



OB-møde

Mødeinfo

 Adresse	Dybedalen 1A, 8210 Aarhus V
 Dato	15. december 2025 Kl. 17:00
 Lokale	Bestyrelseslokalet
 Deltagere	Organisationsbestyrelsen, Martin Hersom Bien, Maria Adelheid og Flemming Amdisen Andersen
 Fremmødte	Morten B. Kjær (MBK), Lis Sørensen (LIS), Heine Jensen (HKJ), Carsten Hegnsvad (CHE), Bente Sørensen (BS), Martin Hersom Bien (MHB), Referent: Maria Adelheid (MAA)

Referat

1. Sager til beslutning

Ordstyrer: HKJ

a. **Godkendelse af referat fra OB-møde 2025-11-20**

Punktet er: Godkendt

Ingen bemærkninger til referatet.

b. **Beretning fra forretningsudvalgets møde 2025-12-02**

Punktet er: Godkendt

Ingen bemærkninger til referatet.

c. **Foreningens økonomi herunder budgetkontrol november**

Punktet er: Godkendt

Månedsrapport:

Administrationschef Flemming Andersen gennemgik månedsrapport for november. OB henlede opmærksomheden på nogle få fejlposterings. Disse vil blive rettet.

Herefter blev månedsrappen taget til efterretning uden bemærkninger.

d. **LBF gennemgang af BFR regnskab 2024 m/ kommentarer**

Punktet er: Godkendt

Landsbyggefonden (LBF) laver årligt forespørgsel til punkter i regnskabsindberetningen og dette svarer vi på, dette bliver så taget til efterretning og vi implementere dette i næste års indberetning.

Administrationschef Flemming Andersen gennemgik de 6 punkter som LBF, havde stillet spørgsmål/bedt om uddybning til. Det drejer sig blandt andet om Mellemregningsforhold mellem boligorganisationen og dens afdelinger på konto 722, underfinansiering af forbedringsarbejder og hvorvidt der foreligger en opgørelse over fraflyttere til inkasso.

LBF har noteret sig vores svar, og har den 13. november fremsendt afsluttende mail vedrørende Regnskabs gennemgang 2024.

e. **Godkendelse af byggeregnskaber, regnskabserklæringer og revisionsprotokollat**
Punktet er: Godkendt

OB fik forelagt byggeregnskaber med tilhørende regnskabserklæringer og revisionsprotokollat for følgende afdelinger:

Afdeling 6 - Udskiftning af tag, tagvinduer, kviste mv. 20.026.528

Afdeling 9 - Udskiftning af vinduer og døre 18.389.455

Afdeling 9B – Opretning, ombygning/sammenlægning, tilgængelighed 62.344.690

Afdeling 11 – Garagerenovering 7.924.967

Afdeling 15 - Renovering af badeværelser og udskiftning af vinduer 48.117.682

Afdeling 15A - Udskiftning af vinduer, døre mv.

OB havde lejlighed til at stille spørgsmål til administrationschef Flemming Andersen, hvorefter OB godkendte uden bemærkninger.

f. **God almen ledelse**
Intet nyt.

g. **Frivillighedspris**
Indstilling fra Uddannelses- og arrangementsudvalget ift. forsættelse af Frivillighedsprisen i 2026

Punktet er: Godkendt

Sidste år godkendte OB Uddannelses- & Arrangementsudvalgets forslag om at indføre en Frivillighedspris til uddeling på Repræsentantskabsmødet. Der var dog alene tale om en ét årig bevilling, hvorefter Frivillighedsprisen skulle evalueres.

Det frem går blandt andet at udvalgets evaluering, at:

"Udvalget modtog syv nomineringer (hvor af to var på den samme person) til prisen. Det er en begyndelse, og når flere - både beboere og bestyrelserne - får kendskab til prisen, vil der med stor sandsynlighed komme flere nomineringer. Kendskabet til prisen bliver spredt via artikler i Update med "vinderne".

Det er udvalgets indtryk at det givet et godt indtryk blandt bestyrelserne, og det skaber stor glæde for de afdelinger der fik prisen. Det er en stor anerkendelse af dem der bruger tid og energi på dette arbejde. Prisen og omtalen af den skal være med til at inspirere andre beboerdemokrater og beboere, til Initiativer i afdelingen for at skabe sammenhold blandt naboerne.

Gode sidegevinster ved Frivillighedsprisen:

- Styrker det gode naboskab
- Svage grupper kan nås
- Grundbund for større deltagelse i afdelingsmøderne, og flere beboerdemokrater"

På denne baggrund indstiller Uddannelses- & Arrangementsudvalget at Frivillighedsprisen gøres permanent, at den figurerer fast som dagsordenspunkt på Repræsentantskabsmødet samt at bevilliges et beløb på op til 10.000 DKK / år.

OB godkendte indstillingen og bevilligede en budgetramme på op til 10.000 kr. pr. år fra dispositionsfonden til Frivillighedsprisen.

h. Indstilling om OB-uddannelse

Punktet er: Godkendt

CAS har lavet en indstilling til OB om dispensation til at deltage i BL's bestyrelsesuddannelse allerede i 2026, selvom hun ikke lever op til kravet om at have været valgt til OB i 2 år, som fremgår af Kompetenceudvikling af organisationsbestyrelsen, som OB vedtog i november 2024.

Det anføres i indstillingen; "Da jeg ønsker at styrke mine kompetencer i organisationsbestyrelsen hos Ringgården, vil jeg gerne deltage i BL's Bestyrelsesuddannelse med opstart 30. januar 2026. Vi har i OB vedtaget, at vi som OB-medlemmer skal have været med i OB i 2 år, før vi kan komme på BL's bestyrelsesuddannelse. Men da uddannelsen starter i januar, passer dette dog lidt uhensigtsmæssigt i forhold til vores valgperioder.

At være medlem af OB er en stor opgave, og jeg vil gerne blive endnu bedre klædt på, da bestyrelsesarbejde rummer mange tunge opgaver, som kræver yderligere viden."

CAS er på valg på repræsentantskabsmødet juni 2024. Prisen på uddannelsen er 25.000 kr. inkl. overnatning, dertil kommer udgifter til transport.

OB drøftede indstillingen og besluttede at dispensere fra 2 års reglen. CAS kan således tilmelde sig bestyrelsesuddannelsen i 2026.

i. OB evaluering 2026-01-10 - Brug af ekstern facilitering

Punktet er: Godkendt

OB holder deres årlige bestyrelsesevaluering lørdag den 10. januar 2026 kl. 09.00 - 16.00. Sidste år gjorde bestyrelsen brug af en ekstern konsulent til at bistå med evalueringen. Der er fra OB's side et ønske om ekstern bistand igen i år. MBK har derfor indhentet et tilbud fra samme konsulent.

OB godkendte at der bruges 30.000 kr. til årets bestyrelsesevaluering.

j. **Sekretariatsbistand fra Aarhus Lejerforening til Afd. 30**

Punktet er: Godkendt

Afdelingsmødet i afd. 30 har på det ordinære møde den 10. september vedtaget et forslag fra afdelingsbestyrelsen om sekretariatsbistand fra Aarhus Lejerforening.

Proces for indgåelse af en sekretariatsaftale

Som beskrevet i vidensbanken på Bestyrelsesweb, er proceduren for indgåelse af sekretariatsaftale, at

- det er OB, der har kompetencen til at indgå aftalen på vegne af afdelingen
- afdelingsbestyrelsen skal sende en begrundet anmodning
- praksis er, at en aftale godkendes, hvis der er stemt for forslaget på et afdelingsmøde og kravene til aftalens indhold er opfyldt

En sekretariatsaftale er en aftale om vejledning eller supplerende vejledning til afdelingsbestyrelsen fra en lejerorganisation. Lejerorganisationen kan også give bistand eller rådgivning til den enkelte beboer, men kun når afdelingsbestyrelsen først har henvendt sig til lejerorganisationen og bedt dem hjælpe beboeren. Det skyldes, at der ofte kan være modstridende interesser mellem den enkelte beboer og afdelingen eller de øvrige beboere. Dertil kommer, at håndtering af sager under en sekretariatsaftale er underlagt differentieret administrationsbidrag til godtgørelse af tidsforbrug og udgifter til advokat eller anden ekstern rådgiver.

OB drøftede sagen og godkendte afdelingens indmeldelse i Aarhus Lejerforening. MHB underskriver aftalen og melder tilbage til afdelingen.

2. Sager til drøftelse

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

Intet nyt

b. **Kommende byggesager**

Punktet er: Behandlet

Trælasten:

MHB og MAA arbejder stadig på at nå i mål med kontrakterne, men vi er desværre blevet uenige om økonomien.

OB bliver indkaldt til et ekstraordinært møde, når der er opnået enighed aftalevilkårene.

c. **Effektivisering**

Punktet er: Behandlet

Administrationschef Flemming Andersen lavede den årlige status på effektivisering, som var blevet udskudt fra Bestyrelsesseminariet.

Hvis man sammenligner Ringgården med de øvrige boligorganisationer i BL's 5. kreds (Aarhus) på de syv benchmarkkonti, ligger vi forsat relativt højt på omkostningssiden.

Det målrettede arbejde, vi har udført de senere år, har dog betydet, at vi har taget hastigheden ud af stigningen. Den stigning som er, skal i øvrigt ses i sammenhæng med den generelle omkostningsstigning i samfundet.

Udviklingen fra 2023 til 2024 viser en stigning på 5,46%, hvilket er på niveau med de organisationer vi normalvis sammenligner os med. Flere andre boligorganisationer ligger på stigninger på 8-9%, hvorfor Ringgården kan være tilfredse med årets resultat.

OB kvitterede for administrationens arbejde.

d. **Oversigt over dispositionsfond/trækningsret**

Punktet er: Behandlet

Administrationschef Flemming Andersen deltog under dette punkt.

Oversigt over status på dispositionsfond og fremskrivning af trækningsretsmidler blev gennemgået.

Dispositionsfond:

Dispositionsfonden er forsat belastet af driftsstøtte i afdeling 20, 21 og 9B, tab på fraflytning (i 2025 ca. 2 mio kr.) mens tilskud til lejetab i afdelingerne er ca. halveret fra ca. 1,6 mio kr. i 2024 til 800.000 kr. i 2025.

Trækningsret:

Udviklingen af trækningsretten ser fornuftig ud på baggrund af "Forventet kommende behov".

Trækningsret kan bruges til visse forbedrings- og opretningsarbejder.

Organisationsbestyrelsen har tidligere vedtaget principper for, hvad midlerne kan bevilliges til.

Se bestyrelsesweb.bf-ringgaarden.dk/MyPage/item/article/163 (Bestyrelsesweb -> Compliance -> God Almen Ledelse -> "Boligforeningen Ringgårdens trækningsret, dispositionsfond og arbejdskapital")

3. Sager til orientering

a. **Nyt fra direktør**

Punktet er: Taget til efterretning

Installationsretten:

Fra den 1. januar 2026 bliver installationsretten i almenlejeloven udvidet til også at omfatte ladepunkter både på private og fælles parkeringspladser. Der kommer en officiel melding fra BL om det, så hold øje med BL-info.

Indkøb:

Vi arbejder på at udvide vores indkøbssamarbejde, så det også omfatter Domeas indkøbsmuligheder. Samarbejdet kan leve side om side med AlmenIndkøb og SKI-aftalen.

AlmenKompas:

Vi har tema-møde i OB med workshop om AlmenKompas i Ringgården onsdag den 21. januar. Samme dag afholder AlmenKompas en introduktionsdag her i Aarhus. Dagen giver en bred forståelse af AlmenKompas dashboardet, data, metoden og hvordan man arbejder med det i praksis. Det er et rigtig godt fundament.

Det er ikke nødvendigt at deltage for at være med i workshoppen senere på dagen, men det vil give en god indsigt i AlmenKompas. Derfor opfordres alle i OB der kan og har lyst til at deltage.

Ny kvoteplan:

Det forventes at den nye kvoteplan endelig vedtages i Byrådet i december. Kvoteplanen er integreret i Aarhus Kommuneplan 2025, som fastlægger de overordnede principper for byens udvikling. Kvoteplanen omfatter samlet 4.477 almene familieboliger samt 650 erstatningsboliger. Der er fortsat en betydelig restkvote til fordeling i perioden.

Der gives ikke kvote til nye almene ungdomsboliger, da markedet er mættet. Fokus er på almene familieboliger, herunder senior- og +55-boliger samt mindre boliger til understøttelse af en blandet beboersammensætning.

Kommunen prioriterer en bedre geografisk fordeling af almene boliger og tildeler ikke kvote i områder med i forvejen høj andel af almene boliger. Nye almene projekter opstår primært i forbindelse med lokalplaner, hvor der stilles krav om almene boliger (25%). Teknik og Miljø har bemyndigelse til at fremrykke og justere projekter inden for kvoterammen.

b. Nyt fra formand

Punktet er: Taget til efterretning

MBK bemærkede, at der afsiges dom vedr. Parallelsamfundslovgivningen den 18. december.

Ellers intet nyt.

c. Nyt fra BL 5. kreds

Punktet er: Taget til efterretning

Referat fra 5. kreds kredsrepræsentantmøde den 19. november vedlagt til orientering.

Ellers intet nyt.

d. Lister over udsatte områder og Aarhus Kommunes kategoriseringsmodel

Punktet er: Taget til efterretning

Der er traditionen tro udsendt de årlige lister fra Social- og Boligstyrelsen over de officielle udsatte boligområder. Listerne og beskrivelserne af dem kan ses på www.sbst.dk/bolig/udsatte-boligomraader-og-parallelsamfund/definitioner-og-lister.

Vi har i Ringgården to afdelinger (afd. 8 og 12), der er en del af forebyggelsesområdet Fuglesangs Allé/Charlottehøj. Det er det samme som de to foregående år.

Aarhus Kommune arbejder selv med kategoriseringsmodeller af almene boligområder med henholdsvis over og under 500 beboere. Disse oversigter er også modtaget og fremlagt til orientering.

e. **Personalesager**

Punktet er: Taget til efterretning

Direktøren orienterede om personalesager.

f. **Igangværende byggesager**

Intet nyt

g. **Nyt fra diverse udvalg**

Intet nyt

h. **Efterretninger og redegørelser**

BL Informerer nr. - 2425+2525 (Temaside om beredskab & kontingentopkrævning 2026)

<https://www.bl.dk/viden-kartotek/oversigt-over-bl-informerer>

(tilmelding af nyhedsbreve på: <https://bl.dk/nyhedsbrev/>)

LBF Orienterer - Intet nyt

www.lbf.dk/om-lbf/lbf-orienterer/

(tilmelding af nyhedsbreve via lbf.dk => "Tilmeld dig vores nyhedsbreve")

4. Sager til underskrift

5. Bestyrelsens kvarter

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