

Arbejdernes Andelsboligforening, Skive

Referat fra hovedbestyrelsesmøde 7. oktober 2024 kl. 18.00 hos AAB, Albert Diges Vej 20

Deltagere: Jan Sørensen, Leon Norup, Torben Manthai, Anni Friis Christensen, Gitte Fromholt og Gert Holm

Dagsordenpunkt		Bilag	Indstilling	Beslutning
	Protokol			
1	Godkendelse af referat fra hovedbestyrelsesmødet	JA	Referater fra hovedbestyrelsesmødet den 2. september 2024 er tidligere udsendt.	Hovedbestyrelsen godkendte referatet fra den 2. september 2024.
	Revisionsprotokol			
2	Ingen tilføjelser		Der er ingen tilføjelser til revisionsprotokollen.	Hovedbestyrelsen tog punktet til efterretning.
	Orientering fra formanden			
3	Diverse aktuel information		På selve hovedbestyrelsesmødet informerede Jan Sørensen om at det ikke var aktuelle emner ud over de punkter, der allerede var med på dagsordenen.	Hovedbestyrelsen tog punktet til efterretning.
	Orientering fra administrationen			
4	BL og LBF orienterer		På selve hovedbestyrelsesmødet var der en kort orientering om udsendte orienteringer fra BL og LBF.	Hovedbestyrelsen tog punktet til efterretning.
5	Kort orientering om udlejningssituationen		På selve hovedbestyrelsesmødet vil der være en kort status for udlejningssituationen. På selve hovedbestyrelsesmødet informerede Gert Holm om, at udlejningssituationen stille og roligt bliver mere udfordret. Aktuell økonomisk tab for de først 9 måneder var cirka kr. 600.000 og forventes ved årets udgang at blive i størrelsesordenen kr. 1.000.000. Der blev på mødet vist en oversigt over tabet fordelt på	Hovedbestyrelsen tog punktet til efterretning.

Arbejdernes Andelsboligforening, Skive

Referat fra hovedbestyrelsesmøde 7. oktober 2024 kl. 18.00 hos AAB, Albert Diges Vej 20

Deltagere: Jan Sørensen, Leon Norup, Torben Manthai, Anni Friis Christensen, Gitte Fromholt og Gert Holm

Dagsordenpunkt		Bilag	Indstilling	Beslutning
			afdelinger, men også på bestanddelene, idet der også er tab på udgifter til varme, vand, el m.v. Gert Holm forventer desværre ikke nogen bedring i udlejningssituationen, nærmere tværtimod. Der var derfor enighed om at vi skal forsøge at være på forkant med situationen på alle de områder, der kan gøre vore boliger mere attraktive.	
6	Orientering om etablering af solcelleanlæg til lejligheder	JA	Administrationen har haft afholdt indbudt licitation (4 bydere) vedrørende etablering af solcelleanlæg på 63 boliger på Bjarkesvej, Skive – med option på yderligere cirka 300 solcelleanlæg. Som det fremgår af vedhæftede er den samlede udgift til indkøb, montering og tilslutning af solcelleanlægget kr. 27.800 pr. bolig. Der er tale om et solcelleanlæg med 4 paneler a 415 WP – i alt 1.660 watt, med en hybridinverter, således at det er muligt på sigt at monteret et batteri. Som det fremgår af vedhæftede bilag så er økonomien for selve husstanden – altså huslejestigning til solcelleanlægget med fradrag af sparet udgift til el, kun positiv ved et årsforbrug på 2.800 kWh samtidig med at elprisen skal være kr. 2,75 eller højere. Administrationen har derfor haft et orienteringsmøde med afdelingsbestyrelsen for Bjarkesvej, og der er enighed om at ideen om etablering af solcelleanlæg parkeres indtil videre. Det kan altid tages op igen såfremt der sker større ændringer i elprisen.	Hovedbestyrelsen tog punktet til efterretning. Hovedbestyrelse var samtidig enig om at emnet er meget aktuelt og at det skal på som emne til fællesmødet 27/1 2025.
7	Besigtigelse boligafdelinger		Vi har tidligere arrangeret fælles besigtigelsesture for hovedbestyrelsens medlemmer, hvor vi kører rundt og ser vore boliger. Da der nu er 2 nye medlemmer er det oplagt at vi igen aftaler nogle besigtigelsesture.	Hovedbestyrelsen tog punktet til efterretning. Der var enighed om at Gert Holm planlægger og indbyder til besigtigelsesturene.

Arbejdernes Andelsboligforening, Skive

Referat fra hovedbestyrelsesmøde 7. oktober 2024 kl. 18.00 hos AAB, Albert Diges Vej 20

Deltagere: Jan Sørensen, Leon Norup, Torben Manthai, Anni Friis Christensen, Gitte Fromholt og Gert Holm

Dagsordenpunkt		Bilag	Indstilling	Beslutning
			Det har tidligere været over 2 gange – altså cirka 4-5 timer i Salling og Fur for sig selv – og 3-4 timer til Stoholm, Hald, Højslev Kirkeby mm.	
8	Fjernvarme Breum og Jebjerg		Der er en initiativgruppe i Jebjerg og Breum, som arbejder på en varmeløsning, hvor byerne tilsluttes Roslev Fjernvarme. Som det ser ud p.t. vil der være en tilslutningsafgift på kr. 12.500 pr. bolig, cirka kr. 60.000 i investeringsbidrag (dækker udgiften til etablering af fjernvarmeledningen fra Roslev), samt en udgift til etablering af stikledning og fjernvarmeveksler. Administrationen anslår, at laver vi en beregning for vore 10 boliger på Søndergade, Jebjerg, så den samlede udgift til konvertering fra naturgas til fjernvarme være cirka kr. 805.000. • Tilslutningsafgift kr. 125.000 • Investeringsbidrag kr. 600.000 • Stikledning kr. 40.000 • Fjernvarmeveksler kr. 40.000 Udgiften til opvarmning for hver af vores boliger forventes at være cirka kr. 8.000 ved et forbrug på 10 MWh. Udgift til fast varmebidrag (pr. m²) og abonnement udgør cirka kr. 2.000, medens selve varmebruget udgør kr. 6.000, det der betales kr. 544 pr. MWh i varmeforbrug. Boligforeningen har afgivet en uforpligtende hensigtserklæring til initiativgruppen bag etablering af fjernvarme i Breum og Jebjerg. Til orientering har administrationen fået beregninger konvertering af naturgasanlæg til varmepumper i alle vore boligafdelinger i Salling. I ovenstående eksempel med vore 10 boliger i Søndergade vil anlægsudgiften til konvertering til varmepumper være cirka kr. 450.000. Dette indeholder 3 store varmepumper.	Hovedbestyrelsen tog punktet til efterretning.

Arbejdernes Andelsboligforening, Skive

Referat fra hovedbestyrelsesmøde 7. oktober 2024 kl. 18.00 hos AAB, Albert Diges Vej 20

Deltagere: Jan Sørensen, Leon Norup, Torben Manthai, Anni Friis Christensen, Gitte Fromholt og Gert Holm

Dagsordenpunkt		Bilag	Indstilling	Beslutning
			Den budgetteret varmeudgift (udgift til el) vil pr. bolig bliver cirka kr. 4.200. Det kan oplyses, at udgiften til opvarmning med naturgas i 2024 forventes at udgøre cirka kr. 14.000 pr. bolig. For nogle år siden var denne udgift kr. 7.000, men er steget grundet stigende naturgaspriser.	
9	Temamøde Skive kommunes byråd 29. oktober 2024		Boligforeningen er indkaldt til temamøde den 29. oktober 2024 med Skive Kommunes byråd, hvor hvert boligselskab får mulighed for at fortælle om deres ønsker/planer og præsentere konkrete projekter hvis man har nogen. Vores oplæg må tage max. 20 minutter inklusiv eventuelle spørgsmål.	Hovedbestyrelsen tog punktet til efterretning.
10	Nybyggeri og renovering		Aktuel information kommer på selve hovedbestyrelsesmødet. <u>Afdeling 25 – Møllestien</u> Boligforeningen har været til møde med teknisk forvaltning, idet det viser sig at lokalplanen kun giver mulighed for ældreboliger. Der skal derfor laves en ny lokalplan. Vore boliger i Møllegade 7-77, der er mærket som familieboliger, men som udlejes af Skive Kommune efter en visitationsaftale, er dermed reelt opført i strid med lokalplanen. <u>Afdeling 41 – Arvikavej</u> Ansøgning til Social- og Boligstyrelsen om nedrivning er færdig. Vi er blevet enige om at ansøgningen lige videresendes til Landsbyggefonden, som skal udfærdige en lille redegørelse, der bakker op om det hele. Vores hidtidige kontaktperson hos LBF har desværre forladt fonden, hvorfor vi har fået tilkoblet en ny person.	Hovedbestyrelsen tog punktet til efterretning.

Arbejdernes Andelsboligforening, Skive

Referat fra hovedbestyrelsesmøde 7. oktober 2024 kl. 18.00 hos AAB, Albert Diges Vej 20

Deltagere: Jan Sørensen, Leon Norup, Torben Manthai, Anni Friis Christensen, Gitte Fromholt og Gert Holm

Dagsordenpunkt		Bilag	Indstilling	Beslutning
	Til stillingtagen fra administrationen			
11	Lukket dagsorden		Lukket dagsorden	Lukket dagsorden
12	Diskussionsoplæg til dagsordenpunkt på afdelingsmøder – indførelse af tilladelse til 1 husdyr på udvalgte adresser i boligafdelingen		I forlængelse af sidste hovedbestyrelsesmøde har administrationen lavet et oplæg til eventuel delvis/områdevis indførelse af tilladelse til at holde 1 husdyr i vores etagebyggerier. Der er lagt op til at der, måske kun i en periode, tillades husdyr i en begrænset del af bebyggelserne. Dette skal ses i lyset af de eskalerende udfordringer med genudlejning af vore boliger. Administrationen foreslår derfor, at der inden næste afdelingsmøde skal være en dialog med afdelingsbestyrelserne om emnet, herunder baggrunden herfor. Nedenstående er administrationens oplæg til forslag om indførelse af 1 husdyr: Ringparken – 48 boliger – nr. 1, 2, 8 og 10 Dalgas Allé – 24 boliger – nr. 25-27 og 29-31 Dalgas Allé – 36 boliger – nr. 57 og 59 Kirke Allé – 12 boliger (rækkehuse) - nr. 4, 6 og 8 Kirke Allé – 24 boliger (4 etager) – nr. 48, 50 og 52 Egerisvej – 10 boliger (rækkehuse) – nr. 45 A-J Egerisvej – 52 boliger (40 boliger i 40 etager) – nr. 25, 27, 29, 31, 33, 35 og 37 Gammelgårdsvej – 40 boliger (4 etager) – nr. 2-10	Hovedbestyrelse var enig om at emnet er meget aktuelt og at det skal på som emne til fællesmødet 27/1 2025. Der var ligeledes enighed om at eventuel indførelse af husdyr skal gælde på hele boligområdet.

Arbejdernes Andelsboligforening, Skive

Referat fra hovedbestyrelsesmøde 7. oktober 2024 kl. 18.00 hos AAB, Albert Diges Vej 20

Deltagere: Jan Sørensen, Leon Norup, Torben Manthai, Anni Friis Christensen, Gitte Fromholt og Gert Holm

Dagsordenpunkt		Bilag	Indstilling	Beslutning
13	Huslejedifferentieringsstrategi	JA	I forlængelse af sidste hovedbestyrelsesmøde har administrationen udarbejdet oplæg til huslejedifferentiering til videre debat i hovedbestyrelsen, således at der kan laves en anbefaling til de afdelinger, hvor der er en afdelingsbestyrelse. I sidste ende er det jo beboerdemokratiet der skal godkende huslejerne. Indførelsen af de foreslåede huslejedifferentieringer vil ske over en årrække.	Hovedbestyrelse var enig om at emnet er meget aktuelt og at det skal på som emne til fællesmødet 27/1 2025.
14	Investeringsstrategi	JA	I henhold til de nye muligheder for investering af de samlede midler i fælles forvaltning (afdelingernes henlæggelsesmidler) har administrationen og Sydbank i fællesskab udarbejdet et oplæg på en investeringsstrategi. Administrationen indstiller, at hovedbestyrelsen godkender investeringsstrategien. Denne skal efterfølgende godkendes i Landsbyggefonden.	Hovedbestyrelsen godkendte den fremlagte investeringsstrategi.
	Næste hovedbestyrelsesmøde			
15	Fastlæggelse af dato for det kommende hovedbestyrelsesmøde		Næste hovedbestyrelsesmøde er fastlagt til 4. november 2024.	Hovedbestyrelsen tog punktet til efterretning.
	Eventuelt			
16	Fællesmødet for afdelingsbestyrelser		På selve hovedbestyrelsesmødet blev det vedtaget at afholde fællesmøde ultimo januar/primus februar 2025. Emnerne vil være orientering om den aktuelle økonomi for solceller, huslejedifferentiering og eventuelt indførelse af husdyr.	Hovedbestyrelsen tog punktet til efterretning.

Arbejdernes Andelsboligforening, Skive

Referat fra hovedbestyrelsesmøde 7. oktober 2024 kl. 18.00 hos AAB, Albert Diges Vej 20

Deltagere: Jan Sørensen, Leon Norup, Torben Manthai, Anni Friis Christensen, Gitte Fromholt og Gert Holm



Dagsordenpunkt		Bilag	Indstilling	Beslutning
	Vinduesvasker		Gert Holm orienterede om, at boligforeningen har ansat den vinduesvasker, hvis arbejdskraft vi gennem de seneste 2-3 har købt af eksterne rengøringsfirma.	Hovedbestyrelsen tog punktet til efterretning.