



# Organisationsbestyrelsesmøde

## Mødeinfo

|                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>Adresse</b>   | Dybedalen 1A, 8210 Aarhus V                                                                                                                                                                                          |
|  <b>Dato</b>      | 16. juni 2025 Kl. 17:00                                                                                                                                                                                              |
|  <b>Lokale</b>    | Bestyrelseslokalet                                                                                                                                                                                                   |
|  <b>Deltagere</b> | Organisationsbestyrelse Svenning B. Madsen Martin Hersom Bien Maria Adelheid                                                                                                                                         |
|  <b>Fremmødte</b> | Morten B. Kjær (MBK), Lis Sørensen (LIS), Heine Jensen (HKJ), Carsten Hegnsvad (CHE), Bente Sørensen (BS), Camilla Schytte (CAS), Svenning B. Madsen (SBM), Martin Hersom Bien (MHB), Referent: Maria Adelheid (MAA) |

## Referat

### 1. Sager til beslutning

Ordstyrer: MBK

a. **Godkendelse af forretningsordener mv., konstituering af bestyrelsen inkl. Whistleblower kontaktperson samt tegningsret**

Punktet er: Godkendt

FU indstiller, at Forretningsordenen for OB ændres, så §7, stk. 1 omformuleres til at afspejle den praksis, der har været fulgt de seneste år.

Nuværende formulering er: "*Ordinært bestyrelsesmøde afholdes den 3. mandag i hver måned med undtagelse af juli.*"

FU indstiller, at ny formulering af forretningsordenens § 7, stk. 1 bliver: "*Ordinært organisationsbestyrelsesmøde afholdes som udgangspunkt den 3. uge i hver måned med undtagelse af juli. De præcise mødedage fastlægges i organisationsbestyrelsens årshjul.*"

FU indstiller, at OB ifm. konstitueringen nedlægger IT-udvalget. Udvalget har ikke været samlet siden den 1. juni 2021, og IT håndteres i dag i sekretariatet og i ledergruppen med inddragelse af de relevante personer og enheder afhængig af opgaven/projektet.

Organisationsbestyrelsen godkendte de fremlagte versioner af:

- Forretningsorden for OB og FU, herunder ændring af § 7, stk. 1 som indstillet af FU
- Forretningsorden for byggeudvalget - Antallet af menige OB medlemmer udvides fra 2 til 3
- Kommissorium for uddannelsesudvalget

Herefter konstituerende OB sig, og tillidsposterne blev fordelt som følger:

Valg af næstformand:

LIS

Valg af et medlem til forretningsudvalget:

HKJ

Valg af referent:

Referentrollen varetages af Sekretariatet.

Valg af to medlemmer til byggeudvalget:

MBK (formand), HKJ og BS.

Derudover deltager direktøren, projektlederen og driftschefen.

Valg af to medlemmer til uddannelses- og arrangementsudvalget:

CAS (formand) og LIS.

Derudover deltager to medlemmer valgt af repræsentantskabet; Susanne Jensen afd. 14C og Michael Kirkebæk Nielsen afd. 1 samt mindst én medarbejder fra Sekretariatet.

Valg af et medlem til varmecentral for Aarhus Vest og Kulturhus Herredsvang:

CHE

Valg af to medlemmer til redaktionsudvalget:

CHE (formand) og CAS.

Derudover deltager et medlem valgt af repræsentantskabet; Dorthe Andersen afd. 4, den kommunikationsansvarlige samt mindst én anden medarbejder fra Sekretariatet.

Valg af tre medlemmer til repræsentantskabet i AARHUSbolig:

LIS, HKJ og MBK.

Valg af et medlem til repræsentantskabet for BL's 5. kreds:

Annie Axelsen, afd. 8 og 2. suppleant til OB (suppleant CHE).

Boligsociale fællessekretariat:

Annie Axelsen, afd. 8 og 2. suppleant til OB (suppleant LIS).

Miljøfonden:

HKJ (formand), direktøren, driftschefen, et medlem af sekretariatet, et medlem valgt af repræsentantskabet; Susanne Jensen afd. 14C, samt eventuelt en af udvalget udpeget ekstern kandidat.

Det blev besluttet at nedlægge IT-udvalget. Der er enighed om, at opgaver vedr. IT fremadrettet håndteres i sekretariatet og i ledergruppen. Ligeledes nedlægges Saludvalget som følge af OB's beslutning om at opsigte lejekontrakten på Salen.

MBK blev udpeget som betroet medarbejder i relation til whistleblowerordningen. Funktionen varetages dog forsat af MAA.

Mentor for det nye medlem SBM bliver HKJ. SBM skal også gennem kurset "Introduktion til

boligjura, beboerdemokrati og Organisationsbestyrelsens rolle". MAA indkalder til dette og inviterer 1. suppleanten til OB og HKJ (som mentor) med.

Det blev foreslået at afholde en fælles seance for OB (inkl. MHB og MAA) med fokus på mødestruktur og udvalgsstruktur kombineret med socialt indslag den 4. oktober kl. 15:30. Sekretariatet indkalder.

b. **Godkendelse af referat fra OB-møde den 19. maj 2025**

Punktet er: Godkendt

OB efterspurgte om referat kunne udsendes til elektronisk i tilknytning til det afholdte OB-møde. Aftalt at referatet fremadrettet udsendes samtidig med FU dagsorden.

c. **Beretning fra forretningsudvalgets møde den 10. juni 2025**

Punktet er: Godkendt

d. **Foreningens økonomi herunder budgetkontrol for maj 2025**

Punktet er: Godkendt

Månedsrapport for maj blev gennemgået.

Der blev gjort opmærksom på, at overskridelsen af budgettet til kurser til henholdsvis OB og personale dels skyldes, at der mangler refusion fra en række kompetencefonde samt ekstra bevilling til uddannelse til både OB og MAA.

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

Punktet er: Godkendt

OB godkendte handlingsplanen for afdelingsdemokratiet med følgende ændringer:

- Håndbogen for beboerdemokrater udgår - Emner i håndbogen i stedet for kan danne grundlag for præsentationer, drøftelser og debatter på formandsmøder, til uddannelsesdage eller til gå-hjem-møder om udvalgte temaer. Samtidig kan administrationen plukke i den og styrke kommunikationen på udvalgte emner fra håndbogen.
- De indarbejdede deadlines fjernes.
- Nedsættelse af nye arbejdsgrupper udskydes, indtil de konkrete handlinger er implementeret og evalueret.

MHB sætter det ind i handlingsplansskabelonen og rundsender den endelige version til OB for en god ordens skyld.

f. **Gennemgang af direktørkontrakt og kontraktforhandling med direktør jf. kontraktens §4.2**

Punktet er: Behandlet

FU indstiller, at OB udpeger en ansvarlig for processen med gennemgang og forhandling af direktørkontrakten. Som minimum skal den ansvarlige inden sommerferien lægge en klar plan for forløbet.

MBK blev udpeget som tovholder og kontaktperson i forhandlingen. Der er aftalt gennemgang med Nanna Jul fra BL den 1. juli. MHB sender kontrakten til Nanna og deler den med OB.

MHB opfordrede OB til at drøfte punkt 3.11, herunder at dialog om ændringsforslag fra OB-medlemmer til medarbejdere og ledelse går gennem direktøren.

g. **Indstilling om principper for etablering af ladestandere i afdelingerne**

Punktet er: Godkendt

Baggrund:

Organisationsbestyrelsen godkendte i april 2022 et pilotprojekt om etablering af ladestandere til elbiler i afdeling 30 Hjortshøj og afdeling 38 Bakkehusene i Lisbjerg. Siden da er der også etableret ladestandere i afdeling 20 Trige Parkvej, afdeling 29 Økohuset og senest i afdeling 11 Nordre Ringgade.

I den nuværende model står afdelingerne selv for etablering og finansiering af infrastrukturen – det vil sige alt teknisk udstyr frem til det punkt, hvor selve ladestanderne placeres. Herfra har det eksterne firma ProStrøm varetaget installationen af ladestanderne samt den efterfølgende drift og afregning med beboerne og forsyningsselskabet. Aftalen med ProStrøm har en maksimal varighed på 3 år.

Baseret på de hidtidige projekter ligger etableringsomkostningerne for ladeinfrastrukturen typisk på omkring 50.000 kr. inkl. moms.

Erfaringerne viser samtidig, at når først infrastrukturen er på plads, sker der en stigning i antallet af elbiler i afdelingen.

Samtidig har det vist sig, at etableringsomkostningerne udgør en væsentlig barriere, da flere afdelinger har nedstemt forslag om etablering af ladestandere på grund af den medfølgende huslejestigning.

På den baggrund har organisationsbestyrelsen anmodet administrationen om at undersøge markedet for løsninger, hvor etableringsomkostningerne er lavere – eller helt kan undgås.

Indstilling:

Boligforeningen Ringgården har ingen præference for bestemte udbydere af ladeløsninger.

Markedet for ladeløsninger er i hastig udvikling og præget af skiftende priser, forretningsmodeller og kampagnetilbud – herunder imidlertid installationskampagner eller geografiske satsninger.

Der findes desuden andre aktører end dem, der er behandlet i den foreliggende markedsanalyse, og disse kan i konkrete tilfælde tilbyde løsninger, der er attraktive for den enkelte afdeling.

På den baggrund foreslås en fleksibel model, hvor afdelingsmødet frit kan vælge udbydere, forudsat at visse minimumskrav til ejerskab og binding er opfyldt.

Der indstilles derfor følgende til organisationsbestyrelsens godkendelse:

1. At afdelingsmødet frit kan vælge udbyder, så længe betingelserne i nedenstående punkt 2 og 3, som minimum er opfyldt.
2. At afdelingerne kan vælge løsninger, hvor afdelingen ikke ejer ladeinfrastrukturen fra start, men hvor ejerskabet overgår til afdelingen ved aftaleperiodens udløb – uden yderligere omkostninger. Ved ladeinfrastruktur forstås alle tekniske installationer herunder eventuel udvidelse af afdelingen tilslutningsvilkår hos elforsyning (ampere) frem til den fysiske ladestander.
3. At der kan accepteres en bindingsperiode på op til 5 år ved etablering af ladestander.

OB drøftede punkterne 1-3 og godkendte administrationens indstilling.

Derudover indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter, hvordan Boligforeningen Ringgården økonomisk kan understøtte afdelingerne i forbindelse med etablering af ladestander. Dette vil kunne nedbryde de økonomiske barrierer, som i dag forhindrer flere afdelinger i at gennemføre projekterne, og samtidig bidrage aktivt til den grønne omstilling.

Model 1 (anbefales af ledergruppen):

OB afsætter en pulje på 2 mio. kr. fra arbejdskapitalen, som den enkelte afdeling kan låne fra til etableringsomkostningerne. Lån gives med en løbetid på maksimalt 5 år og til 0 % i rente. Hermed deles etableringsudgifterne ud over fem år.

Model 2:

Alle afdelinger, som ønsker at etablere elladestander ydes et kontant engangstilskud på 25.000 kr. fra arbejdskapitalen (svarende til halvdelen af de vurderede etableringsomkostningen).

Model 3:

Afdelingen finansierer en del af etableringsomkostningerne, svarende til 200 kr. pr. lejemål, resten dækkes af arbejdskapitalen op til 50.000 kr. Modellen tilgodeser især små afdelinger, hvor huslejeeffekten ellers vil være størst. Afdelinger med mere end 249 lejemål modtager ikke tilskud.

Model 4:

Alle afdelinger, som ønsker at etablere elladestander ydes et kontant engangstilskud på 25.000 kr. fra arbejdskapitalen. De resterende 25.000 kr. finansieres ved lån af egne midler over 5 år. Hvis det ikke er muligt at låne af egne midler, kan afdelingen låne af arbejdskapitalen efter samme betingelser som i model 3.

OB drøftede de forskellige finansiering modeller. Det blev besluttet at følge model 1, hvorved afdelingerne kan låne fra til etableringsomkostningerne fra arbejdskapitalen.

Spørgsmålet om hvorvidt hovedforeningen skal understøtte etablering af ladestander i

afdelingerne med et tilskud udskydes til en større drøftelse om, hvordan vi bedst bidrager til grøn omstilling og organisationens klimaaftryk.

h. **Afdelingsmøder september 2025**

Punktet er: Godkendt

OB godkendte plan for afdelingsmøderne og planlagte forslag om hjertestartere i afdelinger uden afdelingsbestyrelse (afd. 2, 7A, 27, 28 og 32).

FU planlægger temamødet om afdelingsmøder den 25. august i samarbejde med MAA.

MHB orienterede om Sekretariatets tilbud om at få et foredrag i forbindelse med afdelingsmødet inspireret af de gode erfaringer fra repræsentantskabsmødet. Det bliver rigtig godt at få prøvet initiativet af.

## 2. Sager til drøftelse

a. **God almen ledelse**

Punktet er: Behandlet

Intet nyt

b. **Kommende byggesager**

Intet nyt

c. **Langtidsplaner generelt og specifikt i afd. 33**

Se revisionsprotokollat af 23. maj 2024 side 1419.

Punktet er: Behandlet

Redegørelsen er fortsat i proces. FrostLarsen er i dialog med Landsbyggefonden om form og proces. Det kommer efterfølgende til behandling i OB. Forventeligt i løbet af efteråret 2025.

d. **Evaluerings af repræsentantskabsmøde 11.06.25**

Punktet er: Behandlet

Det var et rigtig godt repræsentantskabsmøde!

OB udtrykte stor tilfredshed med mødet og takkede alle involverede. Der var ros til både boder, Frivillighedsprisen og afvikling. Fremmødet var stort, og stemningen god, og både lokation og foredrag fungerede rigtig godt. Der var forslag om mere tid til spisning næste år.

MHB supplerede med stor ros til vores Årsberetning. Den bliver bemærket rundt omkring i landet for sit indhold og høje kvalitet.

### 3. Sager til orientering

#### a. **Nyt fra direktør**

Punktet er: Taget til efterretning

Ansøgning om udbyttefrikort:

Vi søger om udbyttefrikort efter udmeldingerne i BL Informerer nr. 7/2025. Efter det kan vi begynde at se på eventuel opdatering af vores investeringsstrategi for Ringgården.

Ny lejeaftale for Salen i afd. 9:

Afdelingsbestyrelsen i afd. 9 er vendt tilbage med besked om, at de gerne vil indgå en ny lejeaftale med Salen. Rammen bliver den halve husleje, og så bevarer vi muligheden for fortsat at bruge den internt i Ringgården. Men ikke til videreudlejning.

Folkemødet 2025

MHB har deltaget i årets Folkemøde på Bornholm, og har taget en masse inspiration med hjem. Samtidig blev besøget brugt på markedsføring af Ringgården.

Afdelingsbudgetter:

Arbejdet med afdelingsbudgetter er i fuld gang og ambitionen er, at de sendes til afdelingsbestyrelserne i næste uge. Afdelingsbestyrelserne inviteres til budgetmøder i uge 33 medio august.

Boligforeningsdag 2025:

Boligforeningsdagen på fredag den 20. juni bliver gennemført med 41 tilmeldte. Det bliver sejlad i Aarhus Havn og spisning i Markedshallerne i Nikolinehus

Arkitekturpris:

MHB er også i år med i den fagjury, der skal udvælge vinderne af Aarhus Kommunes arkitekturpris.

#### b. **Nyt fra formand**

Punktet er: Taget til efterretning

Referat fra repræsentantskabsmødet i AARHUSbolig forelå til orientering.

Ellers intet nyt grundet MBKs korte tid som formand.

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

Punktet er: Taget til efterretning

Slides og referat fra møde i kursus- og konferenceudvalg var vedlagt til orientering.

Ellers intet nyt.

#### d. **Personalesager**

Punktet er: Taget til efterretning

Vores nye inspektør har haft første arbejdsdag i dag. Får ansvaret for områderne i nord.

Lokalaftaler:

Vi igangsætter snart forhandling om opdatering af lokalaftalen for ejendomsfunktionærerne. Det bliver MHB, MAA og driftscheften som forhandler. Efterfølgende vil vi også gå i gang med genforhandling af flexstidsaftalen for administrative medarbejdere.

Undersøgelse om støj og forstyrrelser i administrationen:

Arbejds miljøudvalget har gennemført en undersøgelse om støj og forstyrrelser. Vi kommer til at arbejde lidt med indretning, beplantning, lydabsorberende foranstaltninger og ikke mindst gode råd i dagligdagen. Som en særlig ting vil vi efter sommerferien forsøge med ugentlig fokustid på onsdage i tidsrummet kl. 10-12. Det betyder ændring af åbningstiden for personlig betjening og telefoner. Erfaringer fra andre boligorganisationer er, at det er godt givet ud og skaber meget få gener for beboerne.

Lønregulering 2025:

Vi er i gang med de individuelle lønreguleringer. I denne og næste uger holdes lønsamtale med de enkelte medarbejdere, der er omfattet af individuel regulering.

e. **Igangværende byggesager**

Punktet er: Taget til efterretning

Intet nyt

f. **Nyt fra diverse udvalg**

Punktet er: Taget til efterretning

Intet nyt.

OB efterspørger, at referater fra udvalgsmøder lægges på som bilag til mødet. MHB beder om, at de respektive udvalg sender referatet til ham i forbindelse med at de lægges på PW/BW, så han ved, at udvalgene har holdt møde.

g. **Efterretninger og redegørelser**

Punktet er: Taget til efterretning

Info fra BL nr. 3-8.

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

Info fra LBF nr. Intet nyt. Der henvises til Landsbyggefondens hjemmeside:

[LBF Orienterer - Landsbyggefonden](#)



#### **4. Sager til underskrift**

Punktet er: Behandlet

OB underskrev følgende:

- Forretningsorden for OB og FU
- Tegningsret 2025
- Bekræftede vedtægter (alene de tegningsberettigede)

#### **5. Bestyrelsens kvarter**

Punktet er efter sædvanlig praksis uden deltagelse af direktør og referent.