

Boligforeningen Kronjylland

Referat fra bestyrelsesmøde

den 8. maj 2025 kl. 16.30

Mødested: Mødelokale 1, Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere

Bestyrelsen: Lone Jakobsen – Formand (LJ)
 Frank Jonsen – Næstformand (FJ)
 Kristian Rahbek (KR) afbud
 Peter Langkilde (PL) afbud
 Flemming Petersen (FP) afbud
 Poul Møller Larsen (PML)
 Trine Hardt (TH) afbud

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

Afd.	Navn:	Antal lejl.	Gnms. husl. Pr m ² pr. 01/10-24	Afd.	Navn:	Antal lejl.	Gnms. husl. Pr m ² pr. 01/10-24
1	Hans Bojes Allé 1-7 Valdemarsvej 3A-11 R. Hougårds Vej 1-19	108	725	22	Blomsterparken 1-33 Løvetandsvej 2+4	32	940
6	R. Hougårds Vej 21-41 Skolegade 6- 26B	115	682	23	Dalumvej 5-13 og 14-46	24	928
7	R.Hougårds Vej 8A-24 Vennelystvej 27	18	664	24	Athenevej 1-45 og 63-75 Athenevej 47-61 og 77- 139	69	911
9	Asser Rigs Vej 1A-23E og 2-44 Vennelystvej 30A-52G R. Hougårds Vej 43-47 Knud Lavards Vej 2-8	188	642	25	Nørresundbyvej 13	4	1127
11	Lodsejervej 9-15 Nattergalvej 4-14 Solsortvej 17-27	96	941	26	Nørresundbyvej 14A-14B	2	691
12	Nålemagervej 2A-4D, Nålemagervej 6A-8E	18	946	27	Aalborggade 8A-12B	42	755
13	Mariagervej 1A-3 Fabersvej 40	40	592	27	Løgstørvej 2-8	28	755
14	Hadsundvej 85-93 Falkevej 1-7	103	686	27	Aalborggade 6A-6H	46	755
15	Møllevej 7-111	52	952	27	Bøsbrovej 25A-31B	52	755
16	Grenåvej 12	16	1019	27	Bøsbrovej 33A-35B Nørresundbyvej 2-12	66	755
17	Villavej 5-7 Tværgade 3+5 Bakkehusene 2-20 Vestergade 9-15	42	832	27	Nørresundbyvej 14-28	48	755
18	Rubjergparken 2-56	40	812	27	Vorup Boulevard 28-42	48	755
20	Pilevej 8-22	8	974	27	Bøsbrovej 45A-51B Vorup Boulevard 44+46	58	755
21	Centrumgården	45	876	27	Bøsbrovej 37A-43B	48	755

Dagsorden	Side
2536 Godkendelse af dagsorden	4
2537 Godkendelse af referat.....	4
2538 Revisionsprotokol.....	4
2539 Budgetkontrol.....	4
2540 Godkendelse af budgetkontrol for afd. 16, 22, 25 og 26	5
2541 Afdelingssager til beslutning – afd. 15	6
2542 Gaveregulativ for Bf. Kronjylland	7
2543 Styringsdialog med Randers Kommune 2025	9
2544 Evaluering af repræsentantskabsmødet d. 13. marts 2025.....	9
2545 Orientering fra formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer	10
2546 Orientering fra byggeudvalgsmøderne	10
2547 Orientering fra administrationen	11
2548 Mødekalender	12
2549 Eventuelt	13

2536 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 en del af denne dagsorden.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender dagsordenen.

Referat/beslutning

Godkendt

2537 Godkendelse af referat

Referater fra bestyrelses- repræsentantskabs- og konstitueringsmøde den 13. marts 2025 er udsendt til bestyrelsen den 25. marts 2025.

Der er ikke modtaget ønsker om ændringer eller rettelser til referaterne.
Referaterne er godkendt og underskrevet via Penneo.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

Taget til efterretning

2538 Revisionsprotokol

Der er ingen tilføjelser til revisionsprotokollen siden sidste møde.
Evt. tilføjelser til protokollen fremsendes direkte til bestyrelsen via Penneo.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

Taget til efterretning

2539 Budgetkontrol

Administrationen fremlægger budgetkontrollen for 1. halvår regnskabsåret. Herunder orienteres om udviklingen ift. dispositionsfond og arbejdskapital.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

- At bestyrelsen godkender budgetkontrol samt prognoserne for dispositionsfond og arbejdskapital

Referat/beslutning

Orienteringen taget til efterretning

Budgetkontrol samt prognoserne for dispositionsfond og arbejdskapital godkendes

KTH gennemgår kort punktet.

Budgetkontrol

Kto: 501 Bestyrelshonoraret ligger lidt over budget, som følge af udbetaling ifm. afd. 12-27. Figurer tilsvarende som indtægt på kto: 606.

Lille overskridelse på 513 kontorholdsudgifter

I alt forventes et overskud på 376.000 kr.

Dispositionsfond

Der er forholdsvis mange udbetalinger i 2024/25. I alt forventes at der udbetales 19,3 mio. kr.

Udbetalingerne vedr. støtte til bl.a. konvertering til fjernvarme i afd. 15 og 22, kloakseparering i afd. 15 samt vinduesudskiftning i afd. 12 og 21.

Der henvises i øvrigt til det med dagsordenen medsendte materiale.

2540 Godkendelse af budgetkontrol for afd. 16, 22, 25 og 26

I afd. 16, 22, 25 og 26 er der ingen bestyrelse, hvorfor organisationsbestyrelsen varetager bestyrelsesansvaret for disse afdelinger. Budgetkontrollerne for nævnte afdelinger, skal således godkendes af organisationsbestyrelsen for Bf. Kronjylland.

Vedhæftet er en oversigt over de forventede resultater i de enkelte afdelinger.

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- At bestyrelsen godkender budgetkontrol for afd. 16, 22, 25 og 26

Referat/beslutning

Orienteringen taget til efterretning

Budgetkontrol for afd. 16, 22, 25 og 26 godkendes af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer. Den øvrige bestyrelse spørges om de kan godkende budgetkontrollen via mail.

KTH: Det overvejes hvorvidt det er relevant fortsat at udsende budgetkontrollen til afdelingsbestyrelserne. Ressourcerne kunne være bedre brugt til eks. ledelsesrapportering. Bestyrelsen bakker op om synspunktet – der er enighed om at det ikke giver mening at udarbejde og sende materiale som ikke bliver brugt.

Der henvises i øvrigt til det med dagsordenen medsendte materiale.

2541 Afdelingssager til beslutning – afd. 15

Organisationsbestyrelsen vedtog d. 29.09.22 at støtte konvertering til fjernvarme i afd. 15, Møllevvej med det fulde beløb fratrukket evt. henlæggelser til vedligehold af gasinstallationer. Konvertering til fjernvarme blev efterfølgende vedtaget ved et ekstraordinært afdelingsmøde d. 27.10.22.

Den forventede udgift ifm. vedtagelsen af projektet var estimeret til knapt 4.2 mio. kr. Prisudviklingen ift. materialer, lønomkostninger m.v. har imidlertid fordyret projektet fra vedtagelsen til påbegyndelse, så den samlede udgift til projektet pr. 04.04.25 forventes at være knapt 5.7 mio. kr. og dermed ca. 1.5 mio. kr. mere end forventet ved vedtagelsen.

Den primære årsag til merudgiften er dels at tilslutningsafgiften hos Verdo er steget siden vedtagelsen i 2022. Herudover er kommet en ekstraudgift til reetablering af belægningen ved alle stikledningerne, idet Verdo har meddelt at de ikke, som ellers antaget i den oprindelige projektering, foretager reetablering af belægning ved stikledningerne.

Merudgiften kan enten dækkes af tilskud fra boligorganisationen (dispositionsfonden) eller via lånoptagelse med en huslejeforhøjelse til følge.

Henset til risikoen for lejeledighed samt huslejeniveau i omkringliggende boligområder er det forvaltningens vurdering at det ikke vil være hensigtsmæssigt at øge huslejeniveauet i afdelingen.

Således har MS afd. 53 liggende i nærheden på Myrdalsvej med et gennemsnitligt huslejeniveau på 962 kr. pr. m² (budget 25/26). Afdelingen består i lighed med Møllevvej af tæt/lavt byggeri og er opført i 1990 (Møllevvej er opført i 1985)

Endvidere vil afdelingens beboere formentligt have en forventning om at boligorganisationen dækker udgiften. Dette pba. tidligere beslutning á 29.09.22, som lå til grund for afdelingsmødets stillingtagen til projektet.

Økonomi

Lånoptagelse

Lånoptagelse vil medføre en huslejestigning på 29,03 kr. pr. m² pr. år. Den gennemsnitlige husleje vil således stige fra 951,51 kr. pr. m² til 980,54 kr. pr. m². Svarende til en stigning på 3,05 %.

Nuværende husleje pr. m² kr.	951,51
Kommende husleje pr. m² kr.	980,54
Procentvis stigning	3,05
Lejl.str. m ²	Eksempel leje pr. måned
65	5.312,00
77	6.292,00
122	9.969,00

Lånoptagelsen vil skulle godkendes på et ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 15.

Tilskud fra boligorganisationen

Et tilskud fra dispositionsfonden på 1.5 mio. kr. vil medføre en samlet udbetaling fra dispositionsfonden på 20.890.451 kr. i 2024/25.

Saldo ultimo året vil da være på 17.691.432 kr. svarende til 11.122 kr. pr. lejemålsenhed.

Indstilling

- Det indstilles at boligorganisationen yder tilskud på 1.5 mio. kr. til afdeling 15, Møllevej til dækning af merudgiften til konvertering til fjernvarme

Referat/beslutning

Tilskud på 1.5 mio. kr. til afdeling 15 til dækning af merudgift ift. konvertering til fjernvarme godkendes.

Trine Hardt og Kristian Rahbek har skriftligt tilkendegivet deres opbakning til at der gives tilskud til afd. 15, da de var forhindret i at deltage på mødet.

KTH gennemgår kort punktet.

Hovedårsagen til udgiftsstigningen skyldes stigende udgifter til Verdo. Udgiften hertil er blevet dyrere end forventet.

OBS ift. afd. 22 og om udgiften her tilsvarende vil stige ift. den oprindelige beregning.

2542 Gaveregulativ for Bf. Kronjylland

Bestyrelsen vedtog på seneste møde at undersøge mulighederne for en ændring af gaveregulativet for både Bf. Kronjylland og som følge heraf også RandersBolig.

Konkret ønskede man følgende:

- Et fælles gaveregulativ gældende for alle medarbejdere i RandersBolig, uanset ansættelsessted.
- Et ændret gaveregulativ for Bf Kronjylland hvor:
 - Der ikke længere indgår gaver til medarbejdere og repræsentantskabsmedlemmer.
 - Medlemmer af organisationsbestyrelsen kan modtage en gave ved mærkedag og runde fødselsdage op til den skattemæssige beløbsgrænse.
 - Beløbsgrænser for bårerbuketter, kranse mv. er opdateret.

Vedlagt er forvaltningens forslag til nyt gaveregulativ for Bf. Kronjylland, samt oplæg til nyt gaveregulativ for RandersBolig.

Indstilling

- At bestyrelsen drøfter forslag til nyt gaveregulativ. Dette mhp. endelig stillingtagen.
- At bestyrelsen indstiller til RandersBoligs bestyrelse at der udarbejdes ét fælles gaveregulativ gældende for alle medarbejdere i RandersBolig – uanset ansættelsessted, som træder i stedet for de enkelte selskabers individuelle gaveregulativer.

Referat/beslutning

Gaveregulativet ændres som foreslået. Ikrafttræden falder sammen med ikrafttræden af nyt fælles gaveregulativ for RandersBolig gældende for alle medarbejdere.

Trine Hardt og Kristian Rahbek har skriftligt tilkendegivet deres opbakning til at ændre gaveregulativet som foreslået, da de var forhindret i at deltage på mødet.

Bestyrelsen indstiller til RandersBoligs bestyrelse at der udarbejdes ét fælles gaveregulativ gældende for alle medarbejdere i RandersBolig – uanset ansættelsessted, som træder i stedet for de enkelte selskabers individuelle gaveregulativer.

LJ bemærker at RandersBoligs bestyrelse allerede har taget hul på spørgsmålet på seneste bestyrelsesmøde. Der er nedsat en arbejdsgruppe som skal arbejde videre med spørgsmålet.

- Diamant-, krondiamant- og atombryllup tilføjes gaveregulativet for Kronjylland under "Bryllupper".
- Under "afgående bestyrelsesmedlemmer" tilføjes en linje: *6 år eller mere ved til gaveregulativet.*

2543 Styringsdialog med Randers Kommune 2025

Hvert år afholdes et styringsdialogmøde mellem Tilsynet med almene boliger ved Randers Kommune, RandersBolig og Boligforeningen Kronjylland.

Fra Bf. Kronjylland deltager normalt formanden og yderligere et bestyrelsesmedlem. Fra RandersBolig deltager Direktør Kenneth Hansen, Forvaltningskonsulent Susanne Linaa og økonomichefen.

Tilsynet vil i år sætte særligt fokus på 2 temaer som drøftes i alle boligorganisationerne. Disse er:

- Fastsættelse af henlæggelsesniveauer
- Boligorganisationens arbejde med at begrænse tomgang

Tilsynet med almene boliger udsender en dagsorden 14 dage forud for mødet, der afholdes den 12. juni 2025, kl. 09.00.

Til brug for styringsdialogen udarbejdes en styringsrapport, som er vedlagt dagsordenen som bilag.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender udkast til styringsrapport samt drøfter sin deltagelse i styringsdialogmødet med Randers Kommune.
- Det indstilles at bestyrelsen drøfter evt. emner man ønsker rejst i forbindelse med styringsdialogmødet.

Referat/beslutning

Styringsrapportudkastet drøftet.

Deltagere til styringsdialogmødet: Fra administrationen deltager SLI. KTH og regnskabschefen. Fra bestyrelsen deltager: LJ og TH.

"Designet" af styringsdialograpporten drøftes, henset til hvorvidt punkterne giver mening, når det er stort set det samme der bemærkes fra år til år.

2544 Evaluering af repræsentantskabsmødet d. 13. marts 2025

BF Kronjylland afholdt ordinært repræsentantskabsmøde den 13. marts 2025, hos RandersBolig på Marsvej. Bestyrelsen bedes evaluere mødet.

Indstilling:

- At bestyrelsen evaluerer det seneste repræsentantskabsmøde, afholdt d. 13. marts 2025

Referat/beslutning

Stor ros til KTH for oplægget om roller og ansvar for afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Det var godt, og flere medlemmer har efterfølgende overfor LJ givet udtryk for at det har hjulpet dem til at forstå deres opgave bedre.

Allan Rasmussen løste igen i år opgaven som dirigent til alles tilfredshed. Allan spørges om han vil være dirigent for Kronjylland til repræsentantskabsmødet i 2026.

Tema for et oplæg på repræsentantskabsmødet i 2026 drøftes på næste bestyrelsesmøde.

2545 Orientering fra formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer

Formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer orienterer om nyt fra organisationen.

- Repræsentantskabsmøde i RandersBolig d. 2. juni 2025.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

Orienteringen taget til efterretning.

LJ orienterer om repræsentantskabsmødet i RandersBolig d. 2. juni.

2546 Orientering fra byggeudvalgsmøderne

Der orienteres kort om de igangværende renoveringer og møderne hertil.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

Orienteringen taget til efterretning

LJ orienterer om byggeudvalgsmøde d. 30. april. Teknikken drillede ift. teams, men ellers forløb mødet planmæssigt.

Pølsevognsarrangement i afd. 12-27 bliver afholdt d. 16. juni kl. 15.00

Opstart af renovering i afd. 13 afventes.

2547 Orientering fra administrationen

a) Nyt fra RandersBolig

Personale

Ejendomsfunktionær Erik A. Jørgensen forlader arbejdsmarkedet, efter næsten 20 års ansættelse i boligorganisationen.

Erik har sidste arbejdsdag d. 30. april 2025.

Pr. 14.april 2025 er Flemming K. Pedersen ansat som ny ejendomsfunktionær. Flemming er 49 år gammel og uddannet maskinsnedker.

b) Status af tomgang og fraflytning pr. 30. april 2024

Der er pr 24.04.25, 8 boliger i tomgang i Bf Kronjylland. Det aktuelle tomgangstab pr. måned udgør 43.376 kr.

Tomgangen er fordelt på afdeling 1 med 1 lejemål i tomgang, og afdeling 21, 24 og 27 med hhv. 3, 2 og 2 lejemål i tomgang.

De 2 lejemål i afd. 24 er ungdomsboliger 1 er i tomgang pr. 01.04.25 og 1 har været i tomgang siden 01.02.25. Der har ikke hidtil været problemer med længerevarende tomgang i ungdomsboligerne og begge boliger forventes derfor udlejet i forbindelse med nyt studieoptag/studiestart.

For afdeling 21 er det fortsat de 3 lejemål 11, 33 og 40 som er i tomgang. 1 bolig har været i tomgang siden juni 2024, og de 2 øvrige siden hhv. august og okt. 2024. Alle tre har fået indsatsen "det lille løft", og der kører nu en markedsføringskampagne af boligerne på alle relevante platforme og medier.

For afdeling 27 er det helhedsplanen som gør sig gældende og medfører tomgangsboliger. De aktuelle boliger er begge gået i tomgang pr. 1. april 2025.

Bf. Kronjylland har pr. 24.04.25 i alt 17 boliger på hjemmesiden (= ingen venteliste til boligen). Det er 10 flere boliger ift. seneste opgørelse d. 27.02.25. Af disse er 5 lejemål gået i tomgang. Disse ligger i hhv. afdeling 21, 24 og 27. Herudover har afd. 1 et lejemål på hjemmesiden, afd. 11 to, afdeling 13 to og afd. 14 en enkelt ledig bolig på hjemmesiden. Afdeling 21 har udover de 3 i tomgang yderligere 1 bolig ledig på hjemmesiden, mens afd. 27 har yderligere 3 boliger på hjemmesiden, udover de 2 tomgangsboliger.

Af de 1454 boliger i Bf. Kronjylland, er pr. 24.04.25 0,55 % gået i tomgang. Det er tilsvarende antallet af tomgangsboliger ved sidste opgørelse pr. 28.02.25. Tilsvarende er 1,7 % af boligforeningens boliger uden venteliste og annonceret ledige via hjemmesiden. Svarende til godt 1 procentpoint mere end ved sidste opgørelse.

I alt 20 boliger blev opsagt i perioden 01.03. – 31.03.25 svarende til ca. 1,4 % af alle boliger i Bf. Kronjylland.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

Orienteringen taget til efterretning

Ny økonomichef starter pr. 1. juni.

Ny ejendomsfunktionær er startet i Langå.

Spørgsmålet om personalebesætning >< serviceniveau drøftes henset til tidligere drøftelse om at der ved naturlig afgang skal undersøges om det er muligt at effektivisere området inden stillingen genbesættes. Det har således tidligere været drøftet hvorvidt man kan/skal nedskalere ift. personalebesætningen ved næste naturlige afgang. Dette også set ift. ansættelse af en voksenlærling

Spørgsmålet sættes på dagsordenen på næste møde.

KTH orientere om den øgede brandingindsats som blev vedtaget af RandersBolig bestyrelse d. 05.05.25. Det blev her vedtaget at øge markedsføringsbudgettet med 100.000 kr. Bl.a. til annoncering/øget synlighed på 4 store digitale tavler ved indfaldsvejene til Randers.

2548

Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2025	
Torsdag 25. september 2025 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde
Torsdag 27. november 2025 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde inkl. julefrokost, Langå

Repræsentantskabsmøder 2025	
Mandag 2. juni 2025 kl. 17.00	Repræsentantskabsmøde RandersBolig

Øvrige møder 2025	
BL 10. kreds kredsmøde, Årslev kro	10. juni 2025 kl. 17.00/18.00 – 21.00
Styringsdialog med Randers kommune	12. juni kl. 9.00 – 11.00
Studietur med Kuben	19. juni
BL-konference for organisationsbestyrelsesmedlemmer	13.-14. september
Boligkonference	30.oktober kl. 13.00

Temadag for organisationsbestyrelsesmedlemmer	8. november kl. 9.00 – ca. 16.00
---	----------------------------------

Byggeudvalgsmøder for afd. 27	
Onsdag den 4.juni – uge 23	Byggeudvalgsmøde nr. 29
Onsdag den 2. juli - uge 27	Byggeudvalgsmøde nr. 30
Onsdag den 27. august – uge 35	Byggeudvalgsmøde nr. 31
Onsdag den 8. oktober – uge 41	Byggeudvalgsmøde nr. 32
Onsdag den 19. november – uge 47	Byggeudvalgsmøde nr. 33
Onsdag den 17. december – uge 51	Byggeudvalgsmøde nr. 34

Indstilling

Det indstilles, at mødekalenderen tages til efterretning.

Referat/beslutning

Mødekalenderen taget til efterretning
Poul tilmeldes til kredsmødet.

2549 Eventuelt

Byggeudvalgshonorar afd. 27.: restbeløbet op til de 50.000 udbetales ved projektets færdiggørelse.

Spørgsmålet om byggeudvalgshonorar ift. hvorvidt grænsen på de 50.000 skal fastholdes for alle byggesager, sættes på som punkt til næste møde.

Generalforsamling til grundejerforening i afd. 22. Trine eller alternativt en af beboerne i afd. 22 spørges om de vil være suppl.

Brug af Installationsretten/råderetten som led i "salg" af tomgangsboliger og udlejning generelt drøftes. Dette pba. en sag i afd. 12 -21 hvor udlejning af en bolig er betinget af at beboeren kan få lov til at installere en vaskemaskine/tørretumbler.