

Beboerforeningen Ryparken II

7. januar 2002

Referat fra afdelingsmødet onsdag den.19/9-01

1/ Valg af ordstyrer

Jacob Norvig Larsen tog imod opfordringen om at fungere som ordstyrer og blev herefter enstemmigt valgt. Som ordstyrer indledte Jacob med at konstatere at afdelingsmødet var lovligt indkaldt. Der var 18 lejemaal husstande repræsenteret på afdelingsmødet (36 stemmer).

2/ Godkendelse af referat fra sidste afdelingsmøde (trykt i Rypen nr. 98)

Referatet blev enstemmigt godkendt.

3/ Formandens beretning v/ Anita Heisterberg:

I et forsøg på, at få styr på alle de opgaver vi som bestyrelse påtager os og som vi bliver pålagt, har Svend W. Olsen fra bestyrelsen lovet at udarbejde og ajourføre en protokol til hvert bestyrelsesmøde. Af protokollen vil det fremgå hvilke opgaver der skal løses - hvem der er ansvarlig - og hvornår vi forventer at opgaven er færdig/løst.

Vi har mange hængepartier og nogle af disse vil vi overgive til administrationen hos FSB.

Der er f. eks. opgaven med at få produceret nye skilte til området, så det bliver nemmere for folk som ikke er stedkendte at finde rundt i Ryparken II. Ligeledes vil bestyrelsen få hjælp til at forstå og forklare, hvordan vores varme-system fungerer. Hvorfor det varme vand i hanner og radiatorer netop har den fremløbstemperatur den har og hvilken betydning det har for opvarmning, rumtemperaturer m.m..

Ligeledes ser administrationen på mulighederne for at søge penge fra Landsbyggefonden, til at finansiere renovering af vores badeværelser.

Vi forsøger også at få administrationen - som står for opgørelsen af Ryparken II's

energiforbrug herunder den individuelle afregning af el og varme, til at udrede hvordan beregningerne de sidste par år er foretaget.

Vi har besluttet at udarbejde en samlemappe til alle beboere med vores husorden, råderetsregler og andre relevante retningslinier. Dette arbejde forventes færdigt i begyndelsen af 2002.

Velkomstbrochuren som Albert har lagt et stort benarbejde i - revision af den oprindelige - forventes ligeledes færdigt til udsendelse i begyndelsen af 2002.

Vi er også gået i gang med at diskutere renovering af den store legeplads, og revideringen af råderetskataloget er næsten færdigt. Endeligt har en gruppe arbejdet på etablering af bredbåndsnet i Ryparken II (til transmission af TV, IT, telefoni m.m.) - som det også fremgår af et af forslagene til afdelingsmødet.

Vi har gang i at få styr på budgetter/forbrug på ejendommen og vi har aftalt med vores ejendomsinspektør Lars Neble, at han fremover deltager i vores bestyrelsesmøder samt afdelingsmøder. Desværre kunne Lars ikke være tilstede på mødet - men vil være det fremover.

Lars Lindquist har overtaget udlejningen af selskabslokalerne - efter Vibeke - som vi hermed vil sige mange tak til for det arbejde hun har lagt i, at vi beboere har kunnet låne lokalerne til fester og andre arrangementer - "tak for din arbejdsindsats".

Det har været et par ændringer i opgavefordeling blandt bestyrelsesmedlemmerne, hvilket vil fremgå af bagsiden på det næste nummer af Rypen.

Beretningen blev fulgt op af nogle spørgsmål:

Maling af opgange. På sidste afdelingsmøde besluttede vi at male 2 x 2 opgange om året. Vi starter med opgang

Beboerforeningen Ryparken II

7. januar 2002

35+37 i år. Herefter følger i 2002 opgang 39+41 samt opgang 23+25. Arbejdet fortsætter numerisk rundt til alle opgange er malet. Derefter vil vi fortsætte med at male 2 opgange om året fremover for at sikre en rimelig vedligeholdelse og pæne opgange. Svend fra bestyrelsen og Lars Neble indkalder beboerne i de aktuelle opgange for at beslutte, hvilke farver der skal vælges.

Vaskeriautomaten i vaskeriet. Vi har tidligere besluttet, at automaten skal erstattes af en ny til møntindkast, da den nuværende er nedslidt. Lars Neble er blevet bedt om at indhente alternative tilbud på opsætning af en ny automat, idet vi synes de første tilbud virker urimeligt dyre.

Tyveri i og ved ejendommen. På det sidste er der forsvundet bord, stole, tørrestativer, vaskekurve, billeder m.m. fra vaskeriet. På den baggrund vedtog vi, at bestyrelsen undersøger muligheden og prisen for opsætning af et overvågningskamera i vaskeriet. Overvågning vil måske også kunne berolige de sjæle, som ikke bryder sig om at benytte vaskeriet om aftenen.

Med disse kommentarer blev formandens beretning godkendt.

Forslag til afdelingsmødet

På opfordring fra Jacob (ordstyrer) blev det besluttet at diskutere og stemme om de tre indkomne forslag i følgende rækkefølge:

Forslag 2: Indkøb af ny legeplads

Under dette havde bestyrelsen foreslået, at der afsættes 150.000 kr. i budgettet for 2002 til indkøb og opstilling af en ny legeplads i stedet for vores nuværende store legeplads, som vil blive revet ned, da den er nedslidt og ikke opfylder de nye sikkerhedskrav.

Forslaget medførte spørgsmål om: Muligheden for at spare penge ved at udføre noget af arbejdet selv. Svend fra bestyrelsen mente på baggrund af de erfaringer vi har, for beboernes lyst til at deltage i udvalgets praktiske arbejde og aktiviteter, at det ville være en urealistisk satsning. Desuden er de nye sikkerhedskrav til legeredskaber og legepladsindretning så skrappe, at det vil være svært for os at lave noget, som i praksis kan opfylde kravene. Måske kan vi selv stå for vedligeholdelsen af legepladsen i fremtiden med maling o.lign.

Forslaget blev herefter vedtaget. To undlod at stemme.

Der blev efterfølgende nedsat en arbejdsgruppe, som i samarbejde med bestyrelsen vil tage sig af at afsøge markedet, mulighederne og indhente flere konkurrerende tilbud. Bestyrelsen vil på baggrund af gruppens arbejde sørge for indkøb og opstilling af den nye legeplads. Arbejdsgruppen som er åben for alle interesserede består foreløbig af: Lars Lindquist, Simon Olsen, Michael Olsen og Finn. Simon indkalder til møde i oktober/november via opslag i opgangene.

Forslag 3: Igangsættelse af bredbåndskabling i Ryparken II

Forslaget handler om, at vi i Ryparken II på sigt bør investere i at få etableret egne kabler til TV, radio, telefon og hurtig Internetforbindelse.

Derved kan vi opnå leverandøruafhængighed (de nuværende kabler ejes af TDC – før Tele Danmark). Vi får nye tekniske muligheder og ifølge de foreløbige beregninger kan der være rigtig store besparelser at hente i forhold til vores nuværende udgifter til ovenstående (for en uddybning se forslaget i mødeindkaldelsen).

Beboerforeningen Ryparken II

7. januar 2002

Konkret skulle afdelingsmødet tage stilling til, om bestyrelsen og det nedsatte IT-udvalg skulle fortsætte arbejdet med at få etableret en billig bredbåndsløsning af acceptabel kvalitet i Ryparken II i samarbejde med Rymarksvænge, Lundevænget og Ryparken I.

Forslaget medførte flere spørgsmål / afklarende indlæg:

Flere ville vide om alle beboere kom til at betale for bredbåndsinvesteringen uanset forbrug af telefon, TV, radio eller Internet: Det rådgivende ingeniørfirma CarlBro har for IT-udvalget lavet nogle foreløbige undersøgelser af de tekniske muligheder, fordele, investeringsbehov og besparelspotentialet. Meget kort refereret anslår CarlBro et investeringsbehov på ca. 1,5 million kr. Dette finansieres via lån og betales over huslejen af alle beboere /lejemål, hvilket vil medføre en huslejestigning på ca. 1,5 %. Dette skal dog sammenholdes med en besparelse på vores nuværende udgifter til telefonabonnement, samtaleudgifter, antennebidrag og specielt Internetadgang og -forbrug. Besparelser som CarlBro anslår vil overstige huslejestigningen. Besparelse gælder selv for de lejemaal som ikke ønsker at benytte sig af den superhurtige Internet løsning. Internet brug vil påhvile det enkelte lejemaal – således at lejemaal som ikke bruger Internet-løsningen ikke betaler for drift og forbrug på denne del af løsningen.

Er CarlBros forventede besparelser på telefonabonnementer og samtaleudgifter ikke sat for højt i deres beregninger? Ifølge flere af de fremmødte var CarlBro lidt for optimistisk med hensyn til den gennemsnitlige besparelse på telefonudgifter pr. lejemaal. Det var tydeligt, at de fremmødte lejerers nuværende udgifter varierer meget og nogen konklusion på spørgsmålet nåede vi ikke frem til.

Er udgifterne til vedligeholdelse af bredbåndsløsningen med i CarlBros beregninger? Ja, der er medregnet udgifter til en såkaldt serviceaftale med et driftsselskab. Hvad en serviceaftale nøjagtigt kan og skal indeholde fastlægges naturligvis i forbindelse med et eventuelt udbud.

Er det ikke bedre at investere pengene i renovering af køkkener og badeværelser? Anita: Forslaget om en bredbåndsløsning skulle gerne være selvfinansierende forstået på den måde, at udgifterne til etablering og drift opvejes af besparelser på vores nuværende udgifter på området. Hvis vi skal renovere f.eks. køkkener vil dette give en direkte huslejestigning. Derudover rækker 1,5 million kr. som en skrædder i i forhold til de nævnte renoveringsopgaver. Ydermere kan der opnås boligstøtte til denne konkrete huslejestigning - og der er ingen der tager de tjente penge, på telefon- og internetregninger fra os.

Der blev også spurgt om CarlBrosforslag om at benytte parabol (konkret at vi kobler os på Lundevængets parabol) er en fremtidssikret løsning nu hvor TV, radio og telesignalerne bliver digitale. Ifølge Anita er det ikke være noget problem og Lundevænget er faktisk i gang med at opgradere deres parabol til modtagelse af digitalt signal.

Flere ville vide om en beslutning om at lade bestyrelsen og IT-udvalget gå videre med arbejdet ville være bindende for afdelingen. Hertil svarede Anita, at det endelige forslag om løsning og økonomi skal tages på et afdelingsmøde og at et projekt af denne størrelse naturligvis skal sendes i udbud.

Skal et endeligt beslutningsforslag også sendes til urafstemning? Ifølge vores vedtægter skal forslag først til urafstemning, hvis de medfører huslejestigninger på mere end 10%. Men

Beboerforeningen Ryparken II

7. januar 2002

det blev alligevel besluttet at tage spørgsmålet om en eventuel urafstemning op på næste afdelingsmøde.

Kan IT-udvalget ikke indkalde til endnu et orienteringsmøde om projektet ? Anita lovede at indkalde til endnu et informationsmøde engang til næste år, når der er nyt at berette.

Endelig gjorde Lars Lindquist IT-udvalget og den øvrige bestyrelse opmærksom på, at det var vigtigt i en udbudssituation, at Ryparken II forbeholder sig at det ikke kommer til at koste afdelingen penge, hvis vi vælger ikke at acceptere nogle af de indkommende bud !

Forslaget blev herefter vedtaget: 26 stemte for, 6 stemte imod, mens 4 undlod at stemme.

Forslag 1: Ændringer til "råderetskataloget"

Råderetsudvalget, som har været sammensat af beboere valgt på sidste afdelingsmøde og andre interesserede beboere, havde stillet en række ændringsforslag til de eksisterende råderetsregler (regler for hvad vi må – og ikke må – lave af forbedringer og ændringer i vores lejligheder).

Overordnet set er der tale om lempelser, der skulle virke motiverende og give os lyst til at lave forbedringer i vores lejligheder (se mødeindkaldelsen). Der blev også stillet spørgsmål til dele af dette forslag:

Under punktet "Maling og anden overfladebehandling": Skal det være tilladt at male fodpanelerne når nogle af de tidligere beboere har udført lignende malerarbejder af en elendig standard? Dette affødte flere bemærkninger om dårligt udførte maler- og forbedringsarbejder i tidens løb og spørgsmål om ansvar for dette. Svend

Olsen fra bestyrelsen pointerede at vedligeholdelses- og forbedringsarbejder altid skal ske i en håndværksmæssig forsvarlig kvalitet. Og at det påhviler ejendomsfunktionærerne at checke og godkende vedligeholdelsesarbejder før beboerne kan få udbetalt penge fra deres vedligeholdelseskonto. Vores formand Anita Heisterberg foreslog, at vi skulle snakke med FSB's synsinspektør om at vurdere lejlighederne bedre ved fraflytning. Og at beboere som har forsømt at vedligeholde eller som har vedligeholdt fejlagtigt skal betale for udbedring ved fraflytning.

Under punktet "Bygningsmæssige ændringer og tekniske installationer": Tilladelse til "Autoriseret ændring af og supplerende af VVS- og EL installationer....." blev der spurgt til de gamle regler om at vi ikke måtte udskifte / fjerne de vandspareforanstaltninger (vandsparebrusere, lavt skyl i toiletterne) som tidligere har været indført i Ryparken II. Det affødte nogen diskussion som endte med, at bestyrelsen lovede at undersøge de gamle regler nærmere for at se, om der var problemer i forhold til den nye tekst.

Også under punktet "Bygningsmæssige ændringer....." blev spørgsmålet om reetablering af skillevægge ved fraflytning taget op: Hvordan står vi lovgivningsmæssigt når vi kræver reetablering af skillevægge i lejligheder, hvor beboere har fået tilladelse til at fjerne disse på et tidspunkt. Hvis vi på sigt ikke vil kunne håndhæve dette krav bør det så have indflydelse på råderetten på dette område – og i givet fald hvordan? Det blev besluttet, at vi venter med at ændre teksten vedrørende dette punkt indtil bestyrelsen har undersøgt sagen nærmere med FSB, kommunen m.fl. og fundet ud af hvad reglerne nøjagtigt siger herom.

Under punktet "Gulve", blev det af Anita præciseret at behovet for afhøvling af

Beboerforeningen Ryparken II

7. januar 2002

gulve på grund af manglende vedligeholdelse ikke længere dækkes af vedligeholdelseskontoen, men at udgifter hertil skal betales af beboerne selv – herunder fraflyttere. Omvendt dækkes afrensning og en let afslibning med efterfølgende lakering af vedligeholdelseskontoen.

Regler for opbevaring i opgangene:

Hvad siger brandregulativerne omkring opbevaring af ting og sager i trappeopgangene og på reposer?
Reglerne er ikke undersøgt endnu, bestyrelsen undersøger sagen nærmere.

Med disse bemærkninger blev ændringsforslagene (se mødeindkaldelsen) bragt til afstemning samlet. Der var 30 stemmer for forslaget mens 6 undlod at stemme
Ændringsforslagene og forslag nr.1 blev hermed vedtaget.

Afdelingens budget for år 2002

Bestyrelsen indledte ved formanden med at motivere forslaget til budget for 2002, som medfører en huslejestigning på 5%.
Hertil skal lægges den årlige stigning på 4,14 kr./m² fra 28,44 til 32,58 kr./m²/år i indbetaling til vores individuelle vedligeholdelseskonto som tidligere er vedtaget på et afdelingsmøde. Endelig skal vi regne med, at vi som følge af, at ejendommen er omfattet af hjemfaldspligten (se de tidligere numre af rypen) får en lejeforhøjelse på max.4,- kr./m²/år fra 1/4-2002.

Den foreslåede huslejestigning er først og fremmest en konsekvens af, at der ikke tidligere har været afsat midler i vores budgetter til større ting som udskiftning af køkkener, badeværelser, tag og lignende på kontoen "planlagte og periodiske vedligeholdelsesarbejder" i Ryparken II. Stigningen svarer til ca. 384.000 kr. / år og betyder blandt andet, at vi næste år kan investere i en ny legeplads i stedet

for den gamle, som bliver revet ned. På længere sigt – det vil sige i år 2008 vil vi, hvis budgettet holder, have ca. 1,8 millioner kr. som vi kan bruge som udbetaling på et lån til køkkener.

Huslejestigningen betyder altså ikke, at vi om få år har sparet en masse penge op, vi kan investere af men, at der bliver lidt, at gøre godt med til uforudsete udgifter eller investeringer på de nævnte områder.

Som det fremgik af bestyrelsens overheads (se kopi nedenfor) vil huslejeniveauet i Ryparken II stadig være under niveauet i forhold til flere andre ejendomme i FSB og på niveau med Rymarksvænge som er en ejendom som er ældre end vores. .

Ryparken II (1980)	558,- m ²
Blågården (1979)	630,- m ²
Lundevænget (1934)	522,- m ²
Rymarksvænget (1968)	551,- m ²
Dronningsgade (1979)	698,- m ²
Kantorparken (1939)	538,- m ²

Efter nogle få afklarende spørgsmål og kommentarer gående ud på at stigningen var forståelig men svær at bære økonomisk for flere af vores beboere, blev budgettet sendt til afstemning.

Bestyrelsens forslag til budget for 2002 blev herefter enstemmigt vedtaget

Eventuelt: Der var ingen kommentarer eller forslag under dette punkt.