

# Randers Boligforening af 1940

Referat af ordinært repræsentantskabsmøde

**Mandag den 11. december 2023 kl. 18.00**

Restaurant Skovbakken  
Østervangsvej 1, 8900 Randers C.



**Mødedeltagere:****Indbudt:**

94 repræsentantskabsmedlemmer og afdelingsbestyrelsesmedlemmer

**Tilmeldt:**

7 bestyrelsesmedlemmer, 70 repræsentantskabsmedlemmer

**Fremmødte stemmeberettigede til mødet:**

63 repræsentantskabsmedlemmer

7 bestyrelsesmedlemmer

I alt 70 stemmeberettigede

**Øvrige:**

22 Afdelingsbestyrelsesmedlemmer

7 ansatte fra administrationen

5 ansatte ejendomsfunktionærer/lokalkontor

4 ansatte i RB 1940 BoligService

1 revisor

I alt 39 øvrige ikke stemmeberettiget

109 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. Indkomne forslag.....	13
4. Eventuelt .....	13

# Velkomst

## Jan Guldmann bød velkommen til mødet.

Jan Guldmann bød velkommen til repræsentantskabet, deltagende afdelingsbestyrelsesmedlemmer og medarbejdere, samt revisor Vinni Molbo.

## 1. Formalia

### a. Valg af dirigent

#### Referat/beslutning:

Bestyrelsen indstillede Hans Kristiansen som dirigent.

Hans Kristiansen blev valgt som dirigent.

Dagsordenen blev godkendt.

Hans Kristiansen oplyste, at der var 109 deltagere i alt til mødet, hvor de 70 deltagere er stemmeberettigede.

### b. Godkendelse af forretningsorden

#### Referat/beslutning:

Forretningsordenen blev godkendt.

### c. Valg af mødesekretær

#### Referat/beslutning:

Bestyrelsen indstillede Matilde Gyldenbergs fra administrationen som mødesekretær.

Matilde Gyldenberg blev valgt som mødesekretær.

### d. Nedsættelse af stemmeudvalg

#### Referat/beslutning:

Stemmeudvalget:

- Hans Peter Madsen afd.6
- Hanne Bødker afd.10
- Dorit Kjær afd.16
- Lonni Christiansen afd.21

## 2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning samt debat herom

Jan Guldmann fremlagde på vegne af bestyrelsen den mundtlige beretning:

# Randers Boligforening af 1940 Repræsentantskabsmøde - 11. december 2023 Bestyrelsens mundtlige beretning

Så er tiden igen kommet til dette glædelige julemøde, som er et lovformeligt repræsentantskabsmøde, men hvor vi også har deltagelse af de afdelingsbestyrelsesmedlemmer som ikke er valgt til repræsentantskabet, men har lyst til at deltage. Herudover er vi glade for at en del af vores medarbejdere, som i øvrigt alle er inviteret til at deltage, har valgt at hører nyt fra RB 1940, som er deres daglige arbejdsplads.

Udover dette julemøde har vi jo det store møde i marts måned, hvor vi fremlægger regnskab og budget, har valg til organisationsbestyrelsen samt en længere skriftlig beretning, som endda suppleres med en kortere mundtlig beretning.

RB 1940 er jo den eneste boligforening som har 2 årlige møder, men vi synes det er en god demokratisk ordning, som giver både plads til information, debat og socialt samvær.

Beretningen til julemødet er jo alene mundtlig, men selvfølgelig med plads til debat. På mødet i dag skal vi også træffe beslutning om nogle forslag til vedtægtsændringer, og selvom det ser ret omfattende ud skulle det ikke tage så lang tid. Der er alene tale om nogle tilpasninger i forhold til digitale muligheder, samt en mere redaktionel tilpasning til den såkaldte "Normalvedtægt".

I forhold til beretningen vil jeg på bestyrelsens vegne informere lidt bredt om vores situation med BoligService samt driften, og efterfølgende give nogle mere korte informationer om andre aktuelle forhold.

Forhold som i et stort omfang vil blive fulgt yderligere op på mødet i marts måned.

Men lad os starten med en orientering om vores håndværkerafdeling, BoligService.

Som de fleste sikkert ved eller husker, traf vi tilbage i starten af 2021 en beslutning, som gav BoligService 2 år til at sikre en stabil drift med balance i regnskabet.

Det første år skulle vi arbejde med at få omorganiseret den måde BS blev drevet på, det næste år skulle der opnås balance i regnskabet for at BS kunne fortsætte som vores egen interne håndværkerafdeling.

Hvis det viste sig, at dette ikke var lykkedes på de 2 år, skulle det 3. år reelt bruges til afvikling af BS som selvstændig håndværkerafdeling.

Årsagen til den 3 års plan skyldtes nogle store underskud i årene forud, og en generel mangel på styring af BS som afdeling.

Det har naturligvis været en svær periode for vores medarbejdere i BS, der jo ikke vidste om deres arbejdsplads ville fortsætte eller ej, og vi har i det første år også måtte sige farvel til en del medarbejdere, da det var nødvendigt at reducere i lønomkostningerne, fordi der simpelthen var for mange ansatte til de arbejdsopgaver man havde.

Samtidig besluttede vi i repræsentantskabet, at BS alene skulle udføre de daglige og løbende vedligeholdelsesarbejder – de såkaldte spjældopgaver – samt opgaver for vores afdelinger, som man kunne udføre uden risiko for tab.

Man skulle dermed afstå for at give tilbud på alverdens opgaver, og helt afstå fra de helt store arbejder som f.eks. vinduesudskiftning i en hel afdeling m.v.

Arbejdet skulle på samme måde som i alle øvrige boligforeninger i RB udføres på timeløn, og hvor driften og økonomiafdelingen løbende sikrede sig, at prisen på de enkelte opgaver ikke var dyrere end vi kunne købe os til hos eksterne håndværksvirksomheder. Dette sikrer man sig bl.a. ved løbende indhentning af kontroltilbud samt ved sammenligning med, hvad vores andre boligforeninger betaler for at få udført opgaver.

For at sikre udførelse af afdelingernes og beboernes ønsker om vedligehold og forbedringsarbejder besluttede vi samtidig at gøre meget mere brug af eksterne håndværksvirksomheder, så tingene kunne løses hurtigt og effektivt.

Bl.a. er VVS og EI arbejder i et stort omfang blevet udført af gode eksterne samarbejdspartnere, og det er bestyrelsens og ledelsens opfattelse, at denne måde at klare opgaverne på i dagligdagen har forløbet godt til gavn for afdelinger og beboere.

Det er glædeligt for os at konstatere, at der har været en meget stor tilfredshed fra såvel afdelinger som beboere på de udførte opgaver, og det er mindst lige så glædeligt, at det mellem vores medarbejdergrupper i BS og driften er blevet et rigtig godt samarbejde og en fælles indstilling til løsning af opgaverne.

Noget, der desværre var et problem tidligere.

Der er fra alle sider blevet gjort en kæmpe indsats for at sikre opnåelse af målet om at kunne bevare BS som egen håndværkerafdeling.

Men samtidig har vi været hårde i vores krav til, at det naturligvis skulle ske uden vi ville opleve dårligere service for beboere og afdelinger, samtidig med at det naturligvis skulle ske til samme pris, som andre kunne udføre opgaven til.

Derfor har såvel den daglige ledelse på lokalkontoret, byggeafdeling, økonomiafdeling og ledelse på Marsvej sammen med organisationsbestyrelsen brugt meget store ressourcer på at følge dagligdagen tæt, så vi kunne sikre os de nævnte forudsætninger opfyldt.

Og lad mig her sige, at vi ikke i forløbet har oplevet at det ikke skulle være tilfældet. Derfor vil jeg på bestyrelsens vegne gerne udtrykke en meget stor tak til alle de medarbejdere – såvel i BS og driften i RB 1940 – samt de mange ansatte på Marsvej, som har medvirket aktivt i arbejdet.

Og det er derfor med stor glæde, at vi i bestyrelsen på vores møder hen over året har kunne konstatere, at vi har været på rette vej. Gode tilbagemeldinger om en god dagligdag med udførelse af opgaverne og et godt samarbejde alle medarbejdere imellem, samt regnskabstal som løbende har vist sig at holde i forhold til de lagte budgetter.

Og slutresultatet er blevet, at vi ved udarbejdelse af årsregnskabet for året 2022/23 - som jo var det 2. år i den vedtagne plan – kan konstatere, at der nu er sikret fuldstændig styr på alle udgiftsposter, og dermed kommer BS ud af regnskabsåret med et pænt overskud.

Men dette er kun opnået ved den fælles gode indsats, ved en stærk styring af de løbende arbejder som er udført, samt ved store besparelser i den daglige drift.

Men det betyder samlet set, at vi med stor tilfredshed kan konstatere, at vores 3 års plan lykkedes, og at BS derfor fremadrettet fortsat vil være en del af RB 1940.

Selvfølgelig med krav om, at den gode udvikling fortsætter, men med den forbedrede styring er vi også sikre på, at det vil ske og nu har vi fået oparbejdet styringsredskaber, så vi i dag kan følge udviklingen tæt og derfor hurtigt kan gribe ind, hvis noget af en eller årsag giver nogle problemer.

Så vi er nu sluppet for at skulle gøre brug af den alternative løsning i dette nye regnskabsår – som jo var en afvikling af BS.

Endnu engang tak til alle medarbejdere for indsatsen, til det gode samarbejde med de valgte tillidsrepræsentanter samt et tillykke til os alle i RB 1940 med at have fået opgaven løst med det gode resultat.

Og vi kan alle glæde os over, at vi fortsat har en egen håndværkerafdeling i RB 1940, og med disse ord vil jeg afslutte med en omtale af BS.

På mødet i marts måned indgår regnskabet fra BS i lighed med alle vores afdelinger jo som en del af det samlede årsregnskab, og på dette møde vil Kenneth redegøre nærmere for regnskabstallene i BS, og hvor man også kan få svar på eventuelle spørgsmål.

Ikke alt går godt uden at det også kan have en negativ påvirkning af andet, og dette er også tilfældet her.

Der er fra driften brugt så mange ressourcer på at få sikret en BS i balance, at det har påvirket udførelsen af flere af de ordinære opgaver i driften.

Dette skal dog ses i sammenhæng med den situation, at vi de seneste 2 år har haft 4 forskellige til at stå for opgaven med at lede driften.

Fra start var Flemming Lienhøft inspektør, men han blev i forbindelse med den besluttede omstrukturering af BS og dermed en fælles ledelse af drift og BS, afløst af Jan Fisker Knudsen, som skulle løfte opgaven efter Flemming og John Hølse.

Jan Fisker stoppede dog efter godt et halvt år på posten, og derfor måtte Kim Møller tage over i nogle måneder indtil vi fik Svend Baggesen ansat som inspektør med start den 1. januar i år.

Denne store ledelsesmæssige forandring har naturligvis gjort det svært for vores medarbejdere i driften, og opgaven med at få BS på ret køl har så ikke gjort det lettere.

Det har helt givet været en hård tid for flere af vores medarbejdere, og man har fra ledelsens side også afholdt møde med de tillidsvalgte og den daglige ledelse på lokalkontoret, for at sikre forholdene løst bedst muligt, og dette arbejde vil fortsat foregå hen over vinteren.

Som organisationsbestyrelse har vi i bund og grund det overordnede ansvar for boligforeningen og herunder vores medarbejdere, og derfor følger vi naturligvis udviklingen meget nøje, da vi skal sikre en god arbejdsdag for alle ansatte samtidig med at vi skal sikre en god opgaveløsning for vores afdelinger.

I forhold til de personalemæssige forhold er det jo ikke bestyrelsens opgave at deltage i selve udførelsen af opgaven, men vores opgave er at sikre, at vores øverste ledelse får dette klaret, da det er dem der står med den ledelsesmæssige opgave. Og den øverste ledelse er i denne situation direktør Kenneth Hansen, som sammen med sine ledere så arbejder med opgaven.

Mangler der ressourcer, bliver dette forelagt for organisationsbestyrelsen, som så har opgaven med at tage stilling hertil.

Men som bestyrelse kan og skal vi ikke gå ind i konkrete medarbejders dagligdag.

Dog deltager jeg som formand altid i enhver samtale, som ønskes af de valgte tillidsrepræsentanter på vegne af deres kolleger, ligesom jeg naturligvis har en tæt og løbende kontakt med Kenneth om de overordnede forhold.

Dette nævnes som en opbakning til vores medarbejdere, der gerne skal opfatte RB 1940 som en god arbejdsplads, og hvor vi som bestyrelse også kun har dette mål.

Samtidig har vi også ønsket om, at vores afdelinger og beboere får løst de opgaver de har aftalt med driften på en god og effektiv måde og med en god kommunikation om opgaveløsningen. Samt tilbagemeldinger, hvis noget af en eller anden årsag trækker ud.

Det er ikke nogen hemmelighed, at vi på bl.a. vores formandsmøder og bestyrelseskonferencen har konstateret, at dette ikke i alle situationer er forløbet som ønsket og vi skal beklage de forhold, som burde være løst og afklaret hurtigere eller bedre.

Vi har altså fuld forståelse for at man som afdelingsbestyrelse kan være frustreret over at man ikke har hørt noget fra driften eller at en aftalt opgave ikke er blevet løst.

Samtidig har vi som bestyrelse dog også forståelse for driftens svære situation de seneste par år med de førnævnte ændringer på primært inspektørposten, men også på andre poster.

Og som bestyrelse er det vores opgave på den bedste mulige måde at få begge opgaver løst. Sikre at afdelinger og beboere fremadrettet får løst de aftalte opgaver til den aftalte tid, og have en god og tæt kommunikation om dette – herunder når noget rykkes rent tidsmæssigt.

Dette bruger vi meget tid på at få klaret – men vi skal jo også gøre det på en reel måde overfor vores medarbejdere.

Det er mennesker vi taler om, og det hjælper jo ikke blot at slå gode medarbejdere oven i hovedet og skælde dem ud – vi skal naturligvis også se indad og forholde os til de forhold vi har givet dem – og samtidig skal vi jo gerne beholde dem som medarbejdere i RB 1940.

Derfor vil vi aldrig opleve, at vi som bestyrelse hænger enkelte medarbejdere ud.

Det vil være helt forkert, og i øvrigt vil det være en administrativ ledelsesopgave at klare personaleforhold.

Som nævnt har vi forståelse for, at en afdelingsformand kan synes det er træls eller for dårligt, at man har skulle vente på et svar, eller at en opgave ikke er løst, men modsat er og bliver det aldrig en afdelingsformands opgave at overtage en ledelsesmæssig rolle overfor en af vores medarbejdere. Uanset om det er en medarbejder i driften eller i administrationen på Marsvej.

Og når en enkelt eller 2 afdelingsformænd sender mails med personale angreb på vores medarbejdere, eller mener de ansatte skal afsætte halve og hele timer på telefonsamtaler, hvor man prøver at belære vores ansatte om, at de slet ikke er så dygtige som afdelingsformanden selv og skal høre at de ting de gør er ulovlige, så går man som afdelingsformand langt over grænsen.

Man kan i stedet henvende sig til mig og så skal jeg efter bedste evne gøre hvad jeg kan for at sikre et svar eller en opfølgning. Enten alene i et tæt samarbejde med Kenneth.

Jeg håber vi alle i fællesskab vil kunne behandle hinanden bedre i det nye år.

I sidste uge deltog vi i juleafslutning med vores medarbejdere i RB 1940, og sagde tak for indsatsen i årets løb samt fik ønsket alle en glædelig jul, og vi vil som bestyrelse på samme måde som tidligere afholde et møde med alle vores medarbejdere – dette vil ske i løbet af foråret.

Ellers er en anden stor opgave er det ledige lejemål i afdeling 4 – den tidligere Fakta butik. Vi arbejder lige nu på en løsning med en mulig lejer for en del af lokalerne, men hvor det kræver en del ombygning, og den mulige huslejebetaling dækker desværre ikke det fulde beløb.

Som supplement til den nævnte lejer har vi som tidligere nævnt fortsat Lokalkontoret i tankerne til de øvrige m2 og specielt nu, hvor fremtiden for BS er blevet afklaret.

Så sent som her i dag har vi afholdt et ekstraordinært bestyrelsesmøde for at drøfte mulighederne, og vil følge det op på et nyt møde den 9. januar.



Selvom vi arbejder med at kunne flytte lokalkontoret over i lokalerne i afdeling 4, skal jeg samtidig nævne, at det kun er en mulighed og der er på ingen måde truffet en beslutning. Dertil mangler vi fortsat at få svar på en del spørgsmål omkring økonomien i et sådant projekt.

Men jeg tør næsten godt love at der vil være mere konkret nyt når vi ses til repræsentantskabsmødet i marts måned.

Udover det ledige fakta-lejemål arbejder vi også en del med at undgå tomgangsleje i vores mange boliger, og som et middel hertil har vi åbnet op for, at man i enkelte tilfælde, hvor ventelisten er udtømt, kan gøre brug af muligheden af en 3 måneders overtagelsesfrist.

Når talen falder på et problem i et lejemål i afdelingen, mener man ofte, at det så skyldes nogle beboere, som er indsat af kommunen.

Til orientering er det under 10 lejemål om året ud af vores 2.500 lejemål, som kommunen har ønsket at bruge. Og det er i øvrigt ofte en familie som på ingen måde giver problemer. Så man skal passe meget på at pege fingre ad andre.

I forhold til tidligere drøftelse af, om en udført køkken/badmodernisering giver ret til boligsikring/boligydelse af beløbet, er dette nu afklaret, og svaret er at det får man.

Vi har i øvrigt besluttet, at det årlige styringsdialogmøde næste år afholdes med hele organisationsbestyrelsen, så alle får mulighed for at være med.

Vi har ikke haft store renoveringsprojekter her i år – hvilket skyldes de ugunstige forhold med mangel på såvel materialer som mandskab, hvilket har presset priserne i vejret, og sammenholdt med en nu stigende rente før det mange renoveringsarbejder alt for dyre.

Dog arbejder vi lige nu på en mulig igangsættelse af køkken/bad renovering i afdeling 20 og køkkenrenovering i afdeling 23, og dette vil i første omgang blive drøftet med de enkelte afdelingsbestyrelser.

Skal det ske kræver det en ny godkendelse på et nyt afdelingsmøde, da prisen og dermed huslejestigningen i dag vil blive højere end da man i sin tid godkendte projektet.

Til gengæld har vi besluttet at gennemføre alle planlagte kloaksepareringer da prisen her ikke er så afhængig af materialer eller mandskab.

Arbejdet er netop afsluttet, og lige nu er der planlagt i følgende afdelinger: 3, 4, 5, 6, 10, 12, 13, 16, 17, 19, 20, 22, 23 og 29.

Dermed vil alle de nævnte afdelinger have gennemført arbejdet i løbet af det kommende ½ år.

Vi afventer lige nu tilbagemelding og forslag fra vores byggeafdeling på mulige projekter med grønne screeninger i afdelinger 10, 13, 15, 18, 21, 29 og 54.

Vi forventer, at der tages endelig stilling til disse i løbet af 2024.

Det samme forventes at ske med de udarbejdede granskningsrapporter, som Landbyggefonden (LBF) har gennemført. Når LBF har behandlet rapporten fra den enkelte afdeling tilsendes den byggeafdelingen for kommentarer og anbefalinger, og herefter forelægges rapporten for organisationsbestyrelsen og kort herefter den enkelte afdelingsbestyrelse.

Årsagen til at den skal forbi organisationsbestyrelsen skyldes, at vi kan komme i den situation at vi ønsker at stille spørgsmål eller sende kommentarer til LBF, og dette skal komme fra organisationsbestyrelsen.

Til orientering skal jeg oplyse at vi endnu ikke har set rapport fra nogen af vores afdelinger.

I sidste måned besøgte organisationsbestyrelsen vores 2 købte grunde i henholdsvis Over Hornbæk samt Assentoft, og vi planlægger i starten af det nye år at sende skema A til Randers kommune med ønsket om, at vi går i gang med byggeriet i Hornbæk slutningen af 2024 med forventet udlejning i eftersommeren 2025 samt opstart i Assentoft i 2025 og med forventet udlejning i 2026.

Ved nybyggerier er vi ikke ramt af den høje rente, da man her bruger faste rentesatser.

I forhold til sociale klausuler ved byggesager har vi i besluttet at stille krav til alle virksomheder, at de ved udførelse af arbejde for os til en værdi på 4.7 mill. Kr. skal opfylde et krav om, at mindst 10 % af de ansatte er lærlinge.

Samtidig har vi i RB 1940 ligeledes besluttet, at vi i 2024 ansætter en lærling i driften og målet er altid at have en lærling i driftsafdelingen.

Vi arbejder også en del med biodiversitet, og aktuelt har 8 afdelinger projekter, som opfylder kravene hertil.

Vi vil i 2024 give nærmere oplysninger om, hvad der skal til for at man kan komme på listen, og komme med gode idéer til projekter.

Den 3. juni i år fik vi endelig indviet vores nye Vidarspark, som er placeret mellem afdeling 1, 2 og 62. Der var et flot fremmøde til åbningen, og tilbagemeldingerne fra de nævnte afdelinger er gode, så vi glæder os over et vellykket projekt til gavn i mange år fremover for lejere i RB 1940.

I baghuset på Vestervold er den nye ejer her i år startet op på sin reovering, som skal ende i et antal nye lejermål. Et projekt som forventes færdig i løbet af det kommende år.

E-syn er gennemført i alle vores afdelinger, og vi afventer nu at se den økonomiske gevinst gennem de indgåede aftaler med de udvalgte firmaer, som står for istandsættelse af alle flyttelejligheder. Det er glædeligt, at de enkelte firmaer lever op til de forventninger vi har haft til dem.

En ting vi ligeledes afventer resultatet af, er arbejdet med at gennemgå ejendomsvurderingerne rundt om i afdelingerne. Et arbejde, som firmaet Taxera skal udføre for os, og hvor vi indtil nu desværre ikke har modtaget noget, men forventer det sker for de første afdelinger i løbet af 2024. Vi rykker nu Taxera for en nærmere afklaring af dette.

Ved afdelingsmøderne i maj måned lykkedes det at få valgt afdelingsbestyrelse i mange afdelinger, og herunder en bestyrelse i afdelingerne 9, 26, 33 og 42, som forud for mødet var uden bestyrelse.

Desværre har bestyrelsen i afdeling 42 senere trukket sig, og afdeling 39 står nu også uden bestyrelse da flere bestyrelsesmedlemmer er fraflyttet afdelingen.

I forhold til budgetter var der 4 afdelinger med huslejestigninger på over 5 % og hele 11 afdelinger uden en stigning. Det viser, at der er styr på økonomien.

På møderne i maj måned manglede vi desværre repræsentation fra driften i mange af møderne, hvilket skyldes en efter vores opfattelse forkert beslutning i ledelsen på Marsvej.

Vi har i kraftige vendinger påtalt dette, og driften deltager derfor i alle fremtidige afdelingsmøder. Det er trods alt dem, som både kan og skal svare på langt de fleste spørgsmål på møderne.

Vi vil også gøre sikre, at referatet fra afdelingsmødet bliver mere oplysende end tilfældet er flere steder – men det vil jo kræve, at vi har den rette til at skrive referatet. Et emne vi arbejder med frem til møder i maj måned 2024.

I løbet af året har en del afdelingsbestyrelsesmedlemmer deltaget i de faste kurser om arbejdet i afdelingsbestyrelsen samt regnskab/budget, ligesom flere deltog i det nye kursus om dirigentrollen.

Den nye affaldssortering har fyldt meget på både vores formandsmøde og bestyrelsesdagen, og der er ingen tvivl om, at det fortsat vil være et stort emne i 2024, hvor nye regler omkring øget sortering træder i kraft her ved årsskiftet samt til maj måned.

Vi synes fortsat det vil være den rigtige løsning, at man i den enkelte afdeling sammen med driften drøfter og beslutter, om der skal indsættes flere affaldsspande i køkkenskabet i det enkelte lejemål.

Som organisationsbestyrelse har vi afholdt et 2 dages seminar sammen med driften, hvor vi har gennemgået alle vores afdelinger, og fået sat fokus på den enkelte afdelings stand og kommende behov for forbedringsarbejder. Samtidig har vi analyseret afdelingens økonomi og forskellige praktiske forhold i afdelingen, med henblik på at sikre den bedst mulige fremtid.

På formandsmødet drøftede vi indgåede hvordan man som afdeling sikrer den bedste mulige kommunikation med driften, og her har vi tidligere henvist til brug af den nye papir-protokol. Dette var der forskellige meninger om.

Som bestyrelse lever vi fint med både den ene og anden form for kommunikation, men det er vigtigt for os, at der er en fælles forståelse mellem driften og den enkelte afdeling, og at man i hver afdeling har en kommunikationsform, som fungerer.

Vi har på mødet i marts måned i år, nævnt at der skal findes en løsning på størrelsen af betaling til driften i de små afdelinger, som ikke bruger driften så meget som andre afdelinger.

Vi har sat emnet på dagsordenen her til foråret, og således at det ligger en afklaring inden repræsentantskabsmødet til marts 2024 og dermed også inden man skal behandle budgettet for det kommende regnskabsår.

På samme måde skal der analyseres nærmere på udgiften i den enkelte afdeling til trappevask og vinduespudsning. Opgaver som i øvrigt ikke er en del af det solidariske bidrag til driften, men en individuel betaling for hver enkelt afdeling.

Klagesager og hvordan disse behandles, er også på dagsordenen.

Vi ønsker som boligforening jo helt at undgå klager, men det er jo nok utopi. Til gengæld ønsker vi, at der kommer mere klarhed og forventning til hvordan klager så behandles.

Vi har modtaget en henvendelse fra afdelingerne 24, 25 og 27 om der i forbindelse med gennemførelsen af infrastrukturprojektet i deres område for nogle år siden er blevet brugt forurenede jord. Vi har ikke kendskab til at noget skulle være galt, men følger naturligvis sammen med Randers kommune op på henvendelsen, da vi kun har som mål, at alle forhold skal være i orden. Skulle det vise sig, at nogen har snydt på vægtskålen og brugt forurenede jord, har vi alle en fælles interesse i at få dette rettet op og i øvrigt få placeret ansvaret hos dem i givet fald har begået overtrædelse af de indgåede aftaler.

Der er her den 1. december udsendt en ny liste over udsatte boligområder, og for RB 1940's vedkommende har vi fortsat Glarbjergvej området på denne liste.

I 2024 skal vi tage stilling til indholdet af den nye helhedsplan for de kommende 4 år, og hvor denne plan omfatter langt flere af RB 1940's afdelinger end i dag. Bl.a. hele området omkring Kodammen og Sjællandsgadekvarteret. Vi afholder sammen med den Bolig socialeenhed møde om emnet den 9. januar, og vil herefter sikre information til alle berørte afdelinger.

I forhold til energipriserne har Verdo udmeldt sin pris for fjernvarmen i 2024, og her kan vi glæde os over, at den bliver lavere end her i 2023, hvor den også var lav.

Til gengæld vil prisen så stige når man i 2025 har sikret alle tilbagebetalinger fra de gamle varmesager.

Prisen på el må fortsat forventes at blive meget svingende i det nye år, hvor RB's aftale om fast pris for fællesforbrug af el i de enkelte afdelinger skal genfornyes.

Udlånsrenten er som tidligere nævnt desværre høj, men vi håber den vil falde i det nye år, så vi kan få sat gang i flere renoveringssager.

Vi har sammen med IT-afdelingen gennemgået RB's hjemmeside og frembragt flere ønsker til forståelse og forbedringer, og jeg tror det vil være et godt emne at tage med på formandsmødet til juni.

I forhold til det seneste repræsentantskabsmøde i marts måned vil vi gerne sige tak for en store debatlyst, som var på mødet. Det vidner om et sundt og godt beboerdemokrati.

Vedr. RandersBolig har vi tidligere omtalt den igangsatte debat om fremtiden – herunder muligheden for, at alle boligforeninger skulle fusionere til én stor boligforening for dermed bl.a. at spare moms på administrationsbidraget.

BS2014 har dog meldt ud, at de ikke ønsker en fusion, og på denne baggrund er det besluttet, at disse tanker henlægges og i hvert fald tidligst vil blive bragt til nye drøftelser om nogle år.

Fra RB 1940 har vi ikke afvist en fusion, men heller ikke været den store fortaler for det. Primært fordi vi mener det vil forringe beboerdemokratiet, og det vil vi for alt i verden undgå. Og nu er snakken i hvert fald stoppet for en tid.

Og med disse ord er det tid at stoppe beretningen.

Sammen med jeres jule net får I lommebogen for året 2024, og her vil I kunne læse datoer for årets afdelingsmøder, repræsentantskabsmøder, budgetcaféer, formandsmøde og bestyrelseskonference samt oplysninger om afdelinger og festsale.

Og så ser vi i organisationsbestyrelsen frem til at møde rigtig mange af jer og jeres beboere til afdelingsmødet i maj måned – og herudover vil vi som bestyrelse i løbet af 2024 komme på besøg i flere afdelinger for en snak.

Det vi kalder kaffemøder – og husk, at vi kommer med kagen til kaffen☺

På onsdag har vi traditionen tro, tidligere ansatte og afgangende organisationsbestyrelsesmedlemmer til den årlige julefrokost i festlokalet i afdeling 29.

Og her i aften skal vi alle i repræsentantskabet sammen med vores gæster nyde en god julefrokost – og disse sammenkomster er for os en god måde at sige tak til alle for den store indsats man gør i dagligdagen.

Eller udførte i sin tid som tidligere ansat eller bestyrelsesmedlem.

Og med disse ord – og det altid at have overskud til en ekstra tanke for dem, som har et ekstra behov – vil jeg på vegne af organisationsbestyrelsen afslutte beretningen.

Tak til alle for en flot indsats i året 2023, og de bedste ønsker om en rigtig glædelig jul samt et godt og lykkebringende år 2024 for RB 1940, samt alle beboere, afdelingsbestyrelser og personale og vores familier.

Tak for ordet.

*Jan Guldmann, formand for RB 1940 - Randers den 11. december 2023*

### **Spørgsmål og debat:**

Ingen spørgsmål.

### **Referat/beslutning:**

Dirigenten konstaterede, at der ikke var flere spørgsmål til beretningen, hvorefter beretningen blev sendt til afstemning.

Afstemningen skete ved håndsoprækning.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

## **3. Indkomne forslag**

Forslag om ændring af boligforeningens vedtægter (se bilag.)

Der var 68 der stemte for.

Der var 2 der stemte imod.

Forslag blev vedtaget.

## **4. Eventuelt**

Rikke Drejer afd.18: Nu har Jan Guldmann nævnt noget omkring kommunikation og hvordan vi samarbejder med hinanden. Det er når man som bestyrelse står i en frygtelig modvind, med anonyme skrivelser mv. fra tidligere bestyrelsesmedlemmer. Havde vi ikke haft Henrik og Matilde til at styre os igennem, så ved jeg ikke hvordan vi havde klaret det. Det har ikke været sjovt at være os. Jeg syntes vi som bestyrelse rundt omkring skal kigge rigtig godt indad. Vi kommer kun længst med at have et godt samarbejde. Jeg syntes man skal se på hvordan man kommunikerer.

Margrethe Stenbæk afd.29: Du er ikke alene. Jeg vil ikke underholde med, hvad vi som bestyrelse er blevet udsat for.

Rikke Drejer afd.18: Stor tak til Matilde og Henrik for opbakningen.

Jan Guldmann: Alle er frivillige og valgt til at udføre et stykke arbejde for sine beboere, og alle gør det i bedste mening. Der er ikke noget der berører mig mere, end når man kommer op at skændes internt. Tak Rikke for dit indlæg - du har beriget repræsentantskabet med dine oplevelser.

Jan Guldmann afsluttede mødet med følgende:

Tusind tak fordi I godkendte vores vedtægtsændringer.

Vi vil sørge for når vi kommer til mødet til marts måned, at lovene så er samskrevet.

Så kan vi godt tage nissehuen på☺

Jeg vil gerne på RB1940 ønske jer en rigtig glædelig jul og et lykkebringende nytår.

Randers den 11.12.2023

---

Matilde Gyldenbergs - 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.”

**Jan Guldmann**

Underskriver

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

IP: 155.190.xxx.xxx

2023-12-19 10:00:30 UTC



**Matilde Gyldenber**

Underskriver

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

IP: 13.95.xxx.xxx

2023-12-19 10:09:36 UTC



**Hans Kristiansen**

Underskriver

På vegne af: Randers Boligforening af 1940

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

IP: 91.144.xxx.xxx

2023-12-19 10:12:37 UTC



Penneo dokumentnøgle: FJ6WW-LJA12-FLYEH-J4223-GTE2K-K5PGH

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**