

Referat af ordinært afdelingsmøde i afd. 01-84 Ryparken II

Dato og tidspunkt Den 18. maj 2022 kl. 19.00
Sted Beboerlokalet, Ryparken 21, st. tv
Deltagere Fra afdelingen: 15 lejemaal fremmødt
Fra fsb: Steen Søndergaard Thomsen, Michael Egelund,
Lars Zaar og Andreas Stokkendal Poulsen (referent)

■ mere end en bolig

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af forretningsorden for mødet
3. Valg af referent
4. Valg af stemmeudvalg
5. Godkendelse af referat af afdelingsmøde den 22. september 2021
6. Beretning fra bestyrelsen og godkendelse heraf
7. Behandling af indkomne forslag
8. Godkendelse af driftsregnskab 2021
9. Godkendelse af regnskaber 2021 for:
 - a. afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb
 - b. aktivitetsmidler
 - c. telefongodtgørelse
 - d. udlejning af beboerlokale
10. Godkendelse af budget for 2023 vedr. afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb og telefongodtgørelse samt afdelingens aktivitetsbeløb
11. Valg til afdelingsbestyrelse samt revisor og revisorsuppleant
12. Eventuelt

Michael Rosenberg Olsen bød velkommen og foreslog Steen Søndergaard Thomsen som dirigent.

Ad 1 – Valg af dirigent

Steen Søndergaard Thomsen, medlem af fsb's dirigentkorps, blev valgt og konstaterede herefter, at afdelingsmødet var lovligt indkaldt og dermed beslutningsdygtigt.

Ad 2 – Godkendelse af forretningsorden for mødet

Godkendt.

fsb

drift, byg og jura

Rådhuspladsen 59
1550 København V
Tel 3376 8000
dbj@fsb.dk
www.fsb.dk

CVR 10 35 51 17

Telefontider
man-tor 9-15
fre 9-14

Åbningstider
man-fre 10-13

30. maj 2022



Ad 3 – Valg af referent

Andreas Stokkendal Poulsen blev valgt.

Ad 4 – Følgende personer blev valgt til stemmeudvalget

I henhold til forretningsordenen blev Susanne Tank Nielsen og Lars Zaar valgt til stemmeudvalget.

Ad 5 – Godkendelse af referat af afdelingsmøde den 22. september 2021

Referatet blev godkendt.

Ad 6 – Beretning fra afdelingsbestyrelsens og godkendelse heraf v/Michael Rosenberg Olsen

Bestyrelsen har holdt månedlige møder siden sidste afdelingsmøde. Ejendoms-kontoret har været repræsenteret den første ½ time på de fleste af møderne.

Vi har udover bestyrelsesmøder deltaget i drifts- og budgetmøde med fsb samt afholdt det første fællesmøde i driftsfællesskabet, dog var det uden deltagelse fra Rymarksvænget.

Bestyrelsen besluttede med virkning fra januar-mødet, at kommentarer til referater af bestyrelsesmøder fremover skal sendes til referenten 3 dage efter modtagelsen af udkast til referat. Så vil referatet kunne offentliggøres kort tid efter møderne fremfor at skulle afvente næste måneds møde.

Vores hidtidige kasserer, Lena Månsson, valgte at fratræde med kort varsel. Det gav udfordringer, da banken stillede nogle krav i forbindelse med kassererskiftet, der bevirkede, at vi – med hjælp fra fsb – valgte at skifte bank. Susanne Tank Nielsen er udpeget som ny kasserer.

En del af bestyrelsen har deltaget i et kursus/dialogmøde med overskriften "Rettigheder og muligheder i grænselandet mellem utryghedsskabende beboere, husordenen og beboerklager".

Bestyrelsen har gennemgået servicekonceptet og har en række tilføjelser, ændringer og spørgsmål. Servicekonceptet beskriver den service, som ejendomskontoret leverer. Servicekonceptet kommer på dagsordenen på et kommende driftsmøde.

Gæsterummet i nr. 23 og selskabslokalet er genåbnet efter Corona-nedlukningen. Det er fortsat ejendomskontoret, der står for selskabslokalet, og Lisbeth Nielsen der står for gæsterummet.



Lejligheden i nr. 19, st. tv., der blev frigjort til udlejning, da vi nedlagde gæsterum og café og flyttede bestyrelseslokalet i kælderen, er nu endelig blevet udlejet. Der mangler fortsat registrering i BBR af lejligheden i nr. 21, st. th., som blev frigjort, da Ryparken Vores Kvarter flyttede ud.

Ryparken II har 40 års jubilæum i år. Det fejrer vi med en jubilæumsfest lørdag den 10. september. Jubilæumsudvalget er godt i gang med planlægning af festen. Vi får dog brug for hænder til den praktiske afvikling af arrangementet. Vi håber derfor, at beboerne vil bakke op om festen og give en hånd med.

Vi er fortsat ikke kommet i mål i forhold til udskiftningen af vinduer, opgangsvinduer, kældervinduer, gadedøre, vindfang og elementfuger. Vi afventer byggeregnskabet. Ligeledes afventer vi reetablering af græsarealer og fliser. Vi nærmer os 1 års eftersynet, og der er netop i går blevet omdelt et skema til registrering af fejl og mangler. Det er dog sket uden bestyrelsens vidende, hvilket vi ikke er helt tilfredse med.

Som besluttet på sidste afdelingsmøde er der nu opsat D-låger ved indgangen ved nr. 35 og på stien ved containergården. Der er endvidere opsat skilte med "Hunde forbudt" og "Motorkøretøjer forbudt".

Vi har fået foretaget rensning og indregulering af ventilationskanalerne, herunder er der blevet monteret trykdifferenceregulatorer. Der er blevet monteret taghætter på "skorstenene", så de ikke bliver tilstoppede på grund af fuglereder.

Et nyt produkt til coating af altanstivere er afprøvet med tilfredsstillende resultat. Opgaven forventes sat i gang i år.

Udskiftning af ventiler i utilityskaktene er sat i gang. Udskiftningerne starter i nr. 59 og strækker sig over en 2-års periode.

Vi har fået foretaget tagrengøring og rensset tagrender. Tagskader som følge af stormen er udbedret. Vi har bedt ejendomskontoret om at iværksætte en undersøgelse af tagkonstruktionen.

Udliciteringen af vaskeriet til Nortec ser ud til at være en succes. Vi har i alle fald ikke hørt om problemer, hverken i forhold til maskinerne eller til betalingssystemet.

Der har været store problemer med larm fra ventilationsanlægget på bygningen Lyngbyvej 172. Efter utallige telefoniske og skriftlige henvendelser fra både bestyrelse, ejendomskontor og administration til ejeren Heimstaden blev anlægget udskiftet.



Bonava (Trikotageparken) henvendte sig i januar med forespørgsel om, hvorvidt fsb ønskede at overtage stibelægningen på vores side af Gartnerivej. Det ønskede vi ikke. Vi ønskede gruset fjernet, og græsset reetableret. I besvarelsen gjorde vi opmærksomme på, at kantstenene skulle rettes op, at de plastriste, der lå på arealet, skulle fjernes, og at de nedtagne "Lastbil forbudt" skilte skulle genopsættes.

Efter beslutning i fsb's organisationsbestyrelse blev der i efteråret igangsat en undersøgelse af fsb's bygninger for asbest. Vi har modtaget rapport om resultatet af asbestundersøgelsen af Ryparken II. Der er ikke konstateret materialer i tagrummet, som indeholder asbest, eller som tidligere har indeholdt asbest. I de øvrige prøver, som er taget af udvalgte bygningsdele, er der ej heller fundet asbest.

Der har desværre gennem længere tid været uro i vores område. I Ryparken II fik vi blandt andet først brændt kælderlamper af, og kort efter vi havde fået sat nye op, blev de smadret. På det seneste har Ryparken II dog været forskånet. fsb har fået etableret en møderække med deltagelse af kommunen, gadeplansmedarbejdere, SSP og politiet. På det indledende møde er lagt en strategi for, hvordan der skal tages hånd om situationen i hele Ryparken. På opslagstavlerne er der opsat et såkaldt ActionCard fra Team Sikker By. Her finder man kontaktnumre, hvis man, som beboer, oplever utrygskabende forhold.

Vi har haft besøg af en projektleder fra Kultur Øst, Idræt. Projektet er meget interesseret i at få et samarbejde med boligområdet. Få skabt et netværk til kommunikation om problemer/udfordringer med henblik på en koordineret indsats. I forhold til de 15-20-årige handler det blandt andet om at få skabt voksenkontakt og fungere som positive rollemodeller, mens arbejdet i forhold til de yngre mere er af forebyggende karakter. Projektet har igangsat aktiviteter med udgangspunkt i en idrætscontainer, som står ved den blå multibane ved Ryparkens Idrætsanlæg. Projektet orienterer os om igangværende aktiviteter, som vi så kan videreformidle til beboerne via opslag, hjemmeside og Facebook. Pia er vores kontaktperson i forhold til projektet.

Lundevænget søger en social vicevært med det formål at styrke fællesskabet, trivslen og dialogen med udsatte borgere, der bor i en af Lundevængets boliger. Vi har fået udleveret stillingsopslaget og er blevet spurgt, om vi vil deltage i ordningen. Vi er positive over for ansættelse af en social vicevært, men tilslutning til ordningen skal behandles på et afdelingsmøde. Vi afventer derfor Lundevængets erfaringer frem mod afdelingsmødet til september 2022.

Bestyrelsen har med beklagelse modtaget meddelelsen om, at vores driftsleder Lars Zaar fratræder sin stilling per 1. juli 2022. Lars skal i stedet være driftschef og vil fremover have sin gang hos fsb på Rådhuspladsen. Vi ønsker Lars al muligt held og lykke.



Selvom Lars forlader os, vil vi ikke undlade at rette en stor tak til ham, ejendoms-kontoret og vores driftschef. Vi har et rigtig godt samarbejde. Hvis der er spørgsmål eller udfordringer, så klarer vi det meste via sms, telefon eller mail. Der bliver altid reageret hurtigt på vores henvendelser. Det sætter vi stor pris på. Slutteligt en stor tak til alle jer, der deltager i udvalg eller varetager opgaver i forhold til beboerforeningen.

Pia tager over om Bispebjerg Lokaludvalg

Der har været valg i Bispebjerg Lokaludvalg, som består af 25 medlemmer – 10 er udpeget af de politiske partier på Københavns rådhus, og 15 er valgt af bydelens foreningsliv. Det lykkedes for os Ryparken-Lundehus-området at få valgt 4 repræsentanter, så vores del af bydelen er godt repræsenteret i lokaludvalget. Vi vil blandt andet bruge vores indflydelse til gavn for vores område, som nok kan trænge til opmærksomhed.

Et af de projekter, som vi har arbejdet på siden 2016, bærer nu frugt. Den 22. august starter anlæg af Lundehus Torv, forventes færdig næste sommer. Andre projekter er renovering af Ryparkens Idrætsanlæg og en overdækning af Helsingørsmotorvejen. Det er dog på længere sigt. Derudover arbejder vi på at få en områdefornyelse til Ryparken.

Der kommer flere og flere biler i København, og det betyder mangel på parkeringspladser. Kommunen indfører derfor forskellige tiltag for at imødegå dette problem. Et af dem er parkeringszoner med tidsbegrænset parkering, og en sådan er også på vej til Ryparken. Området der vil blive omfattet af parkeringszonen afgrænses af Lyngbyvej, Bomhusvej, Rymarksvej og vejen Ryparken. Kommunen afholder et borgermøde om parkeringszonen den 8. juni i det gamle Blindeinstitut på Rymarksvej. Der kommer nærmere oplysning om tidspunkt og lokale.

Beretningen blev herefter godkendt.

Ad 7 – Forslag

1. Forslag om pullerter på de 2 parkeringspladser – forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Forslaget blev vedtaget med en økonomi på 250.000 kr. 22 september 2021.

Med en huslejestigning på 0,2% svarende til en huslejestigning på ca. Kr.14,- Pr. måned

Økonomien har dog ændret sig til Kr. 400.000 hvilket betyder at vi mangler 150.000.kr

Det foreslås, at der opsættes nedsænkkelige pullerter, som betjenes via mobiltelefon, ved indkørslerne til vores 2 parkeringspladser.



Der har længe været problemer med heftig trafik på parkeringspladserne fra skolerne og de omkringliggende bebyggelser i dagtimerne. Vi har ligeledes haft adskillige besøg i vores affaldssorteringsgård. Henstillinger til skolerne har ikke haft nogen virkning.

Administrationens bemærkninger til forslaget

Udgift til etablering af 2 stk. nedsænkkelige pullerter med tilhørende udstyr koster 400.000 kroner. Den årlige udgift til vedligeholdelse vil ligge på cirka 10.000 kroner.

Hvis forslaget vedtages, vil der med fordel kunne lånes i egne midler ved et 10-årigt lån af henlæggelser. Den årlige ydelse er cirka 39.000 kroner, hvilket medfører en huslejestigning på 0,3 %.

Da udgiften på 250.000 kroner allerede er vedtaget, vil merudgiften på 150.000 kroner betyde en yderligere stigning på 0,1 %. Svarende til en huslejestigning på cirka 7 kroner per måned per lejemål.

Der vil være mulighed for at tilkøbe fjernbetjening til pullerter til en pris á 525 kroner per stk. via ejendomskontoret. Dette gælder kun for beboere med gyldig parkeringstilladelse.

Udgiften til den årlige vedligeholdelse er uændret 10.000 kroner og er oprettet i afdelingens PPV i forbindelse med forslagets vedtagelse på sidste års afdelingsmøde.

Bemærkninger til forslaget

Det blev oplyst, at afdelingen tidligere har besluttet en politik om, at man som udgangspunkt kun kan få én parkeringstilladelse per lejemål. Skulle der være overskydende parkeringstilladelser, er det muligt at få mere end én parkeringstilladelse.

En beboer spurgte til, om det fortsat vil være nødvendigt med parkeringskontrol ved opsætning af pullerter. Hertil blev svaret, at parkeringskontrol ikke koster afdelingen noget, og tværtimod både generer indkomst til afdelingen og sørger for at regulere misbrug af parkeringstilladelser i afdelingen.

Det blev derudover oplyst, at gæster skal have et gæstekort liggende i forruden af bilen. Som gæst kan man få et gæstekort og en dertilhørende mulighed for at kunne betjene pullerterne, så alle beboere kan have gæster i bil på besøg i afdelingen.

Afdelingsbestyrelsen arbejder på en løsning, hvor alle beboere kan betjene pullerterne. Det vil sandsynligvis indebære, at alle beboere, der ønsker at betjene pullerterne, får oplyst et telefonnummer, man kan ringe på. Derefter går pullerten ned, og man kan derefter køre ind på parkeringsområdet.



Ved denne løsning registreres alle interesserede beboeres telefonnumre, således at betjeningen af pullerterne kun kan foretages af afdelingens beboere.

Forslaget blev vedtaget

2. Forslag om renovering af legepladser – forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen og legepladsudvalget

Afdelingsbestyrelsen og legepladsudvalget foreslår at renovere 3 af afdelingens legepladser.

Det drejer sig om legeplads 2 (ud for nr. 27/49), legeplads 3 (ud for nr. 55/57) og legeplads 4 (ved boldbanen)..

Begrundelse

En del af legepladserne er nedslidte. Der er behov for udskiftning af nogle af redskaberne og for at få etableret nyt faldunderlag. Nogle redskaber er allerede taget ned af hensyn til sikkerheden. Vi foreslår at opsætte nye legeredskaber til erstatning for de nedtagne, så legemulighederne bevares. Desuden er der nogle steder valgt nye typer af redskaber, så legeoplevelserne også udvides. Det gælder en karrusel ved nr. 55/57 og en vippe ved nr. 27/49. Udskiftningen af legeredskaberne er allerede påbegyndt, idet der er opsat nye gyngestativer på legeplads 1 (ud for nr. 21/39) og legeplads 2 (ud for nr. 27/49).

Økonomi i forslaget

Der er udarbejdet et budgetoverslag på forslaget. Den samlede udgift anslås til cirka 720.000 kroner, inkl. moms og omkostninger.

Der har i en del år været afsat penge på budgettet til renovering og fornyelse af legepladserne, i alt cirka 500.000 kroner. Der er desuden afsat yderligere 250.000 kroner på budgettet for 2023.

Udgiften dækkes således af afsatte midler.

Projektet vil derfor ikke medføre en huslejestigning, på baggrund af ændringerne. Hele projektet kan udføres nu ved fremskydelse af midlerne fra budget 2023.

Fakta

Tidsplan

Hvis forslaget godkendes, forventes det, at de nye legeredskaber kan opsættes i juli-august 2022. Tidsplanen er dog afhængig af leveringstid på redskaberne.

Driftsudgifter

Det vurderes, at driftsudgifterne vil være uændrede. Der kan eventuelt komme en mindre besparelse de første år efter etableringen, da der forventes mindre vedligeholdelse på de nye redskaber.



Bemærkninger til forslaget

Der blev spurgt til, om man kan erstatte et kolbøttestativ med en twister på legeplads 3. Det ville kunne indeholdes i det eksisterende budget. Der blev herefter afholdt en individuel afstemning, om kolbøttestativet skal erstattes med en twister.

Forslaget blev vedtaget.

Driften blev opfordret til at tilføje oliering af træmaterialerne på legepladserne til PPV'en.

De fremmødte beboere ytrede stor ros til legepladsudvalget.

Forslaget blev vedtaget

3. Forslag om udvendig vinduespuds 3 gange om året – forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen på opfordring fra beboere på afdelingsmødet i september 2021

Forslag om udvendig vinduespuds 3 gange om året af Ryparken II, dette omfatter ikke vinduer ved altaner, vinduer i nåhøjde i stueplan og tagvinduer, da det er muligt for beboerne selv at pudse disse.

Pris pr. gang kr. 19.500.

Omkostninger til rent-vand og andre materialer er inkluderet i prisen.

For at udføre arbejdet er der behov for at have adgang til haverne. I enkelte af haverne er der høje træer der pt. forhindrer adgang til vinduerne bag dem.

Administrationens bemærkninger til forslaget

Hvis forslaget vedtages, kan der med fordel oprettes en aktivitet i afdelingens PPV til den årlige udgift på 60.000 kroner.

Det vil ikke medføre huslejestigning, da afdelingen har tilstrækkelige opsparede midler i henlæggelserne.

Bemærkninger til forslaget

En beboer spurgte til, om rengøringsmidlerne, der bruges ved vinduespudsningen, kan få konsekvenser for planter i haverne. Hertil blev svaret, at man kun må bruge miljøgodkendte rengøringsmidler, og at man faktisk bruger en type afkalket vand, som ikke kræver mange tilsatte rengøringsmidler.

Forslaget blev vedtaget



Ad 8 – Godkendelse af driftsregnskab 2021

Anita Heisterberg gennemgik budgettet og fremsendte efter afdelingsmødet følgende kommentarer til referat:

Regnskabet for 2021 udviser et underskud på 14 tusind kr. – det er så godt som, at regnskabet er helt i balance med budgettet. Denne gode styring af vores driftsbudget kan vi tillægge vores ejendomsleder og vores driftsleder. Tak for det.

Jeg vil dog ikke undlade at kommentere regnskabet. Vi har desværre en ekstraudgift til renovation, og det har vi, fordi vi er jævnt dårlige til at sortere vores affald. Det betyder, at noget af det affald, vi tror, bliver afhentet gratis, fordi det er sorteret, bliver sendt til restaffald på grund af dårlig sortering, og dermed får vi en øget regning til restaffald. Ekstra regningen i 2021 ligger på omkring 50.000 kr..

Vores vaskeri blev i 2021 udliciteret til et privatfirma, hvilket betyder, at der i 2022 kun vil være få udgifter for afdelingen ved det, at det er brugerne af vaskeriet, der nu betaler udgiften.

Vi har derfor lidt ekstraudgifter et par steder i regnskabet, men vi har også fået en korrektion for vandafgift for år tilbage – så alt i alt går vores regnskab sådan nærmest i nul.

Vi vil i 2023 få en mindre udgift til internet, da vi har betalt etableringsudgiften til vores kabling.

Regnskabet blev herefter godkendt.

Ad 9 – Godkendelse af regnskaber 2021 for

Regnskab for rådighedsbeløb og aktivitetsmidler behandles på afdelingsmødet i september 2022.

Regnskab for beboerlokale på kr. -5.795,69 blev godkendt. Lokalet har været lukket for udlejning på grund af Covid, og derfor har der kun været en enkelt udlejning, men det er fortsat været nødvendigt med rengøring mv., og derfor udviser regnskabet et underskud på 5.795,69 kr..

Ad 10 – Godkendelse af budget 2023 vedr. afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb og telefongodtgørelse samt afdelingens aktivitetsbeløb

Budgetter for rådighedsbeløb, telefongodtgørelse og aktivitetsmidler behandles på afdelingsmødet i september 2022.



Ad 11 – Valg til afdelingsbestyrelse samt revisor og revisorsuppleant

På mødet blev der valgt

3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for valgperiode 2022-2024:

Anita Heisterberg modtog genvalg

Hanne Heeris modtog genvalg

Anders Hamilton de Voss modtog genvalg

2 suppleanter for valgperiode 2022-2023:

Susanne Tank Nielsen modtog valg som 1. suppleant

Edna Kira Nielsen modtog valg som 2. suppleant.

1 kritisk revisor for valgperiode 2022-2024:

Michael Keil modtog genvalg

Afdelingsbestyrelsen består derudover af

Michael Rosenberg Olsen (2021-2023)

Pia Liske (2021-2023)

Afdelingsbestyrelsen konstituerer sig efter afdelingsmødet.

Ad 12 – Eventuelt

En beboer spurgte til, om man kan lægge en besked på en telefonsvarer hos ejendomskontoret. Driften tager det til efterretning.

Der blev også spurgt til reglerne for skraldesortering i renovation. Hertil afklarede driften, at man kan forvente, at der kommer flere typer skraldesortering, og at manglende sortering i afdelingen bliver faktureret til afdelingen.

En beboer efterspurgte, at der bliver lavet bedre vilkår for insekter og sommerfugle. Det blev informeret, at sådanne ønsker kan stilles som forslag på et afdelingsmøde.

Afdelingens beboere blev opfordret til at gennemgå de nye vinduer i forbindelse med 1-års gennemgangen.

Afdelingsbestyrelsen undersøger, om containere på afdelingens område kan flyttes.

Dirigenten, Steen Søndergaard Thomsen, takkede herefter for et godt møde og erklærede mødet for hævet kl. 20.50.

Vigtig information om persondata: Når du deltager i et afdelingsmøde, vil dit navn og din adresse kunne fremgå af materialet forud for og referatet af afdelingsmødet. Det sker eksempelvis, hvis du stiller op til afdelingsbestyrelsen, hvis du har fremsat et forslag, som skal behandles på afdelingsmødet, eller hvis du kommenterer et fremsat forslag.

Dokumenterne vedrørende afdelingsmøder kan ikke slettes eller anonymiseres. Du kan læse mere om reglerne for behandling af persondata på www.fsb.dk.