

Generalforsamling onsdag den 31. maj 2023 i KCS.

Aab Boligudlejning.

Indledning.

Kære beboere, medlemmer og personale. På bestyrelsens vegne vil jeg gerne have lov til at byde jer alle hjertelig velkommen til den årlige generalforsamling i Aab Boligudlejning, og som vi traditionen tro afholder her i KCS.

Vi er igen i år nogenlunde det samme antal som vi plejer - dejligt at der stadigvæk er en god opbakning til vores generalforsamling. Mange boligorganisationer har i stedet et repræsentantskab, men her holder vi fast i en generalforsamling, hvor alle kan møde op. Når der er et repræsentantskab så et det på forhånd fastlagt hvem der kan deltage, og det er som regel et bestemt antal afdelingsbestyrelsesmedlemmer fra hver boligafdeling, afhængig af afdelingens størrelse.

Vi håber, at vi alle får en god og hyggelig aften som vi plejer, samt en god debat efter aflæggelsen af beretningen og regnskabet. Og skulle man have glemt en bemærkning eller to er der et punkt der hedder eventuelt og så tager vi det der.

Igen i år har vi glæden af, at kunne byde velkommen til vores advokat Anders Jessen Schmidt fra Advokathuset Funch og Nielsen.

Inden jeg aflægger bestyrelsens beretning, skal vi have valgt en dirigent, som kan styre os igennem generalforsamlingen.

Bestyrelsen foreslår førnævnte Anders Jessen Schmidt som dirigent. Er der andre forslag?

Store prisforhøjelser på byggematerialer.

Rundt omkring i den almene sektor har der været renoveringsopgaver, der har været klar til igangsættelse, men grundet store prisforhøjelser på byggematerialer i den forgangne periode er mange af projekterne enten droppet eller sat på pause til priserne blev lidt mere moderate. Lige nu buldrer det derud af og der er kommet godt gang igen i byggeriet i den almene sektor selv på trods af en øget rentestigning på realkreditlån. Boligforeningen blev også ramt af stigende priser til vores renovering af afdeling 6 (Islandsvej og Finlandsvej). Vi havde i forvejen fået tilsagn om ca. 25 mio. dkk fra

Landsbyggefonden, men vi kom til at mangle godt 5 mio. dkk, idet udbuddet resulterede i en højere anlægsudgift end forventet. Men Gert fik en god dialog med Landsbyggefonden og vi fik de sidste 5 mio. dkk som vi manglende. Dog med den krølle på halen der medførte at beboerne fik en ekstra huslejeforhøjelse på en god hundrede kroner.

Aab Boligudlejning har for tiden ingen umiddelbare planer om at bygge nye boliger, men vi er altid åbne overfor gode ideer. Der arbejdes dog med et muligt byggeprojekt i Elværkskvarteret.

Igangværende renovering.

Som tidligere nævnt kom vi efter lang tids venten i gang med renoveringen af afdeling 6, også kaldet "Lille Venedig", på Islandsvej og Finlandsvej. Man skal ikke langt ned i jorden før der er grundvand tilstede - så i stedet for at renovere skulle man måske have bygget husbåde, med en kanal ud til Skive Fjord - det kunne have været en sensation. Men vi takker beboerne for deres store tålmodighed, jeg er sikker på, at når renoveringen er færdig bliver det med et godt resultat. Der bliver udskiftet vinduer og døre og der bliver sat ny facadebeklædning op. Samtidig konverteres der fra naturgas til fjernvarme. Også en stor tak til bestyrelsen for alt jeres arbejde i forbindelse med renoveringen og en stor tak for et godt samarbejde. Man forventer at hele renoveringen er færdig i slutningen af 2024. Beboerne på Finlandsvej vil blive genhuset, da deres bolig skal gennem renoveres. Men ikke nok med at der skulle tilføres mere kapital så fik vi problemer med Skive vand. Vi måtte indkalde samtlige håndværkere til et ekstraordinært møde for at forklare dem situationen med Skive Vand og måtte udskyde renoveringen en god 14 dage - det havde alle fuld forståelse for så her fra en stor tak til håndværkerne for et godt samarbejde.

Afdeling 15 - Bjarkesvej.

Da vinduer og døre er 40 år gamle påtænkes der en udskiftning af samtlige vinduer og døre, samt nedlæggelse af skralderum. I samme forbindelse forventes låsesystem udskiftet da det har samme alder.

Der indkaldes til et ekstraordinært afdelingsmøde omkring årsskiftet 2023/2024, hvor beboerne skal tage stilling til udskiftningen samt til den forhøjede husleje.

Afdeling 1 - Ringparken.

På deres afdelingsmøde her i maj 2023 blev det besluttet at samtlige indgangsdøre skulle udskiftes, og i samme forbindelse udskiftes låsesystemet. De nuværende indgangsdøre er nok de ældste vi har i boligforeningen.

Også trappeopgangene skal males i en frisk farve. Udskiftning af døre samt maling igangsættes snarest når der er indhentet tilbud hjem.

Afdeling 16 - helhedsplan for Salling og Fur.

Der er nu næsten gennemført de helhedsplaner for området som aftalt med Skive Kommune og følgende er sket:

3 boliger i Selde og 4 boliger i Durup er nu nedrevet. 8 boliger på Fur renoveres og gøres tidssvarende. 4 boliger i Breum og 2 boliger i Selde sættes til salg. Nu håber vi at udbuddet af boliger og efterspørgslen vil stemme overens.

Selvfølgelig er det bedre at udvikle end at afvikle, men sådan er situationen desværre.

Afdeling 25 - ombygning af plejecenter Møllestien fra plejeboliger til tryghedsboliger.

En driftig arkitekt fik lavet et idéforslag hvordan en ombygning kunne komme til at se ud, og det kom der et ganske godt forslag ud af. Lige nu arbejdes der med ideen, men flere instanser er indblandet, blandt andet Skive Kommune, Landsbyggefonden med flere. Så der vil gå rum tid før projektet kan gennemføres.

Opsætning af ladestandere.

Vi har opsat 2 ladestandere - 1 på Kirke Allé og 1 på Dalgas Allé. Hvor stort et behov der bliver må tiden vise. På de netop afsluttede afdelingsmøder var der ingen forslag om opsættelse af ladestandere. Med tiden bliver behovet nok større, men ikke for nuværende. De 2 afdelinger bliver holdt skadesløse vedrørende opsætning af ladestandere såfremt indtjeningen ikke kan dække anlægsudgiften set over en årrække.

Øget behov og ønske om skur til el-scootere.

Flere af vores beboere får en el-scooter og dette medfører et øget behov og ønske om et skur, hvor de kan oplades og parkeres.

Så dette er et højaktuelt emne som boligforeningen, i samarbejde med afdelingsbestyrelserne og beboerne, skal arbejde videre med – specielt hvordan vi får driften af disse til at balancere.

Indflytning i vores nye gårdhuse på Gammelgårdsvej.

I starten af november måned 2022 kunne de første flytte ind i vores gårdhuse på Gammelgårdsvej. Samtlige blev hurtigt lejet ud og nu håber vi at vores beboere bliver tilfredse med deres nye bolig. Vi har desværre kun 13 gårdhuse, vi kunne sagtens have bygget flere, men grunden var ikke større. Afdelingen er nu lagt sammen med afdeling 7 Egeris. En stor fordel da der foregår mange aktiviteter i afdeling 7, jeg havde selv glæden af at være gæsteoptræder på deres afdelingsmøde, hvor afdelingen gerne ville påskønne ildsjælene der står for mange arrangementer, ja jeg talte i alt 14 arrangementer arrangere de i løbet af året og jeg har sikkert glemt et par stykker. Ildsjælene fik et gavekort som en stor tak for deres indsats for afdelingen og dens beboere.

Ansættelse af nyt personale.

Jesper B. Erlandsen blev januar i år ansat som ny vicevært i Dalgas-området. I Egeris-området er Miki Ø. Petersen i april dette år ansat som ny vicevært og Merete Jensen er blevet ansat som deltidsansat vicevært - ligeledes i Egeris-området. Mette Hammerum blev ansat som rengøringsassistent i januar og arbejder blandt andet i Ringparken og flere andre steder i by og opland. I april dette år ansatte vi Jonas Andersen som vinduesvasker. Et stort velkommen til jer alle og vi håber at I alle vil føle jer godt tilpas her hos aab Boligudlejning.

Affaldssortering i boligen.

Den nye sorteringsordning er færdig hvad angår de udvendige underjordiske affaldsbeholdere samt containere. Affaldsspandesystem med udtræk med 2 eller 3 spande til køkkenvaskeskabet er ved at blive indkøbt til efterfølgende montering. Det skal for en god ordens skyld nævnes, at det desværre ikke er muligt i alle vores boliger.

Skive Fjernvarme.

Fjernvarmeprisen steg i november 2022 og igen i februar 2023. Inden krigen brød ud kunne vi købe træpiller i Rusland til en pris på 1.100 kr. pr. tons, men dette sluttede brat. Der skulle derfor søges nye markeder for træpiller, og dette skulle vise sig at være sværere end forventet. Samtidig fik prisen et gevaldigt hop opad til over det tredobbelte. Skive Fjernvarme havde lidt på lager, men skulle samtidig sikre sig træpiller til fyringssæsonen 2022/23. Men heldigvis lysner det - de sidste træpiller der er ankommet til Skive koster i dag 1.700 kr. pr. tons, hvilket gerne på et tidspunkt skulle munde ud i en billigere pris på fjernvarme.

I sidste uge var der rejsegilde på det nye fjernvarmewærk ude på Holstebrovej, som forventes at producere varme i starten af 2024. Det nye værk bruger træflis til varmeproduktionen, og Skive Fjernvarme har dermed fået flere muligheder for at producere varme. Overskudsvarme fra Greenlab i Kåstrup er med i kommende overvejelser, men lad os se hvad det hele munder ud i.

Boliger med naturgasfyr.

Vi har endnu en del boliger tilbage med naturgasfyr, men da også naturgasprisen fik et gevaldigt hop opad besluttede vi i efteråret 2022 at installere luft til luft varmepumper i de af vore boliger på Islandsvej/Finlandsvej, i Højslev Kirkeby samt på Bådsgårdvej i Hald, der alle selv afregner naturgas med leverandøren.

Dølbyvej har fået fjernvarme i 2022 og Islandsvej/Finlandsvej får fjernvarme i forbindelse med den igangværende renovering.

I Breum er naturgassen udskiftet med en varmepumpecentral til forsyning af 14 boliger samt på Nørre Allé i Jebjerg, hvor en varmepumpe forsyner 4 boliger.

Vi arbejder p.t. med at finde en løsning for vore resterende boliger som forsynes med naturgas.

Udlejningen.

Det er i perioder gået lidt træg med at genudleje vores ledige boliger, men med cirka 1.750 boliger skal vi nu ikke klage. Også andre boligorganisationer i vores region har problemer med udlejningen, men heldigvis har vi et dygtigt personale i udlejningen der gør en stor indsats for at få lejet de ledige boliger ud.

Helhedsplan for Arvikavej.

Der er lavet en ny tilstandsvurdering af Arvikavej og der arbejdes derfor på baggrund af denne en ny helhedsplan, hvor vi lægger op til at hele bebyggelsen nedrives.

Kapitalforvaltning.

Pr. 1. april 2023 blev lovgivningen ændret således at vi nu har mulighed for, foruden obligationer, at placere op til 30% af afdelingernes henlagte midler i noterede aktier og virksomhedsobligationer.

Vi arbejder derfor p.t. på en investeringsstrategi således at vi sikrer os at vi opnår det bedst mulige afkast af vore penge under hensyntagen til etik, risiko m.v.

Granskning af vore vedligeholdelses- og fornyelsesplaner.

Granskning er en påkrævet ekstern undersøgelse af vedligeholdelses- og fornyelsesplaner for alle almene boligafdelinger. En ekstern gransker skal hver 5. år vurdere om vedligeholdelses- og fornyelsesplanen er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter. Den eksterne granskning er udført hos en del af landets boligorganisationer, men boligforeningen har endnu ikke har besøg af et eksternt firma. Det forventes at ske inden udgangen af 2023.

Almene Boligdage.

Bestyrelsen deltager i Boligselskabernes Almene Boligdage i København til efteråret 2023. Vi har før deltaget når der indkaldes til møder i den almene sektor for at blive opdateret med de sidste nye tiltag m.m. Det er altid rart at få ny viden, som kan eventuelt munde ud i nye ideer for fremtiden i vores egen boligforening.

Fællesmøde med afdelingsbestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.

Vi indkaldte til et fællesmøde i april 2023 og som blev afholdt i KCS. Vi var ca. 30 der mødte op og hvor der blev orienteret om solceller. Der kommer eventuelt et stormøde til efteråret for samtlige afdelinger, hvor det er muligt at få en samlet kvalificeret information om solceller.

Afdelingsmøderne.

På de netop afsluttede afdelingsmøder har der igen været et pænt fremmøde, samt gode debatter og forslag. Det skaber et godt grundlag for vores afdelingsbestyrelser til at arbejde videre med i samarbejde med administrationen. Tak til jer beboere for jeres interesse og deltagelse i afdelingsmøderne.

Afslutning.

Tiden er nu kommet til, hvor jeg skal have afsluttet beretningen, men inden skal jeg have takket bestyrelsen for et godt samarbejde i det forløbne år, og ligeledes en stor tak til vores personale for et veludført stykke arbejde.

En stor tak til vores afdelingsbestyrelser for det arbejde I udfører i jeres respektive afdelinger og tak for et godt samarbejde. Jeres arbejde er frivilligt og ulønnet - jer kan vi bestemt ikke undvære. Vi har 6 afdelinger uden en afdelingsbestyrelse – heldigvis er hovedparten af vore boliger tilhørende en afdeling med afdelingsbestyrelse.

Men også en stor tak til jeres suppleanter, som har stået klar til at overtage, hvis en faldt fra af forskellige årsager.

På bestyrelsens vegne vil vi gerne have lov til sige dig Gert tak for et særdeles godt samarbejde og tak for mange gode bestyrelsesmøder – vores boligforening er i stadig udvikling og det er takket være dig - du er meget vellidt blandt vores samarbejdspartnere såsom håndværkere, Skive Kommune og dine kollegaer i andre boligorganisationer. Vi er meget tilfredse med de resultater du endnu engang har opnået for vores boligforening.

Tak for ordet.

Pbv.

Peter Hadrup