



Organisationsbestyrelsesmøde

Mødeinfo

Adresse	Dybedalen 1A, 8210 Aarhus V
Dato	19. september 2024 Kl. 16:00
Lokale	Mødelokale Lærkehaven
Deltagere	Organisationsbestyrelsen, Martin Hersom Bien, Maria Adelheid og Flemming Amdisen Andersen
Fremmødte	Christian Mariegaard (CMP), Morten B. Kjær (MBK), Heine Jensen (HJK), Bente Sørensen (BS), Carsten Hegnsvad (CHE), Lis Sørensen (LIS), Camilla Schytte (CAS), Martin Hersom Bien (MHB), Referent: Maria Adelheid (MAA)

Referat

1. Sager til beslutning

Ordstyrer: MBK

a. **Godkendelse af afdelingernes budgetter 2025**

Oversigt med huslejestigninger mv. er vedlagt.

Administrationschef Flemming A. Andersen deltager under behandling af dette punkt.

Punktet er: Godkendt

Administrationschef Flemming A. Andersen gennemgik afdelingens budgetter og resultaterne af årets afdelingsmøder.

Alle budgetter blev vedtaget, hvor der var fremmødte til afdelingsmøderne. For afd. 7A, 25 og afd. 27 var der ingen fremmødte, hvorfor OB skal godkende budgetterne for disse afdelinger.

Der er en gennemsnitlig huslejestigning på 3,48%. Den laveste er 1,41 % mens den højeste stigning i en boligafdeling er på 8 %.

Der er 3 afdelinger, hvor der var stillet forslag, der har betydet en øget huslejestigningen.

Henlæggelserne øges er samlet set øget med kr. 1.865.000,00

OB havde lejlighed til at stille spørgsmål og godkendte herefter samtlige afdelingsbudgetter.

b. **Indstilling om lån fra hovedforeningen til afd. 15**

Administrationschef Flemming A. Andersen deltager under behandling af dette punkt.

Punktet er: Godkendt

Administrationschef Flemming A. Andersen redegjorde for baggrunden for indstilling.

I forbindelse med gennemførelsen af et stort renoveringsprojekt i afdelingen opdagede entreprenøren, at de synlige vinduesremme over vinduesbånd/altaner havde en voldsom nedbøjning, samt at der kunne registreres, at der var spor efter bolte, der tilsyneladende var skåret over. Der blev foretaget et omfattende arbejde med at udarbejde et afhjælpningsforslag, som bl.a. indebar, at alle tagremme skulle udskiftes. Dette medførte en merudgift for projektet på i alt 4.2 mio. kr. inkl. moms. Projektet blev i den forbindelse yderligere forsinket med ca. et halvt år, hvilket indebar en væsentlig forøget bygge finansieringsudgift.

Det samlede byggeregnskab er løbet op i kr. 49.283.325.

Der er tidligere ansøgt om og meddelt trækingsret samlet på i alt kr. 3.800.000.

De udstøttede lån er fuldt optaget kr. 26.832.000

Henlæggelser til rådighed for projektet kr. 14.669.000

Andre finansieringskilder råderet/energitilskud mv. kr. 1.485.969

Der mangler dog stadig ca. kr. 2.500.000 for at få byggeregnskabet finansieret færdigt.

Derfor indstilles det at yde rentefrit lån fra hovedforeningen kr. 2.500.000, med en afdragsprofil på ca. 3 år og 7 måneder. Det er administrationens vurdering, at et sådan udlån vil være hensigtsmæssigt, da den vil afbøde virkningerne af yderligere huslejestigning.

Efter drøftelse i OB blev indstillingen godkendt.

c. **Godkendelse af referat fra OB-møde den 28. august 2024**

Punktet er: Godkendt

Ingen bemærkninger til referatet.

d. **Beretning fra forretningsudvalgets møde den 3. september 2024 - mødet blev aflyst**

Punktet er: Afvist

e. **Foreningens økonomi herunder budgetkontrol for august**

Punktet er: Behandlet

Månedssrapport for august blev gennemgået og taget til efterretning uden bemærkninger.

Det blev drøftet, om det forsat er nødvendigt, at budgetkontrollen skal forelægges OB hver måned, da der oftest ikke er spørgsmål fra OB. CMP og MBK understregede dog, at budgetkontrollen er en vigtig del af organisationens egenkontrol og OB's mulighed for at påse administrationens arbejde.

Det blev besluttet, at den månedlige budgetkontrol forsætter.

f. **Skema B og ejerforeningsvedtægt for ejerforeningen i Frederiks Hus**

Skema B og ejerforeningsvedtægt er vedlagt til godkendelse.

Punktet er: Godkendt

MAA gennemgik på mødet i august udkastet til ejerforeningsvedtægter for Frederiks Hus. På baggrund af OB's kommentarer i august, har MAA arbejdet videre med vedtægterne, som nu foreligger i en endelig version. Idet man har imødekommet Ringgården på alle væsentlige punkter og tilrettet vedtægterne i overensstemmelse hermed, er det administrationens anbefaling, at vedtægterne godkendes i deres nuværende form.

OB havde mulighed for at stille spørgsmål til ændringerne. Herefter blev vedtægterne enstemmig godkendt.

g. **Evaluering af afdelingsmøder september 2024 – herunder evt. opfølgning på beslutninger truffet på afdelingsmøderne**

Punktet er: Behandlet

Evaluering af afdelingsmøderne:

Der er pt. 6 afdelinger uden afdelingsbestyrelser.

OB drøftede herefter de oplevelser man havde. Enighed om, at det havde været en fordel, at man som OB-medlem kom ud til sine egne kontaktafdelinger.

Det er forsat en udfordring, for folk at tilgå materialet digitalt. Der er dog meget stor forskel på de enkelte afdelinger.

Ændring af råderetskatalog:

Der er på årets afdelingsmøder vedtaget ændringer af råderetskataloget i 2 af Ringgårdens afdelinger. Det drejer sig om 2 ændringer af den individuelle råderet (ude) og 2 ændringer af den kollektive råderet.

Ændringerne til den individuelle råderet har ikke givet anledning til bemærkninger fra administrationen. Derimod indstillede administrationen, at OB ikke godkendte ændringen af den kollektive råderet som forslået i afd. 9A.

Forslagets ordlyd: *"At boligforeningen tilføjer følgende leverandører til den eksisterende liste over godkendte håndværkere og leverandører til køkkenreovering: Invita, JKE Design, DESIGNA, Vordingborg Køkkenet og IKEA samt at listen over godkendte håndværkere og leverandører evalueres og opdateres efter behov baseret på beboernes erfaringer og eventuelle ændringer i markedet."*

Forslaget blev vedtaget med 6 for, 0 imod og 0 hverken for eller imod.

Som en administrativ kommentar på forslaget, havde administrationen anbefalet at stemme nej til forslaget. Dette var begrundet i, at afdelingen i forvejen havde mulighed for at benytte både HTH Køkken, Tilst, Kvik Køkken, Svane Køkkenet samt Trige Køkken. Ved at udvide feltet af mulige leverandører, vil man inkludere leverandører, som Ringgården ikke er vant til at arbejde sammen, og derfor heller ikke har faste aftaler med omkring priser, kvalitet,

leverancesikkerhed og afleveringstid.

Det kræver et større arbejde at indgå sådanne aftaler, ligesom inspektørerne har dårlige erfaringer med særlig mangel på reservedele til løbende vedligeholdelse fra flere af disse køkkenfirmaer.

På denne baggrund indstilles, at OB ikke godkender forslaget.

Efter drøftelse besluttede OB at følge administrationens indstilling og afviste ændringen af den kollektive råderet i afd. 9A, mens de øvrige forslag blev godkendt.

Henvendelse fra beboer i afd. 19:

OB har modtaget en henvendelse fra en beboer, som problematiserede, at det ikke fremgik af indkaldelsen til afdelingsmødet, at dørene ville blive låst 5 minutter efter mødetidspunktet, som det eller tidligere har været praksis på afdelingsmøderne i afd. 19. Det var heller ikke blevet håndhævet på mødet. Dette havde resulteret i, at der var kommet yderligere deltagere i mødet efter start, og at disse deltageres stemmer inkl. de fuldmagter de medbragte, havde afgjort udfaldet af en afstemning i løbet af aftenen.

OB drøftede sagen. Der var enighed om, at det fremgår af almenlovgivningen samt Ringgårdens vedtægter, at beboernes medindflydelse må ikke begrænses. En regel om at låse døren, kan derfor ikke være andet end en ordensforskrift, og kan ikke hindre retten til at deltage i mødet.

Oversigt over forslag:

Oversigt over samtlige forslag blev fremlagt. Ingen bemærkninger.

2. Sager til drøftelse

a. **Ny vision, strategi og handleplan for Ringgården**

Status på handlingsplanerne.

Punktet er: Behandlet

Status på handlingsplanerne:

MHB har efterspurgt en samlet oversigt fra handlingsplansgrupperne over aktiviteter, økonomi og ønske om ressourcehjælp fra administrationen.

Handlingsplansgruppen for OB havde fremsendt deres oversigt forud for mødet. Oversigten blev kort gennemgået. En nærmere gennemgang afventer dog at oversigten fra gruppen om afdelingsdemokratiet også er færdig.

b. **Kommende byggesager**

Punktet er: Behandlet

MCS boliger:

Vi arbejder fortsat på fastlæggelse af muligt byggefelt i Lisbjerg.

Frederiks Hus:

Vi er nået til indsendelse af Skema B. Se selvstændigt dagsordenspunkt 1f.

Trælasten:

Vi er i gang med at fastlægge designbeskrivelse, materialekatalog, økonomi og kontrakter sammen med rådgivere og projektets parter.

OB ønsker en præsentation af projektet, så alle har en fornemmelse af, hvad projektet omfatter, ligesom OB gerne vil have mulighed for at kommentere på, hvad projektet skal indeholde. Det blev drøftet, hvornår det er hensigtsmæssigt at en sådan præsentation tidsmæssigt skulle ligge, så det ikke medførte et stort ekstra arbejde for administrationen, men samtidig give OB mulighed for at komme med bemærkninger.

Det blev aftalt, at en præsentation med fordel kunne ligge på skema A-tidspunktet.

Lystruplund:

Intet nyt.

c. **God almen ledelse**

Punktet er: Behandlet

Der er for en del år tilbage udarbejdet et dokument med "Vejledning til afdelingsbestyrelsesmedlemmer". Den blev udskrevet og uddelt fysisk. Siden er vejledningen dog ikke blevet opdateret, og retningslinjer for afdelingernes forvaltning af afdelingens midler, fremgår pt. kun af oversigten over OB's vedtagelser "Retningslinjer for udgifter i organisationsbestyrelse og afdelinger".

Efter arbejdet med God Almen Ledelse er vejledningen nu blevet gennemskrevet og opdateret. Det vil fremover være et dynamisk dokument på Bestyrelsesweb, som vi løbende vedligeholder. Dokumentet er vedlagt til orientering og kan fremover findes i Afdelingsbestyrelsens vidensbank på Bestyrelsesweb: <https://bestyrelsesweb.bf-ringgaarden.dk/MyPage/item/article/220>

d. **Langtidsplaner i afd. 33**

Punktet er: Behandlet

BS deltog den 11. september 2024 i afdelingsmøde hos afdeling 33. På mødet kom der nogle punkter frem, som BS udtrykkeligt blev bedt om at foreligge for OB.

Ladestandere:

Afdelingen har på eget initiativ nedsat et udvalg mellem afdeling 33, 34 og 35 vedrørende el-ladestandere. De havde udført et stort stykke arbejde, med indkaldelse af tilbud, brugerundersøgelser og lignende. og havde og peget på en konkret leverandør.

Leverandørens vilkår er dog ikke i overensstemmelse med den principbeslutning OB tidligere har truffet, om at afdelingerne selv skulle ejer infrastrukturen. Der var frustration over, det nytteløse arbejde som afdelingerne havde lagt i opgaven.

Punktet blev kort drøftet. Uheldig at arbejdet ikke var afstemt mellem afdelingerne og administrationen. Administrationen følger op med afdelingen.

Afdeling 33's langtidsplan:

Generel frustration og håbløshed over afdelingens stand med hensyn til badeværelser og mange uudnyttede m² samt afdelingens økonomiske situation med huslejstigninger.

OB er meget opmærksom på afdelingen og de problemstillinger der er. OB besluttede derfor allerede på sidste møde at bed administrationen om en redegørelse for afdeling 33's langtidsplan og økonomi. MHB oplyste, at arbejdet allerede er igangsat i administrationen.

e. **Bestyrelsesseminar fredag den 15. november**

Punktet er: Behandlet

Vi har planlagt det årlige bestyrelsesseminar til fredag den 15. november, og vi skal have fastlagt program for dagen.

Idéer til emner blev drøftet. Det blev herefter aftalt, at FU laver den endelige dagsorden.

3. Sager til orientering

a. **Nyt fra direktør**

Punktet er: Taget til efterretning

Besøg fra Arbejdstilsynet:

Vi har haft kontrolbesøg fra Arbejdstilsynet i administrationen. Vi var dog glade for at kunne konstatere, at Arbejdstilsynet ikke havde bemærkninger, og at vi på mødet fik ros for et seriøst arbejde. Rapport fra besøget er vedlagt til orientering.

Styringsdialog:

Vi har styringsdialog med tilsynet i Aarhus Kommune den 13. november kl. 10.

Vi er blevet spurgt til, om vi har forslag til generelle temaer til styringsdialogen, som er relevante for hele 5. kreds. Vi skal også vende, om vi har særlige emner, vi ønsker drøftet på vores egen styringsdialog. Vi deltager alle i ledergruppen. Derudover besluttede OB at CMP og MBK deltager.

Partnerskabsaftale om lokal sundhed:

Det fylder rigtig meget i øjeblikket, at den almene sektor skal være en del af sundhedsdagsordenen i Danmark. BL har derfor inviteret til et partnerskab med temaet "Fælles om Lokal Sundhed". Det taler rigtig godt ind i det, vi allerede gør i Ringgården og det

vi arbejder på. Derfor har vi tilmeldt os partnerskabet. Vi vil melde Helle Lykke Jørgensen ind som gennemgående kontaktperson, men det vil involvere hele organisationen inkl. beboerdemokratiet. Læs mere på <https://bl.dk/viden-kartotek/partnerskabet-faelles-om-lokal-sundhed/>

Ny hjemmeside AARHUSbolig

Den nye hjemmeside for AARHUSbolig er gået i luften. Den er blevet rigtig flot, og den skal gerne være med til at brande AARHUSbolig på en ny måde.

Lanceringen har dog også givet en del udfordringer rundt omkring i boligorganisationerne. Vi havde forberedt os godt, og det betyder, at vi er sluppet godt igennem. Der har dog været en del udfordringer for brugerne, og det har givet rigtig mange ekstra henvendelser i Kundeservice.

Utryghed i område 4:

Der har igennem længere tid været stigende problemer med utryghed i område 4, hvilket også kom frem på årets afdelingsmøder. Der er nu aftalt dialogmøde den 6. november kl. 17.00 med politiet, hvor vi inviterer alle beboerne i afd. 9, 9b, 9c og 9d til at deltage.

Sammenlægning af DAB og Lejerbo:

Som I måske har set i Fagbladet Boligen i mandags, så undersøger DAB og Lejerbo muligheden for at fusionere. Det fremgår, at begrundelse er en fremtid med store udfordringer, der vil kræve flere ressourcer end nogensinde, og at mange beboere er økonomisk udfordrede og ikke kan blive ved med at dække de stigende udgifter.

b. **Nyt fra formand**

Punktet er: Taget til efterretning

CMP minder om den årlige konference for organisationsbestyrelsesmedlemmer i Nyborg i den kommende weekend.

Nyhedsbrev fra AARHUSbolig vedlagt til orientering.

c. **Nyt fra BL 5. kreds**

Punktet er: Taget til efterretning

Intet nyt

d. **Personalesager**

Punktet er: Taget til efterretning

Stilling som inspektør efter vores organisationsændring af Drift og Projekt, er nu opslået. Der er planlagt ansættelsessamtaler i løbet af oktober og forventet ansættelse pr. 1 december.

e. **Igangværende byggesager**

Punktet er: Taget til efterretning

Byggeudvalget har møde på mandag. Ellers intet nyt udover det tidligere drøftede om

Frederiks Hus.

f. **Nyt fra diverse udvalg**

Punktet er: Taget til efterretning

Intet nyt.

g. **Efterretninger og redegørelser**

Punktet er: Taget til efterretning

Info fra BL nr. 16 - 18. Der henvises til BL's hjemmeside: <https://bl.dk/viden-kartotek/?filter=2643>

Info fra LBF - intet nyt. Der henvises til Landsbyggfondens hjemmeside: <https://lbf.dk/om-lbf/lbf-orienterer/>

4. Sager til underskrift

5. Bestyrelsens kvarter

Punktet er uden for referat og kun med deltagelse af OB-medlemmer. Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt.