

REFERAT FRA ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Tirsdag den 18. februar 2020

Til stede: Christian Mariegaard, Preben Karlson, Morten Kjær, Diana Jensen
Sofie Ehler, Bjarke Mortensen, Martin Hersom Bien
og Lotte Eskesen (referent)

Afbud fra: Annie Axelsen

GODKENDELSE AF FORHANDLINGSPROTOKOL FRA 21. JANUAR 2020

Protokollen blev taget til efterretning.

BERETNING FRA FORRETNINGSUDVALGSMØDE DEN 4. FEBRUAR 2020

Protokollen blev taget til efterretning.

FORENINGENS ØKONOMI

Månedssrapporten blev gennemgået og taget til efterretning.

INFO FRA DIREKTØR

Der er lavet en ny og mere overskuelig oversigt over trækingsretsmidler og dispositionsfond. Denne opdateres én gang årligt.

Den nyoprettede nybyggerifond er kun tilsigtet for staten, så der er ingen midler at hente for de almene boligorganisationer.

Administrationschefen og de tre inspektører har været på kursus i den nye lovgivning om granskning af vedligeholdelsesplaner.

BL har i samarbejde med Bygeskadefonden udarbejdet et koncept, som de almene boligorganisationer skal følge.

Konceptet er følgende:

- Alle afdelinger skal granskes

- Der tages udgangspunkt i 12 centrale bygningsdele, men det er Ringgårdens ansvar, at medtage yderligere vigtige bygningsdele. Det kan f.eks. være ventilationsanlæg, VE-anlæg, parkeringskældre, elevatorer og brandslukningsudstyr i træhuse

- Af de 12 bygningsdele granskes 5 særligt nøje, hvor der skal ske fysisk undersøgelse og udfyldes bygningsdelskort. Disse bygningsdele er:
 - Kloak, dræn og brønde
 - Tagdækning
 - Facader
 - Vinduer og døre
 - Varmtvandsproduktionsanlæg

- De øvrige 7 bygningsdele granskes overordnet. Disse bygningsdele er:
 - Belægninger
 - Tagterrasser
 - Kviste
 - Altaner

- Vægge (vådrum) og fuger
 - Trapper
 - Røranlæg
- Den interne granskning kvalitetssikres af en kollega
 - Der dannes granskningsrapport for hver enkelt afdeling samt en samlet rapport, som forelægges den administrative ledelse og hovedbestyrelsen til behandling.

Umiddelbart efter proceduren med intern granskning skal der ske granskning af en ekstern uvildig byggesagkyndig.

Denne skal:

- Gennemgå de samlede interne granskningsrapporter
- Foretage fysisk besigtigelse ud fra stikprøver i ca. 10% af afdelingerne (min. 3 og max. 8)

Krav til den eksterne gransker: Må ikke være bohavende i boligforeningen, må ikke have medvirket til udarbejdelsen af D&V planerne og skal være uddannet byggesagkyndig. Styrelsen har udtalt, at boligforeningerne må ikke bytte internt, da det vurderes at ekstern granskning er en ikke lovlig sideaktivitet.

Overordnet set er det organisationsbestyrelsens ansvar, at disse vedligeholdelsesplaner overholdes.

Første granskningen skal være udført inden 1. januar 2022. Herefter hvert femte år.

Det våde og blæsende danske vintervejr har desværre resulteret i en del vandskader. Specielt afd. 21, Ryde-/Fjældevænget, har været hårdt ramt på igangværende renoveringsprojekt, hvor afdækningen i forbindelse med opførelsen af ungdomsboliger på taget, ikke har kunnet holde tæt, hvilket har resulteret i vandindtrængen i nogle boliger. To boliger er så vandskadede, at familierne er blevet genhuset i udbedringsperioden. Derudover har der været en mindre vandskade i bestyrelseslokalet i administrationsbygningen.

INFO FRA FORMAND

Bestyrelsen gennemgik og godkendte programmet for bestyrelsesseminaret.

Det blev besluttet, at Morten Baun Kjær opstiller som Ringgårdens repræsentant i BLs repræsentantskab i 5. kreds, hvor han indtræder i stedet for Preben Karlson.

Annie Axelsen genopstiller som suppleant.

Preben Karlson indtræder i Byggeudvalget i stedet for Morten Baun Kjær.

PERSONALESAGER

Trivselsundersøgelsen er gennemgået for ledergruppen og resultatet er overordnet ret positivt.

Undersøgelsen præsenteres for medarbejderne i uge 9 og efterfølgende for bestyrelsen på marts mødet.

Der er ansat to nye ejendomsfunktionærer i afløserkorpset.

NY VISION, STRATEGI OG HANDLEPLAN FOR RINGGÅRDEN

Udvalget arbejder på at præsentere et oplæg for bestyrelsen på mødet i marts; dette præsenteres efterfølgende for deltagerne på weekendkonferencen i Grenaa.

Det er lykkedes at komme i mål med en model for sammenlægning af fire afdelinger i Lystrup (Afd. 14, 14A, 14B og 14C).

Økonomien ser fornuftig ud, og det nedsatte udvalg drøfter oplægget og indkalder efterfølgende bestyrelserne fra de fire afdelinger til individuelle møder.

NYT LOGO PÅ ADMINISTRATIONSBYGNINGEN

Bestyrelsen fik præsenteret forslag til ny skiltning på gavlen af administrationsbygningen.

Af de tre løsningsforslag blev nedenstående valgt:



Der kommer lys på bagsiden af skiltet, så det fremstår som en silhuet, når det er mørkt. Teksten "Boligforeningen" ikke er med, da det er for småt til, der kan komme lys på bagsiden og derfor, vil det fremstå uens.

ANSØGNING FRA AFD. 34 OM ØKONOMISK STØTTE TIL UDSKIFTNING AF TRÆTERRASSER

Punktet drøftes på næste møde.

REPRÆSENTANTSKABSMØDE DEN 11. JUNI 2020

Dagsordenen blev gennemgået og godkendt.

Brev om årets miljøpris blev godkendt til udsendelse til afdelingsbestyrelserne.

Forslag fra bestyrelsen:

1. Ny vision, strategi og handleplan.
2. Vedtægtsændringer:
 - Muligheden for at udsende dagsordener m.v. til afdelingsmøder digitalt, jf. vilkårene i den nye generelle almen vedtægt.
 - Overdragelse af flere beføjelser fra repræsentantskabet til bestyrelsen jf. §6, stk. 6.

Erfaringer fra tidligere repræsentantskabsmøder med forslag til vedtægtsændringer viser, at antal fremmødte repræsentantskabsmedlemmer, ofte er færre end de 2/3, som det jf. vedtægtens §11, stk. 1 er påkrævet, for at træffe beslutning om vedtægtsændringer. Derfor udsendes der sammen med indkaldelsen til det ordinære møde en indkaldelse til et ekstraordinært møde, som afvikles umiddelbart efter afslutningen af det ordinære møde. Her kan vedtægtsforslaget vedtages, hvis blot 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, og dette uanset antallet af fremmødte.

IGANGVÆRENDE BYGGESAGER:

Afd. 20, Renoveringssag og Project Ready

Project Ready:

Projektet afsluttes i sommeren 2020, og administrationen har nu afsluttet indberetningen for den seneste regnskabsperiode samt fået udarbejdet et revisionsprotokollat, som det er påkrævet fra EU.

Renoveringsprojekt:

NCC arbejder på at få lavet de sidste udskudte arbejder.

Asfaltarbejdet er startet op.

Der er endnu ikke fundet endelig afklaring ift. finansieringen af infrastrukturplanen, men der arbejdes intenst på at finde en løsning i samarbejde med Landsbyggefonden.

Dette bevirker, at arbejdet på udearealerne først kan igangsættes, når en endelig aftale er på plads.

Afd. 21, Renoveringssag

Projektet kører, men der er stadig en del ting, som halter.
Det tegner dog til, at kvaliteten bliver bedre, som det skrider frem.

Afd. 39, Søhesten

Byggesagen kører planmæssigt, skødet er dog endnu ikke endeligt på plads, men der arbejdes på at få det løst.

ORIENTERING FRA DIVERSE UDVALG:

Byggeudvalget:

Referat fra det seneste møde er udsendt.

Udvalget vedr. "Salen" Paludan-Müllers Vej:

Intet nyt.

Virksomhedsnævn og Arbejds miljøudvalg:

Referat fra det seneste møde i Virksomhedsnævnet er udsendt.
Næste møde afholdes 18. marts 2020.

Arrangements- og uddannelsesudvalg:

Program til weekendkonferencen den 21. og 22. marts er udsendt.

EFTERRETNINGER OG REDEGØRELSE:

Info fra BL kan ses på BLs hjemmeside www.bl.dk