

Boligforeningen Kronjylland

Referat fra bestyrelsesmøde

den 8. maj 2026 kl. 11.00

Mødested: Mødelokale 4, Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere

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

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

Gæst: Mejrem Berisha, Forvaltningskonsulent

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	Møllevvej 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
2642 Godkendelse af dagsorden	4
2643 Godkendelse af referat.....	4
2644 Revisionsprotokol.....	4
2645 Budgetkontrol	4
2646 Status – Tomgang	5
2647 Styringsdialog med Randers Kommune 2026	8
2648 Evaluering af repræsentantskabsmødet d. 12. marts 2026.....	9
2649 Afdelingssager til stillingtagen – afd. 25, Nørresundbyvej 13.....	9
2650 Byggesagshonorar – afd. 13, Fabershus.....	10
2651 Orientering fra formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer	11
2652 Orientering fra byggeudvalgsmøderne	12
2653 Orientering fra administrationen	12
2654 Mødekalender	13
2655 Evt.....	14

2642 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

2643 Godkendelse af referat

Referater fra bestyrelses- repræsentantskabs- og konstitueringsmøde den 12. marts 2026 er udsendt til bestyrelsen den 16. marts 2026. Referat fra ekstraordinært bestyrelsesmøde d. 20 marts er udsendt d. 23. marts 2026

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

2644 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

2645 Budgetkontrol

Administrationen fremlægger budgetkontrollen for 1. halvår af 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 tages til efterretning.

Dispositionsfondsprognose godkendes
 Prognose for arbejdskapital godkendes
 Budgetkontrol godkendes

KTH gennemgår kort punktet.

Budgetkontrollen dækker 1 halvår – overordnet set forventes et overskud på ca. 250.000 kr., som skyldes at gevinsten fra splitlønningerne tilfalder boligorganisationen i 1. halvår af 2026

Kto 502 – mødeudgifter: overskrides grundet julegaver og kursusudgifter.

Kto. 511 Overskridelse skyldes splitlønningerne og overførelse af personale til de enkelte organisationer. Overskridelsen modsvares af en tilsvarende besparelse på kto 512 .

Kto 513: overskridelsen skyldes advokatomkostninger ifm. asbest sagen i afd. 23

Der henvises i øvrigt til det med dagsordenen medsendte materiale.

Dispositionsfonden holder sig over grænsen for indbetaling, selv med de budgetterede udgifter til bl.a. helhedsplanen i Vorup.

2646 Status – Tomgang

Der er pr 01.04.26 17 boliger i tomgang i Bf Kronjylland. Det er 4 boliger færre ift. sidste opgørelse pr. 02.03.26. Af de 1454 boliger i Bf. Kronjylland, er pr. 01.04.26 1,2 % gået i tomgang. Det aktuelle tomgangstab pr. måned udgør 70.862 kr.

Ser man på det samlede tab for 1. halvår (1/10 2025 – 31/3 2026) sammenholdt med samme periode sidste år fremgår, at der har været en stigning i tomgangsudgiften på 254.696 kr. svarende til ca. 33 %.

	2024/2025	2025/2026
Selskab	(1+2 kvrt.)	(1+2 kvrt.)
	(kt. 129.110)	(kt. 129.110)
Kronjylland	532.952	787.648

Det er især afd. 27 og afd. 13, som tegner sig for stigningen i tomgangsudgiften. Udgiften i afd. 27 er således steget fra 181.005 kr. i 2024/25 til 435.830 kr. i 2025/26. mens tomgangsudgiften i afd. 13 er steget fra 41.343 kr. i 2024/25 til 160.955 kr. i 2025/26

Den aktuelle tomgang er fordelt på afdeling 13 med 3 lejemål i tomgang og afdeling 27 med 13 lejemål i tomgang samt ét enkelt lejemål i afd. 1.

Alle boligforeningens lejemål berørt af tomgang, på nær ét, ligger dermed i afdelinger berørt af omfattende renoveringer. Renoveringerne er således også den altovervejende årsag til tomgangen, idet det giver udfordringer at udleje boliger beliggende i en byggeplads, eller som måske skal renoveres indenfor kort tid.

Bf. Kronjylland har pr. 01.04.26 i alt 10 boliger på hjemmesiden (= ingen venteliste til boligen). Det er 4 boliger færre end ved seneste opgørelse pr. 02.03.26. 2 af disse ligger i afdeling 13, 1 i hver af følgende afdelinger; 1, 11 og 14 mens de resterende 5 er beliggende i afdeling 27. Af disse er 4 lejemål gået i tomgang.

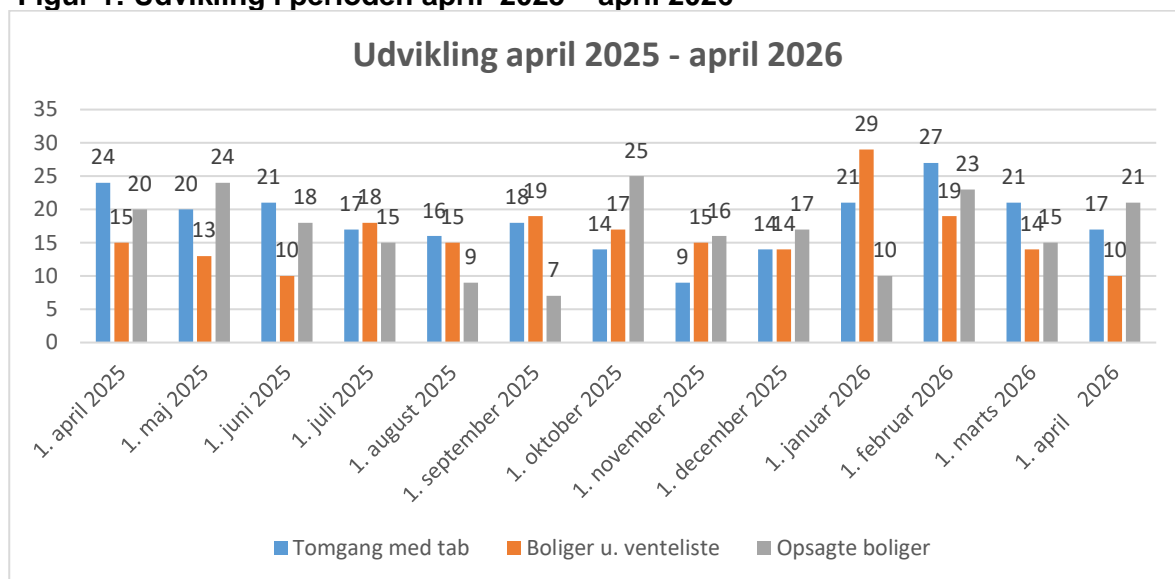
Af de 1454 boliger i Bf. Kronjylland, er pr. 01.04.26 0,7 % af boligforeningens boliger uden venteliste og annonceret ledige via hjemmesiden.

I alt 21 boliger blev opsagt i perioden 02.03.26 – 01.04.26 svarende til ca. 1,4 % af alle boliger i Bf. Kronjylland. 33% af de opsagte boliger er i afdelinger under renovering (afd. 27 med 6 og afd. 13 med 1). Herudover er 5 beliggende i afd. 9, 3 i afd. 1, 2 i afd. 14 hhv. 17 og 1 i hver af afdelingerne; 20 og 24

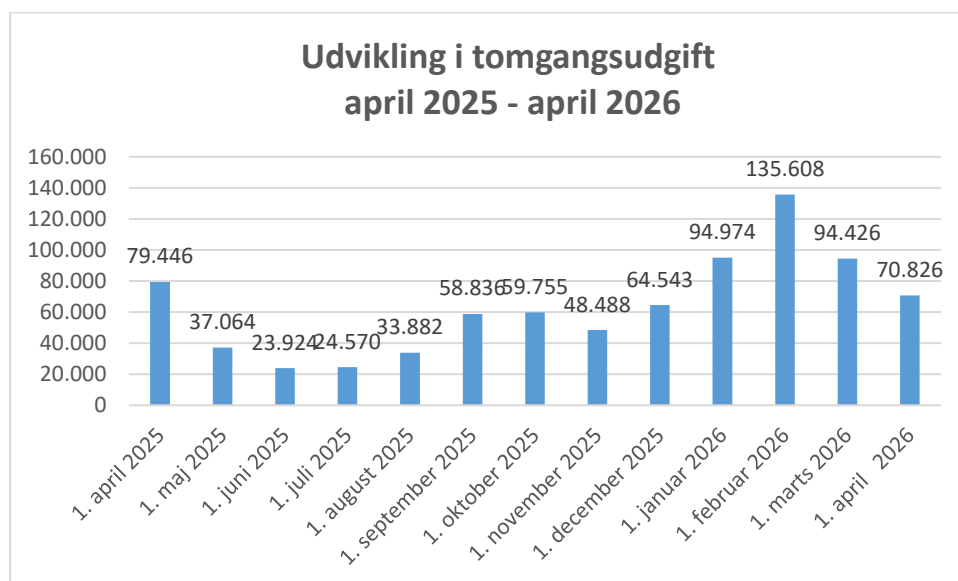
Figur 1 nedenfor viser udviklingen i antallet af tomgangsboliger, opsagte boliger samt boliger på hjemmesiden i perioden april 2025 – april 2026. Udviklingen i tomgangsudgiften i samme periode fremgår af figur 2.

Det fremgår at antallet af tomgange, opsagte boliger og boliger uden venteliste fluktuerer over året, med en top omkring januar/februar 2026, hvorefter alle 3 kategorier falder (tomgange, boliger uden venteliste) eller flader ud (opsagte boliger).

Figur 1: Udvikling i perioden april 2025 – april 2026



Figur 2: Tomgangsudgift



Indstilling

- At orienteringen tages til efterretning

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning.

SLI gennemgår kort punktet.

Tomgangen genereres primært i afd. 13 og 27 som begge er afdelinger under renovering. Det er tilsvarende også her man ser den største stigning i tomgangsudgiften fra sidste år samme tid, til nu (hhv. godt en fordobling og en 4-dobling).

Det er en trøls udgift mens renoveringerne står på, men på positivsiden er, at det ser ud til at de nyrenoverede lejligheder bliver udlejet hurtigt.

Aktuelt er der pr. d.d. 14 ledige boliger på hjemmesiden, hvoraf 3 er i tomgang.

De ledige boliger ligger i afd. 11 med 1, afd. 14 med 3 (1 i tomgang), afd. 24 med 3 – alle ungdomsboliger og afd. 27 med 7 (2 i tomgang).

Den aktuelle tomgang pr. 04.05.26 er 17 boliger i alt og dermed status quo ift. opgørelsen for april. 6 af disse er under renovering og 2 er udlejet med overtagelse i løbet af sommeren.

2647 Styringsdialog med Randers Kommune 2026

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. Ved konstitueringsmødet d. 12.03.26 blev besluttet at formand og næstformand i år repræsenterer Bf. Kronjylland. Fra RandersBolig deltager Direktør Kenneth Hansen, Forvaltningskonsulenten og økonomichefen.

Tilsynet med almene boliger udsender en dagsorden 14 dage forud for mødet, der afholdes den 27. maj 2026, 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

Styringsrapporten godkendes.

Deltagere til styringsdialogmødet fastholdes til at være Frank Jonsen og Lone Jakobsen. Herudover deltager også Trine Hardt.

I lighed med sidste år er udvalgt 2 temaer af tilsynet. Det er Tomgang og Afdelingsssammenlægninger.

2648 **Evaluering af repræsentantskabsmødet d. 12. marts 2026**

BF Kronjylland afholdt ordinært repræsentantskabsmøde den 12. marts 2026, hos RandersBolig på Marsvej. Bestyrelsen bedes evaluere mødet.

Indstilling:

- At bestyrelsen evaluerer det seneste repræsentantskabsmøde, afholdt d. 12. marts 2026

Referat/beslutning

Repræsentantskabsmødet evalueres.

Det er generelt holdningen at mødet forløb godt.

Vigtigt at der fremadrettet bruges stemmekort ifm. afstemninger v. håndsopretning.

Spørgsmålet om formandsmøde inden repræsentantskabsmødet >< gæster til repræsentantskabsmødet drøftes igen inden næste repræsentantskabsmøde i 2027.

Der findes en dirigent indenfor Kronjylland til repræsentantskabsmødet i 2027.

Oversigt over afdelingerne hænges på en planche under repræsentantskabsmødet.

Det tog lidt for lang tid med maden – det skal struktureres bedre til næste år.

2649 **Afdelingssager til stillingtagen – afd. 25, Nørresundbyvej 13**

Randers kommune har rettet henvendelse til RandersBolig vedr. brugen af afd. 25.

Afd. 25 består af 4 ældreboliger/institutionsboliger oprettet som § 54 boliger (-> Randers kommune hæfter for huslejen v. tomgang).

Grundet afdelingens størrelse og indretning (alle boliger har udgang til et fælles opholdsområde og fælles køkken) har Randers Kommune ikke længere anvendelse af boligerne, idet den tiltænkte målgruppe i dag tilbydes støtte i eget hjem.

Randerskommune har derfor rettet henvendelse til RandersBolig med henblik på at undersøge muligheden for et frasalg af boligerne.

Et frasalg kræver at alle andre muligheder for at gøre brug af boligerne er undersøgt. Endvidere at det kan dokumenteres at der er permanente udlejningsvanskeligheder.

Det er således undersøgt om:

- Andre målgrupper end den tiltænkte kan gøre brug af boligerne – dette vurderes ikke at være tilfældet.
- Hvorvidt det ville være en rentabel mulighed at ombygge boligerne til almindelige almene familieboliger – dette vurderes ikke at være tilfældet.

Ift. spørgsmålet om permanente udlejningsvanskeligheder har Randers Kommune tilkendegivet at man ikke forventer at kunne gøre brug af boligerne – hverken nu eller

fremadrettet. 3 af boligerne har således været i tomgang siden maj 2025 og 1 bolig siden november 2021.

Den årlige tomgangsudgift for Randers Kommune beløber sig til 283.000 kr.

Såfremt bestyrelsen kan godkende Randers kommunes anmodning vil administrationen ansøge social- og boligministeriet om tilladelse til at frasælge afdelingen.

Indstilling

- At Randers kommunes henvendelse vedr. frasalg af afd. 25 imødekommes.

Referat/beslutning

Ønsket om frasalg af afd. 25 imødekommes.

Foreløbigt afventes hvorvidt beslutningskompetencen ift. frasalg af almene boliger flyttes fra Social- og boligministeriet til kommunerne, inden der fremsendes en ansøgning om frasalg.

Kommunen spørges hvorvidt det er muligt at benytte de 4 boliger ifm. genhusning. Dette uden at Kronjylland dermed overtager forpligtelsen til at betale for tomgang.

2650 Byggesagshonorar – afd. 13, Fabershus

Næstformand Frank Jonsen har ønsket at bestyrelsen behandler spørgsmålet om byggesagshonorar i forbindelse med renoveringen af afd. 13.

Bestyrelsen har i forhold til byggesagshonorar tidligere vedtaget at:

- Der maksimalt udbetales 50.000 kr. i samlet byggesagshonorar i en byggesag.
- Byggesagshonoraret fordeles ligeligt mellem byggeudvalgets medlemmer.

I relation til renoveringen af afd. 13 blev d. 14.03.24 nedsat et byggeudvalg bestående af Lone Jakobsen, Poul Møller Larsen og Kristian Rahbek (udgik pr. 01.01.26).

Byggeudvalget for afd. 13 havde første møde d. 25.01.25 og vil være effektueret frem til min. 31.07.26.

Spørgsmålet om byggesagshonorar blev genbesøgt d. 05.12.24. Det blev her vedtaget at, hvis der betales byggesagshonorar til RandersBolig, udbetales også byggesagshonorar til byggeudvalget.

Da der betales byggesagshonorar i forbindelse med renoveringen af afd. 13, følger heraf at der tilsvarende skal udbetales byggesagshonorar til byggeudvalget.

Indstilling

- at bestyrelsen tager stilling til byggesagshonorarets størrelse, i forbindelse med renoveringen af afdeling 13, Fabershus.

Referat/beslutning

Ift. beløbsstørrelse fastsættes byggesagshonoraret for Fabershus på 50.000 kr. jf. referat fra konstituerende møde i 2022.

Beløbsstørrelser fremadrettet drøftes på et senere møde.

Fordelingen i byggesager fremadrettet er at organisationsbestyrelsesmedlemmer, som ikke sidder i byggeudvalg, modtager 10 %, det resterende beløb fordeles mellem byggeudvalgets medlemmer.

2651 Orientering fra formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer

Formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer orienterer om nyt fra organisationen.

- Repræsentantskabsmøde i RandersBolig d. 1. juni 2026.
- Valg til kredsrepræsentantskabet i BL 10. kreds
- Infomøde om mulig helhedsplan for Kristrup

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning.

Der afholdes repræsentantskabsmøde i RandersBolig d. 1. juni.
Tom Jespersen fra MS stiller op som kandidat til formandsposten.
Hele OB er medlemmer af RandersBolig repræsentantskabet for BF. Kronjylland

Valg til kredsrepræsentantskabet i BL 10. kreds.
Tom Jespersen, som var opstillet til posten som formand, blev ikke valgt som formand. Tom er fortsat valgt til kredsrepræsentantskabet.
RandersBolig er valgt ind med 6 ud af 14 repræsentanter i kredsrepræsentantskabet.

Der er opbakning til at LJ fortsætter i kredsbestyrelsen og i aktivitetsudvalget i 10. kreds.

Der blev d. 07.05.26 afholdt et infomøde om muligheden for at etablere en helhedsplan for Kristrup, herunder afdelingssammenlægninger. Deltagerne var afdelingsbestyrelserne i afdeling 1, 6 og 9. afd. 7 var ligeledes inviteret, men da de ikke har en afdelingsbestyrelse, var ingen herfra med til mødet.

Mødet forløb i god ro og orden. Der var en god stemning og god spørgelyst. Som udgangspunkt var afd. 1 og 9 positivt stemt ift. en helhedsplan inkl. sammenlægning. Afd. 6 var mere lorne ved idéen – de var særligt bekymrede for beboerdemokratiet og om man i en stor afdeling på samme måde ville kæres om hinanden, som det er tilfældet nu i de mindre afdelinger.

2652 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 tages til efterretning.

LJ orienterer kort om seneste udvikling ift. toiletterne i afd. 18. Toiletterne ændres i de relevante lejemål således at der bliver bedre plads.

Renoveringen inkl. toiletændringerne forventes at være færdig sidst på sommeren.

2653 Orientering fra administrationen

a) Nyt fra RandersBolig

Personale

Ny ejendomsfunktionær

Andreas Bay Kærgaard er ansat som ny ejendomsfunktionær i Bf. Kronjylland. Andreas havde første arbejdsdag d. 13. april 2026.

Andreas skal overtage Brians arbejdsopgaver, når Brian har haft sidste arbejdsdag, i slutningen af april.

Andreas er uddannet ejendomsservicetekniker og har mere end 10 års erfaring med håndværk, drift og koordinering, de seneste seks år som selvstændig erhvervsdrivende.

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.

Inspektør Flemming Lienhøft (BS2014) er i forbindelse med den igangværende organisationsændring i RandersBolig opsagt som Inspektør i RandersBolig. Inspektørrollen for BS2014 varetages fremadrettet af Søren Figen, som også er inspektør for Boligforeningen Kronjylland.

Toiletter i afd. 13

Organisationsbestyrelsen har skriftligt hhv. i forbindelse med byggeudvalgsmøde d. 22.04.26 godkendt bevilling af op til 200.000 kr. fra dispositionsfonden til udbedring af toiletforhold i 4 lejemål i afd. 13.

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 afrapporteringen 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. En af følgerne af denne er oprettelsen af 4 tværgående kundeteams. Hvert team vil blive organiseret med 1 inspektør, 1 forvaltningskonsulent og et antal boligrådgivere. Endvidere byttes rundt ift. hvilke medarbejdere, som varetager de forskellige selskaber, for så vidt angår inspektører og forvaltningskonsulenter. For Bf. Kronjylland indebærer det at Mejrem Berisha fremadrettet vil varetage konsulentopgaven for Bf. Kronjylland i samarbejde med Laila Winther, mens Susanne Linaa overtager MS.

Mejrem Berisha deltager på mødet med henblik på en kort præsentation.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

Orienteringen tages til efterretning.

2654 Mødekalender

bestyrelsesmøder 2026	
Fredag d. 25. sept. kl. 09.30	Ordinært bestyrelsesmøde
Fredag d. 27. nov. kl. 12.00	Ordinært bestyrelsesmøde inkl. julefrokost

Repræsentantskabsmøder 2026	
Mandag d. 1. juni kl. 17.00	Repræsentantskabsmøde RandersBolig

Øvrige møder 2026	
31. okt. – 01. nov. 2026	Almene Boligdage, Odeon Odense
27. maj 2026 kl. 9.00	Styringsdialog
Lørdag d. 25. april kl. 9.00	Kursus for byggeudvalg, Marsvej

byggeudvalgsmøder afd. 27 i 2026	
Onsdag d. 11. februar kl. 14.00	Onsdag d. 12. august kl. 13.00
Onsdag d. 11. marts kl. 14.00	Onsdag d. 23. sept. kl. 13.00
Onsdag d. 22. april kl. 14.00	Onsdag d. 4. november kl. 13.00
Onsdag d. 3. juni kl. 13.00	Onsdag d. 16. dec. kl. 13.00
Onsdag d. 15. juli kl. 13.00	

byggeudvalgsmøder afd. 13 i 2026 (foreløbig oversigt)	
Onsdag d. 11. marts	Torsdag d. 3. juni kl. 14.00
Tirsdag d. 21. april kl. 14.00	Tirsdag d. 14. juli kl. 14.00 (ændres evt. - sommerferieperiode)

Indstilling

- Det indstilles, at mødekalenderen tages til efterretning

Referat/beslutning

Mødekalenderen tages til efterretning.

2655

Evt.