

møde nr. 9, 2019, 6. november 2019

Referat

1. Godkende referat

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet

2. Opfølgning på tidligere møder

- a. Indstilling: at orienteringen tages til efterretning

3. Bestyrelsens seminar den 17. - 18. oktober 2019

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender de to procesforløb samt udkast til katalog for de emner, den enkelte afdeling skal forholde sig til.

4. Formandsmøde, torsdag den 5. december 2019

- a. Indstilling: at bestyrelsen kommer med evt. input til dagsordenen

5. Drifts-optimering

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender det foreslåede forløb, herunder at udgiften afholdes af arbejdskapitalen.

6. Repræsentantskabsmøde, onsdag den 13. maj 2020

- a. Indstilling: at bestyrelsen beslutter, hvor repræsentantskabsmødet skal finde sted i 2020.

7. Prækvalifikation, Ringkøbing K

- a. Indstilling: at orienteringen tages til efterretning

8. Byggeri i Tarm

- a. Indstilling: at orienteringen tages til efterretning

9. Tilsyn med legepladser

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender det foreslåede

10. Bakke og aquastop

- a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at vi stiller krav om aquastop og bakke, når man sætter en (op)vaskemaskine op i et rum uden gulv afløb.

11. Ringkøbing Fjernvarmeværks vedtægter

- a. Indstilling: at bestyrelsen drøfter sagen på mødet.

12. Evt.

- a. Indstilling:

13. Udskiftning af varmerør, afd. 92 (Lukket)

- a. Indstilling: at orienteringen tages til efterretning (Lukket)
- Ringkøbing-Skjern Boligforening

, 6. november 2019
møde nr. 9, 2019

Referat

Afholdt

6. november 2019

Fremmødte

Ejvind Hansen
Hans Ove Hansen
Karsten Richard Håkonsen
Leif Kastner
Mads Vendelbo
Per Kragh Thomsen
Anne Grethe Graakjær

1. Godkende referat

Referat af møde den 25. september 2019 blev udsendt samme dag.

a. Indstilling: at bestyrelsen godkender referatet

Punktet er: Godkendt

2. Opfølgning på tidligere møder

* Landsbyggefonden har godkendt Skema B vedr. at benytte vores trækningsret for nyt tag i Alkjærparken.

a. Indstilling: at orienteringen tages til efterretning

Punktet er: Taget til efterretning

3. Bestyrelsens seminar den 17. - 18. oktober 2019

Bestyrelsen tilkendegav på seminaret i Herning, at vi vil køre en proces, hvor vi via drøftelser med beboerdemokratiet får vedtaget en ny vision og mission og at vi vil bede afdelingerne om at drøfte hvilken standard, der skal være i afdelingen ude og inde.

På baggrund af drøftelserne på seminaret er her oplæg til forløb for begge dele.

* Vision & mission

Afdelingsbestyrelserne indkaldes til "Laugesen-møde" på Medborgerhuset i Ringkøbing den 17. januar 2020, kl. 15.00. På mødet drøfter bestyrelserne, hvilke værdier boligforeningen skal bygge på og hvad boligforeningens vision og mission skal være. Bestyrelsesmedlemmerne drøfter dette i små grupper, hvorefter der samles op i plenum. Der hyres en proceskonsulent til at styre forløbet. Mødet afsluttes med fælles spisning kl. 19.00.

På baggrund af mødets tilkendegivelser, laver organisationsbestyrelsen et oplæg til beslutning på repræsentantskabsmødet i maj.

* Kvalitetsstandarder i den enkelte afdeling

Til formandsmødet udarbejdes et katalog (en oversigt), som den enkelte afdeling efterfølgende kan anvende til drøftelser i egen bestyrelse og afdeling om det kvalitetsniveau man ønsker i den enkelte bolig og for de fælles udearealer. Inden sommer melder hver afdeling tilbage til kontoret, hvad de måtte ønske af ændringer eller nye tiltag.

På baggrund heraf vurderer kontoret, hvad dette måtte betyde for den enkelte afdelings økonomi, således at afdelingen på det ordinære afdelingsmøde til efteråret beslutter kvalitetsniveauer fremadrettet med de justeringer af budgettet, dette måtte medføre.

Udkast til oversigt er vedhæftet dagsordenen.

a. Indstilling: at bestyrelsen godkender de to procesforløb samt udkast til katalog for de emner, den enkelte afdeling skal forholde sig til.

Punktet er: Godkendt

Bo gør tekst i kataloget / oversigten vedr. karme mere entydig.

4. Formandsmøde, torsdag den 5. december 2019

Årets formandsmøde finder sted torsdag den 5. december, kl. 17.00 i Rofi-centret.

På dagsordenen er pt. flg.:

- * status kollektiv råderet (administrationen)
- * status nybyggeri (administrationen)
- * proces: fastlægge kvalitetsniveauer i den enkelte afdeling (org.bestyrelsen)
- * proces: fastlægge værdier, vision og mission for hele boligforeningen (org.bestyrelsen)
- * Løst & fast (org.bestyrelsen)

a. Indstilling: at bestyrelsen kommer med evt. input til dagsordenen

Punktet er: Godkendt

De foreslåede emner udgør dagsordenen.

5. Drifts-optimering

I forbindelse med seminaret den 17. - 18. oktober gav Jacob Nielsen fra how biz introduktion til forløb for alle ansatte, hvorved vi i højere grad får en forbedringskultur, herunder redskaber til systematisk at forbedre hverdagen.

Jacob Niensens oplæg indebærer 4 moduler, hvor modul 1 og 2 hver er på 2 dage, mens modul 3 og 4 er på 1 dag.

Forløbet tilrettelægges over nogle måneder og indebærer, at vi under forløbet selv identificerer konkrete forslag til effektiviseringer (lavere udgifter eller bedre service) og efterfølgende vil have værktøjer, så vi kan fortsætte dette.

Kursusforløbet koster godt 100.000 kr. inkl. moms, hertil kommer udgifter til lokale, forplejning og kørsel.

a. Indstilling: at bestyrelsen godkender det foreslåede forløb, herunder at udgiften afholdes af arbejdskapitalen.

Punktet er: Godkendt

Da det samlede deltagerantal er på 25 personer suppleres der med en konsulent mere til 5.000 kr. + moms pr. dag.

6. Repræsentantskabsmøde, onsdag den 13. maj 2020

Vi skal have fastlagt tid og sted for repræsentantskabsmødet 2020.

Møderne er de foregående år afviklet således:

- Hotel Ringkøbing (2019)
- Tarm Bowlingcenter (2018)
- ROFI (2017)
- Skjern Hotel (2016)
- Hotel Ringkøbing (2015)
- Hotel Fjordgården (2014)
- Hotel Ringkøbing (2013)
- Bechs Hotel (2012)
- ROFI (2011)

Hvis vi skal tilgodese alle, er det Fjordgården, der står for tur.

a. Indstilling: at bestyrelsen beslutter, hvor repræsentantskabsmødet skal finde sted i 2020.

Punktet er: Godkendt

Bo afklarer efter at have hentet pris ved hhv. medborgerhuset og Fjordgården.

7. Prækvalifikation, Ringkøbing K

Fristen for at søge om at blive prækvalificeret til at byde på Ringkøbing K er den 1. november 2019. På bestyrelsesmødet vil der blive orienteret om, hvem der er udpeget til at deltage.

a. Indstilling: at orienteringen tages til efterretning

Punktet er: Taget til efterretning

Bestyrelsen blev orienteret om hvem, der havde ansøgt om at blive prækvalificeret og de foreløbige beslutninger om udvælgelse.

8. Byggeri i Tarm

Byggeriet på rådhusgrunden i Tarm vil blive sendt i udbud primo januar. Derved vil de bydende, der blev nr. 2 og 3 på Ringkøbing K, have et incitament til at give et endnu skarpere bud på byggeriet i Tarm. Hvis nr. 1 også byder og ender med at vinde, er det samtidig en fordel, at de to byggerier har forskudt opstart.

a. Indstilling: at orienteringen tages til efterretning

Punktet er: Taget til efterretning

9. Tilsyn med legepladser

Der skal løbende føres tilsyn med legepladser. Det gør viceværterne selv i dag, men vi har ikke viceværter eller inspektører med den fornødne uddannelse. Ind i mellem oplever vi endvidere, at afdelingsbestyrelser er utilfredse med vores afgørelser om at dele af legepladsudstyret skal udskiftes eller fjernes.

Der sker desværre ind i mellem fatale ulykker på landets legepladser. Det vil være dybt ulykkeligt og meget uheldigt, hvis boligforeningen kan klandres for ikke at føre tilstrækkelig kontrol med legepladserne.

Vi har undersøgt, hvad det koster at få en autoriseret legepladsinspektør til at lave en årlig inspektion af vores legepladser. Det beløber sig til 1.000 kr. inkl. moms pr. legeplads. Der bliver lavet en rapport for hver legeplads. Vi har 23 legepladser, hvorved den årlige udgift vil være på 23.000 kr.

Det er imidlertid ikke tilstrækkeligt med én årlig inspektion. Vi foreslår derfor, at viceværterne selv står for yderligere 3 inspektioner om året, således der er tilsyn med hver legeplads en gang i kvartalet.

Det er vigtigt, at de anbefalinger der kommer i forbindelse med tilsynene følges.

Sammenfattende foreslår vi derfor, at der gennemføres kontrol af legepladserne hvert kvartal, og at et besøg hvert år forestås af en autoriseret legepladsinspektør. De fejl og mangler, der måtte blive påtalt, skal udbedres hurtigst muligt. Udgifterne til inspektion og udbedringer afholdes af de pågældende afdelinger.

a. Indstilling: at bestyrelsen godkender det foreslåede

Punktet er: Godkendt

10. Bakke og aquastop

Vi har beboere, der installerer opvaskemaskine og/eller vaskemaskine i deres køkken, hvor der ikke er afløbsrist i gulvet. Det kan give alvorlige skader på to måder, enten ved at en slange springer af, så store mængder vand fosser ud eller ved en siveskade, hvor maskinen begynder at lække eller der siver vand fra et rør, der ikke er samlet korrekt. Det sidste kan også forårsage store skader, da der kan gå meget lang tid, før beboeren bliver opmærksom på det.

Pludselige skader kan vi forebygge ved krav om at montere aquastop, der automatisk lukker for vandet, når der render en vis mængde vand ud pr. minut.

Siveskader kan vi minimere ved krav om at (op)vaskemaskinen skal stå på en bakke med kant, så man kan se, når der siver noget ud.

a. Indstilling: at bestyrelsen godkender, at vi stiller krav om aquastop og bakke, når man sætter en (op)vaskemaskine op i et rum uden gulv afløb.

Punktet er: Godkendt

Der skal som udgangspunkt altid indkøbes drypbakke i forbindelse med råderetssager for køkkener.

11. Ringkøbing Fjernvarmeværks vedtægter

Ringkøbing Fjernvarmeværk er ved at revidere sine vedtægter i forhold til andelshavere og hvordan vi kan repræsentere beboerne. Dette har konsekvenser for boligforeningens mulighed for at gøre sin indflydelse gældende ved generalforsamlingen, herunder valg til bestyrelsen. Nærmere info ved Karsten.

a. Indstilling: at bestyrelsen drøfter sagen på mødet.

Punktet er: Godkendt

Karsten orienterede om, at fjernvarmeværker generelt landet over søger at reducere den indflydelse de almene boliger har ved at ændre vedtægterne, så en boligorganisations repræsentant ikke automatisk har det antal stemmer, som antallet af lejemål / m² berettiger. Ringkøbing Fjernvarmeværk ønsker på tilsvarende vis at ændre vedtægterne. Bestyrelsen pålagde Karsten at stemme nej til de foreslåede vedtægtsændringer.

12. Evt.

a. Indstilling:

Punktet er: Taget til efterretning

Anne Grethe spurgte ind til montering af dobbelt affaldsspande. Boligforeningen har til en særdeles fordelagtig pris indkøbt et stort parit dobbelt affaldsspande, så vi kan montere dem inden kommunens nye affaldsordning træder i kraft til november næste år. Viceværterne har bedst tid til den slags opgaver i vinterhalvåret. Montering af spandene er derfor påbegyndt.

13. Udskiftning af varmerør, afd. 92 (Lukket)

a. Indstilling: at orienteringen tages til efterretning (Lukket)