



## Redegørelse Styringsdialog 2026 Østjysk Bolig

Dato: 23. februar 2026  
Tid: 12.00 –13:30  
Sted: Blixens mødelokale Y1-106  
Deltagere: Tilstede fra boligorganisationen  
Forretningsfører Pia Hesselvig  
Forvaltningskonsulent Claus Leiszner  
Udviklingschef Kim Kjærgaard  
Projektleder Andreas Sandberg  
Næstformand Evan Krogh Olesen  
Tilstede fra Aarhus Kommune  
Claus Bo Jensen  
Jørn Hedeby  
Sebastian Salomon Cohen  
Tone Elgaard Nielsen

9. marts 2026  
Side 1 af 9

**Teknik og Miljø**  
By og Natur  
Aarhus Kommune

**Almene Boliger**  
Karen Blixens Boulevard 7  
8220 Brabrand

Direkte telefon: 23 27 93 51

Sag: GEO-2025-003141  
Dokumentnummer:  
15667963

Sagsbehandler:  
Sebastian Salomon Cohen

### Indledning

Styringsdialog 2025/2026 bærer, som tidligere år, præg af de særlige omstændigheder i Østjysk Bolig (ØB), der er en konsekvens af sagen om svinde i boligorganisationen. På baggrund af sagen har Aarhus Kommune d. 31. august 2022 truffet beslutning om en midlertidige forretningsførelsesperiode gældende frem til d. 31. december 2023 og midlertidig tvungen administration af Østjysk Bolig gældende til d. 31. december 2026 med Lejerbo som midlertidig forretningsfører og administrator.

Østjysk Boligs årsregnskab 2024/2025 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument.

Grundet Østjysk Boligs tilpassede regnskabsskæring med den forretningsførende boligorganisation, vil Østjysk Bolig fremover have skæring d. 30. april. Den tilpassede regnskabsændring gør, at det ikke har været muligt for boligorganisationen at indlevere færdige dialograpporter tidsnok til afholdelsen af styringsdialog 2025. På den baggrund er styringsdialogen blevet inddelt i to separate møder: Det ene møde blev afholdt pr. 11. november 2025. Det andet er nærværende redegørelse pr. 23. februar 2026.

Punkt om økonomi, drift og administration blev drøftet på styringsdialogen d. 11. november 2025, og fremgår dermed ikke af nærværende redegørelse.



9. marts 2026  
Side 2 af 9

Fremover vil styringsdialogen mellem Østjysk Bolig og Aarhus Kommune, forventeligt afholdes inden for de første 6 måneder i det nye kalenderår.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

- 1. Byggesager**
  - Nybyggeri
  - Renoveringer
- 2. Udlejningssituationen**
  - Fortrin for børnefamilier
- 3. Henlæggelser**
  - Status på ekstern granskning
- 4. Effektivisering**
- 5. Ledelse og beboerdemokrati**
  - Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
  - Styrket tilsyn
    - Kontrolmiljø og forretningsgange
    - Medarbejderfordele
    - Tilsynssager i årets løb
- 6. Evt.**
  - Organiseringen af ansvar og opgaver er i Østjysk/Lejerbo mellem afdelingerne i Aarhus, Aalborg og København
  - Tidspunkt for afholdelse af styringsdialog fremadrettet

## Referat

### 1. Byggesager

På baggrund af Østjysk Boligs (ØB) økonomiske problemer har tilsynet truffet beslutning om, at boligorganisationen ikke kan opstarte nye projekter om nybyggeri af almene boliger udover de igangværende projekter og projekter med erstatningsboliger.

#### Nybyggeri

- Journalisthøjskolen  
300 ungdomsboliger og 50 familieboliger.  
Skema B blev godkendt d. 7. oktober 2020.  
Byggeriet er i 2024 genoptaget efter entreprenørens konkurs.  
Indflytning i 2 etaper i 2025. 146 ungdomsboliger og 15 familieboliger med indflytning d. 15. august 2025. De resterende 154



9. marts 2026  
Side 3 af 9

ungdomsboliger og 35 familieboliger med indflytning d. 15. december 2025. Projektet forventes færdiggjort ultimo 2025.

Den anslåede budgetoverskridelse udgør mere end 65 mio. kr. LBF har bekræftet aktivering af garantiordning. ØB eftersender opdatering vedr. dialog med LBF om garantiordning, til Tilsynet.

I forbindelse med Østjysk Boligs integration i DAB/Lejerbo, er der indgået en byggeadministrationsaftale (BAA). ØB har forklaret, at BAA er en almindelig byggeadministrativ proces i DAB/Lejerbo.

- Nye  
Der er dialog med Aarhus Kommune om køb af delområde i Nye. Grunden har 3120 m2 byggeret og kan give mulighed for opførelse af omkring 30 boliger.

#### Renoveringer

- Afd. 6, Bispehaven: Tryghedsrenovering  
Afventer Skema C.  
Anslået overskridelse af budget på ca. 108 mio. kr.  
Landsbyggefonden har givet tilsagn til en overskridelse på ca. 85 mio. kr.  
ØB eftersender korrespondance med LBF vedrørende tilsagn til tryghedsrenovering.
- Afd. 6, Bispehaven: Helhedsplanen.  
5 ud af 6 blokke er nedrevet. I ét af de berørte lejemål har en lejer gjort indsigelse mod opsigelsen. Denne sag afventer andre afgørelser i det danske retssystem bl.a. i Østre Landsret, som har modtaget et fortolkningsbidrag fra EU-domstolen.  
Der er skrevet kontrakt med nedrivningsentreprenør.  
Opstart for nedrivningsarbejdet 1. januar 2024 og omfatter 6 blokke med 310 boliger. Det forventes at nedrivningen afsluttes 1. maj 2026.  
Der forventes meromkostninger grundet fund af asbest på 25 mio. kr. Der pågår dialog med LBF vedr. støtteforhold.
- Afd. 9, Rønnehegnet (Havkærvænget)  
Tagudskiftning som en del af den planlagte vedligeholdelse.  
Afdelingens henlæggelser er utilstrækkelige til at finansiere arbejderne. Der er modtaget tilskud fra trækningensretten på ca. 2,3 mio. kr.  
Inden renoveringen startede, har der været udgifter til reparation af tagene, som har givet afdelingen et negativt driftsresultat på ca. 1,5 mio. kr.  
Renoveringen er afsluttet.
- Afd. 28, Storbylandsby II



Byggesagen er overskredet med ca. 13,8 mio. kr. grundet en del konkurser. Skema C er indsendt til godkendelse til Aarhus Kommune.

9. marts 2026  
Side 4 af 9

Potentielle fremtidige byggerier:

- Bjørnholms Allé  
Dialog med kommunen om fremtidigt byggeri på grunden.  
Der forventes samlet byggeareal på ca. 4.100 m<sup>2</sup>.  
Der er etableret lokalplan for området.
- Der pågår dialog om fremtidigt byggeri i Katrinebjerg i en lokalplan, hvor der vil blive stillet krav om almene boliger.  
Der er påbegyndt udarbejdelse af lokalplan.  
Forventeligt 60-70 boliger.

Vandtårnsgrunden skal sælges. Der foreligger på nuværende tidspunkt ingen købsaftale med en udvikler. Der arbejdes aktuelt på en rammelokalplan for Vandtårnsgrunden. I lokalplanen udlægges delområder til ny vejadgang samt til en ny vandbeholderbygning for Aarhus Vand, som skal erstatte det eksisterende vandtårn og den underjordiske vandbeholder, og som vil være byggeretsgivende. Der er i den forbindelse dialog mellem Aarhus Vand og Østjysk Bolig om salg af areal til ny vandbeholderbygning.

ØB har indgået aftale med Aarhus Kommune om overdragelse af areal til Kommunen, til etablering af busbane på Åby Ringvej. Den samlede erstatning for arealet er fastsat til ca. 1 mio. kr.

## 2. Udlejningssituationen

Lejetabet udgør ca. 3,2 mio. kr. i 2024/2025. Lejetabet kan særligt henføres til afd. 1417, Atriumhuset, afd. 1415, Stavnsvej, afd. 1416, Rytoften/Ryhavvej. Revisor anbefaler, at ledelsen fortsat har fokus på tab ved lejeledighed.

Tab ved fraflytning udgør ca. 3,2 mio. kr. i 2024/2025.

### Fortrin børnefamilier

ØB fastholder at der ikke gives fortrin til børnefamilier.

## 3. Henlæggelser

Der er underfinansiering i 5 afdelinger.

Revisor vurderer, at en del af ØB's afdelinger har behov for fremmedfinansiering i forbindelse med planlagt og periodisk vedligeholdelse. Revisor



9. marts 2026  
Side 5 af 9

anbefaler, at bestyrelsen løbende overvåger behovet og sikre, at afdelingerne har midler til gennemførelse af planlagte renoveringer. ØB bemærker, at der har været et fokus på at øge henlæggelserne med minimum 100 kr. pr. m<sup>2</sup>.

I det obligatoriske spørgeskema er anført, at de akkumulerede henlæggelser til periodisk og planlagt vedligeholdelse er tilstrækkelige.

#### Kollektiv råderet

Beboerne har i samlet 9 afdelinger har på ekstraordinære afdelingsmøder besluttet, at oprette puljer til brug for den kollektive råderet. Puljerne har en løbetid på maksimalt 2 år, og finansieres ved at optage 15-årige realkreditlån. Puljerne skal godkendes af organisationsbestyrelsen samt Tilsynet.

#### **4. Effektivisering**

ØB's effektivitet er på 51,9% i 2025-2026 og ligger markant under regionsgennemsnittet (78,9%). Boligorganisationen har 34 afdelinger med stort effektiviseringspotentiale (røde afdelinger) i 2025-2026.

ØB bemærker, at omkostninger til renovation (kto. 109) er stigende. Stigningen skyldes særligt indførelsen af nyt skraldesorteringssystem.

ØB har gennemført udbud på de væsentlige håndværksydelser for at sikre lavest mulige pris. Der er fælles indkøbsordninger på en række områder, og fælles udbud på f.eks. forsikringsydelser.

#### **5. Ledelse og beboerdemokrati**

##### Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er 12 afdelinger uden afdelingsbestyrelse. Nogle af afdelingerne er små ældreboligafdelinger i Ry.

Der er valgt en ny organisationsbestyrelse på repræsentantskabsmødet i 2023.

Organisationsbestyrelsen har afholdt temamøder med afdelingsbestyrelserne.

Der er igangsat mentorordningsforløb, hvor hvert enkelt organisationsbestyrelsesmedlem er mentor for 6 boligafdelinger hver.

DAB/Lejerbo har udsendt kursuskatalog rettet til beboerdemokratiet for 2026.



9. marts 2026  
Side 6 af 9

### Styrket tilsyn

#### Kontrolmiljø og forretningsgange

I revisionsprotokollen for 2022 var en række kritiske forhold vedr. manglende forretningsgangsbeskrivelser, utilstrækkelige interne kontrolmiljøer, mangelfuld økonomistyring mm. ØBs migrering til Lejerbo/DAB's system, har løst de fleste forhold, og de fleste er der, i samarbejde med revisionen, lavet handlingsplaner for.

Revisor har konstateret en række kontrolmangler:

- Revisor har konstateret, at der ikke foretages månedlig budgetkontrol. Revisor anbefaler, at denne kontrol efterleves med henblik på at sikre tilstrækkelig økonomistyring. Endvidere bør væsentlige budgetoverskridelser videregives på bestyrelsesmøder. Administrator oplyser, at der foretages budgetkontrol af driftsrelaterede poster kvartalsvist. Væsentlige overskridelser drøftes efter det oplyste med bestyrelsen.
- Revisor konstaterer, at DAB/Lejerbo ikke har afstemt lønningerne pr. boligforening, men på totalniveau for de boligorganisationer, der administreres af Lejerbo. Revisor anbefaler, at lønafstemninger laves månedligt mellem finans, lønsystem og e-indkomst. Administrator oplyser, at der alene sker afstemning mellem e-indkomst og lønsystem. ØB bemærker, at bemærkningen handler om hyppigheden hvorved lønafstemningen foretages, samt processen for hvordan de bliver afstemt i overordnede DAB/Lejerbo koncern, som ØB aktuelt er underlagt.
- Revisor konstaterer, at der i begrænset omfang anvendes indkøbsordrer, hvilket medfører et større manuelt behandlingsarbejde i faktura-godkendelsesprocessen. Revisor anbefaler, at der anvendes indkøbsordrer, at disse godkendes af rette medarbejder samt, at processen automatiseres. Administrator oplyser, at der er et løbende fokus på brug af indkøbsordre. Dog vurderes den løbende budgetopfølgning at fungere som en kompenserende kontrol med henblik på at sikre korrekt kontering samt periodisering.
- Der er tildelt MasterCards til udvalgte medarbejdere, hvilket forøger risikoen for tilsigtede og utilsigtede fejl, herunder besvigelser. Revisor anbefaler, at der etableres forretningsgange med henblik på gennemgang og godkendelse af samtlige bilag. Der er alene udstedt kort, hvor det ikke er muligt at hæve over beløbsgrænse. Der er etableret forretningsgange for, hvor meget der må overføres til kortet ad gangen. Der udbetales ikke penge såfremt der ikke er afleveret bilag på hævnings/betalinger. Bilag godkendes i almindeligt



godkendelsesflow. Administrator har kiggeadgang til banken og kan se hævnninger og saldi løbende.

9. marts 2026  
Side 7 af 9

- Revisor konstaterer, at der ikke er opsat en formel dokumenteret kontrol på omposteringer, der imødegår risikoen for, at posteringer ved månedsafslutning ikke er ledelsesgodkendte. Revisor anbefaler, at der opsættes en periodevis kontrol med gennemgang af omposteringer med henblik på at afdække eventuelle bevidste/ubevidste fejl og mangler.

DAB/Lejerbo har udarbejdet forretningsgange og procesbeskrivelser på alle relevante områder såsom afdelingstjek, budgetproces, budgetkontrol, afvigelserforklaringer, indkøb, udbud, flyttesyn, skimmelsager, forsikringsager, råderet og installationstilladelser.

ØB foretager udbud på opgaver over kr. 30.000. Fra 30.000-100.000 indhentes 2 tilbud. På opgaver over 100.000 indhentes 3 tilbud. På de mest omkostningstunge områder (fracflytning, el, tømrer og vvs) er der lavet rammeudbud, så alle opgaver har været udbudsunderlagt. Der laves rammeaftaler for max. 4 år, hvorefter der igen sker udbud af opgaven.

#### God almen ledelse

Organisationsbestyrelsen har deltaget i kursus samt at principperne er blevet drøftet på ledelsesseminar. Der skal løbende følges op på principperne.

#### Medarbejderfordele

ØB har vedtaget gaveregulativ.

#### Tilsynssager i årets løb

Revisor bemærker, at de afledte effekter af svindelsagen har haft negativ påvirkning på egenkapitalen.

Pr. marts 2025 er tidligere direktør blevet dømt for mandatsvig for ca. 10 mio. kr. Dommen er ikke anket. På den baggrund er det ledelsens vurdering, at der ikke skal ske tilbageerstatning på Krim-erstatningen på 5 mio. kr. Der afventes endelig vurdering fra advokatfirmaet DLA Piper. Ved endelig afklaring kan midlerne fra Krim indtægtsføres i arbejdskapitalen, og dermed indgå i den udligning, der skal ske til LBF. Denne proces bør ske i samarbejdet med Tilsynet.

Revisor bemærker, at der er bogført udgifter af privatlignende karakter i byggesagen for afd. 1403. I afdelingsregnskabet afgiver revisor en påtegning med forbehold for, at anskaffelsestallet sandsynligvis er 1,7 mio. kr. for høj. Aktuelt mangler byggesagen at blive genbesøgt af administrator.



## 6. Evt.

9. marts 2026

Side 8 af 9

### Organiseringen af ansvar og opgaver i Østjysk Bolig/Lejerbo mellem afdelingerne i Aarhus, Aalborg og København

ØB gav en beskrivelse af hvordan ØB driftes som en del af administrationsorganisationen:

- DAB/Lejerbo. Byggesager hører til de specifikke boligorganisationsafdelinger der administreres af DAB/Lejerbo.
- Klagesager håndteres af Lejerbo's jurister i KBH.
- DAB/Lejerbos funktioner i København er stabsfunktioner der supporter ind i den generelle drift af Lejerbos boligorganisationsafdelinger.

### A eller B-ordning

Organisationsbestyrelsen anbefaler, at afdelingerne overgår fra B til A-vedligeholdelsesordning. Afdelingerne skal selv træffe beslutning om hvorvidt de vil skifte ordning. ØB vil gerne eftersende deres forslag til hvordan afdelingerne mest smidigt kan overgå fra B til A-ordning. Tilsynet er enig i at A-ordningen er at foretrække ud fra et drifts- og vedligeholdelsesmæssigt synspunkt.

### Særligt honorar til bestyrelsen i byggesager mv.

Tilsynet bemærkede, at der ifølge praksis ikke efterfølgende bevilges bestyrelseshonorar i byggesager når honoraret ikke er medtaget og godkendt i skema A og B.

På mødet udtrykte bestyrelsen og administrationen, at da den nye bestyrelse har bistået i byggeudvalgene for de igangværende byggesager, bør den nye bestyrelse få tildelt byggesagshonorar for deres arbejde. Det blev aftalt mellem ØB og Tilsynet, at ØB sender dokumentation for bestyrelsens opgaver i forbindelse med byggesagerne (Journalisten og Bispehaven), samt en udregning af størrelsesordenen for et eventuelt honorar. Tilsynet bemærkede i den forbindelse, at de tidligere faste satser for særligt bestyrelseshonorar ikke længere er gældende.

### Tidspunkt for afholdelse af styringsdialogen fremadrettet

Næste styringsdialog mellem ØB og AAK afholdes primo/medio 2027.

### Varighed af midlertidig administration

I forbindelse med tilsynets beslutning af 31. august 2022 om tvungen midlertidig administration af Østjysk Bolig blev det fastlagt, at tilsynet i forbindelse med behandling af boligorganisationens årsregnskab, første gang i 2024 (regnskab 2023), vil foretage en revurdering af boligorganisationens økonomiske situation. Såfremt det i forbindelse med revurderingen viser sig, at boligorganisationens økonomiske situation er væsentligt forbedret, kan tilsynet afkorte den midlertidige forretningsførerperiode.



Tilsynet eftersender sit brev vedrørende forlængelse af Lejerbo som midlertidig administration af ØB.

9. marts 2026  
Side 9 af 9

Organisationsbestyrelsen er enige om, at der skal laves en procesplan i forhold til den fremtidige administration af ØB gældende fra når den tvungne administration er udløbet. Processen forventes først opstartet, når der offentliggøres en tidshorizont for den tvungne administrations fortsatte varighed og eventuelle udløb.

Tilsynet bemærkede, at idet LBF yder økonomisk håndsrækning til ØB, skal dialogen om tidspunktet for ophør af den tvungne administration forbi LBF til deres vurdering.