

BEBOERFORENINGEN RYPARKEN II

Referat fra afdelingsmødet 22. september 2004

Dirigent: Jacob Norvig

Referent: Søren Lassen

29 lejemål var repræsenteret på afdelingsmødet.

Godkendelse af referat fra sidste afdelingsmøde

Referatet godkendt uden ændringer.

Bestyrelsens beretning (v. formanden Svend Olsen)

Formanden supplerende den skriftlige beretning med en gennemgang af en række udestående småprojekter, som er påbegyndt, men stadig ikke færdiggjorte: oversigtsskilte, postkasser, opslagstavler m.v. Når disse projekter er forsinkede skyldes det, at ejendomskontoret er spændt hårdt for, bl.a. på grund af sygdom.

Samarbejdet mellem bestyrelsen og ejendomskontoret fungerer i øvrigt godt.

Svend orienterede om, at forsøget med det såkaldte servicekoncept nu er afsluttet. Bestyrelsen har deltaget i evaluering. Forsøget har givet os et detaljeret overblik over ejendomskontorets arbejdsopgaver, men herudover var udbyttet begrænset. Bestyrelsen har efterfølgende bedt ejendomskontoret om at udarbejde en oversigt over deadline for diverse udeståender, prioriteringer m.v.

Den meget omdiskuterede sag om salg af almene boliger strander på, at FSB's repræsentantskab har vedtaget ikke at deltage i forsøget. Derudover kræver loven, at såvel afdelingen som kommunen skal sige godkende et eventuelt salg. Reglerne er meget svære at gennemskue, og der er mange forhold, som gør at bestyrelsen ikke finder anledning til at gå videre med sagen, ligesom en økonomisk gevinst ved køb af egen lejlighed er yderst tvivlsom.

Svend orienterede videre om, at bestyrelsen siden sidst har deltaget i et sektionsmøde. Vores erfaring er, at møderne giver et for svagt fagligt udbytte. FSB's bestyrelse er i gang med overvejelser om, hvordan møderne gøres bedre.

Bestyrelsen arbejder i øjeblikket med at få udarbejdet en samlet vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen undersøger om det kan betale sig, at lade et eksternt firma overtage en del af den udvendige vedligeholdelse – beskæring af træer og buske m.v. Udgifterne hertil kan holdes nede ved bl.a. at udnytte dele af områdeudvalgets midler.

Svend refererede kort fra det årlige budgetmøde med administrationen i FSB. Administrationen spillede ud med huslejestigning på 8,3%. Efter forhandling endte vi på 4,3% - de ca. 3% skyldes almindelige prisstigninger. En stor del af resten skyldes, at udgifter til renovering af misligholdte lejligheder ikke umiddelbart har kunnet inddrives, hvorfor der nødvendigvis skal afsættes midler til dækning af evt. tab.

Det er besluttet, at fremrykke malingen af vaskeri samt at afsætte midler til en helt nødvendig reparation af vinduer.

Herudover har bestyrelsen lagt op til at stoppe stigningen i henlæggelser til den indvendige vedligeholdelse, som det ellers var planlagt, da det vurderes at der er rigelige henlæggelser på de enkelte beboeres konti samt at mange beboere har store beløb stående.

Endelig informerede Svend om, at vores afdeling er udvalgt til at deltage i et projekt, hvor civilingeniørstuderende tester vores energiudnyttelse samt undersøger hvad der skal til for at afdelingen kan opnå det såkaldte "grønne diplom". Måske kan det give os gode ideer til yderligere energibesparelser.

Diskussion om beretningen

En beboer spurgte, hvordan a conto-betalingen for vand er beregnet. Svend svarede, at alle lejemål ved installationen af de individuelle vandmålere blev sat til 125 kr. pr. person i husstanden, idet vi ikke havde konkrete målinger på dette tidspunkt. Efter 3 mdr. skulle a conto-betalingen justeres på baggrund af målinger. Pr. 1/8 2004 skulle a conto-betalingen derfor gerne stemme nogenlunde. A conto-betalingen justeres pr. 1/4 hvert år. Svend opfordrede til at de beboere, der har fået uforklarlige regninger aflæser målerne, tjekker a conto beløbet og evt. kontakter ejendomskontoret.

En beboer gjorde opmærksom på, at målerne er placeret uhensigtsmæssigt nogle steder, specielt i taglejlighederne. Svend svarede, at bestyrelsen var bekendt med, at et par af håndværkerne havde været lige lovlig kreative med opsætningen og at man måtte henvende sig til ejendomskontoret og drøfte problemet, hvis placeringen var helt umulig.

En beboer ønskede at vide, om bestyrelsen har indhentet tilladelse til, at barnevogne kan stilles i opgangene. Svend svarede, at det principielt ikke er tilladt at placere barnevogne i opgangene i henhold til brandcirkulæret, men at vi står i en overgangssituation. I helhedsplanen er der taget højde for barnevogns-problemet med forslaget om at bygge et barnevognsskur samt udnytte kælderrum, hvor det er muligt.

En beboer spurgte om vi har ansvaret for snerydning af hele Gartnerivej. Svend svarede, at Gartnerivej er en privat fællesvej, som vi har et delt ansvar for. Derfor rydder ejendomsfunktionærerne også kun halvdelen af vejen.

Behandling af forslag

Forslag 1 – om renovering af udearealer, helhedsplan

Formanden fremlagde på vegne af bestyrelsen de vigtigste punkter i forslaget til helhedsplan samt forslag om finansiering via realkreditlån over 20 år (jf. det udsendte forslag 1).

Svend gjorde opmærksom på, at detaljerne ikke er helt på plads, men at de overordnede linier ligger fast. Forslaget, der blev fremlagt på det tidligere afholdte temamøde er udvidet, således at der efterfølgende vil blive lavet en plan for området ved boldbanen.

Der blev rejst spørgsmål om legepladsen ud for nr. 25 – kan det grove sand udskiftes til noget mere behageligt. Svend svarede, at sandet skal have den struktur, da det er et faldunderlag, men at der måske er behov for en udskiftning. Helhedsplanen betyder dog, at en del af legepladsarealet bliver tilsået med græs.

En beboer opfordrede til, at alle projekterne i helhedsplanen så vidt muligt bliver gennemført på én gang, så vi undgår flere perioder med larm, rod og maskiner. Svend svarede, at det var det der var lagt op til.

En beboer spurgte om der er i planen er taget højde for, at der skal være plads til redningskøretøjer. Svend svarede, at der i planen er taget højde for plads til redningskøretøjer samt ejendomskontorets behov for plads til deres maskiner, og at kommunen skal godkende planen, herunder også adgang til redningskøretøjer.

Et forslag fra en beboer gik på, at forene det nyttige med det praktiske og plante frugttræer i stedet for almindelige træer. Svend nævnte, at det havde været drøftet i såvel områdeudvalg som bestyrelse, hvor man havde fravalgt muligheden med den begrundelse, at erfaringerne fra området viser, at træerne ikke kan holde til ungernes klatren og at frugter anvendes som kasteskyts.

En beboer spurgte, om helhedsplanen kan forebygge boldspil og ødelæggelse af haver m.m. En anden beboer udtrykte bekymring for, om helhedsplanen ville ødelægge børnenes muligheder for fredeligt boldspil og anden leg. Svend svarede, at helhedsplanen begrænser de store børns organiserede fodboldkampe og favoriserer små og mindre børns udfoldelse. Det har ikke været hensigten, at forhindre fredeligt boldspil, fx rundbold. Svend mente i øvrigt, at var lykkedes nogenlunde at håndhæve forbuddet mod voldsomt boldspil på plænerne via de tidligere justeringer i husordensreglerne.

På et spørgsmål om boldbanens tilstand svarede Svend, at banen måske trænger til nyt sand og nye net på målene, men ellers er i rimelig stand i forhold til andre baner. Områdeudvalget vil i øvrigt ordne banen ved næste fælles arbejdsdag.

En beboer spurgte, om det var muligt at søge midler i byudviklingspuljen eller andre fonde til finansiering af helhedsplanen. Svaret var, at det som hovedregel kræver, at der er offentlig adgang til området, men at mulighederne undersøges sammen med administrationen.

En beboer mente, at hvis vi skal låne penge, så bør de bruges til noget 'fastere' – vinduer eller køkkener – vi bør vente med investeringer til vi har sparet op! Beboeren spurgte i øvrigt, om bestyrelsen har undersøgt, hvad det koster at vedligeholde helhedsplanen.

Svend svarede, at det ikke er muligt at optage realkreditlån til andet end fornyelsesarbejder. Almindelige lån er meget dyrere. Svend sagde videre, at det ikke er særlig meget dyrere at vedligeholde områderne efter helhedsplanens gennemførelse, og at bestyrelse i øjeblikket undersøger, om det kan betale sig at lade et eksternt firma stå for den 'grovere' vedligeholdelse af udearealerne, så ejendomsfunktionærerne kan koncentrere sig om andre vigtige opgaver.

En beboer spurgte, om der er taget højde for udsyn mm. efter bygning af barnevognsskur? Svend svarede, at det tages der højde for, og at skuret evt. kan beplantes.

En beboer spurgte, om bestyrelsen har overvejet at opkræve betaling for brug af barnevognsskure. Ideen blev afvist af bestyrelsen.

For forslaget stemte 34, imod 20. 4 stemmer ikke afgivet. Forslaget vedtaget.

Forslag 2 - om installation af radiator-termostater

Formanden begrundede forslaget med, at det forventes at ville give en besparelse på ca. 50.000 kr. årligt

En beboer spurgte, om termostaterne har 'føler', så temperaturen bliver målt det rigtige sted.

Bestyrelsen lovede, at afklare spørgsmålet med ejendomskontoret.

En beboer spurgte, om installationen kan foretages individuelt alt efter behov. En anden beboer svarede, at vi alene af hensyn til den store miljøbesparelse burde installere termostater snarest.

For forslaget stemte 39, imod 11. 10 stemmer ikke afgivet. Forslaget vedtaget.

Forslag 3 – om ændring af råderetskatalogets §51

En beboer spurgte, om opsætning af fast hegn parallelt med bygningen ikke allerede er overtrædelse af reglerne. Søren fra bestyrelsen svarede, at det faktisk ikke står formuleret i råderetskataloget, som er vedtaget af afdelingsmødet. Derfor kan vi heller ikke kræve, at beboerne betaler for genopretning ved fraflytning.

Forslaget enstemmigt vedtaget.

Afdelingens budget 2005

Anita (næstformand) fremlagde budgettet, som bl.a. omfatter udgifter til helhedsplanen og til renovering af vinduer i 2006-2007. Denne renovering belaster budgettet allerede i 2005.

En beboer spurgte til udgiftsposten 'renovering af varmemålere' på 17.000.

Anita svarede, at udgiften skyldes en elendig kontrakt, som er indgået for flere år siden, men som udløber næste år.

En beboer spurgte om sundhedstjekket er indeholdt i budgettet

Anita svarede, at sundhedstjekket er indeholdt, og at der er afsat midler til små reparationer, som kan komme i forbindelse med selve gennemgangen af lejlighederne.

For budgettet stemte 32, imod 2. 24 stemmer ikke afgivet. Budgettet vedtaget.

Eventuelt

En beboer spurgte, hvordan det kan være, at der ofte er børn alene i vaskeriet og opfordrede til, at låsen bliver tjekket. Svend svarede, at bestyrelsen har diskuteret problemet adskillige gange – også mht. trafikken over hegnet ned til vaskeriet. Han mente ikke vi kan gøre andet end at opfordre forældrene til at holde øje med ungerne og i øvrigt selv skride ind når man ser det.

En beboer spurgte, hvornår der sker noget mht. Internet/bredbånd. Anita svarede, at projektet har ligget underdrejet pga. travlhed, men at det faktisk har været en fordel, da mange andre IT-projekter er endt i rod. Dette har givet nogle værdifulde erfaringer, som vi kan få glæde af. Administrationen har nu ansat nogle dygtige rådgivere, som vi vil trække på fremover.

En beboer spurgte, hvem der har ansvaret for vores katte. Svend svarede, at en beboer har fået ansvaret for, at fodre vores to katte samt sørge for sterilisering m.m. Svend mente, at ordningen fungerer over al forventning. Den gamle plan om, at etablere et kattehus er droppet pga. manglende placeringsmuligheder.

En beboer spurgte, om bestyrelsen gør noget for at få fjernet de ulovligt opsatte paraboler. Svend svarede, at bestyrelsen har arbejdet hårdt på sagen og diskuteret spørgsmålet adskillige gange med ejendomskontoret. De 4-5 lejemål, der har opsat parabolantennener ulovligt har alle – iflg. ejendomskontoret - fået besked om at få dem fjernet, ligesom FSB's administration er blevet underrettet. Bestyrelsen vil i samarbejde med ejendomsfunktionærerne tage yderligere skridt for at få dem fjernet.

Formanden sluttede med at takke for fint fremmøde og gode diskussioner.