



Hovedbestyrelsesmøde

Møde	Hovedbestyrelsesmøde
Sted	Kontoret, Tranekærparken
Dato	Tirsdag den 7. juli 2026
Tid	17.30 – 19.30
Deltagere	Henrik Rasmussen (Formand) Gitte Andersen Rigmor Max Mette Nellemann Peter Staub Per Christensen Trine Fisher Bjarne Wissing (Direktør)

Afbud

Dagsorden

17.30 - 17.33	1. Godkendelse af dagsorden
17.33 - 17.35	2. Godkendelse af referat fra sidste HB møde
17.35 - 18.05	3. Renovering og nybyggeri
18.05 - 18.25	4. Budgetter for afdelingerne 2027
18.25 - 18.35	5. Afdelingsmøderne 2024 – Huslejeudvikling, henlæggelser
18.35 – 18.45	6. Arbejdsgange 2026
18.45 – 18.55	7. Planlægning af novemberseminaret
18.55– 19.10	8. Den kollektive råderet
19.10 – 19.15	9. Ansøgning til Dispositionsfonden
19.15 – 19.20	10. Orienteringssager
19.20– 19.25	11. Eventuelt
19.25– 19.30	12. Punkter til kommende møder

Referat

1. Godkendelse af dagsorden

Hovedbestyrelsen godkendte dagsordenen.

2. Godkendelse af referat fra sidste HB møde

Referat fra HB møde den 2. juni 2026 blev godkendt.

3. Renovering og nybyggeri

3.1 Igangværende sager

Hovedbestyrelsen bliver orienteret om fremdriften i boligforeningens igangværende byggesager.

I Nye er der udarbejdet en købsaftale som boligforeningen ved Henrik Rasmussen, Gitte Andersen og Bjarne Wissing underskriver.

Selvom der på nuværende tidspunkt er uafklarede forhold i projektet, sikrer de indbyggede frister i købsaftalen, at boligforeningen har nødvendig tid til at belyse og håndtere de centrale problematikker, inden der skal træffes beslutning om endelig godkendelse i hovedbestyrelsen.

Umiddelbart efter sommerferien aktiveres byggeudvalget. Udvalget vil – med bistand fra P+P – forestå undersøgelserne og udarbejde en endelig indstilling til hovedbestyrelsen inden for 3-månedersfristen for bestyrelsens godkendelse af handlen.

På Agerbæksvej forelægger der udkast til projektbeskrivelse, købsaftaler og skema A. Der arbejdes i øjeblikket på at forfine aftalegrundlaget så det kan forelægges hovedbestyrelsen.

På Willemoesgade er både købsaftalen og allongen underskrevet, og Aarhus Kommune har godkendt skema A. Det videre arbejde koncentrerer sig nu om projekteringen af byggeriet, som skal være klar til byggestart i sommeren 2027.

3.2 Grundkøb, konkurrencer mm.

Hovedbestyrelsen orienteres om de seneste initiativer.

Larsminde (Lisbjerg): Lokalplanen er endeligt godkendt. Processen omkring købsaftalen genoptages nu.

3.3 Renoveringer



Hovedbestyrelsen blev orienteret om de seneste initiativer.

Hovedbestyrelsen blev orienteret om det forestående informationsmøde for beboerne i afdeling 5, Tværmarksvej om den forhåbentlig forestående helhedsplan. Der arbejdes fra administrationens side på en oversigt over huslejekonsekvenserne ved forskellige scenarier som kan præsenteres på informationsmødet.

I afd. 18, Vikærtøften skal elevatorerne i afdelingen renoveres og vil derfor være ude af drift i en periode. Da det kan medføre problemer for beboere med nedsat mobilitet, har boligforeningen derfor været i dialog med Sundhed og Omsorg i Aarhus Kommune.

Kommunen oplyser, at de har mulighed for at træde til og hjælpe de mest berørte beboere, mens renoveringen står på. Boligforeningen orienterer beboerne nærmere om muligheden for hjælp fra kommunen.

Der planlægges tagrenoveringer i afd. 10, Vejlby Vænge og afd. 4, Langengevej med udførsel i 2027. Som følge af renoveringerne forventes der en huslejestigning på mellem 13 – 17 %.

I Kildehøjen skal udskiftes installationer. Det endelige omfang kendes pt. ikke.

4. Budgetter for afdelingerne 2027

Hovedbestyrelsen godkendte de foreløbige budgetter for afdelingerne i 2027 og blev i den forbindelse orienteret om konsekvenserne for huslejeudviklingen og henlæggelserne:

Huslejeudvikling: Den gennemsnitlige huslejestigning på tværs af afdelingerne er budgetteret til 2,25 % (med et lejemålgennemsnit på 2,33 %).

Henlæggelser: De samlede årlige henlæggelser øges i 2027 til 30.060.900 kr. mod 26.990.700 kr. ved budget 2026.

5. Afdelingsmøderne 2024 – Huslejeudvikling, henlæggelser

Hovedbestyrelsen blev forelagt den foreløbige oversigt over afdelingsmøderne i 2026. Det tilstræbes at der er deltagelse fra hovedbestyrelsen på samtlige møder. Bjarne laver en oversigt i Excel som HB medlemmerne kan skrive sig på.

6. Arbejdsgange 2026

Administrationen forelagde et udkast til en opdateret forretningsgang for lønbehandling. Opdateringen er udarbejdet på baggrund af revisionens anbefalinger om at styrke beskrivelserne af interne kontroller samt restrisici på de enkelte væsentlige forretningsområder.

Det reviderede bilag indeholder nu specifikke risikobeskrivelser, systemmæssige og manuelle kontrolprocedurer samt vurderinger af restrisikoen inden for områderne:

- Stamdata og ansættelsesforhold
- Den månedlige lønkørsel og kvartalsvise feriepengekørsel
- Fratrædelse af funktionærer
- Lovgivningsmæssige specifikationskrav til ledelsens vederlag

Hovedbestyrelsen godkendte den fremlagte forretningsgang for lønbehandling.

Forretningsgangen er herefter gældende med de indarbejdede kontrol- og risikobeskrivelser.

7. Planlægning af novemberseminaret

Hovedbestyrelsen drøftede rammerne og indholdet for efterårets seminar. Følgende blev besluttet:

Seminaret afholdes som et dagsarrangement uden overnatning. Det besluttet at afholde seminaret internt i boligforeningens lokaler i Vejlbj Toften. Peter Staub står for forplejningen i løbet af dagen.

Der er ikke indkommet ønsker til emner fra afdelingsbestyrelserne. Det faglige program vil blive varetaget med bistand fra en ekstern konsulent fra BL. Følgende emner blev drøftet som mulige indlæg på dagen:

- Henlæggelser
- Bæredygtighed og solceller
- Status på den formaliserede inddragelse af afdelingsbestyrelserne (Dialogforum)

Der arrangeres underholdning om aftenen, hvilket Gitte og Trine er ansvarlige for.

Et udkast til det endelige program vil blive præsenteret på hovedbestyrelsesmødet i september.



8. Den kollektive råderet

Som følge af, at der nu er åbnet op for den kollektive råderet, er der udarbejdet oplæg til nye råderetskataloger for afdeling 4, 10, 12 og 19.

De nye kataloger samler både den kollektive og den individuelle råderet i ét dokument, som desuden indeholder en beskrivelse af installationsretten. Katalogerne beskriver de overordnede regler og betingelser, hvilke arbejder råderetten omfatter, samt de konkrete valgmuligheder for beboerne, når materialet er endeligt færdigt.

I forhold til tidligere kataloger er der luget væsentligt ud. Det skyldes reglerne fra 2005, hvor man gik væk fra den såkaldte positivliste over tilladte indvendige arbejder i boligen. Det giver en mere enkel og tidssvarende struktur.

Oplæggene præsenteres nu for de respektive afdelingsbestyrelser, hvor baggrunden og hensigten forklares nærmere. Målet er at få råderetten på dagsordenen til de kommende afdelingsmøder i august og september 2026.

Hovedbestyrelsen godkendte det fremlagte koncept for råderetskataloger samt de specifikke udkast for afdeling 4 og 19. De færdige kataloger forelægges til endelig godkendelse i hovedbestyrelsen, når de har været behandlet på afdelingsmøderne.

9. Ansøgning til Dispositionsfonden

Der var ikke indkommet nogle ansøgninger til dagens møde.

10. Orienteringssager

Bytoften er på opfordring blevet indstillet til en almen stjerne pris 2026.

Boligforeningen er indkaldt til styringsdialog med Aarhus Kommune den 27. august 2026. Bjarne og Henrik deltager.

Drifts- og servicechef Jan har opsagt sin stilling og fratræder ved udgangen af august. Da driftsorganisationen de seneste måneder er blevet styrket med to nye lokalinspektører, en byggefaglig koordinator og en drifts- og forvaltningssekretær, vil de næste seks måneder blive brugt på at høste erfaringer med den nuværende organisation. Dette vil danne grundlag for at vurdere den fremtidige profil og den langsigtede ledelsesstruktur på driftsområdet.

Boligforeningens forsikringsselskab har varslet en præmiestigning. Administrationen har på den baggrund igangsat et udbud af boligforeningens samlede forsikringsportefølje.

Afdeling 10, Vejlby Vænge, har meddelt, at de ikke har mulighed for at fungere som vært for Dialogforum i oktober 2026. Administrationen forestår indkaldelsen til det kommende møde.



11. Eventuelt

Forløbet af Informationsmødet for afd. 5, tværmarksvej, den 3. juni 2026 blev drøftet.

12. Punkter til kommende møder

- Skriftlige forretningsgange / politikker
- Fremtidige helhedsplaner – tidssvarende boliger
- Opmærksomhed ved helhedsplaner/renoveringsprojekter
- Omkostningsbestemt husleje baseret på lejemål frem for m2.
- Oplæg til ledelsesinformation vedr. energieffektivisering mm.
- Strategi for kapitalforvaltning
- Udvikle KPI for strategiområderne Effektiv drift og solid økonomi, God og ansvarlig ledelse og Attraktiv arbejdsplads med medarbejdertrivsel.
- Organiseringen i driften/bemanding ejendomsfunktionærer
- Opfølgning på strategidagen med input til ny Strategiplan

Referat godkendt af hovedbestyrelsen

Henrik Rasmussen, formand