

Referat af ordinært afdelingsmøde i afd. 1-84 Ryparken II

Dato og tidspunkt Den 17. september 2020 kl. 19.00
Sted Beboerlokalet, Ryparken 21, st. tv, 2100 København Ø
Deltagere Fra afdelingen: 21 lejemaal fremmødt og 4 lejemaal repræsenteret ved fuldmagter
Fra fsb: Steen Søndergaard Thomsen, Lars Zaar, Geert Vallentin, Michael Egelund 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 19. september 2019 samt referat af ekstraordinært afdelingsmøde den 22. oktober 2019
6. Beretning fra bestyrelsen og godkendelse heraf
7. Behandling af indkomne forslag
8. Godkendelse af driftsregnskab 2019
9. Godkendelse af regnskab for 2019 vedr.
 - afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb
 - afdelingens aktivitetsmidler
 - udlejning af beboerlokale og café
10. Godkendelse af budgetter for 2021 vedr. afdelin
 - afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb
 - afdelingens aktivitetsmidler
11. Godkendelse af boligafdelingens driftsbudget for 2021
12. Valg til afdelingsbestyrelse samt revisor og revisorsuppleant.
13. 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 2020



Ad 2 – Godkendelse af forretningsorden for mødet

Godkendt.

Ad 3 – Valg af referent

Andreas Stokkendal Poulsen blev valgt.

Ad 4 – Følgende personer blev valgt til stemmeudvalget

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

Ad 5 – Godkendelse af referat af afdelingsmøde den 19. september 2019 samt referat af ekstraordinært afdelingsmøde den 22. oktober 2019

Referat af afdelingsmøde den 19. september 2019 blev godkendt

Referat af ekstraordinært afdelingsmøde den 22. oktober 2019 blev godkendt.

Ad 6 – Afdelingsbestyrelsens beretning v/Michael Rosenberg Olsen

Vi skulle have haft afdelingsmøde den 19. maj 2020, men det blev aflyst den 16. april på grund af Corona-virussen. Beretningen tager derfor udgangspunkt i det seneste afdelingsmøde, som var 19. september 2019. Vi havde ganske vist et ekstraordinært afdelingsmøde den 22. oktober 2019, men det omhandlede primært vores renoveringsprojekt.

Bestyrelsen har holdt månedlige møder siden sidste afdelingsmøde 19. september 2019 – med enkelte undtagelser på grund af Corona-situationen. Ejendomskontoret er repræsenteret på møderne den første ½ time hver gang.

Aktiviteter siden afdelingsmødet i september 2019

På det ekstraordinære afdelingsmøde den 22. oktober 2019 blev forslag om udskiftning af vinduer, opgangsvinduer, kældervinduer, gadedøre, vindfang og udskiftning af alle elementfuger besluttet. Forslaget indebar, at renovering af badeværelserne blev trukket ud. Følgegruppen var i januar på besøg hos vinduesproducenten Ideal Combi, som præsenterede de forskellige vindues- og dørtyper, de kan tilbyde. Der blev i foråret udarbejdet udbudsmateriale. Resultatet af licitationen forelå medio august. Det blev Hovedstadens Bygningsentreprise A/S, der kom med den billigste pris, som var inden for budgettet. De har i dag påbegyndt opmåling af vinduerne. Opmålingen løber frem til og med den 25. september jfr. den udsendte information herom.

Vi forventer, at arbejdet bliver udført fra november 2020 til september 2021.

I november starter håndværkerne med at klargøre arealerne, stille skure op, montere stillads og lifte. For at komme uden om juleperioden starter de op med selve vinduesudskiftningen i boligerne i januar 2021. Se i øvrigt Nyhedsbrevet, hvor der også er information om varsling og kontaktoplysninger.



På sidste afdelingsmøde den 19. september 2019 blev det besluttet at nedlægge caféen, flytte gæsterummet til nr. 23 og indrette bestyrelseslokale i kælderen ved vaskeriet. Det er gennemført, og dermed er lejligheden i nr. 19, st. tv. frigjort til udlejning. Lejligheden er klar til indflytning, men vi mangler (fortsat) godkendelse fra Københavns Kommune.

På sidste afdelingsmøde blev det ligeledes besluttet ikke at fortsætte den bolig-sociale helhedsplan "Ryparken Vores Kvarter". Dermed blev også lejligheden i nr. 21, st. th. frigjort til udlejning. Istandsættelsen har vist sig at blive dyrere end forventet, hvorfor vi afventer afdelingens godkendelse af budget 2021, inden den kan færdiggøres. Der har i øvrigt i mellemtiden været en omfattende vandskade i lejligheden og på loftet i vaskeriet. Årsagen viste sig at være forkert brug af et toilet, der medførte, at kloakken blev stoppet. Så vær venligst opmærksom på ikke at skylle ting ud i toilettet, som ikke hører til der!

Udskiftning af el- og varmemålere forløber ikke helt efter den oprindelige plan. Det viste sig meget hurtigt, at den tidsplan, ista havde sat op, ikke kunne efterleves. Ca. 40 lejligheder måtte derfor have nyt varsel om udskiftning, som er planlagt gennemført i oktober. Bestyrelsen kan kun beklage dette. Vi reagerede med det samme, da vi på førstedagen for udskiftningen kunne konstatere, at tidsplanen ikke holdt. Udover tidsplanen har vi stillet spørgsmål om, hvorfor der er valgt en elmåler, der lyser så kraftigt, som den gør, samt til selve placeringen af elmåleren. Den kunne, efter vores opfattelse, i de fleste lejemaal have være placeret i utilityskakten. Vi er ikke tilfredse med den tilbagemelding, vi har fået fra fsb og følger naturligvis op herpå.

Så har vi, efter at det har stået på ønskesedlen i årevis, fået ny og bedre LED-belysning i vores kældergange og cykelrum. Lyset skal fortsat tændes via kontakt og er sat til et kvarter. Der er dog et forslag om akustikstyring til behandling senere. Vi har også fået ny belysning i udearealerne, hvor de gamle pullerter er blevet udskiftet med nye. Hovederne på mastelamperne i området bliver også snart skiftet (prøvelampe ud for nr. 23). De gamle pullerter og mastelamperne er slidt ned, og herudover er der gået vand i installationerne. Vi har desuden forslag om yderligere belysning i udearealerne på programmet i aften i form af uplights på træerne på parkeringspladserne.

Vi har ikke været tilfredse med plejen af vores træer og beplantning. Bestyrelsen har derfor i sommer gennemgået udearealerne med fsb's landskabsarkitekt med henblik på at få rettet op på manglende arbejder. Der er desuden indgået aftale om ny plejeplan. Det er nu anlægsgartnerfirmaet Sven Bech, der varetager opgaven.

Der har været udfordringer med uvedkommende besøg af klunsere i vores containergård. Der er nu monteret beslag, så det ikke er muligt at komme ind uden brug af nøglebrik.



På grund af Corona-situationen besluttede en enig bestyrelse i foråret at lukke for udlejning af selskabslokalet og gæsterummet. Vi skal senere i aften behandle forslag om genåbning af lokalerne.

Corona-situationen medførte også, at vi i april oplevede, at klasser fra de omkringliggende skoler tog vores legepladser i brug. Det betød, at der ikke var plads til vores egne børn. Vi fik derfor opsat skilte op med information om at respektere afstandskravene, samt at legepladserne er forbeholdt Ryparken II beboere. Det virkede.

Udover Corona-virussen fik vi også i april en anden uventet gæst eller rettere gæster nemlig rotter. Ejendomskontoret og bestyrelsen reagerede hurtigt. Der blev foretaget beskæring af træer, buske m.m., opsat netsikring i mellemrum og ved sokler på bygningerne samt opsat forbyggende stationer med detektorblokke, strategisk placeret i bebyggelsen. Det ser ud til, at vi er sluppet heldigt fra besøget, men vær opmærksom på ikke at smide madaffald i området eller at fodre katte og fugle.

Radonundersøgelsen, der blev gennemført i efteråret 2019, blev afsluttet i november 2019 med et positivt resultat. Målingerne viste, at koncentrationen af radon er meget lav og pænt under grænseværdierne. Bestyrelsen vil gerne endnu en gang sige tak til de beboere, som har bistået til målingen ved at have måleudstyr ophængt i måleperioden

Vi har fået ny låge ved nr. 19. Den gamle trælåge er blevet erstattet af en metallåge, som ligner den gamle, og er malet i den oprindelige svenskrøde farve. Der var ikke gemt oplysninger i fsb om farvekoden, men Anders (næstformand) og ejendoms-kontoret fandt frem til den rigtige.

Der er kommet nye bump på parkeringspladsen ved containergården. Anders påpegede, at arbejdet ikke var tilfredsstillende udført, hvorefter det straks blev udbedret.

Sandkassen ved nr. 37-39 er blevet udskiftet.

I uge 36 blev der foretaget hovedrengøring af trappeopgangene. Jeg (formand) var ikke tilfreds med resultatet i min opgang, så jeg fik en aftale med SANI om at gå med på kontrol. Efter kontrol i 2 opgange var der enighed om, at rengøringen ikke var i orden. Der blev derfor gennemført opfølgende rengøring og efterfølgende fornyet kontrol.

Renoveringen i Lundevænget og Bonavas opførelse af ejerlejligheder på Gartnerivej har medført mange støjgener, parkeringsudfordringer og øget tung trafik. Vi er i løbende kontakt med projektledelsen for renoveringen af Lundevænget. Vi har haft en del mailkorrespondance, ligesom vi har deltaget i et møde. Vi har fået afklaring



på parkeringsproblemerne og får information om projektet, herunder hvornår der kan forventes perioder med støj, og hvad der forårsager støjen. Vi får også information om, hvor vi kan henvende os, hvis vi oplever støj udenfor de oplyste perioder eller andre gener, som følge af renoveringen. Med hensyn til Bonava har vi ikke været så heldige med kontakten, men her er de mest støjende arbejder overstået.

Så har Anders for nylig taget initiativ til oprettelse af en Facebook-gruppe til Ryparken II. Gruppen er tænkt som et sted, hvor beboerne kan kommunikere internt, dele nyheder og info. Den erstatter IKKE den officielle kommunikation, som kommer fra vores administration og bestyrelse. Vi har omdelt information om gruppen i postkasserne, og vi har også et par flyers med, hvis nogen er interesserede. Husk den gode tone!

Så vil jeg gerne rette en stor tak til ejendomskontoret og til vores driftschef. Vi har fået etableret 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.

Slutteligt en stor tak til alle jer, der deltager i udvalg eller varetager opgaver i forhold til beboerforeningen.

Bemærkninger til beretningen

Det blev påpeget, at der er en del helikoptertrafik over afdelingen, og den kommunale lokalafdeling er blevet gjort opmærksom på, at der skal laves en helikopterlandingsplads ved Svanemøllens Kaserne. Der er daglige og mere eller mindre natlige overflyvninger, som udføres i forbindelse med øvelser. Lokalafdelingen opfordrer Forsvaret til at rykke øvelsesflyvningerne til Høvelte Kaserne.

Derudover skal Forsvarets Efterretningstjeneste flytte til Svanemøllen Kaserne, hvilket har betydet, at man annullerer den planlagte gangsti over kasernen til Ryvangs Allé.

I budget 2020 fra Københavns Kommune er der blevet bevilget 12. mio.kr. til anlæggelsen af Lundevænge Torv.

Der skal også anlægges Lynnetteholm, som får stor betydning for afdelingen – særligt i forhold til trafik. I 2020 kører der ca. 80.000 biler dagligt på Helsingørsmotorvejen. Det forventes, at når den planlagte østlige ringvej indvies, vil det betyde en trafikforøgelse på 30 %.

Lokalafdelingen har produceret en video om støjgenerne omkring Ryparken, som kan findes på Facebook.

En beboer spurgte til, om man kan få et link til, hvor man kan lave et høringssvar angående projektet om den østlige ringvej.

Beretningen blev herefter godkendt.

Ad 7 – Behandling af indkomne forslag

1. Forslag om at vi må holde en hund eller kat pr. bolig. – forslagsstiller: Adil Nadri, Ryparken 33, 2th

Jeg foreslår, at alle beboere må holde en hund eller kat, og at dette bliver skrevet i husordenen. Der skal stå:

Husdyr

- *Det er tilladt at holde en kat eller en hund pr. lejemål.*
- *Husdyret skal inden anskaffelsen registreres på ejendomskontoret.*
- *Hunde må ikke stå på indenrigsministeriets liste over kamphunde.*
- *Husdyr må ikke være løse på fællesarealet og efterladenskaber SKAL samles op.*

Det er min datters (på Sår) største ønske at få en hund. Og jeg er utrolig ked af at det ikke lade sig gøre. Jeg har boet i Ryparken li i 18 år og har set dette forslag stillet gentagne gange. Jeg håber at dette vil være gangen det bliver vedtaget. Husdyr kan bringe så meget glæde til familier. Især til børn og ældre. I denne svære tid med Corona med stor ensomhed, synes jeg det er endnu vigtigere. Hunde og katte kan være med til at nedsætte ensomheden hos mange.

Det koster ikke afdelingen noget.

Bemærkninger til forslaget

Forslag 1 og 2 blev behandlet i samme diskussion.

En beboer pointerede, at mange beboere er søgt mod afdelingen, da det netop er en af fsbs afdelinger, der ikke tillader at holde hund.

En beboer pointerede, at det også er muligt at holde andre husdyr end hunde og katte, som fx kaniner.

Forslaget blev ikke vedtaget:

11 stemmer for

29 stemmer imod

3 ugyldige stemmer

2. Forslag om at vi må holde en hund pr. bolig. – forslagsstiller: Adil Nadri Ryparken 33, 2th

Jeg foreslår, at alle beboere må holde en hund, og at dette bliver skrevet i husordenen. Der skal stå:

Husdyr

- Det er tilladt at holde en hund pr. lejemål.
- Hunden skal inden anskaffelsen registreres på ejendomskontoret.^{[1][2]}
- Hunde må ikke stå på indenrigsministeriets liste over kamphunde.^{[1][2]}
- Husdyr må ikke være løse på fællesarealet og efterladenskaber SKAL samles op.

Det er min datters (på Sår) største ønske at få en hund. Og jeg er utrolig ked af at det ikke lade sig gøre. Jeg har boet i Ryparken II i 18 år og har set dette forslag stillet gentagne gange. Jeg håber at dette vil være gangen det bliver vedtaget. Husdyr kan bringe så meget glæde til familier. Især til børn og ældre. I denne svære tid med Corona med stor ensomhed, synes jeg det er endnu vigtigere. Hunde kan være med til at nedsætte ensomheden hos mange.

Det koster ikke afdelingen noget

Bemærkninger til forslaget

Forslaget blev ikke vedtaget:

6 stemmer for

36 stemmer imod

3. Forslag om udlicitering af vaskeriet – forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Michael Rosenberg Olsen præsenterede forslaget.

Bestyrelsen foreslår, at vaskeriet udliciteres til Nortec A/S, som herefter tager hånd om alt fra investering i maskiner og udstyr til løbende service, vedligehold, rengøring og support.

Ryparken II stiller således alene lokaler inkl. fysiske installationer til rådighed samt forestår vedligeholdelse af installationer.

Priserne for vask og tørring udgør henholdsvis 15 kr. pr. vask inkl. vaskemidler (små maskiner), 20 kr. pr. vask inkl. vaskemidler (stor maskine) og 0,50 kr. pr. minut for tørring. Priserne reguleres jfr. nettoprisindeks og jfr. pris- og fradragsændringer på el. Indtægterne tilfalder Nortec A/S.

Forslaget er fremsat set i lyset af, at Ryparken II står overfor en udskiftning af maskinerne i vaskeriet. En udgift, der ligger på omkring 600.000 kr.

Samtidig har vaskeriet nu i en lang årrække givet en del merarbejde til ejendomskontoret samt været til irritation for mange beboere, når enkelte desværre ikke har kunne overholde de meget simple regler, der er for brug af vaskeriet. Det har blandt andet betydet, at andres vasketøj er blevet ødelagt eller ikke ren- gjort efter vask.



I forhold til enkelte beboeres uhensigtsmæssige adfærd er det vores opfattelse, at et privat firma lettere vil kunne gribe ind overfor beboere, der ikke overholder reglerne.

Under alle omstændigheder vil vi kunne bruge de arbejdstimer, som ejendoms-kontoret bruger i dag i vaskeriet, til andre opgaver.

Bemærkninger til forslaget

En beboer mente, at man i almene boliger bør have et vaskeri, der varetages af afdelingen selv, da man dermed også selv fastsætter prisen.

Anita Heisterberg understregede, at der med denne eventuelle kontrakt vil være en prisgaranti, som også fremgår af forslagsteksten, hvilket har været en prioritet for afdelingsbestyrelsen. Der vil være et års opsigelse på kontrakten, hvorefter vaskeriet kan tilbagefalde til afdelingen. Det blev desuden pointeret, at det private firma har en interesse i, at afdelingens beboere bruger vaskeriet, hvorfor man også bør kunne forvente, at servicen vil være højere end i dag.

En beboer spurgte til, om man ville kunne installere vaskemaskiner i de individuelle lejemål på lejebasis, som de individuelle beboere lejer af ejendommen. Det har man fra afdelingsbestyrelsen ikke overvejet ud fra et økonomisk princip. Michael Egelund tilføjede, at det ville være en meget dyr løsning, både i installation, drift og vedligehold.

Michael Egelund understregede, at det private firma har gode erfaringer fra bl.a. Jylland, og at det er firmaets volume, der muliggør denne prisløsning.

En beboer spurgte til, om det vil være firmaet, der installerer nye maskiner. Michael Egelund svarede, at det vil være firmaets egne maskiner, som de vil være ansvarlige for at vedligeholde.

Der blev luftet bekymring for, at man ville skulle opsiges kontrakten og geninstallere egne vaskemaskiner. Dertil blev svaret, at man med denne løsning kan opnå en huslejesbesparelse svarende til ca. 0,7 % årligt. Desuden vil afdelingsbestyrelsen være opmærksomme på, at aftalen overholdes, og hvis ikke vil man overveje at opsiges aftalen. Michael Egelund forklarede, at huslejenedsættelsen på 0,7 % skal forstås over en 10-årig periode, så man undgår at huslejen varierer meget fra år til år. Man indregner det i en 10-årig periode, da afdelingen har meget løbende vedligehold på vaskeriet.

Forslaget blev vedtaget:

32 stemmer for

6 stemmer imod

4. Forslag om havereglementet – forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Michael Rosenberg Olsen fremlagde forslaget.



Bestyrelsen foreslår, at

- *det indføres i Havereglementet under punkt 1. Generelt, at det ikke er tilladt at opføre sekundær bebyggelse, herunder udhus (redskabs-, cykelskur m.m.), drivhus, overdækket terrasse, halvtag og li nende i haverne,*
- *det indføres i Havereglementet under punkt 5. Terrasser, at der kun må pålægges fliser og, at der ikke må pålægges gulv af nogen art oven på terrassen,*
- *der udover de nuværende buske/hækplanter, som må bruges foran haverne jf. Havereglementet, tilføjes, at der parallelt med bebyggelsen også må plantes Hvid Spirea (Greifsheim). Denne tilføjelse fordi Rød Spirea er en busk, som kan være svær at holde pæn som hæk plante. Hvid Spirea (Greifsheim) må på nuværende tidspunkt bruges vinkelret på bebyggelsen,*
- *at vi godkender, at ejendomskontoret griber konsekvent ind over for nuværende lejere i det omfang, det er muligt i forhold til overholdelse af afdelingens havereglement,*
- *bestyrelsen og ejendomskontoret sammen udarbejder en plan for arbejdet, information til beboerne, strategi m.m.*

Forslaget er udgiftsneutralt for afdelingen.

Bemærkninger til forslaget

En beboer spurgte til, om det foreslåede havereglement også omfatter bede, blomster og jord. Dertil blev svaret, at det gør det ikke.

En beboer påpegede, at der er enkelte meget høje træer og buske i afdelingen. Dertil blev svaret, at de nuværende regler omfatter buskads og træer op til 3.5 meter. Hvis man som beboer føler sig generet af et træ, kan man henvende sig på ejendomskontoret.

Forslaget blev vedtaget.

5. Forslag om at afsætte et beløb til genetablering af haver – forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Anita Heisterberg fremlagde forslaget.

Bestyrelsen foreslår, at vi afsætter et beløb på 50.000 kr. årligt til at genetablere de haver, der ikke opfylder kravene i vores nuværende havereglement, når lejere fraflytter.

Bemærkninger til forslaget

En beboer spurgte til, om de overtrædelser, som forslaget omhandler, ikke kan regnes for mislighold. Dertil svarede Michael Egelund, at det gør det ikke, da husordenen og havereglementet indtil nu ikke har været præcist nok, hvorfor forslaget er stillet.

Forslaget blev vedtaget



6. Forslag om at genåbne selskabslokalet samt gæsterummet – forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Michael Rosenberg Olsen fremlagde forslaget.

Bestyrelsen foreslår, at vi genåbner selskabslokalet samt gæsterummet fra d.d.

Åbningen sker efter de hidtidige regler inkl. egen rengøring efter brug, men med den ændring, at der tillægges udgift for leje af professionel COVID-19 rengøring efter hver udlejning.

Gæsterummet: Afvaskning og afspritning af 20 overflader inkl. stole: 292 kr. inkl. moms

Selskabslokale: Afvaskning og afspritning af 84 overflader inkl. stole: 587 kr. inkl. moms

Forslaget er udgiftsneutralt for afdelingen.

Bemærkninger til forslaget

Anita Heisterberg stillede et ændringsforslag, som lyder: Det foreslås, at selskabslokalets og gæstelokalet holdes lukket indtil videre, og at afdelingsbestyrelsen gives kompetence til at genåbne det, når det igen er forsvarligt.

Ændringsforslaget blev vedtaget

Forslaget om Covid-rengøring kom derefter til afstemning. Der blev stemt om, hvorvidt man skal have et pristillæg for særrengøring, når selskabs- og gæstelokalet genåbnes, hvis det er nødvendigt til den tid.

Forslaget blev vedtaget.

7. Forslag om engangspulje til individuel kollektiv råderet samt forslag om vedligeholdelse eller udskiftning af køkkener – forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Anita Heisterberg fremlagde forslaget.

Vi har på et afdelingsmøde godkendt individuel kollektiv råderet til istandsættelse af køkkener.

Forudsætningerne for denne beslutning har efterfølgende ændret sig. Københavns Kommune har besluttet, at afdelingerne skal yde tilskud til de lejemaal, som benytter den individuelle kollektive råderet, med et beløb svarende til de hensatte midler til vedligeholdelse af køkkener i afdelingerne.



Grundlaget for Københavns Kommunes beslutning er, at kommunen opfatter, at der er sket et skred i den kollektive råderet, hvorefter visse boligorganisationer lader beboeren overtage afdelingens vedligeholdelsespligt. Derved omgås henlæggelsesreglerne ved systematisk at anvende kollektiv råderet til finansiering af renoveringsarbejder.

I Ryparken II har vi ikke afsat midler til vedligeholdelse af køkkener i afdelingen i et sådant omfang, at det kan dække det tilskud, som skal gives ved brugen af individuel kollektiv råderet, og der er heller ikke afsat midler til at foretage løbende vedligeholdelse af alle de andre køkkener.

Afdelingsbestyrelsen foreslår derfor:

- 1. At vi afsætter en engangspulje på kr. 148.000 til tilskud til individuel kollektiv råderet. Med den beslutning har vi opfyldt de nye krav fra kommunen i forhold til vores tidligere beslutning på afdelingsmødet. Denne pulje på kr. 148.000 er allerede indarbejdet i forslaget til budget 2021. Hvis denne beslutning ikke vedtages, betyder det, at vores tidligere beslutning om brugen af individuel kollektiv råderet bortfalder.*

Beløbet er indregnet i budget 2021.

- 2. At vi afsætter 150.000 kr. årligt fra 2021 til vedligeholdelse eller udskiftning af køkkener på sigt i afdelingen. Beløbet er ikke indarbejdet i forslaget til budget 2021 og vil medføre en huslejestigning på 1,06 % fremover eller indtil vi ændrer beløbet.*

Motivationen for dette forslag skal ses i lyset af, at også de lejemål, der ikke bruger individuelt kollektiv råderet, skal have mulighed for at få vedligeholdt eller få nyt køkken på sigt. Forslaget skal ikke mindst ses i lyset af, at de, der bruger individuel kollektiv råderet, får et tilskud, og vi jo skal behandle alle lige.

Bemærkninger til forslaget

En beboer spurgte til, hvem der har forpligtigelsen, hvis man bliver tilbudt en lejlighed, der er misligholdt. Dertil blev svaret, at man ikke bliver tilbudt en lejlighed, der ikke er indflytningsklar.

Forslaget blev vedtaget.

8. Forslag om akustiskstyring af lys i kældre – forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Anders Hamilton de Voss fremlagde forslaget.

Vi har fået nye LED lamper op i kældrene og har fået opsat yderligere lamper, de steder, der var mørkt. Bestyrelsen foreslår, at vi får opsat akustiskstyring af lyset i kældrene, hvilket betyder, at lyset tænder ved indgang i kælderen og nemt tænder igen, hvis det slukker, mens man f.eks. er bagerst i sit kælderrum.

Ejendomskontoret har indhentet pris på dette. Opsætningen beløber sig til 123.125 kr. inkl. moms.

Beløbet er indregnet i budget 2021.

Forslaget blev vedtaget.

9. Forslag om ekstra lys ved parkeringspladserne – forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Anders Hamilton de Voss fremlagde forslaget.

Bestyrelsen foreslår, at der opsættes ekstra lys ved parkeringspladserne – såkaldte uplights på 9 træer. Dette vil give ekstra lys og en hyggelig stemning på vores parkeringspladser, som ellers kan virke mørke og utrygge.

Ejendomskontoret har indhentet pris på dette. Udgravning og nedsætning af 9 stk. spots (uplight på træerne) på vores to parkeringspladser vil beløbe sig til 93.700 kr. inkl. moms.

Beløbet er indregnet i budget 2021.

Forslaget blev vedtaget.

10. Forslag om at en beboer kan overdrage inventar til en ny beboer – kun udvidelse af positivlisten – forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Anita Heisterberg fremlagde forslaget.

I Ryparken II har vi på et tidligere afdelingsmøde besluttet, at det er tilladt at overdrage udvalgt inventar til den nye lejer.

Positivlisten er nu udvidet til også at omfatte:

- Lysinstallationer og løsøre i badeværelser ^[11. SEP.]
- Reoler og hylder, der ikke dækker for syn af vægge og gulve ^[11. SEP.]

Vi foreslår derfor, at det skal være tilladt at overdrage ovennævnte to typer af inventar til en ny beboer.

Forslaget har ingen økonomisk konsekvens.

At overdrage inventar

I fsb må du sælge eller give nogle af dine ejendele til den nye lejer, når du selv flytter. Det hedder at overdrage inventar. Det er afdelingsmødet, der beslutter hvilken ordning, der skal gælde. Den der flytter ud, og den der flytter ind, aftaler selv overdragelsen – det er ikke fsb, der står for det.

Afdelingsmødet kan beslutte at udelukke noget fra listen, men ikke at udvide listen.

Krav til dig, hvis du må overdrage indbo, der hvor du bor



De ting, du overdrager, skal være lovligt installeret og følge fsb's anvisninger og krav til forsikring i vedligeholdelsesreglementet og husordenen.

Når du flytter, skal du sørge for, at ejendomskontoret kan gennemgå hele lejemålet og gennemføre de nødvendige behandlinger fx af vægge og gulve.

Hvis du overdrager inventar til den nye beboer, er det et forhold mellem jer to. Du skal selv skabe kontakt og sørge for, at I begge udfylder en fælles overdragelseserklæring, inden du flytter. Den, der flytter ind, påtager sig herefter al ansvar for inventaret, herunder fx fejlagtig installation af vaskemaskine og eventuelle følgeskader.

Erklæringen finder du på fsb.dk/inventar

Bemærkninger til forslaget

Det blev understreget, at forslaget er omfattet af lovgivningen, der muliggør at udvide listen.

Forslaget blev vedtaget.

Ad 8 – Godkendelse af driftsregnskab 2019

Ainta Heisterberg fremlagde driftsregnskabet.

Grundet Covid-19 blev driftsregnskabet formelt godkendt af fsb i foråret. Dog er afdelingsbestyrelsen ikke tilfredse med regnskabets indhold, hvorfor regnskabet ikke godkendes af afdelingen førend næste afdelingsmøde.

Ad 9 – Godkendelse af regnskab for 2019 vedr. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb, afdelingens aktivitetsmidler og udlejning af beboerlokale og cafe

Regnskab for rådighedsbeløb på kr. 17.501,44 blev godkendt.

Regnskab for aktivitetsmidler på kr. 7.362,4 blev godkendt.

Regnskab for selskabslokalerne og cafe på kr. -26.391,13 blev godkendt.

En beboer spurgte til, hvad BBR indebærer. Michael Egelund forklarede, at der blev foretaget en ændring af lokaleforholdene, hvor man har haft brug for at få foretaget en opmåling af en landskabsmåler. Denne opmåling opgives til Københavns Kommune. Det er, hvad udgiften til BBR indebærer.

Ad 10 – Godkendelse af budgetter for 2021 vedr. afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb og afdelingens aktivitetsmidler

Budget for rådighedsbeløb på kr. 23.500 blev godkendt.

Budget for aktivitetsmidler på kr. 68.000 blev godkendt.

Budget for telefongodtgørelse på kr. 5.000 blev godkendt.



Ad 11 – Godkendelse af boligafdelingens driftsbudget for 2021

Anita Heisterberg gennemgik budgettet.

Det blev pointeret, at det af det fremsendte budget fremgår, at udgifter til beboer-aktiviteter står til 53.000 kr. Det er på afdelingsmødet blev besluttet hævet til 73.000 kr. inkl. telefongodtgørelse.

Budgettet blev herefter godkendt med lejeforhøjelse på 0,0 % per 1.1.2021.

Til referat kan oplyses, at med de vedtagne forslag vil den samlede husleje-forhøjelse være på 0,0 % per 1.1.2021.

Ad 12 – Valg til afdelingsbestyrelsen samt revisor og revisorsuppleant

På mødet blev der valgt

3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for valgperiode 2020-2022:

Anita Heisterberg modtog genvalg

Anders Hamilton de Voss modtog genvalg

Hanne Heeris modtog valg

2 suppleanter for valgperiode 2020-2021:

Susanne Tank Nielsen modtog valg som 1. suppleant

Lizzy Pedersen modtog valg som 2. suppleant

1 kritisk revisor for valgperiode 2020-2022:

Michael Keil modtog genvalg

1 revisorsuppleant for valgperiode 2020-2021:

Lisbeth F. Nielsen modtog genvalg

Afdelingsbestyrelsen består derudover af

Michael Rosenberg Olsen (2019-2021)

Pia Liske (2019-2021)

Afdelingsbestyrelsen konstituerer sig efter afdelingsmødet.

Ad 13 – Eventuelt

Om 1,5 år (i 2022) har Ryparken II 40-års jubilæum. I den sammenhæng spurgte en beboer, om man skulle få Lokalhistorisk Forening engageret i at skrive historien om Ryparken II. Anita Heisterberg foreslog, at man i afdelingsbestyrelsen kan sætte penge af i næste års budget, så man kan realisere projektet.

Der blev rettet en stor tak til ejendomskontoret for deres flotte arbejde.



En beboer beklagede sig over et træ på afdelingens matrikel, der er til gene. Administrationen har noteret det og følger op på sagen.

Der blev spurgt til, hvordan man forholder sig til fremmede personer i opgangene. Administrationen understregede, at de gerne reagerer på gentagne henvendelser, men at man drøfter en eventuel reaktion med afdelingsbestyrelsen inden.

Dirigenten, Steen Søndergaard Thomsen, takkede herefter for et godt møde og erklærede mødet for hævet kl. 21.14.

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.