



---

## **FORORD**

*I det forløbne år har igangsætning og færdiggørelse af nybyggeri fyldt meget på såvel bestyrelsens som administrationens bord.*

*Efter adskillige år på tegnebrættet er de to sidste etaper af Lærkehaven ved at være bygget færdig.*

*Sideløbende har Ringgården vedtaget en ny handlingsplan, der indeholder en række målsætninger om, hvilken rolle vi i fremtiden ønsker at spille på et boligmarked under forandring, og hvad der skal udvikles og ændres for at komme derhen. For at sikre en bred forankring i hele organisationen er handlingsplanen et resultat af inddragelse og dialog med alle medarbejdergrupper og beboerdemokrater i hovedbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne.*

## FORENINGENS ØKONOMI

Driftsresultatet viser et overskud på 6.899.962 kr. Der var budgetteret med et underskud på 300.000 kr. Overskuddet skyldes især byggesagshonorar, kursgevinster samt flere renteindtægter end forventet på værdipapirer og bankkonti. Ligeledes skyldes det store besparelser på renter til afdelingerne, da renten blev sat ned fra budgetteret 2 % til 1 %, grundet fald i diskontoen\*.

Afvigelserne i forhold til budgettet kan opgøres således:

### Merindtægter:

Byggesagshonorar m.v.	495.196 kr.
Lovmæssige gebyrer	39.950 kr.
Bankrenter m.v.	697.742 kr.
Renter obligationer	1.707.544 kr.
Realiseret kursgevinst netto	2.533.533 kr.
Overskud Aarhusbolig	37.157 kr.
Projektledeelse Aarhusbolig	25.465 kr.
Ekstraordinære indtægter	21.334 kr.
<b>I alt</b>	<b>5.557.921 kr.</b>

### Besparelser:

Kontorholdsudgifter	142.865 kr.
Underskudsgaranti Bolignet Århus	21.867 kr.
Renter afdelingerne, renter Dispositionsfonden	2.378.792 kr.
<b>I alt</b>	<b>2.543.524 kr.</b>

### Mindre indtægter:

Administrationsbidrag / tilskud	13.969 kr.
<b>I alt</b>	<b>13.969 kr.</b>

### Merudgifter:

Bestyrelsesvederlag, byggesag	10.000 kr.
Mødeudgifter, kontingenter mv.	3.403 kr.
Personaleudgifter	470.248 kr.
Kontorlokaleudgifter	21.600 kr.
Afskrivning driftsmidler	53.176 kr.

### Merudgift:

Salen	279.087 kr.
Revision	50.000 kr.
<b>I alt</b>	<b>887.514 kr.</b>

<b>Samlet afvigelse</b>	<b>7.199.962 kr.</b>
-------------------------	----------------------

\*Hovedforeningen har i 2009 forrentet afdelingernes tilgodehavende med 1 %.

Ved udarbejdelse af budgettet for Hovedforeningen blev det besluttet, at afdelingernes tilgodehavende skulle forrentes med 2 %. På dette tidspunkt (i juni 2007) var Nationalbankens diskonto på 4 %, og ifølge loven skal der gives mindst diskonto minus 2 %. Diskontoen er blevet sat ned mange gange siden og er p.t. nede på 0,75 %.

Man er ikke bundet af den rentesats, der er anvendt i budgetterne, men kan nøjes med at give diskonto minus 2 %, dog ikke under 0. Hovedbestyrelsen besluttede herefter at forrente afdelingernes tilgodehavende med 1 %. Nedsættelsen af renten fra 2 til 1 % har givet hovedforeningen en besparelse på renteudgifterne til afdelingerne på ca. 1,4 mio. kr., (og afdelingerne en tilsvarende mindre renteindtægt).

## AFDELINGERNES ØKONOMI

Driftsregnskaberne for 2009 resulterede i 21 afdelinger med overskud og 27 afdelinger med underskud, børneinstitutionerne inklusive. Det samlede overskud udgør knap 1,7 mio. kr., hvilket er noget lavere end 2008 resultatet, som udgjorde 2,6 mio. kr. Underskuddet beløber sig til knap 2,3 mio. kr. Det er noget større end i 2008, hvor det udgjorde godt 1,4 mio. kr.

Overskuddet er anvendt som følger:

Afskrevet på lån af egne midler	0 kr.
Afskrevet på opsamlet underskud	361.601 kr.
Afskrevet på underfinansiering	0 kr.
Henlagt til planlagt vedligeholdelse	987.026 kr.
Henlagt til tab på debitorer	342.303 kr.

Afdelingernes samlede underskud er nu på 3.963.961,- kr., og henlæggelserne udgør 143.929.546,- kr. Heraf går 97.239.995,- kr. til planlagt vedligeholdelse og 36.898.507,- kr. til indvendig vedligeholdelse.

Mens den økonomiske udvikling i afdelingerne for nogle fortsat er positiv, har vi i 2009 også enkelte afdelinger, hvor økonomien er mere anstrengt. Der kan stadig konstateres store udgifter i forbindelse med tab vedrørende fraflytning.

I 2009 udgjorde tabet i alt 2.721.160,- kr., herfra trækkes henlæggelserne 1.763.857,- kr. samt tab ved lejeledighed dækket af dispositionsfonden 441.605,- kr., så nettoudgiften beløber sig til 515.698,- kr. Det drejer sig om tab ved fraflytning.

Ringgårdens administration har over en ca. 4-årig periode gennemgået alle uerholdelige debitorer, og arbejdet har resulteret i en samlet

indbetaling på godt 1 mio. kr. opgjort omkring årsskiftet.

Man har vurderet, at Ringgården ikke med de aktuelle ressourcer kan inddrive flere penge, derfor har man i starten af 2010 indgået samarbejde med inkassobureauet Intrum Justitia A/S om inddrivelse af gammel gæld. Aftalen omfatter "no cure – no pay" princippet, dvs. Ringgården har ingen udgifter, dog beregner inkassobureauet sig 50% af beløb, som det lykkes dem at inddrive. Økonomiafdelingen har adgang til inkassobureauets web-del og kan løbende følge de enkelte sagers udvikling.

### Beboerindskuddet forhøjes

Pr. 1. januar 2010 trådte den nye styringsreform og lovning på det almene område i kraft. Ændringerne bevirker blandt andet, at boligorganisationer kan forhøje beboerindskuddene ved genudlejning til kr. 200 pr. m<sup>2</sup> uden at søge kommunen om godkendelse.

Ringgården hovedbestyrelse har på baggrund af ovenstående derfor godkendt, at alle indskud ved genudlejning forhøjes til kr. 200 pr. m<sup>2</sup>. Forhøjelsen får kun betydning for de afdelinger, hvor beboerindskuddet ikke allerede er over kr. 200 pr. m<sup>2</sup>. Indskuddet er ikke tidligere blevet reguleret, hvilket medfører at indskuddets størrelse over tid udhules. Det bevirker, at indskuddet i ældre byggeri ikke altid kan dække fraflytningsomkostningerne, hvilket indebærer risiko for tab på fraflyttere for den enkelte boligafdeling.

Formålet med at forhøje indskuddet er derfor at sikre, at der fremover vil være større dækning for fraflytningsomkostninger, og dermed over tid reducere afdelingernes risiko for tab på uerholdelige tilgodehavender hos fraflyttede lejere.

## BYGGESAGER



### Lærkehaven

Ringgårdens største satsning indenfor nybyggeri nærmer sig i skrivende stund sin afslutning. Afdeling 33 har nu allerede to år på bagen og inden for få måneder får afdelingens beboere helt nye naboer i form af nyindflytterne i afdeling 34 og 35.

### Liv i afdeling 34

Det summer af liv i afdeling 34. Det har det gjort i ca. et års tid. Men håndværkere er nu blevet afløst af beboere. De fyrre +55boliger blev udlejet uden det store besvær og indflytningen skete i etaper pr. 1. februar, 1. marts og 1. april. Der er indkaldt til første afdelingsmøde, der afholdes den 25. maj.

Desværre betød den ekstremt hårde vinter, vi har haft i år, at det kun var selve boligerne, der var færdige til tiden. Udearealerne og i særdeleshed adgangsvejen og parkeringspladserne var pga. frosten slet ikke færdige. Men de nye

beboere fik fyldige informationer om situationen, før de flyttede ind, og derfor blev problemerne taget i stiv arm og med godt humør. Vi forventer endelig færdiggørelse af afdeling 34 før sommerferien i år.

### Passivhusene bliver snart aktive

Også afdeling 35, de 32 passivhuse, kom til at lide under den hårde vinter. I hele vinterperioden lå byggeriet mere eller mindre stille og derfor er projektet forsinket med adskillige måneder. Samarbejdet med entreprenøren ÖHS fra Nordtyskland er heller ikke foregået gnidningsfrit.

Men med forårets komme forventer vi, at der kommer fart over projektet igen og i skrivende stund arbejdes der på fuld kraft på projektet. Vi tæller stadigvæk på knapper, men forventer, at indflytning kan ske fra den 1. juli 2010.

## BYGGESAGER forts.

### Afdeling 32 – Skejby

Det uendelige projekt nærmer sig afslutningen. Så skete det. Efter at frosten er gået af jorden, er maskinerne begyndt at køre i Skejby. Det uendelige projekt, som Ringgården har arbejdet på længere tid end selv Lærkehaven, er nu i en god gænge og vi forventer, at afdeling 32 ved denne tid næste år er beboet af 24 familier (eller enlige) og 4 unge studerende par. Afdelingen bliver et fint lille etagebyggeri med elevator og 24 forholdsvis små 2 rums boliger og 4 ungdomsboliger i en separat bygning. Der bliver fælles lokale for afdelingens beboere. Traditionen tro bliver afdelingen et lavenergi-byggeri og vi overvejer pt. at udstyre boligerne altanværn med solceller, så afdelingen kan producere sin egen elektricitet til fælles belysning.

### Ringgården skifter grund på Århus Havn

AAB's og Ringgårdens fælles bestræbelser på at få pustet liv i det hændende Light House projekt på Århus Havn led i den grad skibbrud, da vores private partner Landic Property gik konkurs i 2009. Dermed var situationen den mærkværdige, at de eneste, der var tilbage og i live af det oprindelige Light House team, var de 2 boligforeninger. Begge de private partnere var "afgået ved døden".

Århus kommune mødte derfor sent i efteråret 2009 op med en ny privat partner, NorCap. En ny omgang barske forhandlinger resulterede i det, der nu er kendt fra pressen og fra Mellem Naboer. Ringgården indgik en aftale med Århus kommune om at komme ud af projektet og får vores grundkøbesum tilbage. Men uanset om det skyldes dårlig økonomi eller andre årsager, så bad kommunen Ringgården om at

blive på Havnen og tilbød os i stedet en anden og billigere grund længere inde mod byen. Efter forelæggelse af denne nye mulighed, økonomien i projektet og tidsplanen, besluttede Ringgårdens bestyrelse at sige ja tak til muligheden. I skrivende stund venter vi så på at sagen skal komme til godkendelse i Århus Byråd.

Den nye projektmulighed indebærer, at Ringgården skal opføre 4.800 m<sup>2</sup> ungdomsboliger i en bygning på 12 etager. Projektet kan rumme ca. 90 to rums ungdomsboliger. Den nye grund ligger centralt på et hjørne ud mod den kommende Bernhardt Jensens Boulevard, en superattraktiv placering med gode muligheder for at gennemføre en spændende bygning med et stort arkitektonisk indhold og et minimalt energiforbrug til opvarmning og el. Ringgården agter i eftersommeren/efteråret at afholde en totalentreprise konkurrence, der skal fastlægge den nye bygnings design og økonomi. Vi forventer byggestart i 2011.

### Moderniseringen af afdeling 1

I ledelsesberetningen for 2008/09 varslede vi, at 2009 blev året hvor der ville blive udarbejdet en tidsplan for det store byggeri og hvor datoer for licitation og 1. spadestik kunne fastlægges. Det kom næsten til at holde stik. I begyndelsen af 2010 blev licitationen fastsat til maj måned med efterfølgende 1. spadestik til juni måned. Her står sagen i skrivende stund. Licitationen er udskrevet, entreprenørerne, der skal give bud, er udvalgt og nu venter vi blot på godt nyt. En kæmpesag for hele Ringgårdens administration, for hovedbestyrelsen og for afdelingsbestyrelsen står foran sin start. Det bliver hårdt, men spændende.

*20. maj 2010 får vi resultatet af licitationen vedrørende den ambitiøse renovering, der skal forvandle Ringgårdens ældste afdeling til en moderne og fremtidssikret bebyggelse.*



Afdeling 1 – Tage Hansen Gade, Vestre Ringgade m.fl.

Der har været afholdt flere møder med afdelingsbestyrelsen, administrationen og de rådgivere, der er involveret i projektet.

Hele forløbet omkring den løbende kommunikation er aftalt på mødet, ligesom en ekstra kommunikationsmedarbejder er blevet ansat under projektet i hele byggeperioden.

Udlejning af ledige lejligheder i afdelingen er ophørt, så der er frie lejligheder til beboerne i den første blok, der skal påbegyndes.

#### Renoveringen af afdeling 19 – Trigeparken

Den store renovering af afdeling 19 er gået godt. På trods af den hårde vinter er der blevet arbejdet igennem på byggepladsen og i april

måned i år afsluttedes de udvendige arbejder med et meget flot resultat til følge.

Boligerne har fået nye, næsten herskabelige køkkener og badeværelserne er blevet flotte og funktionelle.

Afdelingen ser frisk og attraktiv ud og det er bestyrelsens håb, at dette også kommer til at smitte af på afdelingens økonomi som til tider er temmelig anstrengt.

Vi ønsker afdelingens beboere tillykke med den velgennemførte renovering. (se foto på forsiden)

## BYGGEUDVALG



Afdeling 4 – Silkeborgvej

Der er afholdt byggeudvalgsmøder hver måned, undtagen juli (ferieperiode) og september (afdelingsmøder) med deltagelse af byggeudvalget, samt teknisk chef og energiteknikeren.

Efter udløbet af den hidtidige VVS-serviceaftale, er der på et møde med de involverede afdelinger nedsat et udvalg, der skal finde frem til under hvilken form en ny VVS- serviceaftale eventuelt kan etableres, så også flere afdelinger kan have interesser i at være med i aftalen.

I udvalget deltager teknisk chef, byggeudvalget, inspektører, varmemestre samt de medlemmer af afdelingsbestyrelserne, der er interesseret at medvirke. Når udvalgets arbejde afsluttes i løbet af 2010, vil resultatet blive forelagt afdelingsbestyrelserne så de kan beslutte om afdelingen vil være med i en ny aftale som kan sikre gennemskuelige priser på visse standard VVS opgaver i afdelingerne.

### Afdeling 4 – Silkeborgvej

Problemerne med vandindtrængen i boligerne efter afslutningen af renoveringen mente man var løst ved en ændring af tag nedløbene. Desværre viste det sig ikke at være nok, idet der igen er konstateret fornyet vand indtrængen, så der arbejdes fortsat videre med at finde årsagen.

Der har været 5 års gennemgang af renoveringen i efteråret 2009 og 5 års gennemgang af de nye tagboliger i februar 2010.

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

Den begyndende nedbrydning af tagene på nordsiden af blokkene medførte beslutning om udskiftning af tagene i 2009.

### Afdeling 7 – ungdomsboliger Gustav Wiedes Vej

Afdelingen foretager fortsat udskiftning af køkkener under kollektiv råderet.



*"I afdeling 8 har man vedtaget den nedgravede affaldsløsning og søger pt. dispensation til lukke skakterne. Der arbejdes også med en løsning til udskiftning af brystningerne på højhusets østvendte facade."*



#### Afdeling 7A – ungdomsboliger Møllevangs Allé

Afdelingen har vedtaget udskiftning af køkkener under kollektiv råderet samt ved fraflytninger.

#### Afdeling 7B – ungdomsboliger Willemoesgade

Udskiftning af vinduer i indgangsfacaden måtte fremskyndes og blev påbegyndt i 2009, da vinduerne var i dårlig stand. Arbejdet blev afsluttet ultimo januar 2010. Der var aflevering og mangelgennemgang 23.februar i år, og mangeludbedringen er gennemført.

#### Afdeling 8 – Fuglesangs Allé m.fl.

Afdelingens projekt med udskiftning af stigestreng og faldstammer blev påbegyndt i august 09, 1. Etape var Fuglesangs Allé 95-115. Arbejdet forventes afsluttet i løbet af foråret 2010, hvorefter 2. Etape Ekkodalen 2-34 kan påbegyndes.

Beboerne kan efterfølgende renovere badeværelser under kollektiv råderet, så snart rørarbejderne er færdiglavet.

Endvidere har afdelingen vedtaget en ny affaldsløsning med nedgravede affaldsbeholdere i terrænet. Der er søgt om lukning af nedfaldsskakterne.

Butikshuset skal have renoveret facaden mod Møllevangs Allé. Der er udarbejdet et forslag, som der arbejdes videre med. Der er søgt trækningssmidler til arbejdet, som forventes startet i foråret 2010.

Endelig arbejdes der fortsat med en udskiftning af brystningerne på højhusets østvendte facade. Betonen viser varierende grader af nedbrydning og sagen blev sidste år aktualiseret af, at der faldt et stykke af en brystning. En midlertidig udbedring blev foretaget og Aarhus Arkitekterne er i gang med at udarbejde et løsningsforslag sammen med ingeniørfirmaet Alectia.

## BYGGEUDVALG forts.



I de nye +55 boliger i afd. 15A genbruges designet fra Lærkehaven afd. 34 delvist.

### Afdeling 9 – Bildbjerg Parkvej m.fl.

Afdelingen foretager fortsat udskiftning af køkken og bad og der er indtil nu udskiftet 23 køkkener og 9 badeværelser ud af de 90 lejemaal i afdelingen.

### Afdeling 9B – Bodøvej

Den byggetekniske rapport om fugtproblemerne i afdelingen blev fremsendt til Landsbyggefonden (Lbf) og der blev afholdt møde med Lbf, i oktober 09 med positivt resultat. Landsbyggefondens endelige indstilling afventes nu.

### Afdeling 10 – Paludan Müllers Vej

Udskiftning af køkkener og badeværelser foretages fortsat under kollektiv råderet. Afdelingen har endvidere vedtaget kollektiv opsætning af altaner ved samtlige lejligheder. Der er tegnet kontrakt med firmaet Altan.dk om arbejdet. Opsætning sker i foråret.

### Afdeling 11 – Nordre Ringgade m.fl.

Løbende renovering af køkkener og bad blev fortsat. Af 143 lejemaal er renoveret 37 badevæ-

relser og 45 køkkener. Projekt vedr. udskiftning af faldstammer forsøges fortsat fremskyndet, da faldstammerne er i meget dårlig stand. Afdelingen har endvidere arbejdet med ombygning af en tidligere børneinstitution til fælleslokale.

### Afdeling 12 – Stendalsvej

Afdelingen har løbende udskiftet køkkener under kollektiv råderet. På et ekstraordinært afdelingsmøde i år blev det vedtaget at etablere nedgravede affaldsbeholdere i afdelingen.

### Afdeling 14B – Hedeskovvej m.fl.

Arbejdet med udskiftning af varmeinstallationen er færdigt og i rækkehusene er udskiftet vandure. Endvidere har der været 5 års gennemgang i marts måned 2010 af de 4 nye boliger.

### Afdeling 15 og 15A – Holme Byevej m.fl.

De to afdelinger har begge vedtaget at få husholdningsaffaldet op fra kældrene og har valgt en løsning med nedgravede affaldsbeholdere. Arbejdet udføres i foråret 2010.

*I afdeling 28: Den planlagte etablering af altaner udføres som individuel råderet. 4 lejemaal er tilmeldt og byggetilladelse er modtaget fra kommunen.*



Afdeling 28 – Ellebrinken

#### Afdeling 15A – Holme Byvej m.fl.

På et ekstraordinært afdelingsmøde i år besluttede afdelingens beboere at der kan opføres 5 +55 boliger på afdelingens have areal ud mod P. Langs vej.

#### Afdeling 17 – Rundhøjallé

Renovering af køkken og bad blev fortsat. Af 96 lejemaal er 13 badeværelser og 74 køkkener renoveret.

Afdelingens klimaskærm er blevet omfuget og nogle gavle er blevet ekstraisolerede.

Der arbejdes nu med et nyt projekt omkring etablering af elevatorer i eksisterende trappe- rum, samt etablering af 32 nye boliger i eksisterende tag rum.

#### Afdeling 18 – Bogfinkevej

Der arbejdes fortsat med et projekt på udskiftning af stigestrange (vandør) i afdelingen. Der er udarbejdet en tilstandsrapport på vand- og varmeinstallationerne i afdelingen.

#### Afdeling 19 – Trigeparken

Afdelingen har løbende udskiftet gamle køkkener ved fraflytning. Der er nu udskiftet 201 køkkener ud af 281 lejemaal.

#### Afdeling 20 – Trigeparken

Afdelingen fik foretaget en længe tiltrængt asfaltering af boligvejen samt opretning af kantsten og asfaltering af cykelstien langs bebyggelsen.

#### Afdeling 26 – Bjørnholt

På grund af problemer med skimmelsvamp i vådrum er der påbegyndt opsætning af fliser i brusenicherne. 2 brusenicher blev færdiggjort i 2009 og der fortsættes med 8 i kalenderåret 2010. Endvidere måtte afdelingen have et nyt skraldeskur på grund af afbrænding nytårsaften.

#### Afdeling 28 – Ellebrinken

Den planlagte etablering af altaner udføres som individuel råderet. 4 lejemaal er tilmeldt og byggetilladelse er modtaget fra kommunen.

## VISION

I 2020 er Ringgården kendt for at bygge boliger til alle - med plads til individet  
tænke, bygge og skabe rammer for at 'leve' grønt  
være en attraktiv organisation med fælles værdier

## INDSATSOMRÅDER

Organisation

Service

Fysik

## PROJEKTER

Gennemførelse af årlig virksomhedsdag for alt personale i Ringgården

Udarbejdelse af fælles basis velkomstkonscept til nye beboere

Udarbejdelse af miljøpolitik for Ringgården, der opstiller klimavenlige og bæredygtige minimumskrav til renovering og nybyggeri

Uddannelsespakke/ startkit for nye medlemmer af afdelingsbestyrelser

Undersøgelse af fordele og ulemper ved etablering af centrale servicecentre for ejendomsdrift

Udarbejdelse af prioriterings-/ strategimodel, som kan bruges i dialog med afdelingsbestyrelserne og beboerne om behovet for vedligeholdelse, renovering, modernisering og fremtidssikring

Organisationsudvikling

Etablering af ny procedure for sagsbehandling af klagesager, som (anerkendes på alle niveauer i organisationen)

## VISION, STRATEGI OG HANDLEPLAN

Ringgården har i 2009 gennemført en omfattende strategiproces, der resulterede i vedtagelsen af en ny "Vision, strategi og handleplan" på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 16. november 2009. Processen bestod af tre faser, der inddrog repræsentanter for ejendomsfunktionærer, afdelingsbestyrelser, administrationen samt hovedbestyrelsen – i alt ca. 50 personer.

Den endelige vision, strategi og handleplan består af en langsigtet vision, nogle indsatsområder og målsætninger samt et projektkatalog. Hvert år udvælges fra dette katalog de projekter, der skal arbejdes med for at understøtte de udvalgte indsatsområder.

**Indenfor indsatsområdet Organisation, er der nedsat tre udvalg, der arbejder med flg. projekter:**

1. Årlig virksomhedsdag for alt personale for at bygge bro mellem medarbejderne i administrationen og medarbejderne ude i afdelingerne.
2. Uddannelsespakke/startkit for nye medlemmer af afdelingsbestyrelser. Formålet er at definere afdelingsbestyrelsernes arbejde/kompetencer samt muligheder og begrænsninger. Udvalget er opdelt i to grupper, der arbejder med henholdsvis kursusplan samt afdelingsbestyrelsernes værktøjskasse.
3. Organisationsudvikling – herunder: a) at udarbejde en syge-/sundhedspolitik i Ringgården med fokus på forebyggelse, b) at gennemføre årlig trivselsmåling blandt de ansatte i Ringgården, c) analysere og vurdere mulighederne for en ændret arbejdsfordeling i administrationen for at optimal udnyttelse af ressourcerne.

**Indenfor indsatsområdet Service er der nedsat et udvalg der arbejder med:**

1. Ny procedure for sagsbehandling af klagesager, som kendes og anerkendes på alle niveauer i organisationen.

**Indenfor indsatsområdet Fysik er der nedsat et udvalg der arbejder med:**

1. Udarbejdelse af miljøpolitik for Ringgården, der opstiller klimavenlige og bæredygtige minimumskrav til renovering og nybyggeri.

**Desuden er der planlagt følgende projekter til igangsættelse senere i 2010/11:**

1. Udarbejdelse af fælles basis-velkomstkoncept til nye beboere med info om service, aktiviteter, værdigrundlag, beboerdemokrati (hvad det vil sige at "bo alment") mv.
2. Undersøgelse af fordele og ulemper ved etablering af centrale servicecentre for ejendomsdrift.
3. Udarbejdelse af prioriterings-/strategimodel, som kan bruges i dialog med afdelingsbestyrelser og beboere om behovet for vedligeholdelse, renovering, modernisering og fremtidssikring (= redskab til langtidsplanlægning).

Status på de igangsatte projekter er, at de alle er kommet godt i gang og at arbejdet skrider planmæssigt frem.

Projektgrupperne har deltagelse af medlemmer af hovedbestyrelsen, afdelingsbestyrelsesmedlemmer, administrativt personale og ejendomsfunktionærer.

## BOLIGSOCIALE HELHEDSPLEANER

Ringgården er involveret i flere boligsociale helhedsplaner. I Trigeparken er Ringgården alene om helhedsplanen, mens de andre helhedsplaner gennemføres i områder, hvor flere boligforeninger er på banen.

### Trigeparken afd. 19 og 20

I helhedsprojektets første år er der gennemført rigtig mange projekter inden for de forskellige indsatsområder.

Som opstart blev der lavet en trivselsundersøgelse, som viser at beboerne generelt er tilfredse med at bo i Trigeparken. Den kan ses på borgerportalen [www.8380.dk](http://www.8380.dk)

Inden for indsatsområdet Fællesskab, har der været arbejdet flg. projekter:

- styrkelse af samarbejdet mellem de to afdelingsbestyrelser
- forarbejde til masterplan (en gruppe på 10 beboere har været inddraget)
- beskæftigelsesprojekt i samarbejde med Århus Kommune – en af de unge i Trigeparken fik et tidsbegrænset job som medhjælper på varmemesterkontoret i afd. 20 og er nu i lære som ejendomsservicetekniker i Ringgården. Erfaringen har dog vist, at der skal laves klare retningslinier for samarbejdet med kommunen.

Indenfor indsatsområderne Godt Image og Vores Sted:

- Borgerportalen er gennemført i samarbejde med Det boligsociale Fællessekretariat – der er uddannet 6 borgerjournalister, som skriver

om hele området, og man har oprettet portalen [www.8380.dk](http://www.8380.dk)

- Der blev afholdt en gigantisk børnekulturfestival med temaet cirkus i en uge i september 2009 i samarbejde med alle institutioner i Trige, heriblandt skolens temaug. 400 børn var involveret i løbet af ugen og på den store festivaldag var der ca. 1200 besøgende. Børnekulturfestival 2010 afholdes i uge 19 og 20 og temaet er Middelalder.
- De første skridt til et ambitiøst kogebogsprojekt, Mad og mennesker i Trigeparken, blev taget. Vi har allieret os med Wassim Halal, der er kendt og berygtet fra Hells Kitchen. Det skal være en multietnisk kogebog, hvor beboerne leverer opskrifterne og et hold af professionelle laver en ambitiøs bog.
- Velkomstpakke til nye beboere er udarbejdet; en frivillig opsøger nye beboere og udleverer en folder og en pose te og kaffe.
- En film om livet i Trigeparken.
- 8380 UP, som er et musikprojekt med ca. 25 unge.

Ja, projektleder Helle Lykke Jørgensen og projektmedarbejder Jonas Bach Strandholdt, har haft gang i rigtig mange projekter. Status efter første år er, at der er behov for at justere budgettet, ikke det totale beløb, men fordelingen på de forskellige poster. Ligesom der er behov for at omformulere nogle af projekterne.

Som helhed kan man konkludere, at kriminalitet og hærværk er faldende, hvilket kan tilskrives et godt samarbejde mellem kommune, politi og det boligsociale arbejde – og naturligvis målrettede projekter og initiativer i forhold til de unge.

*Helhedsplan Trigeparken:  
Som helhed kan man konkludere, at kriminalitet og hærværk er faldende, hvilket kan tilskrives et godt samarbejde mellem kommune, politi og det boligsociale arbejde – og naturligvis målrettede projekter og initiativer i forhold til de unge.”*



Den gigantiske børnekulturfestival med temaet cirkus blev afholdt en uge i september 2009. 400 børn var involveret i løbet af ugen og på den store festivaldag var der ca. 1200 besøgende.

#### Rundhøj

I april 2009 blev opførelse af et kulturhus i Rundhøj nedstemt af beboerne i Ringgårdens afd. 17 ved en urafstemning. Kulturhuset var det helt centrale element i helhedsplanen for Rundhøjs fire bolig afdelinger. Herefter blev opførelse af et nyt kulturhus skrinlagt, men efterfølgende har man i helhedsplansregi arbejdet videre med et andet projekt, hvor man i stedet for at bygge nyt, bruger lokalerne i en nedlagt institution. Et andet væsentligt element i Helhedsplanen er "Lejlighedsprojektet", som er et samarbejde mellem boligorganisationerne, socialcenter syd, Rundhøjskolen m.fl. Projektet rummer en række tilbud, bl. a. morgenmadscafé, lektiehjælp og en række sociale og kreative aktiviteter, som er målrettet sårbare og udsatte børn og unge.

#### Frydenlund

Der er fred og ro i Frydenlund, hvilket for en stor del skyldes det gode tværfaglige arbejde mellem de boligsociale medarbejdere, kommunen og politiet. Der er i øjeblikket ansat én beboerrådgiver under helhedsplanen og en ½ tids job/uddannelseskonsulent og en fuldtids trivselsmedarbejder finansieret af en ekstra nålestiks pulje fra LBF. Trivselsmedarbejderens opgave er at opsøge og hjælpe enlige og ensomme og det har ført til flere nye aktiviteter i området. Job- og uddannelseskonsulenten fanger primært unge, der er faldet ud af det etablerede system og hjælper dem videre ved enten praktikpladser, regulære jobs eller uddannelse. Herudover er der gang i mange aktiviteter under den boligsociale helhedsplan – bl.a. en trivselsundersøgelse for alle beboere i området.

## HELHEDSPLANER forts.

### Herredsvang

I Herredsvang var der sidste år voldsomme problemer med børn og unge – men efter et fantastisk samarbejde mellem kulturhuset, beboerne, institutionerne og myndighederne er der nu faldet ro over gemytterne og skabt et positivt grundlag for at etablere en række aktiviteter, som er målrettet børn og unge.

I kulturhuset, som er det centrale for helhedsplanen, er der brugt energi på at styrke organisationen bestående af 40 medarbejdere, frivillige, professionelle, projektansatte m.m. Målet er at få endnu flere beboere i området til at benytte de mange tilbud og aktiviteter i kulturhuset – at skabe et større/bredere ejerskab til kulturhuset.

### Møllevangen

2009 i Møllevangen har handlet meget om en gruppe unge utilpassede fra forskellige steder i byen, som har generet Møllevangens beboere. En konsekvent indsats, hvor både pædagoger, beboerrådgiver og politi har haft opbyggelige samtaler med de unge, har betydet, at der nu er ro i Møllevangen.

2010 kommer til at stå i fortællingernes tegn. Der startes en indsamling af fortællinger, som et led i at skabe en fælles reference og bevidsthed om Møllevangen som kvarter. Hvordan historierne siden hen skal formidles afhænger både af, hvor meget materiale der kommer ind og økonomi; måske en pjece, en bog eller en hjemmeside.



Herredsvang (afd. 21) i tåge.  
Foto af Sidsel Kirketerp fra Borgerportalen Århus Vest.

"Tågen er tyk  
En ko dukker frem  
Muh"

Haikudigt af den japanske digter Issi



## SIKKERHEDSUDVALG

I det forløbne år er der indberettet 2 arbejdsulykker: En ejendomsfunktionær fik hold i ryggen af at flytte på et bord/bænkesæt og en ejendomsfunktionær fik en hånd i klemme imellem to affaldscontainere. Begge ulykker er indberettet til Arbejdstilsynet.

Sikkerhedsudvalget har arbejdet videre med de tiltag, der blev foreslået i sidste års APV-vurderinger. I administrationen er der opsat en solafskærmning som prøve. Alle medarbejdere, der er generet af solindfald tilbydes en løsning. Der er også arbejdet på at ændre på grundbelysningen. I sekretariatet er der opsat prøve med ny type lysstofrør og reflektor/afskærmning. Denne løsning vil også blive tilbudt de øvrige medarbejdere.

I nogle af de gamle afdelinger med affaldsskakte arbejdes der med at nedlægge skakterne og erstatte disse med nedgravede affaldscontainere. Dette vil medføre en væsentlig forbedring af arbejdsmiljøet blandt ejendomsfunktionærerne. Der er indsendt dispensationsansøgning til Århus Kommune om nedlæggelse af skakterne.



## BOLIGNET AARHUS



Det er nu ved at være 9 år siden foreningen Bolignet-Aarhus (Bnaa) blev stiftet, den gang med 28 medlemmer, i dag har foreningen 60 medlemmer.

Foreningen flyttede midt på sommeren til nye og større lokaler, hvor der blandt andet også blev plads til et showroom. Da et af de nye fremstød i 2009/2010 er IP-TV, er det også et behov der opstod, således at kunderne kunne komme ind og se med egne øjne, hvilken kvalitet tv signal Bnaa kan levere.

Der er introduceret nye produkter og services. De største services er et centralt Adgangs-dør-kontrol-system (ADK) og centralt videoovervågningssystem/-server. Begge systemer er sat op således, at de arbejdsmæssigt vil belaste afdelingernes administrationer mindst muligt. Produktmæssigt er der kommet en række nye internet hastigheder - blandt andet Århus hurtigste forbindelse. (53/53)

Derudover har foreningens kunder nu adgang til at kunne leje film på en ny og revolutionerende måde.

For et par år siden bød Bnaa ind på et projekt i Tilst, men tabte. Det har nu vist sig, at den, der vandt licitationen den gang, ikke har kunnet stå distancen og er gået konkurs. Dette betød, at Bnaa fik en chance mere og nu har vundet og fået driften af et netværk i Tilst.

## ÅRHUSBOLIG

Folketinget har vedtaget en række love, som berører alle indenfor den almene sektor. Specielt på udlejningsområdet sker der fundamentale ændringer, som berører alle medlemmer af Århusbolig/Ringgården.

Som konsekvens heraf udsendte Århusbolig breve til samtlige medlemmer med en orientering om de nye regler – godt 170.000 breve. Desuden var der annoncer i dagspressen.

Den væsentligste ændring er, at boligsøgende fremover får anciennitet efter, hvor lang tid de har stået på ventelisten. Indmeldelsesdatoen får fremover ingen betydning for placeringen på ventelisten, da medlemsbegrebet helt forsvinder. Der er dog mulighed for, at "gamle medlemmer" kan beholde ancienniteten, men fælles for alle, der ønsker at bevare deres anciennitet er, at man hvert år skal betale et ajourføringsgebyr, som p.t. er 100 kr.

I Boligselskabernes Landsforenings 5. Kreds har der i det forløbne år været ført forhandlinger om et fælles opnoteringssystem, der omfatter samtlige boligorganisationer i Århus. Århusbolig har bakket aktivt op om projektet ud fra en overordnet målsætning om, at et fælles opnoteringssystem vil være et væsentligt gode for de boligsøgende.

Efter flere års forgæves forsøg ser det nu endelig ud til at fælles opnotering i hele Århus bliver en realitet i foråret 2011. Boligsøgende kan herefter søge alle de almene boliger i Århus ved at betale ét gebyr og ved at henvende sig ét sted.

Århus den 12. maj

På bestyrelsens vegne

Christian Mariegaard





Repræsentantskabsmøde  
i Boligforeningen Ringgården  
fredag den 11. juni 2010