

Randers Boligforening af 1940

Referat af ordinært repræsentantskabsmøde

Tirsdag den 28. marts 2023 kl. 18.00

Restaurant Skovbakken
Østervangsvej 1, 8900 Randers C.



Mødedeltagere:**Indbudt:**

97 repræsentantskabsmedlemmer

Tilmeldt:

7 bestyrelsesmedlemmer, 68 repræsentantskabsmedlemmer

Fremmødte stemmeberettigede til mødet:

64 repræsentantskabsmedlemmer

7 bestyrelsesmedlemmer

I alt 71 stemmeberettigede

Øvrige:

5 ansatte fra administrationen

5 ansatte ejendomsfunktionærer/lokalkontor

1 ansatte i RB 1940 BoligService

1 revisor

I alt 12 øvrige ikke stemmeberettiget

83 deltagere i alt

Dagsorden

Side

Velkomst.....	4
1. Formalia.....	4
a. Valg af dirigent.....	4
b. Godkendelse af forretningsorden	4
c. Valg af mødesekretær.....	4
d. Nedsættelse af stemmeudvalg	4
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning samt debat herom	4
3. Økonomi	12
a. Godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab for 2021/2022	12
b. Forelæggelse af boligorganisationens budget for 2023/2024	12
4. Indkomne forslag	13
5. Valg	13
b. Valg af 3 medlemmer til organisationsbestyrelsen (skal vælges for 2 år)	13
c. Valg af 2 suppleanter	13
d. Valg af 1 medlem til repræsentantskabet i RandersBolig.	14
e. Valg af statsautoriseret revisor	14
6. Eventuelt.....	14

Velkomst

Jan Guldmann bød velkommen til mødet.

1. Formalia

a. Valg af dirigent

Referat/beslutning:

Bestyrelsen indstillede Hans Kristiansen som dirigent.

Hans Kristiansen blev valgt som dirigent.

b. Godkendelse af forretningsorden

Referat/beslutning:

Forretningsordenen blev godkendt.

c. Valg af mødesekretær

Referat/beslutning:

Bestyrelsen indstillede Matilde Gyldenbergs fra administrationen som mødesekretær.

Matilde Gyldenbergs blev valgt som mødesekretær.

d. Nedsættelse af stemmeudvalg

Referat/beslutning:

Dirigenten havde følgende forslag til stemmeudvalg:

- Erling Nielsen afd. 2
- Else Sørensen afd. 10
- Aase Lillian Christiansen afd. 23

Stemmeudvalget modtog valget.

2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning samt debat herom

Jan Guldmann fremlagde på vegne af bestyrelsen den mundtlige beretning, som et supplement til den udsendte skriftlige beretning.

Bestyrelsens mundtlige beretning:

Vi håber I har fået læst den skriftlige beretning på samlet 32 sider samt det udsendte materiale omkring regnskab, ledelsesberetning og revisorerklæring. Og at I derfor kan føle jer godt informeret om situationen i Randers Boligforening af 1940, som den er lige nu.

Det er i hvert fald tanken med den udførlige beretning. Og som vi også skriver – har du spørgsmål eller bemærkninger – så rejs dem meget gerne under debatten.

Det er generelt sådan, at hvis der er et emne, du ikke selv lige forstår så er det sikkert også tilfældet for andre – og er der et spørgsmål du mangler et svar på, vil andre sikkert også gerne høre dette.

Hvis det er meget konkrete spørgsmål som omhandler en konkret situation i din afdeling kan du selvfølgelig også spørge ind til dette eller kommentere på en bestemt situation. Her vil svaret dog ofte ende med at blive mere generelt, da jeg eller andre jo sjældent kan svare på noget konkret, man ikke har indgående kendskab til.

Og så vil vi som bestyrelse eller Kenneth som direktør ikke indgå i personsager. Vi er trods alt arbejdsgiver for vores ansatte, og begår de en fejl eller kan de fremover med fordel gøre et eller andet anderledes, er det fint nok at man nævner det generelle heri, men vi kommer aldrig til at stå og skælde nogen ud for åbent tæppe.

Det er upassende for en ledelse, og kan såmænd også koste os dyrt. Og det nævnte vil jo også kun være den enkeltes opfattelse af en handling og andre kan jo have en anden opfattelse.

Vi skal selvfølgelig også passe på, at en debat ikke ender med sagsbehandling om en bestemt sag, da dette nok kan have interesse for den enkelte, men sjældent for alle øvrige.

Her vil det dog være en rigtig god idé at sige det direkte til mig eller et andet bestyrelsesmedlem, eller til Kenneth eller en af vores andre medarbejdere som er med i aften.

Men vi ønsker - som også nævnt i den skriftlige del - at vores repræsentantskabsmøder skal være et fungerende demokrati – og i et sådant skal man aldrig være bange for at tage ordet, stille spørgsmål eller kritisere og rose noget. Så denne opfordring er hermed nævnt endnu engang.

Jeg vil ikke stå og gentage de allerede nævnte forhold i den skriftlige del, men blot kommentere enkelte af dem med få ord og uddybe nogle andre.

I forhold til BoligService, lokalkontoret og driften vil jeg kun knytte den kommentar, at vi anser dette emne for værende så udførligt beskrevet i det udsendte materiale, og herunder nævne den positive udvikling i dette regnskabsår, og nu ser positivt og lyst på fremtiden. Og så håber vi naturligvis, at dette også vil vise sig i virkeligheden.

I forhold til det ledige erhvervslejemål vedr. den tidligere Fakta butik vil vi gerne vise nogle billeder, som illustrerer, hvor flot en bygning det kan blive, hvis man ombygger til et trivselshus. Det er kun et skitseforslag, som kan ændres mange gange alt efter behov og økonomi. Men det er altid dejligt at se hvordan et problem kan se ud som en løsning.

Jeg havde i sidste uge en snak med en mulig lejer, som kunne tænke sig at bruge en del af lokalerne til undervisning, foredrag og kurser, og Henrik Andersen fremviste derfor bygningen i fredags.

Jeg har i går snakket med den mulige lejer, og aftalt at vi fremsender nogle tegninger over bygningen, og så prøver de at vurdere deres lokalebehov samt ønskede forandringer, hvorefter vi ser på hvordan det kan klares rent økonomisk samt om det slutteligt kan virke som en god idé.

Dette blot nævnt for at fortælle, at vi løbende arbejder med mange muligheder og er åben for meget forskellige løsningsmodeller.

Jeg havde et længere indlæg i beretningen, som omhandler afdelingens aktuelle og fremtidige henlæggelser efter en ny 30 års DV-plan og henviste i denne forbindelse til en god og oplysende snak jeg havde haft med Klaes fra afdeling 24.

Når en telefonsamtale varer 1 timer og 7 minutter kan den næsten ikke undgå at være oplysende.

Det i beretningen nævnte omkring tankerne i afd. 24 er i forhold til øgede henlæggelser, og at man reelt gerne ville spare så meget op, at man kunne slippe for at optage lån. Klaes har efterfølgende oplyst mig, at dette anser man dog som urealistisk, og derfor ser de et kommende forbedringsarbejde som en kombination af øget opsparing og lånoptagelse. Dette kan jeg kun fuldt ud tilslutte mig, og så skulle dette være berigtiget.

Jeg kan i øvrigt også se på de beregninger, som driften har udarbejdet over afdelingernes og/eller driftens ønsker til forbedringer, at de mange steder er rimelig store. Og derfor er der ingen tvivl om, at disse kun kan gennemføres med en ekstern finansiering som supplement til afdelingens egen opsparing.

Jeg vil af 2 årsager ikke her på mødet gennemgå de enkelte afdelingers planer, om de er mulige på det ønskede tidspunkt og hvad det i givet fald vil koste i huslejestigning. De 2 årsager er, at det så ville blive en direkte sagsbehandling af et afdelingsanliggende, ligesom jeg ikke vil have nogen viden om, hvad det i givet fald vil kunne medføre af huslejestigning.

Her vil jeg trygt overlade disse drøftelser til kommende markvandring og direkte drøftelser mellem driften og afdelingsbestyrelsen, og så vil jeg samtidig bede driften om at sende organisationsbestyrelsen en oversigt over muligheder og ønsker, samt de økonomiske konsekvenser.

Som organisationsbestyrelse vil vi herefter forholde os til anbefaling af eventuelle overordnede mulige tiltag, mulige finansieringsmodeller med tilskud fra trækningensretten og hvor det nævnte kan passes ind i de kommende Granskningsrapporter samt mulige Helhedsplaner med støtte fra Landsbyggefonden.

På samme måde som vi nævner i beretningen om de mulige forslag til Grønne forbedringsarbejder med tilskud fra den nye 12 milliarders pulje fra Landsbyggefonden. I denne forbindelse skal også nævnes, at der er mange begrænsninger på, hvad man vil kunne modtage støtte til fra Landsbyggefonden.

Som udgangspunkt yder de støtte til tilgængelighed (Elevator) og afbalanceret ventilation (Genvækst). Hvorimod forbedring af facader og nye vinduer ofte vil være en anden gruppe forbedringsarbejder, som boligforeningen og afdelingen selv skal understøtte. Så støtte fra Landsbyggefonden er ikke altid den store mulighed, som vi tror.

Et emne, som i de seneste par dage har været berørt i den lokale presse, har været en omtale af den store brand i en boligkarre i Vanløse ved København sidste år, og som medførte at hele bygningen blev raseret og senere dømt til nedrivning. Og de 130 familier måtte fraflytte bygningen, der var blevet opført i 1938.

Årsagen til, at det gik så galt, skyldtes bl.a. manglende adskillelse mellem bygningens mange mure og dæk, og dette er senere blevet kategoriseret som været dårligt udført byggeri. Specielt manglende adskillelse i tagetagen bliver udråbt som den store synder, da ilden har kunnet vandre frit i hele bygningens længde. I 2003 fik bygningen nyt tag, og hvor meget fejlen skyldes opførelsen eller forandringen i 2003 drøftes fortsat. Begge dele har helt sikkert haft betydning.

På denne baggrund har man fra Dansk Brand og Sikringsteknisk Institut nu gennemgået et større antal bestående bygninger, og vurderet, at der i 1/3 af de undersøgte bygninger er behov for nogle sikkerhedsmæssige forbedringsarbejder for at imødegå, at man også her ikke rammes af en tilsvarende katastrofe.

Vi har ikke kendskab til, at man her i Randers har gennemført undersøgelse af nogle bygninger, og i hvert ikke nogen af boligforeningens ejendomme. Men vi er naturligvis interesseret i, at få klarhed over standarden i vores bygninger, og Social- og Boligministeriet har i sidste uge igangsat en kampagne med navnet "Brug øverste etage". Her kommer man med råd og anbefalinger til tjek af sine bygninger.

Som nævnt har vi en helt naturlig og stor interesse i, at vores lejermål og beboere er så godt sikret som overhovedet muligt, og har derfor bedt driften arbejde videre med en sådan intern gennemgang af vores bygninger, hvilket bør ske gennem rådgivning som ex. Dansk Brand og Sikringsteknisk Institut.

Vi skal dog samtidig sige, at vi fra bestyrelsens side ikke har kendskab til, at vi i RB 1940 skulle have risikofyldte boliger, da vi i så fald ville have fået en nærmere brandteknisk undersøgelse iværksat straks.

Og hilser velkommen, hvis brandtilsynet i byen i øvrigt finder det relevant at lave en brandteknisk gennemgang, så vi får bevis på, at vores bygninger er korrekt opført. Og i modsat fald at vi hurtigst muligt får dem gjort sikre. Og hvis de i øvrigt var af den opfattelse, at nogle af vores bygningen var potentielt risikofyldte har de jo også et ansvar for selv at reagere.

For nylig gik en af vores store samarbejdspartnere, Anlægsgartner Torben Jensen, konkurs. Virksomheden og de fleste medarbejdere blev hurtigt overtaget af firmaet BF Anlæg fra Viborg, og de er indgået i samarbejdet med os om alle igangværende arbejder. Ligesom de har overtaget forpligtelserne i garantiperioden for allerede, gennemførte opgaver. Så her ser vi trygt frem til et fortsat godt samarbejde til gavn for vores afdelinger.

I forhold til vores administrationsselskab RandersBolig er dette også nævnt i den skriftlige beretning, og jeg skal blot gentage det gode arbejde som udføres af vores mange medarbejdere, samt det gode samarbejde vi har de enkelte boligforeninger imellem.

Vi samarbejder fælles med Randers kommune omkring sikring af fremtidens boligbehov – og herunder målrettede boliger for seniorer. Et emne, som ofte finder vej til dagspressen, og hvor vi fra RB 1940 altid udtrykker vores positive indstilling til noget sådant og derfor også havde sat emnet på boligkonferencen sidste år.

Dette kræver dog, at Randers kommune aktivt tager del i processen og stiller grundkapital til rådighed – men så er RB 1940 også helt klart med på opførelse af sådanne fremtidens Seniorbofællesskaber.

På samme måde, som vi er positivt indstillet over alment byggeri i projektet "Byen til vandet" med centralt beliggende boliger i byen. Her har vi dog fortsat et behov for at afklare købsprisen på grundene, så det i det hele taget bliver muligt at kunne opføre almene boliger på forventeligt dyre grunde. Og vi har som RB 1940 i 2022 igen været synlige flere gange i pressen med bl.a. artikler om boligudvikling og herunder bofællesskaber og seniorboliger.

Som nævnt sidste år har vi i RandersBolig - og dermed RB 1940 og de øvrige boligforeninger - indgået aftale med Domea om indkøbsaftale med stordriftsfordele for os, og netop dette forventer vi os en stor økonomisk på gennem de kommende år.

Ellers byder fremtiden som også nævnt i den skriftlige beretning på fortsatte drøftelser om hvordan vi skal udvikle RB i fremtiden. Altså om vi skal forsætte som i dag eller arbejde hen imod en fusion og dannelse af én samlet boligforening.

Drøftelserne vil ske såvel internt i RB 1940 som i fællesskab med de øvrige boligforeninger i RB.

Vi har det seneste år afholdt et par informationsmøder med deltagelse af alle organisationsbestyrelser, og her har der på det ene møde været sat fokus på de økonomiske konsekvenser ved en fusion. Groft sagt – fortjenesten ved den sparede moms på administrationsbidraget og andre mulige stordriftsfordele. Og modsat, hvordan forholder det sig med den enkelte boligforenings situation med primært fokus på BS2014, der som bekendt er bygget omkring løbende tilskud fra Landsbyggefonden, hvilket er konsekvensen efter konkursen i Randersegnens Boligforening for 10 år siden.

På det andet møde satte vi fokus på beboerdemokratiet og havde inviteret et par boligforeninger fra Horsens og Århus, som havde gennemført en fusion eller i hvert fald prøvet på det.

De kunne reelt kun fortælle positivt om det de havde oplevet ved at ligge 2 boligforeninger sammen, og fået nogle administrative fordele. Det svarede dog i et stort omfang til den gevinst vi selv fik, da vi for 12 år siden dannede RandersBolig.

Men i forhold til det beboerdemokratiske kunne vi godt se, der var en mangel i forhold til, hvad vi kender i dag. De havde fravalgt at være ude som organisationsbestyrelse på deres afdelingsmøder, fordi det simpelthen var en uoverskuelig opgave – og de havde begge betydelig færre afdelinger end de 170 vi vil få i RB.

Herudover var de heller ikke aktive i byggesager på samme måde som vi er, hvor vi i dag har repræsentanter fra organisationsbestyrelsen med i alle sager. Og igen fordi man ikke fra en bestyrelse på mellem 7 – 19 personer kan overskue eller overkomme disse mange møder og opgaver.

Det betyder efter min mening ikke, at afdelingsmøder og byggesager ikke bliver afholdt eller korrekt udført – men det giver efter organisationsbestyrelsen her i RB 1940 et beboerdemokratisk underskud, at vi fra beboerdemokratiet ikke er med.

Det er trods alt hele den beboerdemokratiske idé, som ligger bag alt i den almene sektor, så vi har et meget stort fokus på dette.

Vores holdning er derfor ikke en konsekvent afstandtagen fra forandringer eller sammenlægninger, men det er et krav fra vores side, at det ikke må forringe den beboerdemokratiske indflydelse og daglige deltagelse i det nævnte.

Kan vi sikre dette er jeg meget åben overfor forskellige løsningsmodeller – men som bestyrelse betinger vi os, at vi kan sikre os direkte indflydelse og medvirken i det beboerdemokratiske på mindst samme måde som i dag. Og det er med den forudsætning vi aktivt vil deltage i de fortsatte drøftelser med vores gode venner i de øvrige boligforeninger.

Nu står vi som bekendt snart overfor den vigtigste af disse beboerdemokratiske processer – nemlig vores afdelingsmøder. Og som nævnt i den skriftlige del deltager vi fra organisationsbestyrelsen i alle møder og glæder os eget til at møde jer og de øvrige beboere og håber som tidligere nævnt, at der vælges bestyrelse i endnu flere afdelinger.

Vi nævner i beretningen afdelinger med og uden afdelingsbestyrelse, og kan med glæde oplyse, at afdeling 19 i starten af året afholdte et ekstraordinært afdelingsmøde og valgte en bestyrelse. Dette var desværre ikke kommet med – men er nu nævnt her.

Og så tillader vi os fortsat at træffe aftale med jer, og komme til et møde med en afdelingsbestyrelse og få fremvist jeres afdeling. Vi skal nok medbringe kagen, blot I sørger for kaffen

Og nu vi er ved det beboerdemokratiske skal jeg henvise til den oplistning vi bragte på side 24 i den skriftlige del, som meget handler om netop det, at vi som bestyrelse sætter fokus på nogle emner, hvor nogle af dem i et vist omfang kan ses som en administrativ opgave.

Men hvor vi fra organisationsbestyrelsen finder, der enten har været en forskellig opfattelse mellem administrative beslutninger og vores syn, eller hvor vi mener der er forhold, som har så stor beboerdemokratisk betydning i dagligdagen, at der skal ske en mere aktiv indsats. Og dette er og bliver jo en del af opgaven med at fungere som bestyrelse og dermed hele tiden være i øjenhøjde med vores lejere og afdelingsbestyrelser.

Et sted vi ikke er i øjenhøjde, men hvor jeg ved at man gerne vil være det, omhandler de kolonier af larmende råger, som findes rundt om i flere af vores boligafdelinger. Den måde vi ønsker at komme i øjenhøjde med rågerne er, at vi kan se dem ligge på jorden efter jægerne har skudt dem.

Jeg blev i sidste uge kontaktet af TV2 Østjylland, som efterlyste boligforeningens holdning til råger, og på denne baggrund blev det til et indslag i sidste uge. Og det håber jeg så var tilfredsstillende.

Vi holder som beboere af naturen, fugle og dyreliv.

Men rågekolonier hører altså ikke hjemme i boligområder, og vi betaler gerne brandvæsenet for til efteråret når alle reder er forladt at komme og spule dem ned fra træerne, og på denne måde ikke opfodre rågerne til at vende tilbage igen næste år.

Og med disse ord vil jeg gerne afslutte beretningen med et håb om en god fremtid for alle vores afdelinger og jeres gode aktiviteter til gavn for beboerne, og vi vil gerne sige jer alle en stor tak for at I vil bruge jeres fritid på det.

Og på vanlig vis også slutte med at sige en kæmpe tak til jer alle, som i dagligdagen gør en stor og uvurderlig indsats for RB 1940. Vores mange ansatte i driften, på lokalkontoret og i BoligService samt de ansatte på Marsvej.

Sidst – men ikke mindst – skal igen lyde en stor tak til alle jer valgte beboerdemokrater rundt om i vores afdelinger samt i organisationsbestyrelsen.

Som nævnt har vi nogle udfordringer vi skal have løst, men også mange gode og spændende opgaver, samt snart nogle forhåbentlig gode afdelingsmøder.

Vi fastholder derfor, at vi som bestyrelse er stolte ved at se RB 1940 som byens bedste boligforening. Og dette med baggrund i den flotte indsats fra alle.

Og med en gentagelse af de afsluttede ord fra den skriftlige beretning vil jeg på bestyrelsens vegne hermed overlade begge beretninger til debat i repræsentantskabet og jeres forhåbentlige opbakning hertil.

Randers Boligforening af 1940 ***Vi sikrer, det altid vil være et godt sted at bo***

Jan Guldmann, formand for RB 1940

Randers den 28. marts 2023

Spørgsmål og debat:

Referat/beslutning:

Birgithe Thychosen afd. 3: Vi har svært ved at tiltrække nye medlemmer til afdelingsbestyrelsen - Hvis vi ikke kan få nogle til, hvad så?

JG: Man sætter sig uden for indflydelse, for så kan man ikke lave nyhedsbrev, arrangere en sommerfest, have et samarbejde med driften mht. beplantning, juletræ opsætning mv.

Er der ingen bestyrelse, bliver alm. vedligehold gennemført. Organisationsbestyrelsen kommer ind i det, når driften kontakter os vedr. vedligeholdelsesarbejde, eller opsætning af juletræer, så siger vi ok til det fortsætter. Men vi kommer ikke rundt og finder på ideer med f.eks. opsætning af borde/bænke sæt eller lign. Har man en byggesag, så kommer repræsentanter fra afd. bestyrelsen ind, og er en del af byggeudvalget. Man kommer til at sætte sig selv udenfor indflydelse uden en bestyrelse.

Inge Sørensen afd. 22: Fakta vil jeg gerne hører mere om, hvad gør man for at leje den ud? Vi betaler alle sammen til det.

JG: Du spørger mht. Fakta. Lige nu er der tegninger vi har fået udarbejdet med en arkitekt, så vi senere kan få lavet en annoncering af lejemål, men inden vi gør det, kræver det vi udregner hvor mange lejemål, og hvad vil huslejeniveau være mv. Istandsættelsen er en udgift der også betales.

Kommer der en lejer der ønsker hele bygningen, skal vi se på, hvor lang en leje periode det kræver for at vi får indtjent renoveringen igen.

Karsten Sørensen afd. 4: Skal vi i afdeling 4 betale for at Fakta står tom?

JG: Nej, de første 3 mdr. lejemålet står tomt, er det afdelingen der betaler huslejen. Efter de 3 mdr. er det dispositionsfonden af RB1940 der betaler tomgangslejen, så det rammer ikke økonomien i afd. 4, men det rammer os alle sammen.

Har man f.eks. en afdeling der har et tidligere erhvervslejemål, der er svært at få lejet ud, så har man noget steder lavet det om til en bolig. Har man et erhvervslejemål i en afdeling man ikke kan få lejet ud, vil vi som OB i samarbejde med afdelingen og driften, at det kan kræve en istandsættelse, at få det udlejet. Modsættereren afdelingsbestyrelse sig dette, og ikke vil renovere, vil OB tage det op på repræsentantskabsmødet, og lade det være op til dem. Det bliver vi nødt til, for at det kan genere noget indtægt igen. Selve Fakta vil dog ikke ramme afd.4 lige nu og her.

Johannes Birk afd. 22: Hvordan går det med E-Syn er vi kommet godt fra land?

JG: Vi hører lige bordet nede ved Henrik Andersen og Svend Baggesen? Er det noget man kan sige noget om på dette års markvandring?

Henrik Andersen: Det er lige tidligt nok, så vi er nok henne ved julerepræsentantskabsmødet, før vi kan komme med nærmere information om det. Vi kan sige, at det går godt med at få tingene gennemført, og samarbejdet med håndværkere mv. går rigtig godt. Vi er den sidste af de 7 boligorganisationer i RandersBolig til at få det gennemført, så `børnesygdommene` har de andre taget sig af.

Johannes Birk afd.22: Fordeling af driftsudgifter, er der nogle der kan fortælle mere om det?

JG: Ingen ved ikke hvordan man er nået frem til de forskellige ting i den gamle ordning. Det er ikke kun på opmåling, og antal medarbejdere, men sikkert flere andre gamle forhold. En ny fordeling har igennem en årrække været drøftet med driften og organisationsbestyrelsen. For et par år siden, da vi havde bygget afd. 61 og 62, drøftede man at ændre fordelingsnøglen til lejemålsenheder, men da de to nye afdelinger skulle også indgå i den fordelingsnøgle, ventede vi til et tidspunkt, hvor ikke andre forhold havde betydning. Derfor har vi ventet med det til nu.

Lonnie afd. 21: For en del år siden var der planer om en helhedsplan ude ved os, hvad er der blevet af den?

JG: Helhedsplanen er den vi omtaler i den skriftlige beretning, med de grønne screeninger vi har fået udarbejdet, i bl.a. afd. 10, 15, 18 og 21 i Sjællandsgade. Her skal driften ind og kigge på, hvad man kan gøre og hvad det vil koste. Herefter vil det komme omkring organisationsbestyrelsen, og i løbet af året her, vil man komme til at drøfte det ude i de enkelte afdelinger. Skal Landsbyggefonden ind at give støtte til de 4 afdelinger der ligger op af hinanden, kan det blive en betingelse, at de 4 afdelinger sammenlægges til 1 afdeling. Vi ved det ikke, men det må vi forvente.

Bayram Boz afd. 13: Nu er der gået 5 år med terrassen hvor malingen skaller af. I lover det, men der sker ikke noget. Hvornår sker der noget?

JG: Her må jeg kigge på driften, enten må det være indarbejdet i jeres DV-plan. Hvis I har drøftet det på markvandring, burde der jo ikke været noget til hindre for, hvorfor det ikke er blevet udført.

Henrik Andersen: Jeg korrigerer lige, det er ikke terrasser, men altaner. På markvandring snakkede vi om de altaner, og her aftalte vi at afvente de grønne screeninger.

JG: Vi opfordrer til, at afdelingsbestyrelsen afholder et snarligt møde med driften omkring det, og få truffet en beslutning om, hvad der skal ske.

Johannes Birk afd. 22: Ved bestyrelseskonferencen fik vi en lille opsang omkring billeder og oplysninger på opslag i opgangene, hvad bliver metoden?

Matilde Gyldenbergt: Mulighederne er at få taget billede på afdelingsmødet, ellers tage forbi Trine og Birgitte og få taget billeder på lokalkontoret. Dette er den mest oplagte løsning, da det er dem der laver opslagene til opgangene.

JG: Og blanketter, som tidligere år har givet store problemer ændres til en nem digital løsning.

Erling Nielsen afd. 2: Der er snart afdelingsmøder, og ang. husdyr, har vi en regel om, at det må være max. 40 cm. Nu har jeg fået at vide, at det noget andet der gælder?

JG: Hvis I har en sådan regel gælder den naturligvis stadig. Det er dog min anbefaling, at I ændrer på jeres vedtægter, og går væk fra det med størrelse. Den er svær at håndhæve – dyr har det jo med at vokse og alene pelsen kan udgøre flere cm. Ved indflytning, skriver man under på, at man har et husdyr.

Lone Jensen afd. 22: Når det kan lade sig gøre, syntes jeg seniorboliger er en rigtig god ide.

Birgithe Thychosen afd. 3: Det gælder vel også katte?

JG: Det er et reelt problem, hvis man har et regelsæt, som langt de fleste overholder, men der også er nogle, der misbruger det og snyder. I forhold til katte, gælder nøjagtigt den samme registrering, når man flytter ind, som der gælder for en hund.

Vi kan få BoligButikken til at sende en skrivelse rundt, hvor beboerne skal besvare på om de har husdyr, og om det er registreret, i de afdelinger, det er tilladt at holde husdyr.

Heidi Christensen afd. 55: Registrering af vaskemaskine, jeg har fået en ny nu, skal den så registreres igen?

JG: Nu kigger jeg ned på Henrik, udgangspunktet er, at hvis der er en registreret i forvejen, behøver lokalkontoret så få det at vide?

HA: Hvis der allerede i dag er registreret en vaskemaskine, og man så får en ny skal vi ikke have en ny registrering. Men husk, at bruge en rigtig aut. Installatør.

Flemming Riis Olesen afd. 20: Hvem skal foretage sig noget, hvis der er en lejer der har hund?

JG: Man må ikke holde husdyr i afd. 20, så hvis I mener der er nogle der holder husdyr, kan man tage fat i Matilde, der vil sørge for en skrivelse til den pågældende lejer.

Lonnie afd. 21: Hvis BoligService sætter vaskemaskine ind, registrere de dem så ikke?

JG: I har ret i, når der kommer en autoriseret, så er det udført korrekt. Går noget galt, er det den aut. EI-installatør der bærer ansvaret. At BoligService opsætter den, betyder ikke den bliver registreret på lejemålet. Derfor har vi drøftet, at driften sender en skrivelse ud til samtlige lejere, og her vil vi helt sikkert finde ud af nogle der ikke er registreret.

Jan Poulsen afd. 54: Vi har fået en høj stigning med den nye fordelingsnøgle, er det muligt at gå over til timeregistrering?

JG: Vi har bedt driften gennemgå, og se om der er nogle af de mindre afdelinger, der kræver en regulering. De skal have kigget på deres konto 114 med den nye fordelingsnøgle. Og det kan så drøftes til budgetcafe i april måned. Og der kan blive tale om en korrigerende for en lille rækkehusafdeling. Vi vil dog ikke overgå til timeregistrering, men fastholde fordeling pr. lejemål.

Afstemningen skete ved håndsoprækning.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

3. Økonomi

a. Godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab for 2021/2022

Referat/beslutning:

Direktør for RandersBolig, Kenneth T. Hansen, fremlagde boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab.

Præsentationen af årsregnskabet er vedlagt som bilag til referatet.

Referat/beslutning:

Kenneth T. Hansen fremlagde boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab for 2021/2022.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

b. Forelæggelse af boligorganisationens budget for 2023/2024

Referat/beslutning:

Kenneth T. Hansen fremlagde boligorganisationens budget for 2023/2024.

Præsentationen af budgettet er vedlagt som bilag til referatet.

Der var ingen spørgsmål til budgettet.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

4. Indkomne forslag

Ingen forslag.

5. Valg

a. Valg af formand (skal vælges for 2 år)

På valg: Jan Guldmann (modtager genvalg)

Beslutningsreferat: Jan Guldmann blev genvalgt som formand.

b. Valg af 3 medlemmer til organisationsbestyrelsen (skal vælges for 2 år)

På valg: Bent Hoe Bredgaard (modtager genvalg)
Stig Olesen (modtager genvalg)
Sandy Jones (modtager genvalg)

Beslutningsreferat:

Kandidater der blev genvalgt for 2 år:

- Bent Hoe Bredgaard, fra afd. 23 blev genvalgt.
- Stig Olesen, fra afd. 35 blev genvalgt.
- Sandy Jones, fra afd. 35 blev genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:

- Jan Guldmann (på valg 2025)
- Hans Kristiansen (på valg 2024)
- Bent Hoe Bredgaard (på valg 2025)
- Margrethe Stenbæk (på valg 2024)
- Sandy Jones (på valg 2025)
- Stig Olesen (på valg 2025)
- Suzette Thomsen (på valg 2024)

c. Valg af 2 suppleanter

Beslutningsreferat:

Der blev opstillet følgende 3 kandidater:

- Klaes Bellinger, afd. 24
- Anita Hansen, afd. 7
- Lone Hansen, afd. 12

Stemmefordeling:

Klaes 49

Anita 53

Lone 16

De resterende stemmesedler banke

Kandidater der blev valgt 2 suppleanter for 1 år:

- Anita Hansen, afd. 7 blev valgt som 1. suppleant.
- Klaes Bellinger, afd. 24 blev valgt som 2. suppleant.

d. Valg af 1 medlem til repræsentantskabet i RandersBolig.

Beslutningsreferat:

Jan Guldmann oplyste, at det tidligere var besluttet at den person der vælges som 1. suppleant, automatisk vælges til repræsentantskabet i RandersBolig.

Anita Hansen, afd. 7 blev valgt som medlem til repræsentantskabet i RandersBolig.

e. Valg af statsautoriseret revisor

Beslutningsreferat:

Organisationsbestyrelsen indstillede revisionsfirma RI til genvalg.

RI blev enstemmigt genvalgt.

6. Eventuelt

JG afsluttede mødet med følgende:

Tak for alle de gode spørgsmål, det er rigtig dejligt med et levende demokrati på mødet, hvor mange fra repræsentantskabet tog ordet. Det skal I alle have en stor tak for.

Tak for opbakningen til de fremlagte beretninger, regnskab og budget. Tak for mit genvalg, jeg skal gøre alt jeg kan for at leve op til tilliden. Stort tillykke til de genvalgte samt nyvalgte, jeg glæder mig til samarbejdet.

Tak til stemmeudvalget, og tak til dirigenten for et godt arbejde.

Med disse ord, vil jeg gerne afslutte mødet.

Randers den 28.3.2023

Matilde Gyldenborg – mødesekretær

Hans Kristiansen – dirigent

Jan Guldmann – formand

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Matilde Gyldenber

Underskriver

Serienummer: 577fb5b2-811a-4889-b392-a0735b616997

IP: 13.95.xxx.xxx

2023-04-25 13:08:10 UTC



Hans Kristiansen

Underskriver

På vegne af: Randers Boligforening af 1940

Serienummer: edc7e401-b3fa-40bf-bc37-ecfc9a5eeb24

IP: 91.144.xxx.xxx

2023-04-25 18:46:37 UTC



Jan Guldman

Underskriver

På vegne af: Randers Boligforening af 1940

Serienummer: bff12058-43b4-4e4f-a6e1-3eb8673379af

IP: 83.93.xxx.xxx

2023-04-27 06:10:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: 18EPA-4EHY5-E1B16-1X2PB-8DELL-LK547

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>