

REFERAT FRA ORGANISATIONSBESTYRELSENS MØDE

Tirsdag den 16. april 2013

Tilstede: Christian Mariegaard, Ulla Nielsen, Diana Jensen, Preben Karlson, Jørn Laursen,
Annie Axelsen, Palle Jørgensen og Lotte Eskesen (referent)

Afbud fra: Annie Svejgaard

Forretningsudvalgsmødet i maj flyttes til onsdag den 8. maj kl. 16.30.

GODKENDELSE AF FORHANDLINGSPROTOKOL FRA DEN 21. MARTS 2013

Pkt. 5f, Evaluering af bestyrelsesseminar.

Defineringen af et kunstværk tilføjes. Teksten tages fra notatet fra bestyrelseskonferencen.

Protokollen blev herefter godkendt.

BERETNING FRA FORRETNINGSUDVALGSMØDE DEN 3. APRIL 2013

Protokollen blev godkendt.

FORENINGENS ØKONOMI

Månedsrapporten blev gennemgået og taget til efterretning.

Byggeregnskab og revisionsprotokollat for afd. 36 blev gennemgået og godkendt.

INFO FRA DIREKTØR

Afdeling 10, Paludan Müllers Vej

Afdelingsbestyrelsen har udtrykt, at de er tilfredse med den nyetablerede grillplads i afdelingen.

Retssag – Holme-Lundshøj Fjernvarme

Fredag d. 19. april er Ringgården indkaldt til Landsretten, da tvisten mellem Holme-Lundshøj Fjernvarme og Ringgårdens afd. 15A skal afgøres.

Sagen har tidligere været behandlet i Byretten i Aarhus, men da Holme-Lundshøj Fjernvarme ikke var tilfreds med Byrettens afgørelse, ankede de sagen til Landsretten.

Stigning i ejendomsskatterne - Lærkehaven

Palle Jørgensen har udsendt en orientering til beboerne i de tre afdelinger i Lærkehaven, da beboerne vil blive pålagt en stor efterregulering af ejendomsskatterne, hvilket er virkningen af en ny skattelovgivning.

Studietur

Bestyrelsens studietur er planlagt til den 7.-10. august 2013, hvor turen går til Basel.

Publikation om Lærkehaven

Realdania har sponsoreret en publikation om Lærkehaven, et projekt der så småt er ved at blive igangsat.

ORIENTERING FRA BL

Der afholdes repræsentantskabsmøde i AARHUSbolig den 7. maj 2013, hvor Christian Mariegaard, Jørn Laursen, Diana Jensen og Palle Jørgensen deltager.

PERSONALESAGER

Gaveregulativ

Personalegruppen bag Personalehåndbogen har indstillet, at honorering af medarbejders runde fødselsdage starter ved 30 år, frem for nu hvor det først starter ved 50 år.

Følgende blev derfor besluttet:

30 + 40 års fødselsdag = Gave til 500 kr.

50 + 60 års fødselsdag = Gave til 1.500 kr.

Det blev besluttet, at ovennævnte regler også er gældende for organisationsbestyrelsens medlemmer.

Det tilføjes, at 10 og 20 års jubilæum for medarbejdere markeres med 2 fl. vin.

Receptioner vurderes fra gang til gang (Både for medarbejdere og hovedbestyrelsesmedlemmer).

Det tilføjes, at Beboere får en gave til 500 kr. ved guldbryllup og derover.

Ovennævnte ændringer blev godkendt.

Personalehåndbog

Indstilling om Fitnessordning for medarbejderne blev godkendt.

Derudover var der lavet en del redaktionelle ændringer/tilføjelser, som også blev godkendt.

Der afholdes 40 års jubilæumsreception for Asger Koppel i Salen onsdag den 19. juni 2013 kl. 15-17.

RAMMEUDBUD

Der arbejdes stadig på sagen.

DIFFERENTIERET ADMINISTRATIONSGEBYR

Christian Mariegaard havde lavet udkast til ydelser, der kan betragtes som tillægsydelser.

Udkastet blev gennemgået og følgende blev vedtaget:

Tillægsydelser – Budget, regnskab og økonomistyring:

Økonomiafdelingen foreslår, at tillægsydelser for el, varme, vand og vaskeriregnskab stiger fra 125 til 150 kr. pr. lejemål. Dette blev vedtaget.

Antenneregnskaber – Der blev vedtaget et gebyr på 75 kr. pr. lejemål.

Tillægsydelser – Bygningsdrift:

Byggesagsadministration vil fortsat være 2% op til 1 mill. og 1% af resten ved mindre byggesager.

Tillægsydelser – Service og beboerdemokrati:

Urafstemninger – Et opstartsgebyr på 750 kr., derudover 10 kr. pr. lejemål og porto for returkuverter. (Afdelingerne vil få tilbud om, at kuverterne kan smides i varmemesterens postkasse, hvis afdelingen ønsker at spare portoudgiften på returkuverterne, men det bliver aftalt fra gang til gang med den enkelte afdeling).

Genoptryk af beboermapper – Timetakst til HK-medarbejder (350 kr.) til printopgaven samt kopitaksten.

Genoptryk af ordensregler og andre regelsæt gældende for afdelingen - Timetakst til HK-medarbejder (350 kr.) til printopgaven samt kopitakst.

Diverse informationsmateriale til beboerne – Hvis materialet laves på foranledning af afdelingsbestyrelsen, betales der timetakst for den pågældende medarbejders arbejdstid. Derudover beregnes der kopitakst.

Nyhedsbreve - Hvis materialet laves på foranledning af afdelingsbestyrelsen, betales der timetakst for den pågældende medarbejders arbejdstid. Derudover beregnes der kopitakst.

Indbydelse til arrangementer i afdelingen - Hvis materialet laves på foranledning af afdelingsbestyrelsen, betales der timetakst for den pågældende medarbejders arbejdstid. Derudover beregnes der kopitakst.

Ekstraordinære huslejevarslinger – Fast takst på 750 kr. Derudover beregnes der kopitakst.

Indkaldelse til ekstraordinære afdelingsmøder – Fast takst på 750 kr. Derudover beregnes der kopitakst. Hvis det er påkrævet, at en administrativ medarbejder deltager i et ekstraordinært afdelingsmøde, vil afdelingen blive opkrævet timetakst for den tid pågældende medarbejder er til stede.

Administrationen laver udkast til et brev til afdelingerne, hvor grund- og tillægsydelse beskriver.

I skrivelsen præciseres det nøje, hvad der er en tillægsydelse, og der gives eksempler på, hvad en kopi- og skriveopgave kan være, så det bliver let for afdelingsbestyrelserne at tolke, hvilke ydelser der udløser en merudgift for afdelingen.

Skrivelsen vil så fremadrettet være vejledende for de administrative medarbejdere, når de i hvert enkelt tilfælde skal afveje, om en opgave for en afdeling er en tillægsydelse.

Der laves ligeledes en blanket medarbejderne kan udfylde til økonomiafdelingen, så udgifterne kan konteres på afdelingen.

I forbindelse med gennemgang af hovedforeningsregnskab for repræsentantskabsmedlemmerne den 23. maj, vil Christian Mariegaard komme med et kort oplæg omkring differentieret administrationsbidrag.

RINGGÅRDENS NYE HJEMMESIDE

Der arbejdes stadig på den nye hjemmeside, og den offentlige del er mere eller mindre på plads, men desværre er der opstået det problem, at de elementer der skal hente oplysninger fra EG-Bolig, ikke spiller sammen med Ringgårdens gamle udtjente server.

Serverproblemerne bør derfor snarest løses, så administrationen har hyret firmaet Progressives til at komme med et bud på en fremtidig løsningsmodel – for skal serveren stå inhouse, hvor vi så selv står for driften og vedligeholdelsen, eller skal vi hoste hos ekstern samarbejdspartner, som så står for drift og vedligeholdelse?

Når rapporten fra Progressives er modtaget, videresendes den til bestyrelsen, som så hurtigt tager beslutning om, hvilken løsningsmodel der arbejdes videre med.

RENOVERINGSSAG AFD. 9B

Der er lavet en opsummering på de 26 udfyldte spørgeskemaer, der er modtaget.

Spørgeskemaerne viser, at der er forekomst af fugt i godt og vel halvdelen af de lejemål, der har svaret tilbage.

Det blev besluttet, at afdelingsbestyrelsen inviteres til møde med FU på dennes møde den 4. juni kl. 16.30.

RENOVERING AF ADMINISTRATIONSBYGNINGEN

Intet nyt.

RENOVERINGSSAG I AFD. 20, TRIGEPARKEN

Torsdag den 18. april holdes der møde med de eksterne rådgivere om økonomien.

Afdelingsbestyrelsen orienteres, når der foreligger et konkret forslag.

REPRÆSENTANTSKABSMØDE DEN 30. MAJ 2013

Der arbejdes på at få den skriftlige beretning klar. Denne eftersendes til repræsentantskabsmedlemmerne, ligesom det er tilfældet med CD rom med regnskaberne.

Carsten Andersen fra Contea inviteres til at komme med et oplæg om forsikringer. Der laves særskilt indbydelse/tilmelding til dette møde.

Bestyrelsen konstituerer sig umiddelbart efter repræsentantskabsmødet.

Dagsordenen blev gennemgået og denne blev godkendt med få tilføjelser.

FORVALTNINGSREVISION

Grundet travlhed i økonomiafdelingen er forvaltningsrevision endnu ikke færdigudarbejdet.

KONTAKTPERSONENS OG AFDELINGSRÅDGIVERENS ROLLE

Preben Karlson og Ivan Søndergaard har lavet en indstilling om kontaktpersonens og afdelingsrådgiverens roller:

Indstillingen blev godkendt. Denne udsendes til afdelingsbestyrelsesmedlemmerne sammen med konstitueringen efter repræsentantskabsmødet den 30. maj 2013.

HJEMFALDSKLAUSULER I AARHUS

I de oprindelige skøder for Ringgårdens afd. 9B, 18 og 21 har Aarhus kommune i sin tid indarbejdet en såkaldt hjemfaldsklausul, hvilket betyder, at den jord afdelingerne er opført på, skal overgå til Aarhus kommune i årene 2068–72.

En konsekvens af denne klausul vil være, at afdelingerne 20 - 30 år før hjemfaldsåret, ikke kan optage realkreditlån til bl.a. renoveringsprojekter.

Mange af de øvrige boligorganisationer i Aarhus er ligeledes berørt af disse hjemfaldsklausuler, så derfor er boligorganisationerne gået i forhandlinger med Aarhus kommune med henblik på at frikøbe afdelingerne fra klausulerne. Forhandlingerne kan medføre, at boligorganisationerne skal betale urimelige store beløb for at blive frikøbt af klausulerne disse klausuler.

Bare for Ringgårdens vedkommende, er der tale om beløb mellem 15 – 20 mill. kr.

Iflg. loven kan det finansieres via særlige realkreditlån, men alle alternative løsningsforslag er ved at blive undersøgt, så de berørte afdelinger ikke får for voldsomme huslejestigninger for at kunne finansiere lånene.

Annie Axelsen foreslog, at alle Ringgårdens afdelinger "deler" udgiften, så det ikke bliver så hårdt for de tre berørte afdelinger.

Palle Jørgensen svarede, at dette var et sympatisk løsningsforslag, men nok ikke holdbar, da kommunen højest sandsynlig vil modsættes sig denne løsning med den begrundelse, at hver afdeling er en selvstændig enhed med egen økonomi.

Men uanset de økonomiske konsekvenser er der ingen tvivl om, at de tre berørte afdelinger i Ringgården skal frikøbes - en beslutning der skal godkendes af repræsentantskabet, så når der foreligger et konkret løsningsforslag, indkaldes der til ekstraordinært repræsentantskabsmøde.

EU-PROJEKT

Palle Jørgensen har søgt om bevilling af et beløb til dækning af projektkostningerne til Ringgårdens deltagelse i et nyt EU-projekt: READY.

Det indstilles derfor, at bestyrelsen bevilger 68.281 kr., ekskl. moms, hvilket blev vedtaget.

IGANGVÆRENDE BYGGESAGER

Afd. 1 – Renoveringssagen:

Man er ved at færdiggøre materialet til Landsbyggefonden. Det er håbet, at byggesagen kan genoptages i juni måned.

Afd. 9 - Byggesag

Der skal laves byggeregnskab.

Afd. 36 – Havneprojekt I:

Dommerkomitéen har besluttet, at afdelingen skal hedde "Det Store Havnehus", hvilket var ét blandt mange indsendte forslag. Der er præmieoverrækkelse i afdelingen mandag den 6. maj kl. 16.30 på tagterrassen.

Afd. 37 – Havneprojekt II:

Der udskrives en lignende navnekonkurrence blandt de nye beboere, men Det Lille Havnehus kan ikke komme i betragtning, hvilket udmeldes i konkurrencematerialet.

ORIENTERING FRA DIVERSE UDVALG

Byggeudvalget:

Referat fra mødet den 9. april 2013 er endnu ikke udsendt.

Udvalget vedr. "Salen" Paludan Müllers Vej:

Intet nyt.

Virksomhedsnævnet:

Referat fra mødet den 10. april 2013 er udsendt.

Uddannelsesudvalget:

Der afholdes fyraftensarrangement om afholdelse af et afdelingsmøde torsdag den 6. juni 2013 kl. 17.00 i Salen.

Arbejdsmiljøudvalget:

Intet nyt.

EFTERRETNINGER OG REDEGØRELSER:

Info fra BL kan ses på BL's hjemmeside www.bl.dk