

## **Referat fra afdelingsmøde, Ryparken II tirsdag den 28. september 2010**

### **Ad. 1 Valg af dirigent**

Steen Søndergaard Thomsen, medlem af fsb's organisationsbestyrelse blev valgt som dirigent.

Steen konstaterede, at mødet var lovligt indvarslet og fremførte formandens forslag om ikke at medtage punkt 10 i udsendt dagsorden på dette møde. Punktet vil blive behandlet på afdelingsmødet i maj 2011.  
Forsamlingen godtog dette.

Til stede ved mødets start var 33 husstande.

### **Ad. 2 Godkendelse af forretningsordenen for mødet (vedlagt)**

Der kom en bemærkning om, at der bør indføjes en passage om, at der var begrænset taletid. Dirigenten tilkendegav at han, taget dagsordenen og alle forslagene i betragtning, ville holde en forholdsvis stram talerække.

### **Ad. 3 Valg af referent**

Anita blev valgt

### **Ad. 4 Valg af stemmeudvalg**

Tommy og Michael blev valgt

### **Ad. 5 Afdelingsbestyrelsens beretning**

#### **SKET SIDEN AFDELINGSMØDET I MAJ 2010**

##### Oversvømmelsen

Er der én ting, som vi vil komme til at huske den forløbne sæson for, så er det oversvømmelsen af vores kældre. Oversvømmelsen var med kloakvand, som trængte op igennem kældergulvenes kloakudløb.

Uheldigvis for os løber der en større hovedkloakledning langs jernbanen i Ryparken. Hovedkloakledningen afleder udover spildevand også søvand fra bl.a. Emdrup Sø og Utterslev Mose. Årsagen til oversvømmelsen skyldtes, at der ved det store skybrud i august blev ledt mere vand til vores område, end der kunne nå at blive opsamlet og ledt væk. Derfor flød kloakkerne over.

At situationen opstod skyldes formentlig indirekte etableringen af den nye strandpark i Svanemøllebugten. Det hænger sådan sammen, at Københavns Energi i år 2008 lod opføre et stort underjordisk bassin ved hovedkloakledningen i Ryparken til opsamling af kloakvand. Det skulle stoppe den direkte udledning af uhumskheder i Svanemøllebugten - og til badegæsterne i den nye strandpark.

Opsamlingsbassinet virker forsinkende og udjævnende på udledningen, hvilket muliggør en kontrolleret rensning af kloakvandet før udledning. Så vidt så godt - men da skybrud har den natur, at store regnmængder kommer pludseligt, er størrelsen af opsamlingsbassinets selvfølgelig afgørende.

Systemet virker nemlig kun så længe opsamlingsbassinet ikke når at blive fyldt op. Sker dette vil der komme oversvømmelse. Og det var præcis, hvad som skete ved det store skybrud i august!

### Kældre

Oversvømmelsen med kloakvand har betydet vandskader og forurening i kældrene. Skaderne på ejendommen og på det fælles inventar dækkes delvist af ejendommens forsikring. Ligeså er rengøring og bortkørsel af beskadigede ejendele dækket af forsikringen.

Vandskaderne i vaskekælderen har fremrykket tidspunktet for udskiftning af maskiner. Nyanskaffelser er derfor lagt ind i næste års budget. Der er allerede indkøbt for i alt 200 t. kr. nye tørretumlere til erstatning for de ødelagte tørretumblere. Heraf vil forsikringen kun dække ¼, da de ødelagte tørretumblere var aldrende.

### Containerpladsen

I sommers opstod den situation, at Københavns Affaldsservice nægtede at modtage flere storskraldscontainere fra ejendommen. Det skyldtes, at de indtil flere gange havde fundet husholdningsaffald iblandt storskraldet.

Det er en situation, som der hurtigst muligt skal findes en løsning på.

### Nordhavnsvej

Arbejdet med Nordhavnsvej er fysisk startet op og forventes først færdigt i år 2016. Der er bl.a. meget støjende arbejde med nedhamring af spunsvægge. I både den indledende og afsluttende weekend til uge 43, vil det støjende arbejde igen foregå om natten.

### Cykelstier

Københavns kommune har bevilliget en pulje til en cykelpakke. Vores beboere Jakob Norvig og Pia Liske har i den forbindelse deltaget i dialoger med kommunen og Bispebjerg Lokaludvalg omkring anlæggelse af cykelstier. Et ønske fra vores side er anlæggelse af en cykelsti fra Ryparken igennem Svanemøllen Kasserne til den nye strandpark i Svanemøllebugten.

### Samarbejdet med administrationen

Ved beretningen i foråret fortalte jeg, at afdelingsbestyrelsen efterlyser overblik og fremdrift i administrationens håndtering af afdelingen.

Vi agter naturligvis forsat at lave opfølgning i afdelingens sager, som vi lovmæssigt har ret og pligt til. Det handler i bund og grund om, at beboerdemokratiet skal kunne fungere på et veloplyst grundlag, og at dette grundlag ikke er til stede. Det påvirker beboerens økonomi og trivsel negativt.

Problemsagerne (fx traktorsagen, blandingsbatterisagen og låsesystemsagen) er eksempler på dette.

Desværre har det ikke mødt nogen forståelse hos fsb's formand Birthe Qasem. Hun har reageret ved at angribe afdelingsbestyrelsens opfølgning, men på et grundlag hun ikke kan give et sandfærdigt belæg for.

Imidlertid har fsb nye administrerende direktør, Bjarne Larsson anerkendt vores oplevede problemer med administrationen. Han har fortalt, at der aktuelt etableres indsatser i hele fsb omkring tilsvarende problemer.

### Serviceaftale

Afdelingsbestyrelsen har givet sin kommentarer til administrationen vedr. udkastet til det servicekoncept som administrationen har udarbejdet, og vi afventer et svar. Det er vores

opfattelse at en serviceaftale må omfatte betjeningen fra både ejendomskontoret og administrationen.

#### **SITUATIONEN PÅ EJENDOMSKONTORET**

Bestyrelsen har været ovenud tilfreds med vores to mand på ejendomskontoret Martin Kofod (ejendomsmester) og Daniel Nielsen (ejendomsfunktionær).

Imidlertid har Martin sagt ja tak til nye udfordringer på en anden og lidt større afdeling hos fsb. Vi har Martin lidt tid endnu, indtil udgangen af oktober 2010. Så der vil blive lejlighed til at sige farvel.

Der er i fsb bud efter gode folk - og Martins kommende afdeling har fået sikret sig en rigtig god ejendomsmester.

#### **PLAN FOR DEN KOMMENDE SÆSON**

Der vil senere på mødet blive fremsat forslag omkring containerpladsen, dørlåsesystem og vaskeriet. Afdelingsbestyrelsens fokus i den kommende sæson vil afhænge af, hvad afdelingsmødet i den forbindelse beslutter.

#### Serviceaftale

Afdelingsbestyrelsen vil forsat arbejde med udarbejdelse af en serviceaftale for afdelingen.

#### Varmestyring

En undersøgelse har vist at varmfordelingen på ejendommen er meget ujævn, hvilket er uøkonomisk og faktisk indebærer en ekstraomkostning for alle. Der kan dermed være et større uudnyttet besparelspotentiale.

Besparelspotentialet kan søges høstet igennem en oplysningskampagne. Der er behov for både en ændret beboeradfærd og en bedre tekniske varmestyring (sidstnævnte styres af ejendomskontoret i samarbejde med fsb Teknik og Miljø), og der er behov for koordinerede tiltag i forhold til begge dele.

Der hersker forvirring og misforståelser om, hvordan der kan spares samtidig med, at man kan holde på varmen. Der er derfor behov for oplysning, men også for en modtagelig indstilling hos beboerne. Adfærd kan være meget svær at ændre på, særligt den der foregår inden for egne fire vægge.

Formanden spurgte om afdelingsmødet var interesseret i initiativet.

#### Vinduer

Der er 1½-2½ år endnu til den næste vedligeholdelsesomgang med maling af vinduer, terrasse- og altandøre. Afdelingsbestyrelsen har ønsket at få undersøgt, hvad der økonomisk bedst kan svare sig: forsat vedligeholdelse eller udskiftning. Vi har fået en foreløbig anbefaling om udskiftning fra fsb Teknik og Miljø, men vi mangler at få opstillet de økonomiske konsekvenser, og få sat det i forhold til mulige tilskudsordninger. Dette undersøgelsesarbejde ønsker afdelingsbestyrelsen at gå videre med sammen med administrationen.

#### Beboernes kommentarer til beretningen

Jacob Nordvig takkede for at der altid er hjælp at hente på ejendomskontoret. Jacob havde set opslaget vedr. tømning af kælderrum og var på det nærmeste gået i panik. Men efter at have henvendt sig på ejendomskontoret – så havde Jacob fået anvist en løsning, der var overskuelig.

Jacob takkede ligeledes bestyrelsen for det arbejde der er lavet af bestyrelsen med opfølgning på administrationen.

Jacob var af den opfattelse, at der har foregået mange ting på vores ejendom, som ikke er tilfredsstillende og vi har betalt dyrt i administrationshonorar.

Anna – stillede spørgsmål ved om vinduer/døre måske også skal skiftes ud i forhold til opvarmning af lejlighederne– inden der begyndes på at omstille, hvordan varmen leveres/kommer ud i lejlighederne. "Hvad betyder det for vores afdeling – hvor stort et varmespild på ejendommen er der med utætte vinduer og døre".

Der var flere beboere, der ikke helt kan få varme i lejlighederne.

Formanden svarede, at undersøgelsen angående vinduer selvfølgelig må inkludere varmeproblemer med eksisterende vinduer, samt de varmebesparelser, der må kunne forventes ved eventuelt nye vinduer.

Med hensyn til at kunne holde varmen, at det selvfølgelig et krav, at der kan opnås en rimelig komforttemperatur, også i de lejligheder som ligger mest udsatte. På særligt udsatte steder kan fsb Teknik og Miljø midlertidigt opstille måleapparater, så temperaturproblemer kan dokumenteres.

Der opleves hos visse beboere, at der indimellem kan være manglende tryk på vandet i bruseren. Problemet synes forbundet med de nye blandingsbatterier i badeværelset. Beboere der har oplevet problemet bedes henvende sig på ejendomskontoret.

Beretningen blev godkendt.

Der var 32 lejemål repræsenteret ved mødet

## **Ad. 6 Godkendelse af referat fra afdelingsmødet i maj 2010**

Referatet blev godkendt.

**Ad. 7 Behandling af indkomne forslag.** Alle forslag i deres fulde længde kan læses på [www.rypen.dk](http://www.rypen.dk)

### **Forslag nr. 1: Justering af havereglement.**

Kommentar fra beboere: Det er altså ikke i orden at lave flere regler eller nye regler – når der alligevel ikke blive fulgt op. Nicolai Kaas (afdelingens driftschef) præciserede, at der vil blive fulgt op og at det netop var derfor, at forslaget blev fremsat.

Forslaget vedtaget med 50 stemmer for og 6 imod.

### **Forslag nr. 2: Indførelse af parkeringskontrol.**

Forslaget blev ikke vedtaget, for 6 imod 40 og der var 14, der ikke afgav stemme

### **Forslag nr. 3: Adresseændring for Ryparken 35-49.**

Ændringsforslag stillet af Anita Heisterberg om at der søges adresseændring for stykket Ryparken 51-59 til Lyngbyvej

Dirigenten afslog, at ændringsforslaget kunne sættes til afstemning.

Forslaget blev ikke vedtaget, for 15 - imod 33 og der var 5 der ikke afgav stemme.

### **Forslag nr. 4: Oprettelse af et navneudvalg**

Forslaget ikke vedtaget, for 6 - imod 40 og der var 10, der ikke afgav stemme

**Forslag nr. 5: Projekt for containerpladsen.**

Ken Poulsen stillede ændringsforslag om at punkt 1 under forudsætningerne bortfalder. Ændringsforslaget blev ikke vedtaget, for 7 - imod 49 og der var 6 der ikke afgav stemmer.

Oprindeligt forslag blev vedtaget, for 47 - imod 10 og der var 10 der ikke afgav stemmer.

**Forslag nr. 6: Balance imellem vaskeriets indtægter og udgifter**

Forslaget ikke vedtaget, for 2 - imod 52 og der var 6 der ikke afgav stemme.

**Forslag nr. 7: Nyanskaffelser i vaskeriet**

Forslaget ikke vedtaget, for 4 - imod 49 og der var 7 der ikke afgav stemme.

**Forslag nr. 8: Ændring af tidligere beslutning om dørlåse og adgangskontrol.**

Der var forslag fra Lena om at sætte forslaget til urafstemning. Forslag om urafstemning blev ikke vedtaget, for 17 - imod 32 og der var 3 der ikke afgav stemme.

Oprindeligt forslaget vedtaget, for 47 - imod 4 og der var 3 der ikke afgav stemme.

**Forslag nr. 9: Opsætning af nøgleboks**

Forslaget vedtaget, for 49 - imod 2 og der var 1 der ikke afgav stemme.

**Forslag nr. 10: Tilladelse til at holde kat**

Anita vil gerne være behjælpelig med at udarbejde et forslag om kattehold til næste afdelingsmøder, således at der kan fremsættes et forslag, hvor reglerne for kattehold er præciseret. Dette under forudsætning af at Annette trækker sit forslag. Hvilket Annette gjorde (træk sit forslag).

Efter dette punkt forlod flere af mødedeltagerne mødet.

**Forslag nr. 11: Udlejning og rengøring af fælleslokalerne**

Anita stillede ændringsforslag – således at bestyrelseslokalet ikke indgår i forslaget. Ændringsforslaget vedtaget, for 38 – ingen imod.

**Forslag nr. 13: Indførelse af fælles Internet**

Forslaget blev ikke stillet til afstemning fordi der manglede økonomi.

**Forslag nr. 14: Flytning af post kasser**

Dirigenten understregede, at flytningen omfatter de eksisterende postkasser. Ved en positiv beslutning af forslaget kan de eksisterende postkasser flyttes forudsat at de eksisterende lovkrav om opsætning/flytning overholdes.

Forslaget vedtaget, for 14, imod 6 og der var 14 der ikke afgav stemme.

**Ad. 8 Godkendelse af regnskab for 2009 vedr. afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb samt afdelingens aktivitetsbeløb**

Det omdelte regnskab er ikke revideret, da regnskab for selskabsudlejningen først er kommet til kassereren den. 27/8 2010. Endelig godkendelse kan først ske efter revisor har gennemgået og påtegnet regnskabet.

**Ad. 9 Godkendelse af budget 2011 vedr. afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb samt afdelingens aktivitetsbeløb**

Budget vedtaget med alle tilstedeværende stemmer - 22.

## **Ad. 10 Godkendelse af afdelingens driftsbudget 2011**

Allan gennemgik budgettet.

Budgettet blev godkendt under forudsætning af, at de rettelser som bestyrelsen har til PPV vedr. traktor (200.000.kr. i år 2013) og asfaltarbejde bliver rettet. Budgettet vedtaget med 22 stemmer, ingen imod og ingen undlod at stemme.

## **Ad. 11 Eventuelt.**

Allan informerede om, at han trækker sig som formand, men forbliver i bestyrelsen.

Mik tilkendegav, at dette var et budgetmøde og at der ikke bør komme så mange forslag så mødet vare så længe at folk forlader mødet inden vi er kommet til budgettet.

En beboer spurgte til, hvordan det går med at få gjort noget ved de ulovligt opsatte paraboler. Bestyrelsen svarede, at der snarest vil blive taget hånd om dette, men at alt på ejendomskontoret har været specielt efter den store oversvømmelse.

Dorte så gerne, at der ikke bliver saltet i arealet inde i gården men brugt grus. Dorte mente at træer, buske og planter tager skade af saltningen. Bestyrelsen vil tage sagen op med ejendomskontoret.

Mødet afsluttet kl. 23:15.