

Randers Boligforening af 1940

Referat af ordinært repræsentantskabsmøde

Torsdag den 11. december 2025 kl. 18.00

Restaurant Skovbakken
Østervangsvej 1, 8900 Randers C.



Mødedeltagere:**Indbudt:**

132 repræsentantskabsmedlemmer og afdelingsbestyrelsesmedlemmer

Tilmeldt:

6 bestyrelsesmedlemmer, 66 repræsentantskabsmedlemmer

Fremmødte stemmeberettigede til mødet:

66 repræsentantskabsmedlemmer

6 bestyrelsesmedlemmer

I alt 72 stemmeberettigede

Øvrige:

23 Afdelingsbestyrelsesmedlemmer

6 ansatte fra administrationen

8 ansatte ejendomsfunktionærer/lokalkontor

8 ansatte i RB 1940 BoligService

1 revisor

I alt 46 øvrige ikke stemmeberettiget

118 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.....	18
4. Eventuelt	18

Velkomst

Jan Guldmann bød velkommen til mødet.

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

1. Formalia

a. Valg af dirigent

Referat/beslutning:

Bestyrelsen indstillede Margrethe Stenbæk som dirigent.

Margrethe Stenbæk blev valgt som dirigent.

Dagsordenen blev godkendt.

Margrethe Stenbæk oplyste, at der var 118 deltagere i alt til mødet, hvor de 72 deltagere er stemmeberettigede. De 72 udgør i øvrigt en del mere end 2/3 af repræsentantskabet.

b. Godkendelse af forretningsorden

Referat/beslutning:

Forretningsordenen blev godkendt.

c. Valg af mødesekretær

Referat/beslutning:

Bestyrelsen indstillede Matilde Gyldenberga fra administrationen som mødesekretær.

Matilde Gyldenberga blev valgt som mødesekretær.

d. Nedsættelse af stemmeudvalg

Referat/beslutning:

Stemmeudvalget:

Intet.

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 2025
Bestyrelsens beretning - fremlagt på mødet

Som bekendt afholder Randers Boligforening af 1940 som den eneste boligforening 2-årige repræsentantskabsmøder.

Mødet i marts måned, hvor årsregnskab og budget fremlægges til godkendes, hvor der foretages valg til organisationsbestyrelsen samt behandles indkomne forslag og hvor vi har tradition for at fremlægge en længere skriftlig beretning samt en kortere mundtlig beretning.

Når vi holder mødet her i december, er det lidt anderledes.

Vi behandler ikke regnskab og budget, ligesom vi ikke har valg på dagsordenen.

Men vi har på mødet mulighed for at behandle indkomne forslag, og det skal vi i øvrigt i lighed med sidste år også gøre i år.

Herudover fremlægger vi en kortere status over de vigtigste emner. Hvad der er opstået hvad vi har arbejdet med siden foråret, hvad der er aktuelt lige nu samt hvordan vi ser fremtiden.

Beretningen er derfor en optakt til mødet i marts måned, hvor emnerne kan behandles mere udførligt i den skriftlige beretning, ligesom den suppleres af fakta og omtale af også de mange mindre emner – som i øvrigt jo også er relevante for boligforeningen, vores afdelingsbestyrelser og repræsentantskab.

Og så er mødet her i december – som vi også omtaler som julemødet – samtidig en tak til repræsentantskab, afdelingsbestyrelser og personale for indsatsen i årets løb.

Alle afdelingsbestyrelser er nemlig inviteret med til dette møde, som afsluttes med en hyggelig julefrokost.

Og vores mange gode medarbejdere er naturligvis også inviteret med, hvilket de i øvrigt også er til mødet i marts måned, og vi glæder os hver gang over at flere af dem vælger at bruge en aften og høre om RB 1940.

Udover selve mødet og den afsluttende julefrokost er det også her i aften, at vi giver en lille hilsen til vores afdelingsbestyrelser og repræsentantskab som en påskønnelse af det store arbejde man i dagligdagen udfører for beboerne i sin afdeling samt for RB 1940.

Og vi har efter ønske fra vores medarbejdere også valgt, at vi giver den samme julehilsen til de medarbejdere, som vælger at deltage i aftenens repræsentantskabsmøde, så derfor skal I alle huske at få jeres julenet med hjem.

Jeg skal inden vi går ind til spisning nok informere nærmere om dette – men pas godt på den seddel I fik udleveret ved indgangen, da det er den I skal bruge for at få jeres julenet.

Som nævnt har vi på mødet mulighed for at behandle indkomne forslag, og som jeg oplyste var det også en mulighed vi benyttede os af sidste år. Her vedtog vi et forslag om, at der kunne bygges 10 seniorboliger i afd. 29.

I marts måned vedtog vi en vedtægtsændring, som indførte at vi var "en non profit" virksomhed, med det håb at vi derfor kunne opnå en besparelse på bl.a. en licens til vores IT-leverandør, og det har betydet, at vi i RandersBolig nu har fået en årlig besparelse på ca. en kvart million kroner. Så det var jo fint, der var opbakning til forslaget.

I aften skal vi tage stilling til et forslag om, at Typografernes Stiftelse, som består af en enkelt ejendom med 41 lejemål, beliggende på hjørnet af Asavænget og Energivej, fusionerer med RB 1940. Organisationsbestyrelsen anbefaler klart, at vi siger ja hertil, og finder det reelt skulle være sket for mange år siden. Og vi har fra RB 1940 i øvrigt administreret dem og deres lejere helt tilbage fra årene, hvor vi havde egen administration på Vestervold. Men ellers vil jeg vente med yderligere uddybning hertil indtil vi når til indkomne forslag på dagsordenen, og her skal behandle selve forslaget.

Som sagt er beretningen en aktuel statusrapport på situationen i RB 1940 og RB lige nu – og jeg vil starte med, at se tilbage på, hvad vi i beretningen nævnte som vores vigtigste emner på mødet for 1 år siden.

Vi fokuserede her på 4 store emner:

- Udfordringen med arbejdsmiljøet i RandersBolig
- Udfordringen med tomme boliger i RB 1940
- Udfordringen med ledigt erhvervslejemål i den tidl. FAKTA-butik i afd. 4
- Opgaven med vores 2 nybyggerier i Over Hornbæk og Assentoft

Emnerne indgik ganske naturligt også i beretningen på mødet i marts måned her tidligere på året.

Og lad mig lige give en status på disse 4 emner nu her 1 år efter vi nævnte dem her på julemødet.

I forhold til arbejdsmiljøet på Marsvej er der hele året blev arbejdet intensivt med opgaven, og bestyrelsen i RB er i dag ikke bekendt med aktuelle udfordringer. De mange besluttede tiltag og handlingsplaner er blevet ført ud i livet, og tilbagemeldinger til bestyrelsen er, at der i dag er et godt arbejdsmiljø på Marsvej.

RB ansatte en ny HR-manager, Lars Kamstrup, til at stå for opgaven. Det var nok ikke lige det bedste match, og på fælles anbefaling af vores ledelse og arbejdsmiljøorganisationen, tillids – og medarbejderrepræsentant har vi efteråret valgt at tage afsked med Lars og har i stedet ansat Christina Dam, som starter på Marsvej her den 5. januar 2026.

Opgaven har i øvrigt hele tiden ikke alene omfattet arbejdsmiljøet på Marsvej, men også i de enkelte boligforeninger – for RB 1940 på lokalkontoret, i driften og i vores BoligService.

Vi kender som bestyrelse i RB 1940 ikke til aktuelle udfordringer med arbejdsmiljøet i RB 1940, men skulle det være tilfældet, hører vi naturligvis meget gerne herom, da det jo er vores ansvar som øverste juridiske myndighed, at sikre gode arbejdsforhold for vores mange medarbejdere.

Vi afholder i øvrigt i starten af 2026 det årlige møde mellem organisationsbestyrelsen og alle medarbejdere, og her håber vi da, at vores tro på, at tingene fungerer som de skal, også bliver bekræftet. I modsat fald står vi selvfølgelig klar til at sikre evt. problemer løst.

Som bestyrelse i RB følger vi naturligvis også fremover arbejdsmiljøet tæt, for det er jo ikke nok med, at vi har fået gennemført de besluttede tiltag og handlingsplaner – herunder whistleblower-ordning og krænkellespolitik – men vi skal jo også sikre der fortsat er opmærksomhed på det samlede arbejdsmiljø. Og vi ser derfor meget frem til at byde Christina Dam velkommen og hen over 2026 løbende få information i bestyrelsen om emnet.

I forhold til tomme boliger var en samlet stor udfordring i alle boligforeninger, og herunder også RB 1940. Vi gik fra en årlig udgift i RB 1940 på ca. ½ million kroner til næsten 3 millioner kroner, og det var derfor en brændende platform for os, og mange tiltag blev sat i værk.

Vi har løbende i såvel RB som i RB 1940 evalueret og justeret på de mange tiltag, og vi er nu på rette vej.

Som en del af løsningen indgik vi et samarbejde med en ejendomsmægler, samt fik i RB ansat Benjamin Madsen som boligrådgiver med fokus på udlejning, og samtidig fik vores nye udlejningschef Anita Dideriksen til opgave også at have stor fokus på emnet.

Vores erfaringer har vist, at ejendomsmægleren desværre ikke kunne gøre den store forskel, så derfor har vi opsagt dette samarbejde, men til gengæld har Benjamin Madsen vist sig som en fantastisk gevinst, og det er virkelig lykkedes Benjamin i et tæt samarbejde med Anita og de øvrige medarbejdere i boligbutikken samt Pia Camin for kommunikationsafdelingen at gøre en forskel.

I 2024 havde vi i RB 1940 en del lejemaal, som havde stået tomme i mange måneder, men når vi som bestyrelse løbende får orientering om status på tomgang, kan vi i dag se, at alle ledige lejemaal kun står i tomgang i 1-2 måneder, hvorefter de udlejes.

Eneste undtagelse er afdeling 45, hvor vi dog med tiltag som indsættelse af en køkken-ø i lejemalet samt har fået stuen opdelt, så lejemalet har fået et ekstra værelse, nu også oplever fremgang her.

Også de mange gode mindre forbedringer, som den enkelte afdelingsbestyrelse i samarbejde med driften gennemfører når man får et ledigt lejemål, viser sig nu at bære frugt.

Og efter vi i lighed med de øvrige boligforeninger har fået driften koblet på fremvisning af ledige lejemål, oplever vi også, at dette giver hurtigere udlejning. Ejendomsmesteren kan jo komme i lejemålet før den interesserede beboer, og lige få luftet ud, skyllet ud i toilettet og kan fortælle om afdelingens fællesaktiviteter med videre.

Så det er klart en styrkelse, at driften aktivt er med her, og dette må og skal være en del af fremtidens opgaver. Det er i øvrigt også driftspersonale, som i private ejendomme står for fremvisningen, og det har vi lært af.

Herudover skal vi aktivt bruge de øvrige tiltag, vi har taget – som f.eks. lade en ny lejer overtage effekter som hårde-hvidevarer, udestue m.v. fra tidligere lejer – der hvor det kan give en hurtigere udlejning og mere tilfreds ny beboer. Driften har kompetencen til at lave sådanne aftaler med den nye lejer.

Når vi kommer til repræsentantskabsmødet i marts måned, vil der blive en udførlig opgørelse af udviklingen på tomgangslejen, og fokus på afdelinger eller boliger, hvor vi skal gøre en ekstra indsats.

Den 3. udfordring vi nævnte på 1 år siden, var det ledige lejemål i den tidligere FAKTA-butik på Energivej, og det er klart at med et årligt huslejetab på op imod 900.000 alene på dette lejemål, tæller det kraftigt med, når vi opgør det samlede tab på tomgangsleje.

Vi har endnu ikke fundet en løsning, men har igangsat en del arbejde for at finde løsningen, og har også forsøgt os med en her og nu udlejning til en idrætsforening, men desværre kunne de ikke klare vores behov for husleje.

Vi har i samarbejde med arkitekt og rådgivere fået udarbejdet konkrete forslag til opførelse af ny bygning – og her med forskellige løsningsmodeller. Såvel seniorboliger, sundhedshus samt øvrigt erhverv, og herunder indtænkt lokalkontoret som en mulig del af løsningen.

Vi har drøftet mulighederne med direktøren for BL, Bent Madsen, og vores direktør Kenneth Hansen og jeg vil i starten af det nye år afholde møde med Bent, og her få hans bud på, hvilke støttemuligheder vi i givet fald vil kunne få fra Landsbyggefonden eller hvordan vi på anden måde kan finansiere byggeriet.

Herefter vil vi sammen med Bent få aftalt møde med den nye borgmester samt kommunaldirektøren, for at få kommunens syn på vores forslag om seniorboliger og sundhedshus, og i forhold til det sidste emne forventes den nye boligaftale at indeholde en del herom. Boligaftalen forventes at komme fra Folketinget i 1. kvartal af 2026.

Giver de nævnte møder os en realistisk tro og mulighed for løsninger om nye seniorboliger og sundhedshus, bliver det vores plan.

Viser det sig ikke at være en realistisk mulighed, vil vi i stedet gå i gang med vores øvrige muligheder – nedrivning af bestående ejendom, og opførelse af nye erhvervslejemål, og herunder indtænke lokalkontoret som en del heraf. Det sidste kan vi umiddelbart gøre uden at skulle inddrage kommunen – blot skal vi have accept på mindre ændring af nuværende lokalplan, men dette anser vi ikke som et problem.

Til marts vil vi derfor kunne give en aktuel status på planerne/mulighederne, men vi skal nok længere hen på året førend vi har en afklaring, men den vil så kunne indgå i beretningen til december.

Det sidste store emne var vores 2 nybyggerier af henholdsvis 14 rækkehuse i Over Hornbæk og 27 rækkehuse i Assentoft. Og her er opgaven løst som ønsket.

De 14 rækkehuse i Over Hornbæk står klar til indflytning den 1. marts 2026, og der har været over 250 skrevet op til boligerne, og 150 af disse mødte frem da vi indbød dem til åbent hus.

Aktuelt status er, at der er skrevet kontrakt på 12 af de 14 boliger, og de sidste 2 boliger forventes at være på plads inden jul.

Vi vil i starten af det nye år holde informationsmøde med de nye lejere, og dermed sikre den størst mulige succes i forhold til deres indflytning.

De 27 rækkehuse i Assentoft vil stå klar til indflytning i sommeren 2026, og efter vi for nylig afholdte rejsegilde har vi åbnet for ventelisten, og kan se, at der allerede er pæn interesse for de kommende nye lejemål.

Vi har i forbindelse med de 14 rækkehuse i Hornbæk i øvrigt fået nogle erfaringer, som vi vil bruge i forbindelse med udlejningen i Assentoft. For det første kan vi se, at en del af ansøgerne nok ikke er reelle ansøgere, men måske mere er nysgerrige eller interesserede medlemmer. Problemet er blot, at jo flere der er af disse, jo længere tid tager det at give tilbuddet til en reel ansøger.

Samtidig må vi konstatere, at økonomien har spillet en rolle for flere – og et indskud på ca. 50.000 kroner, er trods alt et betydeligt beløb. Og selvom man kan få et indskudslån gennem kommunen, skal der jo efterfølgende afdrages og kommer dermed som en ekstra ydelse oveni huslejen.

Endelig kan det være, at lejemålet ikke lige svarede til forventningen, og derfor skal vi måske være lidt mere konkrete i vores annoncering.

Og så bliver vi nødt til at forholde os til, hvad private udlejere tilbyder i deres lejemål. Og det betyder, at indeholder deres lejemål i et nyt rækkehus vaskemaskine og tørretumbler, og vi ikke kan tilbyde det samme, kan alene dette være årsagen til at vi fravælges, hvorfor vi i fremtiden bliver nødt til at forholde os hertil.

Som nævnt vil vi evaluere på alle forhold, og inddrage erfaringerne i forhold til Assentoft, men også generelt ved vores 2.500 øvrige lejemål.

Men samlet set forventer vi i lighed med Over Hornbæk, at vi meget hurtigt får de 27 nye lejemål i Assentoft udlejet – de ligger godt i forhold til indkøb, daginstitutioner og skole samt tæt på motorvejen, og ligeledes tæt på skov og grønne områder – og så til en meget attraktiv husleje.

Ser vi samlet på de 4 hovedpunkter/udfordringer vi nævnte for 1 år siden, er vi efter vores opfattelse lykkedes pænt med opgaven.

- Arbejdsmiljøet er i dag på et godt niveau
- Antallet af tomgangsboliger og den gennemsnitlige tomgangsperiode er for nedadgående, og de mange tiltag har vist sig at virke
- I forhold til det ledige erhvervslejemål i Fakta-butikken har vi i dag fået udarbejdet konkrete planer, og forventer i 2026 at gennemføre en af disse
- Og vores 2 nybyggerier har vist sig at holde tidsplanen og forventningerne, og har bekræftet os i, at nybyggeri skal være en fast del af fremtiden i RB 1940

Men udover disse 4 store emner, har vi beskæftiget os med mange andre forhold siden vi mødtes til repræsentantskabsmødet i marts.

Og selvom der samles op på mange af disse forhold i den skriftlige beretning til det kommende repræsentantskabsmøde i marts 2026, vil jeg lige knytte bemærkninger til nogle af de større eller helt aktuelle forhold.

I forbindelse med kommunens budgetforhandlinger søgte vi om grundkapital til det af repræsentantskabet tidligere godkendte byggeri af 10 seniorboliger i Vangdalen, men desværre blev der ikke afsat midler hertil.

Det samme var i øvrigt tilfældet med 2 andre ansøgninger fra boligforeningerne i RB – et projekt fra MS om 17 seniorboliger ved Bækkestien samt et projekt om 32 seniorboliger på Thors Bakke.

Men projekterne er ikke droppet, men afventer blot en kommende politisk opbakning.

Til gengæld har vi hele 2025 arbejdet med et stort renoveringsprojekt i afdeling 20 – Ringertoften – som omfatter nyt bad, køkken og balanceret ventilation og resultatet i de færdige lejemål er blevet rigtig godt og med stor tilfredshed hos lejerne.

De sidste lejemål færdiggøres efter nytår, og står klar i april måned. På trods af en pæn huslejestigning har der ikke været problemer med at få de ledige lejemål udlejet, men det er også en god afdeling med en attraktiv beliggenhed.

Vi har haft en udfordring med en lejer, der grundet sygdom nu bliver genhuset de kommende par måneder, og vi vil i øvrigt bruge den konkrete situation til at vurdere vores stillingtagen til lignende udfordringer ved kommende store renoveringssager.

Efter sommerferien går vi så i gang med udskiftning af køkken og bad samt etablering af balanceret ventilation i en af vores største afdelinger – nemlig de 143 lejemål i afdeling 23 i Kodammen.

Et projekt som vil vare frem til midten af 2028, og som vi vil afsætte de nødvendige ressourcer på at følge og gøre til en succes.

Et andet stort renoveringsprojekt – omfattende kloakering i afd. 29 – færdiggøres her til årsskiftet, og efter ny entreprenør med tilfredsstillende resultat overtog opgaven efter konkurs hos den tidligere entreprenør.

Herudover er et større antal kloaksepareringer blevet afsluttet i løbet af året, og nogle andre starter snart op. Disse opgaver er ret dyre for afdelingen at gennemføre, men er jo et krav fra kommunen, og heldigvis har man i flere afdelinger fået gode sidegevinster i forhold til nye belægninger, haver m.v.

På tidligere møder og senest på mødet i marts måned slog vi fast, at vi som en moderne boligforening bliver nødt til at tilpasse os fremtiden, og konkret har dette omhandlet, at vi i dag simpelthen ikke kan tilbyde en ny lejer, at man ved sin indflytning selv skal medbringe eget køleskab.

Det er et forhold som gennem årene har været gældende i en del af vores afdelinger – primært i vores mindre rækkehusafdelinger samt afdelingerne i Kodammen – men i september måned blev alle beboere i de berørte afdelinger orienteret om, at et stort køleskab samt separat fryser fremadrettet er en del af lejemålet.

De nuværende beboere, som selv har købt sit eget køleskab har selvfølgelig ret til at tage det med når man flytter, og afdelingen sætter så en nyt ind til den kommende lejer. Oplever en nuværende lejer at ens køleskab går i stykker får man det ombyttet til et nyt – nøjagtig som i alle øvrige afdelinger.

Og dermed har vi nu sikret en ensartet standard i alle lejemål på dette forhold.

Et andet sted vi bliver nødt til at tilpasse os fremtiden omhandler trappevask. Langt de fleste afdelinger har personale til at stå for denne opgave, men vi har fortsat 3 afdelinger, hvor beboerne selv skal stå for trappevask. Det bliver vi nødt til at få ændret.

Vi kan simpelthen ikke udbyde lejemål til fremtidige lejere med et krav om, at man hver uge eller 14. dag skal gøre trappen rent. Herudover oplever vi også, at trapperne ikke altid bliver rengjort, hvilket giver anledning til intern diskussion beboerne imellem, ligesom en beskidt opgang ikke er det bedste indtryk at give en mulig lejer, der skal besigtige lejemålet.

Der vil derfor i de kommende par måneder blive afholdt ekstraordinært afdelingsmøde i de 3 afdelinger med henblik på at beslutte fast rengøring af trapperne i opgangen.

På mødet i december sidste år samt på mødet i marts måned omtalte vi udførligt ønsket fra mange afdelinger om, at vi med egne ansatte kunne stå for rengøringen af vores trappeopgange, da der havde været mange klager over flere af de brugte rengøringsfirmaer.

Vi har på forsøgsbasis her i 2025 haft egne rengøringsassistenter i et antal af vores afdelinger, og vi har kun hørt positivt herom fra afdelingerne.

Vi har derfor arbejdet med en mulighed for at kunne gøre tilsvarende i de sidste af vores afdelinger, og med baggrund i de modtagne tilbagemeldinger samt udarbejdede oplæg der viser det kan gøres bedre til den samme pris, har vi besluttet selv at overtage opgaver her fra den 1. april 2026.

Det betyder, at nuværende aftaler opsiges inden årets udgang, og vi i foråret ansætter yderligere 2 rengøringsassistenter, som sammen med vores 5 nuværende ansatte så vil sikre trappevask/rengøring af opgange i alle afdelinger fra april måned.

Vores håndværkergruppe – RB 1940 BoligService – fortsætter den gode fremgang og service, som har været hverdagen efter genopretningen og vores omlægning for nogle år siden.

Vi udfører fortsat de opgaver vi løbende får fra beboerne/afdelingerne indenfor tømrer, maler, VVS og murer i det omfang vi har mandskab hertil, og herudover køber vi os til hjælp fra gode samarbejdspartnere.

Det gælder bl.a. på El-området, hvor vi lige nu ikke selv har elektriker ansat, men håber det kan blive virkeligheden igen i 2026.

Udkastet til årsregnskaber viser igen et overskud, og beviser dermed, at Mikkel Henriksen og medarbejderne har godt styr på opgaven med at yde en god og hurtig service, til en konkurrencedygtig pris og et flot resultat.

På mødet i marts måned vil regnskabet sammen med de enkelte afdelinger og hovedforeninger jo blive udførlig omtalt.

Vores lokalkontor og ejendomsfunktionærer rundt om i afdelingerne udfører ligeledes et godt arbejde, og får rigtig mange steder stor ros fra afdelingerne. Det glæder os rigtig meget, og vidner om, at vores i 2024 nyansatte inspektør og 2 nye ejendomsmestre samt øvrige ansatte på lokalkontoret og ude i afdelingerne har fået et godt overblik over opgaverne og et generelt godt samarbejde med de enkelte afdelingsbestyrelser.

Det var også, hvad afdelingsmøderne her i maj måned viste – antallet af uløste opgaver faldt rigtig meget fra de forudgående år, og vores mål er, at vi til de kommende afdelingsmøder i maj 2026 kan opleve, at det fungerer endnu bedre.

Vi vil i lighed med de forudgående år igen udsende en mail til alle afdelingsbestyrelser, og bede om en status på eventuelle hængepartier på opgaver man ikke mener er udført eller hørt nærmere om, og således det kan blive bragt på plads inden afdelingsmødet, og driften deltager naturligvis på samtlige afdelingsmøder i maj måned.

Som organisationsbestyrelse og ledelse er det naturligvis vores mål at alt fungerer godt – men det er også vores ansvar, at sikre vi har det nødvendige antal ansatte til at udføre opgaverne, så beboere og afdelingsbestyrelser altid føler sig hørt, har en god kommunikation med driften, og oplever opgaverne løses som aftalt samt at områderne er pænt vedligeholdt.

I forhold til det sidste er affaldssortering blevet en ekstra opgave, selvom moloksystemer og miljøstationer burde gøre det bedre.

Det er nemlig desværre ikke alle beboere, som forstår opgaven med selv at sortere sit affald til miljøstationen, men blot afleverer alt i en bunke, og så overlader til ejendomsfunktionærer at rydde op for dem.

Det er jo ikke meningen, og noget vi vil se nærmere på med henblik på at kunne gøre det bedre fremover.

Aftalen med storskrald er desværre blevet udhulet de senere år, og i dag er der flere former for storskrald, som man ikke længere tager med. Og igen med det resultat at vores ejendomsfunktionærer så står med opgaven.

Vi vil drøfte storskraldsordningen med kommunen, og i øvrigt følge situationen.

Ved afdelingsmøderne i 2025 indførte vi som bekendt at alt materiale lå i optrykt form til de fremmødte – og det vil vi sikre igen også i 2026.

Heldigvis slipper vi næste år for det store optryk af husorden, vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog – men det skyldtes jo at vi i år skulle stemme om nogle ændringer.

På mødet i år blev også omdelt et eksemplar af en ny velkomstfolder til alle nye lejere i den enkelte afdeling, og efter mødet er den i samarbejde med afdelingen blevet tilrettet og tilpasset afdelingsmødets beslutninger.

Og i sidste uge blev folderen omdelt til alle lejere i samtlige afdelinger, og det har været dejligt at høre beboere fortælle, at den er fin og informativ.

Som med alt andet kan der også her være fejl – og opdager i som bestyrelse, at dette er tilfældet så kontakt blot Matilde, som vil sørge for det bliver rettet og vi kan trykke en ny folder.

Alle beboere modtager lige nu også et eksemplar af lommebogen for 2026, og vi håber man vil gemme den og bruge de oplysninger, som vi har medtaget. Og er der fejl eller mangler så påtager jeg mig fuldt ud ansvaret, da det er mig der redigerer den – så send mig blot en mail eller sig det til mig, så jeg kan få det ændret til næste år.

Vi er heldigvis trods alt alle mennesker – og kun de, som aldrig gør noget kan anses for aldrig at lave fejl. Og vi andre gør så alle vores bedste.

I forbindelse med afdelingsmøderne her i år opfordrede vi afdelingerne til at forsøge sig med afholdelse af deres møde i nærområdet, og med et ændret mødetidspunkt eller en anden forplejning, hvis man mente dette kunne forbedre deltagelsen og interessen.

Det var der nogle afdelinger, som gennemførte med stor succes, og det er vi glade for. Er andre blevet inspireret heraf, og har ønsker vedr. mødet i år så kontakt blot Matilde eller mig herom så vi kan se på mulighederne.

I forhold til den årlige budgetcafé vil vi i øvrigt tilbyde, at man kan vælge om mødet skal starte kl. 16.00 i stedet for kl. 17.00, og så indtænke det i planlægningen. Men det vil I høre nærmere om.

I forbindelse med afholdelse af årets markvandring blev der tilsendt en kopi af den tidligere udarbejdede granskningsrapport, samt et følgebrev fra vores inspektør, som forklarer rapporten.

Afdelingerne har generelt ikke haft kommentarer til det modtagne, men emnet vil naturligt indgå i de kommende markvandringer næste år.

Også resultatet af den gennemførte analyse af smart-drift vil indgå som en drøftelse mellem afdelingsbestyrelsen og driften.

Et sidste emne er vores trækningsret, som jo betyder at man kan få godkendt et kommende projekt til at få tilskud fra denne fælles pulje.

Organisationsbestyrelsen er p.t. i gang med at gennemgå listen over tidligere godkendte projekter. Projekter, der grundet den meget høje inflation tilbage i 2022 i et stort omfang ikke er blevet igangsat, og vi ser nu på om de fortsat er aktuelle, og efter aftale mellem afdelingsbestyrelsen og driften kan igangsættes.

Samtidig vil der blive udarbejdet faste retningslinjer for, hvilke projekter, der fremover kan godkendes til at komme på listen, samt hvordan godkendelsen sker og med hvilke beløbsgrænser.

Dette vil vi informere nærmere om på mødet i marts, og således at regelsættet herefter kan bruges på de kommende afdelingsmøder til maj.

Vi har fået en ny udfordring, da Randers kommune her i år har meddelt, at man fremover ikke vil gøre brug af samlet 115 boliger fordelt på de enkelte

boligforeninger i RandersBolig. Boliger, som kommunen hidtil har haft råderet over til brug for tildeling til sårbare borgere som såkaldte §59 boliger. Når kommunen har haft denne råderet, har de samtidig også dækket tabet ved tomgangsleje, og det er her vi kan få udfordringen, da ikke alle boliger måske kan ses som de mest attraktive, og derfor kan give os ekstra tomgangsleje.

For RB 1940 omhandler det samlet 38 boliger, og specielt vores lejemål i afdeling 36 i Vestergade kan give os en udfordring. Kommunen vil dog sikre, at de nævnte lejemål ifm. at de overdrages til os, bliver gennemgået og istandsat, så de står pænt inden udlejning. Vi følger sagen tæt, og må selvfølgelig forholde os til situationen, og dermed sikre at de enkelte lejemål får en standard, så vi kan få også disse udlejet.

På regeringens liste over udsatte områder som vi modtog her den 1. december, kan vi konstatere, at Glarbjergvej-området igen er med på listen over forebyggelsesområder.

Den 18. december afventes i øvrigt med spænding en afgørelse fra EU-domstolen, hvor man skal tage stilling til, om brugen af opgørelse af beboere med anden etnisk baggrund, er lovlig i forhold til disse lister.

I forhold til de beredskabsplaner, som ofte drøftes i dagspressen - i en situation hvor vi som land udsættes for en eller anden form for angreb eller afbrydelse af vores telekommunikation, energi- eller vandforsyning - er det et emne som såvel ministerier og kommuner arbejder med.

Vi indgår derfor meget gerne i drøftelser med kommunen om, hvad det vil deres ansvar at løse, og hvor vi som boligforening kan have et ansvar for andre opgaver. Og dermed få klarlagt, hvordan vi kan og vil løse disse opgaver, og hvorvidt det alene vil være driften eller også beboerdemokratiet, som må forventes at tage del heri. Et emne vi også vil komme nærmere ind på til marts, når vi ved mere.

Vi har i årets løb afviklet en del ekstraordinære afdelingsmøder i vores afdelinger og med forskellige emner på dagsordenen, og herudover har vi i juni måned afviklet et godt besøgt formandsmøde ligesom bestyrelseskonferencen i september havde en fin deltagelse og god debat.

Som tidligere oplyst vil Norlys uden beregning indlægge fiber i alle lejemål i afdelingerne 5, 6, 8, 9, 10, 20, 36 og 59, som er de afdelinger der i dag ikke har fiber indlagt. Afdeling 10 er udført her i år, og de øvrige udføres i 2026.

I forhold til RB har nogle ønsket, at vi skal genoplive snakken om en samlet fusion af alle boligforeninger til én samlet boligforening.

og så håber vi alle bestyrelser vil gøre hvad man kan for at få denne gave uddelt til afdelingens beboere.

Organisationsbestyrelsen og driften vil i næste uge sikre det samme til beboerne i vores afdelinger uden en afdelingsbestyrelse.

I går havde vi den traditionelle julefrokost for tidligere ansatte og afgangende organisationsbestyrelsesmedlemmer, og jeg skal bringe en hilsen og tak herfra.

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 tidligere har udført for RB 1940.

Og som en ekstra tak til alle deltagere har i aften uddeler vi jo også det tidligere nævnte julenet.

Det kan ikke undgås, at vi oplever at nogle af vores bestyrelsesmedlemmer desværre afdør ved døden, eller rammes af sorg ved at et nært familiemedlem enten rammes af alvorlig sygdom eller falder bort. Og det samme kan ske for vores medarbejdere.

Dette nævnt for at minde os om, at vi alle er mennesker af kød og blod, og selvom vi en gang imellem kan være uenige, skal vi altid huske at behandle hinanden pænt. Såvel beboerdemokrater imellem, som i forholdet til vores medarbejdere.

Og forhåbentlig også have overskud til et trøstende ord, et ekstra smil eller knus til det bestyrelsesmedlem eller den kollega, som grundet en personlig sorg har brug for lidt ekstra opmærksomhed.

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 2025, og de bedste ønsker om en rigtig glædelig jul samt et godt og lykkebringende år 2026 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 2025

Spørgsmål/debat:

Afd.13 Knud E. Rasmussen: Er der overvejelser mht. elevatorer i bygninger uden elevator?

JG: Ja det kigger vi ind i. Skal man lave større renoveringssager som helhedsplaner, vil det altid være et krav fra Landsbyggefonden at vi skal lave tilgængelighed, dvs. lave elevator, der hvor der ikke er elevator. Men det kan også være en del af en almindelig renovering. Vi er i øvrigt ved at undersøge om det er muligt, at man kan køre op fra kælder til repos med en stolelift, og det undersøger jeg sammen med vores inspektør Kristian Jaquet. Det kan være med til at sikre at beboerne der bor i en sådan opgang, vil kunne blive boende, samt være attraktivt for kommende lejere. Så ja, vi kigger ind i de her ting.

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

- 3.1. Der stilles forslag om at Randers Boligforening af 1940 fusionerer og bliver sammenlagt med Typografernes Stiftelse. (Bilag 1.)

Referat/beslutning:

Dirigenten besluttede, at afstemning skete ved håndsoprækning.

Der var 71 der stemte for.

Der var 0 der stemte imod.

Der var 1 der stemte blankt.

Forslaget blev vedtaget.

4. Eventuelt

Referat/beslutning:

Jan Guldmann: Så kan jeg godt tage nissehuen på☺

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

Randers den 11. december 2025.