

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

■ mere end en bolig

Dato og tidspunkt Den 22. september 2021 kl. 19.00
Sted Beboerlokalet, Ryparken 21, st. tv.
Deltagere Fra afdelingen: 15 lejemål fremmødt
Fra fsb: Steen Søndergaard Thomsen, Lars Zaar og
Andreas Stokkendal Poulsen (referent)

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 17. september 2020
6. Beretning fra bestyrelsen og godkendelse heraf
7. Behandling af indkomne forslag
8. Godkendelse af regnskaber 2020 for:
 - a) afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb
 - b) aktivitetsmidler
 - c) telefongodtgørelse
 - d) udlejning af beboerlokale og café
9. Godkendelse af budgetter for 2022
 - a) afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb
 - b) aktivitetsmidler
 - c) telefongodtgørelse
10. Godkendelse af boligafdelingens driftsbudget for det kommende år
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.

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

28. september 2021



Ad 2 – Godkendelse af forretningsorden for mødet

Godkendt.

Ad 3 – Valg af referent

Andreas Stokkendal Poulsen blev valgt.

Ad 4 – Valg af stemmeudvalg

I henhold til forretningsordenen blev Lars Zaar valgt til at bistå dirigenten.

Ad 5 – Godkendelse af referat af afdelingsmøde den 17. september 2020

Der var ingen bemærkninger til referatet, og det blev herefter godkendt.

Ad 6 – Afdelingsbestyrelsens beretning v/Michael Rosenberg Olsen

Vi skulle have haft afdelingsmøde den 26. maj i år, men det blev aflyst grundet restriktionerne, som følge af Corona-virussen. Beretningen tager derfor udgangspunkt i det seneste afdelingsmøde, som var 17. september 2020.

Afdelingsbestyrelsen har holdt månedlige møder siden sidste afdelingsmøde – med enkelte undtagelser på grund af Corona-situationen. Ejendomskontoret har været repræsenteret på møderne den første ½ time hver gang.

Den væsentligste aktivitet siden sidste afdelingsmøde har været udskiftningen af vinduer, opgangsvinduer, kældervinduer, gadedøre, vindfang og elementfuger.

Tidsplanen for projektet er i det store hele blevet overholdt. Byggeregnskabet ser umiddelbart rigtig fint ud. Vi holder os under budgettet. Men det er vores vurdering, at der ikke er taget tilstrækkeligt højde for en række følgearbejder fx genopretning af fliser og græsplæner. Så helt præcist hvor meget, vi ender ud med i forhold til budgettet, ved vi ikke på nuværende tidspunkt, men det informerer vi om, når vi kender de endelige tal.

Helt gnidningsfrit har forløbet dog ikke været. Følgegruppen – den gruppe med repræsentanter fra afdelingsbestyrelse og beboere, der blev nedsat for at følge projektførelsen – har brugt meget tid på fejl og mangler, opfølgning samt korrespondance med projektlederen. Dels har vi skulle følge nærmest alle opgaver til dørs, da projektlederen ikke gjorde det, og dels var håndværkerne ikke så flinke til at rydde op efter sig.

I torsdags holdt vi det sidste følgegruppemøde, hvor vi blandt andet afleverede en fejl- og mangelliste til projektlederen. Det handler om finishen i vindfangene, døre, der er svære at åbne eller smækker hårdt i og så reetablering af græsarealer, hegn og fliser. Vi forventer, at arbejderne bliver udført indenfor den nærmeste fremtid, dog er det ikke alt entreprenøren vil tage på sin kappe, så vi kommer nok til selv at betale for nogle af arbejderne.



Hvis du oplever problemer med vinduer og døre eller ønsker en børnesikring påsat eller afmonteret, skal du fremover kontakte ejendomskontoret.

Efter udskiftningen af vinduer og altandøre skal ventilationskanalerne renses og indreguleres. Det vil ske i perioden fra 25. oktober til 11. november. Der er udsendt varsel herom.

På sidste afdelingsmøde orienterede vi om, at nedlæggelse af caféen, flytningen af gæsterummet til nr. 23 og indretningen af bestyrelseslokale i kælderen ved vaskeriet var gennemført. Dermed blev lejligheden i nr. 19, st. tv. frigjort til udlejning. Vi har nu fået godkendelse til udlejning fra Københavns Kommune. Vi mangler dog fortsat godkendelse til udlejning af nr. 21, st. th., som blev frigjort, da "Ryparken Vores Kvarter" flyttede ud.

Og så for at det ikke skal være løgn, så opstod der en vandskade i det nyindrettede bestyrelseslokale, inden vi overhovedet fik taget det i brug. Et rør i loftet var sprunget læk, og hele lokalet og dele af vaskeriet var oversvømmet. Røret er nu udskiftet, og renoveringen af lokalet er godt i gang.

Vi har fået akustikstyring af lyset i vores kældergange og cykelrum, så nu behøver man ikke at frygte at skulle kante sig ud af sit kælderrum i mørke, hvis lyset går ud. Så er det bare at give lyd fra sig, så tænder lyset igen.

Aftalen med et vagtselskab om rundering i vores kældre har en positiv effekt. Vi har ikke længere udfordringer med uvedkommende besøg.

Hovederne på mastelamperne i området er blevet udskiftet, så vi har fået en bedre belysning.

På sidste afdelingsmøde blev det besluttet at få ny belysning, herunder uplights på træerne på parkeringspladserne. Det har vist sig, at vi ikke længere kan få de mastelamper, som vi har i området. Vi er derfor i gang med at se på alternativer hertil.

Vi er i løbende dialog med fsb's landskabsarkitekt om plejen af vores træer og beplantning. Senest har vi fået forynget krattet bag nr. 23 og 25 og beskåret i Solgården.

Havereglementet er blevet opdateret efter beslutningerne på sidste afdelingsmødet. Reglementet kan findes på hjemmesiden.



Trods det, at vi har fået monteret beslag på dørene til containergården, så det ikke burde være muligt at komme ind uden brug af nøglebrik, oplever vi alligevel indimellem uvedkommende besøg af klunsere. Vi undersøger mulighederne for en anden type beslag. I øvrigt har træværket omkring containergården fået en tiltrængt opfriskning.

Afdelingsbestyrelsen har besluttet at genåbne gæsterummet og selskabslokalet med virkning fra 1. oktober. Det er fortsat ejendomskontoret, der står for selskabslokalet, og Lisbeth Nielsen, der står for gæsterummet.

Og så har alle vel bemærket, at vi har fået spritdispensere op i vores opgange, som et led i kampen mod Corona.

I maj modtog vi en rapport over gennemgang af vores legepladser. Rapporten viste blandt andet, at den store legeplads ved boldbanen var i så dårlig forfatning, at vi besluttede at afspærre den og efterfølgende fjerne den. Gyngerne på legepladserne i området er blevet skiftet. Legepladsudvalget har fået tilbud på øvrige nye lege-redskaber og arbejder på et forslag til et kommende afdelingsmøde.

Vi har store udfordringer med heftig trafik på vores parkeringspladser fra skolerne og de omkringliggende bebyggelser i dagtimerne. Henstillinger til skolerne har ikke virket. Vi har derfor et forslag om nedsænkkelige pullerter på programmet i aften.

På sidste afdelingsmøde blev det besluttet at udlicitere vaskeriet. I første omgang var planen, som det er varslet, at vaskeriet ville være lukket i 3 uger. Efter flere henvendelser fra beboere har Lars Zaar nu talt med de involverede parter og fået ændret planen, så vaskeriet nu kun er lukket en uge (fra 25. til 29. oktober). Det betyder til gengæld, at malingen af vaskeriet og poleringen af gulvet vil pågå efter, at vaskeriet er blevet genåbnet. Vi håber, at beboere og malerne vil tage behørigt hensyn til hinanden. Ny varsling er udsendt.

fsb's organisationsbestyrelse har besluttet at iværksætte en undersøgelse af fsb's bygninger for asbest. Teknologisk Institut har udpeget 67 afdelinger, hvor de vurderer, at der kan være risiko for asbest. Ryparken II er en af disse afdelinger. Teknologisk Institut kommer derfor på et tidspunkt i perioden oktober 2021 til april 2022 og foretager prøvetagninger på fællesarealer. De skal ikke ind i boligerne. Undersøgelsen skal afdække et eventuelt omfang, så man er bedre forberedt ved renoveringer.

Der er blevet taget initiativ til oprettelse af et vejlaug for Gartnerivej. Det vil Pia Liske blandt andet fortælle mere om, når jeg er færdig.

Så vil jeg gerne rette en stor tak til ejendomskontoret, til vores driftschef og vores driftsleder. 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.

Herefter overtog Pia Liske ordet.

Angående vejlauget

Der har gennem de sidste par år været arbejdet på at få etableret et vejlaug for Gartnerivej. Årsagen til dette ønske var nedrivningen af Carolineskolen og opførelsen af 153 nye boliger på Carolineskolens grund. Det gav nemlig anledning til endnu mere trafik på Gartnerivej og tilmed meget tung trafik.

Primus motor i etableringen af vejlauget er Ryparken Lilleskole og Ryparken II og fsb's administration med stor støtte af Bispebjerg Lokaludvalg, men det er håbet, at alle matrikelholdere på Gartnerivej melder sig ind i vejlauget.

Arbejdet med etablering af vejlauget er nu nået så langt, at der er udformet et forslag til vedtægter, som skal gennemgås af jurister, og derefter vil det blive sendt ud til Gartnerivejs matrikelholdere med invitation til et informationsmøde. Derefter er det så planen at indkalde til en stiftende generalforsamling.

Hvorfor er det vigtigt med et vejlaug?

Gartnerivej er en privat fællesvej, og det betyder, at matrikelholderne på vejen er ansvarlige for at vedligeholde den. Udgifterne til dette sker ud fra en fordelingsnøgle.

Hvis matrikelholderne ikke selv sørger for at vedligeholde vejen, så får de et påbud fra Københavns Kommune om at gøre det, og følger de ikke dette påbud, istandsætter kommunen vejen og sender efterfølgende regningen til matrikelholderne. Kommunen vælger ikke nødvendigvis den billigste løsning. Via et vejlaug kan matrikelholderne indhente tilbud og vælge det mest fordelagtige.

Opførelsen af Trikotageparken på Gartnerivej er snart afsluttet. Gartnerivej har lidt stor overlast i byggeperioden og er i en miserabel stand. Byggefirmaet Bonava, som har stået for opførelsen af Trikotageparken, er forpligtet til at reparere vejen og sørge for, at den er i samme stand, som da byggeriet startede, og Bonava skal holdes op på denne forpligtigelse.

Angående legeplaser

Legeplads 1 (21/39). Bibeholdes i store træk i sin nuværende udformning som en legeplads for små børn. Legeredskaberne vedligeholdes og udskiftes, når det ikke længere kan betale sig at reparere dem. Der er kommet et nyt gyngestativ, og den ene gyngesving er blevet udskiftet med en babygyngesving.



Legeplads 2 (27/47). Bibeholdes i store træk i sin nuværende udformning. Legehuset med rutschebanen er blevet repareret og skal løbende vedligeholdes. Legehuset med butik ud for nr. 49 flyttes hen i nærheden af legehuset med rutschebane, så det kommer til at stå langs med hækken ud for nr. 27, og begge legehuse kommer til at udgøre en helhed. I stedet for legehuset med butik opsættes der et bænkesæt ud for nr. 49. De faste bænke bibeholdes og vedligeholdes.

Legeplads 3 (51-55/29-33). Der arbejdes pt. ud fra to mulige modeller:

- a) Petanquebanen bevares. Gyngestativ med fugleredegynge og almindelig gynge. En twister til 2 personer eller en karrusel. Nyt legehus ud for nr. 55 og tunnelrutschebane, som kører ned mellem buskene og ender ud for nr. 33
- b) Nedlæggelse af petanquebanen. I stedet for opstilles et gyngestativ med en fugleredegynge og en almindelig gynge (bos-katalog side 20-25). Endvidere opsættes en spinner til 2 personer eller en karrusel. Eller 2 trampoliner. Nyt legehus ud for nr. 55 og tunnelrutschebane, som kører ned mellem buskene og ender ud for nr. 33.

Legeplads 4 (ved bolbanen). Stort legeanlæg med rutsjebane for aldersgruppen 5-12 år.

Derudover står Lundehustorvet forhåbentligt færdigt i foråret 2023.

Bispebjerg Lokaludvalg arbejder for at få en områdefornyelse til Ryparken og indgav dette ønske – sammen med andre ønsker til gavn for bydelen – til budgetforhandlingerne for 2021/22 på Københavns Rådhus. Desværre blev ønsket ikke imødekommet i denne omgang, Bispebjerg Lokaludvalg genfremsætter ønsket til næste års budgetforhandlinger.

Vedrørende planerne om Lynetteholmen og den østlige ringvej så er ringvejen planlagt til at komme op ved Nordhavnstunnelen for derefter at lede al trafikken ud på Helsingørmotorvejen. Helsingørmotorvejen er i forvejen hovedstadsområdets mest trafikerede vej med 80.000 biler i årsdøgns trafik. Hvis/når den østlige ringvej tages i brug, vurderes det, at den nuværende trafik vil stige med 30 %. Bispebjerg Lokaludvalg arbejder ihærdigt på at få afbødet så mange af de trafikale skadevirkninger som muligt – bl.a. ved at få realiseret "Den grønne port" – en overdækning af Helsingørmotorvejen ved Ryparken.

En beboer spurgte til "fortovet" på Gartnerivej, hvor der tidligere lå græs men nu ligger sten og grus, som besværliggør færden med klapvogn og rullestol. Hertil blev svaret, at det er kommunens areal, hvilket betyder, at afdelingen kun kan indgive ønsker til fortovets beklædning. Det blev endvidere oplyst, at der gerne skulle være en ny type beklædning på vej



Der blev spurgt til, om afdelingen kan arrangere vinduespudsning. Lars Zaar svarede, at afdelingen skal afsætte penge for at kunne få det gjort, hvilket man eksempelvis gør i Lundevænget. Det er også muligt at arrangere individuelt. Afdelingsbestyrelsen noterede sig ønsket og arbejder videre med sagen med en frekvens på 3 gange vinduespudsning om året.

En beboer udtrykte utilfredshed med valget af vinduer. Michael Rosenberg Olsen forklarede, at det var følgegruppen, der valgte vinduerne, men medgav, at han personligt efterfølgende havde fortrudt valget, da de udadgående vinduer medfører udfordringer primært i forhold til pudsning. Et andet medlem af afdelingsbestyrelsen og følgegruppen understregede, at følgegruppen var blevet forelagt mange gode argumenter for, hvorfor afdelingen skulle vælge netop de vinduer.

En beboer foreslog om vejlauget for Gartnerivej kunne undersøge at ensrette trafikken på vejen.

Derudover var der ros til beretningen, afdelingsbestyrelsen og ejendomskontoret.

Beretningen blev herefter godkendt.

Ad 7 – Forslag

1. Forslag om henlæggelse til B-ordning – forslagsstiller: Birgitte Svaabæk, Ryparken 59, 1.tv

Jeg foreslår, at henlæggelser til B-ordning fra 1/1/2022 forhøjes til 45,00 kr. pr. m2 – pr. år i stedet for de nuværende 25,00 pr. m2 - pr. år med virkning fra den 1. januar 2022

I sep. 2018 blev beløbet nedsat til 25,00 kr. pr. m2 pr. år med virkning fra den 1. januar 2019. Det var bl.a. med den begrundelse at vi samlet (ult. 2017) havde 4.056.865,00 stående på vores B-ordningskonto, og at det var stigende. Og at de tilsyneladende ikke blev brugt.

Det var i gennemsnit kr. 24.736,98 i 2018 kr. pr. lejemål (164 lejemål)

Jeg foreslår fordi: Det er en stor udgift af få gjort i stand, hvis man ikke kan selv. Jeg er meget glad for den opsparing vi har via huslejen til dette formål. Den kan gøres endnu bedre.

Jeg er i gang med at istandsætte min lejlighed.

*Stue og køkken kostede 19.000 kr.
Gangen vil koste 13-14.000 kr.*



Vores B-ordning indebærer at vi selv skal betale for den indvendige vedligeholdelse (vægge, lofter, gulve, døre, fod- og dørpaneler efter nøje bestemte regler. Vores opsparing skulle gerne afspejle de faktiske priser på den alm. vedligeholdelse, som FSB forlanger i et lejemål med B-ordning.

Den nuværende opsparing afspejler ikke de stigende de håndværkerpriser.

Derfor er en forhøjelse nødvendig.

En forhøjelse på 20.00 kr. pr. år pr. m2 vil for mit lejemål betyde ca. 1.632 pr. år (20 x 81,6m2 ca.) – altså ca. 136,00 pr. måned

Administrationens bemærkninger til forslaget

Pt. er det foreslået, at henlæggelserne er på 15. kr. per m2 per år i budget 2022, hvorfor henlæggelserne skal hæves med 25 kr. per m2 per år for at nå de ønskede 45 kr. per m2 per år.

Hvis forslaget vedtages, vil det medføre en huslejestigning på 2,5 % svarende til 25 kr. per m2 per år.

Forslagsstiller ønskede at øge henlæggelserne svarende til 30 kr. per m2 per år, hvilket vil medføre en huslejestigning på 3,0 % per m2 per år.

Bemærkninger til forslaget

En beboer spurgte, om det er muligt at individualisere vedligeholdelsesopsparingen, således hver enkelt beboer selv bestemmer det månedligt opsparede beløb. Dertil svarede driften, at det ikke er muligt.

En beboer informerede, at det ikke er mange år siden, at beløbet blev sat ned, da der var akkumuleret mange penge på vedligeholdelseskonti. Michael Rosenberg Olsen oplyste, at der cirka står 26.000 kr. per lejlighed, og at det er meget begrænset, hvad man kan bruge de midler til.

Forslaget blev ikke vedtaget.

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

Afdelingsbestyrelsen

Det foreslås, at der opsættes nedsænkkelige pullerter ved indkørslerne til vores 2 parkeringspladser.

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

Pris ønskes indhentet af fsb.



Administrationens bemærkninger til forslaget

Udgift til etablering af 2 stk. nedsænkkelige pullerter samt 4 stk. faste pullerter vil ligge på cirka 250.000 kr. Den årlige udgift til vedligeholdelse vil ligge på cirka 10.000 kr.

Hvis forslaget vedtages, vil der med fordel kunne lånes i egne midler ved et 10-årigt lån af henlæggelser. Den årlige ydelse er cirka kr. 25.000, hvilket medfører en huslejestigning på 0,2 %.

Der oprettes en aktivitet i afdelingens PPV til den årlige vedligeholdelse fremadrettet, hvis forslaget vedtages.

Bemærkninger til forslaget

Det blev præciseret, at tanken ikke er at nedlægge afdelingens parkeringspladser.

En beboer pointerede, at der tidligere har været problemer med andre beboere i afdelingen, der har "snyltet" på afdelingens parkeringspladser, hvorfor man i sin tid indledte et samarbejde med et parkeringskontrollfirma. Beboeren udtrykte bekymring for, om pullerterne eventuelt ville kunne skade kontrollfirmaets forretning, hvilket dermed kunne medføre, at de gamle problemer opstår igen.

Lars Zaar oplyste, at man har været i kontakt med parkeringskontrollfirmaet, og at de havde oplyst, at de driver virksomhed flere steder, hvor der er opsat pullerter.

Vedtages forslaget får det ingen betydning for udrykningskøretøjer og skraldebilers adgang til området.

Forslaget blev vedtaget.

3. Forslag om D-formede låger ved sti ud for nr. 35 og ved materialegården – forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Det foreslås, at der opstilles D-formede låger ved gennemgangsstien ud for nr. 35 mellem Ryparken og den store parkeringsplads, og ligeledes på stien ud for materialegården ved Lyngbyvej.

Der opleves farlige situationer, da der bliver kørt hurtigt igennem på cykel, knallert og el-løbehjul. Der er flere, som har været tæt på at blive kørt ned på fortovet.

Pris ønskes indhentet af fsb.

Administrationens bemærkninger til forslaget

Udgiften til etablering af 1 sæt D-formede låger vil beløbe sig til cirka 35.000 kr. Beløbet, som svarer til 0,3 %, kan med fordel dækkes af afdelingens henlæggelser.

Der oprettes en aktivitet i afdelingens PPV til vedligeholdelse af låger fremadrettet, hvis forslaget vedtages.



Bemærkninger til forslaget

Der var ingen bemærkninger til forslaget.

Forslaget blev vedtaget.

4. Forslag om at der afsættes 50.000 kr. til undersøgelse af muligheder for at lave læhegn eller planteoverdækning eller andet kreativt – til at placere vores børnecykler i – forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Vi foreslår, at vi afsætter 50.000 kr. til undersøgelse af muligheder for at lave læhegn og planteoverdækning eller andet kreativt – til at placere vores børnecykler i.

Begrundelse

Vi foreslår det, fordi vi har store udfordringer ved nogle opgange med alt for mange børnecykler, og det gør, at voksencykler bliver placeret alle mulige andre steder end i cykelstativ.

Fakta

Der skal nedsættes en arbejdsgruppe på max 4 personer (en fra afdelingsbestyrelsen), som skal fremlægge et forslag til afdelingsmødet i maj 2022.

Administrationens bemærkninger til forslaget

Hvis forslaget vedtages, vil det have en huslejekonsekvens på 0,4 % i budgetåret 2022.

Bemærkninger til forslaget

Der blev stillet et ændringsforslag, hvorefter forslagets afstemning lyder:

”At der afsættes et beløb på 50.000 kr. til at undersøge muligheden for mere optimal cykelparkering i hele Ryparken II”.

Ændringsforslaget blev vedtaget.

Følgende beboere meldte sig foreløbigt til arbejdsgruppen

- Aleksander Andersen
- Anita Heisterberg

5. Forslag om at der nedsættes et udvalg med det formål at arrangere en jubilæumsfest for alle beboere i Ryparken II – forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Ryparken II blev opført i 1982 og fylder derfor 40 år næste år. Det skal fejres!!

Det foreslås derfor, at der nedsættes et udvalg med det formål at arrangere en jubilæumsfest for alle beboere i Ryparken II.



Det kunne f.eks. være fællesspisning, aktiviteter for børnene, underholdning i form af optræden, musik eller fortællinger om Ryparken II og området. Kun fantasien (og penge-kassen) sætter grænser.

Bemærkninger til forslaget

Der blev orienteret om, at der er afsat et beløb på 200.000 kr. til jubilæumsfesten i budgettet for 2022.

Hvem vil være med foreløbigt?

- Michael Rosenberg Olsen
- Hanne Heeris

Forslaget blev vedtaget

6. Forslag om at afdelingen optager et fælles lån, som kan bruges til forbedringer af badeværelse under kollektiv råderet – forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Vi foreslår

- At vi kan vælge at forbedre vores badeværelse under kollektiv råderet.*
- At beløbet til forbedringen af badeværelse er 90.000 kr. per lejemål og 50.000 kr. i ledige lejemål, inklusiv alle omkostninger.*

Begrundelse

Vi foreslår det, fordi nogle beboere ønsker at forbedre deres badeværelse under kollektiv råderet.

Kollektiv råderet betyder, at beboere, der ønsker et nyt badeværelse, og ledig lejemål, som vurderes at trænge til forbedring af badeværelse, kan få det betalt af det fælles lån og betale lånet tilbage over huslejen i 15 år.

Hvis der etableres et nyt badeværelse under kollektiv råderet, og beboeren derefter flytter, får beboeren ikke godtgørelse for forbedringen. Den nye lejer overtager blot omkostningen, indtil lånet er betalt tilbage.

Økonomi

Hvad er indeholdt i beløbet?

Udgiften til forbedring af badeværelse under kollektiv råderet omfatter:

- Udgift til nedrivning og opsætning af badeværelse*
- Udskiftning/tilpasning af VVS- og elinstallationer*
- Øvrige omkostninger, fx gebyrer, låneomkostninger og renter.*

Vi kan derfor højst bruge 80.700 kr. på vores nye badeværelser. Beløbsgrænsen er fastsat af fsb og vores afdelingsbestyrelse og kan ikke ændres.



Hvis der udføres færre end 12 badeværelser under kollektiv råderet, vil de faste omkostninger skulle deles mellem dem, der benytter ordningen. Dermed stiger de faste omkostninger per sag. Det betyder, at der vil være et tilsvarende mindre beløb til rådighed til selve badeværelsesforbedringen.

Vores afdeling vil optage et 15-årigt lån på 1.300.000 kr. Det giver mulighed for at forbedre cirka 12 badeværelser.

Før projektet kan gå i gang, skal ejendomskontoret se på det eksisterende badeværelse og afgøre om, der eventuelt er noget, du selv skal betale:

1. **Mislighold.** Eventuelt mislighold skal du betale, før arbejdet kan gå i gang.
Derfor kommer der en fra ejendomskontoret ud og ser på, om der er noget i dit badeværelse, der er misligholdt
2. **Gammel råderet.** Du kan godt bruge den kollektive råderet, selvom du stadig betaler af på et "råderetsbadeværelse". Du skal bare betale restydelsen, før du går i gang
3. **Forbedringer.** Hvis afdelingen har betalt for væsentlige fornyelser af dit badeværelse inden for de seneste 15 år, skal du betale for det før start, selvfølgelig nedskrevet i forhold til, hvor gammelt badeværelset er

Afdelingen giver et fast tilskud på 8.500 kr. som bliver trukket fra det beløb, du skal afdrage.

Der vil være en huslejeforhøjelse på cirka 510 kr. om måneden hos dem, der får nyt badeværelse.

Huslejeforhøjelse træder i kraft, når badeværelset er lavet og godkendt af fsb.

Hvis der er risiko for miljøskadelige stoffer, vil en undersøgelse og eventuelle udbedringer blive betalt af afdelingen.

Fakta

Kollektiv råderet

Kollektiv råderet betyder, at boligafdelingen optager et fælles lån til badeværelser eller andet. Hvis du for eksempel ønsker et nyt badeværelse, får du det betalt af det fælles lån og betaler lånet tilbage over huslejen.

Det er afdelingsmødet, der beslutter om, beboerne kan bruge kollektiv råderet.

Gå i gang efter godkendelse

fsb's organisationsbestyrelse og Københavns Kommune skal altid godkende en boligafdelings beslutning om kollektiv råderet. Før denne godkendelse kan du ikke gå i gang. Du får besked, når du kan begynde at bestille dit nye badeværelse.



Leverandører

fsb har ikke en rammeaftale om levering, men forbedringer af badeværelser skal overholde betingelserne beskrevet i Lovkrav og retningslinjer, som er vedlagt forslaget.

Hvis du flytter

Hvis du etablerer for eksempel et nyt badeværelse under kollektiv råderet, og du derefter flytter, får du ikke godtgørelse for forbedringen. Den nye lejer overtager blot omkostningen, indtil lånet er betalt tilbage.

Bemærkninger til forslaget

En beboer spurgte til, hvorfor afdelingen ikke tidligere gik videre med at renovere alle badeværelserne. Hertil blev svaret, at der på tidligere afdelingsmøder både var diskussioner om, hvorvidt det overhovedet var nødvendigt at renovere alle badeværelser i afdelingen, og at der var en del praktiske omstændigheder, der gjorde, at et forslag på et tidligere afdelingsmøde faldt.

Det blev oplyst, at man godt kan bruge kollektiv råderet til etablering af nyt badeværelse, selvom man allerede har benyttet kollektiv råderet til etablering af nyt køkken.

Forslaget blev vedtaget.

Ad 8 – Godkendelse af regnskaber 2020 for

Regnskab for rådighedsbeløb på kr. 13.613 blev godkendt.

Regnskab for aktivitetsmidler på kr. 5.598 blev godkendt.

Regnskab for telefongodtgørelse på kr. 5.000 blev godkendt

Regnskab for udlejning af beboerlokale og cafe på kr. 17.321,96 blev godkendt.

Ad 9 – Godkendelse af budgetter for 2022 for

Budget for rådighedsbeløb på kr. 23.500 blev godkendt.

Budget for aktivitetsmidler på kr. 273.000 blev godkendt.

Budget for telefongodtgørelse på kr. 5.000 blev godkendt.

Ad 10 – Boligafdelingens driftsbudget for det kommende år

Michael Rosenberg Olsen gennemgik budgettet.

En beboer spurgte til, hvad posten 'dispositionsfond' på 97.000 kr. udgør. Hertil blev svaret, at dispositionsfonden er til for at understøtte akutte renoveringssager i fsb's afdelinger og bestemte typer renoveringssager. Det er en udbredt praksis med sådanne fonde i den almene sektor.



En beboer spurgte til, om ikke udgifterne til vaskeriet burde være 0, nu da man har en privat virksomhed til at varetage driften. Administrationen svarede, at der er visse omkostninger, afdelingen skal dække, fx rengøring, dele af el-forbruget mv., hvorfor posten stadig er en udgift.

Budgettet blev herefter godkendt med lejeforhøjelse på 2,4 % per 1.1.2022.

Til referat kan oplyses, at med de vedtagne forslag vil den samlede husleje-forhøjelse være på 3,3 % per 1.1.2022.

Ad 11 – Valg

2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for valgperiode 2021-2023:

Michael Rosenberg Olsen modtog genvalg

Pia Liske modtog genvalg

1 suppleant for valgperiode 2021-2022:

Susanne Tank Nielsen modtog valg som 1. suppleant

Der blev ikke valgt nogen 2. suppleant

1 revisorsuppleant for valgperiode 2021-2022:

Lisbeth F. Nielsen modtog genvalg

Afdelingsbestyrelsen består derudover af

Anita Heisterberg (2020-2022)

Anders Hamilton de Voss (2020-2022)

Hanne Heeris (2020-2022)

Der er tidligere valgt følgende revisor

Michael Keil er valgt som revisor (2020-2022)

Afdelingsbestyrelsen konstituerer sig efter afdelingsmødet.

Ad 12 – Eventuelt

Der blev spurgt til, hvordan man kommer ind på afdelingens parkeringsareal, nu hvor der opsættes pullerter. Lars Zaar svarede, at hvert lejemål sandsynligvis får udleveret en nøgle, som også skal benyttes til gæster. Driften undersøger, hvilke muligheder, herunder adgangsløsninger der ikke indebærer nøgler, der kan indeholdes i den økonomiske ramme i forslaget.

En beboer spurgte til, hvad man gør for at få lavet en invalideplads. Hertil svarede Lars Zaar, at det skal beslattes på et afdelingsmøde, da det er afdelingens matrikel og ikke fx kommunens areal.

En beboer efterspurgte beskæring af beplantning ved trappen ved brandvejen, hvilket driften bekræftede at ville undersøge.



Michael Rosenberg Olsen takkede herefter for et godt møde og erklærede mødet for hævet kl. 20.49.

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.