

Referat fra afdelingsmøde i Ryparken II den 18. september 2006

Udsendt medio april 2007

Tilstede: Repræsenteret 22 husstande.

1) Valg af dirigent:

Jakob N. Larsen blev valgt som dirigent.

2) Godkendelse af Referatet fra sidste afdelingsmøde (maj 2006):

Referatet blev godkendt.

3) Beretning fra bestyrelsen.

For første gang i mange år har bestyrelsen været fuldtallige. Set i lyset af en meget hektisk periode siden sidste afdelingsmøde har det været meget kærkomment. Der har været brug for alle kræfter. Udover det sædvanlige arbejde med bygningsgennemgang, budgetmøde og bestyrelsesmøder mv. er der blevet ryddet op i bestyrelseslokalet. Der er købt nye møbler, blevet malet, indkøbt ny pc og ikke mindst, ryddet op i alt det gamle papir med ret hård hånd.

Især perioden efter sommerferien har været præget af voldsom aktivitet. Således var vi yderst tidspresset fra administrationens side, da vi pludselig skulle tage stilling til valg af malerselskab. Problemet var primært, at valget stod mellem Malerselskabet, som vi har kasseret pga. dårligt udført arbejde og et andet malerselskab - Nybo. Nybo var en hel del dyrere end det gamle selskab, men vi valgte det alligevel for at få en god maleroplevelse. Herudover kunne det ligeledes konstateres, at de afsatte midler i budgettet var langt fra nok.

Den gode maleroplevelse må dog siges, at være udeblevet indtil videre. Således har vi desværre måttet konstatere rigtig dårlig kvalitet i selve malerarbejdet i flere lejemål samt noget der nærmest lignede hæg i vores udearealer, som jo netop er renoveret for mange penge. Bestyrelsen har som reaktion herpå haft en meget intensiv kontakt med de ansvarlige for at få bragt orden i tingene, herunder at få genoprettet de skader som er påført vores område.

I den anledning blev der rettet en stor tak til Anita og Dorte fra bestyrelsen samt Hanne fra områdeudvalget, som hurtigt fik taget affære. Skaderne er blevet affotograferet. Bestyrelsen gjorde det efterfølgende fuldstændig klart for de ansvarlige, at Ryparken II's beboere under ingen omstændigheder skulle bekoste noget som helst og at det ringe arbejde i flere lejligheder skulle laves om. Efter møde med bl.a. topchefen fra Nybo er der opnået enighed herom, bortset fra et enkelt udestående, hvor bestyrelsen har bedt om en redegørelse. Samtidig er en maler blevet afskediget pga. bl.a. sjusk. Vi må også konstatere, at der har været yderst ringe information om, hvad folk konkret skulle forberede inden der skulle males.

Bestyrelsen håber, at sagen fremadrettet betyder, at tingene nu kører ordentligt, så andre beboere ikke udsættes for lignende oplevelser. Samtidig opfordrede bestyrelsen alle beboere, som er utilfredse med arbejdet, til at sende skriftlig klage til ejendomskontoret med kopi til bestyrelsen. Det sidste er vigtigt i forhold til bestyrelsens muligheder for at få gjort noget ved problemerne.

Mht. områdeudvalget har der været afholdt arbejdsdag den 17.9, hvor der blev ryddet beplantning i området ved boldbanen. Arbejdet er dog ikke helt færdigt.

I forhold til helhedsplanen har bestyrelsen netop fået det foreløbige regnskab. Bestyrelsen har dog en række spørgsmål til regnskabet, som skal tjekkes inden der bringes mere generel information herom i næste nummer af Rypen. Som det foreløbigt ser ud har vi ramt ret præcist med budgetlægningen.

Referat fra afdelingsmøde i Ryparken II den 18. september 2006

Det nedsatte IT-udvalg bestående af Allan, Anita og Bo har haft møde.

Bo orienterede om, at vi leder efter en billig Internet og telefoni løsning. På den korte bane satses på at kunne bruge de kabler, der allerede ligger her. Der overvejes individuelle løsninger, men vil også tjekke op på en samlet pris. På langt sigt håber vi på digitalt tv med bedre udbud af tv-kanaler, så vi også kan slippe helt af med parabolantenneerne.

Formanden orienterede herefter i forhold til opsamling fra sidste afdelingsmøde: Alle punkter er videregivet til ejendomskontoret, men det er vanskeligt at sige noget om, hvornår arbejdet vil blive udført. Legepladsen ved nr. 55 er oprettet efter alle gældende sikkerhedsstandarder, men er ikke decideret sikkerhedsgodkendt. Dette vil ske i forbindelse med det årlige tilsyn. Vi må så se nærmere på de konstaterede problemer og hvad vi gør ved det.

Bestyrelsen ligger i løbende dialog med ejendomskontoret omkring oprydning af udearealerne, som vi er ret tilfredse med.

På sidste afdelingsmøde blev der afsat 75.000 kr. i budgettet, således at ejendomskontoret kunne ansætte ekstrahjælp til at få ordnet alt fra vores gamle opgaveliste.

Deadline for udførelse er til vores næste kvartalsmøde i november. På dette møde vil bestyrelsen endvidere indskærpe overfor ejendomskontoret, at husordensreglerne skal følges og at det er ejendomskontorets forpligtelse at dette sker omgående.

Bestyrelsen arbejder i øvrigt på etablering af en hjemmeside, hvor i første omgang alle husordensreglerne, andre regelsæt, referater m.v. placeres. Nærmere herom følger.

Projektgruppen, som skal se nærmere på individuel istandsættelse af køkkener ligger stille og venter på en åbning om individuelle huslejestigninger fra kommunens side.

Endelig orienterede formanden om, at der nu er indkaldt til valg af farver til maling af de sidste 3 opgange.

Herefter blev der åbnet for spørgsmål til beretningen.

Mange beboere klagede over at malerselskabet har udført et elendigt stykke arbejde med malerklatter overalt, dårligt malerarbejde, aftaler der ikke blev holdt, hvor man så i stedet pludselig opdagede maleren udenfor ens vindue og så ikke mindst hæg i udearealerne med ødelagte fliser, træer, olieplamager m.m.

Bestyrelsen oplyste, at malerselskabet er i gang med at udbedre skaderne, men der mangler stadig en del. Bestyrelsen gentog her, at det er nødvendigt at sende en skriftlig klage. Hjælper det ikke med en klage til ejendomskontoret, må man sende klagen videre til Sven Erik Enghave fra FSB eller endnu bedre til hans chef: Jørn Jerow. Igen blev det nævnt, at man meget gerne må informere bestyrelsen om disse klager, så vi har de informationer vi skal bruge i vores arbejde.

Bestyrelsen tilføjede, at der i øvrigt skal foretages syn af arbejdet før det er endeligt godkendt.

Der blev spurgt til hvorvidt tagetagens vinduer skulle males. Bestyrelsen oplyste, at det skal de ikke. Det er ikke træ udendørs og indendørs vedligeholdelse er lejerens opgave.

Der er indimellem ballade med teenagere udefra som kommer og laver ballade. En beboer opfordrer til at man går i dialog på en venlig måde og har gode erfaringer med det. Formanden var enig heri, men påpegede, at det ikke altid har den ønskede effekt, hvilket bl.a. hænger sammen med hvem man er.

Flere beboere udtrykte dårlige oplevelser med ejendomskontoret. "Vi bliver ikke taget alvorligt, "vi

Referat fra afdelingsmøde i Ryparken II den 18. september 2006

skal ha en blikkenslager ud og har bedt om det 5 gange – intet er endnu sket”, ” der bliver ikke ryddet ordentligt op udenfor”.

Bestyrelsen opfordrede til, at klage skriftligt til kontoret. Hvis det ikke hjælper, må man gå videre til Svend Erik eller Jørn, som tidligere omtalt.

Det blev også af flere nævnt at ”Lars taler altid pænt, men der sker bare ikke noget”.

Der blev spurgt til om ”den dårlige service kan hænge sammen med, at Lars ikke bor her?”

Bestyrelsen svarede, at det koster 25.000 kr. årligt med bopælspligt, så det er ikke en option og at det ikke burde være nødvendigt at bo her for at kunne udføre sit job.

Angående toilet ved ungdomsrum i kælderen: Bestyrelsen ser om Majid stadig er interesseret (han måtte vente ½ år på overhovedet at få en nøgle til ungdomsrummet). Hvis han er, laves der toilet som planlagt! Hvis ikke drøfter bestyrelsen hvad vi gør.

Mht. affald var der en vis frustration over folk udefra, som smider deres affald på vores affaldsplads. Det blev foreslået, at der bygges et stakit om affaldsområdet, som kun beboerne har nøgle til. Også pga. de kemikalier der bliver smidt ud. Vi har prøvet låsesystem før, men folk stjæler låsene.

Bestyrelsen påpegede dog også, at ejendommens egne beboere kunne gøre en stor indsats for at få tingene til at fungere og sendte en appel til folk om f.eks. ikke at blande haveaffald med mad affald! Det blev her nævnt, at Ejendomskontoret sorterer affaldet meget nøje.

Bestyrelsen vil undersøge muligheden for et stakit om affaldsområdet.

Endvidere blev det nævnt, at vi som beboere kan gøre ret meget i forhold til alt det der bare bliver smidt rundt omkring. F.eks. at være bevidste om at fremstå som gode eksempler for vores egne og andres børn!

Der blev spurgt til, ”Hvad der sker med badmintonbanerne?” Bestyrelsen nævnte her, at det er drøftet i områdeudvalget, hvor man overvejer at sætte f.eks. plantekasser op således at der ikke kan parkeres på området. Der vil også blive sat nyt net op, hvilket også vil ske på boldbanen i løbet af foråret. Områdeudvalget opfordrede til at møde op til de annoncerede arbejdsdage, så vi har folk til arbejdet.

4) Drøftelse og godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2007

Anita fra bestyrelsen fremlagde budgettet, som indebærer en huslejestigning for 2007 på 3,4 pct. Endvidere gennemgik hun diverse hovedposter.

Nettokapitaludgifter

Tilbagebetaling af det lån der blev optaget i forbindelse med ejendommens opførelse er en udgift der fortsætter i al evighed når man bor i alment boligbyggeri – med mindre lovgivningen bliver lavet om. Når man bor alment så går denne friværdis mere eller mindre ind i Landsbyggefonden. Og regeringen henter rigtigt mange penge i Landsbyggefonden som primært bruges til at bygge kommunale plejehjem.

Denne post er 37 pct. af vores husleje, eller 384 kr. pr m2.

Offentlige og andre faste udgifter

Ejendomsskatter 862.000, lidt til vandafgift og kloak og så er der renovation til 254.000. Forsikringen er steget og budgetlagt med 200.000 – el og varme 130.000 – og administrationshonorar 542.000.

Referat fra afdelingsmøde i Ryparken II den 18. september 2006

Variable udgifter

Lønninger 866.000, trappevaske, skaktposter mv. 267.000. Almindelig vedligeholdelse 356.000. Diverse udgifter – kontingent til BL, Rådighedsbeløb 19.000 og aktivitetsbeløb 25.000. Så er der udgiften til ejendomskontoret på 48.000.

Denne post er 18 pct. af vores husleje.

Udgiften til driften af vaskeriet med el, vand, sæbe, rengøring mv. er 185.000 og indtægten er 110.000 – altså et underskud på 75.000 – hvilket vi må forholde os til. Skal beboerne betale, hvad det koster eller skal vi fortsætte med at køre med et underskud, som alle betaler til? Skal det ændres kræver det et konkret forslag – hvilket tidligst bliver på næste afdelingsmøde i maj 2007.

Henlæggelser

På konto til henlæggelser er der afsat 1,3 million til de arbejder vi vil have udført de næste 10 år og 150.000 til istandsættelse ved fraflytning og tab ved fraflytning.

Denne post er 15 pct. af vores husleje.

Ekstraordinære udgifter

Helhedsplan 133.000, afskrivning på Elmåler, varmemåler, komfurer, toiletter, konvertering fra damp til vang, vandmåler, radiatorventiler og et nyt ventilationsanlæg 294.000.

Denne post er 4,5 pct. af vores husleje.

Det giver så kun 94 pct. - men det er fordi vores indvendige vedligeholdelse på 562.000 – jo både er en udgift og en indtægt.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

6) Evt.

Flere beboere nævnte, at der er problemer med duer. Løsning: I må aldrig fodre duer fra altanen. Alternativt kan man købe stål gitter... Bestyrelsen tager det op.

Referent, Sanna