

A/B Andelsbo

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 21. august kl. 17.30

Mødested: Teams



Mødedeltagere

Bestyrelsen: Allan Rasmussen (AR)
Dan Bruun (DB)
Brian Rytter (BR)
Jill Rasmussen - Afbud (JR)
Torben Rønsted – fraværende (TH)

Administrationen: Kenneth T. Hansen (KTH)
Susanne Linaa (SLI)

Afdeling	Navn	Antal Boliger	Leje pr. 01/10-23
1	Teglvej 20-30	24	877
2	Teglvej 29-35	24	641
3	Teglvej 17-27	6	751
4	Klostervej 12A -12B Klostervej14-28 Klostervej 15-35 Palstrupvej 4-6	28	614
6	Bjellerupparken 1A-4A 1B-5B 1C-6C 1D-11D 1E-5E	206	817
10	Børneinstitution Tjærbyvej 47	1	935
11	Hjortholmvej 2-26 Ålholmvej 2-10 Matrupvej 1-9, 2-8	27	449
12	Rugårdsvej 1-33, 2-32	28	958
13	Jadedalen 1-9, 2-78	63	901
14	Ankerhusvej 10-56	24	1.094
15	Egholmsvej 2, lejl. 1-18	18	968
16	Teglvej 39, lejl. 1-10 Teglvej 41, lejl. 1-10	20	993

2541	Godkendelse af dagsorden	4
2542	Godkendelse af referat	4
2543	Revisionsprotokol	4
2544	Budgetkontrol	4
2545	Splitansættelse af boligrådgiverne samt sekretærer i forvaltningen	5
2546	Gavecirkulære	6
2548	Spørgsmål og forslag vedr. effektivisering m.v. i A/B Andelsbo	8
2549	Orientering fra drifts- og projektafdelingen	9
2550	Orientering fra formanden	10
2551	Orientering fra administrationen	11
2552	Mødekalender	12
2553	Eventuelt	12

2541 Godkendelse af dagsorden

Under dette punkt er der mulighed for at kommentere dagsordenen og eventuelt stille forslag til behandling af vigtige og presserende punkter, som ikke allerede er inkluderet i denne dagsorden.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender dagsordenen.

Referat/beslutning

godkendt

2542 Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsesmødet d. 13. maj 2025 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 14. maj 2025.

Administrationen har ikke modtaget bemærkninger eller rettelser til det udsendte referat.

Referatet er udsendt til godkendelse og underskrift i Penneo

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

Taget til efterretning

2543 Revisionsprotokol

Der er ingen tilføjelser til revisionsprotokollen siden sidste møde.

Evt. tilføjelser til revisionsprotokollen sendes til bestyrelsen direkte via Penneo

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning

Taget til efterretning

2544 Budgetkontrol

Administrationen fremlægger budgetkontrollen for 3. kvartal af regnskabsåret 2025/26. herunder orienteres om udviklingen i dispositionsfond og arbejdskapital.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender budgetkontrol samt prognoserne for dispositionsfond og arbejdskapital

Referat/beslutning

Godkendt som indstillet.

KTH gennemgår kort budgetkontrol og prognose.

Der henvises i øvrigt til det med dagsordenen udsendte materiale.

2545 Splitansættelse af boligrådgiverne samt sekretærer i forvaltningen

RandersBoligs bestyrelse besluttede d. 05.05.25 at flytte ansættelsesforholdet for boligrådgiverne samt sekretærerne i forvaltningen så disse pr. 01.01.26 overgår til at blive ansat i de enkelte boligorganisationer. Dette med henblik på at øge effektivitet og konkurrenceevne samt udvise omkostningsbevidsthed.

Ændringerne i ansættelsesforholdet medfører en omfordeling af lønudgifter mv., som betyder at administrationsbidraget til RandersBolig sænkes, mens boligorganisationens andel stiger. Dog vil der være en nettobesparelse, svarende til momsdelen af de omkostninger, som flyttes til boligorganisationerne. Den samlede besparelse for RandersBolig udgør 2 mio. kr. svarende til ca. 225 kr. pr. lejer pr. år.

For Andelsbo medfører splitansættelsen at der i alt overføres medarbejdertimer svarende til ca. 370 tkr. pr. år. Denne omkostning vil blive endeligt opgjort i forbindelse med udarbejdelse af det endelige budget for 2026 for RandersBolig, som forventes godkendt i september 2025.

Bestyrelsen skal således godkende den yderligere lønomkostning som følger af de ændrede ansættelsesforhold for boligrådgivere og forvaltningssekretærer

Indstilling

- At den yderligere lønomkostning ifm. ændring af ansættelsesforholdet for boligrådgiverne og forvaltningssekretærerne godkendes.

Referat/beslutning

Godkendt som indstillet.

KTH gennemgår kort punktet.

Ændringen sker som følge af et ønske om at spare momsen og derved sikre de bedst mulige driftsmæssige og økonomiske vilkår for RandersBolig og de enkelte organisationer.

De berørte medarbejdere tilbydes fremadrettet en splitansættelse for at sikre at byrden deles lige på alle boligorganisationer.

Den ekstra lønudgift svarer til 359.000 kr. og modsvares af en besparelse på i alt 483.000 kr. på administrationsbidraget, svarende til en besparelse på 244 kr. pr lejemålsenhed.

2546 Gavecirkulære

RandersBoligs bestyrelse drøftede på møde d. 05.05.25 spørgsmålet om gaver til bestyrelsesmedlemmer og medarbejdere. RandersBoligs bestyrelse nedsatte som følge heraf et udvalg som skal komme med et forslag til ændring/opdatering af gaveregulativet for RandersBolig.

På baggrund heraf indstillede RandersBoligs bestyrelse endvidere at de enkelte organisationsbestyrelser genbesøger deres respektive gavecirkulærer og drøfter hvem man ønsker at give en gave, samt hvornår.

Bestyrelsen skal således drøfte det nuværende gaveregulativ mhp. en stillingtagen til hvorvidt man ønsker at ændre i dette.

Forvaltningen kan i relation hertil oplyse at Bf. Kronjylland allerede har sat gang i dette arbejde, og således foreslår en ændring af deres gaveregulativ så dette omfatter organisationsbestyrelsesmedlemmer samt medarbejdere med arbejdssted udenfor Marsvej. Bf. Kronjylland ser endvidere gerne at der udarbejdes et fælles gaveregulativ på tværs af alle boligorganisationer omfattende enten alle medarbejdere i RandersBolig eller som min. alle medarbejderne på Marsvej.

Udkast til nyt gaveregulativ for Bf. Kronjylland er vedlagt til inspiration.

Indstilling

- At det nuværende gaveregulativ drøftes. Dette mhp. stillingtagen til evt. ændringer af gaveregulativet.

Referat/beslutning

Formanden gennemgår kort punktet.

A/B Andelsbo vil fremadrettet indføre et nyt gaveregulativ jf. udkastet fra Bf. Kronjylland. Dette under forudsætning af at der tilsvarende vedtages et nyt gaveregulativ for RandersBolig, der som min. dække alle medarbejdere med arbejdssted på Marsvej.

2547 Branding og Markedsføring

RandersBoligs bestyrelse drøftede på møde d. 05.05.25 nye tiltag til branding og markedsføring af RandersBolig. Som en del af denne drøftelse blev markedsføringen af de enkelte boligorganisationer ligeledes bragt op.

Som følge heraf indstillede RandersBoligs bestyrelse at de enkelte boligorganisationer drøfter hvordan man ønsker at håndtere markedsføringen af egen boligorganisation set ift. eks. sponsoraftaler m.v.

Endvidere at de enkelte boligorganisationer drøfter hvilke markedsføringstilltag man tænker er relevant i regi af RandersBolig.

De primære kilder til markedsføring af A/B Andelsbo er/har været trykte og digitale annoncer. Herudover køb af reflexveste med logo, bannere på Marsvej samt bandereklame ved skøjtebanen. Disse tiltag har været en del af en samlet markedsføring af alle selskaber under RandersBolig.

Økonomi

Andelsbo har i indeværende budgetår budgetteret med 3000 kr. til branding og markedsføring – pr. 30.06.25 er brugt 9000 kr.

For året 23/24 blev ligeledes afsat 3000 kr. ved regnskabets afslutning var brugt 5.500 kr. på markedsføring af selskabet.

Referat fra behandlingen af pkt. 2527 på RandersBoligs bestyrelsesmøde d. 05.05.25 er vedlagt til orientering og evt. inspiration.

Indstilling

- At spørgsmålet om mulige tiltag til markedsføring og branding af A/B Andelsbo drøftes. Dette mhp. stillingtagen til hvorvidt man ønsker implementering af yderligere tiltag.

Referat/beslutning

KTH gennemgår kort punktet.

Grundet markedssituationen er der behov for at gentænke måden hvorpå man "brander" boligerne i RandersBolig.

Drøftelse

Det er vigtigt at man har fokus på markedsføring også selv om Andelsbo ikke for indeværende er ramt af tomgang.

Herunder med fokus på hvem målgruppen er. Hvis man ønsker "nye" lejere som ikke allerede er kunder i RandersBolig skal fokus være på markedsføring i andre byer, eks. Århus . Hvis der er ledige boliger i Randers Syd, kan man fint markedsføre sig eks. på uddannelsesinstitutioner i Århus.

Ift. markedsføring er det også vigtigt at man bl.a. har Randers kommunes nye strategi, "Fremtidens Randers" for øje, og arbejder på at tiltrække, nye ressourcestærke lejere, også til den almene sektor

A/B Andelsbo støtter således op om en tilstrækkelig og nødvendig markedsføringsindsats af RandersBolig.

Spørgsmål og forslag vedr. effektivisering m.v. i A/B Andelsbo

Bestyrelsen besluttede d. 21.01.25 at spørgsmålet om mulige effektiviseringstiltag skulle drøftes på et senere møde.

Bestyrelsen har på den baggrund fremsendt nedenstående forslag/spørgsmål vedr. bl.a. effektivisering som ønskes drøftet med administrationen. Dette mhp. videre bearbejdelse i den/de relevante afdelinger af RandersBolig, inden endelig stillingtagen.

- i. Åbningstid i Driftscenter; Hvorfor torsdage som er den der oftest falder på helligdage. Der bør som min sættes skilt op og i så fald findes en anden dag. Vedr. åbningstid hver dag, vil vi kunne få noget ud af at spare f.eks. 2 væk?
- ii. Har vi ikke længere et ansættelsesudvalg? Hvordan kan bestyrelse blive inddraget. Har vi en køns politik?
- iii. Fordelingsnøgle, rapport over timer pr. afdeling, pr. medarbejder, samt hvilke opgaver (fordeling).
- iv. Traktorer, hvor skal de udskiftes og tænker man i grønne løsninger. Bestyrelse ønskes inddraget ved større investeringer, som også tidligere er aftalt.
- v. Robotplæneklippere, er de med på opsparing, hvor lang levetid forventes de at have.
- vi. Ukrudtsbrænding: Der er tidligere aftalt at finde grønne alternativer, hvordan går det med det. Er der regler for hvornår man ikke må bruge det ift. Tørke m.m.
- vii. Afdelinger som er gule/røde, vi vil gerne have et oplæg fra Driftskontor/Inspektører om hvad der evt. kan være af spareforslag.
- viii. Fællestillidsmand: Hvor mange timer bruges der på funktionen månedligt og kompenseres Andelsbo for dette? Kan man have en fællestillidsmand på tværs af organisationer?
- ix. Rapport, hvor har vi effektiviseret os bedst over de sidste 5 år, de timer der er sparet på græsslåning, hvad bruges de til nu.

Bestyrelsen skal således drøfte de fremsendte forslag og spørgsmål mhp. at udvælge hvilke forslag man ønsker at administrationen skal arbejde videre med.

Indstilling

- At bestyrelsens forslag og spørgsmål drøftes.
- At bestyrelsen udpeger hvilke forslag man ønsker at arbejde videre med.

Referat/beslutning

Formanden gennemgår kort baggrunden for punktet.

Der er listet en række punkter som bestyrelsen gerne vil have en drøftelse med administration og drift om.

På dialogmødet med Randers kommune gennemgås om man er rød, gul eller grøn. Det kunne man måske tage med ift. en drøftelse med medarbejderne.

De listede punkter tages med tilbage til driften mhp. besvarelse og videre bearbejdelse mhp. fremlæggelse på næste møde.

Driften må gerne prioritere i listen og komme med et oplæg til hvad der anses for at være mest relevant.

Administrationen bedes komme med et oplæg til næste bestyrelsesmøde, hvor SAF ligeledes inviteres til at deltage under punktet.

2549 Orientering fra drifts- og projektafdelingen

Der orienteres om nyt fra drifts- og projektafdelingen ift. markvandringerne og kommende renoveringsplaner.

a) Markvandring

Der er i april og maj 2025 afholdt markvandring i boligorganisationens afdelinger, mhp. at afstemme og ajourføre drifts- og vedligeholdelsesplanerne med ønsker og behov i de enkelte afdelinger.

De ajourførte drifts- og vedligeholdelsesplaner har medført en gennemsnitlig årlig nødvendig henlæggelse på konto 120 i 2025/26, som vist i skemaet nedenfor. Til sammenligning fremgår det også af skemaet, hvad der er vedtaget at henlægge på konto 120 i 2026/27.

Andelsbo	Dato	Henlæg kto. 120 25/26	Nødv. henlæg. kto. 120 26/27	Diff.	%
1	23.04.2025	708.000	789.000	81.000	11,4
2	06.05.2025	638.000	663.000	25.000	3,9
3	24.04.2025	176.000	181.000	5.000	2,8
4	22.04.2025	855.000	1.003.000	148.000	17,3
Bjp.	13.05.2025	4.894.000	5.047.000	153.000	3,1
10	08.05.2025	463.000	477.000	14.000	3,0
11	29.04.2025	614.000	633.000	19.000	3,1
12	29.04.2025	670.000	690.000	20.000	3,0
13	05.05.2025	1.470.000	1.587.000	117.000	8,0
14	08.05.2025	606.000	624.000	18.000	3,0
15	08.05.2025	442.000	455.000	13.000	2,9
16	12.05.2025	423.000	435.000	12.000	2,8

b) Kommende og igangværende renoveringer

Afdeling 2 – Tegelvej

I afdeling 2 er planlagt udskiftning af tagbelægning, køkken og bad, tekniske installationer og ventilation. Tagrenovering er opstartet. Renovering af boligerne forventes påbegyndt august/september. Raunstrup er hovedentreprenør på projektet

Afdeling 11 – Kædehusene

I afdeling 11 arbejdes med planer om renovering af tage inkl. gavlbeklædning, udskiftning af vinduer og yderdøre samt udskiftning af tekniske installationer. Projektet er ikke forelagt afdelingsmødet endnu.

Afdeling 13 – Jadedalen

I afdeling 13 er planlagt udskiftning af vinduer og facadedøre. Projektet er godkendt på afdelingsmøde d. 4. juli 2024.

projektet er i gang og tidsplanen forventes overholdt.

Afdelingsmødet har endvidere vedtaget opsætning af ladestandere til el- og hybridbiler

Indstilling

- At orienteringen tages til efterretning

Referat/beslutning

Taget til efterretning.

2550 Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

- Borgermøde om smutvejskørsel i Dronningborg
Formanden var til borgermøde i går d. 20. august og gennemgår kort hvad der blev forelagt heri ift. omlægning af trafikken.
 - Ift. smutvejskørslen vil det være nødvendigt at lave vendepladser - til det formål vil det være nødvendigt for kommunen at erhverve et lille stykke jord fra Andelsbo.
 - Drøftelse af hvor smutvejskørslen vil genere mest. – det vil formentligt ikke berøre Dronningborg ret meget. Dette da meningen er at trafikken ledes ud på hovedvejene, fremfor at være på de små villaveje.
- Episode vedr. servicekontrakt som var ophørt.
Servicekontrakt ophørt inden sommerferien – der mangler opfølgning ift. dette.
Formanden vil tage en drøftelse med driften vedr. dette.
Overblik over servicekontrakter, hvilke har vi og hvilke bør vi have.
Eks:
 - Elevatorer
 - Hjertestarter

- Dialogmøde med Randers Kommune, her kunne det være godt hvis der var en inspektør med ift. bygnings- /tekniske spørgsmål.

Indstilling

- Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning.

Referat/beslutning

Taget til efterretning

2551 Orientering fra administrationen

a) Der orienteres om nyt fra administrationen.

Medarbejdere

Ejendomsfunktionær Tonny Vernersen, har opsagt sin stilling med virkning fra 01.08.25.

Ny næstformand i RandersBolig.

Tom Jespersen, formand for MS blev valgt til ny næstformand for RandersBolig på repræsentantskabsmødet d. 2. juni 2025. Tom blev valgt uden modkandidater.

Samarbejde med Ejendomsmægler

Som en del af indsatsen for at mindske tomgang, indgik RandersBolig i december 2024 et samarbejde med Danbolig Randers. Pba. status efter de første 6 måneder af samarbejdet blev gensidigt besluttet, at stoppe samarbejdet pr. 30. juni 2025. Dette da der i samme periode også har været igangsat en række initiativer - både i RandersBolig og i boligorganisationerne – som har medført, at RandersBolig er blevet langt bedre til selv at udleje boligerne. Såvel RandersBolig som Danbolig har fået en masse gode erfaringer, som kan bruges fremadrettet og samarbejdet er ophørt på god og ordentlig vis med relationen intakt.

Tomgang

Der har ikke været registreret tomgang i A/B Andelsbo i indeværende regnskabsår for perioden 01.04.25 til 01.08.25.

I alt 12 boliger er i samme periode opsagt, og 3 boliger har været annonceret som ledige via RandersBoligs hjemmeside. Aktuelt er pr. 01.08.25 1 bolig annonceret ledig via hjemmesiden – en bolig annonceres via hjemmesiden, når der ikke er venteliste til boligen.

	Andelsbo									
2025	1. april	1. maj	1. juni	1. juli	1. aug.	1. sept.	1. okt.	1. nov.	1. dec.	I alt
Tomgang med tab	0	0	0	0	0					0
Ledige boliger på hjemmesiden	1	0	0	1	1					3
Opsagte boliger	2	1	4	1	4					12

Opsagte lejemål i perioden 02.07. 25 – 01.08.25

Afd. 1	Teglvej	30 St. Th.
Afd. 6	Bjellerupparken	2 B 1. Tv.
Afd. 13	Jadedalen	1 A
Afd. 14	Ankerhusvej	48

Lejemål annonceret ledig via hjemmesiden pr. 01.08.25

Afd. 2	Teglvej	29 1. Th.
--------	---------	-----------

Referat/beslutning

Taget til efterretning

2552 Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2025	
Tirsdag d. 11. november kl. 17.30	Bestyrelsesmøde

Øvrige møder 2025	
BL-konference for organisationsbestyrelsesmedlemmer	13.-14. september
Boligkonference	30. oktober kl. 13.00 – 17.00
Temadag for organisationsbestyrelsesmedlemmer	8. november kl. 9.00 – ca. 16.00

Indstilling

- Det indstilles, at mødekalenderen for 2025 tages til efterretning.

Referat/beslutning

Taget til efterretning

2553 Eventuelt

KTH fortæller om projektet med Sporbyen.

Det tidligere omtalte projekt fra sidste møde er ikke længere aktuelt.

Men i stedet er der en mulighed for at Andelsbo kan være med ift. et andet projekt i samarbejde med en privat udvikler, i alt 89 boliger. Der arbejdes på at projektet

opføres som en delegeret bygherre model. Fordelen ved dette er at prisen da vil kendt. Der vil være en høj involvering i starten af projektet ifm. opstart af byggeprogrammet, mens involveringen vil være noget mindre når først projektet bliver "sat i søen".

Ejerne af pågældende projekt er Arne Andersen Vrå. De er hovedentreprenør på helhedsplanen i afd. 27 i Kronjylland, og der har hidtil kun været gode erfaringer fra samarbejdet.

Bestyrelsen giver udtryk for at det lyder til at være et fornuftigt projekt, og bakker op om administrationen arbejder videre med dette.