



**REFERAT AF RANDERS BOLIGFORENING AF 1940'S  
ORDINÆRE REPRÆSENTANTSKABSMØDE  
MANDAG DEN 11. DECEMBER 2017 KL. 18.00.**

**Indkaldt: 101 repræsentantskabsmedlemmer**

**Til stede ved mødet:**

**Fremmødte stemmeberettigede til mødet:**

71 repræsentantskabsmedlemmer

7 bestyrelsesmedlemmer

**I alt 78 stemmeberettigede**

**Øvrige:**

1 æresmedlem Villy Hansen

19 afdelingsbestyrelsesmedlemmer

21 ansatte fra administrationen/driften

7 ansatte i BoligGruppen

1 revisor

**I alt 49 ikke stemmeberettiget**

**I alt 127 deltagere**

**DAGSORDEN:**

**1. Formalia**

- a. Valg af dirigent
- b. Godkendelse af forretningsorden
- c. Valg af mødesekretær
- d. Nedsættelse af stemmeudvalg

**2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning**

**3. Indkomne forslag**

1. Godkendelse af sammenlægning af afdeling 49 og 60

**4. Eventuelt**

---

Jan Guldman bød velkommen til mødet.

**Ad 1a** Birte Sonne afd. 22, blev valgt som dirigent.

**Ad 1b** Forretningsorden blev godkendt.

**Ad 1c** Trine Christensen blev valgt som mødesekretær.

**Ad 1d** Stemmeudvalg blev:  
Via håndsoprækning blev foreslået og godkendt.

**Ad 2** Jan Guldmann fremlagde organisationsbestyrelsens mundtlige beretning:

Der er tradition for, at beretningen til repræsentantskabsmødet i december bliver rimelig kort af hensyn til aftenens videre forløb.  
Det skal jeg bestræbe mig på at overholde og længden er lig sidste år.

Som bekendt har vi det ordinære repræsentantskabsmøde til marts med både valg, aflæggelse af regnskab og budget, en længere skriftlig beretning suppleret med en mundtlig beretning.

Så mødet her i december er mere en omtale af situationen som den er lige nu, men har selvfølgelig også det formål, at vi kan få forskellige forhold belyst, nyt sat i gang eller besluttet, og sådan vil det derfor også være i år.

Jeg vil gerne starte med en meget vigtig oplysning – og det er, at det går godt i Randers Boligforening af 1940.

Ikke bare godt, men rigtig godt – og det gælder såvel i forhold til såvel boligforeningens og afdelingernes økonomi, positiv udvikling og mange gode renoveringsopgaver i afdelingerne, et dygtigt og pligtopfyldende personale, som dagligt arbejder for bestyrelse og lejere, samt et stort antal dygtige afdelingsbestyrelser, der sørger for gode initiativer og arrangementer til gavn for vores beboere.

Sidst – men ikke at forglemme – fungerer vores administrationsselskab RandersBolig rigtig godt, har oparbejdet en rigtig sund økonomi og har gennemført flere fornyelser i løbet af året samt går en fortsat lys fremtid i møde.

Det er ligesom et rigtig godt grundlag, når man nu skal aflægge en beretning, og denne positive tilgang vil beretningen også bære præg af.  
Selvfølgelig uden at glemme de udfordringer året har budt på, og hvor vi også i fællesskab kan få tingene forbedret lidt mere i det nye år.

Jeg vil starte med en omtale af vores store helhedsplaner, som nu alle er igangsat og alle forventes afsluttet i løbet af 2018.

I afdeling 27 har vi nu fået renoveret omkring halvdelen af afdelingen og har her fået nogle nye og flot istandsatte lejligheder.

Vi har afholdt åbent hus 2 gange – først i sommer og senest her i sidste måned og begge gange med et stort og positivt fremmøde.

De enkelte lejemål, som er færdigrenoveret er alle udlejet – enten af lejere, som har været genhuset og nu er flyttet tilbage eller af nye lejere.

Det er gennem en ekstra indsats fra flere sider lykkedes at få en del ekstra forbedringer med i den samlede renovering, samtidig med at vi har kunnet holde økonomien på plads, og fra byggeudvalget og dermed også afdelingsbestyrelsens side er vi rigtig godt tilfreds med det samlede resultat.

Dermed ikke sagt der ikke har været problemer, som der i øvrigt næsten altid er når man har med et så stort byggeri og mange genhusninger at gøre, som tilfældet er her.

Men genhusningen er overordnet set løst til alles tilfredsstillelse, og der optages jo også en lille film fra renoveringen, hvor vi netop bringer emnet genhusning på dagsordenen, og så må vi jo høre om lejere er enig i dette.

Det største problem har været, at få håndværkerne til at blive færdige indenfor de aftalte tidsrammer, og det har betydet, at lejlighederne ved den seneste opgang ikke var helt færdige på indflytningstidspunktet, og selvom det jo er et kendt problem, er det da irriterende, når det sker.

Samtidig mødte vi pludselig et krav fra kommunen omkring ændret BBR – altså det opmålte antal m<sup>2</sup>, som den enkelte husleje skal opkræves efter – hvilket har betydet en hel del ekstraarbejde i vores administration samt det forhold, at vi ikke har kunnet give de nye lejere en optimal besked.

Vi har på denne baggrund indkaldt til et beboer informationsmøde her på tirsdag i næste uge, hvor vi kan svare på eventuelle spørgsmål samt fortælle lidt om tidsplanen for færdiggørelse af de sidste opgange.

Den samlede renovering vil være afsluttet til sommer.

Samtidig med at afdeling 27 renoveres er man også i gang med at omlægge alle udeområder i det såkaldte Infrastrukturprojekt, som bl.a. omfatter vores afdelinger 24, 25, 27, 53 og 55, så området ligner i øjeblikket en blanding mellem en byggeplads og omlægning af et haveanlæg.

Jeg havde sammen med borgmesteren æren af her i sommer, at tage det første spadestik, og der er ingen tvivl om at den samlede store 29 millioner kroners renovering med anlæggelse af nye stier, bedre lys, hyggekedle og flotte fællesarealer vil blive til gavn for vores mange lejere i området, når det hele står færdig om et års tid.

Det at projektet udføres samtidig med renoveringen af afd. 27 har også givet afd. 27 en fordel, hvilket vi kun kan stille os meget tilfreds med.

Også i afdeling 33 i Schousgade-kvarteret er der nu kommet gang i ombygningen, og man har gennem nogle måneder arbejdet med ejendommene i Markedsgade, og senere kommer så turen til Grønnegade samt Møllegade.

Her har vi haft nogle større udfordringer med Randers kommune, da en planlagt elevator i gården pludselig gav problemer, da vi fik nej til en ændring krævet af brandtilsynet omkring deres adgangsveje.

Efter flere møder med kommunen, og hvor vi har haft stor gavn af vores nye direktør Kenneth Hansens gode samarbejde med kommunen, er det nu lykket at få ændringen godkendt, så det samlede byggeri kan fortsætte.

Alternativet kunne reelt have fået hele projektet lagt ned, så det har været en hård periode, som vi har brugt mange ressourcer på at få løst. Vi har på baggrund af både denne sag samt et par andre sager også arbejdet på at sikre os en enkelt ansvarlig fra kommunen, når vi har disse store renoveringssager, da der ellers hurtigt kan opstå problemer, når nye medarbejdere kobles på en sag.

Renoveringen i afdeling 33 er planlagt til afslutning efter sommerferien 2018.

I forbindelse med hele renoveringen skulle vi jo frasælge nogle ejendomme, og her for nylig har vi modtaget købstilbud på de 2 ejendomme i henholdsvis Schousgade 2 & 14-16, og handlen er nu afsluttet.

Det betyder dermed, at alt frasalg er på plads, og det videre forløb med istandsættelse af de solgte ejendomme er udenfor vores ansvarsområde, men vi har i lighed med de øvrige beboere i området selvfølgelig en interesse i, at de bliver sat godt i stand.

I naboafdelingen – afdeling 43 – afventer vi blot byrådets endelige godkendelse af skema B her på deres møde i næste uge, og så er vi klar til i foråret at starte renoveringen op.

Projektet betyder, at bygningen får nyt tag, nye vinduer og facaden renoveres og alle lejere får også nyt køkken.

Et par store lejemål ombygges så afdelingen fremover får 17 lejemål i stedet for de nuværende 14, og de ombyggede lejemål får også nyt bad.

Der vil generelt ikke blive behov for genhusning under renoveringen, men som ved alle andre byggeprojekter bliver der naturligvis taget stort hensyn til lejerne.

Renoveringen vil være afsluttet inden udgangen af 2018.

Som en betingelse for, at denne ombygning kan gennemføres – uden huslejestigning og endda med en huslejenedsættelse på ca. 150 kr. pr. m<sup>2</sup> – skal afd. 51 (Flintebjergcenteret) sælges.

Her har vi netop gennemført budrunde og modtaget tilbud, som ligger over mindsteprisen, så vi afventer nu blot grønt lys fra Landsbyggefonden og kommunen på nogle forhold, hvorefter bygningen fra den 1. april 2018 ikke længere vil være en del af RB 1940.

Dermed vil vi i løbet af det næste års tid have afsluttet vores 3 store helhedsplaner samt infrastrukturprojektet, og har herefter ikke flere godkendte helhedsplaner.

Men så vil vi være klar til, at få nogle nye startet op – bl.a. har vi et ønske omkring afd. 38 & 39 i Vestergrave-området, men da det i lighed med Schousgade omhandler meget gamle bygninger, kan det blive nødvendigt også at søge støtte fra Realdania fonden, så det er noget, vi vil arbejde med.

Og vi har også 2 andre store opgaver, vi skal have fundet en løsning på.

Den ene er baghuset på Vestervold – afdeling 50 -, hvor vi har fået Randersarkitekten til at udarbejde forslag til ombygning til et antal rigtig flotte lejligheder.

Et projekt, som vi har igangsat efter at have konstateret, hvordan lejligheder i midtbyen sælges "som varmt brød" og hvor ejendomsmæglere har anbefalet os, at vi enten selv bygger eller sælger til private, som så kan bygge om.

Og hvis ideen er god, kan vi jo ligeså godt selv stå for opgaven, og dermed få ejerskabet af nogle attraktivt beliggende lejemål.

Vi har for år tilbage, da vi renoverede forhuset – altså afdeling 49 – haft planer om lejligheder, og havde også kommunens godkendelse hertil, men nu har vi modtaget nogle indsigelser, som vi ikke forstår, men naturligvis vil arbejde videre med.

Byggeudvalget og bestyrelsen vil i den kommende tid drøfte oplægget og situationen nærmere og så håber vi at kunne præsentere en plan for Jer på vores repræsentantskabsmøde til marts.

Et andet projekt vi vil komme til at arbejde meget med i de kommende år er vores daginstitution på Vidarsvej, (Børnegården Nyvang – afdeling 11) hvor kommunen har opsagt lejeaftalen, med det resultat, at vi fra den 1. april 2018 står med en tom institution.

Vi har derfor allerede fået Randers-arkitekten til at udarbejde mulig løsning for ombygning til lejeboliger, og dette oplæg vil i første omgang blive præsenteret for byggeudvalget på et møde i denne uge, og efterfølgende for bestyrelsen på vores næste møde.

I lighed med afdeling 50 vil dette projekt komme til at tage en del af bestyrelsens tid de kommende år, og jeg håber at jeg kan fortælle nyt, når vi har vores repræsentantskabsmøde til marts.

Gældende for både afdeling 11 & 50 er, at der vil være tale om nybyggerier, hvor kommunen skal deltage med en finansiering på 10 % i grundkapital, og derfor skal vi have kommunens accept på dette.

Randers kommune har p.t. afsat 15 – 20 millioner kroner til grundkapitalstilførsel hen over de næste 4 år, og udover vores 2 interne projekter, arbejdes der med rene nybyggerier mange steder i kommunen fra forskellige boligforeninger, og de eneste som får lov at gennemføre deres projekt, bliver de, som får tildelt grundkapital fra kommunen.

Så kommer vores 2 projekter ikke med når byrådet til foråret skal godkende de nye byggerier, må vi enten håbe på, at kommunen senere afsætter yderligere beløb, eller må afvente ny finansiering om 4 år.

Som førende boligforening i kommunen skal vi fra RB 1940 naturligvis også gerne være med når der skal bygges nyt, og vi arbejder derfor i disse dage på færdiggørelse af et par projekter, som kunne blive en del af RB 1940.

Disse projekter vil blive præsenteret for byggeudvalget på vores møde i denne uge og efterfølgende involveres bestyrelse og repræsentantskab, men betingelsen for at det overhovedet kan blive aktuelt er, at kommunen bakker det op.

Vi har modsat flere andre boligforeninger både økonomien, størrelsen og styrken til at gennemføre nybyggerier, og har som opgave at sikre RB 1940 gode attraktive boliger også i fremtiden.

Det er ingen hemmelighed, at den ledige grund, hvor Kærsmindesbadet lå kunne blive et rigtig attraktivt projekt, men også projekter i bl.a. midtbyen, Assentoft og andre steder virker spændende. Problemet er, at der er mange andre, som også synes dette, og heriblandt private bygherrer, som ser en god forretning forude, og dermed kan være med til at presse grundpriserne op.

Men som sagt – vi arbejder med forskellige planer, og så må vi se, om de i det hele taget bliver til noget, og i sidste ende bliver det jo repræsentantskabet, som skal træffe de endelige beslutninger.

Men under alle omstændigheder skal vi jo have fundet løsninger vedr. afdeling 11 & 50, så de har reelt vores højeste prioritet.

Herudover er vi som bestyrelse glade for, at se, hvordan vores afdelinger løbende gennemfører renoveringer og dermed fremtidssikrer boligerne til gavn for både nuværende som kommende lejere.

Fra boligforeningen yder vi jo støtte til mange af disse renoveringer gennem vores trækingsret, og i visse tilfælde også gennem dispositionsfonden.

Vores udgangspunkt er, at disse fælles formuer skal bruges så de kommer fællesskabet til bedst mulig gavn, og vi har i bestyrelsen igangsat en stor gennemgang af samtlige afdelinger for at kunne sikre os et overordnet syn på afdelingernes behov og muligheder hen over en kommende 10 års periode.

For som boligforening er vi nødt til at tænke langsigtet til sikring af forholdene også i fremtiden.

Det gør vi også i forbindelse med den interne drift, hvor vi som bestyrelse jo har pligt til løbende at sikre os den bedst mulige effektive drift og service til den laveste udgift.

Vi har i dag et stort og dygtigt personale ansat i RB 1940.

Vores BoligGruppe er nu oppe på 30 ansatte fordelt på forskellige håndværksgrupper, og de udfører rigtig mange opgaver i dagligdagen.

Og ude i afdelingerne har vi 19 ejendomsfunktionærer og rengøringsassistenter, som dagligt sammen med personalet på lokalkontoret og i Vangdalen får områderne til at se rigtig godt ud.

Nu vil vi udnytte disse erfaringer og vil hjemtage nogle af de opgaver, som vi i dag har eksterne firmaer til at udføre.

Det betyder, at vi fra og med denne vinter selv vil stå for sneberedskabet (hvilket vi jo allerede delvist gør i dag flere steder) og fra foråret også selv vil stå for græsslåning og hækklipning i alle vores afdelinger.

Undtaget vil dog være sneberedskabet i afdeling 35 i denne vinter, da vi her først skal have afklaret nogle forhold. Og kommer der ekstraordinært meget sne vil vi jo altid kunne tilkøbe os hjælp også andre steder.

Udgangspunktet er, at vi allerede med stor succes har hjemtaget alle opgaver i Vangdalen og i Midtbyen vil det kunne ske med en forventet større besparelse, og uden det store maskinindkøb, da vi allerede i dag råder over maskiner, samt det forhold, at græsarealerne ikke er så store.

I Nordbyen – inkl. afd. 35 – har vi større arealer, og her skal der foretages nyindkøb af 1 eller 2 maskiner, og dette arbejder driften med at finde den helt rigtige løsning på. Der er jo tale om maskiner, som skal holde i mange år.

Vi har gennem efterhånden mange måneder arbejdet med dette, og kan kun se fordele – såvel servicemæssige som økonomiske – og planerne omfatter såvel udgiften til nye maskiner, henlæggelse til vedligehold og udskiftning samt det daglige arbejde.

På vores seneste bestyrelsesmøde traf vi derfor beslutning om, at det nævnte arbejde hjemtages i både i Team Midt og Team Nord, og bestyrelsen har pointeret, at der ikke må komme serviceforringelser eller ekstra udgifter i forbindelse med hjemtagelse af grønne områder.

Der ydes et lån til Team Nord på 600.000 kr. til køb af ny stor maskine (eller 2 lidt mindre), med betaling over 3 år, hvilket er indregnet i planen.

Afdelingernes nuværende betaling fastholdes og administrationen arbejder med en løsning så besparelsen henlægges, således at vi efter den 3-årige periode kan dokumentere, at det har været en økonomisk fordel.

Herefter vil vi træffe beslutning om den opsparede henlæggelse samt fremadrettede nedsættelse.

Vi har i RB 1940 aktuelt 3 afdelinger (1, 2 og 18), som ikke har egne ejendomsfunktionærer.

Som bestyrelse ønsker vi ikke her og nu at pålægge dem dette, selvom det ligger indenfor vores ansvarsområde, at træffe sådanne beslutninger.

Men da den samlede løsning indebærer en økonomisk og servicemæssig fordel vil de 3 afdelinger blive tilbudt at komme med i ordningen fra start, og der indkaldes derfor til ekstraordinært afdelingsmøde i januar 2018 i de 3 afdelinger for en forelæggelse af ovennævnte.

Hvis de siger nej vil deres evt. indtræden i løbet af de næste 3 år betyde indbetaling af beløb svarende til de øvrige afdelingers betaling, så alle stilles lige. Efter de 3 år vil resultatet blive evalueret, og ifald der kan ses en opnået besparelse ved ordningen, vil de nævnte afdelinger fra dette tidspunkt blive 100% omfattet af egne ejendomsfunktionærer i.h.t. bestyrelsens ansvar for at sikre den optimale og billigste driftsform.

Men her og nu giver vi lejerne den demokratiske mulighed at sige nej.

På denne måde synes vi, at vi har sikret os en løsning, som tager hensyn til såvel fællesskabet som den enkelte afdeling, og det mener vi er i god tråd med den ånd, som præger en demokratisk boligforening som RB 1940, og hjemtagelse af opgaver i Team Midt og Team Nord er derfor taget med på dette repræsentantskabsmøde.

I forbindelse med frasalg af de 2 ejendomme i Schousgade kom vi til at mangle plads til vores maskiner i Midtbyen. Vi har som en løsning på dette opsagt 5 garagelejemål til ikke bosiddende lejere i RB 1940 i afdeling 37, og vil fremadrettet bruge disse garager som maskinstation. I samme forbindelse samler vi maskinerne og har derfor opsagt et lejemål i afd. 13.

Som bestyrelse er vi opmærksom på, at vi i vores fremtidsplaner også løbende skal vurdere forholdene for opbevaring af vores maskiner, ligesom vi naturligvis skal sikre vores ansatte gode faciliteter i dagligdagen.

Dette er jo også omfattet af Arbejdstilsynets krav til en arbejdsgiver.

Vi har i øvrigt her den 20. november afholdt det årlige møde mellem organisationsbestyrelsen og alle vores ansatte i såvel afdelingerne, BG, på lokalkontorerne samt med de ansatte på Marsvej, som til dagligt servicerer RB 1940, og det var rigtig dejligt kun at høre positive tilbagemeldinger fra alle.

At RB 1940 er en god arbejdsplads kan jo også illustreres gennem et 40 års jubilæum i løbet af året, og det var vores gode ejendomsfunktionær i Vangdalen, Jan Møller Pedersen, som kunne fejre dette og sidste år stoppede maler Arne Aagaard i BG efter næsten 40 års ansættelse.

Fra RB 1940 siger vi både tillykke og tusind tak for den store opbakning fra vores gode personale.

Vi er glade for, at have bestyrelse i langt de fleste af vores afdelinger, og arbejder løbende også på, at få valgt en bestyrelse i de, som mangler. Engang imellem stopper en bestyrelse også fordi folk flytter, hvilket aktuelt netop er sket i afd. 38, og her fortsætter vi p.t. med en kontaktperson.

I afdeling 42 afholder vi ekstraordinært møde i næste uge for valg af bestyrelse, hvorimod vi i afd. 53 har prøvet dette, men uden at få valgt en bestyrelse, men Henning fra organisationsbestyrelsen fungerer så som kontaktperson, og samme løsning har vi gennem flere år også haft i afd. 45.

Som afdelingsbestyrelser arbejder I jo med mangt og meget – det være sig afholdelse af beboeraktiviteter, udsendelse af Nyhedsbreve, deltage i syn og sikring af løbende opfølgning på problemer og renoveringer.

Ikke altid med den opbakning fra alle lejere, som Jeres store indsats fortjener, men heldigvis med generel meget stor tilfredshed og anerkendelse, og så må man leve med, at der altid vil være enkelte kritiske røster.

I Sjællandsgade-kvarteret har man været meget aktive vedr. de P-problemer en ny hal 4 ved Arena Randers kan frygtes at medføre, og andre steder har det været andre forhold, som I har været involveret i.

9 bestyrelsesmedlemmer fra RB 1940 har i efteråret deltaget i enten grundkursus eller regnskab/budget, som er afholdt på Marsvej og med stor ros,

I afdeling 46 har vi – og specielt vores afdelingsbestyrelse og lejere – fået den udfordring, at man ikke kan få kollektiv aftale med hverken Yousee eller Stofa, og derfor er henvist til en aftale med Eniig.

Problemet er, at denne aftale er meget dyrere end de 2 andre, og dette problem prøver vi at hjælpe afdelingen med, da vi ønsker kollektivet skal sikre samme muligheder for alle vores afdelinger og lejere.

Vi har i årets løb oplevet, at visse firmaer har tilskrevet Jer som formand eller bestyrelse direkte – og hver gang har vi gjort firmaerne opmærksom på, at de i stedet skal rette henvendelse til vores administration, som så sammen med organisationsbestyrelsen vil se på de overordnede fordele og sikre ens tilbud til alle. Det omfatter både henvendelser omkring TV-aftaler, Radon-målinger og andre former for tilbud, og hvor vi også vurderer, om det i det hele taget er relevant at bruge penge på opgaven.

Og vores administrationsselskab – RandersBolig – har i årets løb vist sig, at kunne løfte de forskellige opgaver.

Som bekendt blev RandersBolig med virkning fra den 1. marts i år igen 100% selvstændig med ansættelse af Kenneth Hansen som ny direktør, og Kenneth og hans mange gode medarbejdere på Marsvej har udført et rigtig godt stykke arbejde i årets løb.

Også Randers kommune, som forud var skeptisk overfor vores selvstændighed er fuld af lovord over udviklingen og dagligdagens løsning af opgaverne, og vi har da også i flere tilfælde fundet ud af, at vores tidligere administrator ikke har kunnet leve op til deres egne høje lovprisning af sig selv, men så er det dejligt, at vi nu er på rette kurs som herre i eget hus.



Den 1. oktober blev Mogens Clingman ansat som ny forvaltningschef og dermed Kennets højre hånd og nærmeste medarbejder, og der er også ansat andre folk i de stillinger, hvor det har været planen, at vi skulle udvide.

Økonomien i RB er i dag fantastisk god – vi har en god og sund drift og indtil oktober 2018 arbejder vi fortsat ud fra vores momsfrigørelse, hvilket giver store beløb til de enkelte boligforeninger, og hvor vi nu snart skal til at planlægge den videre drift, når vi ultimo 2018 igen bliver momspligtige.

I 2018 skal afdelingerne i B2014 som bekendt beslutte om de vil fortsætte i B2014 – og dermed fortsat vil være en del af RB – og det er vores opfattelse, at man alle siger ja hertil. Det er vi i RB 1940 glade for – både fordi de er tilfreds med det store arbejde som udføres i B2014/RB, men også fordi det styrker alle boligforeninger i RB.

På et afholdt valgmøde på Marsvej i sidste måned fik vi sat fokus på RB og de mange gode ting, vi står for i dagligdagen, men også på behovet for større opbakning gennem højere beløb til grundkapital og hurtigere sagsbehandling, og jeg er sikker på, at alle gik fra mødet betydelig klogere end da man kom. Fra den 1. januar bliver det jo Torben Hansen fra Socialdemokratiet som overtager borgmesterstolen, og det ser vi kun som en styrkelse af opbakningen til de almene boligforeninger.

Vi har arbejdet en del med vores hjemmeside, og bl.a. er de mange nye fotos fra afdelingerne lagt på denne. Vi har i årets løb modtaget en bevilling på 1.9 mill. kr. til en ekstra boligsocial indsats, og vi fortsætter med den årlige boligsociale konference, vores deltagelse på Bolig-messen i februar måned samt udsendelse af de 3 årlige Nyhedsbreve. Endelig arbejder vi på en forbedret sagsbehandling og opfølgning på klagesager, så der bliver en bedre forventningsafstemning med klagerne. Endelig arbejder vi lige nu på en ny aftale med kommunen omkring brug af den såkaldte fjerdedelsregel. Et område, hvor vi allerede i dag har et godt samarbejde.

Andelsbo har som de første gennemført E-syn, og vi følger nu deres videre arbejde med dette for at se, om det også skal gennemføres i RB 1940, ligesom Kenneth og de øvrige ansatte vil have stor fokus på mulighederne for en mere effektiv drift til gavn for lejerne.

Også i RB 1940 er økonomien rigtig god, og vi ser med forventning frem til at kunne præsentere årsregnskabet, når vi mødes igen til marts måned. Vi har i 2017 fået overført godt 3 mill. kr. fra RB, hvoraf de 2.5 mill. var resten af vores indskud, og den sidste ½ million ren tilførsel til vores arbejdskapital, og der forventes også en stor tilførsel til vores arbejdskapital for både 2017 og 2018, og disse beløb stammer jo fra momsfrigørelsen.

Vi har en forventning om rekordlav tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning for 2017, og grundet den gode økonomi vil vi snart stoppe med ekstra indbetaling til såvel arbejdskapital som dispositionsfond, og dermed en besparelse for alle lejere.

En lovændring med virkning fra den 1. januar 2017 reducerer desværre indbetalingerne fra de udamortiserede ydelser til vores dispositionsfond fra 50 % til 1/3, og det betyder en årlig mindre betaling på 1.1 mill. det første år og 1.5 mill. kr. de kommende år, men uden at det ændrer på stop af vores ekstra betaling.

I organisationsbestyrelsen fik vi en hurtig udskiftning, da Gerda Damhus, som blev valgt i marts måned desværre fra starten måtte melde fra grundet sygdom, og Bent Bredgaard måtte som 1. suppleant straks trække i arbejdstøjet.

Vi har i årets løb brugt rigtig meget tid på de tidligere omtalte store helhedsplaner, udarbejdelse af planer for hjemtagelse af eksterne arbejder samt egen overtagelse af Vagttelefonen i BG, og det sidste har vi i øvrigt kun hørt godt om, og vi ser nu frem til at evaluere på aftalen, og vil til marts redegøre nærmere herom.

Ellers vil vi bruge nogle dage i starten af 2018 på afholdelse af intern bestyrelseskonference, hvor vi vil samle op på de mange forskellige initiativer, som vi har igangsat henover de seneste par år, og hvor der mangler en afslutning. Livet er jo sådan, at et døgn kun har 24 timer, og det gælder jo både for bestyrelsen som de ansatte, og når store problemer pludselig er opstået, har det jo været disse, som har fået 1. prioritet.

Men som sagt vil de enkelte igangsatte opgaver nu blive afsluttet, og således at vi kan aflægge en endelig status og afslutning når vi mødes til marts. Det omhandler bl.a. vores skiltning i afdelingerne, forslaget til ny husorden, køleskabsmagnet med Vagttelefonen, små videofilm fra Droneflyvning, afklaring om evt. behov for Radonmålinger og ændringer til forebyggelse af Legionella, elektronisk aflæsning samt retningslinjer vedr. aflevering eller tilbagekøb af PC-udstyr når afdelingsrepræsentanten stopper.

De fotos, som er taget i den enkelte afdeling vil i øvrigt alle blive tilsendt afdelingsformanden i den respektive afdeling, og vi vil fremvise eksempel på billede til ophængning på mødet i marts. De afdelinger, som p.t. renoveres får efter eget ønske taget fotos i 2018.

Der er kommet ændring af skemaet vedr. styringsdialog, som vi vil skulle arbejde med så materialet bliver mere brugbart i dagligdagen for både afdelingsbestyrelsen, organisationsbestyrelsen og administrationen, og vi arbejder fortsat med at sikre afdelingsbestyrelserne den optimale information samtidig med at lovgivningen om persondata skal overholdes.

Vi har på tidligere opfordringer besluttet, at formandsmødet & det udvidede formandsmøde i lighed med dagens møde fremrykkes til start kl. 18, så man ikke kommer for sent hjem, og vi har på seneste formandsmøde jo allerede vedtaget, at af emnerne på næste års weekend konference vil omhandle chikane og trusler mod afdelingsbestyrelse samt hvordan man skal reagere på hærværk og overtrædelse af vedtægter om husdyrhold.

I den nye lommebog kan I læse alle datoer for møderne i året 2018 – inkl. Jeres afdelingsmøde, hvor vi håber på et rigtig stort fremmøde og valg af bestyrelse i alle afdelinger.

Og med disse ord vil jeg i lighed med de tidligere år afslutte beretningen med en stor tak til alle, som på den ene eller anden måde har medvirket til at gøre Randers Boligforening til det den er i dag – nemlig byens førende boligforening. Det være sig vores samlede personale og bestyrelser samt gode lejere.

Tak for alles indsats i dagligdagen til gavn for alle i RB 1940 og de bedste ønsker til ALLE en rigtig glædelig jul og et godt og lykkebringende 2018 for både RB 1940 samt dig og dine nærmeste.

Dirigenten overlod herefter organisationsbestyrelsens beretning til debat.

Henning Andreasen, afdeling 18, oplyste, at der i afdelingen var blevet oprettet parkeringskontrol og at afdelingen var rigtig glad for denne løsning. Henning forklarede, at der nu altid er ledige pladser om aftenen og natten, og at afdelingsbestyrelsen kan anbefale parkeringskontrol til andre afdelinger.

Børge Thorup, afdeling 15, tilføjede, at firmaet hedder City Parkering.

Aage Nyvang, afdeling 49, forklarede, at p-pladserne i gården ved afdeling 49 og 50, bliver brugt af ejerforeningens beboere og andre udefra kommende. Aage fortalte, at afdelingen ønsker, at der bliver etableret parkeringskontrol i gården.

Formand Jan Guldmann svarede, at der kikkedes på forskellige muligheder for parkeringspladserne i gården. Løsningen for parkeringspladserne skal passe med projektet for baghuset, som endnu ikke er endelig afklaret. Organisationsbestyrelsen vil kikke på problemstillingen.

**Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.**

### **Ad 3 Indkomne forslag.**

#### **Forslag fra organisationsbestyrelsen til afstemning på repræsentantskabsmøde 11. december 2017**

Sammenlægning af afdeling 49 og 60 er formelt godkendt af afdeling 49 på et ekstraordinært afdelingsmøde d. 4. november 2013, det er godkendt af organisationsbestyrelsen d. 28. oktober 2013 og det er ligeledes godkendt af repræsentantskabet d. 9. december 2013, som en del af formandens beretning. Da tinglysningen siden 2013 har skærpet deres krav til dokumentation væsentligt, kræves der nu en officiel godkendelse fra repræsentantskabet med afstemning som et selvstændigt punkt.

For at sagen kan endelig afsluttes, bedes repræsentantskabet derfor godkende sammenlægningen af afdeling 49 og 60.

Det kan tilmed nævnes, at afdeling 60 var en konstruktion i forbindelse med byggesagen, som nu er afviklet, og sammenlægningen ikke vil ændre noget i det daglige for afdeling 49.

#### **Indstilling:**

- Det indstilles, at repræsentantskabet godkender sammenlægningen af afdeling 49 og 60.

#### **Referat:**

Godkendelse af afdelingssammenlægning afdeling 49 og 60 blev sat til afstemning.

Afstemningsresultat:

78 stemmer for afdelingssammenlægning afdeling 49 og 60

0 stemmer imod afdelingssammenlægning afdeling 49 og 60

0 blanke stemmer

**Forslaget blev enstemmigt godkendt.**

**Ad 4 Intet til punktet.**


Jan Guldmann takkede for et godt møde og gjorde opmærksom på, at der efterfølgende blev serveret julebuffet i de tilstødende lokaler.

Dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede mødet.

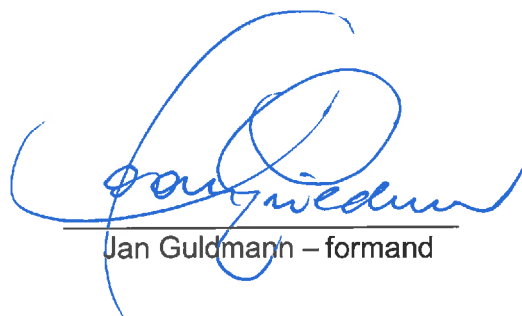
Randers den 11.12.2017, slut kl. 19.15



Trine Christensen – mødesekretær



Birte Sonne – dirigent



Jan Guldmann – formand