

Referat af ordinært afdelingsmøde i afd. 01-84 Ryparken II

■ mere end en bolig

Dato og tidspunkt Den 26. september 2023 kl. 19.00
Sted Beboerlokalet
Ryparken 21, st. tv
Deltagere Fra afdelingen: 15 lejemål fremmødt
Fra fsb: Rasmus Milling, Kenny Steen, Steen Søndergaard
Thomsen og Alice Weiss Kristensen (referent)

Dagsorden

- 1 Valg af dirigent
- 2 Godkendelse af forretningsorden for mødet
- 3 Valg af referent
- 4 Valg af stemmeudvalg
- 5 Godkendelse af referat af afdelingsmøde den 23. maj 2023
- 6 Behandling af indkomne forslag
- 7 Godkendelse af budgetter 2024 for
 - rådighedsbeløb
 - aktivitetsmidler
 - telefongodtgørelse
- 8 Godkendelse af boligafdelingens driftsbudget for det kommende år
- 9 Eventuelt

Michael Rosenberg Olsen 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.

Ad 3 – Valg af referent

Alice Weiss Kristensen blev valgt.

Ad 4 – Følgende personer blev valgt til stemmeudvalget

I henhold til forretningsordenen blev Kenny Steen valgt til at bistå dirigenten.

fsb

drift, byg og jura

Rådhuspladsen 59
1550 København V
Tel 3376 8000
dbj@fsb.dk
www.fsb.dk

CVR 10 35 51 17

Telefontider
man-tor 9-15
fre 9-14

Åbningstider
man-fre 10-13

26. september 2023



Ad 5 – Godkendelse af referat af afdelingsmøde den 23. maj 2023

Anita Heisterberg henstillede til, at der til næste afdelingsmøde bliver skrevet et beslutningsreferat, da det er de færreste, der læser et referat på 23 sider.

Referatet af afdelingsmøde den 23. maj 2023 blev godkendt.

Ad 6 – Forslag

1. Forslag om ændring af parkeringsregler – forslagsstiller: Karin Borch Ryparken 31 st.th. 2100 København Ø

Jeg foreslår, at vi ændrer parkeringsreglerne, så det er tilladt at parkere med gulpladebiler i afdelingen, men ikke med firmabiler.

Begrundelse

Stiller forslag til rettelse af vedtagne parkeringsregler angående parkering af gule nummerplader. Der skal stå firmabiler i stede for gule nummerplader, da min handicappil er personbil men på gule nummerplader pga. den er afgiftsfri

Økonomi

Forslaget har ingen økonomisk konsekvens for afdelingen.

Administrationens bemærkninger

Ordlyden i eksisterende aftale:

3 Standsnings- og parkeringsrestriktioner

3.1 Betingelserne for standsning og parkering på området er som følger

- *Parkering kun tilladt med gyldig P-tilladelse*
- *Parkering kun tilladt i afmærket P-bås*
- *Parkering forbudt for campingvogn og trailere*
- *Parkering ej tilladt for gulpladebiler*

Ændres til:

3 Standsnings- og parkeringsrestriktioner

3.1 Betingelserne for standsning og parkering på området er som følger

- *Parkering kun tilladt med gyldig P-tilladelse*
- *Parkering kun tilladt i afmærket P-bås*
- *Parkering forbudt for campingvogn og trailere*
- *Parkering ej tilladt for firmabiler*

Bemærkninger til forslaget

En beboer bemærkede, at afdelingen har to trailerpladser afsat med skilte.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.



2. Forslag om magneter på kælderdøre – forslagsstiller: afdelingsbestyrelsen

Det foreslås at opsætte elektroniske magneter på alle kælderdøre, så døren kan holdes åbne i 2 minutter.

Begrundelse

Vi er nogle stykker, der efterhånden har nået en alder, hvor vi ikke længere er så stærke, og det er derfor vanskeligt at komme i kælderen med en cykel.

Vi har tidligere haft en krog til at holde døren – men den glemte man at tage af, og dørene til kælderen stod derfor åbne.

Den elektroniske magnet skal fungere sådan, at man kan sætte døres fast, og at magneten automatisk holder op med at holde døren f. eks efter 2 minutter.

Økonomi: Administrationen kommer med et bud.

Økonomi

Magneter skal monteres på i alt 6 stk. kælderdøre til i alt 72.000 kr. inkl. moms.

Udgiften kan dækkes af afdelingens henlæggelser.

Bemærkninger til forslaget

Det blev diskuteret, hvorvidt en elektrisk dør kunne være en løsning. Prisforskellen mellem en elektrisk dør og magneter på dørene blev drøftet. Afslutningsvis henstillede en beboer til, at der tages højde for, hvor længe dørene holdes åbent ift. ubudne gæster.

Forslaget blev vedtaget.

3. Forslag om renovering af udearealet mellem nr. 51 og nr. 59 og mellem nr. 33 og nr. 29 – forslagsstiller: Anita Heisterberg Ryparken 53, 2 tv. 2100

København Ø

Det foreslås at der afsættes 25.000 til at få udarbejdet en plan for udearealerne mellem 51 og 59 samt 33 og 29. Så der etableres buske og planter, der kan tiltrække insekter og inspirere til leg for børn i udearealet.

Jeg foreslår, at der nedsættes en arbejdsgruppe, her på dette afdelingsmøde, som kan samarbejde med administrationen om en konkret plan inkl. økonomi. Et egentligt forslag skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse. Når der foreligger en konkret plan, vil administrationen være os behjælpelig med at søge fsb' puljer, så det kan nedsætte den samlede pris for et sådant projekt.

Begrundelse

Området er præget af store grønne buskarealer, og buskene synes at have taget magten fra området. Ja – det ser pænt ud, men det bliver ikke beskåret og holdt, og derfor spreder buskene sig og ukrudt mv. får lov at gro. Der er ingen blomster eller andet, der kan tiltrække insekter i de nuværende busktyper. Og der er absolut ingen mulighed for ophold eller leg.



Samtidig er de nuværende buskarealer døde arealer, hvor der ikke kan være ophold – men der holder cykler. Rosengården bliver ikke benyttet særligt meget, og området bør lavet laves om til et mere børne- og biodiversitet venligt areal. Derfor foreslår jeg, at buskene i Rosengården samt pergolaen fjernes. Pergolaen skal alligevel inden for kort tid enten fornyes eller totalrenoveres. Jeg foreslår, at der plantes planter, der kan tiltrække sommerfugle, humlebier og andre insekter. Samtidig foreslår jeg, at der anlægges stier gennem området til leg. Eksempel på legesti er forskellige højder af gangarealer – så som træstammer på højkant, lange træstammer, fliser i forskellige højder eller andre legeredskaber man kan gå på og lege samtidig. Måske kunne der også på det nuværende fliseareal være plads til et vandområde til leg med opsamlet regnvand. Der kunne indarbejdes cykelskure til børnecykler, da disse ofte fylder i cykelstativerne eller i området. Ligeledes foreslår jeg, at buskene ud for 55 åbnes med ovenstående lege stier. Mellem nedgangen til kælderens og 31 er der pt. en mur, som ofte bruges til at spille boldt op af, hvilket er meget larmende. Denne mur foreslår jeg ligeledes indtænkt i dette forslag, og at der udarbejdes en eller anden form for løsning, så boldspil ikke foregår der.

Økonomi

Der afsættes 25.000 kr. inkl. moms til forprojekt. Udgiften kan dækkes af afdelingens henlæggelser.

Bemærkninger til forslaget

Anita Heisterberg tilføjede, at der er mulighed for at søge penge til projektet gennem fsb's grønne pulje.

Flere beboere gjorde opmærksom på, at afdelingens udearealer gror til.

En beboer foreslog, at afdelingen kan indgå samarbejde med Københavns Kommune om at beplante arealet foran afdelingen med biodiversitetsplanter.

Forslaget blev vedtaget.

Man kan melde sig til arbejdsgruppen via opslag i opgangene.

4. Forslag om beskæring af hæk mellem nr. 53 og nr. 51 – forslagsstiller: Anita Heisterberg Ryparken 53, 2 tv. 2100 København Ø

Jeg foreslår, at hækken mellem 53 og 51 og 29 beskæres med 2 – 2,5 meter fra græsplænen og ind, og at denne beskæring gennemføres jævnligt.

Begrundelse

Hækken blev beskåret sidste år, men i højden. Hækken har derfor "selv" taget aktion og har bredt sig lagt udover græsplænen. Tidligere var hækkens omfang sådan ca. 1 til 1,5 meter fra lampen (som ikke længere kan ses) og ind, hvor hækken sluttede.



Pt., og det sker ganske jævnlige, er lampen dækket af busken, som betyder, at arealet ikke er oplyst, når man kommer fra 51 mod 53. Og fortsætter busken med at få lov til bare at gro, vil lyset ligeledes forsvinde den anden vej fra.

Administrationens bemærkninger

Afdelingen har i dag en plejeplan med et eksternt anlægsgartnerfirma.

Hvis den eksisterende aftales udvides med denne opgave, anslås det at udgifterne til plejeplanen øges med 9.000 kr. inkl. moms som finansieres over henlæggelserne.

Bemærkninger til forslaget

Afdelingen betaler 195.000 kr. årligt for, at det eksterne anlægssfirma vedligeholder udearealerne. Der er dog bred enighed om, at det eksterne firma ikke opfylder sine pligter.

Det blev drøftet, hvem der har ansvar for at vedligeholde haverne, når en beboer flytter. Til dette understregede Michael, at fsb sørger for, at haven lever op til havereglementet. Dette er dog ikke altid oplevelsen blandt naboer til fraflyttede.

På baggrund af at forslag 3 blev vedtaget, trak Anita Heisterberg forslaget.

5. Forslag om rydning af skrald ved containergården – forslagsstiller: Anita Heisterberg Ryparken 53, 2 tv. 2100 København Ø

Jeg foreslår, at området til højre for containerpladsen ikke bruges til jordposer og andet affald

Begrundelse

Jordposerne kunne placeres inde i materialegården, og der kunne evt. etableres planterkasser, hvis der er en vis trang for beboere og ansatte til at placere ubrugelige ting der. Men i første omgang tænker jeg, at området blot skal ryddes.

Økonomi

Forslaget har ingen økonomiske konsekvenser for afdelingen.

Bemærkninger til forslaget

Da flere beboere udtrykte bekymring om, at jordposen blot flyttes til et andet ubelejligt sted på afdelingens grund, blev det besluttet, at jordposen skal væk fra fællesarealerne. Administrationen vil tage stilling til, hvor jordposen skal placeres.

Ændringsforslag

Forslag om at jordposen skal væk fra fællesarealerne

Ændringsforslaget blev vedtaget.



6. Forslag om etablering af cykelstativer ved nr. 53 – forslagsstiller: Anita Heisterberg Ryparken 53, 2 tv. 2100 København Ø

Jeg foreslår, at det opsættes et antal af nedenstående cykelstativer ud for nr. 53.

Begrundelse

Med de cykelstativer vi har i dag, er der ikke let adgang til at låse sin cykel godt fast. Samtidig står der altid cykler i Rosengården – altså uden for cykelstativ. Med genopførelsen af cykelstativer ud for nr. 53 ville der også være plads til de cykler, der dagligt blive placeret i Rosengården.

Jeg har selv for en del år siden fået nedlagt de cykelstativer, som var placeret ud for nr. 53 – med et forslag om at placere en bænk samt en sandkasse til mindre børn. Sandkassen er aldrig opsat og området bliver sjældent brugt, og når det blive brugt, er det til at placere cykler på.

Ved at genetablere disse cykelstativer ud for nr. 53 vil vi også hjælpe ejendomskontoret til ikke at skulle kontakte beboere, der har placeret deres cykler uden for cykelstativ – i Rosengården.

Økonomi

Økonomi: Cykelstativerne koster 869 kr. pr stk., dertil kommer arbejds løn.

Udgifterne udgør 28.000 kr. inkl. moms. Udgiften kan dækkes af afdelingens henlæggelser.

Administrationens bemærkninger

I de økonomiske beregninger er det antaget, at der opsættes 5 stk. cykelstativer som vist på billedet.

Bemærkninger til forslaget

Efter en drøftelse kunne det bekræftes, at der er plads til ladcykler i stativerne, hvis man sætter dem ind "baglæns". Der er desuden et skur ved nummer 45, hvor det også er muligt at stille sin ladcykel eller barnevogn.

Forslaget blev vedtaget.

Ad 7 – Budgetter for rådighedsbeløb og aktivitetsmidler

Budget for rådighedsbeløb på kr. 24.000 blev godkendt.

Budget for aktivitetsmidler på kr. 73.000 blev godkendt.

Budget for telefongodtgørelse på kr. 5.000 blev godkendt.

Anita Heisterberg henstillede til, at det fremover blive specificeret at posten, telefongodtgørelse kun er til formand og næstformand..



Ad 8 – Boligafdelingens driftsbudget for det kommende år

Anita gennemgik budgettet.

På trods af visse problemstillinger ser afdelingens økonomi fornuftig ud.

Plejeplan af udearealerne

Der er afsat 195.000 kr. til plejeplan af udearealerne. Dette arbejde udføres af et eksternt firma. Afdelingsbestyrelsen er ikke tilfreds med pleje af udearealerne, og det skal endnu engang klargøres, hvor ansvaret for plejen ligger. Som situationen er nu, blive opgaver ikke udført, og ansvaret blive kastet mellem driften, administrationen og firmaet, som vi har plejeplan med.

Sundhedstjek

Der er afsat 45.000 kr. til et sundhedstjek af lejlighederne. Det betyder, at der vil komme besøg i alle lejemål.

Badeværelse

Der er i alt afsat 339.000 kr. til badeværelser. Bestyrelsen har efterlyst en plan over de konkrete arbejder, der skal udføres samt årsagen. Der er desværre set eksempler på hele badeværelser er istandsat trods, at det ikke er synliggjort, at det ikke er brugerfejl.

Genopretning af hække ved fraflytning

Der er afsat 48.000 kr. til genopretning af hække ved fraflytning. Bestyrelsen mener, denne post er blevet misforstået af driften og afventer en redegørelse fra Rasmus Milling for de haver, der nærmest er blevet helt ryddet for grønt og har fået sat hegn op.

Maling af opgange

Der er afsat 153.000 kr. til maling af opgange. Bestyrelsen tvivler på, at det er tilstrækkeligt, da gelænderne også trænger til maling. Bestyrelsen har aftalt med driften og tidligere driftschef at maling af gelænderne blive ihværksat.

Komfur, køleskab og toilet

Der er sat midler af til indkøb af komfurer, køleskabe og toiletter. Bestyrelsen vil vurdere om kvaliteten på disse er tilfredsstillende.

Tag

Der har været flere episoder med nedfaldne tagsten. Afdelingsbestyrelsen har gennem mange år efterlyst en udredning for taget og afventer fortsat.

Renovation

Afdelingens udgifter for renovation er sat op med 25 %. En af årsagerne til vores høje udgift til affald er, at vi ikke sorterer godt nok og derfor lægges en del affald til restaffald. Restaffald er den eneste sorteringsart, vi betaler for.



Vinduespolering

Udgifter til vinduespolering er steget. Grunden til at afdelingen er nødt til at få foretaget vinduespolering 2-3 gange årligt, er fordi det ikke er muligt at pudse vinduerne indefra. Dette er en udfordring, som vi ikke blev gjort bekendt med i forbindelse med opsætningen af de nye vinduer.

Vedligehold af lejligheder

Der er sat få midler af til vedligehold af lejligheder. Dog er det bestyrelsens oplevelse, at disse midler bliver brugt til større istandsættelser af lejligheder, og at der bliver brugt kollektive råderet til at installere nye køkkener ved fraflytning. Bestyrelsen har påpeget overfor driften og administrationen, at dette ikke er de regler og aftaler, der er lavet i Ryparken II.

Vaskeriet

Det er besluttet på et afdelingsmøde at, vaskeriet skulle udliciteres, og at det skulle være udgiftsneutralt for afdelingen. Derfor er det yderst kritisabelt, at fsb har lavet kontrakten med Nordtec om, så det ikke længere er tilfældet. Bestyrelsen har sat spørgsmålstejn til, hvordan det kan gå til, at fsb beslutter sådanne ting uden afdelingens samtykke. Afdelingen betaler en større del af udgifterne til el og vand i vaskeriet

Budgettet blev herefter godkendt med lejeforhøjelse på 1,7 % per 1.1.2024.

Nogle beboere stemte ikke for budgettet. En af disse beboere begrundede det med, fsb's ændring af aftalen med Nordtec uden afdelingens samtykke. Beboeren opfordrede til at vaskeriets regnskab offentliggøres, så beboerne kan få indblik i udgifter og indtægter. Beboeren har tidligere gjort indsigelse, men der er ikke sket noget. Beboeren efterlyste et historisk tilbageblik for, hvad der er sket, og hvor længe det har stået på.

Ad 9 – Eventuelt

En beboer efterlyste viden om, hvordan man kan søge en handicapplads. Det blev oplyst, at det er et spørgsmål, som afdelingsmødet skal tage stilling til, hvis der ønskes en handicapparkeringsplads på vores parkeringsplads. Hvis det er en handicapparkeringsplads på Gartnerivej, er det en ansøgning, der skal sendes til Københavns Kommune.

En beboer påpegede, at der ikke er plads til cykelparkering ved nummer 23. Driften har fokus på oprydning i afdelingen.

Flere beboere kunne berette, at der er fugleklatter på vinduerne i opgangen ved nummer 23. De henviste til, at vinduerne skal vaskes oftere. Ejendomskontoret vil undersøge aftalen om vinduespudsning og vende tilbage. Til referat kan det tilføjes, at afdelingen indgik i november 2021 en aftale om vinduespudsning hvert kvartal.



Afdelingen indgik i september 2022 en aftale om månedlig vinduespudsning af vinduer i opgang indvendigt og udvendigt af 21 opgange.

Michael Rosenberg Olsen takkede herefter for et godt møde og erklærede mødet for hævet kl. 20.20.

Vigtig information om persondata: Når du deltager i et afdelingsmøde, vil dit navn og din adresse kunne fremgå af materialet forud for og referatet af afdelingsmødet. Det sker eksempelvis, hvis du stiller op til afdelingsbestyrelsen, hvis du har fremsat et forslag, som skal behandles på afdelingsmødet, eller hvis du kommenterer et fremsat forslag.

Dokumenterne vedrørende afdelingsmøder kan ikke slettes eller anonymiseres. Du kan læse mere om reglerne for behandling af persondata på www.fsb.dk.