



REFERAT – uden fortrolige emner

Organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 22. januar 2026 kl. 17.00

Referat nr. 1/26

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)

AFBUD FRA

Susanna Christensen (SC)

ADMINISTRATION

Marianne Brammer (MAB)

EKSTERNE

Peter Mølkjær (PM) – deltog tom. pkt. 2e

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 8. december 2025

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

- 2a. Reguleringskonto for den boligsociale helhedsplan i Viby Syd 2010-2016 (bilag)
- 2b. Retningslinjer for sociale aktiviteter i afdelingerne, herunder klubber (bilag)
- 2c. Udgifter i beboerdemokratiet (bilag)
- 2d. Effektivisering
- 2e. Salg af jord (bilag) - fortroligt

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

Pkt. 5. Næste møde -> torsdag den 5. marts 2026 kl. 17.00

Pkt. 1. Godkendelse af referater fra seneste møde

Referat fra OB-møde den 8. december 2025 er godkendt i Penneo og lagt på hjemmesiden (i ikke-fortrolig variant).

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

2a. Reguleringskonto for den boligsociale helhedsplan i Viby Syd 2010-2016 (bilag)

MAB henviste til det udsendt bilag med redegørelsen vedr. reguleringskontoen for den boligsocial indsats i Rosenhøj, afd. 2, hvoraf en beskrivelse af udfordringen fremgår. Som beskrevet er det uklart, hvorfor sagen ikke tidligere er blevet forelagt hverken direktionen eller organisationsbestyrelsen. Dette er meget beklageligt og ikke godt nok – men det er ikke noget, MAB eller UV har været bekendt med. De seneste to helhedsplaner har været administreret af ALBOA, og derfor er samme udfordring ikke til stede for så vidt angår disse, da ALBOA her har ansvaret for reguleringskontiene.

MAB bemærkede dog, at hun ikke kan udelukke, om der kan findes andre ting, der ikke er afregnet korrekt, da dette alene har været i den fratrådte medarbejders mailbakke, og derfor ikke umiddelbart har kunne opdages.

JG spurgte PM, om de vil kunne se det. PM bemærkede, at det ikke er noget, der vil blive opdaget af revisionen, medmindre der laves en ekstra aftale om, at revisionen skal kontrollere alle bilag på en reguleringskonto.

Det eneste formelle der udestår er, at organisationsbestyrelsen godkender, at dispositionsfondens dækker underskuddet på 16.000 kr. vedr. den boligsociale indsats i Rosenhøj, Viby Syd, for

perioden 2010-2016.

MAB bemærkede, at der herudover er to øvrige sager, som OB er orienteret om – vedr. reguleringskonti ift. reoveringen i afd. 2 og afd. 21, hvor vi afventer tilbagemelding fra LBF.

MAB kan altså ikke komme i tanke om andre sager som denne vedr. helhedsplanen i afd. 2, hvor noget lignende kan være sket. Så i princippet burde der ikke ligge flere.

OB godkendte underskuddæknningen på 16.000 kr. men bemærkede, at det naturligvis er kritisabelt, at det er sket og ikke afregnet korrekt tidligere.

2b. Retningslinjer for sociale aktiviteter i afdelingerne, herunder klubber (bilag)

MAB henviste til det udsendte bilag med redegørelsen for udgifter til sociale aktiviteter i afdelingerne, herunder klubber.

Heraf fremgår det, at afdelingsbestyrelsen hidtil selv har været ansvarlig ift. bilag og regnskabsføring for udgifter.

Administrationen foreslår at føre bedre

kontrol med udgifterne, idet der har været en sag i en anden boligforening og administrationen ønsker at forebygge lignende sager i ÅO.

Når vi har hørt om svindelsager, bør vi passe på – det er beboerens penge, hvorfor det er det rigtige, at vi følger op på, hvordan pengene bliver brugt.

JG bemærkede, at det ikke handler om, at der er mistillid til afdelingsbestyrelserne, men vi skal og bør passe på hinanden. Der er ingen grund til, at der skal opstå mistillid.

Administrationen har udarbejdet vedlagte udkast til regler for udgifter ved sociale aktiviteter i afdelingerne.

Retningslinjerne gennemgår tydeligt, hvem der har ansvaret for hvad, hvilken dokumentation der skal fremsendes, hvordan udlæg og acontobeløb håndteres osv.

De ændrede regler vil medføre merarbejde for administrationen, og også for afdelingsbestyrelserne, men det vurderes at være nødvendigt for at sikre, at reglerne bliver overholdt.

AVE bemærkede, at afd. 9 ikke har en afdelingsbestyrelse. MAB bemærkede, at det kommer hun til under hendes orientering, men at det er korrekt, at OB derfor har ansvaret for at føre kontrol med klubberne i denne afdeling.

BML spurgte til, hvordan de ændrede/nye retningslinjer skal introduceres for afdelingsbestyrelserne.

MAB bemærkede, at UV har et beboerdemokratskursus i februar, hvor det påtænkes medtaget og forklaret.

Revisionen bemærkede, at det bør formuleres, at det er for at undgå, at afdelingsbestyrelsen mistænkeliggøres som ansvarlig for midlerne i klubberne. ”Tonen fra toppen” skal derfor være, at det er for at passe på de ansvarlige, men også for at sikre, at midlerne ikke forsvinder eller ikke bruges forsvarligt.

OB vedtog den fremlagte retningslinje.

Administrationen vil udsende retningslinjen til alle afdelingsbestyrelsesformandsmails, ligesom retningslinjen fremadrettet vil blive udsendt ifm. skift på formandsposten – og det medtages derudover som beskrevet ovenfor på beboerdemokratskursus.

2c. Udgifter i beboerdemokratiet (bilag)

MAB henviste til bilaget for udgifter i beboerdemokratiet. Der lægges op til, at retningslinjerne for udgifter i beboerdemokratiet præciseres. Ændringerne er markeret i det fremlagte bilag.

Ændringerne her er ligeledes lavet for at komme ”lidt tættere på” og sikre, at pengene bruges til de ting, OB har besluttet, at beboerdemokratiet må anvende midler til.

JG spurgte ind til printerpatroner og ændringerne herom. MAB bemærkede, at denne ændring er lavet for at undgå en situation som den, der har været i afd. 6, hvor en mistænkeliggørelse er ubehagelig for alle parter.

Der er ligeledes sket præcisering vedr. gavekort, gave til runde fødselsdage til afdelingsbestyrelsesmedlemmer mv. Der er også præciseret omkring diæter, der som udgangspunkt ikke gives, men som f.eks. blev givet til Folkemødet, fordi det var det nemmeste. Også ændring omkring at gammelt it-udstyr ikke længere kan købes (som en ret) ifm. udtrædelse.

MAB bemærkede, at OB har et skærpet ansvar for at overholde reglerne. TWH bemærkede, at retningslinjerne har været diskuteret på et tidligere OB-møde, og at OB-medlemmer bør være bekendt hermed.

PM bemærkede, at ”tonen på toppen” også er relevant i denne sammenhæng. OB har en særlig rolle ift. at udleve reglerne på bedste vis.

AVE spurgte til, om det vil være en ide, at julegaver skal indkøbes via ordningen i ÅO.

MAB bemærkede, at udfordringen kan være, at der skal gives besked til administrationen i god tid, og det kan være svært ift. at nå at melde ind for nye afdelingsbestyrelser efter afdelingsmøde i september, hvor ny afdelingsbestyrelse kan være blevet valgt.

IL og BML bemærkede, at det i princippet er en god ide, men at det i praksis kan være noget bøvl – ligesom det kan være lidt specielt, at man sidder og bevilger julegave til sig selv som det første.

OB vurderede for og imod.

OB besluttede, at det skal præciseres, at hvis man ønsker at anvende en del af rådighedsbeløbet til at give en julegave til afdelingsbestyrelsesmedlemmerne, så gaven indkøbes via ordningen i ÅO.

OB vedtog de nye regler for afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb og retningslinjer for afdelings- og organisationsbestyrelsens udgifter med den præcisering vedr. julegave, der fremgår ovenfor. Også disse reviderede retningslinjer vil blive udsendt til alle afdelingsbestyrelsesformandsmails nu og løbende ifm. skift på formandsposten.

2d. Effektivisering

MAB orienterede om, at der skal spares en lille million i alt, hvis administrationsbidraget ikke skal stige i 2027, som tidligere besluttet af OB.

Der er indgået en fratrædelsesaftale med en medarbejder på 10 timer i serviceafdelingen, men det er slet ikke nok. OB har besluttet, at besparelsen skal findes – MAB beslutter, hvem der skal afskediges. MAB har besluttet sig, og orienterede OB herom. Afskedigelsen forventes gennemført i morgen den 23. januar 2026. MAB orienterede OB omkring, hvilken gennemgang af afdelinger og medarbejdere, der er foretaget og har ført til dette valg.

OB tog orienteringen til efterretning og gav opbakning til MAB.

IL spurgte til, hvordan det fungerer med, at beboerne skal bestille tid for at få personlig betjening. MAB bemærkede, at hun har hørt, at det i ude i boligafdelingerne bliver udlagt som om, at nu gider vi heller ikke have åbent længere, men reelt er det jo for at sikre, at man kan få hjælp på det tidspunkt, der passer en og samtidig sikre, at de relevante medarbejdere er til stede. Nogle enkelte beboere har booket tid. Medarbejderne er glade for det.

MAB bemærkede, at der i øvrigt arbejdes med effektiviseringer og besparelser i opgaveløsningen.

BML bemærkede, at han er glad for orienteringen, men han har tillid til, at MAB træffer de rigtige beslutninger.

2e. Salg af jord (bilag) - fortroligt

Pkt. 3 Boligforeningen ÅO (Orienteringssager)

3a. Orientering fra det boligsociale udvalg

JG bemærkede, at der er møde på tirsdag den 27. januar 2026. Når udvalget har fået materialet, sendes dette til resten af OB til orientering.

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

3c. Orientering fra strategiudvalg

Strategiudvalget har ikke haft møde siden sidst. MAB bemærkede dog, at hun synes, det skal overvejes, om vi er helt færdige med ”udvikling”, som var fokuspunktet for 2025. Hun ønsker en tilkendegivelse fra OB om, hvorvidt der fortsat skal arbejdes med ”udvikling”, eller om der skal bruges flere kræfter på social bæredygtighed, som er fokuspunktet for 2026.

BML bemærkede, at årsagen til, at social bæredygtighed var på planen for 2026 skyldes de tidsbegrænsede ansættelser – som i et omfang nu er besluttet at skulle ophøre med udgangen af 2026 for så vidt angår Nøglen i Elstedhøj.

MAB bemærkede, at det er en prioritering, at den boligsociale vicevært skal fastholdes og ligeså den boligsociale leder – og derfor kan hun godt følge BML’s tanker. MAB vil høre, om det opfattes som om, at hun ikke følger strategien, hvis ”udvikling” fortsat prioriteres. Dette mener OB ikke – så MAB fortsætter med udvikling som fokuspunkt i 2026 også.

3d. Orientering fra formandskabet

JG orienterede om, at der er booket hotellokale ifm. almene bolig dage. Der er booket deluxe værelser til samme pris som alm. værelser koster, inkl. morgenmad, og det er på samme sted, som konferencen holdes – og det er blevet billigere end oprindeligt antaget.

JG understregede, at hun forventer, at de OB-medlemmer, der har tilmeldt sig, deltager og engagerer sig – for ellers er det spildte penge.

OB fastlagde sig på en forventningsafstemningsdag, der afholdes i Beboerhuset i Viby/Præstevangen mandag d. 16. februar 2026 kl. 19.

3e. Orientering fra direktøren – fortroligt

Pkt. 4 Eventuelt

AVE spurgte, om en afdeling kan sige, at de ønsker at henlægge i minimum 5 år, inden beboerne må begynde at bruge af midlerne til kollektiv råderet.

MAB bemærkede, at så kan man beslutte, at kollektiv råderet først er gældende fra f.eks. år 2031.

MAB bemærkede, at det vil indgå som nogle af overvejelserne i det oplæg, der skal vurderes på et senere møde.

IL bemærkede, at hun mener, at der principielt bør lægges op til, at så mange som muligt af afdelingerne får vedtaget kollektiv råderet.

MAB bemærkede, at hvis vi ønsker, at afdelingsbestyrelserne får ejerskab over beslutningen, skal det respekteres, at beslutningen udskydes, hvis de ikke er klar.

MAB mener ligeledes, at det bør fastholdes, at kollektiv råderet først kan benyttes, når køkkenerne er enten 15 eller 20 år (afhængigt af hvad der besluttes). Derfor vil det være en kontinuerlig proces af få afdelingerne til at tage stilling til kollektiv råderet, fordi afdelingerne løbende vil nå det tidspunkt, hvor køkkenerne har den alder.

Pkt. 5 Næste møde

Næste OB-møde afholdes torsdag den 5. marts 2026 kl. 17.00.

Referatet underskrevet af:

Jytte Gissel

Irene Lindemann

Søren Thing

Anne Mette Vinding Elsborg

Brian Moos Lindberg

Tom Weber-Hansen

Susanne Christensen

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.”

Søren Thing

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 440b58c1-c39d-462a-908a-063c25340e96

IP: 2.104.xxx.xxx

2026-02-02 10:44:12 UTC



Irene Lindemann

Bestyrelsesnæstformand

Serienummer: 45860e30-6726-420f-b6c7-4209c882d099

IP: 84.238.xxx.xxx

2026-02-02 12:13:39 UTC



Jytte Ragnhild Greve Gissel

Bestyrelsesformand

Serienummer: 41d26b41-1390-4472-84ed-33d33defb882

IP: 84.238.xxx.xxx

2026-02-02 13:37:35 UTC



Tom Weber-Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b51c8d4b-18a5-4163-9a63-5333776e9074

IP: 84.238.xxx.xxx

2026-02-02 15:09:31 UTC



Anne Mette Vinding Elsborg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 73ade2d9-56b9-4889-9048-3c2893752918

IP: 128.76.xxx.xxx

2026-02-03 07:18:55 UTC



Susanna Sønderbæk Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 15447518-85e5-4f7e-a21d-fb4439feb705

IP: 85.191.xxx.xxx

2026-02-03 08:21:29 UTC



Penneo dokumentnøgle: D3X7B-3SKTU-O3WPC-S3UM5-WHE3M-5C76N

Dette dokument er underskrevet digitalt via **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

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-02-07 11:38:17 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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.