidspunkt mødet blev afholdt og insisterede på, at der måtte stadig være defekter der ikke var fundet.

Efter mødet gik Saniva, ejendomskontoret og driftschefen i vaskekælderen og kiggede på teknikken.

Bestyrelsen har efterfølgende fået oplyst, at der faktisk stadig er problemer med afløb og derfor står der mellem 5 og 10 liter vand i maskinerne. Der giver selvsagt ikke rent vasketøj.

Løsningen er nu, at den 13. og 14. maj lukker vaskeriet, maskinerne bliver hævet og der bliver kigger på kloakafløbet.

Så! efter den 14. maj skulle vaskeriet fungerer som det var tiltænkt. Skulle dette mod forventning ikke være tilfælde skal man skrive en mail til ejendomskontoret ejendomskontoret.ryparken@fsb.dk med Anita som cc anita.heisterberg@tdcadsl.dk.

Selskabslokalerne

Der er indkøbt helt nyt service til selskabslokalerne. Og det er indtrykket, at det nye sofasæt og bord samt planter har skabt mere hygge og behagelige sidde muligheder. Bestyrelsen har 2 ting, som anses som det sidste til opdatering af selskabslokalerne i denne omgang. Dels indkøb af en industriopvaskemaskine, som kan klare en opvask på under 20 min. Og dels en udskiftning af det gamle musikanlæg med et nyt, som også kan håndtere Ipod mv.

Efter sommerferien vil der også være mulighed for internetforbindelse i selskabslokalerne.

Desværre har der været et par lejere, som ikke helt har forstået konceptet mht. de regler der gælder. Derfor er der også blevet uddelt karantæner.

Bestyrelsen har i samarbejde med ejendomskontoret lavet et par små justeringer i lejekontrakten, som har været glemt. Det handler om, at det tidligere er besluttet at lokalerne ikke kan lejes nytårsaften og at der ikke må ryges i lokalerne. Desuden, at man ikke må bruge dørtelefonen til de andre lejere, når man skal have gæsterne ind.

Der forelægger ikke i skrivende stund en oversigt over, hvor meget lokalerne har været udlejet.

Evaluerings af ventilationssystemet

Det blev på sidste møde besluttet, at lave en evaluering af afdelingens ventilationssystem, idet en beboer har været præget af store gener fra systemet.

Evalueringen er afsluttet og hovedkonklusionen er, at der er ganske få beboere, som har meldt om problemer. I alt 8 beboere meldte om enten for meget eller for lidt træk i systemet, mens en enkelt beboer meldte tilbage om store problemer i form af røg lugt mv. samt uregelmæssighed i hvornår systemet kører. Ejendomskontoret har indtil videre fulgt op på de lejermål med trækproblemer.

Maling af opgangene

Arbejdet med maling af opgange er i gang. Der tages årligt 2 opgange, som får den eksisterende farve.

Affald

Vi er 164 lejermål med dertil hørende affald. Det være sig køkkenaffald, aviser, pap, elektronik, sofaer, køkkenbord og alt muligt andet. Vi producerer et sted mellem 1,5 til 2

tons affald her i Ryparken II – hvis vi ellers holder os til landsgennemsnittet.

Vi har affaldsskakter i opgangene – de er til dagrenovation. Vi har pap og papircontainer rundt om i området og vi har en skralde/genbrugsplads på parkeringspladsen ved Lyngbyvej.

Containerpladsen og affaldsøerne er nu endelig ved at være færdig efter mange års venten.

Rigtigt mange sorterer deres affald og bruge tid og energi – nogle enkelte gør det ikke og det bliver så ejendomskontoret, der skal rydde op.

Men meget mere om affald i den kommende periode for ejendomskontoret og bestyrelsen er i gang med at lave en informationskampagne.

Ydermere har Københavns Kommune planer om at vi skal sorterer vores affald i flere fragmenter, og at ejendomme, der ikke kan finde ud af det kommer til at betale dagsbøder. Så også her kan det blive dyrt at være ”ligeglad”.

Driftsregnskab 2012

Regnskabet viser at vi har udgifter for 12.044.717 kr. og vi havde lavet et budget på 12.578.473 kr. og har derfor et overskud på regnskabet på 533.776 kr.

Det beløb på ½ million går til en post, der hedder ”underfinansiering”, som dækker over nogle arbejder vi har lavet ved at låne penge af os selv.

Vi har hvad der hedder balanceleje. Det betyder at ALLE udgifter, der er ved at drive vores afdelingen skal dækkes ind af den husleje vi betaler.

Nogle beløb kan vi ikke gøre så meget ved at ændre, men andre har vi direkte indflydelse på via vores adfærd.

Vi har brugt ca.1.500.000 kr. årligt på lønninger og materialer, blot til almindelig vedligeholdelse, hærværk, oprydning og servicering af os.

Vi har brugt 300.000 kr. for at bortskaffe vores dagrenovation.

Vi har brugt 700.000 kr. til administrationen

Vi har brugt 2.000.000 kr. til planlagt vedligehold af bygninger, udearealer mv..

Vi har forsikringer for 300.000 kr.

Disse beløb kan vi ændre ved at passe på vores bolig, opgange og udearealer og det ville kunne gøre det billigere at bo i vores afdeling. Eller vi kunne bruge pengene til noget som vi beslutter.

Afdelingens budget, afdelingens regler for vores adfærd, afdelingens igangsættelse af aktiviteter er alt sammen noget vi som beboer bestemmer og der er derfor du skal kigge ned på afdelingsmødet den 21. maj 2013.

Så vel mødt til afdelingsmødet.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen