



Afdelingsbestyrelsen Ryparken II.

Referat fra bestyrelsesmøde onsdag den 21. juni 2023

Tilstede: Anders (ADV), Anita (AH) (fra 19.30), Pia (PL), Susanne (STN), Minna (ML) og Michael (MO) (referent). Ivan Stokic (IST) deltog den første time. Afbud: Hanne (HH).

MO bød velkommen til vores nye driftsleder Ivan S og nye 2. suppleant Minna Lausten.

IST havde hverken mødt Leon (tidligere driftsleder) eller fået overdraget aktionsliste, hvorfor han ikke kunne give status på igangværende opgaver. IST fortalte lidt om sin baggrund (uddannet gartner med 23 års erfaring indenfor ejendomsdrift). IST går på 10 dages ferie fra onsdag i næste uge og har derfor prioriteret personaleledelse, herunder ansættelse af 2 nye driftslederassistenter samt at få overblik over relationerne på ejendomskontoret, herunder struktur og rutiner.

Vi vendte forskellige emner blandt andet fjernelse af effekter fra opgangene og havereglement. Vi har behov for en opfølgning på reglerne i husordenen, vedligeholdelses- og havereglement for at sikre, at de opfylder de juridiske krav og således ikke er uklare eller upræcise.

Med hensyn til aktionsliste blev det aftalt, at IST skaber sig et overblik over igangværende opgaver og at vi behandler opgaverne på mødet i august, herunder etablerer vi en ny aktionsliste til erstatning for den nuværende Word-baserede liste, der er ufleksibel og efterhånden udvandet.

MO spurgte til hvilke arbejder, der var sat i gang i fraflytningslejligheden nr. 35, 2. th. Vi har B-ordning, så kun mislighold skal oprettes inden ny indflytning. IST undersøger sagen og vender tilbage.

MO spurgte desuden til status på lejligheden i nr. 21, st. th., der har stået klar til udlejning i adskillige måneder. IST undersøger sagen og vender tilbage.

ADV undrede sig over, at vores robotplæneklippere ikke var i drift. IST undersøger sagen og vender tilbage.

ADV henledte opmærksomheden på, at det ifølge havereglementet var ved at være tid til at hækkene i haverne skal klippes. Vi bad Ivan foranledige, at der blev sendt orientering om hækklipning til haveejerne i lighed med tidligere år.

Det blev aftalt at fortsætte med den hidtidige kommunikationsmodel, hvorefter det er MO og ADV, der har kontakten til driftsleder og kontor på bestyrelsens vegne.

1) Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

2) Konstituering af bestyrelse

MO blev valgt som formand, og ADV blev valgt som næstformand.

3) Opfølgning på referat fra sidste møde

MO bemærkede, at vi ikke har fået svar fra Rasmus Milling(driftschefen) på blandt andet tømning af skuret til opbevaring af ladcykler, ventilationsudfordringerne i nr. 39, taggennemgang, maling af opgang 45 og tilbud på fliseopretning. Alle andre aktionspunkter er der taget hånd om.

4) Opfølgning på afdelingsmøde (herunder fejlkonteringer på PPV)

Referatet fra afdelingsmødet var absolut ikke tilfredsstillende, hvilket MO har meddelt fsb. Efter en række ændringer er referatet godkendt af dirigent og formand. AH bemærkede dog, at hendes kommentar til fejlkonteringer ikke fremgik, hvorfor det tages op i forbindelse med godkendelse af referatet på afdelingsmødet til september.

MO opdaterer havereglementet, som det blev vedtaget på afdelingsmødet. ADV lægger det opdaterede reglement på hjemmesiden, og MO beder ejendomskontoret og at husstandsomdele det.

På baggrund af konteringsfejlen i regnskabet for 2022, hvor Ryparken II er blevet belastet med udgifter, der vedrører Lundevænget, skriver AH til fsb økonomi Cc driftschefen for at få bekræftet, at de står inde for, at der er konteret rigtigt indenfor driftsfællesskabet i 2022.

5) Opfølgning på møde med afdelingschef og driftschef om Ejendomskontoret

MO orienterede fra mødet, der blev afholdt med deltagelse af afdelingschef Anja Kepinska Meleschko, driftschef Rasmus Milling, driftsleder Ivan Stokic, formændene fra Lundevænget og Ryparken II samt 2 bestyrelsesmedlemmer fra Rymarksvænget. Mødet fik ikke helt det indhold, som MO havde forventet.

Anja redegjorde for fsb's holdning i forhold til skift af driftsledere / driftschefer. fsb bakkede op omkring medarbejdere, der havde ambitioner om advancement. fsb har fokus på overdragelsesforretningen i forbindelse med skift for blandt andet at sikre, at bestyrelser og beboere generes mindst muligt.

MO oplyste på mødet om vores utilfredshed med beboerservicen, herunder sms om ekstra behandlingstid og lukning for personlig betjening). MO gjorde desuden opmærksom på, at vores ejendomsfunktionærer er meget lidt observante. Det er ofte formand eller næstformand, der gør kontoret opmærksom på problemstillinger. I den forbindelse henviste Anja til fsb's skabelon til aktionsliste, så man kunne holde styr på opgaver og opgavestatus (*Anja sendte efterfølgende skabelonen til mødedeltagerne*).

6) Facebook (hvordan bruger vi i afdelingsbestyrelsen vores Facebook gruppe)

Vores Facebook gruppe er tænkt som et sted, hvor beboerne kan kommunikere internt, dele nyheder og info.

Bestyrelsen reagerer på dialoger, hvor vi kan være behjælpelige. Vi henviser til rette steder med henblik på afklaring af spørgsmål. Vi tager sager op i bestyrelsen. Vi sagsbehandler dog ikke via Facebook.

7) Revisor (den valgte revisor er registreret som fremlejetager og er derfor ikke valgbar)

Vi er efter afdelingsmødet blevet gjort opmærksom på, at den valgte revisor ikke var valgbar. Vi finder en ny kandidat.

8) Prioritering af opgaver i forhold til Ejendomskontoret

Vi besluttede ikke at prioritere opgaver set i lyset af, at der ikke har fundet en ordentlig overdragelse sted fra den gamle til den nye driftsleder. Vi afventer august mødet.

9) Meddelelser, diverse post og andre møder

a) Meddelelser og diverse post.

Ingen meddelelser eller post.

b) Meddelelser fra udvalg m.v. IT-udvalget, Legepladsudvalget, Områdeudvalget, "Udenrigsudvalget" etc.

Ingen meddelelser.

c) Kommende møder / kurser

Budgetmøde 15. august.

Afdelingsmøde 26. september.

Vi skal have aftalt driftsmøde, som skal afholdes inden afdelingsmødet. MO kontakter driftschef Rasmus Milling.

Bestyrelsesmøder blev aftalt til mandag den 14. august og onsdag den 13. september (AH forhindret den 13.).

Forårets afdelingsmøde blev aftalt til torsdag den 23. maj 2024. PL kontakter Steen Søndergaard Thomsen (dirigent).

10) Eventuelt

ADV havde, som mange andre, betalt alt for meget i a'conto el, vand og varme. Det skyldes beslutningen om at forhøje alle a'conto beløb med 50% uden skelen til faktisk forbrug og uden skelen til vores fastprisaftale. Der er enighed i bestyrelsen om, at det ikke er rimeligt. MO kontakter driftschefen inden næste driftsmøde, så vi kan behandle spørgsmålet på driftsmødet.

AH er ikke tilfreds med standarden på vores komfurer. Vi tager det op på driftsmødet.

PL oplyste, at omkring vejlauget afventer vi tilbagemelding fra Ryparken Lille Skole.