

REFERAT NR. 96
AFDELINGSBESTYRELSESMØDE
TIRSDAG DEN 8. MARTS 2010

Til stede: Allan Johansen (AJ), Anita Heisterberg (AH), Marianne Andersen (MA), Pia Liske (PL), Svend Johansen (SWO)

Afbud: Edna Nielsen (EN), Lars Lindquist (LL)

1. GODKENDELSE AF DAGSORDEN

Godkendt.

2. BEHANDLING/GODKENDELSE AF REFERATER¹

a. VEDR. BESTYRELSESMØDE DEN 2. FEBRUAR

Referat nr. 95 blev godkendt.

3. MEDDELELSER

Følgende meddelelser blev videregivet til bestyrelsens orientering:

FRA ADMINISTRATIONEN

a. DRIFTSCHEF

04-02-2010: Brev fra Jørn Jerow (konst. adm. direktør)

Lars Nørgaard vil alene fungere som afdelingens driftschef indtil ny driftschef ansættes.

11-02-2010: Driftsudvalgsmøde

Henrik Juul Nielsen (afdelingens tidligere driftschef) vil ud over Lars Nørgaard forsat være til rådighed for ejendomskontoret, indtil ny driftschef har overtaget.

b. ANSÆTTELSE AF EJENDOMSFUNKTIONÆR

01-02-2010: Nyansættelse

På ejendomskontoret er Daniel Nielsen blevet ansat som ejendomsfunktionær.
Velkommen til Daniel!

c. FLYTTEMEDDELSER

Ingen modtaget.

¹ Alle referater opslås på afdelingens hjemmeside, rypen.dk.

d. PROCEDURER VED KLAGER

11-02-2010: Driftsudvalgsmøde

Bestyrelsen vil gerne følge op på, om klagebreve er i proces, hvilket vi antager, er beboerens formål med at sende klagebrevene via bestyrelsen. I den forbindelse efterlyses en bedre orientering fra administrationen.

Driftschefen lovede at se på, om man kan holde bestyrelsen orienteret om, hvilke faser sagerne befinder sig i.

19-02-2009: Tilbagemeldinger fra administration/ejendomskontor

Bestyrelsens formand har modtaget tilbagemeldinger på to afsluttede sager.

e. PILETRÆER

2010-02-04: Orientering fra Hede Vig Østergaard (landskabsarkitekt)

Så snart sneen er væk, vil TreeCare undersøge forhold og risiko for flere væltede træer.

FRA LOKALOMRÅDET

f. VALG I BISPEBJERG LOKALUDVALG

Til valg opstilles repræsentanter fra foreninger, brugerbestyrelser, netværk, organisationer og lignende i Bispebjerg, hvortil Ryparken II hører til.

11-02-2010: Valg af bestyrelsens kandidat

PL fra vores bestyrelse blev genopstillet som repræsentant for de almene boliger, og blev genvalgt for endnu en 4-årig periode.

Tillykke til PL med valget!

FRA KOMMUNEN

g. GARTNERIVEJ

Der er ind imellem trafikkaos om morgenen på Gartnerivej og på den store parkeringsplads over skolerne. Når der ligger sne og spærrer det halve af vejen og langs fortove bliver problemet ikke mindre.

05-02-2010: Henvendelse til Center for Trafik (kommunen)

AJ har sendt en opfordring til kommunen om at regulere trafikken ad Gartnerivej og i forhold til parkering/afsætning ved skolerne.

22-02-2010: Svar fra Center for trafik (kommunen)

Inden for de næste 2-3 år regner man med at få løst problemerne på Gartnerivej efter at have modtaget en større bevilling til sikring af de Københavnske skoleveje.

4. SAGER

Følgende sager blev behandlet på mødet:

LØBENDE SAGER

a. EKSTRABETALING TIL ADMINISTRATIONEN

08-02-2010: Klager afsendt fra bestyrelsen

Ifølge beslutning på sidste bestyrelsesmøde er klager afsendt:

I et klagebrev til organisationsbestyrelsen gøres opmærksom på den kamp det forsat er, at få den centrale administration til at levere overblik og fremdrift på afdelingens sager.

I et klagebrev til administrationen protesteres imod, at afdelingen skal belastes med uvarslede ekstrabetalinger for arbejde, der efter bestyrelsens opfattelse allerede er dækket ved administrationshonoraret.

09-02-2010: Kvittering fra organisationsbestyrelsen

Klagen vil blive behandlet på møde i organisationsbestyrelsen d. 9. marts.

22-02-2010: Kvittering fra administrationen

Klagen vil blive behandlet på møde i organisationsbestyrelsen d. 9. marts.

08-03-2010: Bestyrelsens beslutning

Vi afventer svar på begge klager.

Svarene vil blive behandlet på det næste bestyrelsesmøde.

b. BLANDINGSBATTERIER

01-02-2010: Påmindelse til driftschef

Der efterlyses afklaring og et periodiseret regnskab over sagen om blandingsbatterier, der startede i 2006/2007.

11-02-2010: Meddelelse fra driftschef

Den inkluderede tyverisag fra 2008 er videresendt til forsikringsmægleren Willis for bekræftelse af administrationens tidligere udmelding om Alkas afskrivning af modregning for fundet af stjålne blandingsbatterier.

Driftschefen lovede, at bestyrelsen vil få et periodiseret regnskab efter afklaring fra Willis.

08-03-2010: Bestyrelsens beslutning

Hvis sagen vil forløbe meget længere, vil vi efterlyse en tidsramme for sagens afslutning, så bestyrelsen kan lade sagen hvile indtil et tidspunkt, hvor administrationen kan love usikkerheden fjernet og regnskabet klart.

c. TILRETTELÆGGELSE AF EJENDOMSKONTORETS RUTINER

11-02-2010: Driftsudvalgsmøde

Martin Kofod (afdelingens nye inspektør) er dels ved at lære forholdene på afdelingen at kende, dels ved at tilrettelægge ejendomskontorets rutiner.

Det ekstraordinære vejrlig giver ekstra meget arbejde, med snerydning og saltning, og det giver derudover mange ekstra beboerhenvendelser.

Der forudses en indkøringsperiode indtil sommer for nyt personale, da der ikke foreligger veletablerede rutiner at overtage.

15-02-2010: Anmodning fra driftschef

Der appelleres til beboernes forståelse for, at en vis indkøring og problemløsning er nødvendig, før alle rutiner er tilrettelagte og oppe og spille.

Folkene fra AF Ejendomsservice har midlertidigt måtte udtages til anden ejendom. Men det forsikres, at Ryparken II prioriteres i det nødvendige omfang, særligt nu hvor afdelingen mangler en fast driftschef.

Bestyrelsen bør overveje, at reducere omfanget af udlevering af udstyr og reservedele inden for ejendomskontorets åbningstid. Det vil kunne reducere den tid, der går med at få købt ind og bogført til lager m.v.

Der er i løbet af det sidste ½ år blevet konstateret, at ejendomskontoret har relativt mange flere beboerhenvendelser end i andre afdelinger.

02-01-2010: Forslag fra inspektør og formand

Det foreslås at omlægge den tidlige kontortid til kl. 7.30-8.00, hvilket vil have følgende fordele:

- Beboere med arbejde får mulighed for at møde op, inden de skal på arbejde.
- Ejendomskontoret kan nå at få reserveret ledige håndværkere (inden de optages af andre kunder på dagen), hvilket er særlig vigtigt i forbindelse med hastesager.
- Kontortiden vil ikke blive oplevet som et u hensigtsmæssigt afbræk i forhold til ejendomskontorets øvrige rutiner.

08-03-2010: Bestyrelsens beslutning

Vi støtter driftschefens appel om at udvise forståelse for at ejendomskontoret p.t. er i en indkøringsperiode. Det vil vi lade gå videre til beboerne via hjemmeside og beboerblad.

Med hensyn til det store antal beboerhenvendelser siden i sommers, skyldes det måske, at flere har set mulighederne åbnet sig for, at få nedbragt eventuelle hængepartier, som ejendomskontoret ikke tidligere har taget sig af.

Med hensyn til om ejendomskontoret skal fungere som en velassorteret butik, mener vi ikke dette bør være tilfældet. Vi vil imødegå dette ved at få besluttet en positivliste over reservedele, som ejendomskontoret nødvendigvis må ligge inde med.

Vi vil i første omgang bede administration/ejendomskontoret om at udarbejde denne positivliste, hvis der er noget at føre på listen.

Vi støtter forslaget om en ændret kontortid. Initiativet til iværksættelse ligger hos administrationen/ejendomskontoret, men vi vil bede om, at det tidligst bliver fra april, og at det i god tid forinden meddeles ved opslag i alle opgange.

d. SERVICEAFTALE

11-02-2010: Driftsudvalgsmøde

I forbindelse med introduktion af personale på ejendomskontoret har man ikke benyttet servicekonceptet, som det p.t. foreligger i oplæg fra administrationen.

Driftschefen efterlyser, at man kommer videre med oplægget efter ny inspektør er kommet på banen.

Der lægges op til et samarbejde med bestyrelsen om af få serviceaftalen på plads til august.

08-03-2010: Bestyrelsens beslutning

AJ og SWO tager fra bestyrelsens side udarbejdelse af serviceaftalen i udvalg.

AJ kontakter driftschef for at få tilrettelagt det videre forløb med henblik på kvalificering af serviceleverancer, kvaliteten deraf og det medgående tidsforbrug.

e. ENERGI- OG FORBRUGSSTYRING

03-01-2010: Meddelelse til tidligere driftschef

Bestyrelsen ønsker en kampagne rettet mod bedre central og decentral varmestyring.

15-02-2010: Driftschefens svar

En kampagne kan på nuværende tidspunkt ikke skydes i gang, således at større positive effekter kan forventes opnået i denne fyringssæson, men en kampagne bør køres i stilling, så den afvikles i starten af den næste fyringssæson.

08-03-2010: Bestyrelsens beslutning

Vi forslår kampagnen tilrettelagt, så den kan startes i forbindelse med afdelingsmødet i september.

f. SUNDHEDSTJEK

09-12-2009: Meddelelse til Anders Wiig Nielsen (fagleder i teknik og miljø)

Bestyrelsen accepterer i princippet tilbud om sundhedstjek...

- hvis dets observationer vil kunne anvendes forebyggende og i forhold til kommende indeklimasager, og
- hvis udluftning af radiatorer kan inkluderes i tilbuddet

04-01-2009: Svar fra Anders Wiig Nielsen

Der arbejdes på at indsamle og bearbejde data på en ny måde.

Udluftning af radiatorer vil formentlig kunne inkluderes.

11-02-2010: Driftsudvalgsmøde

Bestyrelsen udtrykte bekymring for, om et sundhedstjek kan nå at blive gennemført i kuldeperioden, hvor eventuelle indeklimaproblemer vil være tydeligst observerbare.

Driftschefen oplyste, at et sundhedstjek vil kunne gennemføres på 3 uger af Finn Biering fra AF Ejendomsservice.

Det kan p.t. ikke gennemføres af ejendomskontorets eget personale.

01-03-2010: Indstilling fra Anders Wiig Nielsen (fagleder i teknik og miljø)

Et revideret tilbud foreligger fra AF Ejendomsservice.

Sundhedstjek vil på en række angivne punkter kunne gennemføres, men det dækker ikke, som ellers efterspurgt af bestyrelsen, udluftning af radiatorer.

Prisen er 30.612 kr. inkl. moms for at gennemføre sundhedstjekket.

08-03-2010: Bestyrelsens beslutning

Bestyrelsen accepterede ikke indstillingen.

Intentionen har hele tiden været, at sundhedstjekket skal gennemføres i en vinterperiode, hvor værdien af sundhedstjekket vil være størst.

På grund af det fremskredne tidspunkt og varmere vejr, bedes administrationen i stedet forberede et sundhedstjek til den næste vinterperiode.

g. DØRRENOVERING

16-11-2009: Krav sendt til driftschef

Bestyrelsens krav til yderdøre i glasvindfang.

11-02-2010: Indstilling fra Benny Mulbjerg (teknik- og miljøchef)

Tilbud modtaget på udskiftning af 9 yderdøre i glasvindfang fra Bygningssnedker John Poulsen. Prisen er kr. 105.660 ekskl. moms.

08-03-2010: Bestyrelsens beslutning

Det indstillede tilbud accepteres på forudsætning af, at det opfylder de stillede krav pr. 16. november 2009.

Desuden må den tilbudte løsning ikke indeholde hindringer i forhold til de mere detaljerede krav, bestyrelsen planlægger at fremsende i forhold til etablering af låsesystem/adgangskontrol.

h. LÅSESYSTEM/ADGANGSKONTROL

01-03-2010: Overskridelse på tidsplan

Den aftalte tidsplan sigter mod fremlæggelse på et temamøde d. 21. april.

Løsningsforslag og projekt for etablering af dørlåsesystem er imidlertid endnu ikke modtaget fra Teknik og Miljø.

07-03-2010: Forslag om krav

AJ har i forhold til tidligere oplæg, detaljeret kravene til låsesystem og adgangskontrol.

08-03-2010: Bestyrelsens beslutning

Bestyrelsesmedlemmer gør eventuelle kommentarer til de fremsatte krav gældende senest d. 14. marts. Kravlisten sendes til Benny Mulbjerg (Teknik- og Miljøchef).

i. PLEJEPLANSAFTALE FOR UDEAREALER

2010-02-03: Indstilling fra Hedevig Østergaard (landskabsarkitekt)

Tilbud på 121.812,50 kr. inkl. moms modtaget fra anlægsgartnerfirmaet Anders Matthiessen.

Tilbuddet dækker 1 års forlængelse af den eksisterende plejeplansaftale. Der er inkluderet enkelte små opgaver, som i det forgangne år har vist sig nødvendige.

Prisen sidste år var 119.875.kr. Der er således tale om en lille prisforhøjelse, som skyldes almindelig indeksregulering.

2010-03-08: Bestyrelsens beslutning

Der skal indhentes oplysning om anlægsfirmaets timeforbrug sidste år.

Efter en bekræftelse af pris/timeforbrugsforholdets forsatte rimelighed, kan bestyrelsens accept af indstillingen videregives.

NYE/GENOPTAGNE SAGER

j. TRAKTOR OG MATERIEL

26-01-2010: Overdragelsesstatus fra tidligere driftschef

Der meddeles ikke om udeståender i sagen om den lejede traktor på prøve, som er budgetteret til overtagelse i år.

11-02-2010: Driftsudvalgsmøde

Der er et uløst koblingsproblem med traktoren, og der er derfor indledt forhandlinger med Helsing Maskinforretning a/s om erstatningsmuligheder for både stor og lille traktor.

Det oplyses, at den tidligere driftschef kører sagen.

03-03-2010: Orientering fra inspektør

Den lejede traktor er oprindelig en landbrugsmaskine, og den er alt for voldsom til forholdene på ejendommen. For at kompensere, bruges koblingen på en måde, som den ikke er beregnet til, og den slides derfor i stykker hele tiden.

Der er et sikkerhedsmæssigt problem, fordi snekosten ikke kan sættes i bero, når snekosten løftes. Den snurrende snekost er derfor farlig, når der skal bakkes og svinges.

Der indhentes aktuelt tilbud på ny traktor, men den lille traktor tænkes beholdt.

03-03-2010: Tilbud på el-sækkevogn indstilles til godkendelse

Tilbud på 39.900 kr. ekskl. moms modtaget fra Trans-Lift Aps.

Tilbudt el-sækkevogn er godkendt af arbejdstilsynet til, at køre de tunge affaldscontainere fra kældrene op til terræn (ved nr. 19, 31 og 37).

El-sækkevognen tænkes anvendt i sammenhæng med en ny anhænger.

03-03-2010: Tilbud på ny anhængervogn indstilles til godkendelse

Tilbud på 24.500 kr. ekskl. moms er modtaget fra Trans-Lift Aps.

Tilbuddet omfatter en ny anhængervogn med lavt lad og rampe i stedet for den som findes i dag, der har højt lad og kran. Det muliggøre lovlig 1-mandsbetjening i stedet for som nu, hvor på-/aflæsning skal være 2-mandsbetjent.

Anhængereren tænkes anvendt i sammenhæng med en ny mindre traktor.

03-05-2010: Tilbud på ny traktor indstilles til godkendelse

Tilbud på 476.000 kr. inkl. moms modtaget fra Helsing Maskinforretning a/s.

Tilbuddet omfatter et motordrevet køretøj, samt redskabsmoduler, der kan hægtes af og på køretøjet efter behov. Medfølgende redskabsmoduler, der er omfattet af tilbuddet er feje-/sugeanlæg, græsslåmaskine, snekost og sneplov.

Der er ikke indhentet tilbud på saltningsredskab, da man vil køre videre med det, som er på den lille traktor.

2010-03-08: Bestyrelsens beslutning

Vi er overrasket over, efter 10 måneders prøveperiode af traktoren, at den erfaring, der for lang tid siden må være opbygget, først oplyses og gøres gældende nu.

Det undrer os, fordi der fra driftslederside ikke tidligere er blevet lagt op til, at der skal tages en større overskridelse på budgettet for 2010.

Imidlertid finder vi konceptet, der lægges op til, relevant. Men vi ønsker det gennemgået kritisk af en uvildig maskinkonsulent. Denne bedes samtidigt se på alternativer og potentialet i det eksisterende materiel i forhold til ejendommens størrelse og behov.

I den forbindelse ønskes bl.a. undersøgt, om den lille traktor er kraftig nok til fx, at trække en mindre anhænger, som den der lægges op til som erstatning. Vi ønsker dette gennemgået med henblik på, hvordan der kan opnås en tilfredsstillende løsning inden for budgettet.

k. RENGØRING

11-02-2010: Indstilling fra driftschef/inspektør

Ejendomskontoret har indhentet tilbud fra Andersen Rengøring på 1.525 kr. (ekskl. moms) om måneden for 1 pr. rengøring pr. uge i vaskeriet.

08-03-2010: Bestyrelsens beslutning

Bestyrelsen besluttede, at aflaste ejendomskontoret midlertidigt for denne opgave frem til 31. august 2010.

l. MUREN MOD ANDELSBOLIGFORENINGEN

Muren mod naboejendommen fik sidste år opfyldt revner på siden inde mod parkeringspladsen. Den trænger til at blive malet på denne side, og ud mod Gartnerivej, hvor der er graffiti på muren.

08-03-2010: Bestyrelsens beslutning

Vi ønsker arbejdet igangsat og muren malet i samme farve som nu inden buskene springer ud ved muren.

5. BEBOERINFORMATION²

a. BLADET RYPEN

AH planlægger udsendelse i april, og modtager gerne indlæg.

Referat fra sidste afdelingsmøde indsættes.

b. HJEMMESIDEN RYPEN.DK

SWO efterlyser ejendomskontorets opgangsopslag, så de kan lægges på hjemmesiden.

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

6. MØDEFORBEREDELSE I BESTYRELSEN

a. BESTYRELSESMØDE TIRSDAG DEN 13. APRIL 2010.

AH har bestilt regnskabet for 2009 til mødet.

7. EVENTUELT

Intet.