

REFERAT

Organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 26. juni 2025 kl. 17.00

Referat nr. 7/25

Referent: Elizabeth Blittrup Nørgaard

I MØDET DELTOG

Jytte Gissel (JG)
Irene Lindemann (IL)
Anne Mette Vinding Elsborg (AVE)
Brian Moos Lindberg (BML)
Søren Thing (ST)
Tom Weber-Hansen (TWH)
Thomas Kirstein Sørensen (TKS)

AFBUD FRA

ADMINISTRATION

Marianne Brammer (MAB)

EKSTERNE

FORKORTELSER

Organisationsbestyrelsen (OB)
Organisationsbestyrelsesmøde (OB-møde)
Forretningsudvalget (FU)
Århus Omegn (ÅO)
Aarhus Kommune (AAK)
Landsbyggefonden (LBF)

DAGSORDEN FOR MØDET

Pkt. 1. Godkendelse af referat fra ordinært møde den 22. maj 2025

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

- 2a. Overtagelse af jordstykke (bilag) - fortroligt
- 2b. Kollektiv råderet (bilag)
- 2c. Lån til afd. 17 (bilag)
- 2d. Konstituering

Pkt. 3. Boligforeningen Århus Omegn (orienteringssager)

- 3a. Orientering fra det boligsociale udvalg – fortroligt
- 3b. Orientering fra udvalg vedrørende nybyggeri og renovering – fortroligt
- 3c. Orientering fra strategiudvalg
- 3d. Orientering fra formandskabet
- 3e. Orientering fra direktøren – fortroligt

Pkt. 4. Eventuelt – fortroligt

Pkt. 5. Næste møde -> mandag den 25. august 2025 kl. 17.00

Pkt. 1. Godkendelse af referater fra seneste møde

Referat fra ordinært OB-møde den 22. maj 2025 er udsendt og godkendt via Penneo.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

2a. Overtagelse af jordstykke (bilag) – fortroligt

2b. Kollektiv råderet (bilag)

MAB henviste til det udsendte notat omkring reglerne for kollektiv råderet for køkken og bad. Der har været dialog med tilsynet, som giver udtryk for, at afdelingen skal betale en ikke ubetydelige del af et sådant køkken eller bad.

Det giver nogle udfordringer, fordi der ikke er sparet op hertil i afdelingerne, og fordi det ikke giver mening, at den ene beboer i den ene måned skal finansiere det hele selv, mens den næste beboer kan få det delvist finansieret af afdelingen den næste måned, hvor reglerne er ændret. Derfor vil det give mening med en ”stand still”-periode, hvor der kan arbejdes med reglerne, inden der lukkes op for muligheden igen.

MAB tror, at der vil være flere beboere, der synes, at den nye ordning er dårligere end den nuværende, selvom afdelingen skal finansiere en del i den nye ordning.

Årsagen hertil er, at der ikke fremadrettet forventes at kunne være de samme frie rammer, fordi afdelingen ikke har henlæggelser nok til, at alle kan vælge at benytte denne mulighed, når det ønskes.

Formentlig vil der være nødt til at være ret skarpe rammer for, hvad der er muligt, både økonomisk, og dermed antalsmæssigt årligt i de enkelte afdeling og også ift., hvad der er muligt at drifte og vedligeholde fremadrettet.

BML bemærkede, at det vel må være en fejl, at der ikke tidligere er henlagt til køkkener og bad. MAB bemærkede, at hun er enig i – men at man på et tidspunkt har besluttet ikke at henlægge hertil, fordi det var en måde at spare penge på i budgettet/på huslejen.

BML spurgte også til, om vi bare kan stoppe muligheden midlertidigt, eller om beboerne har en ret til at benytte den kollektive råderet.

MAB bemærkede, at ordningen kan stoppes, hvis OB beslutter det. Hjemmelsmæssigt og juridisk er det i orden, men beboerne vil ikke blive begejstrede over det. AAB er to år længere fremme i processen, og AB har derfor haft det stoppet for nogle år siden.

MAB fortalte, at emnet har været oppe og vende på et direktørmøde, hvor tilsynet deltog. Vi afventer pt. at modtage noget på skrift fra tilsynet, men når vi ved, at det ikke er rigtigt, med den nuværende løsning, er MAB's anbefaling, at ordningen stoppes allerede nu, selvom vi må forvente, at beboerne blive trætte af det.

MAB bemærkede, at der på mødet i dag ikke skal tages stilling til rammerne, økonomien osv., men alene til, om den kollektive råderet skal suspenderes midlertidigt. MAB forestiller sig, at driften skal begynde at arbejde med rammerne, når afdelingsmøderne er afviklet ultimo september.

AVE bemærkede, om der ikke også skal kigges på, hvor længe lånene skal strække sig over. MAB bemærkede, at hun er helt enig heri, men at der skal være stor opmærksomhed på mange forhold, både omkring løbetid, men også omkring, hvorvidt man f.eks. har ret til at udskifte køkkenet allerede igen, når løbetiden så er afviklet. Skal der henlægges til, at afdelingerne skal medfinansiere på køkkener, der kan skiftes efter 15 år, vil henlæggelserne skulle stige voldsomt meget. Det handler altså om at finde en balance mellem reglerne, økonomien og huslejeniveauet.

MAB bemærkede, at såfremt OB beslutter at suspendere den kollektive råderetsmulighed midlertidigt, vil udmelding herom komme i beboerbladet.

TKS spurgte til, om der er ansøgninger inde aktuelt. Han mener, at dem bør man køre igennem. MAB bemærkede, at hun synes, man skal tage konkret fat i de enkelte beboere og fortælle dem, at de kan vælge at køre det igennem nu på den nuværende ordning og selv finansiere det hele, eller alternativt kan de afvente og tage en risiko ift., hvad der kommer af fremtidige regler og begrænsninger, men samtidig få muligheden for delvis finansiering via afdelingen.

BML bemærkede, at han mener, det er væsentligt, at der meldes meget klart ud, hvis OB beslutter at suspendere den kollektive råderet.

MAB læste det skriv op, som påtænkes udsendt til beboerne via beboernyhedsbrevet. OB synes, det er et fint skriv.

Datoen for, hvornår der skal lukkes op for muligheden for at benytte den kollektive råderet igen, blev drøftet. Det blev besluttet, at der datoen med fordel kan være den 1. januar 2027.

Administrationen indstiller altså, at OB beslutter, at man midlertidigt frem til 1. januar 2027 stopper for brugen af den kollektive råderet i ÅO.

I den mellemliggende periode vil administrationen udarbejde et nyt regelsæt for kollektiv råderet, der skal vedtages på de ordinære afdelingsmøder i 2026.

OB besluttede at følge administrationens indstilling. Kollektiv råderet er derfor midlertidigt suspenderet frem til 1. januar 2027. Administrationen udsender information til beboerne herom via beboerbladet.

2c. Lån til afd. 17 (bilag)

MAB henviste til det udsendte bilag omkring behovet for udskiftning af træbeklædningen på facaderne i afdeling 17 ifm. vinduesudskiftning. Af afdelingens henlæggelser kan der tages 5 mio. kr., hvorfor afdelingen har behov for lån og finansiering af 1,4 mio. kr.

MAB har haft udsendt forespørgslen til OB forud for mødet, idet afdelingen havde afdelingsmøde den 24. juni 2025.

OB har således allerede på skrift godkendt beslutningen om at yde afdeling 17 et lån på 1,4 mio. kr. som et tyveårigt lån til en rente på 2,6%. Forrentningen vil medføre en indtægt på ca. 400.000 kr. til hovedforeningen over de 20 år.

MAB orienterede derfor blot om, at afdeling 17 enstemmigt vedtog forslaget om udskiftning af træbeklædningen og finansieringen via hovedforeningen på afdelingsmødet den 24. juni 2025.

JG og IL sendte stor ros til Jacob for hans håndtering af afdelingsmødet i afdeling 17.

2d. Konstituering

JG forelagde et udkast til konstituering af OB.

Formand for bestyrelsen: JG

Næstformand i bestyrelsen: IL

Forretningsudvalg: JG, IL og AVE.

JG bemærkede dog, at hun forestiller sig, at der tages en drøftelse næste år, idet der inden for nogle år vil blive tale om et generationsskifte i OB, hvor det kan være fint at have haft noget sparring og indsigt på forhånd. TKS gav udtryk for, at det giver rigtig god mening med status quo på dette område pt., fordi der er så meget involvering i renoveringen aktuelt. BML gav udtryk for, at det afhænger af, om det er et krav, at forretningsudvalg og byggeudvalg er de samme. JG gav udtryk for, at det også er et område, man kan gentænke på sigt.

Der blev udtrykt ros til forretningsudvalget.

Byggeudvalg, nybyggeri: Forretningsudvalget

Byggeudvalg, renovering: Forretningsudvalget samt et medlem fra den berørte afdeling.

Strategiudvalg 2024 – 2027: TWH, BML, ST og TKS.

Boligsociale udvalg: JG, ST, AVE og Karina Quorning.

JG bemærkede, at der sagtens kan være et medlem mere med. TKS ønskede at være med i dette udvalg. Dette blev besluttet.

Udflugtsudvalg: Udgår for nu.

Kredsrepræsentant: IL. Suppleant for kredsrepræsentant: JG.

Kredsdelegerede (14 medlemmer): Bestyrelsen, direktør, Jytte afd. 23, Susanna afd. 20, Ingelise afd. 25, Lone Knudsen afd. 6, Lisbeth Larsen, afd. 17 og Mariann M. Skovgaard Andersen, afd. 19.

Suppleanter til kredsdelegerede: Mette Mie Mortensen, afd. 10 og Bettina Brixen Lassen, afd. 1.

Bestyrelsesmedlem i Lystrup Fjernvarme: Jacob Rahbek.

Ovenstående blev godkendt af samtlige OB-medlemmer.

Pkt. 3 Boligforeningen ÅO (Orienteringssager)

3a. Orientering fra det boligsociale udvalg – fortroligt

3b. Orientering fra udvalg vedrørende nybyggeri og renovering – fortroligt

3c. Orientering fra strategiudvalg

Der har ikke været afholdt møde.

MAB bemærkede, at organisationen forsøger at arbejde med de besluttede forhold, men at organisationen er presset, og at for mange nye ting derfor ikke igangsættes.

MAB bemærkede i relation til punktet fra sidste møde omkring cybersikkerhed, at Landsbyggefonden er kommet med en løsning ift. cybersikkerhed og awareness, og at denne undersøges nærmere for at se, om der er overlap og dermed mulighed for, at vi kan spare noget på egen løsning. MAB forventer at kunne give en opdatering i august.

3d. Orientering fra formandskabet

JG bemærkede, at hun har udsendt en mail omkring Folkemødet på Bornholm i 2026. 132.350 kr. hedder budgettet pt. pga. flybilletterne, som er rigtig dyre.

TWH spurgte, hvad det kostede at køre sidste gang. MAB bemærkede, at det er billigere at køre, men at der omvendt fragår 2 fulde arbejdsdage til kørsel. MAB mener, det kostede ca. 17.000-

18.000 kr. med kørsel sidste år. JG kommenterede, at to af ferieboligerne vil koste ca. 10.000 kr. mere, hvis der skal køres, da det vil kræve flere dage.

JG bemærkede, at det er mange penge, men at det også er fordelt på mange mennesker.

BML bemærkede, at det på repræsentantskabsmødet blev udtrykt, at nogen ville synes, det var for galt, hvis der var brugt over 100.000 kr. på Folkemødet i 2024.

JG bemærkede, at kun en repræsentant havde kommentarer, og at ting stiger i pris.

Drøftelse omkring at dele af OB tager bussen.

MAB bemærkede, at det principielle spørgsmål er, om OB kan se sig ind i et omkostningsniveau på 132.350 kr.

Der var enighed om, at der påhviler OB en arbejdsopgave i at evaluere på input fra de enkelte dage løbende under Folkemødet, så der også kommer noget skriftligt med hjem, der kan præsentere for repræsentantskabet. JG har dog ro i maven omkring, at OB kan stå på mål for beslutningen.

OB accepterede omkostningsniveauet.

IL ønsker bus over, men ønsker fly og kørelejlighed hjem. Booker selv bus.

TKS tager bussen frem og tilbage. Booker selv.

Øvrige ønsker fly – administrationen booker.

ST deltager ikke.

MAB bemærkede, at der derfor også nu bør tages stilling til, hvornår repræsentantskabsmødet skal ligge - før eller efter Folkemødet.

OB besluttede, at repræsentantskabsmødet ligger i uge 25 i 2026 – dog ikke om mandagen, men tirsdag, onsdag eller torsdag.

3e. Orientering fra direktøren – fortroligt

Pkt. 4 Eventuelt – fortroligt

Pkt. 5 Næste møde

Næste OB-møde afholdes mandag den 25. august 2025 kl. 17.00.

Referatet underskrevet af:

Jytte Gissel

Irene Lindemann

Søren Thing

Anne Mette Vinding Elsborg

Brian Moos Lindberg

Tom Weber-Hansen

Thomas Kirstein Sørensen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Thomas Kirstein

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen - Århus Omegn
Serienummer: c79e539c-3679-4c8f-a453-a48cbd6435d5
IP: 84.238.xxx.xxx
2025-06-30 12:24:33 UTC



Tom Weber-Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen - Århus Omegn
Serienummer: b51c8d4b-18a5-4163-9a63-5333776e9074
IP: 84.238.xxx.xxx
2025-06-30 16:37:16 UTC



Søren Thing

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen - Århus Omegn
Serienummer: 440b58c1-c39d-462a-908a-063c25340e96
IP: 188.177.xxx.xxx
2025-06-30 16:59:47 UTC



Jytte Ragnhild Greve Gissel

Bestyrelsesformand

Serienummer: 41d26b41-1390-4472-84ed-33d33defb882
IP: 84.238.xxx.xxx
2025-06-30 19:38:51 UTC



Anne Mette Vinding Elsborg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen
Serienummer: 73ade2d9-56b9-4889-9048-3c2893752918
IP: 128.76.xxx.xxx
2025-07-01 04:36:36 UTC



Irene Lindemann

Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: Organisationsbestyrelsen
Serienummer: 45860e30-6726-420f-b6c7-4209c882d099
IP: 84.238.xxx.xxx
2025-07-03 07:28:05 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Brian Moos Lindberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen - Århus Omegn

Serienummer: a292d84c-7703-49d6-b916-6b606984367c

IP: 84.238.xxx.xxx

2025-07-11 10:21:10 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.