

Til samtlige beboere i
Afdeling 2, Bo i Lemvig

Referat af ordinær afdelingsmøde

Lemvig, den 28. september 2023

Bo i Lemvig har afholdt ordinær afdelingsmøde for afdeling 2, tirsdag den 19. september 2023 på Lemvig Gymnasium.

Deltagere:

Beboere: 37 husstande deltog (74 stemmer)

Bestyrelsen: Anne Grethe Christensen, Jan Povlsgaard, Per Raunsbæk og Ole Rømer

Fra administrationen: Bente Nielsen, Tinna Uhre, Frank Drejer, Jette Leth Graversen, Søren Christensen og Tina Pinholt (referent)

Ejendomsfunktionærer: Bo Borg

Dagsorden:

Anne Grethe Christensen bød velkommen

1. punkt - Valg af dirigent:

Anne Sakariassen blev valgt og konstaterede, at mødet var indkaldt rettidigt

2. punkt - Bestyrelsens beretning for perioden siden sidste afdelingsmøde samt godkendelse af driftsbudget for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024:

Formand Anne Grethe Christensen fremlagde beretningen, som blev godkendt – vedlagt.

Budget for 2024:

Tina Pinholt gennemgik budgettet for 2024. Budgettet blev godkendt med en huslejestigning på 3,25 % pr. 01.01.2024 med en del bemærkninger og afstemning om godkendelsen.

Der blev spurgt om, hvorfor huslejestigningen var så stor – det er grundet inflation +10% siden 2022, overenskomststigninger på 5-8 %, stigende forbrugspriser og rentestigninger på forbedringslån.

Regeringen har lavet et indgreb sidste år med maksimalt 4 % i huslejestigning over 2 år, denne lovgivning er boligforeningen ikke underlagt, da der er særskilt lovgivning for almene

boligforeningen, hvor budgetteringen er nonprofit. Det vil sige, at der ikke må budgetteres med over- eller underskud. Andre boligforeninger i området har varslet huslejstigninger på 4-10% i deres afdelinger.

Hvis beboerdemokratiet ikke godkender huslejstigningen, vil administrationen revurdere budgetterne og forsøge at finde besparelser, dernæst vil der blive indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde.

Budgettet blev godkendt med 60 stemmer for og 14 stemmer imod.

3. punkt - Indkomne forslag:

Der var ingen indkomne forslag.

4. punkt – Valg af afdelingsbestyrelse og suppleanter, eller beboerråd.

Der blev ikke valgt en afdelingsbestyrelse eller beboerråd. Der blev opfordret til, at man brugte den boligsociale helhedsplan, der planlægger aktiviteter, ture, cafeer m.m.

Forskellen på en afdelingsbestyrelse og et beboerråd er, at en afdelingsbestyrelse kan godkende og træffe beslutninger på vegne af afdelingen, hvilket varetages af hovedbestyrelsen i dag. Et beboerråd kan ikke godkende og træffe beslutninger, men rådet kan udelukkende planlægge og afholde arrangementer og aktiviteter.

Der blev opfordret til, at man brugte den boligsociale helhedsplan, der planlægger aktiviteter, ture, cafeer m.m.

5. punkt - eventuelt:

Der blev forespurgt på en grøn container på Frejasvej, som tidligere har været drøftet – Beboerne på Frejasvej havde alle fået omdelt en skrivelse, hvor det fremgik, hvilken pris containeren ville koste, men ingen af beboerne havde reageret på skrивelsen.

Der mangler godkendelse af håndværkernes arbejde, når det er udført – der er flere stenbrædder, der fortsat ikke er malet på Frejasvej.

Der blev spurgt til højden på hækkene på Frejasvej – Der henvises til ordensreglementet og højden i henhold til hegnsloven.

Hvor mange år skal man betale for eksempelvis køkkenrenovering på Jevnakervej – der skal betales for køkkenrenoveringen i 20 år, da der er hjemtaget lån.

Har boligforeningen tænkt på vild natur – vild med vilje – bestyrelsen vil i den kommende periode arbejde med boligforeningens grønne profil.

Hvorfor kan man ikke låne fælleshuset på Industrivej 25 – Det kræver, at der er personale tilstede, hvilket der ikke er timer til i det boligsociale projekt pt.

Behandling af klager skal ske ved henvendelse til administrationen, hvor man skal udfylde et skema, hvorefter boligforeningen vil behandle klagen. Behandlingen af klager sker udelukkende skriftligt på skemaet. Tinna Uhre er ansvarlig for klagerne.

Det er vigtigt, at pårørende eller nabo har en ekstranøgle til ens bolig, da boligforeningen ikke har adgang til boligerne og kan derfor ikke være behjælpelig med oplåsningen. Det er udelukkende en låsesmed eller politiet, der kan være behjælpelig i disse situationer. Man kan få en ekstranøgle mod betaling ved henvendelse til administrationen.

I forbindelse med flytninger skal administrationen orienteres om overdragelse af lejerens egen hårde hvidevarer, gardiner, skabe mm. Det skal registreres på lejemålet og sagen, at der er givet tilladelse, så boligforeningen sikrer sig, at ejendomsretten forbliver mellem lejerne.

Anne Sakariassen og Anne-Grethe Christensen takkede for god ro og orden til afdelingsmødet.

Referent
Tina Pinholt



Dirigent
Anne Sakariassen



Formandens beretning, afdeling 2

Jeg vil starte med at byde velkommen til Jette Leth Graversen, som er vores nye forretningsfører. Jette kommer fra en stilling som revisor ved PwC, hvor hun de sidste 15 år har arbejdet med den almene boligsektor. Vi håber, at du vil falde godt til hos os. Jeg er sikker på, at bestyrelsen, ansatte og beboere vil tage godt imod dig.

Linda Green har efter 9 års ansættelse i Bo i Lemvig har valgt at gå på førtidspension. Efter en længere alvorlig sygdomsperiode og en svær tid er det forståeligt, at der er vigtigere ting her i livet at tænke på. Tusind tak til Linda for hendes mangeårige virke som forretningsfører for Bo i Lemvig.

Den boligsociale helhedsplan er blevet fornyet for en 4-årig periode i tæt samarbejde med Lemvig Kommune og Landsbyggefonden. Den boligsociale helhedsplan vil fortsætte det gode arbejde med aktiviteter, udflugter, møder, café m.m.

Laila og Søren, som i kender, er fortsat en del af helhedsplanen, derudover har vi budt velkommen til Kristian Larsen, der kommer fra en stilling ved Herning Kommune. Det betyder desværre også, at vi har sagt farvel til Rikke, Johnny og Cristiano.

Administrationen har effektiviseret deres arbejdsgange, hvor man arbejder med forsendelse i E-boks, journalisering og digitalisering af dokumenter. Alle lejere har, hvis det er muligt, afgivet tilladelse til modtagelse af dokumenter i E-Boks eller på mail. De lejere, der er fritaget for digital post, vil selvfølgelig fortsat modtage disse fysisk i postkassen.

Inflation og prisstigninger har det sidste år været mærkbar for os alle, især efter en årrække med negative renter. Det er blevet dyrere at reovere og istandsætte ved fraflytninger, den løbende drift og de planlagte vedligeholdelser. Vi er nødt til at tage højde for merudgifterne i budgettet.

Vedligeholdelsesplanerne er blevet gennemarbejdet, hvert afsnit er gennemgået og de enkelte arbejder vurderet. Der skal henlægges mere til både planlagte arbejder, istandsættelse ved fraflytning og tab ved fraflytning.

Industritorvet blomstrer og ombygningen af den gamle gildesal til udvidelse af købmanden er gået over alt forventning. Det er dejligt at se, at beboerne og området er gode til at støtte både bager og købmand.

Altanrenoveringen på Industrivej er påbegyndt, mens opsætning af røgalarmer i samtlige boliger, smøring af døre og vinduer samt andre planlagte vedligeholdelsesopgaver er sket i løbet af året.

Tak til bestyrelsen for et godt samarbejde

Tak til Ulfborg-Vemb boligforening for et godt samarbejde.

En stor tak til administrationen, viceværterne og den boligsociale helhedsplan for jeres store arbejdsindsats.

Sidst men ikke mindst en stor tak til alle vores beboere.

Installationsret, generelle regler i forbindelse med installation af hårde hvidevarer

Du skal som lejer altid give besked til boligorganisationen via ansøgningsblanket, inden du foretager installationen. Se Lov om leje af almene boliger § 35.

Ønsker du at installere vaskemaskine, opvaskemaskine og/eller tørretumbler i dit lejemål, skal der ansøges forud for installationen. Find blanketten under <https://boilemvig.dk/beboer.aspx>

Som lejer betaler du selv for alle udgifter forbundet med installationen samt for drift og vedligeholdelse af både installation og hvidevarer, som du selv har indkøbt og installeret. Du har også det fulde erstatningsansvar, hvis der sker skader på grund af installationen. Det er et krav, at du har tegnet den fornødne forsikring til opfyldelse af erstatningsansvaret.

Du skal derfor altid kontakte dit forsikringsselskab for at høre, om den almindelige indboforsikring dækker nedenstående. Du er (jfr. Lov om leje af almene boliger § 38) uanset årsagen erstatningsansvarlig for enhver skade, der er forårsaget af de installationer, som du har foretaget efter Lov om leje af almene boliger §§ 35-37. Ved vandskade skal du f.eks. selv betale for udbedring af skader i din bolig og f.eks. underboens eller naboens bolig eller indbo, hvis der er sket skade der. Du hæfter også selv for udgifterne til en eventuel genhusning eller afrensning af sit indbo.

Hvidevarer, som er installeret af dig som lejer, er din personlige ejendom og skal fjernes ved fraflytning, medmindre der foreligger en skriftlig overdragelse mellem ind- og fraflytter. Installationen giver ikke ret til godtgørelse, hvis du fraflytter lejemålet.

Skabe som eventuelt fjernes ved installation af hvidevarer, skal du selv sørge for at bortskaffe. Hvis lejemålet mangler et skab, fordi den tidligere lejer havde installeret hvidevarer, genetableres skabsinventaret ikke. Hvis ny lejer ikke ønsker at overtage eller selv indsætte hvidevarer, kan hullet bruges til opbevaring, hvor nogle fx vælger at lave et forhæng.

De installerede hvidevarer må ikke genere naboer, hverken ved støj eller rystelser.

Afdelingen forbeholder sig ret til at lade installationerne besigtige.

Har du effekter f.eks. hårde hvidevarer eller gardiner som ny lejer ønsker at overtage, skal du udfylde en ejerskabserklæring. Erklæringen skal forevises ved syn af boligen.

Boligorganisationen overtager ikke vedligehold af disse effekter.

Ejerskabserklæringen fremsendes senest 5 hverdage før fraflytningssynet.

Ovenstående kan fremstå omstændigt for lejer, men er nødvendigt for at afdelingen ikke overtager vedligeholdelsen af hvidevarerne.

Ved overdragelse af indbo til ny lejer ved fraflytning anvendes ejerskabserklæring, som du finder <https://boilemvig.dk/beboer.aspx>

Ansøgning om installation af opvaskemaskine/vaskemaskine/tørretumbler

Navn: _____

Adresse: _____

Mail: _____

Jeg ønsker at installere. Sæt kryds

Opvaskemaskine

Vaskemaskine

Tørretumbler

Forudsætninger:

- at der er adgang til et 220V-stik, hvor maskinen skal tilsluttes.
- der skal være adgang til vand og afløb.
- at maskinen skal være monteret med et almindeligt 220V-stik og et Aqua stop/kontraventil.
- at tørretumbleren er en kondentumbler, og ikke tilsluttes ejendommens ventilationssystem.

Arbejdet kan tidligst påbegyndes, når skriftlig accept foreligger fra Bo i Lemvig. Montering og installationen skal udføres af en autoriseret VVS- og/eller elinstallatør, så installationen overholder gældende lovgivning.

Udgifterne ifm. installationerne påhviler alene lejer, og der kompenseres ikke ved fraflytning. Vi skal gøre opmærksom på, at det er din pligt at vedligeholde installationerne, og at du er erstatningsansvarlig for eventuel skade forårsaget af installationen.

Hvidevarer, som er installeret af dig som lejer, er din personlige ejendom, og skal fjernes ved fraflytning, medmindre der foreligger en skriftlig overdragelse mellem ind- og fraflytter. Installationen giver ikke ret til godtgørelse, hvis du fraflytter lejemålet.

De installerede hvidevarer må ikke genere naboer, hverken ved støj eller rystelser.

Afdelingen forbeholder sig ret til at lade installationerne besigtige.

By, den

Underskrift beboer

Ejerskabserklæring – overtagelse af indbo ved flytning

Hvis I er enige og bruger denne ejerskabserklæring, kan hårde hvidevarer, persienner, gardiner, lameller og garderobeskabe blive i boligen. I skal blot udfylde dette skema og skrive under, både fraflytter og indflytter.

Erklæringen skal indscannes og mailes til mail@boilemwig.dk eller afleveres hos Bo i Lemvig på Industrivej 25, 7620 Lemvig. Administrationens åbningstid fremgår af vores hjemmeside www.boilemwig.dk. Det skal ske 5 hverdage før fraflytningssynet.

Lejemålets adresse:

Kun disse 8 typer indbo kan overdrages med denne aftale:

	Sæt kryds	Evt. fabrikat og model	Hvilke rum?
Vaskemaskine*			
Tørretumbler*			
Opvaskemaskine*			
Komfur**			
Fryser**			
Køleskab / køle-fryseskab**			
Garderobeskabe**			
Persienner, gardiner og lameller***			

*Fraflytter skal vedlægge kopi af den installationstilladelse, du fik af os, da du fik monteret apparatet. Hvis du mangler den, så kontakt administrationen hos Bo i Lemvig. Hvis apparatet aldrig er godkendt, kan det ikke overdrages. Det skal enten godkendes før du fraflytter, eller fjernes.

**Hvidevarer og skabe, der hører til lejemålet, kan ikke overdrages med denne aftale. De tilhører boligafdelingen.

***Både persienner, gardiner, lameller og beslag skal skrues ned før fraflytningssynet. De kan opbevares i et skab i boligen, indtil den nye beboer flytter ind.

Fraflytter og indflytter accepterer med denne aftale, at:

- Indflytter skal vedligeholde det overtagne indbo og evt. udskifte og forsikre.
- Fraflytter skal sørge for at synsmedarbejderen og håndværkerne kan komme til at syne / istandsætte gulve, vægge mv. bag og under de ting, der overdrages.
- Indflytter overtager ansvaret for, at hvidevarer omfattet af denne aftale er installeret korrekt.
- Fraflytter må ikke efterlade andre genstande i boligen end dem, der er nævnt ovenfor.

Fraflytter erklærer, at de overdragne ting er gældfrie

Underskrift

Dato, fraflytter

Dato, indflytter