

# ÅRSBERETNING 2008/09



## FORORD

*Det seneste år har været præget af drastiske omvæltninger på boligmarkedet og indenfor byggebranchen som følge af finanskrisen. Tidligere års høje byggepriser er dæmpet betragteligt, og bl.a. som konsekvens heraf kan der igen bygges almene boliger i Århus.*

*På den baggrund ser det ud til at vi endelig kan få afviklet den store ”pukkel” af såvel nybyggeri som større renoveringsarbejder, der har hobet sig op grundet et overophedet byggemarked fra tidligere år.*

*Endnu engang har SHE-projektet vakt opmærksomhed uden for vores egen lille andedam, idet Ringgården og Lærkehaven fik tildelt Realkredit Danmarks Kloge m<sup>2</sup> pris 2008. Prisen er givet som en anerkendelse af, at vi har gjort noget ekstra for at reducere udledningen af CO<sub>2</sub> i Lærkehaven.*

## FORENINGENS ØKONOMI

Driftsresultatet viser et overskud på 2.389.920 kr. Der var budgetteret med et underskud på 550.000 kr. Overskuddet skyldes især byggesagshonorar samt flere renteindtægter end forventet på værdipapirer og bankkonti. Afvigelserne i forhold til budgettet kan opgøres således:

### Merindtægter:

Byggesagshonorar m.v.	538.660 kr.
Bankrenter m.v.	1.542.947 kr.
Renter værdipapirer	1.876.226 kr.
Overskudsandel: Aarhusbolig m.v.	177.264 kr.
Administrationsbidrag	159.454 kr.

**I alt** **4.294.551 kr.**

### Besparelser:

Personaleudgifter	175.717 kr.
Underskudsgaranti olinet Århus	211.735 kr.
Renter afd., renter disp.fonden	81.004 kr.

**I alt** **468.456 kr.**

### Mindre indtægter:

Kurstab obligationer m.v.	794.948 kr.
Lovmæssige gebyrer	20.906 kr.

**I alt** **815.854 kr.**

### Merudgifter:

Bestyrelsesvederlag	14.000 kr.
Mødeudgifter / kontingenter	102.986 kr.
Kontorholdsudgifter incl. EDB-drift	25.500 kr.
Kontorlokaleudgifter	13.163 kr.
Tilskud til afdelinger	7.744 kr.
Afskr. driftsmidler	74.314 kr.

### Merudgift

Salen	212.230 kr.
Revision	50.000 kr.
Udviklingsomk. SHE m.v.	507.296 kr.

**I alt** **1.007.233 kr.**

**SAMLET AFVIGELSE** **2.939.920 kr.**

## AFDELINGERNES ØKONOMI

Driftsregnskaberne for 2008 resulterede i 32 afdelinger med overskud og 16 afdelinger med underskud, børneinstitutionerne inklusive.

Det samlede overskud udgør godt 2,6 mio. kr., hvilket er lidt lavere end 2007 resultatet, som udgjorde 3,1 mio. kr.

Underskuddet beløber sig til godt 1,4 mio. kr. Det er lidt større end i 2007, hvor det udgjorde godt 1,1 mio. kr.

### Overskuddet er anvendt som følger:

Afskrevet på lån af egne midler	0 kr.
Afskrevet på opsamlet underskud	420.622 kr.
Afskrevet på underfinansiering	15.164 kr.
Henlagt til planlagt vedligeholdelse	1.894.943 kr.
Henlagt til tab på debitorer	311.648 kr.

Afdelingernes samlede underskud er nu på 2.868.237 kr., og henlæggelserne udgør 137.573.442 kr.

Heraf er 94.429.686 kr. lagt hen til planlagt vedligeholdelse og 34.694.939 kr. til indvendig vedligeholdelse.

Mens den økonomiske udvikling i afdelingerne fortsat generelt er positiv, kan der stadig konstateres store udgifter i forbindelse med tab vedrørende fraflytning.

I 2008 udgjorde tabet i alt 2.045.764 kr., herfra trækkes henlæggelserne 1.288.830 kr. samt tab ved lejeledighed dækket af dispositionsfonden 293.818 kr., så nettoudgiften beløber sig til 463.116 kr.

Som sædvanlig drejer det sig primært om tab ved fraflytning.

Ringgårdens administration forsøger fortsat med alle lovlige midler at inddrive pengene: frivillige forlig, advokat og RKI.

Når tiden tillader det, fortsætter en gruppe medarbejdere i Ringgården succesen med at rykke uerholdelige debitorer.

Det er lykkedes at inddrive 707.894 kr. i perioden fra 2006 til marts 2009.

## LÆRKEHAVEN

Ringgårdens nyeste afdeling, nr. 33, har nu fejret sin 1 års fødselsdag.

Efter den usædvanlige svære fødsel, som blev beskrevet i sidste års bestyrelsesberetning, har afdelingen fået en god start på tilværelsen, og byggeriet er blevet rigtigt smukt, hvilket da heller ikke er gået offentlighedens opmærksomhed forbi.

### Mange rundvisninger

Foreløbigt er afdeling 33 blevet besøgt af ikke mindre end 50-60 grupper og delegationer, deriblandt flere udenlandske. De mange besøg har endda ført til, at Ringgården for første gang nogensinde er begyndt at opkræve et gebyr for fremvisninger og foredrag i forbindelse med besøgene.

### Dyrere end forudset

Desværre blev afdeling 33 noget dyrere end forudset. På grund af den lange proces med bl.a. ansøgninger til ministerium og forespørgsler i Folketing, måtte bestyrelsen igangsætte byggeriet uden at det tilstrækkelige udbudsgrundlag var tilvejebragt, for at forhindre, at Ringgården måtte forlade SHE-projektet og derfor tilbagebetale EU den støtte, projektet havde fået.

Dispositionsfonden måtte som følge heraf betale et pænt antal millioner til projektet for at få det hele til nå sammen. Det er bittert at tænke på, at hvis vi i Århus havde haft det samme rammebælb

som i hovedstadsområdet, så ville økonomien for afdeling 33 have hængt sammen.

### Nabo boliggrupper

Men hvad så med naboprojekterne, boliggruppe A og B? I sidste års bestyrelsesberetning blev det fortalt, at som følge af det danske byggemarkeds træghed pegede pilen mod nye udenlandske leverancer af bygninger. Så skrevet, så gjort.

Begge boliggrupper blev i efteråret 2008 sendt ud i fornyede licitationer, men denne gang på en måde, så vi gjorde de inviterede entreprenører opmærksom på, hvad vi havde at bygge for.

Licitationerne førte til et godt resultat, der betyder at begge boliggrupper vil stå færdige eller næsten færdige ved slutningen af 2009.

### + 55 boliger – den kommende afdeling 34

Boliggruppe C, de 40 +55-boliger produceres nu på fabrik i Litauen, sejles til Danmark og opføres på få dage, eftersom der er tale om præfabrikerede træelementer. Boliggruppe C opføres i totalentreprise af det danske firma Konzept Bolig, der står med ansvaret for alle entrepriserne. Boliggruppe C opføres som lavenergiklasse 1, som efterhånden er blevet standard for Ringgården.

### Passivhusene – den kommende afdeling 35

Boliggruppe A, 32 passivhuse skal derimod produceres i Tyskland tæt på Bremerhaven. Ringgården har indgået aftale med det tyske firma ÖHS, der



også fremstiller husene på fabrik. Mens boliggruppe C allerede er i gang med at blive opført, forventes boliggruppe A at starte op på grunden i begyndelsen af juni 2009. Boliggruppe A opføres som passivhuse, d.v.s. huse der er så godt isolerede og så tætte, at der ikke er brug for traditionel varmetilslutning i form af fjernvarme. Boliggruppe A bliver derfor Ringgårdens hidtil mest energirig-tige boliger.

### En bebyggelse der vil tiltrække...

Når boliggrupperne A og C står færdig hen imod slutningen af i år, er også det store SHE-projekt, som Ringgården startede i 2002, færdigbygget. 122 miljø- og lavenergigivende boliger i en ud-sædvanlig høj arkitektonisk kvalitet, som givetvis vil tiltrække ressourcebevidste beboere og en hel masse nysgerrige bolig- og byggefolk fra det ganske land.

*Et snoet vandløb og en regnvandsø bliver et markant element mellem afd. 34 og 35.*



*De 40 +55 boliger pro-duceres i Litauen, hvorfra de sejles til Fredericia Havn og derfra med lastvogn til Lystrup.*



*Husene opføres af træ-elementer. På den lave facade er træet synligt, mens den høje facade pudses hvid.*



## DEN UENDELIGE HISTORIE I SKEJBY

I vinteren 2009 lykkedes det så endelig at få afdeling 32, "Det uendelige projekt" i Skejby på plads. Gennem en omvendt licitation dvs. en licitation, hvor vi oplyser, hvad vi har at bygge for og spørger, hvad vi kan få for pengene, fik vi flere gode bud. Vi valgte selvfølgelig det bud, der var udover at være billigst også var det bud, der indeholdt mest.

### Forsinket på grund af boligforlig

Vi arbejdede i marts-april på at få grundlaget for en byggestart igennem: skema A blev udfyldt og byggeriet og budgetterne blev grundigt gennemgået sammen med den vindende entreprenør. Vi troede, vi skulle have byggestart omkring 1. maj. Men så kom det nye boligforlig, der dels nedsætter den kommunale grundkapital med 7%, dels hæver rammebeløbet med ca. 1.000 kr. pr. m<sup>2</sup>. Nu var gode råd dyre.

### En bedre energiklasse

Afdeling 32 var oprindeligt projekteret som lavenergiklasse 2, hvilket er en energiklasse, som er mere energiforbrugende end Ringgården nu gerne opfører byggerier efter.

Ved at vente med byggestart i ca. 3 måneder kunne vi slå to fluer med ét smæk: vi kunne spare kommunen for halvdelen af grundkapitalen til

byggeriet, og vi kunne få tilstrækkeligt med ekstra penge pga. det forhøjede rammebeløb, at vi vil kunne gennemføre afdeling 32 som lavenergi-klasse1.

Heldigvis gik vores vindende entreprenør med til at vente, så nu starter afdeling 32 først op efter det årlige repræsentantskabsmøde. Men så er det også ganske vist.

## LIGHT\*HOUSE

Også i 2008 er der blevet arbejdet rigtig meget med havneprojektet.

Midt på året viste det sig, at de eneste af de fire parter, der var i stand til at betale for deres del af den store grund på den yderste ø, var de to boligforeninger.

### De private partnere faldt fra en efter en

Vores private partnere måtte melde forfald, for den enes vedkommende, Frederiksbjerg Ejendomme, endda så stærkt, at de måtte udgå af projektet og senere hen er gået konkurs.

Den anden partner, Landic, kunne ikke rejse grundkøbesummen til den aftalte tid og bad derfor om udsættelse til december 2008. Da vi så kom til december, kunne Landic kun betale for halvdelen af øen, hvilket kommunen godkendte.



Afdeling 32, der er tegnet af århusianske Prisme Arkitekter, omfatter 28 boliger - heraf 4 ungdomsboliger.



Vil det store projekt nogensinde kunne gennemføres og bliver den ca. 150 meter høje skyskraber yderst på øen andet end et fata morgana?

Samtidig opstod muligheden for at Ringgården kunne afgive 2.000 m<sup>2</sup> til Landic, som skulle bruge dem til det store hotelprojekt, som kommer til at udgøre størstedelen af 1. etape af byggeriet. Ringgården godkendte denne afgivelse af areal for at minimere risikoen i projektet og i dag står vi så med muligheden for at bygge 3.000 m<sup>2</sup>, som bestyrelsen har vedtaget skal være ungdomsboliger. Rammebeløbet for ungdomsboliger er nemlig betydeligt højere end for familieboliger, så det er en klar fordel at bygge ungdomsboliger.

#### Vi står bedre ...

I december 2008 blev der mellem Landic, Århus kommune og de to boligforeninger indgået en ny aftale, der stiller boligforeningerne betydeligt bedre end tidligere.

Aftalen betyder, at hvis det i sidste ende viser sig, at den private partner ikke kan rejse finansiering til noget af det private byggeri, så vil de to boligforeninger kunne træde ud af aftalen og få købesummen tilbage fra Århus kommune.

I skrivende stund er situationen den, at Landic er gået i betalingsstandsning og muligvis bliver overtaget af et nyt udenlandsk selskab.

Det svæver derfor i det uvisse, om det store projekt nogensinde vil kunne gennemføres og om Århus' nye vartegn, den ca. 150 meter høje skyskraber yderst på øen, forbliver et fata morgana.

## RENOVERING AFD. 1

Siden sidste år er der kommet "andre boller på suppen" vedrørende den store modernisering af afdeling, 1 Tage Hansens Vej m.fl.

Som det blev udtrykt i sidste års bestyrelsesberetning, så var der i Ringgårdens ledelse stor frygt for at igangsætte sagen i et marked, der stadig var præget af meget høje byggepriser. Siden da er finanskrisen indtruffet, hvilket har dæmpet byggepriserne ganske betydeligt.

#### Økonomien betydeligt forbedret

Samtidig har Ringgården fra Landsbyggefonden modtaget et nyt foreløbigt tilsagn, der betyder, at økonomien i moderniseringsprojektet er blevet ganske betydeligt forbedret. Derfor har bestyrelsen besluttet at igangsætte projekteringen af det kæmpestore byggeri med henblik på gennemførelse i årene 2010 til 2011, begge inklusive. Selvom der foreligger et ganske betydeligt tegningsmateriale i form af nydesignede lejlighedsplaner, så forestår der stadig ganske alvorlige drøftelser af en lang række problemstillinger vedrørende især nedrivningsomfang, lyd- og energiisolering, genhusning med mere. Men alt tyder på, at 2009 bliver året, hvor der kan udarbejdes en detaljeret tidsplan og programsættes et tidspunkt både for licitation og for 1. spadestik.



Den ambitiøse renovering, der skal gøre Ringgårdens ældste afdeling til en moderne og fremtidssikret bebyggelse.

## RENOVERING AFD. 19

En anden meget stor renovering, nemlig af afdeling 19 Trigeparken skulle oprindeligt været igangsat før repræsentantskabsmødet.

### Gunstig licitation

Alt var klappet og klart, en gunstig licitation, efter at den første i slutningen af 2008 var gået i vasken, fordi den vindende entreprenør gik konkurs, skulle betyde, at vi kunne komme i gang i maj i år.

### Kommunen spænder ben

Imidlertid er der opstået det problem, at embedsmændene i Århus Kommune midt under forløbet fandt ud af, at sagen skulle gennem byrådet, idet kommunens garantiprocent var blevet for høj. På godt jysk, rigtig træls, fordi der nu igen går mindst en måned, før vi kan komme i gang.

### Forhåbentlig kan vi snart gå i gang

Bestyrelsen besluttede at vente på byrådet, fordi der består en risiko, ganske vist minimal, for at byrådet vil nedsætte garantiprocenten og så mangler der finansiering i byggeriet.

Det er bestyrelsens håb, at sagen vil kunne afgøres inden sommerferien, så byggesagen kan opstarte umiddelbart efter.

## HELHEDSPLANER

Ringgården er involveret i flere boligsociale helhedsplaner. De fleste af dem udarbejdes for større boligområder med flere involverede boligforeninger.

### Trigeparken afd. 19 og 20

I Trigeparken er Ringgården alene på banen, og derfor er helhedsplanen der, den vi naturligt har tættest inde på livet.

I sommeren/efteråret 2008 arbejdede vi på højtryk med at færdiggøre den endelige helhedsplan for Trigeparken.

Arbejdet med at beskrive helhedsplanens indsatsområder og projekter involverede mange mennesker; både beboere fra Trigeparken og nøglepersoner fra Triges institutioner og foreninger.

Primo 2009 blev den boligsociale helhedsplan med et samlet budget på godt 9 mio. for perioden 2009 – 2013 endelig godkendt.

Et af de første skridt var at ansætte projektmedarbejder, Jonas Bach Strandholdt, der sammen med projektlederen (den tidligere beboerrådgiver) Helle Lykke Jørgensen har det overordnede ansvar for de mange indsatser og projekter, der relaterer sig til den boligsociale helhedsplan.



*Fælleshuset Oasen i Trigeparken*



I Trigeparken står vi sammen om at skabe et attraktivt boligområde. Vi udvikler og igangsætter aktiviteter, der kommer egne beboere og hele Trige til gode.

Aktiviteterne er med et at bygge bro både internt mellem afdelingerne og til hele Trige, og samtidig er aktiviteterne med til at give Trigeparken et godt image.

FÆLLESSKAB

GODT IMAGE

VORES STED

## PROJEKTER

sammenlægning af afdelingerne

Børnekulturfestival

Kulturformidler

masterplan for Parken

fælles profil for Trigeparken

velkomstpakke

styrkelse og videreudvikling af aktiviteter

PR-team

boliger til alle aldre

projektmedarbejder

### Rundhøj

Opførelse af et kulturhus er det helt centrale element i helhedsplanen for Rundhøj, hvor Ringgårdens afdeling 17 er en af fire afdelinger. Helhedsplanen er godkendt af Landsbyggefonden, men nedstemt af beboerne i Ringgårdens afd. 17, på urafstemning den 16. april 2009.

### Frydenlund

I helhedsplanen for Frydenlund – som Ringgårdens afdeling 18 er en del af – er der fokus på at skabe tilhørsforhold og mindske fraflytningsprocenten. I skrivende stund er vi ikke 100% klar over, hvor vidt helhedsplanen er endelig godkendt af Landsbyggefonden.

### Herredsvang

Ringgårdens afd. 21 i Herredsvang er med i den boligsociale helhedsplan, hvor det centrale mål er at styrke kulturhuset som udgangspunkt for de sociale aktiviteter i området. Helhedsplanen er godkendt.

### Møllevangen

Også helhedsplanen for Møllevangen, hvor Ringgården har afdelingerne 5, 6 og 10, er godkendt af Landsbyggefonden. Her sættes fokus på identitets-skabende projekter der skal styrke tilhørsforholdet til området og mindske hærværk.

Oktober 2008

### Helhedsplan for Trigeparken

Afdeling 19 og 20



Januar 2009

### Helhedsplan for Rundhøj



## BYGGEUDVALGET

### Skimmelsvamp

Et samlet råderetskatalog for alle afdelingerne er indtastet i en database, så Teknisk Afdeling har et samlet overblik over, hvad afdelingerne har vedtaget omkring råderetten på deres afdelingsmøder.

### Principper

Endvidere er der udarbejdet principper for behandling af sager omkring skimmelsvamp angreb i boligerne, samt principper for behandling i Byggeudvalget af ansøgninger om trækningsret.

### Procedure for 1 og 5 års eftersyn

Endelig er der udarbejdet en fast procedure for 1 og 5 års gennemgange af både nybyggerier og renoweringer. Disse er ligeledes indlagt i en database med en påmindelsesfunktion.

### Servicetelefonen

Der har i forbindelse med nogle indbrud i påsken 2008 været tvivl om, hvorvidt en henvendelse til servicetelefonen ville medføre en midlertidig afdækning af adgangen til lejemålet. I de pågældende tilfælde drejede det sig om stuelejligheder, hvor vinduer var knust ud mod havesiden. Beboerne blev i første omgang nægtet hjælp fra servicetelefonen med henvisning til, at det var lejers egen forsikring, der skulle træde ind.

Det er nu blevet fastslået, at hvis afdelingen har glasforsikring, så skal en henvendelse til servicetelefonen medføre, at der bliver foretaget en midlertidig afdækning, så adgangen til det lejede er sikret mod yderligere uindbudte gæster.

### VVS-aftale fornyes

En fornyelse af VVS-aftalen for visse afdelingers driftsopgaver er løbet ind i juridiske vanskeligheder. Et af de bydende firmaer, som ikke fik tildelt arbejdet som følge af den afholdte licitation, har efterfølgende klaget over tildelingskriterierne. Sagen kører fortsat ved Klagenævnet for Udbud og vil blive afgjort i løbet af foråret.



*”Kaserneboulevarden nr. 14-28 præmieres for en særdeles veludført renowering med en gennemført detaljering og forståelse for bygningsernes oprindelige arkitektur.”*

Uddrag af stadsarkitektens begrundelse for at præmiere afd. 3.

### Afd. 1 – Tage Hansens Vej m.fl.

Renoveringsprojektet har arbejdet stille og roligt – for roligt. Der blev holdt møde med Landsbyggefonden i løbet af året omkring projektet og økonomien. Det ser nu ud til, at der i 2009 endelig kommer gang i det. Landsbyggefonden har langt om længe givet sit tilsagn til, at skema A, som igangsætter hele processen, kan udfærdiges.

### Afd. 3 – Kaserneboulevarden

Renoveringen af afdeling 3 er for længst afsluttet. Men når byggesagen alligevel skal nævnes i denne beretning skyldes det, at renoveringen her i foråret modtog Århus kommunes præmiering for smuk byfornyelse.

### Afd. 4 – Silkeborgvej

Der har været arbejdet med problemer med vandindtrængen, som blev konstateret efter afslutningen af den store renovering. Det har vist sig vanskeligt at finde fejlen og dermed en tilfredsstillende løsning, men der arbejdes fortsat med sagen.

### Afd. 5 – Paludan Müllers Vej m.fl.

Der blev i årets løb konstateret begyndende nedbrydning af tagene på nordsiden af blokkene. Der blev udarbejdet en rapport og et økonomisk overslag. Afdelingen har fået bevilget midler fra trækningsretten på 50% af udgiften. Arbejdet bliver påbegyndt i 2009.

### Afd. 6 – Paludan Müllers Vej m.fl.

Har gennemført udskiftning af indgangspartier og branddøre i kældere. Endvidere renovering af trappeopgangene (maling og belysning). Desuden er den tidligere børneinstitution på Ambr. Stubs Vej i løbet af sommeren 2008 blevet ombygget til 4 +55 lejligheder. Der var åbent hus for afdelingens øvrige beboere umiddelbart før indflytningen i november.

### Afd. 7 – Gustav Wiedes Vej

Fugtproblemerne i kælderen ved gavlen ved nr. 35 er blevet afhjulpet. Afdelingen har vedtaget udskiftning køkkener under kollektiv råderet.

### Afd. 7B – Willemoesgade

Vinduerne i afdelingen var planlagt udskiftet i 2010. Dette arbejde må fremskyndes, da vinduerne er i dårlig stand. Der søges midler fra trækningsretten til projektet.

### Afd. 8 - Fuglesangs Allé m.fl.

Taget på højhuset og tagene på Fuglesangs Allé 95-115 er blevet udskiftet  
Elevatorene i Fuglesangs Allé 99-115 er blevet renoveret.

Afdelingen har hele året arbejdet med et projekt med udskiftning af stigestreng og faldstammer. Når dette projekt er gennemført, skal opgangene også males. Der har været afholdt flere møder med et rådgiverfirma. Fuglesangs Allé bliver 1. etape, forhåbentlig i 2009. Der er søgt trækningsretsmidler til projektet.

Butikshuset skal have renoveret facaden mod Møllelevangs Allé. Der er udarbejdet et forslag, som der foreløbig arbejdes videre med.

Endelig skal der snarest ske en udskiftning af brystningerne på højhusets østvendte facade. Betonen viser varierende grader af nedbrydning og sagen aktualiseres af, at der faldt et stykke af en brystning. En midlertidig udbedring er foretaget og Aarhus Arkitekterne er i gang med at udarbejde et løsningsforslag sammen med ingeniørfirmaet Alecia.

### Afd. 9 – Bildbjergparken

Afdelingen vedtog udskiftning af køkken og bad, og der er indtil nu udskiftet 18 køkkener og 8 badeværelser ud af de 90 lejemål i afdelingen.

### Afd. 9B – Bodøvej

Den løbende udskiftning af vinduer blev afsluttet i 2008.

Der er udarbejdet en byggeteknisk rapport om fugtproblemerne i afdelingen. Rapporten skal nu fremsendes til Landsbyggefonden.

### Afd. 10 – Paludan Müllers Vej

Arbejdet med udskiftning af faldstammer og rør i opgang blev afsluttet i 2008. Under kollektiv råderet påbegyndtes udskiftning køkkener og badeværelser med opstart på køkkener i 2008.

#### **Afd. 11 – Skovvangsvej**

Udskiftning af vinduer på altansiden blev igangsat den 6. oktober 2008 og afsluttes 1. april 2009. Løbende renovering af køkkener og bad. Af 143 lejemål er renoveret 37 badeværelser og 40 køkkener.

Projekt vedr. udskiftning af faldstammer søges fremskyndet da faldstammerne er i meget dårlig stand.

#### **Afd. 12 – Stendalsvej**

Afdelingen har løbende udskiftet køkkener under kollektiv råderet.

#### **Afd. 14B – Hedeskovvej**

Der er etableret terrasser i afdelingen. Varmeinstallationen skal udskiftes og projektet er sendt i udbud hos fem håndværkere. Der påregnes opstart i maj 2009.

#### **Afd. 14C – Lystrupvej**

Det raserede hus, Lystruplund 180, er blevet genopbygget som handicapbolig. "Det skæve hus", Lystruplund 46, er "rettet op" og stuen fremstår nu som ny. Endvidere har beboerhuset fået udskiftet vinduer og døre.

#### **Afd. 15 og 15A – Holmeparken og Holme Byvej**

Der har været 1 års gennemgang på varmeanlæg. Der arbejdes i afdelingerne på at få husholdningsaffaldet op fra kældrene. Forskellige løsningsforslag er blevet forelagt afdelingsbestyrelserne.

#### **Afd. 17 – Rundhøj**

Renovering af køkken og bad blev fortsat. Af 96 lejemål er 14 badeværelser og 65 køkkener renoveret. Der er udarbejdet en rapport om afdelingens klimaskærm, som står over for en renovering. Der er søgt om midler fra trækningsretten til projektet. Projektet er godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde maj 2009.

#### **Afd. 18 – Frydenlund**

Der er arbejdet og arbejdet fortsættes med et projekt på udskiftning af stigestreng (vandrør) i afdelingen.

#### **Afd. 19 – Trigeparken**

Afdelingen har løbende udskiftet gamle køkkener ved fraflytning. Der er nu udskiftet ca. 200 køkkener ud af 271 lejemål.

Projektet med renovering af indgangsfacade var i licitation i efteråret, men måtte ud i en fornyet licitation, fordi entreprenøren gik konkurs. Ny licitation blev afholdt i januar 2009. Skema B er godkendt og Landsbyggefonden har meddelt en forhøjelse af den økonomiske ramme. Den nye licitation er væsentlig bedre end den første og arbejdet forventes opstartet den 1. april 2009 med en samlet byggetid på 13 måneder.

#### **Afd. 20 – Trigeparken**

Afdelingen har fået etableret et mindre garageanlæg til maskinparken med tilhørende depotrum.

#### **Afd. 23 – Solbærhaven og Kirsebærhaven**

Kloakkerne i afdelingen er blevet rottesikret.

#### **Afd. 26 – Bjørnholt**

Hele bebyggelsen har fået rottesikret kloakkerne. Der er endvidere opsat nye postkasser.

#### **Afd. 28 – Ellebrinken**

Afdelingen har planlagt etablering af altaner. Foreløbig er 3 lejemål tilmeldt projektet, som udføres som individuel råderet.

#### **Afd. 31 – Casa Nova**

Der har været 5 års gennemgang af afdelingen.

#### **Afd. 33 – Lærkehaven**

Der blev afholdt 1 års eftersyn i afdelingen i begyndelsen af december og udbedring af fejl og mangler igangsat. Endvidere har afdelingen fået etableret et solcelleanlæg.

## SIKKERHEDSUDVALGET

Der er siden sidst indberettet 2 arbejdsulykker: En ejendomsfunktionær er blevet angrebet af hvepse under klipning af hække og en ejendomsfunktionær er vredet om på sit knæ på en våd trappe i afdelingen. Begge ulykker er indberettet til Arbejdstilsynet.

Der er i det forløbne år arbejdet videre med at sikre flugtvejene til vm-kontorerne. Dette arbejde er nu afsluttet.

APV-vurderingerne for de enkelte afdelinger er nu opdateret i henhold til de gældende regler. APV-vurderingerne skal opdateres hvert andet år.

De ansatte i administrationen har også udfyldt skema til APV-vurdering.

Sikkerhedsgruppen for administrationen vil på denne baggrund udarbejde en række anbefalinger til tiltag, som vil blive forelagt boligforeningens ledelse til godkendelse.

## BOLIGNET-AARHUS

Som der blev skrevet om sidste år, gik Bolignet-Aarhus ind i en ny tid. Foreningen fik nye vedtægter, så bestyrelsen fremover vælges for 2 år ad gangen, ligesom man gør i de fleste foreninger. Desuden betød vedtægtsændringerne, at der nu er indledt et samarbejde med Box Danmark om levering af IPTV, som er noget af det nyeste på markedet. Bolignet-Aarhus vil nu kunne levere digitalt tv til de fleste af deres kunder, der har kørt syv testpiloter syv forskellige steder i byen og efter lidt små justeringer, kørte tv-signalet upåklageligt. Det var også året, hvor Bolignet-Aarhus fyldte 7 år og som følge deraf, fik alle en 7/1 Mbit/s forbindelse frem til midt februar og derefter gik hastigheden tilbage til det oprindelige 2/1 Mbit/s og alligevel ikke, idet hastigheden "kun" blev sat ned til 4/1 Mbit/s.

I november 2008 fik Bolignet-Aarhus ny hjemmeside. Der nøjedes man ikke med at ommøblere en smule, men flyttede simpelthen ind i et helt nyt "hus" med nyt design og nyt indhold.

På hjemmesiden kan kunderne klikke ind og læse mere om Bolignet-Aarhus' produkter, hvordan foreningen er opbygget, hvilke værdier der arbejdes efter og meget, meget mere.



## ÅRHUSBOLIG

Finanskrisen og et ejendomsmarked, der ligger næste stille, har medført kraftig stigning i antallet af nye medlemmer af Århusbolig i 2008. I løbet af året har Århusbolig fået omkring 6.500 nye medlemmer, hvilket er omkring 2.000 flere nye medlemmer årligt end blot for et par år siden.

Århusbolig foretager med jævne mellemrum fraflytteranalyser. Formålet med analysen er at finde ud af, hvorfor folk flytter, og hvilken slags bolig de flytter til. Desuden vil vi gerne vide noget om tilfredshed med den personlige betjening i administrationen og kvaliteten af den service ejendomsfunktionærerne yder ude i afdelingen.

Resultaterne af den seneste analyse viser, at omkring 75% af de spurgte er tilfredse med den personlige betjening og servicen i Ringgården. Til gengæld svarer under halvdelen, at den bolig de flytter fra, er af høj kvalitet, når det eksempelvis gælder køkken og bad. Den hyppigste årsag til fraflytning er ønsket om mere plads, og at man ønsker at bo et andet sted.

Resultaterne af analysen vil naturligvis indgå i bestyrelsens overvejelser om udvikling af service og boligstandard for fremtiden.

I de sidste to år har Ringgården haft formandskab og projektledelse i Århusbolig. Men da posterne går på omgang, overlades stafetten planmæssigt til boligselskabet Præstehaven pr. 1. juli 2009.

## STRATEGI- OG VISIONSPROCES

Som varslet i sidste års mundtlige beretning har vi sat gang i en strategi- og visionsproces for Ringgården.

Udgangspunktet for denne proces er "Værdigrundlag og målsætningsprogram", som blev udarbejdet i 2005. Men verden forandrer sig, og derfor er der behov for justere målene.

For at sikre en bred forankring, blandt både folkevalgte og medarbejdere, har vi denne gang valgt at inddrage mange flere i arbejdet. Mellem 35-40 personer er involveret.

I skrivende stund er der gennemført fokusgruppeinterview med repræsentanter for ejendomsfunktionærer, afdelingsbestyrelsesmedlemmer og administrationen samt hovedbestyrelsen. Herefter følger workshops hvor deltagerne dels arbejder sig frem mod vision for Ringgårdens fremtid, dels opstiller konkrete indsatser og projekter, som skal føre frem mod en realisering af visionen.

Vi forventer, at et nyt målsætningsprogram kan forelægges repræsentantskabet til drøftelse i efteråret.

## MILJØPLAN

I sidste års mundtlige beretning lovede vi, at vi ville sætte fokus på bæredygtighed – ikke kun i nybyggerier, men også i forbindelse med renoveringer i vores eksisterende bygningsmasse, fordi der utvivlsomt er et enormt potentiale for energibesparelser i vores ældre afdelinger.

Målet var, og er, at udarbejde et miljø- og energiprogram med en nøgtern analyse af hvad der kan gøres ude i afdelingerne for at spare på energien i forhold til den daglige drift. Samtidig vil vi også finde besparelsesmuligheder i energiforbruget i vores administrationsbygning.

De første udkast til miljøplanen er lavet, men da det er hensigtsmæssigt, at miljøplanen indarbejdes i den overordnede vision for Ringgården, har vi for en stund sat arbejdet med Miljøplanen på standby. Det betyder, at vi vil inddrage flere personer og faggrupper i det videre arbejde med miljøplanen.

## INTRANETTET

Administrationen har i årets løb arbejdet med udviklingen af et Intranet, som løbende er blevet introduceret for de forskellige brugergrupper. Medarbejderne i administrationen har haft adgang til Intranettet et stykke tid, da det er dem, der skal hjælpe med at "fylde ting" i mapperne. Herefter fulgte hovedbestyrelsen og lige efter nytår, følte vi os klar til at introducere Intranettet for ejendomsfunktionærerne. Vi holdt kurser i tre omgange. Rigtig mange deltog, og det gik godt. Efterfølgende har mange vist stor interesse for at bruge Intranettet. Afdelingsbestyrelserne introduceres i forbindelse med gennemgang af hovedforeningens regnskab i maj.

Vi håber, at alle grupperne vil opleve, at Intranettet skaber en større åbenhed og et højere service-niveau – men ud fra hjælp-til-selvhelp devicen. Omfanget af traditionelt post bliver mindre og i stedet henter man selv tingene på Intranettet.

Århus den 14. maj 2009  
På hovedbestyrelsens vegne



