



Hovedbestyrelsesmøde

Møde	Hovedbestyrelsesmøde
Sted	Kontoret, Tranekærparken
Dato	Tirsdag den 3. februar 2026
Tid	17.30 – 19.30
Deltagere	Henrik Rasmussen (Formand) Rigmor Max Niels Trolle Peter Staub Gitte Andersen Bjarne Wissing (Direktør) Trine Fischer Per Christensen

Afbud

Dagsorden

17.30 - 17.33	1. Godkendelse af dagsorden
17.33 - 17.40	2. Godkendelse af referat fra sidste HB
17.40 - 18.00	3. Renovering og nybyggeri
18.00 - 18.05	4. Ledelsesinformation
18.05 - 18.10	5. Kollektiv råderet
18.10 – 18.50	6. Fremtidige FAB-møder
18.50 – 18.55	7. Effektiviseringsprocessen
18.55 – 19.05	8. Ansøgninger dispositionsfond/trækningsret.
19.05 – 19.10	9. Orienteringssager
19.10 – 19.20	10. Punkter til kommende møde
19.20 – 19.30	11. Eventuelt

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden

Hovedbestyrelsen godkender dagsordenen.

2. Godkendelse af referat fra sidste HB

Referat fra bestyrelsesmøde 17. januar 2026 og referat fra Strategidag 17. januar 2026, blev godkendt

3. Renovering og nybyggeri

3.1 Igangværende sager

Administrationen fremlagde en status for byggeriet på Arresøvej 2. Det blev noteret, at projektet nærmer sig sin afslutning med en tilfredsstillende udlejningsgrad på 24 ud af 25 boliger. Der er fortsat fokus på at sikre beboernes indflytning pr. 1. marts 2026.

I lyset af byggeriets forsinkelse drøftede Hovedbestyrelsen de fremlagte **retningslinjer for håndtering** af de kontraktlige mellemværender med totalentreprenøren. Administrationen har vurderet de risici, der er forbundet med projektets slutfase, herunder vigtigheden af at sikre den nødvendige dokumentation og færdiggørelse af de sidste detaljer.

Fokusområder for den videre håndtering:

- **Økonomisk balance:** Hovedbestyrelsen lagde vægt på, at boligforeningen skal holdes skadesløs for de afledte omkostninger, som forsinkelsen har medført.
- **Leveringssikkerhed:** Den videre proces skal sikre, at projektet føres sikkert i mål, så de kommende beboere kan flytte ind som planlagt.
- **Risikostyring:** Der blev lagt vægt på en balanceret tilgang, der minimerer risikoen for standsning af arbejdet eller udfordringer med teknisk dokumentation i slutfasen.

Der fastholdes de nødvendige økonomiske garantier og tilbagehold til sikkerhed for mangeludbedring og færdiggørelse af udearealer.

Beslutning: Hovedbestyrelsen godkendte de skitserede **retningslinjer** og bemyndigede administrationen til at føre de videre forhandlinger med entreprenøren. Målet er en samlet afslutning, der både sikrer boligforeningens økonomi og vigtigst sikrer at vi opfylder forpligtelserne over for vores kommende beboere.

3.2 Grundkøb, konkurrencer mm.

Hovedbestyrelsen blev orienteret om status på projektet i Willemoesgade, hvor erhvervslejemål skal omdannes til almene boliger.

Der er udarbejdet en allonge til købsaftalen med henblik på at sikre boligforeningen bedst muligt i processen. Allongen indeholder en række risikominimerende tiltag, som nedsætter foreningens eksponering ved igangsættelsen af omdannelsen.

Allongen er på nuværende tidspunkt sendt til Aarhus Kommune med henblik på endelig godkendelse.

3.3 Renoveringer

Hovedbestyrelsen blev orienteret om status på helhedsplanen for Afdeling 5 efter byggeudvalgsmødet den 14. januar 2026. Orienteringen omfattede resultaterne af tilstandsvurderingen og indeklimaundersøgelserne, som danner grundlag for renoveringsstrategien.

Der blev redegjort for de økonomiske rammer i finansieringsskitsen for skema A samt den overordnede tidsplan. Fokus er nu rettet mod den beboerdemokratiske proces, hvor afdelingen skal stemme om projektets endelige igangsættelse.

Boligforeningen har modtaget en foreløbig tilbagemelding fra Landsbyggefonden vedrørende helhedsplanen for Afdeling 8, Tranekærparken.

Som et positivt første skridt i processen er det aftalt, at Landsbyggefonden kommer på besigtigelse i afdelingen. Besigtigelsen er en forudsætning for den videre vurdering af projektet og det fremtidige støttebehov.

4. Ledelsesinformation

Hovedbestyrelsen blev orienteret om afkastet af boligforeningens midler for regnskabsåret 2025. Midlerne forvaltes af tre eksterne kapitalforvaltere: Danske Capital, Nordea og Nykredit.

Afkast i 2025: Forvalterne har i 2025 leveret positive afkast, om end på et moderat niveau sammenlignet med de foregående år:

- **Danske Capital:** 2,27 %
- **Nykredit:** 2,11 %
- **Nordea:** 2,00 %

Det samlede afkast for porteføljen afspejler en stabil udvikling efter de seneste års udsving på de finansielle markeder.

5. Kollektiv råderet

Hovedbestyrelsen færdiggjorde behandlingen af politikken for kollektiv råderet.

På baggrund af drøftelserne på sidste møde godkendte hovedbestyrelsen den fremlagte politik. Politiken udstikker de overordnede rammer for, hvordan afdelingerne kan gennemføre kollektive forbedringsarbejder, herunder procedurer for beboerdemokratisk beslutningstagen og finansiering.

Politikken kommunikeres ud til afdelingsbestyrelserne via mail fra Henrik Rasmussen.

6. Fremtidige FAB-møder

Hovedbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne har på seminarerne i 2024/2025 aftalt at det er problematisk med et organ som FAB-møderne der er mødes og drøfter forhold omhandlende Boligforeningen 10. marts 1943 uden at hverken boligforeningens ledelse er inddraget eller at organet har nogen formelle kompetencer.

FAB mødernes eksistens viser et berettiget behov for bedre inddragelse, information, dialog og koordination mellem afdelingsbestyrelserne og hovedbestyrelsen.

Hovedbestyrelsen har der for udarbejdet kommissorium for et organisatorisk alternativ til FAB-møderne kaldet dialogforum.

Den endelige version godkendes på næste HB møde.

7. Effektiviseringsprocessen

Drøftelse og videre proces for prisstruktur på selskabslokaler

På det seneste hovedbestyrelsesmøde blev drøftelsen af en ny prisstruktur for selskabslokalerne udskudt til næste møde. For at sikre en grundig belysning af emnet vil der blive indkaldt til et særskilt møde mellem de to optællere, Gitte Andersen og Gitte Overballe, samt administrationen. Formålet med dette møde er at drøfte, hvordan rengøring og relaterede opgaver bedst kan organiseres i forbindelse med udlejning af selskabslokalerne.

På baggrund af denne drøftelse vil der blive udarbejdet og fremlagt et beslutningsforslag til en ny prisstruktur for udlejning af selskabslokalerne til godkendelse på et kommende hovedbestyrelsesmøde.



8. Ansøgninger dispositionsfond/trækningsret.

Hovedbestyrelsen underudvalg der skal udarbejde specificerede indkøbsforslag til indretning af selskabslokaler/beboerlokaler kommer med en indstilling.

9. Orienteringssager

Hovedbestyrelsen blev opdateret om udfaldet af den ekstraordinære generalforsamling. På denne generalforsamling blev forslaget om pantsætning af Arresøvej 2 & 3 i forbindelse med slutbelåning godkendt. Dette betyder, at hovedbestyrelsen nu kan gå videre med de nødvendige skridt i forhold til belåning af de nævnte ejendomme.

Hovedbestyrelsen udtrykker et ønske om, at der bliver taget initiativer for at undgå de mange ekstraordinære generalforsamlinger, som har præget dette bestyrelsesår.

10. Punkter til kommende møde

- Skriftlige forretningsgange og politikker
- Fremtidige helhedsplaner – tidssvarende boliger
- Opmærksomhed ved helhedsplaner/renoveringsprojekter
- 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.
- Ensretning af synsprocessen i boligforeningen – Status
- Successionsplanlægning i boligforeningen.

11. Eventuelt

Referat godkendt af hovedbestyrelsen

Henrik Rasmussen, formand