

Referat af ordinært afdelingsmøde

Ryparken II tirsdag den 25.september 2012

På mødet deltog 26 husstande.

Formanden bød velkommen og foreslog Ole Rasmussen fra Lundevænget som dirigent.

Ad. 1 Valg af dirigent

Ole Rasmussen fra Lundevænget blev valgt som dirigent.

Ole takkede for valget og overtog mødeledelsen.

Ole konstaterede, at mødet var lovligt indvarslet.

Ad. 2 Godkendelse af forslag til forretningsorden

Forretningsordenen blev godkendt.

Ad. 3 Valg af referent

Dorte Nordström Persson blev valgt som referent.

Ad. 4 Valg af stemmeudvalg

Jacob Norvig og Mike Kiel blev valgt til stemmeudvalget.

Ad. 5 Godkendelse af referatet fra ordinært afdelingsmøde d. 22. maj 2012 samt referatet fra ekstraordinært afdelingsmøde d. 14. juni 2012

Referatet fra det ordinære afdelingsmøde d. 22.maj 2012 blev godkendt.

Referatet fra det ekstraordinære afdelingsmøde d. 14. juni 2012 blev godkendt - dog med den tilføjelse, at der under punkt Ad 7 under Økonomi første afsnit bliver tilføjet ” i de næste 20 år ”.

Ad. 6 Beretning fra bestyrelsen og godkendelse heraf

Før formanden fremlagde beretningen, fik vores lokale betjent – Flemming Guldager - ordet, for en orientering om konceptet ” Din betjent ”. Flemming Guldager, er en del af politiet fra Nordøst – NØ -. Konceptet ” Din betjent ” blev startet d. 01. september 2011 med henblik på, at give en bedre service for områdets beboere. Om sommeren kan vi se Flemming enten gå eller cykle i området, men om vinteren patruljerer Flemming dog i bil og altid i uniform. Flemmings telefonnummer vil blive lagt på vores hjemmeside.

Afdelingsmødet takkede Flemming Guldager for en meget fin fremførelse af konceptet og vi gik over til beretningen, der som sagt, blev fremlagt af formanden.

Generelt siden sidst.

Det har været godt, at bestyrelsen igen består af 7 beboere. Det giver nogle bedre drøftelser på møderne og de 2 gange Anders er et stort aktiv for bestyrelsen.

Der har været rigtig meget at se til siden sidste afdelingsmøde i maj måned.

Vi har gang i nogle relativt store projekter, hvor materialegården endelig er ved at være på plads. IT-projektet er i gang og glider fornuftigt derudaf og terrænjusteringen som skal forhindre nye oversvømmelser starter op her i starten af oktober måned. Og herudover har der så været masser af andre ting at forholde sig til.

En af disse ting er, at vi igen, igen har fået ny driftschef. Det er indtrykket, at Michael Willer (som han hedder) bliver en gevinst, men det er klart utilfredsstillende, at FSB byder os de arbejdsbetingelser som tilfældet er. Vi har vist haft 8 driftschefer indenfor de seneste 2 år og hver gang skal vi mere eller mindre starte forfra med at fortæller om vores ønsker til procedurer, hvilke projekter der er gang i osv. osv. Det dur bare ikke og bestyrelsen har derfor klaget til både direktionen og organisationsbestyrelsen.

Ejendomskontoret

Det er vel ingen hemmelighed at der har været en del at se til for ejendomskontoret, som trods alt stadig er relativt nye. Og en start med 2 solide oversvømmelser og ikke mindst det efterfølgende arbejde har taget megen tid fra andre vigtige gøremål. Senest – her i september - kom der så en vandskade i vaskeriet, som igen tager tid fra det daglige arbejde.

Det er indtrykket at der efterhånden er ved at være styr på tingene, procedurer fastsættes og bestyrelsen har et udmærket samarbejde med ejendomskontoret.

Selvfølgelig er der kritik. Vi har ikke haft et personale på ejendomskontoret, uden at der var nogen der syntes et eller andet var for dårligt. Kritikken lyttes der til og der tages så stilling til om det er noget vi sammen kan gøre noget ved.

Ejendomskontoret informerede om, at der snarligt vil blive omdelt materiale vedr. materialegården.

Containerudvalget informerede om, at genopbygningen af containerpladsen har været en meget rodet affære. Demokratiet har været/er sat fuldstændig ud af spillet, da udvalget slet ikke har været involveret.

En beboer spurgte til, hvornår de lovede skraldespande og askebægere vil blive opsat. Ejendomskontoret/bestyrelsen vil se på sagen.

En beboer spurgte til den manglende budgettering af terrænjusteringen ved parkeringspladsen ud for nr. 37 – 45. Svend svarede, at denne udgift vil blive dækket af den sparede udgift til faskiner, som indtil videre ikke bliver til noget.

Adfærdsproblemer.

Vi må bare se i øjnene, at der er enkelte beboere, som har mere end almindelig svært ved at forstå, at husordenreglerne også gælder dem! Det handler om:

- *at sætte barnevogne i opgangene, selvom der er glimrende rum at stille dem i,

- *det handler om paraboler,

- *det handler om larm og høj musik for åbne vinduer,

- *det handler om affaldshåndtering og så videre.

Det har været svært for ejendomskontoret at flg. op på mange af disse ting. Dels fordi de som nævnt konstant har haft ekstra arbejde med oversvømmelser (senest i vaskeriet her i sept.) men også fordi vores regelsæt på nogle områder er for upræcist. Det er vi i øjeblikket ved at se nærmere på og det er her planen at der præsenteres justerede regelsæt som er nemmere at administrere på et ekstraordinært afdelingsmøde (okt. Nov.?)

Rydning af cykellig.

Ejendomskontoret har lige taget en omgang mere med mærkater, og det sættes ind som en fast rutine at kigge efter cykellig i kalenderen fremover.

Vi har også taget barnevognsrummene med i denne omgang.

Og i den forbindelse, overvejes det at se på muligheden for at vi laver det store barnevognsrum på parkeringspladsen ved 47 om til et "stor-cykelrum"? Der er en del der har ladcykler og lign, og de har altså lidt problemer med at få deres (ret dyre) cykler op og ned af kældertrapperne.

Områdeudvalget

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

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.

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, beskærer ved vaskeriet og vedligeholder området ved legepladsen og boldbanen.

Nyt fra vaskeriet.

Som nævnt har vi netop haft en vandskade, som følge af et tilstoppet rør. Heldigvis er det ikke gået ud over maskinerne, men der vil blive behov for en renovering, når alt er gennemtørt. Der arbejdes på en prisnedsættelse på vask. Når det er klart, vil der blive informeret herom med opslag i vaskeriet og på hjemmesiden.

Der var utilfredshed med opkrævningen af vask. I flere tilfælde bliver der ikke opkrævet pr. mdr. men pr. kvartal, hvilket ikke er tilfredsstillende. Ejendomskontoret har fokus på problemet.

Der er bestilt en ny centrifuge. Vi får den til ca. halv pris i forhold til det oprindelige tilbud. Vi får den for 12.500 kr. (Oprindeligt tilbud lød på 24.937 kr.).

Så kommer der montering + ekstra modul til betalingsanlægget på ca. 3400 kr.

Prisen pr. tur er indtil videre sat til 1 kr.

Saniva har lavet et par forbrugstest ang. strømforbruget, og de rokker næsten ikke ved elmåleren, så 1 kr. er mere end rigeligt til at dække strømmen.

Hvis prisen skal ændres for at dække selve indkøbet og de to lovpligtige årlige eftersyn, kan vi vel først se på når vi kender det egentlige forbrug.

Køkkener.

Der er en række uafklarede spørgsmål vedr. den kollektive råderet og køkkener. Det er besynderligt, at FSB ikke har sikret sig, at der er klarhed over reglerne i afdelinger med B-ordning. Anita vil tage fat på problemet i starten af oktober.

Ventilation og røgproblemer.

På sidste møde havde vi kort en snak om gener af bl.a. røg fra naboer, som formodes at have forbindelse til ventilationssystemet. Vi opfordrede her beboere som oplever lignende problemer om at henvende sig til ejendomskontoret. Vi har ikke hørt yderligere.

Som det ses af dagsordenen er der ønske om at drøfte dette problem igen, da problemet stadig ikke er løst hos en enkelt beboer.

Beretningen blev herefter vedtaget.

Ad. 7 Behandling af indkomne forslag

Forslag 1 vedr. beboerundersøgelse af ventilationsanlægget.

Det blev vedtaget med 28 stemmer for og 18 stemmer imod, at lave en husstandsundersøgelse vedr. ventilationsanlægget. Administrationen har oplyst, at undersøgelsen koster 22.000,- kr. . Beløbet er ikke afsat i budgettet for 2013.

Forslag 2 vedr. urafstemning angående kattehold.

Forslaget faldt med 6 stemmer for og 42 stemmer imod.

Forslag 3 vedr. et parabolfrit Ryparken II

Forslaget blev trukket.

Forslag 4 vedr. ændring af ejendomskontorets åbningstider.

Forslaget faldt med 4 stemmer for og 36 stemmer imod.

Forslag 5 vedr. øget økonomisk ramme til kabling.

Forslaget blev vedtaget med 40 stemmer for forslaget og 6 stemmer imod forslaget.

Forslag 6 vedr. opsamling af regnvand.

Forslaget blev trukket, da der allerede er taget indledende skridt til regnvandsopsamling i planerne om vores terrænjustering.

Forslag 7 vedr. undersøgelse af de økonomiske konsekvenser for opsætning af lysfølere og bedre belysning i kældere.

Forslaget blev slået sammen med forslag 8.

Forslag 8 vedr. undersøgelse af de økonomiske konsekvenser for opsætning af lysfølere i opgangene.

Forslaget blev slået sammen med forslag 7.

Forslagene blev trukket, da ejendomskontoret allerede arbejder med disse emner. Afhængig af de økonomiske konsekvenser tages der evt. beslutning om igangsættelse på et afdelingsmøde.

Forslag 9 vedr. undersøgelse af de økonomiske konsekvenser for opsætning af bedre dørpumper og dørhåndtag.

Forslaget blev vedtaget med stemmerne 20 for forslaget og 18 imod forslaget. Ejendomskontoret er i øvrigt i gang med at finde løsningsmodeller og der er igangsat 2 prøveløsninger i to opgangene.

Forslag 10 vedr. undersøgelse af de økonomiske konsekvenser for opsætning af belysning på p-pladser.

Forslaget blev slået sammen med forslag 11.

Forslag 11 vedr. undersøgelse af de økonomiske konsekvenser for opsætning af bedre belysning på gangarealer.

Forslaget blev slået sammen med forslag 10.

Forslag 10 + 11 blev vedtaget med stemmerne 36 for forslaget og 6 imod forslaget.

For begge forslag gælder det, at der nedsættes et udvalg til undersøgelse af belysning på p-pladser og gangarealer. På mødet blev der ikke valgt personer til dette udvalg og man kan henvende sig til bestyrelsen hvis man ønsker at deltage i udvalget.

Forslag 12 vedr. cykellig og andre ubrugelige ting og sager.

Forslaget blev trukket, da dirigenten opfattede forslaget som en hensigtserklæring og satte ikke punktet til afstemning.

Ejendomskontoret redegjorde for, at oprydning vedr. cykellig er igangsat og at oprydningen vil fortsætte med jævne mellemrum. Forslagsstilleren ønskede at det blev offentliggjort hvornår disse aktioner bliver igangsat og forslagsstilleren opfordrede til anden metode ved indsamling af cykellig.

Forslag 13 vedr. forøget bredde og opmærkning/opstregning af p-pladser.

Forslaget blev henlagt til p-plads udvalget. Udvalget skal desuden undersøge lovligheden af forøget bredde af p-pladser.

P-plads udvalget består af: Jacob Norvig, Jesper Hjort, Lars Lindquist og Dorte Nordström Persson.

Forslag 14 vedr. klipning af træerne omkring p-pladserne.

Forslaget blev henlagt til p-plads udvalget. Se forslag 13.

Forslag 15 vedr. undersøgelse af de økonomiske konsekvenser for opsætning af nyt fodhegn og efter/gen beplantning omkring gang/opholds arealer.

Områdeudvalget meddelte, at alle problemstillinger er igangsat. Forslagsstiller og områdeudvalget vil gennemgå de områder som forslagsstiller nævner om værende ringe vedligehold.

Ad. 8 Godkendelse af driftsbudget for 2013

Anita gennemgik driftsbudgettet for 2013. Den primære årsag til huslejestigningen er vores afskrivning, hvor vi har måttet investere 1,7 million kr. i terrænjustering, som skal afdrages med 120.000,- kr. årligt på et realkredit lån.

Derudover har vi måtte afsætte 200.000,- kr. mere i år på vores henlæggelser, (planlagt periodisk henlæggelser de næste 10 år) for at tilgodese kommende arbejder, der allerede er planlagt.

I 2014 er der afskrivningsarbejder for godt 220.000,- kr. der er færdig betalt, så i 2014 vil der være lidt luft i budgettet, med mindre der opstår nye opgaver vi er nødsaget til at tage over afskrivninger.

Samlet giver det en huslejestigning på 3,2 %

Ved godkendelse af vores ramme for kabling til IT og TV er der en forhøjelse på udgiften til bolignet på ca. 32 kr. pr. mdr. i 10 år og af den grund vil der komme nye huslejevarsler. Udgiften til kabling ligger ikke i driftsbudgettet med på vores bolignet.

Budgettet blev vedtaget med 23 stemmer for og 8 stemmer imod.

Ad. 9 Eventuelt

En beboer foreslog, at budgettet – for fremtiden - bliver gennemgået før forslagene behandles, da forslagene er meget tidskrævende.

Det blev foreslået, at der kom opslag i opgangene, når ejendomskontoret blev bekendt med indbrud i afdelingen. Der var bred enighed om, at der skal informeres om indbrud.

Områdeudvalget oplyste om vores arbejdsdag på fællesarealerne d. 4. november 2012 og håber på et pænt fremmøde.

Der vil endvidere komme opslag i alle opgange før arbejdsdagen.

Ole Rasmussen takkede for et godt og snakkelysten møde.

Afdelingsmødet sluttede kl. 22:15.