

Referat af bestyrelsesmøde torsdag den 28. august 2025 kl. 16 på Industrivej 25, 7620 Lemvig

Fremmødte:

Anne-Grethe Christensen

Troels Aamann

Bitten Kobberholm

Kirsten Madsen

Inger Kristensen

Afbud

Per Raunsbæk

Hanne Stougaard Madsen

Administrationen:

Tina Pinholt

Frank Drejer

Jette Leth Graversen (referent)

Anne-Grethe Christensen bød velkommen.

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 15. maj 2025

Referatet blev godkendt.

2. Beslutning om endelig konstituering

Bestyrelsen konstituerede sig med Anne-Grethe Christensen som formand og Per Raunsbæk som næstformand.

Der er ikke en specifik regel i vedtægterne for, hvordan man skal afgøre, hvilke medlemmer der kun vælges for et år. For at sikre en fair og tilfældig fordeling af de kortere valgperioder blandt de nyvalgte medlemmer er det afgjort ved lodtrækning. Via lodtrækning blev det besluttet at Anne-Grethe Christensen og Hanne Madsen er valgt for en 1 årig periode.

1. og 2. suppleant blev besluttet ud fra antal stemmer, hvorfor Jan Povlsgaard er 1. suppleant og Bente Kallesøe 2. suppleant.

Bestyrelsen drøftede, om der skulle fastsættes regler for, hvor lang tids fravær der skal til, før en suppleant indkaldes. Der var enighed om, at dette ikke er ønsket. I stedet skal der ved længerevarende fravær være en drøftelse med den pågældende om udsigten til og ønsket om at vende tilbage. Derudover blev det drøftet, om suppleanter skal deltage i møderne for at være ajour. Der er både fordele og ulemper ved dette, og der blev derfor ikke truffet beslutning på nuværende tidspunkt.

Det blev aftalt, at Jette tager en introduktionsseance med Troels som nyt bestyrelsesmedlem og giver ham en grundlæggende introduktion til hvervet. Der inddrages også det materiale, som tidligere er gennemgået af konsulent Gitte Hodde.

Bestyrelsen besluttede, at der på næste generalforsamling skal fremlægges forslag til ændrede vedtægter. Ændringen går på, at kandidater til både hovedbestyrelse og afdelingsbestyrelser skal være til stede på generalforsamlingen for at kunne opstille.

3. Godkendelse og underskrift af tegningsberettigede

Bestyrelsen godkendte og underskrev de tegningsberettigede.

4. Beslutning om kapitalforvaltning

Aftaleindlånet på DKK 750.000 i Nykredit udløber 27. august 2025. De på tidspunktet gældende videreførelse satser blev gennemgået og drøftet.

Bestyrelsen besluttede at binde i et nyt aftaleindlån på 6 måneder til en rente på 1,25 % på tidspunktet.

5. Igangværende sager

Jette orienterede om

- den forestående syn og skønsforretning angående taget på Jevnakervej.
- status på det boligsociale projekt
- dialogmøde lokal byudvikling med Lemvig Kommune og Kuben 1. september
- status på grønne områder

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6. Afdelingsmøder 2025

Der afholdes afdelingsmøder tirsdag den 25. september 2025.

Afdeling 1 kl. 17, afdeling 2 kl. 19 på Lemvig Gymnasium med fællesspisning for begge afdelinger kl. 18-19.
Afdeling 3 kl. 13.00 på kontoret med smørrebrød.

Troels er forhindret i at deltage i møderne, den resterende bestyrelse deltager.
Catja, ny projektleder, fra den Boligsociale Helhedsplan deltager.
Advokat Jes Andersen er blevet erhvervet som dirigent.

Beboerne vil blive præsenteret for eksempler på, hvad det koster for den enkelte beboer i huslejestigning i lighed med tidligere år.

7. Gennemgang og godkendelse af budget for 2026

Tina Pinholt fremlagde budgetterne for 2026, hvor huslejerne stiger følgende:

- Afdeling 1: 3,30 %
- Afdeling 2: 2,98 %
- Afdeling 3: 2,35 %

Administrationsbidraget stiger med 200 kr. til 5.000 kr. pr. lejemålsenhed.

Der er i budgetterne lagt vægt på tidligere års udgifter og indtægter samt forventningerne til det kommende år.

Det er især inflationen, overenskomststigninger og materialepriser samt større planlagte vedligeholdelsesarbejder, der påvirker huslejestigningerne.

Jette og Frank gennemgik principperne for de 30-årige vedligeholdelsesplaner, herunder anvendelsen af vurderingerne fra den eksterne granskning. Det blev understreget, at tallene fra granskningsrapporten er anvendt med forsigtighed, og at der de kommende år vil ske justeringer både op og ned på PPV'erne, hvor vi forhåbentlig kan dykke mere ned i tallene. Arbejdet har haft fokus på at skabe sammenhæng og ensartethed og samtidig bruge tankegangen om, at det, der oprindeligt var en del af bebyggelsen, også skal indgå i planerne.

Vesterled, Søndergade og Jens Søndergaards Vej var ikke en del af den eksterne granskning, da Linda fravalgte det. Fra 2026 er der dog begyndt at blive henlagt mere til Vesterled. Der havde tidligere været en forventning om, at der var opsparede midler til en kommende renovering, men det ser ikke ud til at være tilfældet, og der skal derfor findes en anden løsning.

Arbejdet med planerne har også omfattet at få et bedre overblik over de forhold, man ikke umiddelbart ser – fx rørføring, el- og VVS-installationer samt kloakker. Det arbejde vil fortsætte de kommende år. Vedligeholdelsesplanerne viser et behov for anden kapitalfremskaffelse i flere år, dels som følge af manglende henlæggelser tidligere, dels fordi visse arbejder rummer et element af forbedring. Anden kapitalfremskaffelse kan ske via afskrivninger eller låneoptagelse, mens forbedringer finansieres gennem huslejeforhøjelser. Større arbejder som tag- og vinduesudskiftning indebærer typisk forbedringer (bedre kvalitet, isolering, mindre varmetab mv.) og medfører derfor huslejeforhøjelser.

Der var enighed om behovet for at prioritere de vigtigste arbejder og fastholde fokus på omkostningerne. Det kan bl.a. ske ved at forlænge levetiden på eksisterende bygningsdele gennem imprægnering af murværk, løbende reparationer eller delvise udskiftninger frem for totaludskiftninger af installationer. Ligeledes kan genopretning eller nedlæggelse af stier være et alternativ til nyetablering. Den eksterne granskning anbefalede balanceret ventilation i samtlige afsnit, men dette vurderes ikke hensigtsmæssigt at afsætte midler til, da det anses som forbedring og samtidig er en meget stor omkostning. Nogle afsnit har desuden velfungerende anlæg, og andre er ikke født med ventilation, hvorfor det ikke er et krav for bygningernes stand.

For afdeling 3 foreligger der endnu ingen reel vedligeholdelsesplan, da kommunen ikke har kunnet indgået ejerlaugsaftale, og afdelingens forpligtelser derfor ikke er fuldt klarlagt. Bestyrelsen tilsluttede sig principperne og de justerede metoder for fastlæggelsen af de kommende 30-årige vedligeholdelsesplaner.

Bestyrelsen godkendte budgetterne for 2026 samt vedligeholdelsesplaner herunder principperne for vedligeholdelsesplanerne.

8. Eventuelt

Intet

Næste mødetidspunkt

Næste bestyrelsesmøde planlagt til 11. juni 2025 kl 16.00