

REFERAT NR. 99
AFDELINGSBESTYRELSESMØDE
MANDAG DEN 16. AUGUST 2010

Til stede: referent Allan Johansen (AJ) Edna Nielsen (EN), Marianne Andersen (MA), Svend Johannsen (SWO)

Afbud: Anita Heisterberg (AH), Lizzy Pedersen (LL), Pia Liske (PL)

1. GODKENDELSE AF DAGSORDEN

Godkendt.

2. MØDEOPFØLGNING

Bestyrelsens opfølgning og godkendelse af referater¹.

a. VEDR. BESTYRELSESMØDE DEN 10. MAJ

Referat nr. 98 blev godkendt.

b. VEDR. AFDELINGSMØDE DEN 26. MAJ

Referat er udgivet i seneste udgave af Rypen samt opslået på hjemmesiden.

Efter valget til afdelingsbestyrelsen har denne konstitueret sig med Allan Johansen som formand og Anita Heisterberg som næstformand.

3. MEDDELELSER

Følgende meddelelser blev videregivet til bestyrelsens orientering:

FRA ADMINISTRATIONEN

a. DRIFTSCHEF

Nicolai Kaas vil fremover være afdelingens eneste driftschef.

b. NY ORGANISERING AF ADMINISTRATIONEN

11.08.2010: Brev fra Bjarne Larsson (adm. direktør)

Administrationen har fået en ny organisering, angiveligt med henblik på at opnå en bedre koordinering af den service, der ydes boligafdelingerne og beboerdemokratiet.

Administrationen består herefter af følgende 5 afdelinger:

Økonomi (afdelingen foresætter uændret)

¹ Alle referater fra møder i afdelingen opslås på afdelingens hjemmeside, rypen.dk.

- Ansvarlig er HR-chef, Ellen Dorph Sørensen
HR (afdelingen foresætter uændret)
- Ansvarlig er økonomichef, Michael Steensen
Kundeservice (varetager udlejnings- og huslejeadministration).
- Ansvarlig bliver Glen Michelsen som kundeforfatter
Kommunikation og Ledelsessekretariatet
- Ansvarlig bliver udviklings- og kommunikationschef, Helle Sinding-Jensen
Drift og Anlæg (er tidl. Driftscenter og Teknik og Miljø sammenlagt)
- Ansvarlig bliver Jørn Jerow som teknisk direktør

2 ledende medarbejder og 9 medarbejdere forlader i den forbindelse fsb.

Den tidl. teknik og miljøchef (BM), som vi har haft kontakt med omkring sagerne dørrenovering og låsesystem- og adgangskontrol, er i den forbindelse stoppet.

c. FLYTTEMEDDELELSER

1 modtaget.

FRA INSPEKTØR

d. KLOAKVAND I KÆLDRE

Det voldsomme skybrud lørdag d. 14. august har betydet en overbelastning af områdets kloaker.

Der er i den forbindelse trængt kloakvand op i kældrene og ind i mange kælderrum.

Vandskade på beboernes ejendele skal meldes til eget forsikringsselskab.

Af sikkerhedshensyn har man måtte lukke vaskeriet, da der har været vand oppe omkring installationerne. Tekniker er tilkaldt, og vaskeriet kan formentlig åbnes igen efter få dage.

Skadeservice er tilkaldt for oprensning og affugtning af kældre.

LOKALOMRÅDET

PL har meldt afbud, og der er derfor ikke nyt fra hende om lokalområdet.

4. ØKONOMI

REGNSKAB 2009

a. A OG G INDSKUD

Det fremgår af det regnskab administrationen har indberettet til Landsbyggefonden, at afdelingen har skyldige omkostninger på 871.930 kr. for A og G tilskud.

A og G indskud indbetales normalt kun af ældre afdelinger i den almennyttige boligsektor.

16-08-2010: Bestyrelsens beslutning/indstilling

Vi undrer os over, hvis afdelingen skal betale A og G indskud (Ryparken II er fra år 1982).

For ikke at belaste administrationen undersøges det i første omgang hos Landsbyggefonden, om afdelingen opfylder kriterierne for at skulle indskyde.

5. SAGER

Følgende sager blev behandlet på mødet:

VIDEREFØRTE SAGER

a. BLANDINGSBATTERIER

Vedr. sagens seneste behandling i afdelingsbestyrelsen henvises til referat nr. 98.

20-05-2010: Driftsudvalgsmøde

Afdelingens afgående driftschef sagde, at man ikke ville kunne komme en opklaring nærmere, fordi der have været for mange personer involveret.

Mysteriet om hvorfor der afdrages på 525 t.kr., når der er tale om en fastprisaf tale på 367 t.kr. forklares med at man i afskrivningen fejlagtigt havde fået inkluderet teknikerhonorar.

Regnskabet er opgjort til 370 t.kr., og det er dette beløb, der fremover afskrives på.

16-08-2010: Bestyrelsens beslutning/indstilling

Skal det afklares, om der er lejligheder, hvor blandingsbatterier ikke er blevet udskiftet, er det nødvendigt med adgang til de enkelte lejligheder.

Ved førstkommende anledning, hvor man alligevel skal ind i alle lejligheder, ønsker vi tjekket om der skulle være mangler i sagen. Det bliver i forbindelse med det bestilte sundhedstjek til vinter.

b. TRAKTOR OG MATERIEL

Vedr. sagens seneste behandling i afdelingsbestyrelsen henvises til referat nr. 98.

20-05-2010: Møde (bygningsgennemgang) med driftschef og inspektør

Driftschefen angav, at det ikke havde været muligt at finde en uvildig maskinkonsulent med henblik på at få vurderet det kørende materiel med henblik på hvad der bedst skal betale sig: videreførelse eller nyanskaffelser.

Den foreliggende vurdering er at den lille traktor (Carraro) skal renoveres, hvis man skal baserer sig på den. Den lille traktor benyttes i dag fortrinsvis til snerydning og græsslåning.

08-07-2010: Driftschef indstiller til anskaffelse af ny traktor, ladvogn og sækkevogn

Der indstilles til følgende anskaffelser:

Ny mindre traktor (Egholm), tilbud 400 t.kr.

- til erstatning for den lejede store prøvetraktor
- på sigt også til erstatning for den lille traktor (som får lov at køre så længe den kan).

- er inkl. bestykning til græsslåning, til snerydning og et feje-/sugeanlæg
- kan anvendes som drivkraft for en ny let ladvogn

Ny let og lav ladvogn med elektrisk sækkevogn, tilbud 85 t.kr.

- til erstatning for den tunge ladvogn med kran
- vil muliggøre 1-mandbetjent lastning af affaldscontainere (kræver i dag 2 mand)

Alternativt til indstillingen:

Både den lille traktor og den store prøvetraktor kan trække en ladvogn, som den der er foreslået i indstillingen.

Carraro'en skal renoveres (estimat 45 t.kr.), hvis den skal kunne trække en ladvogn som den, der er foreslået. Derudover skal den have ny kost (10 t.kr.).

Den store prøvetraktor kan erhverves (tilbud 90 t.kr.).

16-08-2010: Bestyrelsens beslutning/indstilling

Vedr. traktor:

Vi accepterer ikke indstillingen af følgende årsager: Der er ikke henlagt midler dertil. Det er principielt uhensigtsmæssigt kun at indhente 1 tilbud. Derudover vil det skulle afklares, hvilken belastning af stisystemet, som en ny traktor vil medføre.

Den store prøvetraktor, som driftscentret tidligere har bedømt uegnet, leveres tilbage til udlejer.

Vi accepterer at den lille traktor renoveres med henblik på en levetidsforlængelse således, at den midlertidigt vil kunne indgå som drivkraft for en ny lettere ladvogn.

Vedr. ladvogn og sækkevogn:

Vi accepterer indstillingen, som vil erstatte den store ladvogn m. kran, og dermed gøre den større prøvetraktor på ejendommen unødvendig.

Vi forstår, at anskaffelsen vil effektivisere dagrenovationen betydeligt. Det er også vores opfattelse, at det vil give mere fleksibilitet i forhold til planlægning og fravær, da det arbejdssikkerhedsmæssige krav, om mindst 2 mand på ejendommen på dage med dagrenovation, vil bortfalde med ændringen.

Pengene til anskaffelse kan findes inden for de afsatte midler til nyt kørende materiel (100 t.kr.).

Hensættelser:

Vi ser behov for, at der i langtidsplanen henlægges midler til anskaffelse af en ny lille traktor inkl. bestykning til slåning af græs og til snerydning.

I betragtning af ejendommens mindre størrelse er vi ikke overbevidste om, at der også skal henlægges til et dyrt feje-/sugeanlæg.

I betragtning af ejendommens mindre størrelse må det forventes at sliddet på materiel, der vedligeholdes, vil være relativt lille. Vi antager derfor, at afdelingen

kan drage fordel ved at overtage lettere brugt materiel i tip top stand, frem for at anskaffe helt nyt.

Den lavere investering ved køb af brugt materiel vil desuden kunne fremrykke anskaffelsestidspunktet, hvis det vil være formålstjenligt i forhold til den lille traktor.

Der er for mange ting, som driftscenteret hidtil har forsømt, og som har gjort, at afdelingen ikke har fået henlagt midler til nyanskaffelser og større vedligeholdelsesarbejder.

Det frasorterer de løsninger, der kunne være mest optimale for afdelingen.

Driftscenterets hidtidige håndtering i sagen om traktoren, der har været på prøve i mere end 1 år, har givet ekstraordinære omkostninger: Udgiften til ombygning, leje og reparationer på prøvetraktoren andrager nu mere end 130 t.kr.

Afdelingsbestyrelsen rekvisition af kontraktbilaget vedr. leje af prøvetraktoren har administrationen ikke reageret på. Det er en overtrædelse af vedtægterne om, at afdelingsbestyrelsen har ret til at se ethvert bilag vedrørende afdelingens budget og regnskab.

c. PILETRÆER

Vedr. sagens seneste behandling i afdelingsbestyrelsen henvises til referat nr. 98.

16-08-2010: Bestyrelsens beslutning/indstilling

I forbindelse med genforhandling af kontrakt med gartner ønskes tilbud på reduktion af trækroneerne mhp. at reducere vindbelastningen på træerne.

Når vi kender økonomien i dette, også i det længere perspektiv, kan vurderes i forhold til en større udskiftning af jordbund og træer. Der henlægges indtil vurderingen foreligger ingen penge til formålet.

d. KOMMUNIKATION MED ADMINISTRATIONEN

Vedr. sagens seneste behandling i afdelingsbestyrelsen henvises til referat nr. 98.

11-05-2010: Svarbrev til fsb's bestyrelsesformand og adm. direktør

Brevet, som der svares på, er underskrevet af fsb's bestyrelsesformand og af den adm. direktør umiddelbart efter denne tiltrædelse.

Brevet er en underkendelse af afdelingsbestyrelsen lovbestemte opgave, om at reagere hvis der konstateres uorden i afdelingen, herunder i dens økonomiske forhold.

I brevet anlægges, som årsag til brevet, en ikke underbygget antagelse vedr. afdelingsbestyrelsens opfølgning.

Vores svar er en invitation til et dialogmøde. Vi ønsker, at orientere fsb's nye adm. direktør nærmere om vores syn på de forhold vores opfølgning vedrører.

15-06-2010: Møde med adm. direktør Bjarne Larsson

Bjarne medgav, at Ryparken II har været en nødlidende afdeling.

De problematiske forhold som afdelingsbestyrelsen har klaget over, angav Bjarne er generelle problemstillinger i fsb, der ikke blot rammer Ryparken II.

Bjarne lovede, at kvaliteten i tilsynet, kommunikationen og rapporteringen fremover vil blive forbedret. Der arbejdes ifølge Bjarne aktuelt på at få løftet niveauet.

18-06-2010: E-mail fra fsb's bestyrelsesformand Birthe Qasem

Birthe fastholder brevet. Hun angiver i den forbindelse selv at have været sagsbehandler og ser ingen grund til at skulle underbygge sine antagelser.

Driftscenteret direktør, som har det overordnede ansvar for afdelingens tilsyn, tager hun samtidigt i forsvar. Hun angiver, at afdelingsbestyrelsen sætter administrationen uberettiget under anklage ved sin opfølgning.

16-08-2010: Bestyrelsens beslutning/indstilling

Vi ser frem til at Bjarne, som ny adm. direktør får bragt styr på forholdene.

At kunne erkende fejl, er det første skridt mod forbedring. Og i den forbindelse finder vi Bjarnes tilkendegivelse på administrationens vegne professionelt – hvilket er gode nyheder!

Anderledes forholder det sig med fsb's beboervalgte formand. De

t er svært ved at opfatte brevet, som andet et end usagligt forsøg på at intimidere kritikerne af den organisation hun står i spidsen for. Det er vores opfattelse at hun derved forsøger legitimere en dårlig praksis, der ikke tjener beboernes ve og vel.

e. SERVICEAFTALE

Vedr. sagens seneste behandling i afdelingsbestyrelsen henvises til referat nr. 96.

23-06-2010: Møde med driftschef og inspektør

SWO og AJ gav afdelingsbestyrelsens tilbagemelding på administrationens forslag til servicekoncept for afdelingen, herunder vores anbefaling om at administrationen indhenter ekstern bistand til at få udviklet et servicekoncept omfattende hele fsb.

Driftschefen viderebragte administrations synspunkt på, at de ydelser, som servicekonceptet skal omfatte kun skal være de services ejendomskontoret producerer og ikke de services som administrationen producerer.

Med hensyn angivelserne af tidsforbruget på aktiviteter, havde driftschefen ingen opdateringer i forhold til timefordelingen af 3 fuldtidsstillinger, hvor ejendomskontoret er tilbage på 2 fuldtidsstillinger som tidligere.

Driftschefen kvitterede med at han ikke havde kompetence til imødekomme afdelingsbestyrelsens krav til en serviceaftale, men at han ville tage vores kommentarer med hjem til behandling.

16-08-2010: Bestyrelsens beslutning/indstilling

Organisationsbestyrelsen har angivet at administrationens betjening af afdelingen, skal ske på basis af en serviceaftale, det kan derfor undre, at administrationen undslår sig dette.

I forhold til administrationen vil vi afvente deres videre udspil.

f. RENGØRING

Vedr. sagens seneste behandling i afdelingsbestyrelsen henvises til referat nr. 96.

20-05-2010: Driftsudvalgsmøde

Ny driftschef og inspektør har foreslået, at der indhentes nyt tilbud på rengøring af trapper og vaskeri, og den nye driftschef har givet eksempler på servicebeskrivelser i den forbindelse.

16-08-2010: Bestyrelsens beslutning/indstilling

Vi er indstillet på, at der indhentes nye tilbud, da det rengøringsfirma, der betjener Ryparken II, de sidste par år har givet prisstigninger, som væsentligt overstiger den alm. prisudvikling.

Og vi synes det er en god idé, at basere en ny kontrakt på servicebeskrivelser. Inden tilbud indhentes vil vi gerne se servicebeskrivelserne udarbejdet for ejendommen.

Tilbuddet bedes have option på rengøring hhv. af vaskeriet og nr. 19 i stueetagen.

Kontrakten på rengøring af vaskeriet kan forlænges indtil, der foreligger en afklaring.

Bestyrelsen ønsker, at rengøringsopgaven kan påbegyndes efter ny kontrakt fra årsskiftet 2010/2011.

NYE SAGER

g. LOKALE- OG VÆRELSESUDLEJNING

Lars Lindquist har meddelt, at han ønsker at stoppe som udlejer af café- og selskabslokalerne med udgangen af året.

16-08-2010: Bestyrelsens beslutning/indstilling

Udlejningsopgaven falder herefter tilbage til ejendomskontoret.

Det er vores opfattelse, at ejendomskontoret vil kunne påtage sig opgaven under den normale kontortid, og at det vil gøre det mere tilgængeligt for beboerne, at få booket og udleveret nøgler.

Vores indstilling til næste afdelingsmøde er derfor, at al lokale- og værelsesudlejning skal ske via ejendomskontoret efter årsskiftet 2010/2011.

h. ISTANDSÆTTELSE AF CAFÉ OG SELSKABSLOKALER

Gulve og vægge trænger til istandsættelse.

16-08-2010: Bestyrelsens beslutning/indstilling

Opgaven er budgetteret til at ske i år. SWO kontakter inspektøren med henblik på at få startet opgaven.

i. STØJVÆRN

Vejdirektoratet opsætter p.t. støjskærme langs Lyngbyvejen, men ikke ud for Ryparken II, da det er et etagebyggeri.

Sådan lyder begrundelsen fra Vejdirektoratet, men de oplyser samtidigt, at administratorer af etagebyggerier i stedet kan søge midler fra en statslig pulje, der er afsat til, at få støjisoleret facader og vinduer.

PL har foreslået, at vi skal forsøge at involvere fsb i forhold til Vejdirektoratet, således at støjskærme også opsættes ud for Ryparken II.

11-02-2010: Driftsudvalgsmøde

Teknik- og miljøchef (BM) har fået udarbejdet en tilstandsrapport over vinduerne i bebyggelsen. På baggrund af rapporten mente BM, at det økonomisk vil kunne svare sig, at udskifte vinduerne i stedet for at foresætte med vedligeholdelse.

BM angav at der vil kunne ansøges om tilskud. Teknik- og miljøchef (BM) lovede i den forbindelse, at undersøge mulighederne for at søge midler i den afsatte pulje hos Vejdirektoratet, og hvorvidt det kan koordineres i forhold til de andre tilskudsordninger.

20-05-2010: Driftsudvalgsmøde

Der var intet nyt i forhold til den lovede undersøgelse.

16-08-2010: Bestyrelsens beslutning/indstilling

Vi vil høre om administrationen, hvor langt de er kommet med undersøgelsen inden vi tager stilling til, om vi skal gå den anden vej og presse på for at få opsat støjskærme.

Det er imidlertid vores vurdering, at løbet er kørt i denne runde mht. at få opsat støjskærme, da projekteringen er afsluttet for længst.

Vi opfatter det som udelukket, at Vejdirektoratet både vil opsætte støjskærme og give tilskud til nye støjisolerende vinduer.

6. BEBOERINFORMATION²

a. BLADET RYPEN

Intet at referere.

b. HJEMMESIDEN RYPEN.DK

Hjemmesiden opdateres med nyt om vandskaden efter lørdagen skybrud.

7. KOMMENDE MØDER

Møder som bestyrelsen kan deltage/deltager i og skal forberede.

a. BUDGETMØDE DEN 23. AUGUST

Der er på langtidsplanen afsat 75.000 til maling af trapper i år 2011. Opgaven begrænses og budgetteres i forhold til mindre reparationsarbejde af trapper og mellemdøre.

Der er usikkerhed om behovet for udskiftning af ventilatorer til udsugningen. Tjek gamle regnskaber, for hvor mange der er blevet udskiftet og hvornår det er sket.

b. SEKTIONSMØDE 24. AUGUST

EN vil deltage på mødet.

² AH og SWO er redaktører for henholdsvis bladet Rypen og hjemmesiden rypen.dk.

c. DRIFTSUDVALGSMØDE DEN 7. SEPTEMBER

Emner til behandling: Aktionsliste, Dørlåse- og adgangskontrol, Servicekoncept, Sundhedstjek, Rengøring, Undersøgelse af tilskud vedr. støjværn, Paraboler, Traktor.

d. BESTYRELSESMØDE DEN 15. SEPTEMBER

Emner til behandling: Indkomne forslag til afdelingsmøde.

e. AFDELINGSMØDE TIRSDAG DEN 28. SEPTEMBER

Afdelingsbestyrelsen vil invitere og foreslå Steen Sønderskov Thomsen som dirigent.

f. BESTYRELSESMØDE DEN 7. OKTOBER

Vi ønsker en uformel snak sammen med afdelingens to ejendomsfunktionærer, Martin og Daniel om deres første tid i afdelingen. Vi mødes kl. 17.15 til denne snak, og fortsætter efterfølgende med bestyrelsesmødet.

8. EVENTUELT

Marianne Andersen stopper som suppleant i afdelingsbestyrelsen, da hun flytter fra ejendommen.