



# Organisationsbestyrelsesmøde

## Mødeinfo

---

 <b>Adresse</b>	Dybedalen 1A, 8210 Aarhus V
 <b>Dato</b>	18. september 2023 Kl. 16:30
 <b>Lokale</b>	Bestyrelseslokalet
 <b>Deltagere</b>	Martin Hersom Bien Maria Adelheid Organisationsbestyrelse Bente Sørensen
 <b>Fremmødte</b>	Annie Axelsen Christian Mariegaard Morten B. Kjær Carsten Hegnsvad Heine Jensen Martin Hersom Bien Maria Adelheid Bente Sørensen

## Referat

---

### 1. Godkendelse af afdelingernes budgetter 2024

Administrationschef Flemming A. Andersen deltager under dette punkt på dagsordenen.

Vedlagte oversigt bliver medbragt i A3 til mødet.

Alle budgetter kan ses på <https://bestyrelsesweb.bf-ringgaarden.dk/MyPage/document-archive/list/file///%C3%98konomi--Budgetter--2024>

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. Afd. 25 og afd. 27 var der ingen fremmødte.

Der er en gennemsnitlig huslejestigning på 4,16%. Den laveste er 2,87 % mens den højeste er 6,18 %

Der er 3 afdelinger, hvor der var stillet forslag, der har betydet en øget huslejestigning, og 1 afdeling hvor der var stillet forslag, der har nedsat den budgetterede huslejestigning. Det drejer sig om afd. 8 (Tørrerum), afd. 21 (Fortov, overvågning ved pullerter) og afd. 36 (etageparkeringsstativ til cykler). Afd. 20 har fjernet skaktposer, hvilket fjerner

omkostningen hertil.

I afd. 23 er der sket en fejl, og administrationen er kommet til at sende et budget ud til afdelingsmødet med en forkert stigning på 2,87%. Huslejer skulle dog være steget med 4 %

Afdelingsmødet har godkendt det lave budget, og vi har fra administrationen efterfølgende anbefalet, at afholde et ekstra ordinært afdelingsmøde med forelæggelse af det rigtige budget. Dette har afdelingsbestyrelsen ikke ønsket, med begrundelse om at vi sammen skal forsøge at spare pengene på andre budget poster. Dette har vi i administrationen noteret, og vi vil forsøge at administrere som ønsket.

Henlæggelserne øges er samlet set øget med kr. 3.966.000

Overskud fra tidligere år indregnet i budgetterne er kr. 7.632.000

Der er 2 afdelinger, hvor der afvikles underskud fra resultatkontoen.

Organisationsbestyrelsen godkendte herefter samtlige afdelingsbudgetter.

## 2. Sager til beslutning

### a. **Konstituering af bestyrelsen og tegningsret som følge af nyvalgt medarbejderrepræsentant**

Punktet er: Behandlet

Bente Sørensen er blevet valgt til medarbejderrepræsentant i Organisationsbestyrelsen på møde i fredags 15. september. Organisationsbestyrelsen konstituerer sig på ny, således at Bente indtræder i:

- Uddannelsesudvalget
- Overtager Flemmings afdelinger som kontaktperson
- Handlingsplansgruppen for Repræsentantskabet

Morten blev udpeget som mentor for Bente i organisationsbestyrelsen.

### b. **Godkendelse af referat fra OB-møde 24. august 2023**

Punktet er: Godkendt

### c. **Beretning fra forretningsudvalgets møde 5. september 2023**

Punktet er: Godkendt

Se særskilt referat fra mødet.

### d. **Foreningens økonomi herunder budgetkontrol for august**

Regnskabserklæring for reguleringskonto i afd. 20 til orientering.

Punktet er: Behandlet

Revisors reguleringskontoerklæringer omkring opgørelsen over reguleringskontoen pr. 31.12 2021 og 2022 for huslejestøtte vedrørende afdeling 20 blev gennemgået.

Reguleringskontoerklæringerne er en oversigt over bevægelser på kontoen, som bruges til driftsstøtte i afd. 20 for at holde huslejen nede.

Månedsrapport:

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

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

Indstilling om formandsmøder

På OB-seminaret den 6. januar blev der som idé talt om at holde formandsmøder.

Handlingsplansgruppen for Organisationsbestyrelsen har drøftet det og vil gerne indstille til OB, at vi prøver det af med et møde den 23. november. Tanken er, at der kan afholdes et antal møder i løbet af året. Mødet er for alle afdelingsformænd og hele OB. Formålet med mødet er at skabe tættere relationer mellem afdelingerne og OB samt at spotte nye potentielle OB-kandidater i formandskredsen.

Punktet er: Behandlet

Organisationsbestyrelsen besluttede, at det første formandsmøde afholdes i Salen kl. 17.00. Mødet bliver af halvanden times varighed med efterfølgende frivillig spisning kl. 18.30. Forretningsudvalget laver dagorden til mødet.

Carsten bemærkede, at det er vigtigt, at det bliver dialog og ikke envejs kommunikation.

Indstillingen om opstart af formandsmøder blev herefter godkendt

Idéværksted:

Status på tilmelding til Idéværkstedet på onsdag er 14 tilmeldte fra 5 afdelinger.

Administrationen foreslår, at vi gennemfører det i en udgave, hvor Troels-Henrik og Helle Lykke afvikler mødet uden deltagelse af hele ledergruppen, som det ellers var planen, for ikke at bruge for mange ressourcer på det samt for at det ikke skal virke for dominerende i forhold til de deltagende beboerdemokrater. Organisationsbestyrelsen er selvfølgelig velkommen til at deltage, men ellers vil bestyrelsen være repræsenteret af medlemmerne i uddannelsesudvalget.

Organisationsbestyrelsens tilsluttede sig administrationens forslag.

Handlingsplanen om biodiversitet:

Martin oplyste, at den tidligere handlingsplan om biodiversitet får nyt liv under temaet Ringgårdens Grønne Profil. Elementerne er de samme, men der kommer noget markedsføring om det, hvor afdelingsbestyrelserne opfordres til at gå i dialog med varmemestrene om mulige tiltag til øget biodiversitet i afdelingerne. Det tidligere rejsehold erstattes af nogle med ejendomsfunktionærer med grønne fingre, som man kan få kollegial sparring og gode råd hos.

f. **Godkendelse af materiale til styringsdialogmødet den 11. oktober 2023**

Overordnet styringsrapport er vedhæftet. Alle rapporter for afdelingerne kan findes på <https://bestyrelsesweb.bf-ringgaarden.dk/MyPage/document-archive/list/file///Organisationsbestyrelse--Bestyrelsesm%C3%B8der--2023--09%20-%20September--Udkast%20til%20Styringsrapport>

Punktet er: Godkendt

Martin gennemgik udkastet til Styringsrapport og hovedtemaer i "Oplysningskema for afdeling" for de enkelte afdelinger.

Til punktet "Hvilke afdelinger har særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet?" er angivet afdeling 19, 20, 21, 33. Det handler for alle afdelingernes vedkommende primært om udfordringer med tomgang.

Under punktet "Røde afdelinger i 3 år" er afdelingerne 37, 7A, 7B, 14B og 9B anført. Der er - som det ses af oplysningskemaerne for afdelingerne - lavet handlingsplaner for samtlige af disse afdelinger, men afdelinger indgår i øvrigt på lige fod med andre afdelinger i Ringgårdens samlede indsatser omkring effektivisering, og der ses ikke at være kritiske forhold i de angivne afdelinger.

Martin bemærker, at der er fejl i datagrundlaget vedrørende fordeling af boligorganisationens familieboliger på udlejningsredskaber. Dette skyldes manglende korrekt registrering i EG Bolig, hvilket der nu ryddes op i. Tisvarende er der fejl i datagrundlaget i forhold til "Sager ved beboerklagenævnet". Dette skyldes dog en generel fejl i de data som Landsbyggefonden får stillet til rådighed, og er således også gældende for andre Boligorganisationer.

Christian oplyser, at der i sommer er kommet ny Vejledning om tilsyn med den almene boligsektor. Den er omtalt i BL informerer nr. 19, og der findes også lik til folderen på ministeriets hjemmeside: <https://bl.dk/bl-informerer/2023/7/1923-ny-vejledning-om-tilsyn-med-den-almene-boligsektor/>

### 3. Sager til drøftelse

a. **God almen ledelse**

FU ønsker, at OB har en åben drøftelse om retningslinjer for studieture.

Punktet er: Behandlet

Studietur:

Som en del af arbejdet med God Almen Ledelse har vi et udestående omkring beslutning om niveauet for studieture i Ringgården. Historisk hvert andet år, ikke været afsted siden 2019 (med undtagelse af en mini-studietur til Aalborg) 80.000 i budgettet pr. år 175.000 i 2019

Carsten spørger ind til, om ikke BL har studieture vi kan gøre brug af i stedet for at arrangere vores egen. Christian oplyser, at det har de ikke. Det vil også være svært at planlægge, da det er meget forskelligt fra boligorganisation til boligorganisation, hvad behovet er.

Martin anbefaler, at der ikke afsættes et fast beløb, eller en fast beløbsgrænse, men at der i stedet formuleres en politik med principperne for studieture, herunder hvornår en studietur kan være relevant, samt hvordan deltagerkredsen udvælges - særligt hvorvidt der der kan deltage rådgivere.

Der var ikke enighed om, hvorvidt der generelt skulle lukkes ned for deltagelse af rådgivere. Carsten og Morten mente ikke rådgivere burde deltage. Annie påpeger dog, at det giver stor værdi, at have rådgivere med, og at der er gode erfaringer med dette. Der er dog enighed om, at deltagelse sker mod egenbetaling og at der aldrig må kunne stilles spørgsmål ved Ringgården habilitet i forbindelse med valg af leverandører til efterfølgende projekter.

Christian arbejder videre med et udkast til politik.

BL's onlinekursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer:

Der kom i sidste uge en ny opfordring til at tage BL's onlinekursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer. Vi talte på mødet i juni om, at alle bestyrelsesmedlemmer skulle tage det hen over sommeren.

Det er ikke alle, som har nået kurset, så vi udskyder nærmere drøftelse. Kurset kan findes her: <https://bl.dk/kurser-og-netvaerk/kursuskalender/?eventId=23-91>

b. **Kommende byggesager**

Punktet er: Behandlet

Frederiks Plads:

Vi arbejder på en fælles tidsplan med Raundahl & Moesby samt udviklingsselskabet, KPVI, for at få projektbeskrivelse, kontrakter og tilsynsgodkendelse forventes færdig primo 2024. Det er ambitionen er have projektbeskrivelse og kontrakter klar allerede inden efterårsferien.

Byggeudvalget er indkaldt til møde om det den 3. oktober, hvor de behandler Frederiks Plads. Martin vil sammen med Maria og vores advokat drive processen om kontrakterne, så snart vi får de første udkast. Der kommer en formel OB beslutning senere, men vi har brug for, at byggeudvalget kan lande og godkende projektbeskrivelsen samt at Martin sammen med Maria og advokaten kan bearbejde og godkende aftalerne. Hvis der kommer for meget tilbageløb, vil det potentielt kunne sinke hele byggeprocessen, og vi har brug for en effektiv og god proces med samarbejdspartnerne - også af hensyn til flere mulige fremtidige projekter.

Organisationsbestyrelsen godkender denne fremgangsmåde.

MCS-boliger:

Første møde med advisory boardet er netop afholdt i dag. Vi har en rigtig god dialog med Aarhus Kommune, og er ved at planlægge et møde sammen med Stadsarkitekten og Grundsalg.

#### c. **Evaluering af afdelingsmøder august/september 2023**

Punktet er: Behandlet

Det er generelt vores fornemmelse, at der har været en betydeligt større tilslutning til årets afdelingsmøder end de senere år. Derudover har der også været betydeligt flere forslag, hvilket tyder på en spirende interesse. Sekretariatet har sat gang i en analyse af deltagerantal, men generelt kan det siges, at der hvor afdelingsbestyrelserne er på banen, er der hvor det fungerer bedst og tilslutningen er størst.

Der er pt. 6 afdelinger uden afdelingsbestyrelser - forhåbentlig kommer vi ned på 5, da afdeling 35 har indkaldt til et ekstraordinært møde, og forventer at kunne vælge en bestyrelse. Det er samtidig meget positivt, at det er lykkedes at etablere afdelingsbestyrelse i afd. 14B og 7A.

Organisationsbestyrelsen drøftede herefter de oplevelser man havde. Heine gav udtryk for, at det vil være en stor fordel, hvis man som OB-medlem kom ud til sine egne kontaktafdelinger. Dette er der generelt opbakning til, med det vil kræve en anden struktur for planlægning af møderne. Eventuelt en udvidelse af perioden til afholdelse af møderne.

Christian påpeger, at vi i år som et forsøg holdt afdeling 36 i august, for at undgå studiestart. Dette løsning kan tilbydes permanent til ungdomsbolig afdelingerne.

Det er forsat en udfordring, for folk at tilgå materialet digitalt. Der er dog meget stor forskel på de enkelte afdelinger. Der blev drøftet forslag til forbedringer at opsætning, layout og udsendelse af materialet. Martin påpegede dog, at man skal huske, at det altid vil være svært med forandringer, og hver gang vi ændre på noget, vil det kræve en tilvænningsperiode. Det

er derfor vigtigt, at vi tænker os grundigt om, og forsøger at få input fra de mange forskellige parter, som er involveret i processen samt forskellige typer af beboere. Morten tilbød at samle op på input fra organisationsbestyrelsen.

## 4. Sager til orientering

### a. Nyt fra direktør

Punktet er: Taget til efterretning

Tomgang:

På oversigten med tomgang kan det ses, at vi har vedvarende udfordringer med udlejning i afd. 19, 20 og 33. Vi forsøger at annoncere det åbent på Boligportalen og har blandt andet taget nye billeder. Men det går ikke så nemt, som udlejningsmarkedet er nu.

Vi kan se, at private udlejere er begyndt at sætte huslejen ned nogle steder, så når vi mindre centrale områder ligger med en forholdsmæssig høj husleje, giver det udfordringer. Derfor har vi også taget det på dagsordenen til styringsdialogen, så vi kan drøfte med tilsynet, hvad vi kan gøre.

Ringgårdens fødselsdag:

Ringgården har 85 års fødselsdag på tirsdag 26. september. Vi markerer det med fødselsdagskage i administrationen og i områderne.

Afd. 2:

LINK Arkitekter er kommet med et første udkast på en løsning af udfordringerne med utidssvarende bad-/toiletforhold samt køkkenforhold i afdeling 2. Det arbejder vi videre med.

Indkøbsaftaler:

Vi har indgået aftaler med to forskellige indkøbsfællesskaber. Den ene er AlmenIndkøb, som er drevet af Lejerbo. Her er vi i første omgang med på udbud om indkøb af el- og vvs-artikler. Flere kan komme til. Vi har også indgået en aftale med firmaet PX3, som kan hjælpe os med bedre indkøbsaftaler af kontorartikler, forplejning, beklædning mv.

OB julefrokost:

Der er indbydelse på vej ud til OB-julefrokosten fredag 27. oktober. Det bliver en gentagelse af succesen fra sidste år på Teater Bodegaen.

### b. Nyt fra formand

Punktet er: Taget til efterretning

Herredsvang:

Der har været møde i programgruppen, hvor Martin og Christian sidder med med de øvrige direktører og formænd, omkring den overordnet plan for Herredsvang området. Det handler primært om at omdanne torvet, opdele i mindre områder og generelt åbne området op.

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

Punktet er: Taget til efterretning

Morten oplyser, at de i kredsen har modtaget udkast til BL's Almene mål 2024-2026. Det bliver behandlet i kredsregi, men Morten sender rundt til orientering, og input kan sendes til ham.

Der er næste møde i 5. kreds 4. oktober.

d. **Personalesager**

Punktet er: Taget til efterretning

Lokalaftale ESL:

Vi er nået til enighed om lokalaftale for ejendomsfunktionærerne. Der er kommet lidt regulering af satserne. Derudover er snevagsperioden permanent flyttet til perioden 1. december til 31. marts, og det formuleres ind, at det er individuel tilmelding, og ikke længere på områdeniveau. I praksis skal vi kunne flytte beredskabskorpset rundt til de steder, hvor det er relevant. Der honoreres dobbelt udkaldstillæg, hvis der er sne eller glatføre uden for beredskabsperioden.

Fremover vil vi desuden ikke anvende varmemestertillæggene ved nyansættelse af varmemestre. I stedet vil vi bruge overenskomstens lønkategori "Ledende ejendomsfunktionær", som er en lederbetegnelse med ansættelse uden højeste tjenestetid. Derudover bliver lokalaftalen slanket på en række områder. Noget er ikke længere relevant og kan derfor slettes, og noget flyttes til Personalehåndbogen, hvor det reelt hører hjemme.

e. **Igangværende byggesager**

- Afdeling 9B
- Afdeling 15
- Afdeling 15A
- Afdeling 21
- Afdeling 33

Punktet er: Taget til efterretning

Afdeling 9B:

Blok 8 er afleveret og beboerne har påbegyndt indflytningen. Der vil være mangelgennemgang af de udvendige arbejder 19. september. Der resterer således kun Blok 9, hvor der er før-gennemgang 28. september.



På byggemødet i tirsdags blev vi enige om en samlet aftale på de udestående økonomiske krav fra hovedentreprenørens side. Hermed har vi undgået at skulle ud i en langvarig syn- og skønssag om badeværelsesgulve, og kan nu afslutte sagen økonomisk i forbindelse med den samlede aflevering af byggeriet.

#### Afdeling 15:

De håndværksmæssige arbejder er afsluttet. På afdelingsmødet redegjorde Holger for forløbet og de uforudsete udgifter, der vil belaste byggesagen.

De uforudsete udgifter er i hovedtræk: Tagforankring, Tillæg for ændring af vinduer til sidedstyret, ændring af byggepladsområdet samt indeksregulering. Dette beløber sig samlet set til 4.5 mio. inkl. moms

#### Afdeling 15A:

De håndværksmæssige arbejder vil blive afsluttet i uge 43. På deres afdelingsmøde redegjorde Holger kort for de uforudsete og tilkøb. Det drejer sig samlet set 2.0 mio. inkl. moms. Størstedelen af beløbet kan dog rummes indenfor det samlede byggebudget.

#### Afdeling 20:

Vi har rykket NCC for en dato for opstart af de sidste afhjælpningsarbejder, som der er enighed om, og forventer at dette arbejde kan afsluttes i løbet af efteråret. NCC melder tilbage med en dato i uge 39.

#### Afdeling 21:

Vi er i dialog med Nordstern (tidligere CASA) om en afklaring af sagen af vinduernes fastgørelse. Vi har modtaget en tilkendegivelse fra vinduesleverandøren om udbedring, men har bedt om assistance fra en specialist fra DAI for at kvalitetssikre, at vi findes en forsvarlig løsning, som begge parter kan acceptere.

Det planlægges at udtage en vindue for at klarlægge problemstillingen.

#### Afdeling 33:

Afventer den endelige opgørelse fra Byggeskadefonden.

### f. **Nyt fra diverse udvalg**

- Byggeudvalget
- Samarbejdsudvalget

- Uddannelses- og arrangementsudvalget
- Arbejdsmiljøudvalget
- Udvalget vedrørende Salen
- IT-udvalget

Punktet er: Taget til efterretning

Intet nyt.

g. **Efterretning og redegørelser**

Info fra BL nr. 21 - 22 - Der henvises til BL's hjemmeside: <https://bl.dk/bl-informerer/>

Info fra LBF nr. 958 - 961 - Der henvises til Landsbyggefondens hjemmeside:

<https://lbf.dk/om-lbf/lbf-orienterer/>

Punktet er: Taget til efterretning

Christian spørger indtil, om vi kan søge bæredygtighedspuljen omtalt i LBF i nr. 960 til et af de kommende projekter i Lystrup eller Lisbjerg? Martin har dog allerede kigget ind i betingelserne, og vi mangler dispositionsforslag og lokalplan, som er en betingelse for at søge.

## 5. Sager til underskrift