

A/B Andelsbo

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 20. august kl. 17.30

Mødested: Teams



Mødedeltagere

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

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

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

2648	Godkendelse af dagsorden	4
2649	Godkendelse af referat	4
2650	Revisionsprotokol	4
2651	Budgetkontrol	5
2652	Afdelingssager til stillingtagen	5
2653	Sammenlægning af afdelinger – organisationsbestyrelsens forslag.....	6
2654	Tomgang - status	9
2655	Betalt internet til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer.....	9
2656	Orientering fra drifts- og projektafdelingen.....	11
2657	Orientering fra formanden	13
2658	Orientering fra administrationen	13
2659	Mødekalender	14
2660	Eventuelt	15

2648 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

2649 Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsesmødet d. 12. maj 2026 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 13. maj 2026.

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

2650 Revisionsprotokol

Der er ingen tilføjelser til revisionsprotokollen siden sidste møde.

Evt. tilføjelser til revisionsprotokollen sendes til bestyrelsen direkte via Penneo

Uanmeldt eftersyn

Revisionsfirmaet RI har d. 24. juni 2026 foretaget et uanmeldt eftersyn hos RandersBolig.

Her blev foretaget kontrol hos 4 af de administrerede boligorganisationer, herunder A/B Andelsbo.

Eftersynet gav ikke anledning til bemærkninger.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning

Taget til efterretning

2651 Budgetkontrol

Administrationen fremlægger budgetkontrollen for 3. kvartal af regnskabsåret 2026/27. herunder orienteres om udviklingen i dispositionsfond og arbejdskapital.

Indstilling:

- At bestyrelsen godkender budgetkontrol samt prognoserne for dispositionsfond og arbejdskapital

Bilag:

- Dispositionsfondsprognose
- Prognose for arbejdskapital
- Budgetkontrol

Referat/beslutning

Dispositionsfondsprognose og Prognose for arbejdskapital godkendes.

Budgetkontrol eftersendes da den ikke var klar ved mødets afholdelse..

KTH gennemgår kort prognoserne.

Generelt ser det fornuftigt ud trods den forventede udskrivning til renovering af afd. 11.

Der henvises i øvrigt til det med dagsordenen medsendte materiale.

2652 Afdelingssager til stillingtagen, afd. 11

Renovering af afdeling 11 - Udskiftning af tage samt etablering af kviste, udskiftning af vinduer og udvendige døre

Bestyrelsen drøftede på seneste møde d. 12.05.26 spørgsmålet om renovering af afd. 11, og besluttede da at tage sagen op igen på indeværende møde.

Afdeling 11

Afdelingen består af 27 rækkehuse på i alt 3375 m², med en nuværende årlig gennemsnitlig husleje på 467,56 kr./m².

Afdelingens tage er nedslidte og levetiden er opbrugt, hvorfor tagene bør udskiftes, i forbindelse hermed, ønskes der etableret en kvist i hver bolig, da dette vil give et bedre lysindfald i soveværelset.

Ligeledes er levetiden for vinduer og udvendige døre opbrugt. En fornyelse af disse vil give en bedre varmeøkonomi samt en bedre komfort, grundet mindre kuldenedfald og træk fra vinduerne.

I relation til udskiftning af tagene foreslås tagbeklædningen ændret til betontagsten. Dette da betontagsten er den mest økonomisk fordelagtige tagbelægning. Vinduerne vil blive udbudt som træ-/alu vinduer.

Økonomi

Den samlede projektøkonomi udgør jf. vedlagte forkalkulation 25.476.400 kr. inkl. moms. Udgiften foreslås finansieret på nedenstående måde:

Finansieringsbehov	kr. 25.476.400
Henlagte midler	kr. - 1.500.000
Tilskud fra trækningsret	kr. - 2.000.000
Tilskud fra disp.fond	<u>kr. - 3.500.000</u>
Rest at finansiere	<u>kr. 18.476.400</u>

Restbeløbet finansieres via et 30-årigt realkreditlån hvor ydelsen pt. udgør 1.161.550 kr. årligt. Det vil afstedkomme en gennemsnitlig huslejestigning på 345,00 kr./m² svarende til 73,79% eller en årlig gennemsnitlig husleje på 812,56 kr./m².

Den relativt store huslejestigning til trods, er det forvaltningens vurdering at denne ikke vil medføre øget risiko for tomgang. Dette da huslejen efter renovering blot vil være "på omgangshøjde" set i forhold til øvrige sammenlignelige afdelinger i området. Herudover peges på det generelle billede ift. til tomgang i Dronningborg, hvor A/B Andelsbo ikke har haft tomgangsboliger de seneste knapt 2 år. Boligerne forventes således at have et højt genudlejningspotentiale også efter endt renovering.

Med baggrund i ovenstående anbefales, at afdelingen bevilges hhv. 2.000.000 kr. i egen trækningsret samt 3.500.000 kr. fra dispositionsfonden, i alt kr. 5.500.000

Indstilling

- At afdeling 11 bevilges 2.000.000 kr. i egen trækningsret.
- At afdeling 11 bevilges 3.500.000 kr. fra dispositionsfonden

Referat/beslutning

Bestyrelsen godkender renoveringen.

Afdeling 11 bevilges 2.000.000 kr. i egen trækningsret. samt 3.500.000 kr. fra Dispositionsfonden.

Der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde i efteråret mhp. afdelingens godkendelse.

Renoveringen godkendes bl.a. med baggrund i udskiftning af asbesttage.

2653

Sammenlægning af afdelinger – organisationsbestyrelsens forslag

Bestyrelsen drøftede på møde d. 12. maj 2026 administrationens forslag til en sammenlægning af afdelingerne i Andelsbo.

Dette indebar at:

- Afdeling 1, 2, 3, 12 og 16 lægges sammen til én afdeling.
- Afdeling 4, 11 og 13 lægges sammen til én afdeling.
- Afdeling 6 fortsat er én afdeling.
- De 2 institutionsafdelinger 14 og 15 fortsat er selvstændige afdelinger.

Bestyrelsen besluttede at man ville arbejde videre med administrationens oplæg, og fremlægge et modificeret forslag på indeværende møde, på baggrund heraf.

Bestyrelsen foreslår således at:

- Afd. 6, Bjellerupparken fortsat er én afdeling
- Afd. 1 og 2 lægges sammen til en afdeling
- Afd. 3, 12 og 16 lægges sammen til en afdeling
- Afd. 4, 11 og 13 lægges sammen til en afdeling

De 2 institutionsafdelinger Ankerhusvej og Egholmvej (afd. 14 og 15), fortsætter som selvstændige afdelinger.

Det fremgår at organisationsbestyrelsens forslag, har fokus på at skabe økonomisk og socialt bæredygtige enheder, hvor sammenhængskraften mellem de sammenlagte afdelinger understøttes af den fysiske placering, og hvor afdelingerne er tilstrækkeligt store til at det beboerdemokratiske arbejde også kan nyde fremme. Tilsvarende vil effektiviteten, for de nye sammenlagte afdelinger stige, grundet den større volumen.

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

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
01, Teglgården	894,22 kr.	774.000 kr. (45%)	137.436 kr.	24	2 etageboliger
02, Teglvvej	641,46 kr.	674.000 kr. (46%)	133.724 kr.	24	3 etageboliger
I alt				48	

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
03, Teglvvej	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				56	

Afdeling	Gennemsnitlig husleje pr. m ² pr år budget 26727	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	

En gennemførsel af forslaget vil således medføre at A/B Andelsbo reduceres fra 12 til i alt 7 afdelinger. 4 boligafdelinger + de 2 institutioner afd. 14 og 15 samt afd. 10 som huser en daginstitution.

- Afdeling Bjellerupparken med 206 lejermål (+2 erhverv).
- Afdeling X med 118 lejermål
- Afdeling Y med 56 lejermål
- Afdeling Z med 48 lejermål
- Afdeling 14 med 20 ældreboliger
- Afdeling 15 med 18 visitationsboliger
- Afdeling 10 – daginstitution

Indstilling

- At bestyrelsens forslag til afdelingssammenlægning drøftes. Dette mhp. endelig stillingtagen til de foreslåede sammenlægninger, samt det videre forløb.

Referat/beslutning

Bestyrelsens forslag til afdelingssammenlægninger vedtages.

Proces/videre forløb:

Infomøde med de berørte afdelingers bestyrelser – fælles. De enkelte afd. Bestyrelser forespørges ift. lokation.

Infomøde for de berørte afdelinger - separate

Godkendelse på de ordinære afdelingsmøder i 2027

Godkendelse på repræsentantskabsmøde i 2027

2654 Tomgang - status

Der er i A/B Andelsbo pr. 01.07.26 ingen tomgang.

Ingen boliger er opsagt, i perioden 02.06.26 – 01.07.26. I årets første 6 måneder er i alt 16 boliger opsagt, og 4 boliger har været annonceret via hjemmesiden. Aktuelt er pr. 03.08.26 0 boliger 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	0						0
Ledige boliger på hj.siden	1	1	1	0	1	0	0						4
Opsagte boliger	2	5	3	0	3	0	3						16

Opsagte lejemål i perioden 02.06.26 – 01.07.26

Afdeling	Adresse
6	Bjellerupparken, 3 C St. Tv.
13	Jadedalen, 14A
15	Egholmsvej, 2. 1. 11 (visitationsbolig)

Lejemål annonceret ledig via hjemmesiden pr. 01.07.26

--	--	--

Indstilling

- At orienteringen tages til efterretning

Referat/beslutning

Taget til efterretning

2655

Betalt internet til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer

Medlem af bestyrelsen Torden Rønsted har ønsket at bestyrelsen drøfter spørgsmålet om betalt internet til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer i A/B Andelsbo.

Betalt internet kan implementeres på en af følgende måder.

- Som en godtgørelse ifm. udført bestyrelsesarbejde

- Som et skattepligtigt gode

Model 1. Godtgørelse ifm. udført bestyrelsesarbejde

Det er muligt for organisationsbestyrelsesmedlemmer, som **ikke** modtager bestyrelsesvederlag, at få udbetalt en skattefri godtgørelse for udgifter til telefoni og internet.

Den skattefrie godtgørelse til det enkelte bestyrelsesmedlem udgør i 2026 2.800 kr./år - i alt 8.400 kr. v. godtgørelse til 3 organisationsbestyrelsesmedlemmer. Udgiften vil stige successivt jf. skattemyndighedernes fastsættelse af beløbsrammen for udbetaling af skattefrie godtgørelser.

Økonomi

Bestyrelsen besluttede på møde d. 12.05.26 udbetaling af vederlag til formand og næstformand – i alt 33.828 kr. Den skattefrie godtgørelse for frivilligt bestyrelsesarbejde falder jf. BL – Danmarks Almene Boliger, ikke ind under vederlagsbegrebet, og skal derfor ikke fratrækkes det samlede honorar inden dette fordeles

Den samlede udgift til honorering af organisationsbestyrelsen vil, såfremt bestyrelsen ønsker at benytte modellen med udbetaling af skattefri godtgørelse, være i alt 42.228 kr.

Godtgørelsesbeløb i alt:	2.800 x 3	8.400 kr.
Vederlag i alt:		<u>33.828 kr.</u>
		42.228 kr.

Model 2. Skattepligtigt gode

En anden mulighed for implementering af betalt internet, er at boligorganisationen betaler internetforbindelsen direkte (samme model som ved en arbejdsgiverbetalt internetforbindelse).

Forvaltningen har forespurgt revisionsselskabet RI ift. hvorvidt alle bestyrelsesmedlemmer kan få betalt internet uden at værdien skal modregnes i det samlede vederlag, og uden at bestyrelsesmedlemmerne skal beskattes af værdien.

Jf. RI er det således sådan at *"Hvis internetadgangen er et reelt arbejdsredskab, der er nødvendigt for bestyrelsesarbejdet, kan der efter omstændighederne argumenteres for, at udgiften ikke er vederlag og derfor ikke skal modregnes (i det samlede bestyrelseshonorar red.). Men skattefrihed kræver en selvstændig vurdering efter skattereglerne. Almindelig betaling af medlemmers private internetforbindelse i hjemmet vil som udgangspunkt have karakter af fri internetforbindelse og kan derfor udløse beskatning."*

En betalt privat internetforbindelse vil således jf. RI være at betragte som et skattepligtigt gode, hvorfor bestyrelsesmedlemmer som modtager dette, vil skulle beskattes af værdien af godet (3.500 kr. i 2026). Da Internet adgang må betragtes som en forudsætning for at bestyrelsens medlemmer kan varetage deres opgaver (modtagelse af og tilgang til dagsordner o.a. væsentligt materiale) kan dog argumenteres for at betalt internetadgang ikke skal modregnes i det samlede bestyrelsesvederlag.

Økonomi

Betalt internet vil, baseret på nuværende udgift til formålet, medføre en udgift på ca. 3.500 – 4.000 kr. pr. abonnement pr. år. i alt op til 12.000 kr. /år v. 3 abonnementer.

Vælges modellen med fri internet som et skattepligtigt gode, vil den samlede udgift til honorering af organisationsbestyrelsen derfor være **i alt 45.828 kr.**

Vederlag i alt:		33.828 kr.
Internetabonnementer:	3 x 4.000	<u>12.000 kr.</u>
:		45.828 kr.

Herudover kan, afhængigt af hvorvidt bestyrelsesmedlemmet allerede har en internetforbindelse, tilkomme en engangsudgift til routere på 1.710 kr. pr. stk. i alt 5.130 kr. Hertil et abonnement på 175 kr. pr. router pr. måned. I alt 6.300 kr./året v. 3 routere

På baggrund af ovenstående er det forvaltningens vurdering at såfremt man ønsker at implementere betalt internet til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer, vil den bedste mulighed være at gøre brug af model 1 – godtgørelse for telefoni og internet.

Indstilling

- At organisationsbestyrelsen beslutter hvorvidt alle organisationsbestyrelsesmedlemmer skal have betalt internet.
- At betalt internet implementeres som en godtgørelse for telefoni og internet.

Referat/beslutning

Betalt internet til de medlemmer af organisationsbestyrelsen, som ikke modtager vederlag, vedtages og implementeres som en godtgørelse for telefoni og internet.

Implementeres med virkning fra 01.09.26.

2656 Orientering fra drifts- og byggeafdelingen

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

a) Markvandring

Der er i april og maj 2026 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 2026/27, som vist i skemaet nedenfor. Til sammenligning fremgår det også af skemaet, hvad der er vedtaget at henlægge på konto 120 i 2027/28.

Andelsbo	Dato	Henlæg kto. 120 26/27	Nødv. henlæg. kto. 120 27/28	Diff.	%
1	29.04.2026	774.000	805.000	31.000	4,0
2	23.04.2026	674.000	697.000	23.000	3,4
3	22.04.2026	190.000	188.000	-2.000	-1,1
4	24.04.2026	943.000	981.000	38.000	4,0
Bjp.	23.04.2026	4.877.000	5.256.000	379.000	7,8
10	06.05.2026	495.000	496.000	1.000	0,2
11	05.05.2026	968.000	658.000	-310.000	-32,0
12	21.04.2026	743.000	718.000	-25.000	-3,4
13	04.05.2026	1.498.000	1.549.000	51.000	3,4
14	06.05.2026	624.000	655.000	31.000	5,0
15	06.05.2026	455.000	473.000	18.000	4,0
16	04.05.2026	450.000	453.000	3.000	0,7

b) Kommende og igangværende renoveringer

Afdeling 2 – Teglvej

I afdeling 2 er udskiftning af tagbelægning, køkken og bad, tekniske installationer og ventilation tilendebragt. Endeligt byggregnskab afventes

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 projektet med udskiftning af vinduer og facadedøre færdig. Endeligt byggregnskab afventes.

Indstilling

- At orienteringen tages til efterretning

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning.

2657 Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

Formanden orienterer om et øget samarbejde og dialog med den nye formand i RandersBolit Tom Jespersen.

Indstilling

- Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning.

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning

2658 Orientering fra administrationen

a) Der orienteres om nyt fra administrationen.

Ny økonomichef

Kurt Beck Pedersen er ansat som ny økonomichef med start d. 10. august 2026.

Kurt er uddannet Cand merc aud i 1997, og godkendt revisor. Herudover er Kurt certificeret bæredygtighedsrevisor.

Kurt har erfaring fra en karriere indenfor revision og rådgivning, som blandt andet Senior Manager i PriceWaterhouseCoopers og erfaring som CFO

Styringsdialog med Randers Kommune

Der er afholdt styringsdialog med Randers kommune d. 3. juni 2026 – styringsredegørelsen er vedlagt som bilag

Kursustilbud for afdelingsbestyrelsesmedlemmer:

- Kursus for afdelingsbestyrelser mandag d. 19.oktober 2026 kl.17.00
- Kursus i budget og regnskab mandag d. 2. november 2026 kl.17.00

Opfølgning – effektiv drift

Bestyrelsen har tidligere ønsket en opfølgning ift. det tidligere behandlede punkt om effektiv drift. Grundet organisationsændringen og den deraf følgende overflytning af det driftsmæssige ansvar for A/B Andelsbo fra Inspektør Søren Figen til Inspektør Peter Pedersen, forventes dette behandlet på kommende møde i oktober.

Indstilling

- At orienteringen tages til efterretning.

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning

Spørgsmålet om effektiv drift er vigtigt for bestyrelsen, herunder ift. hvordan sparede mandetimer kan ses på bundlinjen eller i serviceniveauet.

2659 Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2026	
Tirsdag d. 17. november kl. 17.30	Bestyrelsesmøde

Øvrige møder 2026	
Almene Boligdage	31.okt. – 1. nov.
Boligkonference	10. november
Temadag for organisationsbestyrelsesmedlemmer	Dato ukendt

Mødekalender for bestyrelsens møder i 2027 er godkendt af formandskabet og bestyrelsen er indkaldt til bestyrelsesmøder, budgetcafé og repræsentantskabsmødet i Outlook.

Mødeplan for afdelingsmøderne i 2027 er vedhæftet som bilag. Bestyrelsen bedes fordele repræsentation på afdelingsmøderne mellem bestyrelsens medlemmer.

Indstilling

- At repræsentation på afdelingsmøderne i 2027 fordeles mellem bestyrelsens medlemmer.

Referat/beslutning

	Tidspunkt	Afd.	Bestyrelse
<u>Tirsdag den 19. januar</u>			
Budgetcafe,	16.00	alle	Alle
<u>UGE 6</u>			
<u>Mandag den 8. februar</u>			
Brugerhuset på plejecentret	11.00	15	
Fælleshuset Ankerhusvej	16.30	14	
Fælleshuset Ankerhusvej	19.30	1	
<u>Tirsdag den 9. februar</u>			
Fælleshuset Rugårdsvej	17.00	12	
Fælleshuset Jadedalen	18.45	13	
<u>Onsdag den 10. februar</u>			

Opholdsstuen P. Knudsensvej	16.45	16	
Klub 9 Bjellerupparken	19.00	4	
Fælleshuset Ankerhusvej	17.00	3	
Fælleshuset Ankerhusvej	19.00	2	

2660 Eventuelt