

Referat af afdelingsmøde mandag den 22. september 2008

Dagsorden

- 1) Valg af dirigent og referent samt stemmeudvalg
- 2) Godkendelse af referat fra sidste afdelingsmøde (maj 2008)
- 3) Bestyrelsens beretning
- 4) Behandling af indkomne forslag
- 5) Drøftelse og godkendelse af afdelingens driftsbudget 2009
- 6) Eventuelt

Der var mødt 20 husstande op.

Indledningsvis bød Allan velkommen.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent samt stemmeudvalg

Jacob Norvig Larsen blev valgt som dirigent og konstaterede herefter, at afdelingsmødet var lovligt indkaldt og derfor beslutningsdygtigt.

Ulla Andersen fra FSB-boligs administration blev valgt som referent.

Ad 2 – Godkendelse af referat fra afdelingsmødet maj 2007

Referatet blev godkendt uden bemærkninger.

Ad 3 – Bestyrelsens beretning v/ Allan Johansen

Afdelingsbestyrelsen

Ved sidste afdelingsmøde i foråret var der valg til afdelingsbestyrelsen, og bestyrelsen skulle derefter konstituere sig. Allan Johansen blev valgt som formand og Anita Heisterberg som næstformand. Allan takkede den tidligere formand, Svend W. Johannsen for godt samarbejde igennem 6 år, og Allan overrakte på vegne af bestyrelsen Svend en erkendelse.

Allan fortalte, at afdelingsbestyrelsen i den forløbne periode har haft og stadig vil have fokus på driften, rengøringen og hjemmesiden. Driften af ejendommen vil bestyrelsen følge tæt sammen med inspektør Lars Neble. På rengøringsområdet er der sket en fremgang og færre beboere klager. Hjemmesiden, som Bo Sørensen har arbejdet på, overtager bestyrelsen og forsøger at fortsætte udviklingen.

FSBboligs organisationsbestyrelse

Bestyrelsen er meget glade for, at Anita på seneste repræsentantskabsmøde blev genvalgt til FSBboligs organisationsbestyrelse og økonomiudvalg.

Driften

Det skal nævnes, at afdelingens regnskab for 2007 ikke blev godkendt på sidste afdelingsmøde, og at der blev sendt FSB et brev derom den 8. juni 2008. Afdelingsbestyrelsen venter spændt et svar på dette brev.

Opsættelse af HPFI-relæ i alle lejemål er sket pr. lovkrav. Installationen ville nu være helt afsluttet, hvis det ikke havde været fordi adgangen til visse lejemål har været forhindret. Det er indført, at beboere der ikke har været hjemme på det varslede tidspunkt, eller truffet anden aftale om adgang til lejemålet, selv skal betale de ekstra omkostninger, der er ved at installatøren skal komme igen.

Der er blevet indkøbt et stort parti blandingsbatterier, som vil blive installeret i oktober-november 2008 til erstatning for udtjente blandingsbatterier, hvortil reservedele ikke længere produceres.

Afdelingsmødet besluttede sidste år, at ejendomskontoret skulle opnormeres med en administrativ medarbejder. Den dame, der derefter blev ansat, sagde imidlertid ret hurtigt sit job op. Ejendomskontoret har efterfølgende ikke ønsket at få genbesat jobbet, men har i stedet nyligt fremsat forslag om en anden mulighed. Hvad der skal ske af tiltag i den forbindelse, overvejes nu i bestyrelsen.

Som bekendt er der blevet opsat vand- og varmemålere. At afdelingen har sparet, er der ikke tvivl om, men de reelle tal for besparelsen er ikke modtaget fra administrationen endnu. Det bliver spændende at følge, hvor meget der reelt er sparet på forbruget.

Ejendomskontoret har meddelt, at den eksisterende traktor trænger til udskiftning. Dette er en ret stor post på budgettet, som fremrykkes fra 2014 til 2010. Afdelingsbestyrelsen fører en dialog med ejendomskontoret omkring alternative traktorløsninger. Mere om traktoren under budgetfremlægningsen.

FSB-bolig har af kommunen fået påbud om asfaltering af Gartnerivej, der er en såkaldt privat fællesvej. Det forventes, at ville koste ejendommen 200.000 kr. FSB har ikke været opmærksom på ejendommens vedligeholdelsesforpligtigelse. Posten er derfor i de foregående år ikke blevet indregnet i henlæggelser i 10-års planen. Afdelingsbestyrelsen har klaget til kommunen over udgiftsfordelingen mellem matriklerne. Klagen er begrundet i trafikfordelingen: den lokale trafik til og fra vores ejendom set i forhold til den store gennemkørsel og skoletrafik (børn der bringes og hentes i bil). Kommunen har afvist, og sagen ligger nu anket til Vejdirektoratet.

Der er mange døre i bebyggelsen, som ikke kan lukke ordentligt. Afdelingsbestyrelsen mangler oplysning om hvilke døre, der kan sættes i stand for mindre midler og hvilke døre der skal igennem en større renovering/udskiftning. Administrationen har givet et overslag på, at det koster ca. 35.000 kr. at for udskiftet fx. en vindfangsdør (som i dag er vind og skæv). Afdelingsbestyrelsen har bedt administrationen om at vurdere situationen omkring dørene.

Udvalg

Låseudvalg: Det var nok en forventning om, at udvalget ophørte med det sidste afdelingsmøde, hvor det blev besluttet, at alle indgangspartier skulle aflåses, og at der skulle sættes dørtelefoner op. Men på grund af situationen med dørene er dette arbejde endnu ikke sat i gang, da det ikke giver mening, hvis dørene ikke kan lukke helt i. Låseudvalget her derfor ikke lukket helt endnu.

Områdeudvalg: Havearkitekt Hede Vig Østergård fra FSBs Teknik- og Miljøafdeling har udfærdiget en plejeplan for området. Nu skal der tages stilling til, hvordan arbejdet skal fordeles mellem gartner, ejendomskontor, områdeudvalg og arbejdsweekend. Havereglementsudvalget, som skal se på redskabsskure mv., er nu en del af områdeudvalget.

Affaldssorterings- og forskønnelsesudvalg: Der er ikke så meget at berette om dette udvalg, men det fortsætter.

Aktivitetsudvalget for større børn: Forslagsstilleren til udvalget har trukket sig og udvalget er tomt for medlemmer. Allan opfordrede interesserede i at melde sig.

Hændelser i Ryparken II

Den 25. maj blev der stukket ild til et par biler. Derudover har været indbrud i 19 kælderrum. Dette er selvsagt ubehagelige sager, og Allan opfordrede alle beboere til at sørge for, at alle døre i kældergangene holdes aflåste. Sådanne hændelser som ildspåsættelse, indbrud og hærværk skal indberettes til ejendomskontoret så hurtigt som overhovedet muligt. Lars udfærdiger en hærværksliste, som vil blive et vigtigt input til bestyrelsen om udviklingen og

tendenser.

Bestyrelsen mener, at der er behov for en beredskabsplan på området, således at der kan ske en hurtigere afsikring efter sådanne hændelser.

Beboerne

Hækkene er alle blevet klippet i år, og det er stort, sagde Allan. Nu må vi håbe, at det også vil gælde fremover.

Ejendomskontoret bruger megen tid på at rydde op efter beboerne både i trappeopgange, gangarealer samt på udearealer. Alle opfordres til at rydde op efter sig, så de ansatte kan få tid til at lave det, de er ansat til.

Lokalområdet

Vores egen "udenrigskorrespondent", Pia Liske (fra bestyrelsen) er forsat medlem af Bispebjerg lokalråd og medlem af Ryparken/Emdrupgruppen og kommer med gode input om lokalområdet.

Sket i lokalområdet:

Mobil skøjtehal er ved at blive etableret ved Ryparken Station. Der er givet byggetilladelse den 18. juli 2008.

Stillingen som apoteker, på det lokale apotek, har været slået op siden februar 2008, men det har ikke været muligt at få ansat en apoteker. Derfor er der planer om at nedlægge apoteket. Lokaludvalgene for Bispebjerg og for Østerbro har begge skrevet et høringsvar i den forbindelse. Høringsvarerne går ud på at borgere, ikke mindst de ældre og handicappede, skal sikres let tilgængelig adgang til et apotek.

Servicebussen skulle være en realitet og prøvekøres i oktober.

Nordhavnsvej – Afdelingen lagde d. 25. juni lokaler til et møde med Anne Vang (den socialdemokratiske ordfører i Københavns borgerrepræsentation) for at tale om det høringsvar Allan havde indsendt i forbindelse med den første høringsrunde om Nordhavnsvej. Fra afdelingen deltog Allan og Pia, desuden deltog medlemmer fra Ryparken/Emdrup-gruppen og vejlaugene fra den anden side af Lyngbyvej. Vi havde Anne Vang med på en cykeltur i området. Anne Vang var overrasket over den megen støj i de områder, hvor der ikke er bygninger til at bryde støjen. Anne Vang virkede meget positiv overfor høringsvaret, men vi ved ikke, hvad det kan udmønte sig til.

Ryparken II har fået en invitation fra RyAC (en ungdomsklub og en pensionistklub i Rymarksvænge) til samarbejde omkring de utilpassede unge i området. Pia Liske er sat på sagen.

Licitationszonen for Københavns Politi er nu udvidet til at omfatte hele Københavns kommune, og dermed også Ryparkens område.

Til beretning var der følgende bemærkninger:

Til et spørgsmål vedrørende den høje pris af ca. 35.000 kr. på reparation /udskiftning af en enkelt dør, svarede Anita, at når afdelingen har det store forkromede overblik over, hvilke døre der skal udskiftes eller repareres, arbejder man videre på at finde en løsningsmodel.

Der blev påtalt, at der igennem længere tid har været lugtgener ved affaldsskakten i nr. 43. Hertil svarede Lars, at det ikke er selve affaldsskakten der lugter, men at det er lugt fra kloakken, der slår op, fordi vandlåsen i afløbet er udtørret. Lars lovede, at der ville blive hældt vand i afløbet så vandlåsen virker igen.

Det blev påpeget, at containeren med gratis aviser er den rene magnet for ildspåsættelse. Hertil fortalte Lars, at han har kontakt til firmaet om bl.a. en anden placering af containeren, så den ikke er så iøjnefaldende og fristende.

Der blev stillet spørgsmål om, hvor mange beboere, der har betalt for, at en installatør har kørt forgæves med hensyn til opsætning af HPFI-relæer. Lars svarede, at der var tale om 5 beboere.

En beboer spurgte, hvorfor det var så længe siden, der havde været hængt referater op i opgangene fra bestyrelsesmøderne. En beboer svarede, at han personligt havde hængt referaterne op fra bestyrelsesmøderne. Så der må være nogle, der fjerner referaterne i utide.

Beretningen blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 4 – Behandling af indkomne forslag

Forslag 1 – Hække i stedet for buske

(Forslagsstillere: de 2 stuelejligheder i nr. 45)

Forslaget blev ikke godkendt.

Forslag 2 – Der skal afholdes temamøde forinden, der på et afdelingsmøde kan vedtages et forslag stillet af et udvalg eller af bestyrelsen – der har en huslejestigning på 2 pct. eller derover.

(Forslagsstiller: Dorte Nordström Persson)

Forslaget blev godkendt.

Forslag 3 – Hundehold ”Skal det være tilladt at holde hund i Ryparken II - Ja eller Nej”

(Forslagsstiller: Bestyrelsen på vegne af John Enevoldsen)

Svend orienterede om, at administrationen havde meddelt, at den ikke kan administrere et forbud mod en bestemt hundetype jf. forslaget fra afdelingsmødet i maj. Derfor er det oprindelige forslag ikke sendt til urafstemning, som det ellers blev vedtaget på det sidste afdelingsmøde.

Jf. administrationen kan der kun svares ja eller nej til hundehold, derfor var forslaget blevet omformuleret af bestyrelsen.

En beboer betvivlede, at der kunne være juridisk belæg for at det oprindelige forslag ikke er blevet sendt til urafstemning. Beboeren ønskede at få administrationens begrundelse at se.

Der var en længere diskussion af lovligheden af: 1) administrationens konklusion om, at det oprindelige forslag juridisk set ikke var administrerbart, og 2) bestyrelsens efterfølgende beslutning om, ikke at sende forslaget til urafstemning.

Allan opfordrede derfor de personer, der måtte føle sig forulempet, at klage til administrationen.

En beboer foreslog, at forslaget blev sendt til urafstemning.

Der blev foretaget afstemning om gennemførelse af urafstemning.

Forslaget blev nedstemt med 8 stemmer for og 28 imod.

Forslaget blev herefter sat til afstemning.

Forslaget blev nedstemt med 4 stemmer for og 34 imod.

Ad 5 – Drøftelse og godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2008 v/ Anita Heisterberg

Anita henviste til, at hun på sidste møde havde sagt, at forslaget om dørlåse ikke alene eller umiddelbart ville komme til at koste beboerne en huslejestigning, men at der tilsyneladende var behov for en uddybning.

Hvis vi gjorde os den forestilling, at verden ville være uforandret, at der absolut ingen nye udgifter ville komme, og at pris/løn samt inflation kunne være lig nul, så skulle vi ikke stige i husleje - heller ikke selvom vi i 2009 havde en udgift på 500.000 kr. til dørlåse.

Årsagen til dette skal ses i forhold til vores afskrivninger. Her fremgår det, at vi i 2008 har færdigbetalt vores elmålere på 42.000 kr. om året og komfurerne på 43.000 pr. år. Så efter en 10-årsplan at genindsætte 50.000 kr. årligt til dørlåse i stedet ville derfor ikke give en huslejestigning.

Men som en beboer gjorde opmærksom på, kunne vi efter samme forestilling have fået en huslejenedsættelse, hvis vi ikke havde valgt at skulle have lavet dørlåse.

Virkeligheden er imidlertid den, at vi har en inflation på 4,4 pct. En huslejestigning på 4,4 pct. dækker derfor kun de almindelige prisstigninger. Derudover skal vi altid påregne, at der kommer nogle udgifter, vi ikke har afsat penge til.

Afdelingens budget stiger kun med 5,7 pct. og det endda efter at vi i budgettet for 2009 har henlagt til en ny traktor i 2010 til 700.000 kr. At vi alligevel kun stiger 5,7 pct. skyldes, at afdelingen har en sund økonomi. At ejendomskontoret så ikke har fået igangsat de arbejder i 2007, og nok heller ikke får igangsat arbejderne i 2008, som vi har afsat penge til, er noget andet. Slutteligt har Ryparken II et overskud i 2007 på kr. 297.000.

Efter denne redegørelse gennemgik Anita budgettet.

Afdelingsbestyrelsens udfordring til næste år bliver efter Anitas mening, at få administrationen til i god tid at lave et budgetlægningsarbejde, der på en 10 år horisont forudser alle udgifter indsat i den periodiske vedligeholdelsesplan (ppv)

I år har vi haft indtil flere udgifter, som pludseligt er dukket op, eller som er rykket frem i tiden.

Vedligeholdelsen af vores veje, Gartnerivej, brandvej og vejen ved legepladsen, indkøb af traktor (som ikke kan foretages før afklaring om behovet), oprettelse af fliser ved indgangene, brandsikring af loftslem, er blot nogle af de udgifter, som er lagt ind i ppv'en enten i 2009 eller 2010. Disse udgifter skal selvfølgelig betales, men havde vi allerede haft dem henlagt løbende hen over en årrække, ville vi knap nok have haft en huslejestigning nu.

Det er ærgerligt, da en bedre planlægning ville kunne have givet afdelingen en mere ensartet huslejestigning. Vi havde overskud i 2007, næsten 300.000 kr. Nu "spises" dette overskud af uventede udgifter, som efter afdelingsbestyrelsens opfattelse selvfølgelig kunne have været forudset.

Der var følgende spørgsmål og bemærkninger til budgettet.

Der blev stillet spørgsmål om, det er muligt at gøre noget for at mindske tab ved lejeledighed. Anita Heisterberg svarede, at den eneste mulighed er en adfærdsændring hos beboerne, så vi undgår disse kedelige sager. Der køres løbende inkasso på dem, der løber fra fraflytterregningen, så nogle af pengene bliver inkasseret.

Budgettet blev herefter godkendt.

Ad 6 – Eventuelt

Efter kritik af håndteringen af forslaget omkring hundhold sagde Allan, at bestyrelsen havde omformuleret forslaget med den intention, at komme forslagsstilleren i møde i forhold til, hvad administrationen havde angivet at kunne administrere. Svend tilføjede, at bestyrelsen havde kontaktet forslagsstiller umiddelbart efter administrationens tilbagemelding og forklaret problemstillingen. Samtidig havde bestyrelsen her bedt om at melde tilbage om, hvorvidt forslaget var ønsket genfremsat med den nye formulering. Da der ikke var kommet tilkendegivelse herom kort tid før afdelingsmødet, besluttede bestyrelsen derfor, at genfremsætte forslaget på forslagsstillers vegne.

En beboer opfordrede bestyrelsen til at stramme op på proceduren i forbindelse med afholdelse af møder. Eventuelt trykke forretningsordenen, så alle kender spillereglerne. Bestyrelsen tog kritikken til efterretning.

Dirigenten blev kritiseret for sit hverv. Jakob tog kritikken til efterretning, men kunne ikke se, hvor han havde gjort noget forkert i sin mødeledelse hverken i dag eller på mødet i maj.

En beboer mente, at der er sket ændringer i havereglementet, som ikke er godkendt.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Mødet sluttede kl. 21.15