



Hovedbestyrelsesmøde

Møde	Hovedbestyrelsesmøde
Sted	Kontoret, Tranekærparken
Dato	Lørdag den 17. januar 2026
Tid	10.00 – 12.00
Deltagere	Henrik Rasmussen (Formand) Rigmor Max Niels Trolle Peter Staub Per Christensen Trine Fisher Gitte Andersen Bjarne Wissing (Direktør)

Dagsorden

10.00 - 10.03	1. Godkendelse af dagsorden
10.03 - 10.05	2. Godkendelse af referat fra sidste HB
10.05 - 10.20	3. Renovering og nybyggeri
10.20 - 10.45	4. Beboertilfredshedsundersøgelse
10.45 - 11.10	5. Afdelingsbestyrelsestilfredshedsundersøgelse
11.10 – 11.25	6. Kollektiv råderet
11.25 – 11.30	7. Valg af repræsentant til 5. kreds Kredsrepræsentantskabet
11.30 – 11.35	8. Effektiviseringsprocessen
11.35 – 11.40	9. Ansøgninger dispositionsfond/trækningsret.
11.40 – 11.50	10. Orienteringssager
11.50 – 11.55	11. Punkter til kommende møde
11.55 – 12.00	12. Eventuelt



Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden

Hovedbestyrelsen godkender dagsordenen.

2. Godkendelse af referat fra sidste HB

Referat fra bestyrelsesmøde 2. december er godkendt på mail. Hovedbestyrelsen ønsker fremadrettet at der i h

3. Renovering og nybyggeri

3.1 Igangværende sager

Hovedbestyrelsen blev orienteret om fremdriften i boligforeningens igangværende byggesager. I den skematiske orientering ønskes indføjnet en kolonne med udlejningsstatus.

Arresøvej 2 forventes klar til indflytning den 1. marts 2026. Pt. er 22 af de 25 boliger udlejet. Projektet har været længe undervejs på grund af likviditetsudfordringer hos udvikler og efterfølgende dagbøder, men byggeriet færdiggøres nu.

Projekteringen af Agerbæksvej er i gang. Boligforeningen har fremsat sine ønsker til byggeriet, og udvikleren er i øjeblikket ved at beregne økonomien i projektet.

For Willemoesgade foreligger der en underskrevet købsaftale med tilhørende allonge. Vi afventer nu Aarhus Kommunes godkendelse, før projekteringen kan igangsættes.

3.2 Grundkøb, konkurrencer mm.

Hovedbestyrelsen orienteres om de seneste initiativer.

To sager til forelæggelse blev udskudt til næste møde.

4.3 Renoveringer

Hovedbestyrelsen orienteres om de seneste initiativer.

Hovedbestyrelsen blev orienteret om de indledende drøftelser der er indledt med afdelingsbestyrelsen i afdeling 5, Tværmarsvej om en forhåbentlig kommende helhedsplan.

Afdelingen har fået et betydeligt tilskud fra Landsbyggefonden, som gør det muligt at gennemføre en samlet helhedsplan med fokus på bedre indeklima, nye installationer, forbedret energistandard og en generel fremtidssikring af boligerne.

Der blev også orienteret om, at løsninger for de mest udfordrede boliger kan variere, og at der i den videre proces skal tages stilling til den mest



hensigtsmæssige måde at løse de tekniske udfordringer på. Dette vil ske i tæt dialog med beboerne og afdelingsbestyrelse.

4. Beboertilfredshedsundersøgelse

Hovedbestyrelsen gennemgik resultaterne af beboertilfredshedsundersøgelsen 2026. Med forbehold for de mulige problemer med repræsentativitet og de store variationer der er mellem afdelingerne, var det hovedbestyrelsens vurdering at:

Undersøgelsen generelt for boligforeningen peger på en generel høj tilfredshed, men der er tegn på faldende tilfredshed på flere områder. Hovedbestyrelsen vil, i den kommende strategi, samarbejde med afdelingsbestyrelserne, om at forstærke den generelle tilfredshed blandt beboere i boligforeningen.

5. Afdelingsbestyrelsestilfredshedsundersøgelse

Hovedbestyrelsen gennemgik resultaterne af afdelingsbestyrelsestilfredshedsundersøgelsen 2026. Hovedbestyrelsen noterede en faldende tilfredshed fra respondenterne med hovedbestyrelsen generelt. Det sættes på dagsordenen i forbindelse med de kommende formandsmøder for at lokalisere forbedringspotentiale.

Hovedbestyrelsen noterer en faldende tilfredshed fra respondenterne med administrationen generelt. Det sættes på dagsordenen i forbindelse med de kommende formandsmøder for at lokalisere forbedringspotentiale.

Hovedbestyrelsen noterer en mindre faldende tilfredshed fra respondenterne med varmestyringstjenesten generelt. Det sættes på dagsordenen i forbindelse med de kommende formandsmøder for at lokalisere forbedringspotentiale.

6. Kollektiv råderet

Hovedbestyrelsen vedtog en politik for kollektiv råderet.

Politikken beskriver de overordnede rammer for hvordan den kollektive råderet kan udrulles i boligforeningen.

Politikken offentliggøres på boligforeningens hjemmeside – både som nyhed og under politikker. Formand Henrik Rasmussen informerer afdelingsbestyrelserne direkte.

7. Valg af repræsentant til 5. kreds Kredsrepræsentantskabet

Per Knudsen stopper som kredsrepræsentant for boligforeningen i BL 5. kreds. Hovedbestyrelsen udpegede Niels Trolle som ny kredsrepræsentant. Rigmor Max blev udpeget som personlig suppleant for Niels Trolle.

8. Effektiviseringsprocessen

Indstillingen om huslejeforhøjelse i selskabslokalerne justeres og genfremsættes på næste HB-møde. Hovedbestyrelsen ønsker desuden en oversigt over udviklingen i udlejningen seks måneder efter, at en eventuel huslejestigning er trådt i kraft.

9. Ansøgninger dispositionsfond/trækningsret.

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

De fire deltagere har mødtes i selskabslokalerne for at lave en bruttoliste om hvad der skal være i et selskabslokale. Udvalget arbejder videre med en indstilling.

Udvalget tilsendes den tidligere udarbejde budgetskeam for indretning af selskabslokalerne.

10. Orienteringssager

Hovedbestyrelsen tog indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling til orientering. Indkaldelsen omhandler den nødvendige formelle godkendelse af pantsætning af ejendommene i Afdeling 26, Arresøvej 2, og Afdeling 28, Arresøvej 3, som kræves af Tinglysningsretten for at færdiggøre finansieringen af byggerierne.

Hovedbestyrelsen drøftede samtidig forskellige mulige metoder til fremadrettet at reducere behovet for ekstraordinære generalforsamlinger. Fokus var særligt på, hvordan processer og tidsplaner i bygge- og finansieringssager kan tilrettelægges, så de nødvendige godkendelser i højere grad kan håndteres på ordinære generalforsamlinger.

I den forbindelse blev det desuden drøftet, om der bør indarbejdes en generel delegation fra generalforsamlingen til hovedbestyrelsen vedrørende pantsætning af boligforeningens ejendomme. En sådan delegation vil kunne reducere behovet for ekstraordinære generalforsamlinger i tilfælde, hvor pantsætning alene er et formelt led i den løbende finansiering af igangværende bygge- eller renoveringsprojekter.

Hovedbestyrelsen blev orienteret om revisionens management letter, herunder de fremhævede observationer og anbefalinger.

Hovedbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og bemærkede, at de rejste forhold indgår i den videre dialog med både revisionen og den administrative ledelse i forbindelse med regnskabsaflægningen.



11. 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.

12. Eventuelt

Bjarne Wissing redegjorde for ferieafvikling.

Referat godkendt af hovedbestyrelsen

Henrik Rasmussen, formand