

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

Dato 24. september 2024 kl. 19:00
Sted Beboerlokalet, Ryparken 21, st. tv.
Deltagere Fra afdelingen: 11 lejemål fremmødt
Fra fsb: Rasmus Milling (driftschef), Kenneth Toft Tørresdal (driftsleder), Steen Søndergaard Thomsen (dirigent), Katrine Purhus (referent)

■ mere end en bolig

fsb

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 23. maj 2024
- 6 Godkendelse af regnskab 2023
- 7 Behandling af indkomne forslag
- 8 Godkendelse af budgetter 2025 for
 - rådighedsbeløb
 - aktivitetsmidler
 - telefongodtgørelse
- 9 Godkendelse af boligafdelingens driftsbudget for det kommende år
- 10 Eventuelt

sekretariat

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

CVR 10 35 51 17

Telefontider
man-tirs-ons-fre 10-14

Åbningstider
man-ons-fre 10-13

24. september 2024

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.

Valg af referent

Katrine Purhus blev valgt.



Følgende personer blev valgt til stemmeudvalget

Der blev ikke valgt et stemmeudvalg til at bistå dirigenten.

Ad 5 – Godkendelse af referat af afdelingsmøde den 23. maj 2024

”Regnskab 2023

Vi i bestyrelsen havde til vores afdelingsmøde i maj stillet et par spørgsmål til regnskabet som vi selvfølgelig forventede, at vi ville få svar på. Vi stillede disse spørgsmål i god tid – så det var ikke årsagen til at spørgsmålene ikke blev besvaret – for det gjorde de ikke. Og derfor indstillede vi til jer her på vores maj møde, at vi ikke godkendte regnskab 2023. Hvilket vi så ikke gjorde.

Vi fik så i starten af august svar på vores spørgsmål og der var indtil flere af disse svar, vi fortsat ikke forstod. Så vi har løbende, og så sent som i går aftes skrevet frem og tilbage med administrationen.

Vi har spurgt ind til, hvor mange penge der er brugt til indvendig- og udvendig vedligeholdelse ved fraflytning. I første omgang fik vi oplyst (her i august) et beløb som ikke kunne være i overensstemmelse med virkeligheden. Det er det så heller ikke, da nogle af disse udgifter faktisk er bogført på konto 116.

Og nu bliver det en smule langhåret – konto 116 er det vi også kalder vores PPV – planlagt periodisk vedligehold, og når den bruges, kan de udgifter meget vel fortabe sig ud i uvisheden, da vores PPV konto er med mega mange bogføringer.

Men vi har nu fået oplyst, at der er en udgift på kr. 50.295 til i istandsættelser af haver i 2023 – hvilket vi i første omgang (august) havde fået oplyst var 0,- kr.

Disse udgifter går bestyrelsen videre med, for der er blevet lavet istandsættelser ude og ind, som vi bestemt ikke mener der skal, og derfor heller skal belastes os som beboere. Men nu har vi oplysningerne, og det alene giver ikke grund til ikke at godkende regnskabet.

Vi har også fået delvist svar på forbruget på vores lønudgifter i 2023 – hvilket hænger sammen med, at der åbenbart var budgetlagt med en boligsocial medarbejder, men vi har ikke fået udgiften – så alt er i orden.

Vi spurgte ind til, hvorfor der manglede at blive brugt ca. 600.000 kr. på vores PPV i 2023 og dertil var svaret primært, at flere arbejder var blevet billigere end antaget – hvilket jo egentligt er meget godt.

Vi har brugt uforholdsmæssigt meget tid på nogle forklaringer på nogle småbeløb, men de er afklaret nu. En af posterne vedrørende indtægten fra vores



selskabslokaler var højere end det regnskab, som der specifikt var forelagt for selskabslokalet. Det er åbenbart fordi vi i 2023 fik en indtægt på 1.392,29 fra vores parkeringselskab – altså vi få en del af de parkeringsafgifter som de inddriver.

Alt i alt er vi ikke tilfredse med, at der skal gå så lang tid til før vi får svar på vores spørgsmål, men vi tænker at regnskab 2023 godt kan indstilles til godkendelse.

Vi mangler dog lige, at vaskeriindtægter svarer til vaskeriudgifterne – men regnskab er brugte penge og det kan vi ikke ændre på – bagud.

Budget 2025

Da vi kom til budgetmøde i år – hvilket vi er hvert år – inde i fsb i administrationen, var det til vores store overraskelse med et forslag om en huslejenedsættelse på 1,3%.

Vi forventer, at stå overfor større udgifter til nyt tag, oprettelse af vores udendørsbelysning, igangsættelse af de projekter der blev vedtaget på afdelingsmødt i september 2023 og på afdelingsmødet i maj 2024. Vi har haft store udfordringer og udgifter med vores pullerter og generelt oplever vi, at man godt kan mærke at ejendommen ved at blive gammel.

Se jer blot rundt i vores dette lokale – det trænger, og således mener vi i bestyrelsen, at rigtig meget af vores område, bygninger (ude som inde) med videre trænger. Så vores spørgsmål var selvfølgelig hvorfor, og er det realistisk, at vi får huslejenedsættelser når alle disse arbejder ligger foran?

Vi, i bestyrelsen, har i mange år gået efter, at vi stiger støt og roligt i husleje, så vi også har råd til, hvis en lille ekstra opgave skulle lande i Ryparken II.

Vi synes egentlig, at vi manglede lidt sparring på vores budgetmøde med administrationen, men vi valgte at indlægge en post til en forundersøgelse af vores tag på 350.000 kr. og 330.000 kr. til lys i udearealer.

Hvilket betyder, at vi i dag står med en nul procents løsning – altså vi stiger eller falder ikke i husleje i 2025. Vores bekymring, vil vi meget gerne påpege – nemlig at: Pris- og lønfremskrivningen her i 2024 ligger vel et sted på 4% - det betyder, at alle udgifter i gennemsnit stiger, og vores bekymring går derfor på, om vi har penge nok når vi IKKE stiger i husleje.

Vi har fortsat ikke balance i vores vaskeriudgift/vaskeriindtægt – men fik vi det nu, ville vi få en huslejenedsættelse.

Den forventede lønudgift til driftskontoret forventes at blive det samme i 2025 som den var i 2024 – vel vidende at lønningerne stiger.



Men vi synes i bestyrelsen, at vi skal godkende budgettet, for det har været længe undervejs, og mange, inklusiv vores driftsdirektør i fsb, har været inde over.”

Referatet blev herefter godkendt.

Pkt. 6 Godkendelse af regnskabet for 2023

Afdelingsbestyrelsen opfordrede tidligere afdelingen til ikke at godkende regnskabet, da afdelingsbestyrelsen ikke havde modtaget tilfredsstillende svar på spørgsmål til regnskabet. I august modtog afdelingsbestyrelsen afklarende svar, og der har været løbende dialog med administrationen. Afdelingsbestyrelsen spurgte til forbrug i forbindelse med udvendig og indvendig vedligeholdelse. Det er blevet opklaret, at midler til vedligeholdelse er taget fra konto 116 (PPV-konto), hvilket gjorde det svært at identificere de præcise udgifter. Derudover blev det bekræftet, at der i 2023 blev brugt 50.285 kr. på istandsættelse af haver, selvom dette ikke var budgetteret.

Afdelingsbestyrelsen oplyste, at lønforbruget for 2023 var lavere end budgetteret, da der var afsat midler til en medarbejder, som afdelingen ikke har betalt for. Derfor så det ud som om, at afdelingen brugte færre midler.

Derudover blev det nævnt, at PPV-midlerne sjældent bruges, selvom der hvert år afsættes penge til vedligeholdelsesarbejde. At midlerne sjældent bruges, skyldes ofte, at opgaverne ikke løftes af nogen, eller at arbejdet har været billigere end budgetteret. Det blev også oplyst, at indtægten på 13.000 kr. for selskabslokalet i regnskabet udgjorde kr. 12.000 i lejeindtægter samt ca. kr. 1.300, der stammede fra parkeringsbøder, som boligforeningen modtog en andel af.

Det blev bemærket, at afdelingen har et overskud, fordi der blandt andet er budgetteret med for høje lønninger.

Anita Heisterberg fra afdelingsbestyrelsen foreslog, at regnskabet godkendes, men understregede vigtigheden af at få hurtige og uddybende svar fra administrationen ved fremtidige spørgsmål.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad 7 – Forslag

1. Forslag om at købe og bruge et sms-evalueringsværktøj til evaluering af servicebesøg fra ejendomskontor eller håndværkere – forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen.

Afstemning

Vi foreslår, at vi køber og bruger sms-evalueringsværktøjet.



Begrundelse

Vi ønsker at yde god service til beboerne, og vil derfor gerne høre hvor tilfredse vi er med servicen i vores boliger. Hvis forslaget vedtages, vil beboere, der har haft besøg af driftspersonale eller håndværkere modtage en sms med få enkle spørgsmål til den oplevede service. Administrationen skal bruge vores svar i dialogen med de håndværkerfirmaer, som arbejder i vores boligafdeling. Samtidig kan vores svar også være med til at afstemme vores forventninger til servicebesøg.

Økonomi

For vores afdeling koster systemet: • Afdelinger mellem 51-200 boliger: 10.700 kr. årligt, svarende til en huslejestigning på 0.1 %, eller 65 kr. per husstand.

Fakta

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at administrationen skal evaluere den daglige drift i afdelingerne. Evaluering har en stor betydning i udviklingen af fsb's ydelser. Løbende evaluering sikrer, at vi løser problemer, når de opstår, og ikke når de har vokset sig store.

Bemærkninger til forslaget

Anita Heisterberg bemærkede, at forslaget svarer til mindre end de 0,1% i huslejestigning, som er anført i forslaget.

Der blev spurgt til erfaringer fra andre afdelinger. Svaret var, at 5-7 afdelinger har brugt systemet i cirka et år, og at svarprocenten har været højere end forventet. Hvis systemet ikke anvendes, er det muligt at opsige det igen.

Der blev også spurgt, om beboerne vil modtage en meddelelse efter hvert besøg. Rasmus bekræftede, at der vil blive sendt en sms med cirka 5 spørgsmål til evaluering af ydelsen, både i forhold til eksterne håndværkere og til driftspersonalet.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad 8 – Budgetter for rådighedsbeløb og aktivitetsmidler

Budget for rådighedsbeløb på kr. 24.000 blev godkendt.

Fordelt på følgende poster:

- | | |
|--------------------|-----------|
| - Kontorhold | kr. 8.000 |
| - Bestyrelsesmøder | kr. 7.000 |
| - Andre møder | kr. 5.000 |
| - Transport | kr. 1.000 |
| - Gaver | kr. 3.000 |



Budget for aktivitetsmidler på kr. 73.000 blev godkendt.

Fordelt på følgende poster:

- Børnefester kr. 15.000
- Høstfest kr. 10.000
- Områdeudvalg kr. 15.000
- Legepladsudvalg kr. 3.000
- Årsafslutning kr. 15.000
- Bestyrelsesseminar kr. 15.000

Budget for telefongodtgørelse på kr. 5.000 blev godkendt.

Ad 9 – Boligafdelingens driftsbudget for det kommende år

Anita Heisterberg gennemgik budgettet. Hun oplyste, at der ikke vil komme en huslejestigning, og at lejeændringen for afdelingen dermed er på kr. 0,00.

Anita fortalte, at store projekter i afdelingen er blevet droppet i 2023 og 2024, og at afdelingen har haft store udgifter til pullerter. Hun oplyste også, at det forventes, at der skal afsættes penge til forundersøgelse vedrørende tag samt til istandsættelse af beboerlokale. Det blev oplyst, at afdelingsbestyrelsen ønsker få og stødt stigende huslejestigninger, således at der ikke pludselig kommer en stor huslejestigning, når der skal vedtages et projekt. Afdelingsbestyrelsen og driften er blevet enige om at lægge kr. 350.000 til side til forundersøgelser vedrørende tag samt kr. 330.000 til udebelysningsprojekt. Anita oplyste, at der vil blive stillet forslag om at afsætte kr. 350.000 til forundersøgelse af tag på et kommende afdelingsmøde, da det pt. ikke ser ud til at være presserende at skifte taget.

Afdelingsbestyrelsen anbefalede herefter, at budgettet godkendes.

Bemærkninger til budgettet

Det blev drøftet, at der for cirka 10 år siden var tageksperter ude at se på taget, og at projektet dengang ikke blev til noget, da de forhold, der lå til grund for forslagene til forbedring, ikke var af større betydning.

Anita Heisterberg oplyste, at der i dag er problemer med utætheder, og at afdelingsbestyrelsen gerne ser at det undersøges, om utæthederne skyldes taget.

Beboerne blev opfordret til at kontakte driftskontoret, hvis de oplever, at der fx er tagsten, der falder ned, som det allerede er sket visse steder, således at driftskontoret kan forebygge yderligere farlige situationer.

Det blev oplyst, at der for cirka 10 år siden var hensat midler til nyt tag gennem en huslejestigning, men at projektet ikke blev gennemført. Det blev forklaret, at disse

midler i stedet gik til nye vinduer og døre, uden at der kom en yderligere huslejestigning for at betale for disse.

Budgettet blev herefter godkendt med lejeforhøjelse på 0,00 % per 1.1.2025.

Til referat kan oplyses, at med de vedtagne forslag vil den samlede huslejeforhøjelse være på 0,00 % per 1.1.2025.

Ad 10 – Eventuelt

En beboer spurgte til muligheden for at få ordnet et stykke asfalt på rampe, således at materialegården igen blev tilgængelig for kørestolsbrugere. Driftskontoret svarede, at de vil finde en løsning på problemet.

Beboerne drøftede problemer med varmesystemet, og at der i flere dage i juli fejlagtigt var et højere varmeforbrug i en del lejligheder. Det blev anbefalet at beboerne individuelt kontakter kundeservice vedrørende klage over en eventuelt større regning som følge af fejlen. Rasmus Milling bad beboerne være opmærksom på klagefrister. Anita Heisterberg svarede, at afdelingsbestyrelsen vil drøfte emnet, og at der er tid til at reagere, da varmeregnskabet først kommer til april 2025.

Det blev drøftet, at såfremt man har ønsker til pleje af afdelingens grøntarealer og træer, kan man henvende sig til Kenneth Toft Tørresdal fra driftskontoret.

Dirigenten opfordrede beboerne til at henvende sig til driftskontoret i løbet af året, således at de ikke gemmer spørgsmål til driftskontoret til afdelingsmødet.

Beboerne drøftede beredskabsplan for Ryparken II, hvis fx strømmen går eller vandet forsvinder. Det blev oplyst, at der ikke er en beredskabsplan for Ryparken II.

Anita Heisterberg oplyste, at kommunen var ansvarlig for at hjælpe med hjælpemidler til at holde indbyggerne i live. Steen Søndergaard Thomsen foreslog, at fsb tager problemet op centralt, og at fsb eventuelt skriver en artikel om det. Han oplyste, at der formentlig vil være andre beboere – også i andre afdelinger – der undrer sig over samme spørgsmål, og hvis ansvar evakuering er.

Det blev oplyst, at hvis strømmen går, går låsene i opgangen fra, så man kan komme ud og ind, selv om der ikke er strøm.

Det blev derudover oplyst, at fsb centralt kan slukke for ventilation manuelt af en medarbejder inden for normal arbejdstid via nødstop på CTS-anlæg. Anita Heisterberg ønskede det ført til referat, at det skal undersøges, hvordan ventilationsanlæg kan lukkes i nødstilfælde. Anita vil tage det op i afdelingsbestyrelsen. Steen Søndergaard Thomsen opfordrede fsb til at undersøge, om der skal iværksættes initiativer.



Kenneth Toft Tørresdal oplyste, at driftskontoret er i gang med at undersøge forholdet, og at der løbende er kontakt med beredskabet. Han oplyste, at der generelt opfordres til at man går indenfor og lukker døre og vinduer samt tænder for DR1, hvis der måtte opstå en nødsituation. Han oplyste, at driftskontoret er opmærksomme på den manglende beredskabsplan, men at løsningen ikke kommer i morgen.

En beboer anmodede driftskontoret om at planlægge arbejder, hvor traktor er nødvendig, til et senere tidspunkt, da han ofte oplevede at blive vækket af lyden kl. 06.50. Driftskontoret ville se på en løsning.

En anden beboer anmodede om, at skvalderkål blev fjernet fra afdelingens arealer. Driftskontoret ville se på problemet i samarbejde med beboeren.

Det blev oplyst, at der ikke er sket nye initiativer i legeplads- og områdeudvalget.

Afdelingsbestyrelsesformand, Michael Rosenberg Olsen, takkede herefter for et godt møde og erklærede mødet for hævet kl. 20.01.

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.