

REFERAT

Organisationsbestyrelsesmøde

Mandag den 25. august 2025 kl. 17.00

Referat nr. 8/25

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)
Uffe Vithen (UV) – under pkt. 1-2e.

EKSTERNE

Peter Mølkjær (PM) – deltog alene i formøde med OB-medlemmerne uden deltagelse fra administration eller referent

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. Husdyr i afd. 27 (bilag)
- 2b. Cyber sikkerhed (bilag) – fortroligt
- 2c. Compliance (bilag)
- 2d. Q2 (bilag)
- 2e. Julegaver (bilag)

Pkt. 3. Boligforeningen Århus Omegn (orienteringssager)

- 3a. Orientering fra det boligsociale udvalg
- 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 -> torsdag den 9. oktober 2025 kl. 17.00

OB-medlemmerne havde formøde med PM fra kl. 17-17.45 uden deltagelse fra administrationen eller referenten.

Pkt. 1. Godkendelse af referater fra seneste møde

Referat fra ordinært OB-møde den 26. juni 2025 er udsendt og godkendt via Penneo.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

2a. Husdyr i afd. 27 (bilag)

MAB forklarede, at forhold til husordenen skal overvejes i forbindelse med etableringen af vores nye boligafdeling.

Vi ønsker at tilbyde attraktive rammer, der appellerer bredt.

I forbindelse med fremvisninger i vores boligbyggeri på Arresøvej og Østergårdsvej har vi ofte oplevet, at folk har afvist boligerne, da man ikke måtte holde husdyr i afdelingen – for nogle har det været den udløsende faktor på at sige nej tak til boligen.

Det har derfor vist sig særligt attraktivt for mange boligsøgende, at der er mulighed for at holde husdyr under ansvarlige og trygge forhold.

Normalt lader vi afdelingen/det lokale beboerdemokrati selv fastsætte vilkårene.

Konkret foreslås, at det tillades at holde én hund eller én indekat.

Såfremt der må holdes husdyr, vil ÅO udarbejde lignende regler som gælder i de øvrige afdelinger, hvor husdyrhold er tilladt. Det betyder, at reglerne om husdyrhold indsættes i husorden, som beboerne er forpligtet til at overholde, herunder eksempelvis ansøge om tilladelse til hold af én indekat eller én hund.

Når vi nu foreslår det, skyldes det, at vi mener, at hensynet til at imødegå tomgang vejer tungt.

Tilladelse til husdyrhold vil efter vores opfattelse:

- Øge boligafdelingens attraktivitet for familier, enlige og ældre med kæledyr
- Signalere rummelighed og livskvalitet
- Differentiere os fra andre boligorganisationer og boligtilbud i området
- Styrke fællesskab og trivsel blandt beboerne – kommer måske mere ud i fælles områderne

I forhold til rygning foreslår administrationen, at der indskrives et rygeforbud i boligen, på altaner, terrasser og i umiddelbar tilknytning til boligen (ved indgangspartier).

Baggrunden for forbuddet er, at vi oplever stadig større ønske om røgfri boliger. I de afdelinger, hvor vi allerede har rygeforbud i boligen, herunder altanen, giver det en del udfordringer, hvis der ryges tæt på boliger – derfor forslag om, at forbuddet også skal gælde i umiddelbar tilknytning til boligen (ved indgangspartier).

MAB bemærkede, at vi ikke oplever, at der er nogen, der *ikke* ønsker boligerne, fordi de er røgfri – så det tæller ikke negativt.

MAB bemærkede, at vi ikke kan vedtage noget for fællesarealerne i afd. 27, da der er fællesarealer med Brabrand Boligforening (BBBO).

MAB forklarede ligeledes, at når først boligerne er taget i drift, kan vi ikke vedtage et rygeforbud, da nogle så vil være flyttet ind uden dette, hvorfor det ikke vil kunne gælde for dem.

ST bemærkede, at der er noget med, at håndværkerne heller ikke må ryge i boligerne, fordi det kan sætte sig i betonen. AVE bemærkede, at det også fremgår ude på byggepladsen, at der kun er særlige områder, hvor der må ryges.

TKS spurgte, om man kunne overveje at tage fat i BBBO og høre, om man også skal gøre fællesområderne røgfri. MAB bemærkede, at hun er usikker på, om det vil holde rent juridisk og være praktisk gennemførligt, men at vi gerne tager fat i BBBO, hvis OB ønsker det.

AVE bemærkede, at hun synes, afdelingen selv skal beslutte, hvad de ønsker ift. husdyr. Men hun synes, det er fint at have rygeforbud i boligerne, på altaner og i umiddelbar nærhed af boligen – men at det ikke skal gælde på fællesarealerne.

IL bemærkede, at ulempen ved at vedtage husdyr nu er, at de så aldrig kommer af med det igen, og hun mener derfor, at afdelingsmødet skal tage stilling til det selv.

JG var enig i, at vedtagelse af husdyr vil overrule beboerdemokratiet, og hun synes, at afdelingen i Solbjerg er et tyndt grundlag at træffe beslutningen ud fra. JG er dog enig i rygeforbuddet.

MAB understregede, at tilladelsen til husdyr i afd. 27 er konkret og således ikke vil være gældende for alle fremtidige nye afdelinger.

BML spurgte, om et rygeforbud vil kunne laves om. MAB og JG bemærkede, at det ikke er tilfældet, da det vil blive indføjet i lejekontrakten. BML gav udtryk for, at rygeforbud vil være meget indskrænkende. MAB bemærkede, at rygeforbuddet ikke er en indskrænkning i

beboerdemokratiet, for beboerdemokratiet kan ikke træffe beslutningen på et senere tidspunkt. Sådan som reglerne er nu, er det en beslutning, som kun OB kan træffe. Hvis OB vedtager et rygeforbud, indskrives det i lejekontrakten.

Delen omkring husdyrhold er dog en indskrænkning af det lokale beboerdemokrati.

MAB bemærkede, at en eventuel beslutning om tilladelse til husdyrhold formentlig vil være en beslutning for fremtiden, fordi det næppe vil give mening at gå den anden vej, når nogle i afdelingen har anskaffet sig et husdyr, som de må beholde, selvom afdelingsmødet måtte vedtage, at husdyrhold ikke længere er tilladt.

AVE argumenterede for, at Solbjerg og Hasselager ikke kan sammenlignes.

MAB bemærkede, at det er op til OB, men at indstillingen kommer på baggrund af Mathildes anbefaling ift. nybyggeri uden for Aarhus C.

OB besluttede enstemmigt, at der skal være forbud mod rygning i afd. 27. Dette skal indskrives i lejekontrakten og i husordenen.

BML spurgte til, hvornår det første afdelingsmøde bliver afholdt. Det skal ske inden for 6 måneder efter ibrugtagning.

Der blev talt om, hvorvidt man kan differentiere sig fra BBBO ved at tillade husdyr.

Alle medlemmer af OB, bortset fra ST, stemte imod at beslutte husdyr på forhånd. Det skal være op til det lokale beboerdemokrati. Husdyrhold er således ikke tilladt fra start i afd. 27.

2b. Cyber sikkerhed (bilag) - fortroligt

2c. Compliance (bilag)

MAB henviste til det udsendte notat omkring fortegnelse over ansattes deltagelse i netværksarrangementer og modtagelse af gaver fra leverandører.

BML bemærkede, at det eneste nogen kan komme efter os med er, hvis nogen medarbejder ikke har meldt korrekt ind. MAB bemærkede, at så vil det være en ansættelsesretlig problemstilling.

OB bemærkede, at det er meget beskedent og tog orienteringen til efterretning.

2d. Q2 (bilag)

UV gennemgik det udsendte bilag med bedste bud på et prognoseresultat for regnskabsåret 2025.

UV bemærkede, at der ikke er forskel fra Q1 til Q2 på prognosen. Vi har stadig en forventning om, at vi lander på det budgetterede underskud på 270.000 kr.

Vores kapitalforvaltning, som pt. fortsat kun ligger hos Danske Bank (har endnu ikke været i udbud), ligger på 1,12% p.a.

Ift. dispositionsfonden ser vi ind i, at Landsbyggefonden har sendt os driftsstøtte, som retteligt skulle være bogført over i de respektive afdelinger. Det viser sig, at reguleringskontoen for afd. 21 var lavet ét år mere, end den var lavet for afd. 2 – så i stedet for 826.000 kr. for afd. 21, er det rigtige tal ”kun” 413.000 kr. om året. Det beløb udgør den del, vi skal bidrage med.

Der er fremsendt skema til Landsbyggefonden i dag, og UV forventer at få en tilbagemelding snarest.

Det blev forklaret, at mankolån er, når dispositionsfonden kommer under et niveau på halvdelen af vores indbetalinger. Det vil blive tale om et kæmpestort lån, når afdeling 1-renoveringen kommer med i opgørelsen, og der er ingen, der kender tilbagebetalingstidspunktet.

UV gennemgik udviklingen i inkassosager og udsættelser. UV bemærkede, at der er et godt samarbejde mellem økonomimedarbejderen med huslejekørsel og den boligsociale økonomiske medarbejder Helle. Vi har minimalt med udsættelser.

MAB bemærkede, at den nye kontanthjælpsreform er trådt i kraft, men konsekvensen heraf kendes ikke helt endnu.

JG spurgte til, om den bundne del i arbejdskapitalen bliver mindre, hvis/når der skal bruges penge til den kollektive råderet. UV bemærkede, at den bundne del af arbejdskapitalen alt andet lige vil blive højere, idet 60% af udgifterne stadig vil ramme den bundne del. Muligheden for at gøre den bundne del mindre vil være at realisere afdelingslånene med realkreditlån. Der vil være flere forhold, som gør det svært, dels er flere af afdelingernes lån i hovedforeningen så små, at det omkostningsmæssigt ikke vil være optimalt, og dels er flere afdelinger belånt så hårdt, at det pt. ikke er muligt at optage yderligere lån i afdelingen.

OB tog kvartalsregnskabet til efterretning.

2e. Julegaver (bilag)

MAB henviste til det udsendte bilag, hvor økonomien, omkring julegaver til personale og OB fra tidligere år, fremgår.

BML bemærkede, at han synes, det vil være en rigtig dårlig ide at melde ud til afdelingsbestyrelserne, at der laves om – så han mener, vi skal fortsætte med, at de kan indkøbe gaver til afdelingsbestyrelsesmedlemmerne via ordningen. Der var enighed herom i OB.

OB besluttede, at der også i 2025 gives gaver til personalet og organisationsbestyrelsen jf. de anførte beløbsgrænser. OB besluttede ligeledes, at afdelingsbestyrelsen også i 2025 skal have mulighed for at købe gaver via den samme platform, som de ansatte kan vælge fra.

OB besluttede samtidig, at indstillingen ikke behøver blive forelagt OB de kommende år, medmindre der skal ændres på beløbsgrænserne. Ellers fortsættes som beskrevet i indstillingen – dvs. beløbsgrænserne i det anførte bilag følges for de pågældende personalegrupper, og afdelingsbestyrelserne kan også købe ind via samme platform.

UV forlod mødet herefter.

Pkt. 3 Boligforeningen ÅO (Orienteringssager)

3a. Orientering fra det boligsociale udvalg

Der har ikke været møde siden sidst.

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

3c. Orientering fra strategiudvalg

Der har ikke været afholdt møde siden sidst.

3d. Orientering fra formandskabet

JG bemærkede, at det skal fordeles, hvem fra OB, der deltager på afdelingsmøderne – og hvem der foreslås til dirigentrollen.

JG bemærkede, at der skal være en opmærksomhed på, at der ikke skal være en overrepræsentation af OB-medlemmer og administration/ansatte på møderne.

MAB bemærkede, at i chefgruppen er det besluttet, at man kun deltager, hvis man har en rolle – og vi skal have en opmærksomhed på, at det ikke virker afskrækkende, at vi sidder så mange OB-medlemmer og ansatte.

AVE bemærkede, at FU har talt om, at nogle afdelinger serverer mad før eller under møderne, og hvem deltagerkredsen her skal være. AVE har foreslået, at OB ikke deltager i mad, så afdelingen kan spare pengene dertil. Der var tilslutning hertil, så dette blev besluttet.

MAB bemærkede, at for ansatte i administrationen, der kommer direkte til afdelingsmøde, uden at have været hjemme, betaler administrationen mad. Skulle der være møder, hvor der er spisning, vil medarbejderne komme, når selve mødet starter, og således ikke deltage i spisning.

Følgende deltager i de respektive møder, forslag til dirigent er markeret med **fed**:

Afd. 1: **IL**, TWH, AVE

Afd. 23: **JG**, AVE og TKS

Afd. 3: **IL**, AVE

Afd. 20: **TWH**

Afd. 10: **TWH**

Afd. 21: **JG**, BML

Afd. 22: **TKS**, JG

Afd. 11: **JG**, TKS, AVE

Afd. 6: **TWH**, JG, AVE - formøde

Afd. 9: **IL**, JG, TKS, AVE – formøde

Afd. 2: **JG + BML**, IL, TWH – formøde

Afd. 16+28: **TWH**, IL – deltager i pizzaspisning, da del af arrangement

Afd. 25: **BML**, TKS, JG

Der udsendes oversigt til OB.

JG bemærkede, at der er konference i Nyborg om 3 uger – 12., 13. og 14. september. Alle er tilmeldt. ST bemærkede, at han er nødt til at melde fra. JG framelder hotel for ST, ÅO/sekretariatet forsøger at annullere konferencen for ST. IL kommer selv til Nyborg, men vil gerne have et lift hjem.

JG kører. TKS og BML koordinerer, hvem af dem, der kører.

JG forklarede videre, at der er kommet nye datoer for kommende, interesserede og tidligere deltagere på uddannelsen for organisationsbestyrelsesmedlemmer – netværksdag den 15. november 2025.

Selv bestyrelsesuddannelsen i 2026:

Modul 1: 30.+31. januar 2026 – en overnatning i København

Netværksdag 7. marts 2026 – i Aarhus

Modul 2: 17.+18. april 2026 – en overnatning i København

AVE og ST deltager på uddannelsen i 2026. De melder endeligt retur til Mette i sekretariatet i løbet af indeværende uge, inden der tilmeldes, da deltagerbetalingen er høj.

Alle OB-medlemmer deltager i netværksdagen den 15. november 2025 – minus ST og TKS. Sekretariatet/ÅO tilmelder.

JG bemærkede, at OB ikke holdt julefrokost. JG vil derfor foreslå, at der tildeles 250 kr. pr. OB-deltager til at gå ud at spise sammen for ifm. kreds-konferencen i Nyborg. Evt. merbetaling er for egen regning. Der var tilslutning og enighed herom.

3e. Orientering fra direktøren – fortroligt

Pkt. 4 Eventuelt – fortroligt

Pkt. 5 Næste møde

Næste OB-møde afholdes torsdag den 9. oktober 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.”

Irene Lindemann

Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: Organisationsbestyrelsen Århus Omegn
Serienummer: 45860e30-6726-420f-b6c7-4209c882d099
IP: 84.238.xxx.xxx
2025-09-05 11:49:56 UTC



Jytte Ragnhild Greve Gissel

Bestyrelsesformand

På vegne af: Organisationsbestyrelsen Århus Omegn
Serienummer: 41d26b41-1390-4472-84ed-33d33defb882
IP: 84.238.xxx.xxx
2025-09-05 14:53:56 UTC



Søren Thing

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen - Århus Omegn
Serienummer: 440b58c1-c39d-462a-908a-063c25340e96
IP: 2.104.xxx.xxx
2025-09-05 16:19:14 UTC



Thomas Kirstein

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen - Århus Omegn
Serienummer: c79e539c-3679-4c8f-a453-a48cbd6435d5
IP: 84.238.xxx.xxx
2025-09-07 06:57:09 UTC



Anne Mette Vinding Elsborg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen Århus Omegn
Serienummer: 73ade2d9-56b9-4889-9048-3c2893752918
IP: 128.76.xxx.xxx
2025-09-07 15:33:38 UTC



Tom Weber-Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen - Århus Omegn
Serienummer: b51c8d4b-18a5-4163-9a63-5333776e9074
IP: 84.238.xxx.xxx
2025-09-07 18:29:47 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: 5.103.xxx.xxx

2025-09-08 09:29:18 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.