

Referat fra bestyrelsesmøde

den 25. september 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)
 Poul Møller Larsen (PML)
 Trine Hardt (TH)

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
2550 Godkendelse af dagsorden	4
2551 Godkendelse af referat	4
2552 Revisionsprotokol	4
2553 Budgetkontrol	5
2554 Tomgang i Bf. Kronjylland	5
2555 Splitansættelse af boligrådgiverne samt sekretærer i forvaltningen	6
2556 Fusion af boligorganisationerne under RandersBolig	7
2557 Oplæg på repræsentantskabsmødet 2026	8
2558 Branding og Markedsføring	9
2559 Serviceniveau og effektivisering i driften	11
2560 Overdragelse af boliger, hidtil udlejet iht. almenboliglovens § 59, stk. 2	11
2561 Orientering fra drifts- og projektafdelingen	12
2562 Opfølgning fra styringsdialogmødet d. 12.06.25	14
2563 Orientering fra formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer	14
2564 Orientering fra byggeudvalgsmøderne	15
2565 Orientering fra administrationen	15
2566 Mødekalender	17
2567 Eventuelt	18

2550 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.

Dagsordenen er udsendt til bestyrelsen d. 18. sept. 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender dagsordenen.

Referat/beslutning

Godkendt

2551 Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsesmødet den 8. maj 2024 er sendt til godkendelse og underskrift i Penneo.

Der er ikke modtaget ønsker om ændringer eller rettelser til referaterne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

Taget til efterretning

2552 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 Bf. Kronjylland. Eftersynet gav ikke anledning til bemærkninger.

Der henvises til vedlagte mail fra RI, dateret den 25.09.25

Evt. tilføjelser til revisionsprotokollen sendes til bestyrelsen direkte via Penneo

Indstilling:

- At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning

Taget til efterretning

2553 Budgetkontrol

Administrationen fremlægger budgetkontrollen for 3. kvartal af regnskabsåret 2024/25. 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

Budgetkontrol godkendt

Prognose for dispositionsfond og arbejdskapital godkendt.

KTH gennemgår kort punktet.

Budgetkontrol for $\frac{3}{4}$ af året

Kto 502 – kursusudgifter bestyrelse opjusteres for 2026 så der tages højde for deltagelse til almene bolig dage.

Dispositionsfonden: om 3 år nås grænsen for hvornår der skal betales ind til fonden næsten – skyldes tilskuddet på 10. mio. kr. til afd. 27.

Jokeren ift. om man kommer til at være over eller under grænsen vil være udgiften ift. tomgang og istandsættelse ved fraflytning.

Der henvises i øvrigt til det med dagsordenen medsendte materiale.

2554 Tomgang i Bf. Kronjylland

Der er pr 01.09.25 11 boliger i tomgang i Bf Kronjylland 3 mere end ved sidste fremstilling. Det aktuelle tomgangstab pr. måned udgør 58.836 kr.

Tomgangen er fordelt på afdeling 11 med 4 lejemaal i tomgang, og afdeling 13, 21 og 27 med hhv. 2, 2 og 3 lejemaal i tomgang.

For afdeling 21 er det fortsat nr. 11 som er i tomgang. Herudover nr. 39, som er gået i tomgang pr. 01.07.25. På den virkeligt positive side står at både nr. 33 og nr. 40 begge er blevet udlejet. Der er taget nye billeder til markedsføring af de 2 ledige boliger på SoMe, hjemmeside m.v.

For afdeling 27 er det fortsat helhedsplanen som gør sig gældende og medfører tomgangsboliger. De aktuelle boliger er gået i tomgang hhv. pr. 1. august og 1. sept. 2025.

Bf. Kronjylland har pr. 01.09.25 i alt 19 boliger på hjemmesiden (= ingen venteliste til boligen). Det er 2 boliger mere ift. seneste opgørelse på bestyrelsesmødet d. 8. maj 2025. Af disse er 9 lejemaal gået i tomgang. Disse ligger i hhv. afdeling 11, 13, 21 og 27.

Af de 1454 boliger i Bf. Kronjylland, er pr. 01.09.25 0,76 % gået i tomgang. Det er 0,2 procentpoint mere ift. antallet af tomgangsboliger ved sidste opgørelse. Tilsvarende er 1,3 % af boligforeningens boliger uden venteliste og annonceret ledige via hjemmesiden. Svarende til 0,2 procentpoint mere end ved sidste opgørelse.

I alt 7 boliger blev opsagt i perioden 01.08. – 31.08.25 svarende til ca. 0,5 % af alle boliger i Bf. Kronjylland.

Indstilling:

- At orienteringen tages til efterretning

Referat/beslutning

Taget til efterretning.

Pr. 25.09.25 er i alt 17 boliger ledige på hjemmesiden fordelt med 5 i afd. 11 (2-værelseslejligheder), 6 i afd. 13 (renoveringen den primære årsag), 1 i afd. 14 og 3 i afd. 21 (nr. 16, 11 og 33) og 2 boliger i afd. 27.

Der har været potentielle lejere og se på 2 af de ledige lejemål i afd. 21.

2555 Splitansættelse af boligrådgiverne samt sekretærer i forvaltningen

RandersBoligs bestyrelse besluttede den 5. maj 2025 at flytte ansættelsesforholdet for boligrådgiverne samt sekretærene i forvaltningen så disse pr. 1. januar 2026 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.

For Bf. Kronjylland medfører splitansættelsen at der i alt overføres medarbejdertimer svarende til ca. 1.121 tkr. pr. år.

Administrationsbidraget til RandersBolig har hidtil udgjort 2.600 kr. + moms (3.250 kr. inkl. moms). Med virkning fra 1. januar 2026 nedsættes administrationsbidraget med 760 kr. til 1.840 kr. (2.300 kr. inkl. moms).

Boligorganisationen får en forøgelse af personaleomkostningerne på 706 kr. pr. lejemålsenhed, og derved opnås en nettobesparelse på 244 kr. pr. lejemålsenhed.

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 forvaltningssekretærene godkendes.

Referat/beslutning

Godkendt

KTH gennemgår kort punktet.

Udgiften følger af beslutningen om at ændre på ansættelsesforholdet for de nævnte medarbejdergrupper.

Hermed spares momsen på lønudgiften.

Medfører en stigning i administrationsbidrag til Bf. Kronjylland, som modsvares af en sænkning af administrationsbidraget til RandersBolig.

I alt opnås en besparelsen på 244 kr. pr. lejemålsenhed.

Drøftelse

Det drøftes hvordan det sikres at medarbejderne ved hvornår de arbejder for hvilket selskab?

KTH: Modellen med splitansættelse er jf. eksterne rådgivere den bedst mulige model ift. udflytningen af medarbejderne. Splitansættelse medfører også større "robusthed" ift. sygdom, ferie m.v. hos medarbejderne, ift. den samlede opgaveløsning. Der vil i realiteten ikke være nogen ændring i forhold til det nuværende setup.

De samlede udgifter fordeles på de enkelte selskaber efter den normale fordelingsnøgle – antal lejemålsenheder.

2556

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

LJ gennemgår punktet og historikken omkring fusionsdebatten/-drøftelserne hidtil i RandersBolig. Herunder seneste diskussion i RandersBoligs bestyrelse.

KTH refererer fra snak med næstformand for RandersBolig Tom Jespersen om urafstemning: Tom giver udtryk for at de økonomiske gevinster og det "direkte demokrati" og dermed mere indflydelse til den enkelte beboer, er hovedårsagen til at han ønsker spørgsmålet sat til urafstemning.

Spørgsmålet drøftes og der er fuld enighed om at en fusion vil være positivt.

Spørgsmålet om urafstemning drøftes, bl.a. ift. hvornår/under hvilke betingelser en urafstemning kan/skal forekomme. Herunder også ift. hvad resultatet af en urafstemning forventeligt vil være.

Fusion af alle boligorganisationer

Ift. spørgsmålet om fusion af alle boligorganisationer under RandersBolig, er **bestyrelsen for Bf. Kronjylland for en fusion.**

Dog ønskes en afklaring ift. forskellige spørgsmål før en fusion kan gennemføres. Eksempelvis ift. den beboerdemokratiske proces, bl.a. ift. afdelingsmøder og bestyrelsesrepræsentation ifm. disse. Endvidere hvordan de økonomiske forhold præcist vil være efter en fusion, herunder ift. BS2014.

Urafstemning

Ift. spørgsmålet om at fusion af alle boligorganisationer sættes til ur-afstemning blandt alle beboere er **bestyrelsen for Bf. Kronjylland som udgangspunkt ikke for en urafstemning.** Bestyrelsen er dog åben for at spørgsmålet kan tages op til drøftelse og stillingtagen igen, såfremt et eller flere af de øvrige boligorganisationer under RandersBolig siger ja til en urafstemning.

Vejen til en fusion skal gå via bestyrelsen og repræsentantskabet.

En urafstemning skal i givet fald, tages på et oplyst grundlag, hvor alle beboere har fået mulighed for at få fuld forståelse for alle konsekvenser af beslutningen – positive såvel som negative.

2557

Oplæg på repræsentantskabsmødet 2026

Bestyrelsen besluttede på seneste møde d. 08.05.25 at gentage succesen med et oplæg som en del af programmet for repræsentantskabsmødet. Herunder at behandle spørgsmålet om tema for samme oplæg på indeværende bestyrelsesmøde.

De enkelte bestyrelsesmedlemmer bedes overveje mulige forslag til emner for et oplæg, samt hvem der kan/skal facilitere oplægget/indslaget.

"Det sociale fællesskab i afdelingerne" er foreslået som et muligt tema.

Indstilling

- At bestyrelsen beslutter et tema, samt mulig oplægsholder for samme tema.

Referat/beslutning

Tema: Det sociale fællesskab i afdelingerne med en inddragelse af hvordan fællesskabet sikres, også i en stor/større boligforening med store afdelinger på måske +500 lejemål

Oplægsholder: BL alternativt Domea. SLI kontakter BL mhp. at undersøge muligheden for et oplæg herfra, evt. via teams.

Det drøftes hvorvidt fællesskaber bedst opstår i store eller mindre afdelinger. Herunder beboerengagementet set i relation til forskellige opgaver og tiltag i regi af beboerdemokratiet.

Allan Rasmussen, Formand for A/B Andelsbo har accepteret hvervet som dirigent ved kommende repræsentantskabsmøde i Kronjylland.

2558

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.

Markedsføring af Bf. Kronjylland for indeværende

Bf. Kronjylland behandlede d. 13.03.25 spørgsmålet om markedsføring af boligforeningen, og bevilligede her yderligere midler til formålet (i alt 18.000 kr.) så det samlede markedsføringsbudget for Bf. Kronjylland fremadrettet udgør 25.000 kr./år. Det er på den baggrund kommunikationsafdelingens vurdering at markedsføring og branding af Kronjylland er på rette spor.

Af yderligere tiltag, ud over de allerede indførte, foreslår kommunikationsafdelingen:

- Opsætning af bannere/plakater på strategiske steder på Kronjyllands egne ejendomme, eks. i afd. 27 mhp. at øge opmærksomheden på at der her kommer en række lækre nyrenoverede boliger (a la bannerne på Marsvej).
- Annoncering via andre/alternative trykte medier eller digitale platforme.

Kommunikationsafdelingen vil i den forbindelse bestyrelsen høre om bestyrelsen har forslag til områder hvor det kunne være hensigtsmæssigt at opsætte bannere eller mindre lokale blade og platforme som eks. områdespecifikke digitale grupper o.lign. hvor det ville være relevant at annoncere.

Øvrige udgifter til branding og markedsføring

Udover udgifter til markedsføring har der i indeværende år også været udgifter til bl.a. jobannoncer o.lign. Disse er betalt via budgettet afsat til markedsføring af ledige boliger. Da det er vurderingen at de afsatte midler hertil er tilstrækkelige til at dække disse udgifter, men ikke andet foreslår kommunikationsafdelingen at det samlede budget øges med 10.000 kr. yderligere til 'øvrige udgifter' ifm. annoncering o.lign. Eksempelvis til:

- Jobannoncer på jobindex
- Merchandise – magneter o.lign. bl.a. til brug ved messer.
- Diverse tryksager – flyers, brochurer, plakater m.v.
- Andre ad hoc behov

Bf. Kronjylland medfinansierer herudover den fælles branding af RandersBolig med i alt 28.000 kr. (godkendt af bestyrelsen i 2021).

Økonomi

Den samlede økonomi til annoncering og markedsføring vil med de allerede besluttede tiltag, samt forslag om yderligere 10.000 kr. til øvrige tiltag andrage i alt 63.000 kr./år. fordelt som følger:

Markedsføring af bf. Kronjylland/ledige boliger:	25.000 kr./år
Medfinansiering af markedsføring af RandersBolig:	28.000 kr./år
Øvrige udgifter:	<u>10.000 kr./år</u>
	63.000 kr./år

Den samlede udgift til markedsføring og annoncering indarbejdes fremadrettet i boligorganisationens samlede budget.

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

Indstilling

- At forslag til mulige lokationer, fysiske såvel som digitale, ift. yderligere markedsføring og branding af Bf. Kronjylland drøftes.
- At spørgsmålet om hvilke markedsføringstilltag, man tænker er relevant i regi af RandersBolig, drøftes.

Referat/beslutning

Ift. mulige lokationer for/til yderligere markedsføring foreslås yderligere brug af lysreklametavler. Der peges på lysreklametavler eks. i Vorup på Bøsbrovej og i Langå i krydset mellem Bredgade og Vethvej. Her kan sættes fokus på såvel RandersBolig og Kronjylland specifikt. Generelt er det holdningen at man primært skal fokusere på branding/markedsføring af RandersBolig fremfor de enkelte boligselskaber. Dette ud fra et synspunkt om at man ikke skal konkurrere internt mod hinanden, men snarere fokuserer på den eksterne konkurrence fra private udlejere og almene boligselskaber, som ikke er en del af RandersBolig.

Herudover peges på en forsættelse af indsatsen på SoMe.

Ifm. næste budget indarbejdes markedsføring/branding som en del af dette med et tilstrækkeligt beløb, således at den samlede udgift hertil godkendes ifm. budgetgodkendelsen. Dette så bestyrelsen ikke skal bruge tid på spørgsmålet, hver gang der skal bruges et mindre beløb til en specifik indsats.

2559

Serviceniveau og effektivisering i driften

Bestyrelsen besluttede på møde d. 08.05.25 at drøfte spørgsmålet om personalebesætning >< serviceniveau i driftsregi på indeværende møde. Dette på baggrund af en tidligere drøftelse af, hvorvidt stillinger skal genopslås ifm. naturlig afgang.

Ifm. seneste drøftelse blev henvist til ansættelsen af en voksenlærling, som en delårsag til ønsket om at genoptage spørgsmålet. Administrationen gør i relation hertil opmærksom på at lærlinge ikke kan/må indgå i arbejdsstyrken i stedet for en evt. fratrådt medarbejder. Lærlingen skal følge den uddannelsesplan der er lagt og kan således ikke 1-1 træde i stedet for en anden medarbejder.

Ansættelse af lærlinge kan således ikke ske på bekostning af en reduktion i den faste bemanning.

Nuværende serviceniveau

Pr. 01.08.25 er der en bemanning svarende til 17,24 årsværk i driften i Bf. Kronjylland. Det svarer til 1,73 timer pr. måned pr. lejemålsenhed.

Indstilling

- At sagen drøftes

Referat/beslutning

KTH gennemgår punktet.

Spørgsmålet om bemanningen i de forskellige boligorganisationer under RandersBolig drøftes, ift. om Kronjylland er markant bedre normeret set ift. disse. Der spørges ind til om normeringen er ændret ifm. indførsel af robotplæneklippere, molokker o.lign. tiltag som skulle have lettet nogle arbejdsopgaver.

Mhp. at bestyrelsen kan træffe en evt. afgørelse ift. effektiviseringer på et bedre og mere oplyst grundlag inviteres SAF til at deltage på næste bestyrelsesmøde.

Dette ift. en drøftelse af hvilke effektiviseringsmuligheder der kan være (eks. øget mekanisering og mulighed for at "arbejde smartere", længere levetid på maskiner mv., ændret serviceniveau ved naturlig afgang) og hvordan en evt. effektivisering kan implementeres samt evt. konsekvenser ved dette.

2560

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 estyrelsen 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:

- Møllevangen & 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

Taget til efterretning

KTH og SLI gennemgår punktet.

Det drøftes hvorvidt det kan medføre øget lejeledighed at 39 boliger tilgår Kronjylland.

2561 Orientering fra drifts- og projektafdelingen

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

a) Markvandring

Der er i maj og juni 2025 afholdt markvandring i boligorganisationens afdelinger, for derigennem at afstemme og ajourføre drifts- og vedligeholdelsesplanerne med ønsker og behov i de enkelte afdelinger. Markvandringerne forløb godt og der er generelt en god og positiv stemning i bestyrelserne

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.

B/F Kron	Henlæg kto. 120 25/26	Nødv. henlæg. kto. 120 26/27	Diff.	%
1	3.210.000	3.075.000	-135.000	-4,2
6	2.622.000	2.712.000	90.000	3,4
7	568.000	585.000	17.000	3,0
9	3.463.000	3.577.000	114.000	3,3
11	1.810.000	1.871.000	61.000	3,4
12	345.000	356.000	11.000	3,2
13	1.133.000	1.103.000	-30.000	-2,6
14	1.828.000	1.838.000	10.000	0,5
15	1.060.000	1.092.000	32.000	3,0
16	411.000	437.000	26.000	6,3
17	866.000	892.000	26.000	3,0
18	1.060.000	1.066.000	6.000	0,6
20	232.000	212.000	-20.000	-8,6
21	967.000	987.000	20.000	2,1
22	582.000	626.000	44.000	7,6
23	371.000	383.000	12.000	3,2
24	1.160.000	1.177.000	17.000	1,5
25	88.000	91.000	3.000	3,4
26	1.060.000	737.000	-323.000	-30,5
27	11.930.000	10.017.000	-1.913.000	-16,0

b) Kommende og igangværende renoveringer

Afdeling 27, Vorup

Renoveringen er opstartet ultimo 2024. Første blok er lidt forsinket, ellers kører de efter tidsplanen. Hovedentreprenør Arne Andersen Vrå får ros. De 2 første opgange forventes færdig i september 2025. Projektet kører planmæssigt.

Afdeling 13 Fabersvej

I afd. 13 forestår en udskiftning af vinduer, Køkken/bad, tekn. Installationer samt ventilation. Forventet opstart af projektet i opgang 1a til 1.oktober.

Afdeling 15, Møllevej

Kloakseparering og konvertering til fjernvarme. Kloakseparering er færdig, og VERDOS andel af fjernvarmen er færdig. Nu pågår fjernvarmeinstallationen i boligerne.

Afdeling 22

I juni lagde VERDO stikledninger ind til beboernes skure. Til efteråret monteres installationer i boligerne (okt - dec). VERDO er færdig. Der er hentet tilbud på fjernvarmeunit, som igangsættes nu.

Indstilling

- Det indstilles at orienteringen tages til efterretning.

Referat/beslutning

Taget til efterretning

Henlæggelsesniveauet falder – primært grundet afd. 27 hvor henlæggelsesbehovet efter helhedsplanen vil være mindre.

2562 Opfølgning fra styringsdialogmødet d. 12.06.25

Der er afholdt styringsdialogmøde med tilsynet med almene boliger ved Randers Kommune, d. 12. juni 2025. På baggrund heraf har Randers Kommune udarbejdet en redegørelse for styringsdialogmødet. Redegørelsen blev sendt til Bf. Kronjyllands deltagere ved styringsdialogmødet til kommentering. Der var en enkelt kommentar til redegørelsen vedr. et specifikt ordvalg (persienser i stedet for gardiner).

Randers Kommune har derfor fremsendt den endelige redegørelse, som herved forelægges bestyrelsen til orientering.

Indstilling

- Det indstilles at orienteringen tages til efterretning

Referat/beslutning

Taget til efterretning

LJ gennemgår punktet.

Mødet er stadig mere bagudskuende end rettet mod fremtiden. Det kunne godt blive bedre.

2563 Orientering fra formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer

Formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

- At orienteringen tages til efterretning.

Referat/beslutning

Taget til efterretning

LJ har været på OB konference på Nyborg Strand – det var en god konference.

OBS på værelsespris ifm. ekstra overnatning.

2564 Orientering fra byggeudvalgsmøderne

Der orienteres kort om de igangværende renoveringer og møderne hertil.

Indstilling

- At orienteringen tages til efterretning.

Referat/beslutning

Taget til efterretning

Afd. 13: tidsplanen holdes stort set. Beboerne er utilfredse med forholdene; støj, støv håndværkere som ikke banker på, men bare vader ind. Døre der ikke er låst når håndværkeren forlader boligen.

KTH: Ved større renoveringssager vil der komme klager – det er i den forbindelse vigtigt at det fremgår af referatet, fra det møde hvor der tages stilling til byggesagen/renoveringen, at der ikke vil være genhusning som en del af byggesagen. Når det fremgår at afdelingsmødet har fået dette oplyst og alligevel stemt for renoveringen står vi på et bedre grundlag ift. til evt. klager.

LJ Det kunne have været rart hvis vi som byggeudvalg havde været inddraget lidt før, så kunne man måske have undgået en eskalering af sagen.

Håndteringen af beboerne og kommunikationen med dem ifm. byggesager drøftes. Herunder hvornår byggeudvalget skal inddrages. Der er enighed om at der generelt er rum for forbedring på området.

Afd. 27: tidsplanen overholdes forventeligt.

LJ: Der har været en sag med en ambulance som ikke kunne komme ind til en beboer det tog mere end 2 timer fra ambulancen var fremme til redderne kunne komme ind til beboeren – det holder ikke. Heldigvis var der ikke tale om en livstruende situation.

Driften er ved at sikre at der fremadrettet altid er/vil være adgang for beredskabspersonale.

Ved sidste byggemøde som blev holdt byggepladsen, så vi 2 lejligheder – de var ikke helt færdige. Der mangler lidt på finish set ift. at der var tale om 2 helt nyrenoverede boliger.

2565 Orientering fra administrationen

a) Nyt fra RandersBolig

Kursustilbud for organisationsbestyrelsesmedlemmer

Temadag for organisationsbestyrelsesmedlemmer afholdes **lørdag d. 8. november 2025 kl. 09.00 – 16.00**. Deltagelse er gratis.

Kursus for byggeudvalgsmedlemmer

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

Asbestsag i afd. 23 – Dalumvej

En privat husejer på en nabogrund til afd. 23 fik i i maj 2025 højtryksrenset sit asbestholdige tag, uden at tage de nødvendige forholdsregler ift. håndtering og bortskaffelse af asbest.

Da det kunne afstedkomme nedfald af asbestholdigt residual/støv på en række omkringliggende grunde fik vi/afd. 23 som følge heraf, et påbud fra Randers Kommune om oprensning af asbest på en række omkringliggende adresser. Belfor forestod oprensningen og kommunen har anerkendt at vi har fulgt påbuddet.

Forvaltningen har efterfølgende, via DAHL Advokater, søgt at inddrive udgiften for oprensning af asbest hos hhv. husejeren og entreprenøren, som forestod afrensningen af pågældende tag. Da ingen af disse ville påtage sig et erstatningsansvar anlagde vi derfor en erstatningssag i retten. Sagen forventes at blive behandlet til sommer 2026.

Udgiften til oprensning beløb sig til i alt 112.000 kr.

Da Belfor imidlertid ikke kan vente med at modtage betaling for opgaven til der er truffet en afgørelse i retten, har formand og næstformand i organisationsbestyrelsen godkendt at Bf. Kronjylland midlertidigt lægger ud for udgiften på de 112.000 kr. fremfor afdeling 23. Dette da afdelingen er en forholdsvis lille afdeling, med en udfordret økonomi, som endvidere selv er uden skyld i den påførte udgift.

Gaveregulativ

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

Gaveregulativet er vedlagt som bilag.

Rygepolitik

Der er vedtaget en ny rygepolitik i Randersbolig. I første omgang som en prøveperiode frem til udgangen af året, men medhenblik på at rygepolitikken stadfæstes pr. 01.01.2026.

Det medfører at rygning/rygere fremover henvises til cykelskuret ved affaldsspandene ved p-pladsen Marsvej 3. Det vil herefter ikke være tilladt at ryge på terrassen ved kantinen eller i nærheden af mødesalen/mødelokaler i øvrigt.

Rygepolitikken er godkendt i samarbejdsudvalget d. 23.09.25.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

Taget til efterretning

KTH gennemgår punktet.

- En tidligere medarbejder kommer tilbage til RandersBolig, som praktikant i 13 uger.
- Vuggestuen i Vorup, afd. 27. er ikke helt tilfredse med byggeriet/ helhedsplanen i afd. og den indvirkning det har på deres forhold.

Der afholdes i den anledning et møde d. 1. okt. Med Randers Kommune.

Vores indgang til mødet er at såfremt vuggestuen vil genhuses så er vi indforstået med at lejekontrakten opsiges. Evt. tomgang som følge af dette vil være billigere for Kronjylland end en genhusning.

Såfremt lejemålet opsiges søges en alternativ anvendelse af lokalerne, i samarbejde med LBF. Eks. et sundhedshus.

Bestyrelsen bakker i givet fald, op om opsigelse af lejekontrakten.

Ift. kurset for byggeudvalgsmedlemmer er bestyrelsen positivt stemt ift. til dette. Flemming Petersen, Tine Hardt og Frank Jonsen vil gerne deltage på kurset.

2566 Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2025	
Torsdag 27. november 2025 kl. 16.30	Bestyrelsesmøde i Langå inkl. julefrokost.

Øvrige møder 2025	
Boligkonference	30. oktober kl. 13.00 – 18.00
Temadag for organisationsbestyrelsesmedlemmer	8. november kl. 9.00 – ca. 16.00
Valgmøde	Formentligt 10. eller 11. november

Byggeudvalgsmøder for afd. 27	
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

bestyrelsesmøder 2026	
Torsdag d. 15. januar kl. 16.30	Ordinært bestyrelsesmøde/regnskabsmøde

Torsdag d. 12. marts kl. 15.00	Formøde/bestyrelsesmøde inden repræsentantskabsmødet.
Torsdag d. 12. marts kl. ??	Konstituerende bestyrelsesmøde efter repræsentantskabsmødet.
Torsdag d. 7. maj kl. 16.30	Ordinært bestyrelsesmøde
Torsdag d. 24. sept. kl. 16.30	Ordinært bestyrelsesmøde
Torsdag d. 26. nov. kl. 16.30	Ordinært bestyrelsesmøde

Repræsentantskabsmøder 2026	
Torsdag d. 12. marts kl. 17.00	Repræsentantskabsmøde Kronjylland
Mandag d. 1. juni kl. 17.00	Repræsentantskabsmøde RandersBolig

Indstilling

- at mødekalenderen for 2025 tages til efterretning.
- At mødekalenderen for 2026 godkendes

Referat/beslutning

Mødekalenderen for 2025 tages til efterretning
Mødekalenderen for 2026 godkendes

2567 Eventuelt

Spørgsmålet om ventelister og oprykning på disse drøftes.

Det skal være helt klart hvordan udlejningsreglerne ift. afd. 27 er. Hvordan rykker man op på en venteliste internt og eksternt.

Der skal være forskel på udbudsbreve og lejekontrakt afhængigt af om der er tale om en færdigrenoveret lejlighed eller en lejlighed som forsat er under renovering.

Punktet drøftes på byggeudvalgsmødet d. 8. okt. Evt. spørgsmål til punktet sendes inden byggeudvalgsmødet til SLI eller Lene.

Medlem af grundejerforeningen i afd. 22 Blomsterparken.

Poul Møller vælges som ny suppleant i stedet for Frank Jonsen.

