

Organisationsbestyrelsesmøde i Østjysk Bolig, tirsdag den 16. december 2025 Kl. 17.00, Scandic City, Østergade 10, Aarhus C**Deltagere:**

Tilstede bestyrelse: Alex Young Pedersen, Evan Krogh Olesen, Abdinasir Jama, Jóhan Petur í Soylu, Brian Dalmose Nielsen, Abby El, Anne Marie Eriksen, Sóley Eliasdóttir og Torben Theill.
Tilstede adm.: Andreas Sandberg (kun til punkt 1), Pia Hesselvig og Claus Leiszner
Referent: Claus Leiszner
Ordstyrer: Alex Young Pedersen
Afbud:

Dagsorden for mødet.

1. Bygge- og renoveringssager (orienteringspunkt)
 - a. Journalisten
2. Årshjul for kommende år (Beslutningspunkt)
3. Planlægning af kursusaktiviteter - OB (Beslutningspunkt)
4. Strategi for udlejningsredskaber 2026-2030 (Beslutningspunkt)
5. Fortrin for børnefamilier (Beslutningspunkt)
6. Forretningsorden for organisationsbestyrelsen (Beslutningspunkt)
7. Forberedelse til styringsdialogmøde (Drøftelse)
8. Beredskab (Drøftelse)
9. Forventningsafstemning om gaver – ture / folkemøder etc. (Drøftelse)
10. Tomgang (orienteringspunkt)
11. Økonomi (orienteringspunkt)

Forbrug i Dispositionsfonden samt tab v/raflytninger
Budgetopfølgning konto 114-119
12. Gensidig information (orienteringspunkt)
 - a. Orientering om kursustilbud til beboerdemokrater
13. Eventuelt.

1. Bygge- og renoveringssager

Lukket punkt.

2. Årshjul for kommende år

Torsdag d. 19/2
Tirsdag d. 10/3
Tirsdag d. 21/4
Mandag d. 1/6
Onsdag d. 26/8
Onsdag d. 30/9
Torsdag d. 5/11
Tirsdag d. 15/12

Repræsentantskabsmøde torsdag d. 22/10

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

Møderne holdes på Katrinebjergvej 107, kl. 17.00

3. Planlægning af kursusaktiviteter (OB)

Der udbydes kursus i Teambuilding. Det vil være godt hvis en eller to fra bestyrelsen deltager på sådan et kursus, så de kan hjælpe afdelingsbestyrelser i at samarbejde. Kurset koster 11.000 kr. pr. deltager. Det beslutes at Marie og Abdinasir tilmeldes.

Alex deltager i kursus i bestyrelsesarbejde på CBS, finansieret af DAB-Lejerbo.

Marie og Alex deltager i bestyrelsesseminar i Vingsted den 30/31. januar 2026.

4. Strategi for udlejningsredskaber 2026-2030

Strategien for udlejningsredskaber 2026-2030

Aarhus Kommune og BL – Danmarks Almene Boliger, 5. kreds, har siden 2013 haft fælles strategier for anvendelsen af udlejningsredskaber i de almene boligområder.

Strategien har bidraget til en blandet beboersammensætning, en positiv udvikling i udsatte områder og en koordineret boligindsats mellem kommune og boligorganisationer.

Strategien for perioden 2026–2030 viderefører og justerer samarbejdet på baggrund af nye udfordringer:

- Pres på de billigste almene boliger
- Nye nationale regler for udlejning i udsatte og omdannelsesområder
- Behov for løbende tilpasning af fleksibel udlejning

Strategiens formål er at:

1. Fremme og fastholde blandede boligområder gennem målrettet anvendelse af fleksibel udlejning.
2. Muliggøre kommunal anvisning til borgere med akut boligsocialt behov – uden at skabe nye udsatte områder.
3. Sikre balance mellem kommunale anvisninger, fleksibel udlejning og almindelig ventelisteudlejning.

Centrale elementer i strategien er

- Flexibel udlejning
- Kommunal anvisning
- Trappetrinsmodel, hvor boligområder opdeles i tre trin
- Kombineret udlejning
- Øvrige aftaler

Organisering omkring strategien

- Bestyrelsen for boligsociale helhedsplaner: Overordnet opfølgning og rådgivning.
 - Følgegruppe for udlejningsstrategien: Strategisk opfølgning og koordinering mellem kommune, BL og Det Boligsociale Fællessekretariat.
 - Det Fælles Udlejningsforum: Praktisk administration og sikring af ensartet praksis.
 - Teknik og Miljø: Indgår de konkrete aftaler med boligorganisationerne.
-

Implementering af strategien

- Nye udlejningsaftaler indgås i 1. kvartal 2026.
- Strategien evalueres i 2029 og genforhandles inden 30. april 2030.
- Teknik og Miljø samt AARHUSbolig bistår boligorganisationer i opstartsfasen.

For yderligere information se vedlagte **bilag** "Strategi for udlejningsredskaber 2026-2030"

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter strategien og godkender følgende:

1. *Strategien for udlejningsredskaber 2026–2030 godkendes som rammeaftale mellem Aarhus Kommune og BL's 5. kreds.*
2. *Teknik og Miljø bemyndiges til at indgå konkrete udlejningsaftaler med de almene boligorganisationer inden for rammerne af strategien.*
3. *Der sker årlig politisk orientering om status og udvikling i anvendelsen af udlejningsredskaber.*

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte indstillingen, men ønsker udarbejdet en liste over hvilke aftaler der er på nuværende tidspunkt.

Administrationen undersøger, om der under kombineret udlejning laves mulighed for at der er intern oprykningsliste, så f.eks. pensionister kan flytte i mindre lejemål i afdelingen, når børne er flyttet hjemmefra.

5. Fortrin for børnefamilier (udlejningsbekendtgørelsens §4)

Organisationsbestyrelsen og kommunen kan sammen beslutte, at børnefamilier får fortrinsret. I givet fald vil det betyde, at husstande med 1 eller flere børn får en fortrinsret. Pt. gælder, at børnefamilier (husstande med 1 eller flere børn) *ikke* har fortrinsret til boliger med 3 eller flere beboelsesrum.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, om de fortsat ønsker, at der ikke er fortrin for børnefamilier.

Beslutning:

Bestyrelsen ønsker at fastholde beslutningen om, at der ikke gives fortrin for børnefamilier.

6. Forretningsorden for organisationsbestyrelsen (BILAG)

Udkastet er lavet tilbage i 2023, men aldrig blevet godkendt.

Beslutning:

Forretningsordenen vedtaget, med undtagelse af punkt 3C, som først skal vedtages på kommende repræsentantskabsmøde.

7. Forberedelse til styringsdialogmøde (drøftelse)

Bestyrelsen drøfter det kommende styringsdialogmøde.

Beslutning:

Der forelægges ikke nogen dagsorden til mødet endnu.

Der ønskes en dialog om kommunen kan være tilbageholdende med at bruge deres anvisningsret i afdelinger, hvor der udfordringer med beboersammensætningen. Der laves aftale med Thomas Højmark Fegar fra fællessekretariatet til et kommende bestyrelsesmøde, hvor han kan fortælle om kategoriseringsmodellen.

8. Beredskab (drøftelse)

Der tales meget om, hvordan vi skal ruste os til eventuelle kommende kriser, som f.eks. længerevarende strømafbrydelser, og ekstreme vejr-situationer, som f.eks. storme og skybrud. BL har nu på deres hjemmeside BL.dk beskrevet, hvordan man som boligorganisation skal forholde sig til, at fremtiden virker mere usikker.

BL slår fast, at boligorganisationer ikke har et formelt ansvar for samfundets beredskab. Boligorganisationer har alene pligt til at sikre, at deres ejendomme er forsvarligt vedligeholdt, så bygningerne f.eks. kan modstå kraftig regn og vind. Boligorganisationer er heller ikke forpligtede til at udarbejde egentlige beredskabsplaner.

Det forhøjede trusselsbillede betyder dog, at DAB-Lejerbo i den kommende tid vil have et skærpet fokus på at sikre ejendommenes stand og de evt. forholdsregler, som bør tages f.eks. i forhold til strømafbrydelser og ekstremt vejr.

Derudover vil vi anbefale, at organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne drøfter, om man vil forberede sig på at kunne hjælpe beboere, som i konkrete krisesituationer vil have svært ved at klare sig selv – og i givet fald, hvordan hjælpen bør organiseres.

Beslutning:

En eventuel drøftelse af håndtering af beredskab afventer at Vingstedsseminaret har været afviklet.

9. Forventningsafstemning om gaver – ture / folkemøder etc.

Beslutning:

DAB-Lejerbo gaveregulativ for medarbejdere fremsendes til senere møde, så der kan tages udgangspunkt i det.

Gaveregulativ for bestyrelsen drøftes på et senere møde. Eksempel fra BL.dk og et par DAB-Lejerbo organisationer ønskes som inspiration.

Der tages på en årlig besigtigelse tur til forskellige afdelinger.

Tur til Brøndby Boligselskab kunne være en ide, da de ligner Østjysk Bolig.

Alex undersøger, hvornår Lejerbo Randers kan komme på besøg i Aarhus.

10. Tomgang

Bet. udlægningsobj.	Tomgang fra	Tomgang til	BenyttArt UE	Ant rum
14030, Ryhaven 84, / 8210 Aarhus V	01-11-2025	31-12-9999	Familiebolig	4
14060, Bispehavevej 121, 03 TH / 8210 Aarhus V	01-12-2025	31-12-9999	Familiebolig	4
14060, Hasle Centervej 259, / 8210 Aarhus V	05-11-2025	31-12-9999	Familiebolig	4
14060, Hasle Centervej 219, 01 TH / 8210 Aarhus V	01-01-2024	31-12-9999	Erhverv	5
14160, Ryhavevej 10, ST 4 / 8210 Aarhus V	01-12-2025	31-12-9999	Ungdomsbolig	2
14170, Bispehavevej 1, 03 3 / 8210 Aarhus V	01-12-2025	31-12-9999	Ungdomsbolig	2
14260, Ryhaven 106 B, / 8210 Aarhus V	01-12-2025	31-12-9999	Ungdomsbolig	2
14750, Ny Kirkevej 26, 01 TH / 8680 Ry	01-11-2025	31-12-9999	Familiebolig	2
14780, Isagervej 23 B, 02 1 / 8680 Ry	01-08-2025	31-12-9999	Familiebolig	2
14880, Skæphøj 28, / 8680 Ry	01-12-2025	31-12-9999	Familiebolig	3

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om udlejningssituationen til efterretning.

Beslutning:

Orienteringerne blev taget til efterretning.

Det er blevet godkendt, at tomgangslejen for erhvervslejemålet i Bispehavens kan indgå i byggesagen. Dette er også med tilbagevirkende kraft.

11. Økonomi

Forbrug i Dispositionsfonden (tab v/raflytninger). BILAG
Budgetopfølgning konto 114-119. BILAG

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om udlejningssituationen til efterretning.

Beslutning:

Orienteringerne blev taget til efterretning.

12. Gensidig information**a. Kursustilbud til beboerdemokrater**

I slutningen af november 2025 udsendes DAB-Lejerbos kursuskatalog 2026 for beboerdemokrater. Der sendes tre fysiske eksemplarer til hver afdelingsformand samt hver formand for boligselskaberne. Kataloget kan ligeledes findes på Lejerbos hjemmeside: www.lejerbo.dk/bestyrelse/kursus

Kursuskataloget indeholder en række kursustilbud rettet til beboerdemokratiet.

Rammerne for kursustilbuddet er fastsat af DAB-Lejerbos kursusudvalg, som består af beboerdemokrater fra hele landet og er nedsat hovedbestyrelsen.

Der afholdes introkurser for (nye) afdelingsbestyrelsesmedlemmer samt budget- og regnskabskurser bredt fordelt over hele landet. Der afholdes også en række andre relevante kurser for organisationsbestyrelser og afdelingsbestyrelser også fordelt i Jylland, på Fyn og Sjælland.

Nogle kurser afholdes som såkaldte "fyraftenskurser" på hverdage kl. 17-20.30, imens andre afholdes som weekendkurser. Dag, tid og sted fremgår af kursuskataloget. Det er herudover muligt at bestille skræddersyede kurser eller workshops som strategi-workshops, kommunikation med beboere mv.

Pris

Kursusudvalget har besluttet, at introkurset for afdelingsbestyrelser skal være gratis at deltage i. Herudover inviteres nye organisationsbestyrelsesmedlemmer også til et gratis velkomstmøde med DAB-Lejerbo. Alle øvrige kurser koster afdelingerne/boligselskabet en egenbetaling, som skal dække udgifter til materialer, forplejning, evt. overnatning mv. samt

et kursusgebyr, der dækker undervisningen. Prislejet er ligget mellem 1.200 og 7.000 kr. afhængig af kursets varighed og lokalitet. Priserne følger niveauet for kurser i det tidligere Lejerbo, dog med den ændring, at introkurser, velkomstmøder samt kurser udbudt af *Aktive fællesskaber* er uden beregning.

Organisationsbestyrelsens kursusudgifter dækkes af boligselskabet.

Nogle boligselskaber har valgt at yde tilskud til afdelingsbestyrelsernes kursusdeltagelse via selskabets arbejdskapital. Det er typisk økonomikurser og introweekend, der støttes. Alternativt dækkes udgiften via afdelingernes budget og der skal dermed være afsat penge til dette på konto 119, for at bestyrelserne kan komme afsted.

Målgruppe

Kurserne henvender sig primært til beboerdemokrater (både i afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelser/selskabsbestyrelser). Som noget nyt for Lejerbo-fællesskabet, er der nu også kursustilbud rettet mod frivillige i afdelingerne, som ikke nødvendigvis sidder i afdelingsbestyrelsen. Disse kurser afholdes af afdelingen *Aktive Fællesskaber* og henvender sig til beboere, som er eller ønsker at være frivillige.

Bestyrelsen drøfter eventuelle ønsker til kursusdeltagelse.

Det indstilles at bestyrelsen drøfter, om selskabets arbejdskapital skal yde tilskud til afdelingsbestyrelsernes kursusdeltagelse kursus i økonomi, det udvidede afdelingsbestyrelseskursus og evt. øvrige kursustilbud.

Beslutning:

Det er vigtigt, at de alle afdelingsbestyrelser kommer på kursus, så de er godt klædt på til bestyrelsesarbejdet.

Det skal efterfølgende afklares om organisationens situation hindre, at organisationen betaler for disse kurser.

13. Eventuelt

Marie tiltræder som suppleant for repræsentanten i grundejerforening Kildebjerg.

Det er vigtigt at vi få engageret flere frivillige. Der skal nedsættes udvalg hertil.

Der har været styringsdialog om økonomi, hvor der var en god dialog kommunen.

Alex var til valg i Realdania. Vi bør undersøge muligheden for melde os ind i Realdania.

Der har været afholdt ekstraordinært afdelingsmøde i Bispehaven den 8. december 2025. Afdelingens budget for 2026/2027 blev vedtaget enstemmigt.

Marie er blevet mentor for afdeling 1478-0.

Der har været udlejet til beboere i ungdomsboliger som ikke er under uddannelse. Dette er kun sket i forbindelse med at der har været tomgang i afdelingerne. Dette er gjort som tidsbegrænset udlejning.

Der var en drøftelse af mulighederne for henstand med betaling af husleje. Alex har taget det op i DAB-Lejerbos hovedbestyrelse.



El-ladestanderudvalget afventer pt. ny lovgivningen og centrale anbefalinger.