



Hovedbestyrelsesmøde

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

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. Afstemning af kalender 1. halvår 2026
18.05 - 18.10	5. Budget 2027
18.10 – 18.40	6. Generalforsamling 2026
18.40 – 18.55	7. Kommissorium for Dialogforum
18.55 – 19.05	8. Planlægning af møde i Dialogforum i marts 2026
19.05 – 19.10	9. Effektiviseringsprocessen
19.10 – 19.20	10. Ansøgninger dispositionsfond/trækningsret.
19.30 – 19.25	11. Orienteringssager
19.25 – 19.27	12. Punkter til kommende møde
19.27 – 19.30	13. Eventuelt

Referat

1. Godkendelse af dagsorden

Hovedbestyrelsen godkendte dagsordenen, med den tilføjelse at Peter Staub under punktet orientering vil orientere om arbejdet kataloget for kollektive råderetsarbejder i Vejlbj Toften

2. Godkendelse af referat fra sidste HB

Hovedbestyrelsen godkendte referat fra bestyrelsesmøde 3. februar 2026.

3. Renovering og nybyggeri

3.1 Igangværende sager

Hovedbestyrelsen bliver orienteret om fremdriften i boligforeningens igangværende byggesager.

Arresøvej 2. Byggeriet har tidligere været forsinket på grund af likviditetsudfordringer hos udvikleren og efterfølgende dagbøder, men projektet er nu afsluttet. Indflytning fandt sted som planlagt den 1. marts 2026, og alle 25 boliger er nu udlejet. Der arbejdes aktuelt på at færdiggøre det endelige byggeregnskab.

På Agerbæksvej arbejder vi aktuelt på at færdiggøre både projekteringen og det overordnede idegrundlag. Samtidig forberedes skema A og den endelige købsaftale.

På Willemoesgade er købsaftalen og allonge nu underskrevet. Næste skridt er, at kommunen godkender skema A, før handlen endeligt kan afsluttes.

3.2 Grundkøb, konkurrencer mm.

Hovedbestyrelsen blev orienteret om de seneste initiativer vedrørende projektudvikling og tog stilling til deltagelse i udviklingen af to lokalplaner:

Hovedbestyrelsen tiltrådte indstillingerne om at deltage i udviklingsarbejdet. Endvidere blev dispositionsfondens udvikling gennemgået.



3.3 Renoveringer

Hovedbestyrelsen blev opdateret om de igangværende renoveringsprojekter, herunder Landsbyggefondens besigtigelse af Tranekærparken, planlagt til den 21. april 2026.

Ved besigtigelsen deltager afdelingsbestyrelsen, repræsentanter fra administration og drift, Aarhus Kommune, boligforenings rådgivere samt repræsentanter for Landsbyggefonden.

4. Afstemning af kalender 1. halvår 2026

Hovedbestyrelsen afstemte kalender frem til konstitueringsmøde i 2. juni 2026. Bjarne laver elektroniske kalenderinvitationer for ændringerne.

5. Budget 2027

Hovedbestyrelsen vedtog budgettet for 2027. For boligforeningens beboere vil det (hvis budgettet vedtages) betyde:

Administrationsbidrag pr. lejemål bliver 5.175 kr.. Dette svarer til en stigning på ca. 4,2 % sammenlignet med 2026-niveauet på 4.965 kr..

Kostægte budget: Budgettet er opstillet som et kostægte budget, med en konservativ fastsættelse af indtægter, hvilket betyder, at administrationsbidraget afspejler de faktiske omkostninger ved administration.

6. Generalforsamling 2026

Hovedbestyrelsen gav deres input til formandens beretning for 2026. Her er fokus især på det nye Dialogforum, som afløser FAB, forbedringen af udlejnings situationen, og indførelsen af kollektiv råderet. Beretningen indeholder derudover en række obligatoriske punkter. Et udkast er klar til næste møde.

Hovedbestyrelsen drøftede forslag om delegation af kompetence fra generalforsamlingen til hovedbestyrelsen vedrørende pantsætning af afdelingernes ejendomme og besluttede at fremsætte forslaget for generalforsamlingen. Udformningen af forslaget drøftes i Dialogforum.

7. Kommissorium for Dialogforum

Hovedbestyrelsen godkendte det endelige kommissorium for Dialogforum, som skal fungere som et samarbejds- og vidensdelingsorgan mellem HB, administrationen og afdelingsbestyrelserne. Mødetiden er ændret til kl. 19.00-21.00. Samtidig præciseres det, at der er tale om et kommissorium og ikke en forretningsorden, som tidligere nævnt. Dokumentet sendes ud sammen med indkaldelsen til det første møde den 25. marts 2026.

8. Planlægning af møde i Dialogforum i marts 2026

Hovedbestyrelsen godkendte programmet for mødet i Dialogforum med afdelingsbestyrelserne den 25. marts 2026.

Følgende ændringer blev besluttet: Vejlbys Toften er vært for arrangementet, som afholdes i Vejlbys Toftens Fælleshus. Henrik Rasmussen byder deltagerne velkommen, og der vil blive drøftet et forslag om delegation af kompetence i forhold til pantsætning af afdelingernes ejendomme. Derudover vælges værtsafdeling for det næste møde.

9. Effektiviseringsprocessen

Forslaget om huslejeforhøjelse for selskabslokalerne, hvor obligatorisk rengøring fremover indgår som en del af lejen, blev godkendt.

10. Ansøgninger dispositionsfond/trækningsret.

Hovedbestyrelsens underudvalg har fremlagt en status på renoveringen af selskabslokalerne under fællesforvaltningen.

Der foreligger endnu ikke konkrete indkøbsforslag til selve indretningen af selskabs- og beboerlokalerne; disse præsenteres på et senere tidspunkt. På baggrund af en drøftelse besluttede hovedbestyrelsen at afsætte en budgetramme på 400.000 kr. til projektet. Beløbet finansieres via trækningsretten og dispositionsfonden.

11. Orienteringssager

Hovedbestyrelsen tog følgende punkter til efterretning:

Afdelingsmøder): Der er udsendt indkaldelse til stiftende afdelingsmøde for afdeling 26 og 28 (fremadrettet Afdeling 28, Arresøvej) samt til ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 23, Engsøvej.

Revision: Hovedbestyrelsen er orienteret om, at revisionen finder sted i uge 10.

Kollektiv råderet (Vejlbys Toften): Peter Staub orienterede om et nyligt afholdt møde vedrørende kollektiv råderet. På baggrund heraf er der udarbejdet et udkast til et råderetskatalog. Kataloget skal nu afstemmes med administrationen og driften, før det endeligt sendes til afstemning på et ekstraordinært afdelingsmøde.

12. Punkter til kommende møde

- Skriftlige forretningsgange / 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.
- Anvendelse af arbejdskapital & dispositionsfond
- Opfølgning af strategidagen med input til ny Strategiplan

13. Eventuelt

Referat godkendt af hovedbestyrelsen

Henrik Rasmussen, formand