

Referat af afdelingsmøde, Ryparken II torsdag den 24. september 2009

Der var til mødet indkaldt med følgende dagsorden.

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af forretningsorden for afdelingsmødet
3. Godkendelse af referat fra sidste afdelingsmøde (Maj 2009)
4. Valg af stemmeudvalg
5. Beretning fra bestyrelsen og godkendelse heraf
6. Behandling af indkomne forslag
7. Godkendelse af regnskab for 2008 vedr. afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb samt afdelingens aktivitetsbeløb
8. Godkendelse af budget for 2010 vedr. afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb samt afdelingens aktivitetsbeløb.
9. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2010
10. Evt.

Ad. 1 Valg af dirigent og referent.

Valg af dirigent faldt på Dan Pedersen, suppleant fra selskabsbestyrelsen. Næstformand for bestyrelsen, Anita Heisterberg stillede op som referent, da det har vist sig, at det koster 5.000 kr. at få skrevet et referat med hjælp fra administrationen. Anita blev valgt til at tage referat.

Dirigenten konstaterede, at mødet var lovligt indvarslet og kontrollerede, at alle fremmødte havde fået stemmemateriale.

Ad. 2 Godkendelse af forretningsorden

Forretningsorden blev vedtaget.

Ad. 3 Godkendelse af referat fra sidste afdelingsmøde (Maj 2009)

En beboer havde indsigelser i forhold til teksten i referatet i forslag 6 (der ikke blev vedtaget på afdelingsmødet i maj). Det oprindelige forslag fra Dorte Persson var: "Jeg foreslår, at tidligere vedtagne forslag vedr. dørlåse ophæves, til der forelægges et samlet budget for døre, dørlåse samt vedligeholdelse. Når den samlede udgift er kendt, kan forslaget jo genfremsættes, derved får beboerne en mere rimelig og fair chance for, at forholde sig til problematikken omkring dørlåse".

(Budgetforslag til renovering af døre er 300.000 kr. - og budgetrammen på 500.000 kr. for etablering af dørlåsesystemet er forsat det samme, som blev vedtaget sidste år).

I forhold til oplysninger om, at afdelingen skal betale omkostninger på 42.000 kr. for en retssag, stillede en beboer spørgsmål om, hvorfor det er afdelingen, der skal betale. Dertil svarede Anita, at det skal vi når vores beboere, der er vidner, ikke møder op i retssagen og vi dermed taber.

Referatet blev godkendt med disse præciseringer.

Ad. 4 Valg af stemmeudvalg

Følgende blev valgt: Ken Povlsen, Michael Kiel, Svend Johannsen

Ad. 5 Bestyrelsens beretning og godkendelse heraf

Bestyrelsen har afholdt møder med selskabsbestyrelsen og administrationen om den manglende arbejdsopgaveudførelse på ejendomskontoret, der har været i perioden indtil i sommers.

Ejendomskontoret

Lige nu er vi uden ansatte på ejendomskontoret. Driften varetages derfor i øjeblikket af et eksternt firma. Der er p.t. en ansættelsesproces i gang for at få en ny inspektør. Når inspektøren er ansat skal der efterfølgende ansættes en medhjælper.

Flere beboere har udtrykt sig positivt om det forhøjede serviceniveau, som nu leveres fra ejendomskontorets side, og driftschefen har angivet, at der heller ikke synes at ophobe sig opgaver.

Lokalområdet

Ryparken hører til Bispebjerg Bydel og Pia Liske fra bestyrelsen er med i Bispebjerg Lokaludvalg valgt for det almene boligområde. Lokaludvalget skal varetage bydelens interesser og være bindeled mellem bydelens borgere og Rådhuset.

Ryparken ligger i udkanten af bydelen og er først for få år siden blevet en del af Bispebjerg. Men det er lykkedes rigtig godt, at få gjort Lokaludvalget opmærksom på og interesseret i vores område af Bydelen. Der er hele sagen om Nordhavnsvejen, hvor Lokaludvalget har lyttet til vore synspunkter og har taget dem med i Høringssvaret til Rådhuset. Lokaludvalget har også været vært ved flere møder omkring Nordhavnsvejen med deltagelse af borgere og embedsmænd fra Rådhuset

Lokaludvalget, der disponerer over puljemidler, har tilgodeset flere ansøgninger fra RYAC (Rymarksvængets Aktiv Center) med store beløb og RYAC, der gør en stor og engageret indsats for kvarterets børn og unge, har bestemt Lokaludvalgets bevågenhed.

Senest er Lokaludvalget gået ind i sagen om den nye skøjtehal, der skal ligge ved Ryparkens Idrætsanlæg og forventes at stå færdig 2011. Lokaludvalget har afholdt et møde med deltagelse af repræsentanter fra forvaltningen i Københavns kommune og Ryparken II, Lundevænget og Andelsboligforeningen Ryparken. På dagsordenen var problemstillingerne i relation til de trafikale forhold og parkeringsforholdene i forbindelse med opførelse af den nye skøjtehal. Forvaltningens repræsentanter var bestemt lydhøre overfor beboerforeningernes synspunkter.

De 4 beboerforeninger i området og RYAC holder med mellemrum områdemøder, hvor vi gensidigt orienterer hinanden og drøfter sager af fælles interesse.

Østerbro Lokaludvalg har bevilget en foreningskoordinator, der skal hjælpe børn fra ressourcetsvage familier med at komme i forbindelse med områdets klubber og fritidsaktiviteter. Foreningskoordinatoren har i første omgang haft kontakt med RYAC og med Lundehusskolen – og vil efterfølgende tage kontakt til Kildevælds Skole og Klostermarkens Skole.

RYAC har haft besøg af 2 borgmestre – Bo Asmus Keldgård og Jacob Haugård – og inviterede Ole Rasmussen fra Lundevænget og Pia med til mødet. Baggrunden for besøget var, at Bo Asmus Keldgård i forbindelse med et besøg på Lundehusskolen havde udtrykt bekymring for, om området omkring Ryparken skulle være på vej til at udvikle sig til et udsat område med voksende problemer med eleverne i skolen og i fritidsordningen.

Dørrenovering og vindues renovering

Der er desværre endnu ikke kommet de forventede informationer fra administrationen om priser på døre og vinduer.

Gartnerivej

Sidste år i december blev Gartnerivej asfalteret efter et påbud fra Københavns Kommune. Da vejen er privat, skal arbejdet betales af dem, der bor ved vejen. For vores vedkommende over huslejen. Bestyrelsen mente imidlertid, at der var lovmæssigt belæg for at få nedsat vores andel af omkostningerne. Bestyrelsens formand Allan Johansen formulerede derfor en klage, som FSB indgav. Klagen blev i første omgang afvist af Københavns Kommune. Men efterfølgende har Vejdirektoratet afgjort, at der ved påbuddet er anvendt en ulovlig fordelingsnøgle. FSB afventer derfor opkrævning fra kommunen på et lovformeligt grundlag.

Ad. 6 Behandling af indkommende forslag.

Forslag 1 – Nedsættelse af energiforbruget

Med det formål at nedsætte energiforbruget foreslås det at slukke for varmen både i indgangspartierne og i vaskeriet.

Der bruges uforholdsmæssigt meget energi, ikke mindst fordi dørene i indgangspartierne i flere opgange ikke lukker til, og fordi dørene i vaskeriet som oftest står åbne eller på klem.

Forslaget skal først og fremmest ses i lyset af de høje energipriser og miljøbelastningen, men det er efter forslagsstillernes mening også unødvendigt at have varme de pågældende steder.

Lukningen kan eventuelt ske som en forsøgsordning og tages op til beslutning på et senere beboermøde.

*Susanne Tank Nielsen & Michael Rosenberg Olsen
Ryparken 21, 2. tv.*

Beslutning: Forslagsstilleren trak sit forslag. Der blev henstillet at afdelingsbestyrelsen arbejder videre med bedre termostater, lukning af døre osv. Således at energien ikke bliver til gråspurve.

Forslag 2 – Undersøgelse af mulighederne for at få forbedret Tv-signal.

Det foreslås at undersøge mulighederne for at få et forbedret Tv-signal.

Tv-signalet er meget ringe, hvilket sandsynligvis skyldes, at kablerne ikke har tilstrækkelig kapacitet.

*Susanne Tank Nielsen & Michael Rosenberg Olsen
Ryparken 21, 2. tv.*

Beslutning: Forslaget blev vedtaget.

Forslag 3 + ændringsforslag hertil (blev diskuteret under et).

Det foreslås, at der som alternativ til de røde og hvide Spirea hække kan plantes avnbøg.

Udgift vedr. indkøb, plantering samt pasning af ny hæk afholdes af lejerer.

Ved nyplantet hæk anbefales det, at man gøder og vander de første 3 år, samt holder den fri for ukrudt.

Ved valg/udskiftning af hæk kontaktes ejendomskontoret.

Forslag stillet af Jette og Christina. Nr. 45 st. tv + th. samt områdeudvalget.

Ændringsforslag.

Det foreslås, at det tilføjes i havereglementet, at der som alternativ til de røde og hvide Spirea hække kan plantes avnbøg.

Udgifter til indkøb, plantning samt pasning af ny hæk afholdes af lejereren selv.

Etablering af avnbøg som hæk kræver endvidere skriftlig godkendelse af naboerne.

Inde udskiftning af hæk kontaktes ejendomskontoret og underskreven bekræftelse fra nabo afleveres hertil.

Ændringsforslaget til forslag stillet af Jette og Christina. Nr. 45 st. tv + th. og områdeudvalget er stillet af Svend W. Johannsen

Beslutning: Forslag 3 med ændringsforslag blev vedtaget.

Forslag 4 – Forslag om ikke, at opsætte kuliltealarmer i opgangene.

Beslutning: Forslaget blev vedtaget

Ad. 7. Godkendelse af regnskab for 2008 vedr. afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb samt afdelingens aktivitetsbeløb

Regnskab for afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb, blev godkendt med en bemærkning om, at afregning fra selskabslokalet samt a'conto fremover bør være afregnet i året de hører til. Regnskab for aktivitetsbeløb blev godkendt.

Ad. 8 Godkendelse af budget for 2010 vedr. afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb samt afdelingens aktivitetsbeløb.

Budget for afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb samt aktivitetsbeløb blev godkendt og forsamlingen bekræftede endvidere en gammel beslutning om, at formand og næstformand kan få telefongodtgørelse svarende til den max. ydelse som loven give mulighed for.

Ad. 9 Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2010.

Anita gennemgik budgettet for 2010.

Den foreslåede huslejestigning på 3,1 pct. svarer nogenlunde til fremskrivningen af pris- og løn, som samlet er et beløb på 323.000 eller 24 kr. pr. m² om året.

På offentlige og andre faste udgifter er der en stigning på 161.000 kr. På Variable udgifter er der en samlet stigning på 69.000 kr., som primært skyldes en forhøjelse af udgiften til vores trappevask. Bestyrelsen er i gang med at undersøge om det kan være rigtigt, at trappevasken er øget med godt 11,5 pct. i forhold til budget 2009. Der er en ændring i udgiftsfordelingen på vaskeri og PPV (Periodisk Planlagt Vedligeholdelse), der gør at vi skal udgiftsføre service på vaskerimaskiner på kontoen for vaskeri. Derfor stiger denne udgift med 29.000 kr. Da det jo tidligere er besluttet, at vaskeriets drift skal balancere i sig selv betyder dette, at prisen i vaskeriet stiger 1. januar 2010.

Under andre indtægter er der et fald på 39.000 kr. Dette fordi der ikke er budgetlagt med renteindtægt pga. en omlægning af metoden for rentetilskud. Det bliver først ved regnskabsafslutning vi får denne information.

Så forklarede Anita nærmere om henlæggelser (PPV), og afskrivninger.

Vi henlægger med dette budget 139 kr. pr. m². Det gør vi fordi vi forventer over en 10 års periode at bruge 36 millioner kr. på at vedligeholde bygninger, tage, hoveddøre, vinduer og meget mere. I de 36 millioner over 10 år er også indregnet div. serviceaftaler på elektronik, vaskeri osv. Så er der afsat penge til indkøb af komfurer, køleskabe og vaske- og tørretumbler og hvad vi ellers har kunnet komme på, der vil være af udgifter de næste 10 år.

PPV'en (10 årsplanen) bliver til i samarbejde med administrationen og det foregår sådan, at vi hvert år har et bygningsgennemgangsmøde, hvor administrationen har gennemgået bygningen fra top til tå og så sætter vi os ned og kigger på en 10 årsplan sammen. Udover de arbejder som administrationen finder nødvendige kan der også være arbejder, som vi her i afdelingen har besluttet som f.eks. vores plejeplan for udearealerne.

Vi forsøger her i Ryparken II at planlægge vores henlæggelser så godt som muligt. Det vil sige at alle arbejder, der på planlægningstidspunktet er kendte, kommer ind i 10 årsplanen. Desværre oplever vi og har oplevet, nu i en årrække, at vores administration ikke har været i stand til at forudsige enkelte større arbejder eller rigtige priser på arbejdet. Dette kan have mange årsager. Den nuværende og tidligere bestyrelser har haft fokus på denne 10 årsplanlægning nu i nogle år fordi, vores huslejestigninger blive mere jævnt fordelt, hvis vi kan lægge en god 10 års plan vil end hvis der "pludseligt" opstår en større udgift i et givet år.

Som en udgift der er indlagt af afdelingsbestyrelsen i PPV er vores låsesystem til hoveddørene. Ikke dermed sagt at arbejdet så bliver udført – det betyder kun at vi har afsat pengene til det projekt, så vi har pengene i afdelingen.

Administrationen har her før sommerferien fået lavet en tilstandsrapport og af den fremgår der, at vi har to større arbejder. Den ene af disse er udskiftning af tagrender og nedløb og denne udgift er indsat i vores PPV med 1 million i år 2015. Det andet større arbejde ligger under afskrivninger fordi det nok allerede skal laves i 2010 og er omlægning af tagryg, en udgift på 1,2 million.

Det er ikke hvert år man bruger alle de penge der henlægges. Med udgangen af 2008 har vi i Ryparken II godt 2,7 million liggende på vores "opsparing", der kommer fra tidligere års ikke forbrugte henlæggelser. At planlagte arbejder ikke udføres kan der også være mange årsager til - men som vi har set her i Ryparken II, så opstår der også manglende vedligeholdelse af vores ejendom og udearealer, når planlagt arbejde ikke udføres.

Så kunne man tro, at vi kunne bruge af denne opsparing, men det har vi allerede gjort. Forstået sådan at vi låner penge af os selv som vi tilbagebetaler over en 10 års periode, det er vores afskrivninger. Disse arbejder er udgifter som "pludseligt" opstår et givet år og er nødvendige at udfører her og nu og som vi desværre ikke har fået indsat i vore 10 årsplan (PPV eller henlæggelser). Med dette budget for 2010 betaler vi af på penge vi har lånt af os selv - med 316 tusind om året.

I budgetter er der lønninger til en bemanning på 2 og lidt vikardækning.

Ad. 9 Eventuelt

Bente, nr. 25, 1 tv. konstaterede, at der var kommet en eller anden type af box ved hende dør/opgang og beder om informationer om hvad det er. Hun har forespurgt på ejendomskontoret, som heller ikke ved det. Bestyrelsen følger op herpå.