

# **Generalforsamling onsdag den 29.5.2024 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. Endnu en god tradition er at vi mødes noget før generalforsamlingen, hvor vi får serveret en god buffet og bagefter en skøn dessert, hertil vin, øl eller vand. Samtidig er der god tid til at få en god snak med dem, man nu kender under og efter middagen, og det er da hyggeligt. Vi håber at maden smagte jer godt.

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 punktet 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 Nilsen.

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?

### **Mindre igangværende renoveringer.**

Jeg vil lige kort nævne de renoveringsopgaver vi er i gang med for tiden. I afdeling 10 (Granvænget og Fyrrevænget), som består af 90 gårdhuse, får de opsat en ny varmeveksler samt udskiftet deres radiatorer i stuen. I afdeling 15 (Bjarkevej), med 63 rækkehuse, har de fået fjernet deres affaldsrum, samt fået muret hullet til. Nu pågår udskiftning af samtlige vinduer og døre, med tilhørende nyt låsesystem. I afdeling 1 (Ringparken), som består af 120 lejemål, bliver samtlige hoveddøre udskiftet og opgangen nymalet. Der bliver samtidig monteret et nyt låsesystem i samtlige hoveddøre. Nyt dørtelefonianlæg er færdigmonteret.

### **Bofællesskaber Breum og Hald.**

2 borgerforeninger i henholdsvis Breum og Hald har haft rettet henvendelse til os med en forespørgsel om eventuel opførsel af 10-12 rækkehuse samt et fælleshus. Gert Holm har været til møder med begge borgerforeninger for at drøfte mulighederne og hvad en eventuel husleje vil blive. Men skal der samtidig være et fælleshus når enderne ikke sammen. Så der vil i givet fald blive tale om 10-12 huse på cirka 90-105 kvadratmeter.

### **Boliger Elværkskvarteret.**

Boligforeningen har, efter aftale med Skive Kommune, fremsendt kvoteansøgningen på byggeri af cirka 60 familieboliger fordelt på cirka 5.300 m<sup>2</sup> omkring det gamle elværk på Brårupgade.

Ansøgningen skal, sammen med et privat nybyggeri, bidrage til realiseringen af Elværkskvarteret, samt bidrage til styrkelsen af Skive by's karakter og fornyelse af boligmassen og dermed til fastholdelse og tiltrækning af borgere til kommunen.

Der er indgået 4 betingede købsaftaler. Som en del af aftalerne er der sikret fuldmagt fra de nuværende ejere til, at AAB Skive må igangsætte arbejdet med at tilvejebringe det nødvendige plangrundlag, herunder at købsaftalerne annulleres såfremt licitationsresultatet ikke muliggøre et nybyggeri indenfor de økonomiske rammer.

### **Ansøgning om nedrivning af Dalgas Kollegiet, samt opførsel af nye familieboliger.**

Vores føljeton med hensyn til Dalgas Kollegiet på Arvikavej ser formentlig ud til at ende med, at bygningerne nedrives for at gøre plads til nye familieboliger.

Landsbyggefonden har i hvert fald godkendt dette og punktet bliver formentlig godkendt af Skive Kommunes byråd ultimo juni 2024. Så mangler der kun godkendelse fra Bygge- og Boligstyrelsen.

Såfremt det hele flasker sig bliver der tale om en boligblok med 2 rums udslusningsboliger til Hilltop, måske nogle 1 rums boliger til Skive College, og endelig 35-50 familieboliger.

### **Helhedsplan afdeling 6.**

I afdeling 6 (Finlandsvej og Islandsvej), som består af 30 huse, er man i gang med at udskifte samtlige vinduer og døre. Samtidig monteres der ny facadebeklædning, nyt dræn omkring husene samt foretaget kloakseparering.

Husene på Finlandsvej er blevet totalrenoveret indvendig, så både ud- og indvendig fremstår de stort set som nye huse.

Der er samlet renoveringsopgaver for knap 34 mio. kr. og alle arbejdet er via licitation tilgået til vores lokale håndværkere i Skive og opland.

Det har været en sej omgang for beboerne, da der er har været meget gravearbejde i forbindelse med etablering af kloakseparering samt dræn omkring husene.

### **Helhedsplan afdeling 16.**

Helhedsplanen for afdeling 16 (Salling og Fur) er færdig – nedrivning af 2 boliger i Selde pågår p.t.

Dermed er der nedrevet 17 boliger, solgt 4 boliger samt reduceret med 5 boliger ved sammenlægning. Dette medfører, at antallet af boliger i Salling og Fur nu er 124 mod tidligere 150.

26 af de tilbageværende boliger er blevet fuldstændig renoveret indvendig samt har fået nye vinduer og døre – fremstår derfor stort set som nye boliger.

### **Fornyelse af køkken og bad og garderobe, herunder bevilling af tilskud fra egen trækningsret til nyt køkken og bad.**

Boligforeningen vurderer i øjeblikket hvorledes vi fremadrettet styrer fornyelse af køkkener, bad og garderobe – blandt andet ud fra at vi nok ikke længere forventer at boligafdelingerne udskifter køkkener m.v. i alle boliger på en gang.

Afdelingerne har jo vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelsen for køkken, bad og garderobe.

I denne vurdering indgår blandt andet at de enkelte boligafdelinger, via de opsparede henlægger, automatisk skal yde tilskud svarende til hvad afdelingen skulle betale for eksempelvis at installere nyt køkkeninventar til 1 til 1 erstatning af de eksisterende, og at lejer, via beskeden huslejetillæg, betaler for ændringer og forbedringer ud over dette.

Men også om boligforeningen eventuelt skal vurdere standen af eksempelvis køkkenet, da nogen jo er nedslidt før andre.

### **Forhøjelse af merværdi ved genudlejning fra tidligere kollektiv råderet.**

Boligforeningen har indført, at 20 % af huslejetillæg på udløbne kollektive råderet automatisk bliver tillagt lejemålet ved genudlejning – således at vi forsøger at afspejle det lejedes indbyrdes værdi i den enkelte boligområder.

Men det skal pointeres, at når et huslejetillæg på en kollektiv råderet bortfalder, da effektueres tillægget først ved genudlejning således at den lejer, der formentlig har besluttet at anvende kollektiv råderet ikke både skal betale forbedringen men også merværdien efter bortfald af huslejetillægget.

### **Solceller.**

Boligforeningen arbejder i samarbejde med ekstern konsulent på et projekt til vore ungdomsboliger på Kastanievænget og Huginsvej, hvor vi leverer el til alle boligerne, som så afregnes via separate fordelingsmålere.

Ligeledes er et udbudsmateriale under udarbejdelse til Bjarkesvej, hvor udbuddet udformes således at vi får en option på op til yderligere cirka 350 enkeltstående anlæg. Udbudsmaterialet bliver ligeledes med option på batteri. I tilknytning til dette er boligforeningen, i samarbejde med en anden ekstern konsulent, ved at lave en ansøgning til en fond med henblik på et søge om tilskud til etablering af disse solcelleanlæg.

I første omgang kigger boligforeningen på alle vore tæt-lav boliger idet det jo er forholdsvis nemt at få adgang til taget på disse. I enkelte situationer vil der formentlig blive tale om at der samtidig skal skiftes tagbelægning.

Med hensyn til vore etagebyggerier vil solcelleanlæg kun være relevante samtidig med udskiftning af tagbelægning, tagrender og tagednløb, idet det kræver stillads, som er en forholdsvis stor udgift.

### **Køb af el til fællesbelysning m.v. samt naturgas til fælles varmecentraler**

Boligforeningen har lavet fastprisaf tale på el til fællesarealer, hvor prisen er låst 100 % til og med 2025, og 75 % er låst fra 2026 til 2028.

For køb af naturgas til vores fælles varmecentraler er prisen låst 100 % til og med 2025.

### **Øget tilgængelighed til vores boliger.**

Der er et stort ønske om at få etableret elevatorer i vores etagebyggeri. I afdeling 11.2 (de gule blokke på Dalgas Alle 49-65) fik vi i 2004 etableret elevatorer - de har en svaegang så opgaven lå lige for. En elevator kan her betjene 18 lejligheder fordelt på 3 etager i hver blok.

Men i vores øvrige etagebyggerier er situationen en helt anden. Så her ville en elevator kunne betjene 4-8 lejligheder og omkostningerne ville blive for høje. Selvom Landsbyggefonden støtter øget tilgængelighed, er tilskud til etablering af

elevatorer desværre endnu ikke på positivlisten, men det kan vi kun håbe bliver ændret, idet dette kan forlænge mange af vore beboeres mulighed for at blive i eget hjem.

Når der bygges nyt i dag så er der altid elevator, hvilket i øvrigt er lovkrav ved 3 etager eller mere.

### **Udlejningen.**

Når man tager i betragtning af, at vi har ca. 1.700 boliger kan vi kun være tilfredse med de få ledige boliger vi har. Der er lidt ungdomsboliger, der har været ledige i et stykke tid, men resten af vores boliger har et rimeligt flow. Det er dog ikke blevet nemmere at genudleje de opsagte boliger, og vi forventer at boligforeningen om en årrække, enten selv eller fra kommunal side, skal lave en plan for at nedbringe boligantallet i Skive by. Det er, uanset om man kan lide det eller ej, en konsekvens af byudvikling m.v.

### **Boligsocial indsats.**

På det landspolitiske plan er Kommunernes Landsforening og Boligselskabernes Landsforening i øjeblikket i gang med at nytænke det nære sundhedsvæsen. Den almene boligsektor har jo lige under 600.000 boliger med næsten 1 million mennesker, så det er jo et oplagt stedet at afprøve, hvordan sundheds- og plejeindsatser kan rykke helt tæt på borgerne.

Og i den forbindelse kan det måske tænkes at vores viceværter får en rolle i dette.

### **Skive Fjernvarme.**

Skive Fjernvarmes nye flisværk på Katkjærvej er under indkøring og det forventes, at der snart kommer hvid røg ud af skorstenen. Indkøbsprisen for træpiller er heldigvis blevet billigere, hvilket værket på Thorsvej fyrer med - så vi håber at Skive Fjernvarme i begyndelsen af 2025 kan sænke prisen på fjernvarmen; den er inden for de sidste par år steget meget.

### **Ukrudtsbekæmpelse nye midler og biodiversitet.**

Siden 1. januar 2024 har det været forbudt at anvende midler såsom RoundUp til bekæmpelse af ukrudt på gangstier m.v. Dette skyldes groft sagt, at producenterne typisk får en godkendelse for en 5 årig periode, og det synes åbenbart ikke længere at være besværet og udgifterne værd at søge om en ny 5 årig godkendelse til befæstede arealer.

Der er andre godkendte midler til bekæmpelse af ukrudt og som er mere skånsomme mod miljøet. Samtlige vores viceværter har været på et kursus for at lære lidt om, hvad man kan gøre for at holde vores gangarealer fri for ukrudt. Men de nye midler har ikke helt samme effekt som de gamle midler. Før gik planten ud - nu svides ukrudtet således at det kun er toppen der forsvinder, men roden bliver tilbage. Så ukrudtsbekæmpelse skal ske hyppigere end tidligere. I et par af vore afdelinger er der som forsøg indkøbt en anden type kost, som skulle fjerne ukrudt mellem fliserne.

Der findes også damp, varmt vand eller gasbrænder, men vi ser lige tiden an for at blive nogle erfaringer klogere, idet nogle af systemerne er voldsomt dyre.

I nogle af vores afdelinger har man fremmet biodiversiteten og sået vilde blomster i afgrænsede bede, hvilket ser godt ud. I Egeris har man endda bygget et insekthotel, og det siges, at der er en god belægning.

### **Montering af affaldsspande under køkkenvasken.**

I vil som beboer få tilbud om en affaldsspand enten med 2 rum eller 3 rum. Det er dog i nogle tilfælde ikke muligt at montere affaldsspanden da skabet under vasken ikke egner sig til det. I vil alle på et tidspunkt få besked, hvornår det kan lade sig gøre.

### **Granskning af PPV-planer.**

Landsbyggefonden søsatte for nogle år siden et kæmpe projekt, hvor eksterne firmaer skulle gennemgå samtlige af landets over 7.000 boligafdelingers budget for de planlagte vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder.

Gennemgangen af vores 30 årige budgetter er stort set lige afsluttet og overordnet set viser dette, at vi, ikke overraskende, ikke har tilstrækkelig med midler sparet op til de fremtidige arbejder.

Boligforeningens administration har naturligvis fået lidt glæde af det eksterne firmas bud på hvad de enkelte afdelinger løbende skal spare op til de fremtidige arbejder. Og administrationen har i den forbindelse lavet en plan for de enkelte boligafdelinger til hvordan henlæggelserne inden for en årrække forventes at udgøre den ønskede størrelse. Dette sker blandt andet ved at fremtidige bortfald at ydelser på forbedringslån helt eller delvis anvendes til at forøge henlæggelserne; dermed bliver konsekvensen i mange af vore boligafdelinger til at overskue.

### **Afdelingsmøderne.**

På de netop afsluttede afdelingsmøder har der igen i år 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. Heldigvis har hovedparten af vores afdelinger en afdelingsbestyrelse.

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

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 både blandt vores personale og vores samarbejdspartnere såsom håndværkere, Skive Kommune og blandt 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