



OB-møde

Mødeinfo

 Adresse	Dybedalen 1A, 8210 Aarhus V
 Dato	18. september 2025 Kl. 17:00
 Lokale	Bestyrelseslokalet
 Deltagere	Organisationsbestyrelse Martin Hersom Bien Maria Adelheid Flemming Amdisen Andersen
 Fremmødte	Morten B. Kjær (MBK), Lis Sørensen (LIS), Heine Jensen (HKJ), Carsten Hegnsvad (CHE), Bente Sørensen (BS), Camilla Schytte (CAS), Martin Hersom Bien (MHB), Referent: Maria Adelheid (MAA)

Referat

1. Sager til beslutning

Ordstyrer: BS

a. **Godkendelse af afdelingernes budgetter for 2026**

FAA deltager under dette punkt

Punktet er: Godkendt

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

Alle budgetter blev vedtaget, hvor der var fremmødte til afdelingsmøderne. For afd. 7A, 25, 27 og afd. 32 var der ingen fremmødte, hvorfor OB skal godkende budgetterne for disse afdelinger.

Der er en gennemsnitlig huslejestigning på 3,25%. Den laveste er 2,24% mens den højeste stigning i en boligafdeling er på 5,78%.

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

Henlæggelserne øges er samlet set øget med kr. 8.247.400,00

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

b. **Godkendelse af referat fra OB-møde 2025-08-21**

Godkendt ved elektronisk udsendelse

Punktet er: Godkendt

c. **Beretning fra FU-møde 2025-09-02**

Punktet er: Godkendt

d. **Foreningens økonomi herunder budgetkontrol August 2025**

Punktet er: Godkendt

Månedssrapport for august blev gennemgået og gav ikke anledning til bemærkninger.

e. **Omkonstituering ifm. kontaktperson for afdelinger**

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen konstituerende sig på det ordinære bestyrelsesmøde 16. juni 2025. Det har dog vist sig at, at der er behov for små justeringer af kontaktpersoner for afdelingerne.

SBM afgiver afd. 8 til BS. Derudover ønsker CAS og SBM at bytte afdelinger, så der kommer en større geografisk sammenhæng. CAS bliver kontaktperson for afd. 35 og SBM bliver kontaktperson for afd. 10.

OB godkendte ændringerne.

2. Sager til drøftelse

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

Punktet er: Behandlet

Intet nyt.

Arbejdet med strategi og handlingsplaner afvender OB-udviklingsdag den 4. oktober samt OB seminarieret den 14. november 2025.

b. **Kommende byggesager**

Punktet er: Behandlet

Intet nyt.

c. **Evaluerings af afdelingsmøder 2025**

Punktet er: Behandlet

OB drøftede herefter de oplevelser man havde. Det har generelt været nogle rigtig gode møder i år, og samtlige budgetter blev igen i år godkendt af afdelingsmøderne.

Det er forsat en udfordring, for folk at tilgå materialet digitalt, men det har slet ikke fyldt så meget som tidligere år. Der var en enkelte afdeling, hvor der desværre var en fejl i datoen den reminder, der var sendt ud, hvilket gav anledning til noget forvirring. Det påtænkes at indkalde til et nyt afdelingsmøde i efteråret, hvor der bliver gjort en ekstra indsats for at få et større fremmøde, i håb om at man så ved samme lejlighed kan få dannet en

afdelingsbestyrelse.

MAA spurgte til OB's oplevelse af de inspirationsoplæg, som Sekretariatet havde tilbudt afdelingerne i forbindelse med afdelingsmøderne. Det var OB's opfattelse, at afdelingerne havde været glade for oplæggene, og at det havde været meget lærerigt.

d. **Langtidsplaner afd. 33**

Punktet er: Behandlet

Intet nyt.

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.

e. **Bestyrelsesseminar 2025-11-14**

Punktet er: Behandlet

Vi har det årlige bestyrelsesseminar for organisationsbestyrelsen og ledergruppen fredag den 14. november.

OB drøftede mulige andre temaer og potentielle handlingsplans emner man ønsker at drøfte på bestyrelsesseminariet.

OB har tidligere talt om emnerne "Sundhed", "Henlæggelser og langtidsplaner" og "Samarbejdet mellem afdelingsbestyrelsen og driften". Af nye forslag blev nævnt "Beredskabsplaner" samt "Bæredygtigt byggeri, renovering og vedligeholdelse". OB skal også gøre status på effektivisering. CHE ønskede her, at der blev et større fokus på synliggørelse af effektiviseringstiltag.

FU fastlægger den endelige dagsorden på mødet i oktober.

f. **Formandsmøde 2025-11-19**

Punktet er: Behandlet

OB drøftede forslag til mulige emner på det/de kommende formandsmøder. Foreløbig er følgende emner noteret:

- Samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og driften
- Sundhed

Der blev foreslået følgende nye emner:

- Frivillighedsprisen
- Beredskab, en lavpraktisk drøftelse af afdelingernes rolle
- Langtidsplaner

LIS foreslog, at formandsmødet sluttes af med at en brainstorm på fremtidige emner. CHE foreslog, at man fra gang til gang vælger tre formænd, som skal stå for planlægning og afvikling af det kommende møde, da det er vigtigt at opnå ejerskab fra formændene.

3. Sager til orientering

a. **Nyt fra direktør**

Punktet er: Taget til efterretning

Lovliggørelse i afdelingerne:

Vi har modtaget en henvendelse fra Aarhus Kommune med en anmodning om lovliggørelse af en række bygninger i afd. 23. BBR blevet oplyst om, at der på ejendommen er registreret en lang række sekundære bygninger, der ikke er søgt om byggetilladelse til. Vi skal derfor fremsende en samlet ansøgning om lovliggørelse af forholdene.

Indmeldelse i lejerforening:

Afd. 30 havde som bekendt stillet forslag om indmeldelse af afdelingen i Aarhus Lejerforening. Forslaget blev vedtaget på afdelingsmødet, og indmeldelsesprocessen er nu sat i gang. Vi afventer i første omgang en begrundet redegørelse fra afdelingsbestyrelsen til OB's godkendelse og derefter kan kontrakten indgås.

Huslejerykkere:

Vi holder løbende øje med antallet af huslejerykkere. Særligt lige nu på baggrund af kontanthjælpsreformen. Vi er dog nede på 44 rykkere i september, hvilket er det laveste niveau i den tid, vi systematisk har rapporteret på det. Vi følger det nøje, men håber at det er et tegn på, at Ringgårdens beboere ikke er blevet så hårdt ramt af reformen.

Almene boliger på Saltholmsgade:

Man kunne læse i Stiften i går at der nu er givet en dispensation til, at der ikke skal etableres p-pladser på de almene boliger, som Aarhus Omegn skal opføre på grunden ved Saltholmsgade/Hjortensgade. Dermed bliver det nu muligt at realisere projektet. Det er en lidt speciel situation, idet det som bekendt var Ringgården, som i sin tid vandt projekt på grunde. Vi måtte dog opgive byggeriet, idet kommunen ikke ville frafalde kravet om etablering af p-pladser, hvorfor byggeretten overgik til Aarhus Omegn, som havde det 2. bedste projekt. Ringgården havde dengang udgifter for 1,5 mio. kr. til udvikling af vores projekt.

Fremtidens boligsociale helhedsplaner og Charlottenhøj:

Vi har i disse dage drøftelser med Aarhus Kommune og Landsbyggefonden, som ønsker at inddrage Charlottenhøj under den boligsociale helhedsplan for Frydenlund. Det er primært MHB samt den boligsociale leder, som har drøftelserne. Det er vores vurdering, at det ikke vil være hensigtsmæssigt for Charlottenhøj at blive en del af en boligsocial helhedsplan, ligesom vi i øvrigt ikke mener, at der er en naturlig sammenhæng mellem de to områder.

OB tog direktørens vurdering til efterretning og udtrykte enighed.

b. **Nyt fra formand**

Punktet er: Taget til efterretning

MBK oplyste at der er formandsmøde i 5. kreds den 20. oktober. Mødet afholdes denne gang

hos AlmenBo.

MBK oplyste desuden, at han på OB-mødet 21. august 2025 glemte at oplyse, at han har godkendt en taxa-regning for vores repræsentant i BL 5. kreds i forbindelse med valgdebatten den 18. august 2025, da offentlig transport var ikke muligt.

c. **God Almen Ledelse**

Punktet er: Taget til efterretning

Økonomiafdelingen er opmærksom på den manglende specifikation af ledelsesudgifter i regnskaberne i LBF-database for 2021 & 2022, og det sikres at det fremadrettet indberettes korrekt. Det har dog været korrekt opgivet i både 2023 & 2024.

d. **Nyt fra BL 5. kreds**

Punktet er: Taget til efterretning

Intet nyt

e. **Personalesager**

Punktet er: Taget til efterretning

Driften:

Vi har holdt afskedsreceptioner for to varmemestre, som nu er gået på pension.

Administrationen:

Vi har ansat en vikar til økonomi. Hun skal være vikar for en vores kreditorbogholder, som er på barsel.

f. **Igangværende byggesager**

Punktet er: Taget til efterretning

intet nyt

g. **Nyt fra diverse udvalg**

Punktet er: Taget til efterretning

Intet nyt

h. **Efterretninger og redegørelser**

Punktet er: Taget til efterretning

Info fra BL nr. 14-16. Der henvises til BL's hjemmeside: www.bl.dk/viden-kartotek/?filter=2643

Info fra LBF nr. 1.010. Der henvises til Landsbyggfondens hjemmeside:
www.lbf.dk/om-lbf/lbf-orienter/

4. Sager til underskrift

5. Bestyrelsens kvarter

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