

A/B Andelsbo

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 11. november 2025 kl. 17.30

Mødested: Driftskontoret, Bjellerupparken



Mødedeltagere

Bestyrelsen: Allan Rasmussen (AR)
Dan Bruun (DB)
Brian Rytter (BR)
Jill Rasmussen (JR) afbud
Torben Rønsted (TR)

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

Gæster: Søren Andersen Figen, inspektør.

Afdeling	Navn	Antal Boliger	Leje pr. 01/10-24
1	Teglvej 20-30	24	881
2	Teglvej 29-35	24	641
3	Teglvej 17-27	6	882
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	821
10	Børneinstitution Tjærbyvej 47	1	935
11	Hjortholmvej 2-26 Ålholmvej 2-10 Matrupvej 1-9, 2-8	27	459
12	Rugårdsvej 1-33, 2-32	28	958
13	Jadedalen 1-9, 2-78	63	901
14	Ankerhusvej 10-56	24	1.095
15	Egholmsvej 2, lejl. 1-18	18	983
16	Teglvej 39, lejl. 1-10 Teglvej 41, lejl. 1-10	20	998

Dagsorden

<u>2554</u>	<u>Godkendelse af dagsorden</u>	4
<u>2555</u>	<u>Godkendelse af referat</u>	4
<u>2556</u>	<u>Revisionsprotokol</u>	4
<u>2557</u>	<u>Effektivisering m.v. i A/B Andelsbo</u>	5
<u>2558</u>	<u>Fusion af boligorganisationerne under RandersBolig</u>	8
<u>2559</u>	<u>Overdragelse af boliger, hidtil udlejet iht. almenboliglovens § 59, stk. 2</u>	9
<u>2560</u>	<u>Tomgang i A/B Andelsbo</u>	10
<u>2561</u>	<u>Orientering fra formanden</u>	11
<u>2562</u>	<u>Orientering fra administrationen</u>	11
<u>2563</u>	<u>Mødekalender</u>	13
<u>2564</u>	<u>Eventuelt</u>	13

2554 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 er medtaget på denne dagsorden.

Indstilling:

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender dagsordenen.

Referat/beslutning

Godkendt

2555 Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsesmødet den 21. august 2025, er udsendt til bestyrelsen 4. september 2025.

Administrationen har ikke modtaget ændringer eller rettelser til referatet. Bestyrelsen har godkendt og underskrevet referatet i Penneo.

Indstilling

- Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning.

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning

2556 Revisionsprotokol

Der er ingen tilføjelser til revisionsprotokollen siden sidste møde.

RI har den 19.09.25 foretaget uanmeldt beholdningseftersyn hos RandersBolig. Herunder blev der bl.a. foretaget kontrol i A/B Andelsbo. Eftersynet gav ikke anledning til bemærkninger.

Der henvises til vedlagte mail fra RI, dateret den 25.09.25

Evt. tilføjelser til protokollen fremsendes direkte til bestyrelsen via Penneo

Indstilling:

- Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning.

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning.

Effektivisering m.v. i A/B Andelsbo

Bestyrelsen drøftede på sidste møde d. 21.08.25 spørgsmålet om effektivisering med udgangspunkt i nedenstående spørgsmål. Man ønskede her at fortsætte drøftelserne på indeværende møde, denne gang med deltagelse af driftsinspektøren for A/B Andelsbo.

Følgende spørgsmål ønskes drøftet/behandlet på mødet:

- 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?
- Har vi ikke længere et ansættelsesudvalg? Hvordan kan bestyrelse blive inddraget. Har vi en kønspolitik?
- Fordelingsnøgle, rapport over timer pr. afdeling, pr. medarbejder, samt hvilke opgaver (fordeling).
- Traktorer, hvor skal de udskiftes og tænker man i grønne løsninger. Bestyrelsen ønskes inddraget ved større investeringer, som også tidligere er aftalt.
- Robotplæneklippere, er de med på opsparing, hvor lang levetid forventes de at have.
- 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.
- Afdelinger som er gule/røde i styringsdialograpporten, vi vil gerne have et oplæg fra Driftskontor/Inspektører om hvad der evt. kan være af spareforslag.
- Fællestillidsmand: Hvor mange timer bruges der på funktionen månedligt og kompenseres Andelsbo for dette? Kan man have en fællestillidsmand på tværs af organisationer?
- Rapport, hvor har vi effektiviseret os bedst over de sidste 5 år, de timer der er sparet på græsslåning, hvad bruges de til nu.

Inspektør Søren Andersen Figen deltager på mødet under punktet og vil her redegøre for punkterne.

Indstilling

- At orienteringen tages til efterretning
- At punktet drøftes.

Referat/beslutning

SAF orienterer ift. de listede punkter.

Vedr. åbningstider i driftscentret blev disse vedtaget af OB da driftscentret blev taget i brug. Der er åbent alle hverdage.

Lukning af driftscenteret 2 hverdage, vil forringe lejernes muligheder for at komme i kontakt med driftspersonalet. Dette uden opnåelse af en besparelse, idet der i forvejen laves kontorarbejde i pågældende tidsrum.

Der er tidligere lavet en undersøgelse af hvor mange henvendelser der kommer om torsdagen – det var ikke mange.

Spørgsmålet om ændrede åbningstider drøftes henset til at samle timerne på færre dage, og så have længere åbent for personlig betjening. Mhp. at undersøge behovet laves en registrering af fremmøde henvendelser i driftscentret over 3-6 måneder.

Der informeres om muligheder for kontakt og hvornår der er åbent for personlig betjening i driftscentret via opslagstavlerne i afdelingerne. I relation hertil pointeres at der er mulighed for at lægge en tlf.besked/skrive en mail som der senere vendes tilbage på.

Det drøftes med medarbejderne om der har betydning hvis torsdag skiftes til tirsdag som dagen med længe åbent.

Vedr. fordeling af medarbejdertimer er udarbejdet en fordelingsnøgle som beskriver antallet af timer pr. afdeling samt serviceniveau. Fordelingsnøglen udsendes sammen med referatet.

Ift. afd. 11 og 4 betales efter en særlig/anden fordeling da disse afdelinger ikke har grøn vedligeholdelse.

Vedr. udskiftning af materiel henlægges til udskiftning af kørende materiel ca. hvert 10. år. Der indhentes tilbud pba. en sontring af markedet inden endelig ordreafgivelse. Specifikt for robotplæneklippere sker udskiftning ca. hver 5.- 6. år.

Det beregnede henlæggelsesbehov fordeles med det samme beløb hver måned over året.

Spørgsmålet om en miljøvenlig/grøn tilgang til udskiftning af materiel drøftes. Større investeringer ønskes drøftet med bestyrelsen inden køb. Dette mhp. at sikre en god balance mellem den grønne profil og økonomisk bæredygtighed.

Sæderne i de grønne traktorer er jf. AR slidt ned og skal skiftes – SAF følger op.

Vedr. ukrudtsafbrænding følges de relevante vejledninger for dette. Ved afbrændingsforbud eks. grundet tørke foretages ikke ukrudtsafbrænding.

Spørgsmålet om hvorvidt der findes mere grønne alternativer drøftes henset til brugen af afbrændere. Der er pt. så vidt vides ikke alternativer til ukrudtsbrændere,

som er mere grønne. Det undersøges om der findes grønne "gasblandinger" til brug i gasbrændere. SAF følger op.

Vedr. nyansættelser følges RandersBoligs ansættelsespolitik. Nyansættelser foretages disse i samarbejde med HR-funktionen. Der er ikke et ansættelsesudvalg.

Bestyrelsen skal orienteres om evt. ændringer i personalesammensætningen.

Vedr. fællestillidsmandsopgaven er der det seneste år brugt ca. 20 timer totalt på opgaven heraf er ca. 75% brugt ifm. Samarbejdsudvalgsmøder. Andelsbos andel af udgiften udgør 265 kr. Timeforbruget til FTR fordeles på de enkelte selskaber jf. den normale fordelingsnøgle.

FTR systemet er vedtaget for længe siden som måden hvorpå tillidsmandshvervet/-opgaven løses på.

Ift. effektiviseringstiltag de seneste år har der været fokus på:

Belysning i fællesarealer udv./indv.
Diverse pumper
Beboerservice
Insourcing af afd. 15 Egholmsvej i eget team
Digitalisering af synsforretninger
Udbud af arbejder ifm. flyttelejligheder – beregnet besparelse på ca. 20 %

De timer der før blev brugt på græsslåning bruges nu på beboerservice (ca. 6 timer ugentligt). Den tid der før blev brugt på opgaver som nu er digitaliseret/mekaniseret (eks. udskiftning af låse, opsamling af affald m.v.) bruges nu på synsopgaver og andre mindre forefaldende opgaver. I sommermånederne løses "grøn mand" opgaver

Konkret er der i:

Afd. 1 indført ny LEDbelysning
Afd. 2 og 3 installeret nye varmesystemer
Afd. 4 lavet hulmursisolering
Afd. 12, 13,14, 15 og 16 indført ny LEDbelysning.

Spørgsmålet om hvordan der arbejdes med effektivisering af mandetimer drøftes? Dette sker bl.a. ved insourcing af opgaver. E-drift bruges i andre selskaber, men -> mere administration ift. registrering og fordeling af opgaver. Generelt vil Andelsbo være for lille til at kunne bruge systemet effektivt.

Der laves en rapport som viser hvor og hvor meget, der er effektiviseret ved at insource opgaver, herunder, hvad det ville indebære ift. serviceniveauet hvis man brugte 5% eller 10 % færre ressourcer/mandetimer (ift. de dyre poster på kto. 114).

Der ønskes et oplæg til formødet/bestyrelsesmødet inden repræsentantskabsmødet.

De. røde afd. i styringsrapporten er afd. 14, 15, og 16.

Afd. 14+15 er forholdsvis små afdelinger (visitationsboliger) med store fællesarealer, elevatorer, glasoverdækninger mv. Dette er med til at øge driftsomkostningerne i afdelingen.

Afd. 16 består af 20 boliger, meget stor grund, 2 stk. elevatorer, 2 affaldsstationer med en dyr affaldsløsning – tilsammen faktorer som fordyrer driften af afd. En mulighed for at effektivisere afd. 16 kunne være sammenlægning med andre afd. mhp. at øge volumen i afd. og dermed mindske afdelingens sårbarhed. En mulighed kunne være afd. 3 som med blot 6 boliger, også er meget sårbar.

Spørgsmålet om sårbarhed i de små afd. drøftes generelt. Der udarbejdes et oplæg til sammenlægninger til et kommende bestyrelsesmøde i 2026.

Det foreslås at SAF fremadrettet deltager til styringsdialogmødet mhp. at redegøre for effektiviseringstiltag i afdelingerne.

2558

Fusion af boligorganisationerne under RandersBolig

RandersBoligs bestyrelse drøftede d. 15.09.25 spørgsmålet om fusion af boligorganisationerne under RandersBolig.

Dette på baggrund af et ønske fra næstformand Tom Jespersen, om en drøftelse af spørgsmålet, herunder ift. hvorvidt det kan/skal sættes til urafstemning blandt alle beboere i RandersBolig.

Bestyrelsen i RandersBolig indstillede på baggrund heraf at de enkelte organisationsbestyrelser drøfter spørgsmålet om en fusion. Dette mhp. stillingtagen til nedenstående punkter, og en tilbagemelding til RandersBoligs bestyrelse desangående.

- Hvad mener bestyrelsen ift. spørgsmålet om en fusion af alle boligorganisationer under RandersBolig?
- Hvad mener bestyrelsen ift. spørgsmålet om at en fusion af alle boligorganisationer under RandersBolig sættes til urafstemning blandt beboerne?

Indstilling

- At sagen drøftes. Dette mhp. stillingtagen til ovennævnte spørgsmål.

Referat/beslutning

Formanden gennemgår kort punktet og referer fra drøftelserne på seneste bestyrelsesmøde i RandersBolig.

KTH forklarer kort om mulige fordele ved en sammenlægning:

- Færre bestyrelser -> adm. besparelser,
- Sparet momsbetaling
- Man undgår lejlighedsshopping
- Driftsmæssige besparelser

Spørgsmålet om fusion drøftes. Ud over de økonomiske gevinster pointeres at også de bløde værdier er vigtige – at man muligvis har et højere serviceniveau på bekostning af indfrielse af den fulde mulige besparelse.

Det påpeges at man står stærkere ift. Randers kommune, andre samarbejdspartnere og interessenter samt ift. potentielle nye lejere, som RandersBolig. Her peges også på RandersBoligs nye flyer og generelt øvrige markedsføringsmateriale. Her markedsføres alle selskaberne under ét som RandersBolig.

Beslutning

Ift. spørgsmålet om fusion af alle boligorganisationer under RandersBolig er **flertallet i organisationsbestyrelsen i A/B Andelsbo for en fusion.**

Dette under forudsætning af at der udarbejdes et fyldestgørende datasæt ift. hvad det vil betyde for den enkelte boligorganisation henset til bl.a. serviceniveau, og stordriftsfordele m.v. Det skal være klart hvad man vinder hhv. mister ved en fusion.

Der skal nedsættes et udvalg som laver en "slagplan" for et videre forløb.

Ift. spørgsmålet om at sætte spørgsmålet om fusion til urafstemning blandt beboerne er **organisationsbestyrelsen i A/B Andelsbo for en urafstemning.** Dette under forudsætning af den enkelte beboer får mulighed for at træffe et informeret valg på et objektivt grundlag. Der skal være en grundig belysning af alle aspekter inden spørgsmålet sættes til afstemning.

Bestyrelsen er positiv da en urafstemning medfører at alle beboere har mulighed for at blive hørt.

2559 Overdragelse af boliger, hidtil udlejet iht. almenboliglovens § 59, stk. 2

Randers Kommune ønsker, med virkning fra 01.10.25, at tilbageføre i alt 115 boliger, som hidtil har været udlejet iht. almenboliglovens § 59 stk. 2, til RandersBolig mhp. udlejning efter almenboliglovens § 51 (alm. familieboliger).

Boligerne har, efter aftale med Randers kommune været underlagt kommunal anvisningsret jf. Lab § 59, stk. 2 siden ældreboliglovens ikrafttræden i 1987.

Baggrunden for at Randers kommune nu ønsker at ophæve aftalen for så vidt angår de 115 boliger, er at man har vurderet at antallet af anvisningsboliger til den specifikke målgruppe (ældre- og handicappede borgere) er for højt. Der er gennem samarbejde med Randers Bolig, med godkendelser fra Kommunal bestyrelsen samt de respektive boligforeninger, tilpasset i antallet, ved at en del af boligerne, som indgik i den oprindelige aftale, er ændret til ældreboliger, med kommunal anvisningsret. De resterende 115 boliger, ønsker kommunen ikke længere at benytte.

Følgende selskaber under RandersBolig bliver berørt af overdragelsen:

- Møllevænget & Storgaarden – 12 boliger
- RB1940 – 38 boliger
- Bf. Kronjylland – 39 boliger
- **A/B Andelsbo – 14 boliger**

- BS2014 – 12 boliger

De konkrete boliger fremgår af vedlagte oversigt.

Såfremt der i boligen er foretaget tilpasninger, såsom hæve/sænke bordplader, specielle armaturer og lignende særlige indretninger finansieres reetableringsomkostningen af Randers kommune. Boliger hvor dette er tilfældet er markeret med gult i vedlagte oversigt.

Indstilling

- At orienteringen tages til efterretning

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning.

KTH gennemgår kort punktet. Kommunen har vedtaget at opsigse boliger hvor der er indgået frivillige anvisningsaftaler.

Lovkravet i relation hertil er et rimeligt varsel, og herudover skal boligen reetableres ift. evt. særlige indretninger målrettet handicappede/ældre.

Aftalen med kommunen indebærer et opsigelsesvarsel på 6 måneder og 60.000 kr. pr. bolig ift. boliger, som skal reetableres.

2560 Tomgang i A/B Andelsbo

Der i A/B Andelsbo ingen tomgang i indeværende regnskabsår for perioden 01.04.25 til 02.10.25.

I alt 12 boliger er i samme periode opsagt, og 3 boliger har været annonceret som ledige via RandersBoligs hjemmeside. Aktuelt er pr. 28.10.25 2 boliger 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	0			0
Ledige boliger på hjemmesiden	1	0	0	1	1	2	1			6
Opsagte boliger	2	1	4	1	4	2	4			18

Opsagte lejemål i perioden 01.09. 25 – 02.10.25

Afd. 6	Bjellerupparken	1C St. Tv.
Afd. 6	Bjellerupparken	3 D 1. Th.
Afd. 15	Egholmsvej	2 st. 1

Afd. 16	Teglvej	41 2. 9
------------	---------	---------

Lejemål annonceret ledig via hjemmesiden pr. 28.10.25

Afd. 2	Teglvej	41.2.9
Afd. 6	Bjellerupparken	4C 2. tv.

Indstilling

- At orienteringen tages til efterretning

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning.

2561 Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra boligorganisationen.

Indstilling:

- Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning.

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning.

Formanden orienterer om:

- Kredskonference i Billund – Der har været afholdt kredskonference for BL 6. og 10. kreds i weekenden 7. - 8. nov.
På programmet var bl.a. den stadige udfordring med rekruttering til beboerdemokratiet. Konferencen var generelt god og AR kom hjem med ny inspiration til hvordan man kan tilgå spørgsmålet om rekruttering af nye medlemmer til afdelingsbestyrelser m.v.
- Der er udarbejdet en ny flyer om RandersBolig. Flyeren er rigtig fin og giver et godt indtryk af hvem og hvad RandersBolig er. Positivt at A/B Andelsbo er omtalt i flyeren.
- Spørgsmålet om sikringsrum - AR vil drøfte spørgsmålet om sikringsrum i Andelsbo's afdelinger med driften. Dette mhp. at få lavet en oversigt over hvor disse befinder sig.

2562 Orientering fra administrationen

a) Nyt fra RandersBolig

Personale

Pr. 1. september 2025 er Dennis Nielsen blevet ansat som ny ejendomsfunktionær. Dennis er 44 år gammel og bosiddende i Lem.

Dennis har i adskillige år haft en karriere inden for forsvaret. De seneste år har Dennis arbejdet hos en større forsyningsvirksomhed her i Randers.

Kursus for byggeudvalgsmedlemmer

RandersBoligs bestyrelse vedtog d. 15.09.25 at oprette et kursus for byggeudvalgsmedlemmer. Mere info om tidspunkt m.v. følger.

Licitation på opgaver i relation til fraflytning

Der har været afholdt licitation på maler-, gulv- og rengøringsopgaverne i flyttelejlighederne i A/B Andelsbo.

Følgende lavestbydende entreprenører blev valgt:

Maler: Malerfirmaet Kusk & Søn, 8940 Randers SV

Gulv: Kenneth's Gulvservice, 8981 Spentrup

Rengøring: Classic Clean ApS, 8940 Randers SV

Gaveregulativ

RandersBoligs bestyrelse behandlede d. 15.09.25 spørgsmålet om et fælles gaveregulativ. Det blev vedtaget at der oprettes fælles gaveregulativ gældende for ansatte i RandersBolig, **med ansættelsessted på Marsvej.**

Bestyrelsen i Andelsbo vedtog på sidste møde d. 21.08.25 at indføre et gaveregulativ i lighed med BF Kronjyllands gaveregulativ, såfremt der vedtages et fælles gaveregulativ for alle medarbejdere med arbejdssted på Marsvej.

Nyt gaveregulativ for A/B Andelsbo er derfor vedlagt som bilag.

Indstilling:

- Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning.

KTH orienterer om nyansættelser på i RandersBolig – 2 økonomimedarbejdere, og 1 ny servicemedarbejder.

SLI orienterer om at udgiften til markedsføring, annoncering m.v. fremadrettet indarbejdes i budgettet for A/B Andelsbo, og godkendes ifm. den årlige budgetgodkendelse.

Der afsættes årligt 10.000 kr. til markedsføring af ledige boliger, jobannoncer m.v.

Skulle der være et helt særligt behov, som medfører ekstraudgifter, vil disse blive forelagt bestyrelsen særskilt, til godkendelse.

Bakkes op af bestyrelsen.

2563

Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2026	
Tirsdag d. 20. januar kl. 17.30	Bestyrelsesmøde/regnskabsmøde
Tirsdag d. 24. marts kl. 17.30	Bestyrelsesmøde inden repræsentantskabsmødet.
Tirsdag d. 24. marts ca. kl. 20.00	Konstituerende bestyrelsesmøde
Tirsdag d. 12. maj kl. 17.30	Bestyrelsesmøde
Tirsdag d. 18. august kl. 17.30	Bestyrelsesmøde Teamsmøde
Tirsdag d. 17. november kl. 17.30	Bestyrelsesmøde

Repræsentantskabsmøder 2026	
Tirsdag 24. marts kl. 19.00	Repræsentantskabsmøde A/B Andelsbo
Mandag d. 1. juni 2026	Repræsentantskabsmøde RandersBolig

Øvrige møder 2026	
Mandag d. 27.01.26	Budgetcafé

Indstilling

- Det indstilles, at mødekalenderen for 2026 godkendes
- Det indstilles at repræsentation ved afdelingsmøder for 2025, fordeles mellem bestyrelsens medlemmer

Referat/beslutning

Mødekalenderen for 2026 godkendes.

Repræsentation ved afdelingsmøderne fordeles mellem organisationsbestyrelsens medlemmer, når afdelingsbestyrelserne har godkendt planen for afholdelse af møderne.

2564

Eventuelt

