

Boligforeningen Kronjylland

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 27.november 2025 kl. 16.30

Mødested: Fælleshuset, afd. 21 - Centrumgården, Langå



Mødedeltagere

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

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

Gæst: Søren Andersen Figen, inspektør

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

2568	Godkendelse af dagsorden	4
2569	Godkendelse af referat	4
2570	Revisionsprotokol	4
2571	Effektivisering	4
2572	Tomgang i Bf. Kronjylland	6
2573	Renoveringsoversigt	8
2574	Fuldmagt til ansøgning om trækningsret til Landsbyggefonden	10
2575	Orientering fra formanden og bestyrelsens medlemmer	10
2576	Orientering fra byggeudvalget	10
2577	Orientering fra administrationen	11
2578	Mødekalender	12
2580	Eventuelt	13

2568 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 på denne dagsorden.

Indstilling

- Det indstilles, at bestyrelsen godkender dagsordenen.

Referat/beslutning

Godkendt

2569 Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsesmøde den 25.09.25 er udsendt til bestyrelsen den 8.oktober 2025. Der er ikke modtaget bemærkninger til referatet.

Referatet er sendt til bestyrelsen til godkendelse og underskrift i Penneo.

Indstilling

- Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning.

Referat/beslutning

Taget til efterretning

2570 Revisionsprotokol

Der er ingen tilføjelser til revisionsprotokollen siden sidste møde.

Evt. tilføjelser til protokollen fremsendes direkte til bestyrelsen via Penneo.

Indstilling

- Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

Taget til efterretning

2571 Effektivisering

Bestyrelsen besluttede på sidste møde d. 25.09.25 at spørgsmålet om serviceniveauet i Bf. Kronjylland drøftes på indeværende møde, samt at inspektør Søren Andersen Figen inviteres til at deltage i mødet under punktet. Dette mhp. en drøftelse af mulige effektiviserings tiltag i Bf. Kronjylland samt evt. konsekvenser ved implementering af disse.

Konkret ønskes følgende punkter/områder behandlet på mødet:

- Normering i Kronjylland set ift. de øvrige selskaber under RandersBolig.
 - Er normeringen ændret ifm. indførsel af robotplæneklippere, molokker o.lign. tiltag?
- Mulighed for øget mekanisering?
- Mulighed for øget levetid på maskinparken?
- Ændret serviceniveau ved naturlig afgang - muligheder og konsekvenser?

Evt. øvrige forslag fra driften medtages gerne i drøftelserne.

Inspektør Søren Andersen Figen deltager i mødet under punktet.

Indstilling

- Det indstilles, at punktet drøftes. Dette mhp. endelig stillingtagen til implementering af evt. effektiviseringstiltag.

Referat/beslutning

Formand LJ gennemgår kort punktet og baggrunden for hvorfor det er med på dagsordenen. Spørgsmålet har tidligere været drøftet i bestyrelsen, herunder evt. effektivisering ifm. naturlig afgang

SAF gennemgår kort normeringen i de forskellige boligorganisationer under RandersBolig. Herunder at der er forskel på hvordan de enkelte selskaber er organiseret ift. løsningen af opgaver. Eks ift. hvad der løses internt og hvad der er outsourcet til eksterne leverandører.

Normering

2014: 106 lejemålsenheder pr. fuldtidsansat - Ikke sammenlignelig grundet stor spredning i afdelingerne og typen af boliger set ift. Bf. Kronjylland

MS: 108 lejemålsenheder pr, fuldtidsansat. Ligner Bf. Kronjylland ift. typen af boliger og typen af byggerier. Har udliciteret flere afd. til eksterne leverandører ift. grøn vedligeholdelse og vinteropgaver. Det er således ikke muligt at sammenligne en til en.

Andelsbo: 101 lejemålsenheder pr, fuldtidsansat.

Bf. Kronjylland: 85 lejemålsenheder pr. fuldtidsansat. Intet er udliciteret her.

RB1940: 82 lejemålsenheder pr. fuldtidsansat.

Spørgsmålet om øget effektivitet via ændrede arbejdsgange drøftes. Dette mhp. at sikre at der ikke bruges flere ressourcer på den enkelte opgave end nødvendigt. Det bemærkes at man ind i mellem, kan opleve at der er 2 medarbejdere på opgaver som burde kunne løses af én medarbejder. Bestyrelsen peger på at systematisering og flere faste rutiner ifm. opgaveløsningen kan være med til at øge effektiviteten.

Ift. spørgsmålet om hvad den tid, der er frigivet som følge af indførsel af molokker o.a. smarte systemer, bruges til, er svaret at der er overført andre opgaver til driften. Bl.a. administration, synsopgaver m.v. Herudover er der også insourcet opgaver ift. "sommeropgaver" i bl.a. afd. 12, 16, 23 og 24.

Det drøftes hvad der skal til for at øge effektiviteten i Bf. Kronjylland. Mulige forslag er:

- Outsourcing af opgaver (-> besparelser ift. pensionsbetaling m.v., længere levetid på egne maskiner).
- Besparelser ift. kto. 114 (bl.a. trappevask).
- Lukning af driftscenteret i Langå, så timerne her indarbejdes i fordelingsnøglen for Randers driftscentret. Det vil være økonomiske fordelagtigt for Langå afd. (og blive lidt dyrere for de øvrige) og medføre en bedre service ift. tidsrummet hvor man kan

få kontakt til driftsentret. Besparelse ca. 85 kr. måneden pr. lejemål/1003 kr. året pr. lejemålsenhed.

Bestyrelsen er overordnet set tilfredse med nuværende serviceniveau og normering. Der leveres service af høj kvalitet og der er meget få klager vedr. beboerservice i afdelingerne. Det er vigtigt for bestyrelsen at afdelingerne fremstår pæne og ordentlige.

Ift. de på mødet fremlagte punkter vedr. uhensigtsmæssige arbejdsgange m.v. bedes SAF drøfte dette med driftsmedarbejderne. Bestyrelsen ønsker en tilbagemelding ift. hvad der beslutes i relation hertil. Herunder også mere specifik info vedr. driftspersonalets opgaveløsning – hvad der skal gøres, hvad de må gøre og hvad de ikke skal gøre.

SAF og SLI bedes udarbejde et forslag til hvad det vil indebære at lukke driftscentret i Langå. Vigtigt her er også at inddrage medarbejderne i spørgsmålet.

Som en del heraf indarbejdes et alternativ hvor Langå holdes omkostningsneutral. Men fortsat beholder den halve times åbent hver dag.

2572 Tomgang i Bf. Kronjylland

Der er pr 03.11.25 10 boliger i tomgang i Bf Kronjylland 1 mindre end ved sidste fremstilling i sept. 2025. Af de 1454 boliger i Bf. Kronjylland, er pr. 03.11.25 0,69 % gået i tomgang. Det aktuelle tomgangstab pr. måned udgør 48.488 kr.

Den aktuelle tomgang er fordelt på afdeling 11 med 2 lejemål i tomgang samt afdeling 13 og 27 med hhv. 3 og 5 lejemål i tomgang.

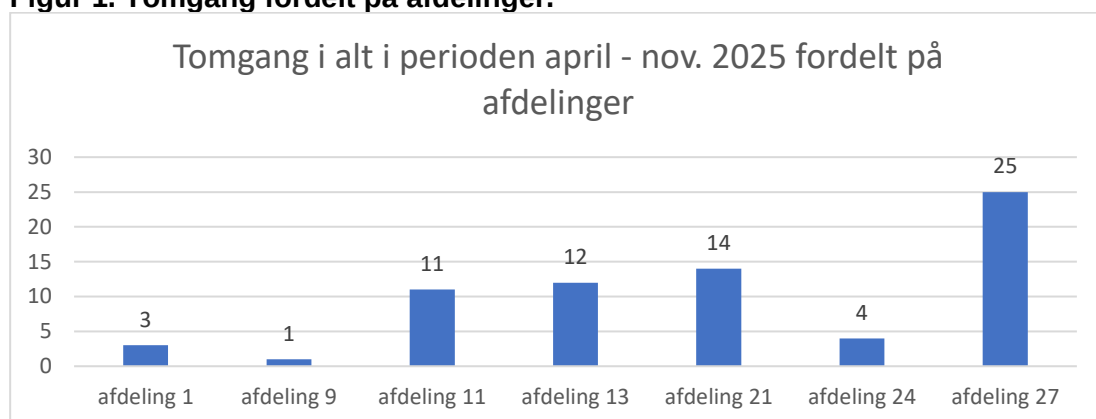
For afdeling 13 og 27 er det renoveringsarbejderne hhv. helhedsplanen som er årsag til tomgangen. Således begynder der at være tomgang i afd. 13 fra juli 2025 (renoveringen her begynder i juni), mens der i afd. 27 har været løbende tomgang siden helhedsplanen blev igangsat.

I afd. 11 er begge tomgangslejemål 2-værelses lejligheder til en husleje på ca. 5000 kr./m. ekskl. forbrug. Alle lejligheder i afd. 11 er renoveret i 2022 med nyt køkken/bad og tekniske installationer. Afdelingen er beliggende centralt i Randers, med nem adgang til skole/daginstitution, indkøb m.v. Der er således ikke nogen umiddelbar årsag til tomgangen her. De aktuelle boliger er gået i tomgang hhv. 01.10.25 og 01.11.25.

I alt 70 lejemål i Bf. Kronjylland har været i tomgang i perioden april – nov. 2025. Disse har primært været beliggende i afd. 11, 13, 21 og 27. Frasorteres afdelinger under renovering ligger tomgangen på i alt 33 lejemål i perioden. Heraf udgør afd. 21 godt 40%. Af primære forklaringer på tomgangen i BF Kronjylland kan således peges på renoveringer og medfølgende gener af disse, samt spørgsmålet om boligens "stand" set ift. huslejeniveau og beliggenhed.

Figur 1 nedenfor viser udviklingen i tomgang i perioden april – nov. 2025, samt hvilke afdelinger der er ramt af tomgangen.

Figur 1. Tomgang fordelt på afdelinger.



Totalt set har 4,8 % af boligmassen i Bf. Kronjylland været i tomgang i perioden april - nov. 2025.

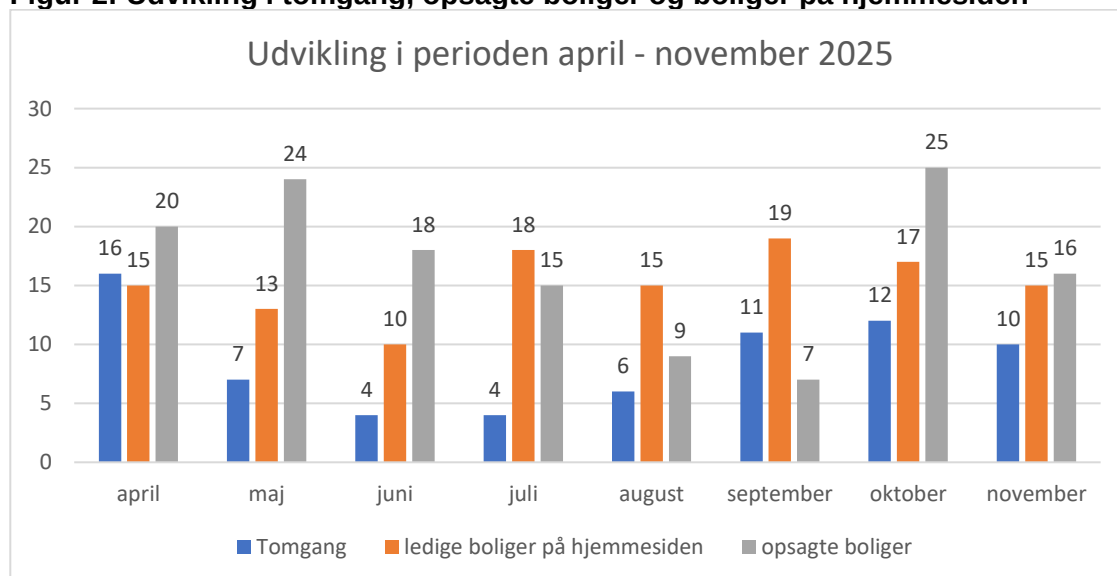
Bf. Kronjylland har pr. 03.11.25 i alt 15 boliger på hjemmesiden (= ingen venteliste til boligen). Det er 4 boliger færre ift. seneste opgørelse på bestyrelsesmødet d. 25. sept. 2025. Af disse er 6 lejemål gået i tomgang. Disse ligger i hhv. afdeling 11, 13 og 27.

Af de 1454 boliger i Bf. Kronjylland, er pr. 03.11.25 1,0 % af boligforeningens boliger uden venteliste og annonceret ledige via hjemmesiden. Svarende til 0.3 procentpoint færre end ved sidste opgørelse.

I alt 16 boliger blev opsagt i perioden 02.10. – 03.11.25 svarende til ca. 1,1 % af alle boliger i Bf. Kronjylland. 50% af de opsagte boliger er i afd. 27, mens 1 enkelt er i afd. 13. Herudover er 3 beliggende i afd. 9, 2 i afd. 1 og 1 enkelt lejemål i hhv. afd. 6 og 18.

Figur 2 nedenfor viser udviklingen i antallet af tomgangsboliger, opsagte boliger samt boliger på hjemmesiden i perioden april – nov. 2025.

Figur 2: Udvikling i tomgang, opsagte boliger og boliger på hjemmesiden



Indstilling:

- At orienteringen tages til efterretning

Referat/beslutning

Taget til efterretning.

KTH gennemgår kort punktet.

Tomgangskurven er knækket – det går (langsomt) i den rigtige retning.

Beliggenhed >< husleje og indvirkning ift. udlejningspotentiale drøftes.

Generelt er de boliger som er i tomgang i RandersBolig, de billigste og de boliger som har den dårligste standard.

Spørgsmålet om blandede signaler fra Randers Kommune ift. behovet for billige boliger til brug for bl.a. anvisning set ift. eks. planerne ifm. "Fremtidens Randers" drøftes.

2573 Renoveringsoversigt

Oversigten over afdelingernes renoveringsbehov for 2025/2026, fremlægges til bestyrelsens orientering. Oversigten viser hvilke og hvor store renoveringsbehov boligorganisationens ejendomme har.

Oversigten viser de til en hver tid, de mest presserende renoveringer i boligorganisationen.

Det anbefales forsat, at revurderingen af renoveringsoversigten sker en gang årligt.

Igangværende/kommende renoveringssager

I afdeling 13 pågår en renovering af køkken/bad samt udskiftning af tekniske installationer, ventilation og vinduer. Renoveringen blev vedtaget af organisationsbestyrelsen d. 28.09.23.

I afdeling 15 pågår kloakseparering med samtidig konvertering til fjernvarme. Kloaksepareringen er tilendebragt og ligeledes Verdos andel af fjernvarmen. Fjernvarmeinstallation i boligerne pågår forsat.

Projektet er godkendt i organisationsbestyrelsen d. 29. september 2022 og på ekstraordinært afdelingsmøde d. 27. oktober 2022

I afdeling 22 pågår konvertering fra gas til fjernvarme. Verdos andel af opgaven er tilendebragt, og fjernvarmeinstallationen i boligerne pågår.

Projektet blev vedtaget af organisationsbestyrelsen d. 28.09.23.

I afdeling 27 kører projektet planmæssigt. De først 2 opgange er afleveret til indflytning.

Renoveringsoversigten for nov. 2025

Drifts- og projektafdelingerne har, på baggrund af en gennemgang af alle afdelinger i Boligforeningen Kronjylland, udarbejdet et forslag til en revurdering af renoveringsoversigten, til bestyrelsens godkendelse.

Oplæg til renoveringsoversigten pr. 01.10.25., med udgangspunkt i de mest presserede renoveringer og de senest kendte priser, ser ud som følger:

Afd.	Igangsatte renoveringer/projekter	2025	2026	Ej planlagt	Næste aktion
13	Vinduer, tekniske installationer, køkken, bad og ventilation	25.293.000			Pågår
27	Helhedsplan	650.000.000			Pågår
15	Kloakseparering og fjernvarme	8.000.000			Pågår
22	Fjernvarme (konvertering fra gas til fjernvarme)				Pågår
	Meget presserende renoveringer				
9	Tag og facader (rækkehuse og gårdhavehuse)			24.000.000	Afventer
14	Tag			3.000.000	Afventer
12	Vinduer			?	Drift

Indstilling

- Det indstilles, at bestyrelsen godkender renoveringsoversigten pr. 01.10.25.

Referat/beslutning

Renoveringsoversigten godkendt.

Spørgsmålet om renovering af afd. 9 drøftes – det er væsentligt at der snarligt træffes en afgørelse ift. til dette.

Sagen har tidligere været drøftet, herunder ifm. etablering af en helhedsplan og sammenlægning med afd. 1 og 6. Her valgte man at udskyde sagen set i lyset af den dengang forestående helhedsplan i Vorup.

Spørgsmålet om støtte fra LBF ved en helhedsplan, og de krav det stiller til renoveringen (bl.a. i form af tilgængelighedsboliger) drøftes. Herunder også om det vil være en mulighed at finansiere en renovering af afd. 9 alene via RK-lån og efterfølgende tilskud til tilbagebetalingen fra dispositionsfonden. Problemet i relation hertil at der ved en helhedsplan i afd. 9 primært er udstøttede arbejder– deraf også behovet for en sammenlægning med de andre afdelinger.

Muligheden for indførsel af differentieret husleje nævnes kort - det er muligt såfremt det er åbenbart, at der er forskel på brugsværdien i de forskellige lejemål.

Afd. 6 ønsker en renovering af badeværelser alene – det vil dog ikke fremtidssikre afdelingen, og vil også blive meget dyrt.

Spørgsmålet om renovering/sammenlægning og etablering af en helhedsplan sættes på til næstkommende bestyrelsesmøde.

2574 Fuldmagt til ansøgning om trækningsret til Landsbyggefonden

For at fremme sagsbehandlingstiden hos Landsbyggefonden foreslås det, at direktøren får fuldmagt til at underskrive tilsagn om tilskud til forbedrings- og opretningsarbejder. Bestyrelsen kan udstede fuldmagt til direktøren ifølge Boligforeningen Kronjyllands vedtægt § 13, stk. 4.

Indstilling

- Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver fuldmagten til direktøren, til ansøgning om trækningsret ved Landsbyggefonden via Penneo.

Referat/beslutning

Fuldmagten godkendes og underskrives via Penneo

2575 Orientering fra formanden og bestyrelsens medlemmer

Formanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

- Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat/beslutning

Taget til efterretning

LJ orienterer om at der har været et kursus i BL vedr. grøn omstilling. Jf. BL må en beboer ikke blot sætte ladestandere op under installationsretten. Denne gælder kun inden i boligerne.

Der har været møde i grunderejerforeningen i afd. 22. Ift. belægningen som er gravet op ifm. fjernvarmeetableringen, bliver der ikke lagt ny belægning – det bliver en lappeløsning.

2576 Orientering fra byggeudvalget

Byggeudvalget deltager løbende i byggeudvalgsmøder, i forbindelse med forskellige renoveringsprojekter.

Der orienteres her kort om de seneste byggeudvalgsmøder.

Indstilling

- Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

Taget til efterretning

Afd. 27

Formanden orienterer fra seneste møde i byggeudvalget i afd. 27:

Byggeudvalget er ikke tilfreds med den måde hvorpå tingene kører på i øjeblikket. Der skal tages hånd om de ting der bliver forelagt administrationen.

Der er for mange hængepartier, lejemålene er ikke klar til indflytning, når de frigives – det går ikke. Børn og andre beboere kan komme til skade.

Tilstande i/ved opgangene og områderne omkring er ikke tilfredsstillende/kritisable.

Projektleder virker ikke til altid at have helt styr på tingene og der kan gå/går lang tid før der reageres på henvendelser fra beboere og samarbejdspartnere.

Bestyrelsen i afd. 27 er ved at give op.

KTH: Der indkaldes til et møde med byggeafd. og KTH, SLI indkalder.

Afd. 13

Ift. afd. 13 går det planmæssigt. Flere beboere har dog givet udtryk for at en genhusning ville have været ønskværdigt som en del af projektet.

2577 Orientering fra administrationen

Nyt fra RandersBolig

Personale

Dorte Jørgensen er startet som ny servicemedarbejder i RandersBolig pr. 03.11.25. Dorte træder i stedet for Lona Lykke Nielsen. Foreløbigt i et 3 måneders vikariat.

To nye økonomimedarbejdere er startet i RandersBolig pr. 03.11.25. Kamilla Knudsen som økonomiporteføljemedarbejder og Mia Henriksen som kreditor økonomimedarbejder. Mia træder i stedet for Eva Steenbjerg, som har fået andet arbejde.

Opfølgning ift. vuggestuen i Vorup

KTH orienterer på mødet om seneste udvikling ift. vuggestuen i afd. 12-27.

Vindmøller ved Hallendrup, Favrskov Kommune

Favrskov kommune har vedtaget et vindmølleprojekt ved Hallendrup, ca. 10 km. fra afd. 20 Pilevej i Laurbjerg. Projektet vurderes, fra driftsafdelingen, ikke til at få betydning for afdelingen.

Budgetkontrol

Der er ingen budgetkontrol i Kronjylland pr. 30. september 2025 pga. årsafslutning. Budgetkontrollen "veksles" til gennemgang og godkendelse af regnskabet på regnskabsmødet d. 15. januar 2026.

Indstilling

- Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/beslutning

Taget til efterretning

Oplæg på repræsentantskabsmødet

BL har svaret positivt tilbage ift. vores forespørgsel om et oplæg om "det sociale fællesskab i afdelingerne" ifm. repræsentantskabsmødet.

En konsulent fra Århus-kontoret vil komme og holde et oplæg. De har fået et opdrag på ca. 40 – 45 min. inkl. spørgsmål.

Vuggestuen i Vorup

Vuggestuen er et erhvervslejemål, og derfor ikke omfattet af reglerne om genhusning.

Randers Kommune opsiger lejeaftalen, og finder selv alternative pasningssteder til de berørte børn.

KTH har tilbudt kommunen at RandersBolig kan bygge en ny daginstitution, og har senere i år/i 2026 et møde med den relevante forvaltning desangående.

2578

Mødekalender

bestyrelsesmøder 2026	
Torsdag d. 15. januar kl. 16.30	Ordinært bestyrelsesmøde/regnskabsmøde
Torsdag d. 12. marts kl. 15.00 Torsdag d. 12. marts kl. ??	Formøde/bestyrelsesmøde inden repræsentantskabsmødet. 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

Øvrige møder 2026	
Mandag d. 20.01.26	Budgetcafé
31. okt. – 01. nov. 2026	Almene Boligdage, Odeon Odense
Dato afventer	Kursus for byggeudvalg

Indstilling

- at mødekalenderen for 2026 tages til efterretning.
- at bestyrelsesmedlemmerne fordeler repræsentation på afdelingsmøderne for 2026 mellem sig.

Referat/beslutning

Mødeplanen taget til efterretning. Regnskabsmødet søges flyttet til en anden dag – gerne samme uge.

De enkelte bestyrelsesmedlemmer giver LJ besked om hvilke møder de har mulighed for at deltage i, senest ifm. regnskabsmødet i januar. LJ koordinerer den endelige mødeplan

2580 Eventuelt