

REFERAT FRA ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Onsdag den 16. september 2020

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

Afbud fra: Annie Axelsen

Inden mødet blev afdelingernes budgetter for 2021 gennemgået.

Administrationschef Uffe H. Vithen deltog under dette punkt.

Hovedforeningens budget 2021 er tidligere godkendt på bestyrelsesmødet den 19. maj 2020.

Bestyrelsen fik omdelt et ark med en beskrivelse af henlæggelsesbehovet.

Administrationen meget nøgternt har taget konsekvensen af overbudgettering på kontiene 115, 118 og 119, som nu er rettet ind til de faktiske forventede udgiftsbehov.

Derudover har man været mere konsekvent i forhold til at behovsdække langtidspanerne og sørget for, afdelingerne med tiden får inddækket nødvendig ekstern finansiering med egne opsparede midler.

Alle afdelingsbudgetter, med undtagelse af afdeling 14, blev godkendt på afdelingsmøderne.

Begrundelsen på afd. 14s møde var, at huslejestigningen på 11,42%, svarende til 87,23 kr. pr. m², var uacceptabel.

Størstedelen af stigningen er begrundet i større henlæggelser, da der mangler 23.000 kr. på kontoen til planlagt vedligeholdelse, hvilket der skal rettes op på.

Budgettet er sendt til udtalelse hos Tilsynet.

Det er bestyrelsens ønske, at planerne for planlagt vedligeholdelse samt tilhørende mængdelister gøres tilgængelige i filarkivet.

Alle afdelingsbudgetterne blev godkendt - Uffe H. Vithen forlod herefter mødet.

Forretningsorden for bestyrelse, forretnings- og byggeudvalg gennemgået og godkendt.

Forretningsorden for byggeudvalg og budgetudvalget tilrettes til senere godkendelse. Bestyrelsen konstituerede sig efter repræsentantskabsmødet og underskrev den nye tegningsret. Der laves en allonge til tegningsretten jf. vedtægtens § 13, stk. 20.

GODKENDELSE AF FORHANDLINGSPROTOKOL FRA 25. AUGUST 2020

Protokollen blev taget til efterretning.

BERETNING FRA FORRETNINGSUDVALGSMØDE 1. SEPTEMBER 2020

Protokollen blev taget til efterretning.

FORENINGENS ØKONOMI

Månedsrapport og kvartalsoversigt blev gennemgået og taget til efterretning.

INFO FRA DIREKTØR

Covid-19

Administrationskontoret holder stadig lukket for personlige henvendelser.

Ejendomsfunktionærerne benytter værnemidler ved besøg i lejlighederne.

Covid-19 situationen har gjort, at en lang række møder og aktiviteter er flyttet fra foråret til efteråret, hvilket har givet ekstraordinær travlhed i administrationen.

Boliglaboratoriet

Ringgården har desværre modtaget afslag på det projekt, der var indsendt til Boliglaboratoriet.

Granskning

De tidligere omtalte retningslinjer for granskning fra BL er ikke længere gældende. I stedet kommer et fælles system til registrering og håndtering fra Landsbyggefonden, som også håndterer udbudsdelen. Det bliver et helt fast koncept, hvilket er klart at foretrække, så vi ikke selv skal finde løsninger i alle boligorganisationer. Det hele skulle være klar i første halvår 2021. Landsbyggefonden betaler granskningerne i de første 2 år.

Organisationsændringen som blev besluttet tilbage i marts måned, er nu implementeret.

Der afholdes bestyrelsesseminar den 6. november 2020.
Verdensmålsugen fejres i København bl.a. med en paneldebat.
Martin Hersom Bien deltager i panelet på vegne af den almene sektor.

INFO FRA FORMAND

Der er udsendt referat fra bestyrelsens evalueringdag.
Alle beboere i Ringgården er blevet gjort bekendt med nye regler for brug af den indvendige vedligeholdelseskonto.
BL – Danmarks Almene Boliger, afholder kredsvalg møde den 30. september 2020.

PERSONALESAGER

Martin Hersom Bien har udsendt forslag til nye retningslinjer for ejendomsfunktionærers deltagelse i afdelingsmøder.

Følgende blev besluttet:

Ønsker en ejendomsfunktionær selv at deltage i et afdelingsmøde, er det frivilligt og ulønnet.
Hvis en afdelingsleder (inspektøren) vurderer, det er nødvendigt, at en ejendomsfunktionær deltager, sker det efter overarbejdsbestemmelserne i overenskomsten.
En afdelingsbestyrelse kan altid anmode inspektøren om, at de gerne vil have en ejendomsfunktionær med til afdelingsmødet. Som udgangspunkt vil dette blive imødekommet, med mindre inspektøren vurderer i den enkelte situation, at det ikke er hensigtsmæssigt at prioritere ressourcerne på at deltage i afdelingsmødet.
Håndtering vil også her være efter overenskomstens bestemmelser om overarbejde.
Muligheden for at omplacere arbejdstid og dermed gøre deltagelse til en del af den normale arbejdstid vil være en konkret ledelsesbeslutning.

Ændrede åbnings- og telefontider.

Martin Hersom Bien fik mandat fra bestyrelsen til at udarbejde nye regler for åbnings-tider og flextidsaftale.

NY VISION, STRATEGI OG HANDLEPLAN FOR RINGGÅRDEN

Der er aftalt følgende proces ift. præsentationen af ny vision, strategi og handleplan:
Step 1 – Drøftes på et ledelsesseminar den 17. september.
Step 2 – Præsenteres for medarbejderne den 6. og 20. oktober.
Step 3 – Konference for afdelingsbestyrelser den 24. oktober.
Næste step herefter er, at arbejdsgruppen for sammenlægning af afdelinger afholder statusmøde.

HELHEDSPLAN FOR AFD. 9B

Den grønne revurdering og screening er ved at være afsluttet.
Skema A er indsendt til Tilsynet.

Afdelingen har energimærket E, så der skal laves energiltag, så afdelingen bliver løftet til et bedre energimærke, realistisk set til energimærke D.

Det forarbejde er igangsat, specielt med henblik på at få et økonomisk overblik.

Det er håbet, at projektet kan skydes i gang i efteråret 2020.

EVALUERING AF AFDELINGSMØDER 2020

Alle møder blev afviklet forsvarligt under stor hensyntagen til Covid-19.

Der var dog en del udfordringer i år i forhold til brugen af fuldmagter.

Det er besluttet at nedsætte en arbejdsgruppe om etablering af el-standere i afdelingerne, da der i en del afdelinger blev stillet forslag om opsætning af ladestandere til el-biler.

Det er et arbejde, der tages fat på i den kommende tid.

STUDIETUR 2021

Der var enighed om, at man arbejder videre med planlægningen af en tur i 2021 på trods af usikkerheden omkring Covid-19.

Destination kan være Oslo/Stavanger, hvor der vil blive sat fokus på træbyggeri/højhuse.

IGANGVÆRENDE BYGGESAGER:

Afd. 20, Renoveringssag og Project Ready

Infrastrukturprojektet kører efter planen.

Project Ready

Aura Energi har som en ud af tre indstillet Ringgårdens solcelleprojekt i afd. 20 til Byens bedste grønne initiativ eller projekt i 2020. Vinderen afsløres den 12. november 2020, og vil derefter kunne gå hjem med 200.000 kr. i lommen.

Afd. 21, Renoveringssag

Sidste light renoverede opgang er startet op, så projektet lakker mod enden.

Project Ready er udvidet, så der også monteres solceller i Fjældevangen, hvilket er meget positivt. De nye ungdomsboliger er kommet godt fra start.

Afd. 39, Søhesten

Byggesagen går planmæssigt.

Ringgården er i løbende dialog med Aarhus kommune, om de P-pladser som er købt og betalt.

De første lejligheder står klar til indflytning den 23. december 2020. Næste aflevering er så 1. marts og de sidste den 1. maj 2021.

Det er ikke hensigtsmæssigt, at de nye lejere flytter ind i juledagene, da afdelingen stadig på daværende tidspunkt vil være en stor byggeplads.

Derfor blev det besluttet, at indflytningen skydes til den 1. marts 2021.

Martin Hersom Bien havde lavet et oplæg til en profil for afdelingen.

Det betyder, at organisationsbestyrelsen inden lejlighederne udlejes, kan indskrive særlige vilkår i lejekontrakterne. Et konkret forslag var, at afdelingen skal være røgfri. Derudover var oplægget, at der i de midlertidige husordensregler står, at det ikke er tilladt at holde husdyr i afdelingen – dette vil dog modsat vilkåret omkring røg, kun være gældende frem til det første afdelingsmøde, hvor beboerne har muligheden for at omgøre denne beslutning.

Der var delte meninger blandt bestyrelsens medlemmer, om man på forhånd skal lave restriktioner mod, hvad lejerne må og ikke må – specielt i forhold til rygning og husdyrhold.

Men en afstemning blandt bestyrelsens medlemmer resulterede i, at gøre afdelingen røgfri, hvilket skrives ind i lejekontrakterne – en beslutning som et afdelingsmøde ikke senere kan omgøre.

Bestyrelsesmedlem Sofie Ehlern var imod denne beslutning, men blev underkendt af et flertal af bestyrelsens medlemmer.

Derimod stemte alle for, at det ved indflytning ikke er tilladt at holde husdyr, - en beslutning beboerne dog senere kan omgøre på et afdelingsmøde.

Vaskerier

Der er ikke i byggebudgettet afsat penge til vaskeri.

Derfor har administrationen været i dialog med nogle leverandører af vaskeriløsninger, og bestyrelsen skulle derfor tage stilling til en af tre følgende løsningsforslag:

1. All-inklusive løsning – Hvor et eksternt firma opsætter og drifter vaskemaskinerne mod at kunne indkassere indtægten fra driften.
2. Leasingmodel, hvor maskinerne leases ved et firma.
3. Afdelingen låner midler af hovedforeningen til selv at købe vaskemaskiner.

Bestyrelsen var mest stemt for løsning 3, at afdelingen optager et lån i hovedforeningen til en tilbagebetalingsprofil over 10 år med en rentesats på ½ til en hel procent, da det er den billigste løsning, og vil være en form for intern leasingsaftale. Dette blev vedtaget.

ORIENTERING FRA DIVERSE UDVALG:

Byggeudvalget:

Intet nyt.

Udvalget vedr. "Salen" Paludan-Müllers Vej:

Intet nyt.

Virksomhedsnævn og Arbejds miljøudvalg:

Næste møde i Virksomhedsnævnet afholdes torsdag den 22. oktober.

Arrangements- og uddannelsesudvalg:

Boligforeningsfesten den 17. oktober aflyses pga. COVID-19 restriktioner.

EFTERRETNINGER OG REDEGØRELSER:

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