



INTERVIEW MED HOLGER
LUNDE JØRGENSEN

RENOVERINGER OG
MULIGHEDER

SIDE 8

AFD. 8

DET FORNEMME HØJHUS
PÅ CHARLOTTEHØJ

SIDE 10

MINDEORD

LULU GRØNLUND

SIDE 24

Ringgården



Update

Juni 2022 # 138



Christian Mariegaard
formand i Boligforeningen Ringgården

FORMANDENS LEDER

Fokus på ladestandere, god almen ledelse
og ny boligminister.

Ladestandere

Der er fokus på etablering af ladestandere til elbiler i mange boligafdelinger i det ganske land. Også i Ringgården har flere afdelinger udvist interesse for at komme i gang. Vi har også over flere omgange bevilliget penge fra vores miljøfond som tilskud til etablering af ladestandere.

Desuden søgte Ringgården i efteråret 2021 om tilskud til etablering af ladestandere i en særlig pulje etableret af regeringen. Vi søgte bredt til udvalgte afdelinger, og som resultat er der bevilliget tilskud til afdeling 8, 19, 20 og 21. Tilskuddet udgør 25 pct. af udgifterne til etablering af ladestandere og den nødvendige infrastruktur. Det er dog en forudsætning for udbetaling af tilskuddet, at projektet godkendes på et ekstraordinært afdelingsmøde.

På landsplan har boligorganisationerne nedsat et udvalg, der skal komme med en anbefaling til, hvordan vi skal håndterer efterspørgslen på ladestandere i vores boligafdelinger. Imidlertid er det ikke muligt at fremkomme med en entydig indstilling, da det afhænger af lokale forhold i de enkelte afdelinger. Udvalget er dog kommet med en række anbefalinger, som vi skal have afklaret, inden vi går i gang med arbejdet.

På den baggrund har Organisationsbestyrelsen besluttet at iværksætte to pilotprojekter i afdeling 30 og 38. Det anbefales, at afdelingerne selv etablerer og ejer infrastrukturen, mens der vælges en ekstern udbyder til at opsætte og drive ladestanderne, samt til at stå for afregning med elværket og brugerne. Desuden dækker hovedforeningen eventuelle gebyrer som afdelingerne måtte blive pålagt i pilotfasen.

God almen ledelse

Der er generelt stort fokus på effektivitet og god almen ledelse rundt om i landets boligorganisationer. Formålet med god almen ledelse er at fastholde og fremme godt bestyrelsesarbejde, og begrebet indeholder en række anbefalinger for Organisationsbestyrelsen og den administrative ledelse.

Den almene sektor er en meget reguleret sektor, og lovgivningen sætter rammerne og regler for organisationens formål, og hvad ledelsesopgaven indeholder for Organisationsbestyrelsen. God almen ledelse handler om, hvordan ledelsesopgaven løses i praksis. Det er ikke noget vi skal, men noget vi med fordel kan forholde os til og beskrive Ringgårdens egen praksis ud fra. I den forbindelse er nøgleordene åbenhed og gennemsigtighed.

Med den stigende fokus på effektivitet og sparsommelighed har grænserne og tolerancen overfor vores brug af penge til fx bestyrelsesudgifter, møder og sociale arrangementer flyttet sig markant i de seneste 10 til 15 år.

I lyset af principperne om god almen ledelse arbejder Organisationsbestyrelsen og den administrative ledelse derfor på at fastsætte økonomiske retningslinjer for bestyrelses- og mødeudgifter samt sociale arrangementer.

Ny boligminister

Ved regeringsrokaden 3. maj overtog Christian Rabjerg Madsen Indenrigs- og Boligministeriet fra Kaare Dybvad Bek. Dette ministerium er i mange sammenhænge styrende for de almene boligere, beboernes og boligorganisationernes eksistens og trivsel.

Derfor bliver den nye minister fulgt med ekstra opmærksomhed i landets almene boligorganisationer, og vi ser frem til et godt samarbejde om den fortsatte realisering af de politiske målsætninger, der blev fremsat af den tidligere minister. Det drejer sig f.eks. om realisering af den grønne boligaftale fra 2020 og boligaftalen fra 2021 om blandede boligområder.

Men her og nu er den vigtigste opgave for den nye minister at få genstartet nybyggeri og renoveringer af almene boliger. Mange steder i landet er byggeriet på det nærmeste er gået helt i stå på grund af de stigende bygge- og materialepriser. Boligerne kan ikke længere bygges indenfor det maksimumbeløb, som almene boliger må koste.

Men hvis de ovenfor nævnte politiske målsætninger ikke bare skal ende som tomme ord, er det væsentligt, at problemet med maksimumbeløbet bliver løst snarest.

Og det vel og mærke uden at huslejerne i nybyggeri eksploderer til et niveau, som vores beboere ikke kan betale.

Sekretariatet og Kommunikation har igennem længere tid været hårdt ramt af sygdom. Af den grund har Redaktionen desværre ikke haft ressourcer til at fremstille et blad, som vi plejer. I lighed med julenummeret er der tale om en light udgave af Ringgården Update. Desuden er de planlagte to blade i foråret slået sammen til et blad.

Afslutningsvis ønsker Redaktionen alle læserne en god sommer.

Forsidefoto

Et blomstrende japansk kirsebær i gården i afd. 4.



Hvis du vil skrive til bladet eller har idéer til artikler, så skriv til os:

mni@bf-ringgaarden.dk

13 Interview med formanden



Indhold

- 04 Få flere til afdelingsmødet: Beboerne og ekspertten giver råd
- 06 Mød Thomas - ny inspektør
- 07 For 25 år siden
- 08 Renoveringer - interview med Holger Lunde Jørgensen
- 10 Det fornemme højhus
- 13 Interview med formanden
- 14 Boligsocial klumme
- 16 Ny hjemmeside - brugervenlighed og intuitivt design i fokus
- 18 Velkommen - nye medarbejdere
- 20 Mindeord - Lulu Grønlund
- 22 Kort nyt
- 24 Lidt af hvert

10 Det fornemme højhus



22 Kort nyt



Redaktion:

Christian Mariegaard, ansv.
Dorthe Andersen
Mette Broager Lauritzen
Marianne Nicolaisen
Lulu Grønlund

Oplag:

3.850 eksemplarer

Layout:

Mia Lovkvist

Tryk:

Skabertrang
Eftertryk tilladt med kildeangivelse

Synspunkter, der fremkommer i bladet, behøver ikke nødvendigvis at være udtryk for organisationsbestyrelsens holdning.

FÅ FLERE TIL AFDELINGSMØDET: BEBOERNE OG EKSPERTEN GIVER RÅD

Hvad kan få dig til at deltage i afdelingsmødet? Det spørgsmål rejste Bo Godt på sin Facebook - og fik overvældende mange svar fra beboere over hele landet.

Vi har fået Henrik Madsen, der er konsulent hos BL - Danmarks Almene Boliger - til at gennemgå de mange besvarelser fra beboerne. Henrik har speciale i beboerdemokrati og afdelingsmøder.

Læsertip 1: Jeg ville deltage, hvis jeg følte mig velkommen

Ekspertens svar: "Det er vigtigt, at afdelingsbestyrelserne tænker over, hvordan de er gode værter over for beboerne på afdelingsmødet. Det efterspørger flere beboere i deres kommentarer på Facebook. Det gode værtskab handler både om at skabe kontakt med beboerne, være nærværende og få beboerne til at føle sig velkomne."

"Det handler også om at sætte sig i beboernes sted og afkode deres behov og ønsker. Byd velkommen, smil og snak med beboerne før og efter mødet. Lad beboerne vide, at de er vigtige for jer."

Læsertip 2: Jeg ville deltage, hvis der var plads til en ordentlig debat

Ekspertens svar: "Det er vigtigt at give plads til god debat, flere perspektiver og holdninger. Det kan godt være, at nogle forslag ikke kan lade sig gøre. Men det er vigtigt, at der plads til, at beboerne kan komme på banen. Flere oplever, at det er svært at få lov at give udtryk for deres holdninger på afdelingsmødet. Her kan bestyrelsen være det gode forbillede og vise åbenhed - simpelthen ved at lytte til beboerne og spørge ind."

"Afdelingsmødet er en rigtig god anledning til at få mere viden om, hvad der er vigtigt for jeres beboere."

Det er vigtig viden for jer som afdelingsbestyrelse, for I er beboernes tillidsrepræsentant og det vigtige kontaktpunkt til både organisationsbestyrelsen og administrationen."

Læsertip 3: Jeg ville deltage, hvis beboernes forslag blev taget alvorligt

Ekspertens svar: "Mødeledelse og afvikling af mødet skal ske i god og åben ånd uden at brok tager overhånd. Det er naturligvis dirigentens opgave at sikre en ordentlig tone - men måske er det i virkeligheden udtryk for et behov for en forventningsafstemning: Hvad kan afdelingsmødet reelt beslutte? Hvad har beboerne indflydelse på? Hvad er vilkår, som man ikke kan ændre på lige med det samme?"



Sådan ser et afdelingsmøde ud i Ringgårdens yngste afdeling - afd. 39 - Søhesten.



... Afdelingsmødet er en rigtig god anledning til at få mere viden om, hvad der er vigtigt for jeres beboere.

Henrik Madsen
Konsulent i BL

"Sørg for at der er klarhed om det. Sig det højt indledningsvist på mødet, så det ikke kommer som en overraskelse eller er usagt. Klarhed skaber ro."

Læsertip 4: Jeg ville komme, hvis der var noget relevant for mig på dagsordenen

Ekspertens svar: "Dagsordenen må gerne være spændende for beboerne. Og mødeindkaldelsen må også gerne forklare, hvorfor det er vigtigt at møde op. Hvad er formålet med afdelingsmødet? Hvorfor skal jeg møde op?"

"Og så er det vigtigt at bruge flere kanaler til at reklamere for afdelingsmødet og evt. være opsøgende når man er i kontakt med beboerne. Tal med beboerne om afdelingsmødet når I ses i vaskeriet, på fællesarealerne eller på legepladsen. Man kan også arrangere noget socialt i forlængelse af mødet for eksempel fællesspisning, kaffe eller quiz. Det efterlyser flere i kommentarerne på Facebook."

Læsertip 5: Jeg ville komme, hvis det var nemmere at deltage

Ekspertens svar: "Det skal være nemt for beboerne at deltage. Derfor er det vigtigt at man har kendskab til sine beboere og kan tage højde for deres behov. Bor der for eksempel mange børnefamilier, kan børnepassning være et behov.

Er der mange ældre, kan det være vigtigt at tænke i tilgængelighed, hvis beboere skal bruge rollator eller kørestol."

"Det kan også være vigtigt at tænke over dag og tidspunkt for afdelingsmødet – hvordan passer det med de beboere, der bor i vores afdeling?"

"Kan folk nå hjem fra arbejde eller spise aftensmad, hvis vi holder mødet på det tidspunkt på en hverdag? Varer afdelingsmøderne i timevis kan det også afskrække nogen fra at møde op – selvom de dybest set er interesseret i at deltage. Så det er også værd at tage højde for."

TRE GODE RÅD FRA HENRIK MADSEN

1: Gør mødet spændende

Hvordan ser jeres invitation ud? Hvor ser man den? Hvordan taler I om mødet? Få mødet til at virke attraktivt og indbydende.

2: Gør det nemt at deltage

Kan alle beboere komme til møderne? Både børnefamilier og rullestole? Overvej det, når I planlægger rammerne for mødet.

3: Lyt efter

Lyt til jeres beboere og drop "det har vi prøvet". Lad dem komme til ordet, så de føler sig hørt.

artikel bragt med tilladelse fra BL

MØD THOMAS - NY INSPEKTØR



Vi har 1. marts sagt goddag til en ny inspektør i Ringgården.

Han hedder Thomas Wirefeldt Andersen og overtager efter Michael Thorup.

Thomas er uddannet snedker, men har arbejdet næsten altid. –Jeg havde simpelthen for meget krudt til at udelukkende arbejde på kontoret.

Thomas har de sidste år arbejdet for Brabrand Boligforening, hvor han primært har arbejdet med syn, råderet og renoveringer.

Thomas har fået en god start i Ringgården, og glæder sig til at få lære

beboerne og de forskellige områder bedre at kende.

Privat bor Thomas sammen med sin kone og to børn i Åbyhøj, hvor han går og bygger på sit hus og sætter i stand. – Jeg har svært ved at sidde

stille, og der skal helst ske noget. Så jeg går og pusler med lidt hobbyprojekter.

Thomas skal overtage område 5, 6, 9, 10 og 11.

marianne

Økohuset reddet på målstregen

Afdeling 29 godkendt 4. juni af Aarhus Byråd. Godkendelsen kom blot 18 dage før at man i regeringen vedtog et byggestop for alt alment boligbyggeri, der endnu ikke havde opnået kommunalt tilsagn.

Kommunens sagsbehandling tog otte måneder før, alt var godkendt.

Økohuset var på daværende tidspunkt Ringgårdens dyreste byggeri - faktisk det dyreste almene byggeri i Aarhus kommune.

Ukrudtsbekæmpelse i Ringgården

I mange af Ringgårdens afdelinger var der for 25 år siden overvejelser i gang om, hvordan man fremover skal fjerne ukrudt. De mange overvejelser skyldtes, at der på repræsentantskabsmødet blev truffet beslutning om forbud mod brug af kemiske ukrudtbekæmpelsesmidler.

Da de alternative metoder koster flere penge, opfordrer Ringgårdens ejendomsfunktionærer afdelingerne til at bruge de midler, der er til rådighed til at skabe nogle haveanlæg, der kræver mindst muligt vedligehold.

Et teknologisk billede af Ringgården om 10 år

Den nye formand for Hovedbestyrelsen Anne Erichsen giver sit bud på, hvordan man kommunikerer i Ringgården i 2007. Hun forestiller sig, at alle kommunikerer elektronisk med hinanden. Ejendomsfunktionærerne kommunikerer med hinanden og Administrationen via elektronisk post. På samme måde vil alle afdelingsbestyrelser også kunne kommunikere med Administrationen. Til den tid har hvert hovedbestyrelsesmedlem også sin egen pc som Administrationen kan sende elektronisk post til.

Fjernaflysning i afd. 5

I forbindelse med byfornyelsesopgaven i afd. 5 bevilger Hovedbestyrelsen 80.000 kr til indkøb af et CTS anlæg (Central Tilstandskontrol og Styring) Det giver varmemesteren mulighed for at styre energiforbruget i afdelingen optimalt. Fuldt udbygget indebærer anlægget, at Administrationen skal udfærdige og fremsende den årlige opgørelse til beboerne ud fra forbrugstallene på fjernvarme, varmt og koldt vand. Hovedbestyrelsen betragter det som et forsøgsprojekt, da man tror fremtiden er fjernaflysning.

Leif Thomsen takker af efter 10 år og siger velkommen til Anne Erichsen

På det årlige repræsentantskabsmøde gav Leif Thomsen stafetten videre til Anne Erichsen efter at have siddet på formandsposten i 10 år. Der var kampvalg til formandsposten, hvor vores nuværende formand Christian Mariegaard også stillede op. Han måtte dog se sig slået af Anne, der blev valgt med 53 stemmer.

Leif Thomsen har i sin formandstid taget første spadestik til både Bjørnholt afd. 26, Ellebrinken afd. 28 og Økohuset afd. 29.

mette



INTERVIEW MED HOLGER LUNDE JØRGENSEN

RENOVERINGER OG MULIGHEDER

- Når vi skal renovere noget i Ringgården, er det lidt lige som at købe en ny bil – du undersøger, hvad du har til i udbetaling, og så finder du ud af, hvor du kan låne resten! Således fortæller Ringgårdens projektchef Holger Lunde Jørgensen om, hvordan vi får mulighed for at renovere vore boliger.

Update har ringet op til Holger Lunde Jørgensen for at få noget mere viden om renoveringer.

Markvandring

En gang om året mødes afdelingsbestyrelsen, varmemesteren og inspektøren fra de enkelte afdelinger til den såkaldte "markvandring", fortæller Holger Lunde Jørgensen. Her revideres afdelingens den planlagte vedligeholdelsesplan, som vi i Ringgården kalder langtidsplanen.

Der tages stilling til, hvornår der skal indkøbes nye vaskemaskiner, isættes nye døre, laves nyt tag osv. Det er her, der kigges på nødvendige renoveringer og de mere langsigtede renoveringer for de respektive afdelinger. Den reviderede vedligeholdelsesplan indgår i afdelingens budget for det kommende år og skal vedtages på afdelingsmødet.

Hvis en afdeling f.eks. skal skifte vinduer, hvilket er en mindre og planlagt renovering, har afdelingen i mange tilfælde selv sparet op til det. Det vil sige, at midlerne er til rådighed på langtidsbudgetet.

Til de større renoveringer f.eks. nye badeværelser eller køkkener har afdelingerne ofte kun sparet noget af beløbet op og i de tilfælde kan afdelingerne søge om tilskud fra Ringgårdens trækingsret. Men en stor del af udgifterne skal finansieres med en huslejestigning.

Hvis der er behov for renoveringer af mere radikal karakter, kalder vi dem for "helhedsplaner".

Helhedsplaner

Helhedsplaner er ofte flere år undervejs. Det kan fx begynde med nogle byggeskader eller indeklimaproblemer og ende med en beslutning om at ændre alt i bebyggelsen.

Holger Lunde Jørgensen fortæller om helhedsplaner, der har været op til 12 år undervejs, hvor det er store gennemgribende ændringer, der bliver foretaget. Et eksempel er rækkehusene på Bodøvej, afdeling 9b, hvor vi netop er gået i gang med en helhedsplan. Denne helhedsplan indeholder en større ændring af indretningen i husene, der kommer nye rørføringer, vinduer, døre og endelig nye køkkener og bad. I den tid renoveringen varer, er beboerne genhusede.

Holger Lunde Jørgensen fortæller, at en renovering af den karakter sagtens kan løbe op i flere hundrede millioner, hvilket svarer til mere end 1 million pr. lejemål og tage flere år. Det ville være en voldsom belastning af både den enkelte beboers og Ringgårdens økonomi, hvis boligforeningen alene skulle stå med en så stor udgift, derfor er helhedsplaner støttet af Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden

Kort fortalt er Landsbyggefonden et sted, vi alle som beboere betaler ind til. Når en ældre afdeling er færdig med at betale de oprindelige lån tilbage, fortsætter beboerne med at betale det samme i husleje. En stor del af dette beløb havner i Landsbyggefonden i stedet for. Man kan sige, at det er os beboere, der hjælper andre beboere med at få renoveret deres boliger. På den måde vil de almene boliger altid have en chance for at blive renoverede, idet udgiften for de store renoveringer langt overstiger, hvad boligforeninger har stående på opsparingen – og så ville det være meget få renoveringer, man kan lave.

Uventede muligheder

Når renoveringsprojekterne er i gang, opstår der af og til nogle muligheder, som ikke var medregnet på forhånd. Holger Lunde Jørgensen fortæller bl.a. om dengang afdeling 20 - Trigeparken - i forbindelse med gennemførelsen af en helhedsplan fik støtte fra EU til solceller som en del af et energiprojekt.

Han fortæller, at det altid er spændende at gennemføre renoveringer, hvor der også indgår udviklingsprojekter, hvor der er banebrydende, innovative løsninger.

dorthe



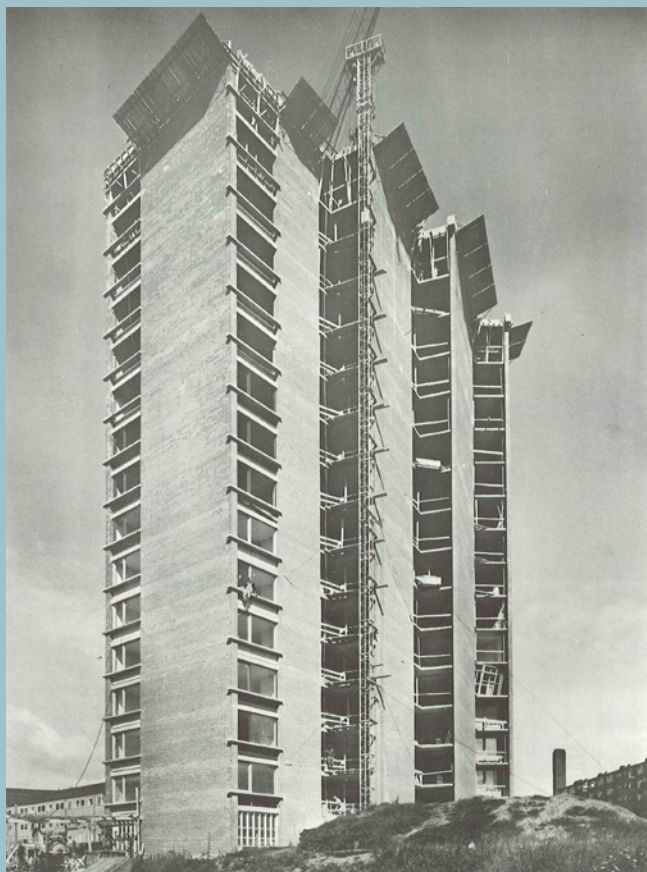
... Helhedsplaner er ofte flere år undervejs og kan ende med en beslutning om at ændre alt ...



Visualisering af helhedsplanen for afd. 9B

AFD. 8 DET FORNEMME HØJHUS PÅ CHARLOTTEHØJ

I Ringgården er vi meget stolte af vores byggerier. Både de nye, de gamle og de lidt ældre. Samtidig er vi heller ikke blege for at fejre vores byggerier og give dem kærlige kælenavne. Dette gælder fx det røde højhus på Charlottenhøj, som hører til afdeling 8. Vi kalder det vores meget fornemme højhus. Nedenfor kan du læse mere om hvorfor.



Det røde højhus på Charlottenhøj er ikke mindre end Danmarks første murede højhus.

Eventyret om det fornemme højhus begyndte allerede i 1959, da Ringgården modtog statsstøtte til at undersøge, hvordan det var muligt at bygge Danmarks første murede højhus. Og statsstøtte – det er absolut ikke alle, der gør sig fortjent til. Hendes Majestæt Dronningen modtager også statsstøtte, og på den måde er vores højhus ved sammenligning også lidt fornemt.

Det første murede højhus

Det røde højhus på Charlotttehøj er ikke mindre end Danmarks første murede højhus. Faktisk var det sådan, at da man byggede det i 1962, måtte man opfinde metoder til byggeriet, fordi der aldrig før havde været bygget på den måde. Og på den måde er højhuset lige lidt mere fornemt end andre højhuse.

Eventyret om det fornemme højhus begyndte allerede i 1959, da Ringgården modtog statsstøtte til at undersøge, hvordan det var muligt at bygge Danmarks første murede højhus. Og statsstøtte – det er absolut ikke alle, der gør sig fortjent til. Hendes majestæt dronningen modtager også statsstøtte, og på den måde er vores højhus ved sammenligningen også lidt fornemt.

Det fornemme højhus er på 16 etager og har 72 lejligheder fordelt på 1-, 2- og 3-værelses lejligheder, hvoraf de største på over 100 kvm er en dronning værdig. Der er i alt 6.161,4 etage kvm.

Særligt fornemme mursten

Til et så fornemt hus er kun det bedste godt nok. Derfor fremstillede Grundfør Teglværk helt særlige mursten til højhuset. De mursten, der blev fremstillet, skulle hver især kunne bære enten et parcelhus eller et lokomotiv på op til 100 tons.

Udover almindelige mursten blev der også fremstillet en række mursten i andre mål – såkaldte halve, kvarte og petringer. Disse sten blev fremstillet, sådan at murersvendene kunne klare enhver situation uden at slå noget af murstenene - til alle andre murværker tilpasses murstenene efterhånden, som svendene får brug for at lave hjørner, vinduer eller andet, men sådan var det ikke i det fornemme højhus. Her var stenene perfekt tilpasset fra begyndelsen.

900 sten om dagen

Der var otte murersvende ansat til at mure højhuset. De lagde hver især ca. 900 mursten om dagen, hvilket skulle ske på den helt rigtige måde. Derfor havde de været i træningslejr for at lære det! Det er jo et meget fornemt hus – og et produktivt byggeri.

Der blev brugt i alt 1,11 million mursten til det fornemme højhus. Hvis man kigger på samtlige arbejdstimer, der er brugt til at bygge højhuset, er det dog snedkerarbejdet, der har fyldt absolut mest (22.090 timer), mens blikkenslagerne har brugt forbausende få timer til at få ordnet deres opgaver (490 timer).



Møllevangs Allé med boligblokken på Fuglesangs Allé i baggrunden og højhuset på Charlotttehøj, Dybedalen 1-3 under opførelse.



Legende børn på Charlotttehøj før opførelse af højhuset.



Ganske vist kan man se højhuset fra stort set hele Århus, men det rager faktisk "kun" 48 meter op. Højhuset er dog højere end Rundetårn, der er 41,55 meter.

Rådhusstårnet i Aarhus er 94 meter højt, og det nye byggeri på Aarhus Ø - Lighthouse - forventes at blive 142 meter. Men fordi Charlottehøj-området ligger højt, rager vores højhus godt op i landskabet.

Og på den måde er både højhus og placering meget fornemt.

“ ... Arkitekten har skabt et stykke smuk skulptur med flader, der skærer hinanden i interessante “skæve” vinkler ...

*Charlottehøjhus i Aarhus
Salling-Mortensen, arkitekt M.A.A*

Charlottehøjhus indeholder 15 beboelsestager, parterreetage samt kælder. Kælderetagen er indrettet til cyklerum, skarnkasserum, ingeniørrum og enkelte pulterum, medens parterreetagen er forbeholdt vaskerier og pulterum. På 1. etage er indrettet kontorlokaler, og 2.-15. etage rummer ialt 72 lejligheder. Det samlede etageareal er 6.161,4 m².

Højhuset, der er opført som sidste etape i en samlet bebyggelse med ialt 382 lejligheder, en børnehave og et butikshus, blev helt færdigt i sommeren 1963.



Højhuset set fra nordvest. Opholdsaltanerne i husets vestside er begrænset til de nederste 6 etager.

Uddrag fra ingeniørens rapport om byggeriet.

Bemærk, at der i kælderen var skarnkasser - dem kalder vi i dag skralderum.

dorthe

INTERVIEW MED FORMANDEN HVAD ER ORGANISATIONSBESTYRELSEN?

Hvis du forestiller dig en bil... Kan du se den for dig? Det behøver ikke være en fancy bil. Det skal bare være en bil med et rat og fire hjul. På førersædet sidder direktøren for det hele. Eller i hvert fald for Ringgården. Direktøren sørger for, at alle kommer frem til rette sted. På bagsædet sidder der syv personer. De sidder lidt tæt, men det er okay. De samarbejder nemlig. Samlet giver disse syv personer føreren anvisninger om, hvor køreturen skal gå hen. De har hver deres personlige holdning, men deres drøftelser og vilje til samarbejde udmunder i en fælles retning, som de giver videre til føreren.



Billede lånt fra BL –
Danmarks Almene Boliger

Billedet af bilen har jeg fra Christian Mariegaard, som er formand for Organisationsbestyrelsen i Boligforeningen Ringgården. Jeg møder Christian til en samtale om Organisationsbestyrelsen samt deres funktion og opgaver. Christian er en garvet mand i Organisationsbestyrelsen. Han har været medlem siden 1991. Da havde han boet i Ringgården i knapt 10 år.

”Med de opgaver Organisationsbestyrelsen har så er det jo klart, at man som medlem har umådelig stor indflydelse på, hvordan Ringgården skal udvikle sig.” Og indflydelse er et kodeord for Organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen blander sig ikke i den daglige drift, dette arbejde er uddelegeret til gode medarbejdere og en direktør. Men det er Organisationsbestyrelsen, der sætter målene, retningen, strategier og igangsætning af handlingsplaner. Organisationsbestyrelsen har fokus på alle områder i en boligorganisation – lige fra de grønne områder og beboerdemokrati til det boligsociale arbejde.

Det kræver tid og overskud at være medlem af Organisationsbestyrelsen. Der er et fast møde om måneden, dertil kan komme udvalgmøder, eksterne møder og deltagelse i de årlige afdelingsmøder. Samtidig skal medlemmerne holde sig orienteret i tendenser i omverdenen. Hvad sker der i vores samfund? Hvilke tendenser har betydning for den måde, vi bygger, drifter og administrerer på? At orientere sig bredt i samfundet kan være en del af hjemmearbejdet før møder.

Christian fortæller, at han selv sidder i udvalget bag beboerbladet ”Update”. Der udkommer fire blade om året, og her har Christian en mere journalistisk rolle, hvor han bl.a. er fast lederskribent. Arbejdet med ”Update” kræver tid, men er samtidig meget givende, da det er med til at bringe Ringgården tættere på beboerne.

Bæredygtighed er en meget dominerende tendens i vores samfund i de senere år. Det er sat på dagsordenen af Organisationsbestyrelsen og Driften sammen med afdelingsbestyrelserne og har spiret rundt i de forskellige afdelinger. Det har Organisationsbestyrelsen forholdt sig til, og Ringgårdens tænker nu bæredygtighed ind i alle sine nybyggerier og renoveringer samt i den daglige drift.

Det almene område er reguleret af love og regler fra Christiansborg. Derfor kan vi ikke helt sætte retningen selv, men vi kan arbejde inden for regler og retningslinjer vedtaget af Folketinget. Kommunen har desuden også fastlagt rammer for det almene område.

Som Christian siger: ”Der er mange ombord”. Og i tråd med billedet af bilen, som Christian brugte i begyndelsen af artiklen, forestiller jeg mig, at Folketinget og kommunen udgør selve karrosseriet på bilen.

marianne

Bestyrelsens medlemmer er kontaktpersoner for Ringgårdens afdelinger, ligesom de er medlem af en række udvalg, herunder:

- Forretningsudvalg
- Byggeudvalg
- Repræsentantskabet i AARHUSbolig
- Varmecentral Aarhus Vest
- Ringgårdens uddannelsesudvalg
- Redaktionsudvalget for Ringgården Update
- Repræsentantskabet for BL's 5. kreds
- Miljøfonden
- Ad hoc.

BOLIGSOCIAL KLUMME

NY BOLIGSOCIAL INDSATS I RINGGÅRDEN

Som noget nyt tildeler vi fremover spalteplass til det boligsociale team, så de får mulighed for at fortælle om deres arbejde og initiativer. I denne allerførste klumme vil Helle, der er boligsocial leder præsentere sit team.

Siden 1995 har der været boligsociale indsatser i Boligforening Ringgården.

I samarbejde med andre boligforeninger, er der indsatser i Herredsvang og Vandtårnsområdet, men som I ved, har Boligforeningen haft sin egen indsats i Trigeparken, hvor der de seneste 13 år har været i alt tre boligsociale helhedsplaner.

Trigeparken har i mange år været et udsat boligområde og var fra 2011 til 2015 på GhettoListen, hvilket er grunden til, at området har haft en social indsats.

Ud over en boligsocial helhedsplan, har Trigeparken også haft en fysisk helhedsplan og med disse indsatser forandringer af boligområdet, er Trigeparken blevet et alment boligområde, hvor det er trygt og godt at bo. Derfor stoppede den boligsociale helhedsplan 31. marts 2022.

De erfaringer det boligsociale arbejde i Trigeparken har givet Boligforening Ringgården betyder, at Organisationsbestyrelsen har besluttet at etablere en boligsocial indsats i Ringgården, der kan hjælpe i alle organisationens 49 afdelinger.

Visionen

Ringgårdens boligsociale indsats skal øge fokus på afdelingernes sociale forhold til gavn for beboernes trivsel i lejemålet og mellem boligene.

Indsatsen skal fremme boligorganisationens sociale liv, så både beboere og medarbejdere fortæller den gode historie om at være en del af Ringgården.

Dette gøres ved at støtte fællesskaber, at hjælpe de svageste beboere og samarbejde med afdelingerne.

Hermed er den boligsociale indsats med til at sikre et solidt socialt fundament for Ringgårdens virksomhed.

Opstart

I løbet af det næste halve år vil de boligsociale medarbejdere komme rundt i de 49 afdelinger for – med udgangspunkt i visionen – at få en snak om, hvad behovet for en indsats er. Vi vil både snakke med afdelingsbestyrelserne og med ejendomsfunktionærerne i de enkelte afdelinger.

Herefter vil vi kortlægge Ringgårdens "boligsociale landkort", som vil være

et pejlemærke for det boligsociale arbejde fremadrettet.

Ved I allerede nu, at I har brug for boligsociale kompetencer i jeres område, står vi til rådighed med vores hjælp.

Vi ser frem til at komme rundt i organisationen og høre om livet i lejemålene og mellem boligene i netop jeres afdeling.

helle lykke

Kontakt til det boligsociale team

Thomas, social vicevært Mobil: 50331707. Mail: twh@bf-ringgaarden.dk
Helle, Boligsocial leder. Mobil: 91365602. Mail: helle@bf-ringgaarden.dk



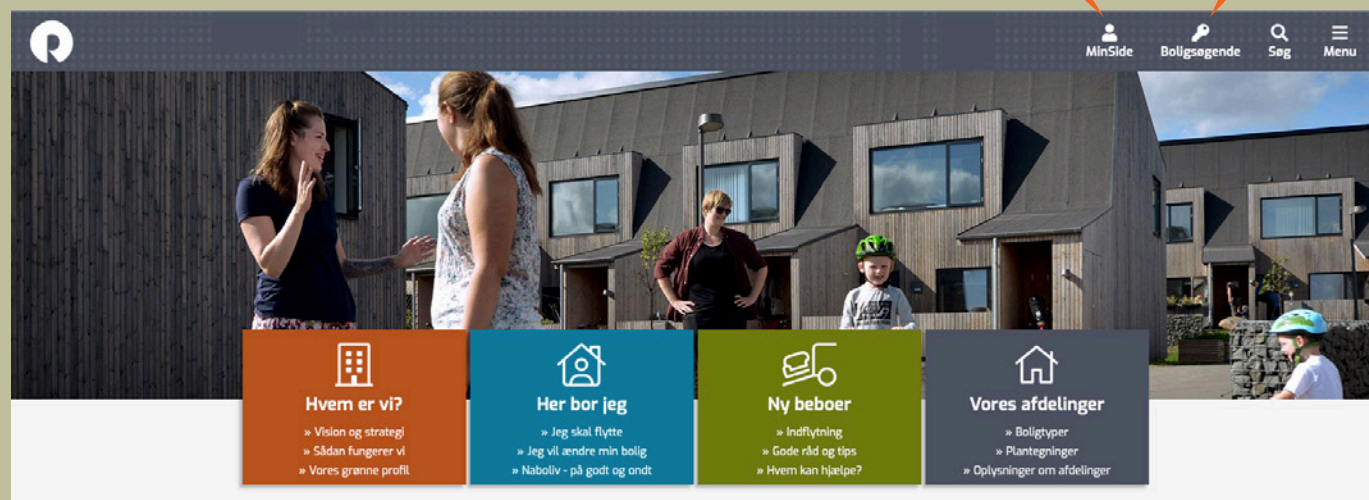
Både Helle og Thomas kan træffes i Administrationen, men kommer også rundt i afdelingerne for at snakke med afdelingsbestyrelser og ejendomsfunktionærer.

NY HJEMMESIDE BRUGERVENLIGHED OG INTUITIVT DESIGN I FOKUS

Efter et længere tilløb har vi fået lavet en ny hjemmeside i Ringgården. Hjemmesiden indeholder i hovedtræk de samme oplysninger som den gamle, men en række nye tiltag sørger for, at du nu som beboer nemt kan finde opdateret viden om din boligorganisation.

Adgang til beboerunivers

Her kan du søge bolig hos os og de andre boligorganisationer i Aarhus



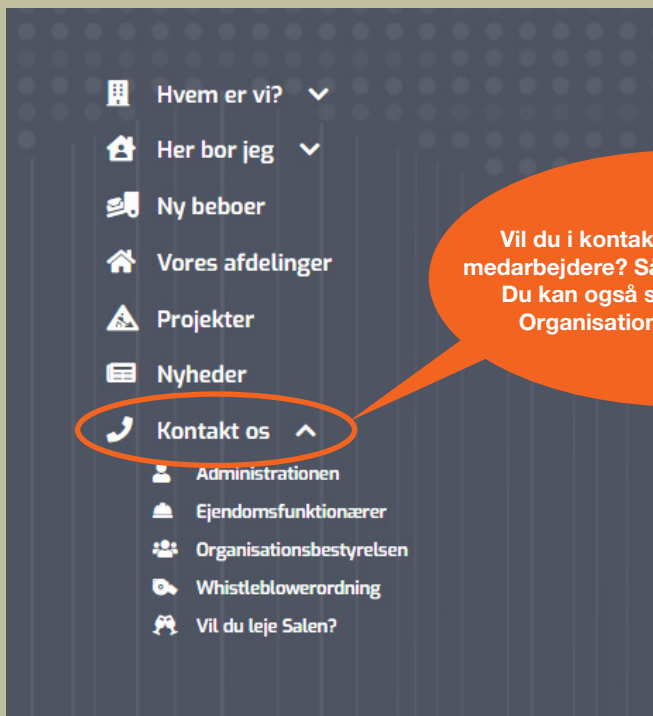
På hjemmesiden bliver man mødt af de mest essentielle funktioner, her i blandt finder du MinSide og information om Ringgården samt dens boliger og afdelinger.

MinSide fungerer som din personlige selvbetjeningside, hvor du kan finde information, der specifikt er relevant for dig og din bolig. Vi kalder MinSide for beboernes univers.

I forlængelse af at vi har gjort det nemmere for dig at finde information, så kan vi også dele nyheder med dig nu.

På midten af siden finder du "Følg med" sektionen, hvor du kan se seneste nyt.

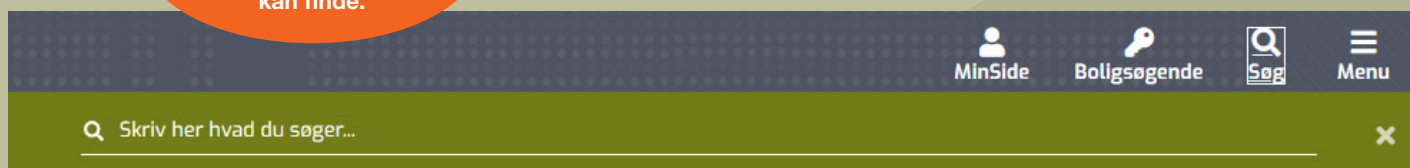




Vil du i kontakt med Ringgårdens medarbejdere? Så kan du klikke ind her. Du kan også se medlemmerne af Organisationsbestyrelsen her.

Skulle du ikke kunne finde den nødvendige information i vores farverige kasser, så kan man tilgå menuen i øverste højre hjørne. Der har vi samlet alt information, der eksisterer på hjemmesiden. Og ellers er der mulighed for at søge efter det i søgefeltet.

Husk at bruge søgefeltet, hvis der er noget, du ikke kan finde.



Målet med den nye hjemmeside har altid været at gøre det nemt og overskueligt for dig at kunne finde den information, du skulle bruge. Vi håber, du vil bruge hjemmesiden som en aktiv del af det at bo hos Ringgården.

marianne og mads

VELKOMMEN

Nye medarbejdere



Mads

Mads er ansat i en projektstilling i Sekretariatet, hvor han skal færdiggøre opsætningen af Personale- og Bestyrelses-web.



Pia

Pia er ny vikar i Økonomi, hvor hun skal passe butikken, mens Ann er på barsel. Pia vil til dagligt sidde med vores kreditorer herunder fakturaer og udlæg for b-ordning.



Brian

Brian er ansat i en projektstilling i Kundeservice, hvor han skal hjælpe med at styre alle indkomne telefoner for at sørge for den bedst mulige service til alle beboere.



Ann

Vi siger også velkommen til Ann. Ann skal sidde med vores debitorbogholderi. Her under rykkerprocedurer, afregning af boligindskudsindlån og akut-bolig.



Troels-Henrik

Troels-Henrik skal arbejde i Sekretariatet, hvor han bl.a. skal understøtte beboerdemokratiet. Troels-Henrik vil også få en rolle i Samarbejdsudvalget og i håndteringen af beboerklager.



Michael

Michael er ny i vores korps af afløsere. Michael skal være hos Ringgården over sommeren og indgår i vores planer om at styrke bemanningen i den grønne periode.



Heidi

Heidi er nyansat i Kundeservice. Hun skal primært være ansvarlig for flytteopgørelser og Salen.



René

René er ansat som barselsvikar for Victoria. Han overtager derfor de opgaver, Victoria har. Bl.a. ungdomsboliger sammen med de mere generelle udlejningsopgaver.

Tillykke til vinderne af julekonkurrencen

1. præmien, to biografbilletter med popcorn og sodavand, gik til Grethe Andersen fra afd. 5.
2. præmien, tre flasker rødvin, gik til Liva Y. fra afd. 3.
3. præmien, en æske chokolade, gik til Maj Johansen fra afd. 39.

MINDEORD

LULU GRØNLUND 17. MARTS 1959 – 26. MAJ 2022

Boligforeningen Ringgårdens kommunikationschef, Lulu Grønlund, er død 26. maj efter længere tids sygdom. Lulu var i sine næsten 15 år som kommunikationschef med til både at sætte Ringgården på kortet i Aarhus og skabe fællesskab blandt beboerne.

Lulu havde en baggrund med både kunsthistorie, kommunikation og en uddannelse som arkitekt. Byggeri, boliger og gode steder at bo var derfor en helt central del af Lulus liv i rigtig mange år. Det har været meget tydeligt og en klar rød tråd i Lulus arbejde i Ringgården.

Hendes helt store hjertebarn var vores beboerblad "Update". Her sørgede hun for, at vi altid fik fortalt om både Ringgården og nye spændende ting i omverdenen. Lulu havde en helt unik evne til at opfange historier i de enkelte afdelinger og om beboere. På den måde sørgede hun for, at "Update" altid indeholdt artikler, der handlede om livet i Ringgården.

Ringgårdens hjemmeside er også en vigtig del af vores kommunikation. Den tidligere hjemmeside udviklede Lulu, og den blev i sin tid præmieret. Men den havde også efterhånden mange år på bagen, så Lulu prioriterede, selv under sin sygdomsperiode, at være med til at få igangsat arbejdet med en ny hjemmeside.

Lulus meget skarpe blik for kombinationen mellem arkitektur og kommunikation er på rigtig mange måder kommet til udtryk i Ringgårdens byggerier og renoveringsprojekter. Lulu har sørget for, at beboerne har fået en god og forståelig information om, hvad der sker. Men hun har også været med til at sætte sit præg på de arkitektoniske dele af projekterne. Lulu vidste, at det styrker både fællesskabet og glæden ved at bo i Ringgården, at man bliver glad, når man kommer hjem og ser sin bolig. Det handler både om den ydre fremtoning, om livet i området og om boligens funktion. Lulu har sat et stort fingeraftryk på, at vi i Ringgården i dag har rigtig mange gode steder at bo og har fået adskillige priser for vores byggerier.

Lulu engagerede sig både dybt og bredt i Ringgården – også selvom det lå lidt uden for et normalt jobindhold som kommunikationschef. Hun har siden 2009 været dybt involveret i vores arbejde med vision, strategi og handleplaner. Hun var også altid

med, når det handlede om store tværgående projekter. Det kunne være både boligsociale helhedsplaner og indtil flere EU-projekter. Når der var behov for at få beboerne til at møde op og tage stilling til vigtige projekter, var hun ikke for "fin" til at stemme dørklokker og tale med de enkelte beboerne om det.

I dagligdagen var Lulu en meget stor samlingskraft. Hun var et livstykke uden lige, som gavmildt delte ud til sine omgivelser af viden, glæde og ikke mindst en meget stor interesse. Både kolleger, beboere og samarbejdspartnere har altid værdsat Lulu meget højt og respekteret hende. Hendes engagement, ikke bare i Ringgården som arbejdsplads, men for alle omkring hende som mennesker, var helt unikt. Det kombineret med, at hun var god til at dele ud af sig selv gjorde, at hun var nem at komme tæt på. Lulu var et altid positivt menneske, som er savnet af os alle.

Æret være Lulus minde.

“

... Lulu var en gudsbenådet ildsjæl. Hun har sat sit præg på Ringgården med sin positive tilgang og sit blik for gode historier.





Afd. 15 Holmevej + 15A Holme Byvej

I Holme er renoveringen af facader og badeværelser i fuld gang.

Det er kun i afdeling 15, der bliver renoveret badeværelser, hvor det er begge afdelinger, der får nye vinduer, sternbrædder og og flotte facader i et mere moderne look.

Det er renoveringen af badeværelserne i afd. 15, der berører beboerne mest. I den periode hvor badeværelserne skal renoveres går der otte uger, hvor beboerne er uden bad og toilet. Beboerne har mulighed for at få et campingtoilet i lejligheden, en toilet/badvogn på gaden, eller begge dele, hvis de ønsker det.

Samtidig med udskiftning af badeværelser får de i afd. 15 også nye fællesvaskerier.

De to renoveringer foregår sideløbende, men er planlagt således, at man ikke står med renovering af facade og badeværelse samtidig. Renoveringen af badeværelserne tager otte uger for det enkelte lejemål, hvor udskiftning af vinduer m.m. kun tager et par dage.

Flere af de beboere, der har fået skiftet vinduer, giver udtryk for, at de er meget glade for det, da støjen fra den store vej er væk. Vinduerne er tre-lags og med solfilm, så der ikke bliver så varmt i boligerne, når solen står på.

Der har været gennemgang af de første ni badeværelser og renoveringen af både badeværelser og facader går efter planen og forventes at være færdige sommeren 2023.



Afd. 9B Bodøvej

Her er renoveringen igangsat, og de første blokke er overdraget til entreprenøren.

Beboerne er genhuset under renoveringen af deres boliger. Det forventes, at der går cirka tre måneder før, de første beboere kan vende hjem til en nyrenoveret lejlighed.

Der er ikke tale om en komplet renovering, men om nyt køkken, vinduer, gulve og et par døre, der er flyttet.

Den samlede renovering af afd. 9B forventes at være færdig oktober 2023.



Afd. 33 Lærkehaven

Her er man godt i gang med at lave nyt tag og sokler på afdelingens bebyggelser. Der skal laves nye ventilerede tage med udvendige tagrender og nedløb. Der har været en del opstartsvanskeligheder, men nu går det fremad. De første blokke er færdige. Efter planen skulle renoveringen være færdig ultimo 2022, men som det ser ud nu, så bliver den sidste blok allerede færdig til august.

Problemet i afd. 33 har været råd i sokkelkonstruktionen, men efter renoveringen er der anlagt en sokkelrende, så vandet kan løbe væk fra huset, og ral kant, der gør at man er 35 cm væk fra husene før, der er jord.

LIDT AF HVERT

Praktiske oplysninger fra os til dig

SERVICETELEFON

Servicetelefonens
nummer

70 11 12 14

Servicetelefonen er et telefonberedskab, hvor du kan få hjælp til uopsættelige reparationer som f.eks. sprængte vandrør, strømsvigt osv.



Ferielukket

Administrationen holder
sommerferie
i uge 29 & 30

Samtykke til brug af email

Det er vigtigt, at du giver os lov til at kontakte dig pr. email.

Du giver os samtykke inde på MinSide.

