

A/B Andelsbo

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 12. maj 2026 kl. 17.30

Mødested: Driftscentret v. Bjellerupparken



Mødedeltagere

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

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

Gæst: Peter Pedersen, Inspektør

Afdeling	Navn	Antal Boliger	Leje pr. 01/10-25
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	Side
2633 Godkendelse af dagsorden	4
2634 Godkendelse af referat.....	4
2635 Revisionsprotokol.....	4
2636 Budgetkontrol.....	5
2637 Tomgang – status.....	6
2638 Styringsdialog med Randers Kommune	7
2639 Sammenlægning af afdelinger.....	7
2640 Repræsentantskabsmøde 2026	10
2641 Bestyrelsesforhold.....	10
2642 Bestyrelseshonorar	11
2643 Fuldmagt til direktøren for RandersBolig	12
2644 Orientering fra formanden	13
2645 Orientering fra administrationen	13
2646 Mødekalender	15
2647 Eventuelt	15

2633 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. Dagsordenen inkl. bilag er udsendt d. 5. maj 2026

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender dagsordenen.

Referat/beslutning

Dagsorden godkendt

Inspektør Peter Pedersen bydes velkommen til Andelsbo, og præsenterer sig for bestyrelsen.

2634 Godkendelse af referat

Referaterne fra repræsentantskabsmødet d. 24. marts 2026 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 25. marts 2026. Referatet fra bestyrelses- samt konstitueringsmøde d. 24. marts, er ikke udsendt, da et enkelt bestyrelsesmedlem endnu ikke har responderet ift. den skriftlige tilbagemelding på alle beslutningspunkterne på pågældende møder.

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

Referaterne udsendes til godkendelse og underskrift i Penneo

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning

2635 Revisionsprotokol

Der er ingen tilføjelser til revisionsprotokollen siden sidste møde.

Evt. tilføjelser til revisionsprotokollen sendes til bestyrelsen direkte via Penneo

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning

2636 Budgetkontrol

Administrationen fremlægger budgetkontrollen for 1. halvår af regnskabsåret 2025/26. herunder orienteres om udviklingen i dispositionsfond og arbejdskapital.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- At bestyrelsen godkender budgetkontrol samt prognoserne for dispositionsfond og arbejdskapital

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning

- Dispositionsfondsprognose godkendes
- Prognose for arbejdskapital godkendes
- Budgetkontrol godkendes

KTH gennemgår kort punktet.

Budgetkontrol

Budgetkontrollen dækker 1 halvår – overordnet set forventes et overskud på ca. 90.000 kr., som skyldes at gevinsten fra splitlønningerne tilfalder boligorganisationen i 1. halvår af 2026

Kto 502 – mødeudgifter: overskrides grundet udgifter til det årlige repræsentantskabsmøde, samt indkøb af ny mobiltelefon til formanden.

Kto. 511 Overskridelsen skyldes de forøgede lønudgifter ved overførsel af personale til de enkelte organisationer. Der er til gengæld en væsentlig nedsættelse af administrationsbidraget til RandersBolig på konto 512.

Nettobesparelsen ved ændring af ansættelsesforholdene udgør ca. 95 tkr.

Der er en renteindtægt på 175.000 kr. - det er lavere end forventet. Årsagen hertil er rentestigninger som påvirker obligationskurserne og dermed afkastet.

Der betales ikke ind til dispositionsfonden, da denne fortsat holder sig over grænsen for indbetaling. Der er pt. Et disponibelt beløb på op til 3,5 mio. kr. som kan benyttes uden at det vil presse dispositionsfonden.

Der henvises i øvrigt til det med dagsordenen medsendte materiale.

2637 Tomgang – status

Der er i A/B Andelsbo pr. 01.04.26 ingen tomgang.

Ingen boliger er opsagt, i perioden 02.03.26 – 01.04.26. I årets første 4 måneder er i alt 10 boliger opsagt, og 3 boliger har været annonceret via hjemmesiden. Aktuelt er pr. 28.04.26 1 bolig annonceret ledig via hjemmesiden – en bolig annonceres via hjemmesiden, når der ikke er venteliste til boligen.

Andelsbo													
2026	1. jan.	1. febr.	1. marts	1. april	1. maj	1. juni	1. juli	1. aug.	1. sept.	1. okt.	1. nov.	1. dec.	I alt
Tomgang m. tab	0	0	0	0	0								0
Ledige boliger på hj.siden	1	1	1	0	1								4
Opsagte boliger	2	5	3	0	3								13

Opsagte lejemål i perioden 02.03.26 – 01.04.26

Afdeling	Adresse

Lejemål annonceret ledig via hjemmesiden pr. 28.04.26

Afd. 2	Teglvej	33 1. Th.
--------	---------	-----------

Indstilling

- At orienteringen tages til efterretning

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning

AR gennemgår kort punktet

Der er fortsat ikke tomgang i Andelsbo – det har været situationen i ca. 18 måneder.

2638 **Styringsdialog med Randers Kommune**

Hvert år afholdes et styringsdialogmøde mellem Tilsynet med almene boliger ved Randers Kommune, RandersBolig og A/B Andelsbo. Sidstnævnte kan deltage med to repræsentanter. Herudover deltager også 3 repræsentanter for administrationen i RandersBolig.

Tilsynet med almene boliger udsender en dagsorden 14 dage forud for mødet, der afholdes den 3. juni 2026 kl. 09.00 på Marsvej.

Til brug for styringsdialogen udarbejdes en dokumentationspakke bestående af en styringsrapport, oplysningsskema fra afdelingerne og regnskabsmateriale m.v.

I henhold til den godkendte procedure, vedlægges et udkast til styringsrapporten for boligorganisationen til bestyrelsens godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender udkast til styringsrapport samt drøfter sin deltagelse i og eventuelle emner til styringsdialogmødet med Randers Kommune.

Referat/beslutning

Styringsrapporten godkendes.

AR gennemgår styringsrapporten.

Det henstilles at evt. spørgsmål fra kommunen af mere teknisk karakter fremsendes inden mødet.

Deltagere til styringsdialogmødet fra A/B Andelsbo er Allan Rasmussen og Dan Bruun.

I lighed med sidste år er udvalgt 2 overordnede temaer af tilsynet som ønskes drøftet til årets styringsdialog. Det er Tomgang og Afdelingssammenlægninger.

2639 **Sammenlægning af afdelinger**

Punktet er overført fra sidste møde, da bestyrelsen ikke var beslutningsdygtig til seneste møde.

Bestyrelsen besluttede på møde d. 11.11.25 at drøfte spørgsmålet om sammenlægning af afdelinger på indeværende møde.

Dette på baggrund af drøftelsen af mulige effektiviseringstiltag, hvor bl.a. driftsomkostningerne ved at have flere små afdelinger >< muligheder ved en sammenlægning blev vendt.

Forvaltningen har på baggrund heraf udarbejdet nedenstående forslag til mulige afdelingssammenlægninger, som ud fra et driftsmæssigt synspunkt, såvel som henset til typen og beliggenheden af afdelinger, vil give god mening.

Det foreslås således at afdeling; 1, 2, 3, 12 og 16 lægges sammen til én afdeling. Ligeledes at afdeling 4, 11 og 13 sammenlægges til én afdeling. Afdeling 6 foreslås fortsat at være én afdeling ligesom de 2 institutionsafdelinger 14 og 15 fortsat tænkes at være selvstændige afdelinger.

Afdeling 1, 2, 3, 12, og 16 består af rækkehuse, kædehuse og etageboliger på hhv. 2 og 3 etager. Afdelingerne ligger indenfor en radius af 300 – 500 m fra hinanden og ville således, forholdsvis nemt, kunne opnå et fællesskab og en fælles identitet som en afdeling.

Den samlede boligmasse ville i alt udgøre 102 lejemål. Rekrutteringsbasen til afdelingsbestyrelse og evt. ad-hoc opgaver, ville således 3 - 5 dobles set ift. de enkelte afdelinger. Herved mindskes risikoen for afdelinger uden bestyrelser.

Tilsvarende mindskes sårbarheden ift. større renoveringer og andre investeringer, set i forhold til de enkelte afdelinger, idet der ville være flere lejemål til at dække udgiften. En sammenlægning af de 5 små afdelinger vil således også medføre en øget effektivitet grundet den større volumen i den samlede afdeling.

Nedenfor følger en oversigt over de enkelte afdelinger set i forhold til husleje og henlæggelsesniveau for de 5 afdelinger.

Afdeling	Gennemsnitlig husleje pr. m² pr år - budget 26/27	Henlæggelser Budget 26/27	Henlagt pr. lejemål til PPV pr. 31.09.25	Antal lejemål	boligtype
01, Teglgården	894,22 kr.	774.000 kr. (45%)	137.436 kr.	24	2 etageboliger
02, Teglvej	641,46 kr.	674.000 kr. (46%)	133.724 kr.	24	3 etageboliger
03, Teglvej	881,86 kr.	190.000 kr. (40%)	128.670 kr.	6	Rækkehuse
12, Kædehuse	958,06 kr.	743.000 kr. (32%)	118.582 kr.	28	Kædehuse
16, Teglparken	998,15 kr.	450.000 kr. (26%)	101.618 kr.	20	3 etageboliger
I alt				102	

Afdeling 4, 11 og 13 ligger i den vestlige og centrale del af Dronningborg og består af dobbelthuse, kædehuse og rækkehuse. Afdelingerne ligger indenfor en afstand af 1 – 2,0/2,5 km. fra hinanden.

Den samlede boligmasse ville, ved en sammenlægning, i alt udgøre 118 lejemål. Rekrutteringsbasen til afdelingsbestyrelse og evt. ad-hoc opgaver, vil dermed øges med min. ca. 47 % set ift. de enkelte afdelinger. Herved mindskes sandsynligheden for afdelinger uden en bestyrelse, ligesom presset på "Tordenskjolds Soldater" lettes.

I lighed med foranstående forslag vil sårbarheden ift. større renoveringer og andre investeringer, også her blive mindre, set i forhold til de enkelte afdelinger. Dette da der også her vil være en del flere lejemål til at dække en given udgift. Effektiviteten, for den samlede afdeling, vil ligeledes stige grundet den større volumen.

Nedenfor følger en oversigt over de enkelte afdelinger set i forhold til husleje og henlæggelsesniveau for de 3 afdelinger.

Afdeling	Gennemsnitlig husleje pr. m ² pr år budget 26/27	Henlæggelser Budget 26/27	Henlagt pr. lejemål til PPV pr. 31.09.25	Antal lejemål	boligtype
04, Klostervej	638,87 kr.	943.000 kr. (46%)	88.155 kr.	28	Dobbelthuse
11, Kædehuse	467,56 kr.	968.000 kr. (52%)	176.897 kr.	27	Kædehuse
13, Jadedalen	900,69 kr.	1.498.000 kr. (31%)	104.542 kr.	63	Rækkehuse – 2 etager
I alt				118	

Samlet set vil de foreslåede afdelingssammenlægninger endvidere betyde, at balancen mellem de enkelte afdelinger vil blive bedre, idet Bjellerupparken stadigt vil være den største, men dog kun ca. dobbelt så stor som de 2 foreslåede afdelinger.

En gennemførelse af forslaget vil således medføre at A/B Andelsbo vil bestå af 3 afdelinger + de 2 institutioner afd. 14 og 15 samt afd. 10 som huser en daginstitution.

- Afdeling Bjellerupparken med 206 lejemål (+2 erhverv).
- Afdeling X med 118 lejemål
- Afdeling Y med 102 lejemål
- Afdeling 14 med 20 ældreboliger
- Afdeling 15 med 18 visitationsboliger
- Afdeling 10 - daginstitution

Givet at organisationsbestyrelsen kan tilslutte sig administrationens forslag til afdelingssammenlægninger vil der blive udarbejdet et oplæg/forslag til forelæggelse i de enkelte afdelingsbestyrelser.

Indstilling

- At bestyrelsen indstiller til de respektive afdelingsbestyrelser at afdeling 1, 2, 3, 12 og 16 lægges sammen til én afdeling.
- At bestyrelsen indstiller til de respektive afdelingsbestyrelser at afdeling 4, 11 og 13 lægges sammen til én afdeling.

Referat/beslutning

Organisationsbestyrelsen vil udarbejde et nyt oplæg, med grundlag i det af administrationen fremsendte materiale, samt fokus på den geografiske afstand mellem områderne i en evt. sammenlægning.

Økonomien i en afdelingsssammenlægning drøftes henset til henlæggelsesniveauer og husleje.

Henlæggelsesniveauet ændres som udgangspunkt ikke.

Ift. huslejer er der mulighed for at arbejde med differentieret husleje.

2640 Repræsentantskabsmøde 2026

Sagsfremstilling:

Repræsentantskabsmødet blev afholdt tirsdag den 24. marts 2026 på Restaurant Fjordgården. Bestyrelsen bedes evaluere mødet.

Indstilling:

- At bestyrelsen evaluerer repræsentantskabsmødet

Referat/beslutning

Mødet evalueres

Generelt er det vurderingen at mødet forløb som det skulle og foregik i god ro og orden.

Det henstilles at man på forhånd informerer den øvrige bestyrelse om evt. nye kandidater til bestyrelsesposter og/eller formandsposten

2641 Bestyrelsesforhold

Punktet er overført fra seneste møde, da bestyrelsen ikke var beslutningsdygtig.

Bestyrelsen for A/B Andelsbo ser efter repræsentantskabsmødet den 24.marts 2026 således ud:

Bestyrelsesmedlem	Valgt af	Valgt indtil
Allan Rasmussen (formand)	repræsentantskabet	2028
Brian Rytter	repræsentantskabet	2028
Dan Bruun	repræsentantskabet	2028

Jill Rasmussen
Torben Rønsted

repræsentantskabet
repræsentantskabet

2027
2027

Boligorganisationens administrator er RandersBolig.

Næstformand

Som en del af konstitueringen skal bestyrelsen vælge en næstformand blandt sine medlemmer.

Dan Bruun modtager genvalg til posten som næstformand. Formanden har modtaget skriftlig tilkendegivelse vedr. dette fra Dan Bruun.

Byggeudvalg

Bestyrelsen har mulighed for at konstituere et byggeudvalg til varetagelse af bestyrelsens interesser i forbindelse med større byggesager i boligorganisationen.

Hidtil har den samlede organisationsbestyrelse udgjort byggeudvalget.

Samtykkeerklæring

Som en del af GDPR-lovgivningen bedes bestyrelsens medlemmer tage stilling til hvilke oplysninger, der kan offentliggøres omkring deres individuelle rolle som bestyrelsesmedlem.

Organisationsbestyrelsens medlemmer kan, til referat, vedstå sig deres nuværende samtykker – det vil i så tilfælde ikke være nødvendigt at underskrive samtykkeerklæringen igen.

Link til det digitale bestyrelsessamtykke kan findes [her](#)

Indstilling

Det indstilles, at:

- Organisationsbestyrelsen konstituerer sig med en næstformand og et byggeudvalg
- Organisationsbestyrelsens medlemmer udfylder og underskriver samtykkeerklæringen via Penneo

Referat/beslutning

Næstformand: Dan Bruun

Byggeudvalg: Hele organisationsbestyrelsen.

Bestyrelsesmedlemmerne vedstår sig deres hidtidige samtykker ift. hvad der må offentliggøres på hjemmesiden.

2642 Bestyrelseshonorar

Punktet er overført fra seneste bestyrelsesmøde d.24.03.26, da bestyrelsen ikke var beslutningsdygtig.

Det er muligt for organisationsbestyrelsens medlemmer at få udbetalt godtgørelse og honorar i forbindelse med deres bestyrelsesarbejde. Ønsker man ikke at modtage honorar kan dette frasiges.

Bestyrelseshonorar i A/B Andelsbo, marts 2026

Antal lejemålsenheder 508,6

Honorarsatser

Pris for de første 100 lejemål kr.	98,02 x 100	9.802,00
Pris for de øvrige lejemål kr.	58,80 x 408,6	<u>24.025,68</u>
I alt		33.827,68

Bestyrelsen vedtog d. 25.03.25 at fastholde at bestyrelseshonoraret fordeles mellem formand og næstformand, med 55% til formanden og 45 % til næstformanden. Givet at man fortsat ønsker denne fordeling giver det følgende fordeling for 2026/27:

Formand: 18.605 kr./år
Næstformand: 15.222 kr./år

Vederlaget udbetales kvartalsvist.

Bestyrelsen har tidligere vedtaget at bestyrelsesmedlemmerne har en iPad til rådighed, samt at formanden har telefon og computer, næstformanden har computer, og både formand og næstformand har fri telefon og internet.

Bestyrelsen bedes tage stilling til hvorvidt man fortsat ønsker at dette skal være gældende.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og tager stilling til fordelingen af honorar for 2026/27.
- Det indstilles at organisationsbestyrelsen beslutter hvorvidt den hidtidige beslutning vedr. It-udstyr fortsat skal være gældende.

Referat/beslutning

Honorarfordelingen fastholdes som hidtil med 55 % til formanden og 45 % til næstformanden.

Den hidtidige beslutning vedr. It- udstyr står ved magt.

2643 Fuldmagt til direktøren for RandersBolig

Som ny-konstitueret bestyrelse underskrives en fuldmagt til Kenneth T. Hansen, direktør for RandersBolig, for at muliggøre den daglige administration.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen underskriver en fuldmagt til direktør Kenneth T. Hansen, via Penneo

Referat/beslutning

Bestyrelsen underskriver en fuldmagt til direktør Kenneth T. Hansen via Penneo

2644 Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

Der har været afholdt markvandring i alle afdelinger..

Der har været valg til BL- kredsrepræsentantskab – AR blev genvalgt til kredsrepræsentantskabet samt kredsbestyrelsen.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning

2645 Orientering fra administrationen

a) Der orienteres om nyt fra administrationen.

Personale

Ny økonomikonsulent - barselsvikariat

Dorthe Buus Fisker, er ansat i et barselsvikariat pr. 4. maj. Dorthe har tidligere arbejdet som bogholder og regnskabsassistent, og kommer med en solid erfaring indenfor økonomi.

Opsigelser

Økonomichef Jesper Riis Johansen er opsagt som økonomichef i RandersBolig. Jesper er fritstillet fra den 21. april 2026.

Boligsocial helhedsplan

Der er udarbejdet en rapport vedr. den boligsociale helhedsplan 2021 -25. Rapporten giver et samlet indblik i de gennemførte aktiviteter i perioden og indeholder beskrivelser af udvalgte indsatser inden for helhedsplanen. Herunder både boligsociale tiltag og supplerende sociale aktiviteter.

Derudover redegøres der for det bystrategiske arbejde samt initiativet "Nordbyen Kalder". Bagerst i afreporteringen præsenteres desuden en samlet, skematisk status på de fem overordnede mål, de fire indsatsområder og de konkrete aktiviteter under helhedsplanen. Bestyrelsen har tidligere fået en særskilt årsrapport omhandlende den økonomiske rådgiver/den sociale vicevært, denne vil fremover indgå i den samlede årsrapport.

Organisationsændring i RandersBolig - Marsvej

Der pågår for indeværende en organisationsændring i RandersBolig som primært berører medarbejderne på Marsvej.

Organisationsændringen skal tilgodese et større kundefokus. Kernerdriften (drift, forvaltning, udlejning) inddeles derfor i 4 kundeteams. Andelsbo serviceres fremadrettet sammen med Møllevænget & Storgaarden i et kundeteam bestående af inspektør, forvaltningskonsulent og egne boligrådgivere.

I forbindelse med den igangværende omorganisering i kundeteams hos RandersBolig vil inspektørrollen i Andelsbo således fremover blive varetaget af Peter Pedersen, som også er inspektør hos Møllevænget & Storgaarden.

Der henvises i øvrigt til sagsfremstillingen fra bestyrelsesmødet i RandersBolig den 16. april 2026.

De væsentligste elementer i organisationsændringen gennemgås på dette møde.

Eksterne interessenter

I forbindelse med konstitueringsmødet orienteres bestyrelsen normalt om boligorganisationens eksterne interessenter. Orienteringen medtages her, da konstitueringen blev udskudt til indeværende møde, da bestyrelsen ikke var beslutningsdygtig ved mødet d. 24.03.26.

Af skemaet nedenfor fremgår de nuværende interessenter i A/B Andelsbo;

Varme	Verdo
Vandværk	Dronningborg Vandværk
Ei	Verdo
Medlemskab	Det Kooperative Fællesråd
TV-aftaler	Koll. YouSee og samt indiv. Norlys aftale

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning.

KTH gennemgår den nye organisering ift. administrationen på Marsvej med 4 kundeteams, samt baggrunden for denne.

Forventningen er, at den nye struktur vil skabe et større ejerskab til opgaven på tværs af fagligheder samt et større kundefokus.

2646

Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2026	
Torsdag d. 20. august kl. 17.30	Bestyrelsesmøde Teamsmøde
Tirsdag d. 17. november kl. 17.30	Bestyrelsesmøde

Repræsentantskabsmøder 2026	
Mandag d. 1. juni 2026	Repræsentantskabsmøde RandersBolig

Øvrige møder 2026	
Styringsdialog med Randers kommune	3. juni kl. 09.00 – 11.00 kun formandskabet deltager
Almene Boligdage	31.sept. – 1. okt.
Boligkonference	Dato ukendt
Temadag for organisationsbestyrelsesmedlemmer	Dato ukendt

Indstilling

- At mødekalenderen tages til efterretning

Referat/beslutning

Mødekalenderen tages til efterretning

2647

Eventuelt

BR meddeler at han overvejer sit engagement i organisationsbestyrelsen, herunder hvorvidt han ønsker at fortsætte.

Såfremt BR træder ud, vil 1. suppleanten træde ind i bestyrelsen i stedet for.

