

Til samtlige beboere i
Afdeling 1, Bo i Lemvig

Referat af ordinær afdelingsmøde

Lemvig, den 24. september 2024

Bo i Lemvig har afholdt ordinær afdelingsmøde for afdeling 1, tirsdag den 17. september 2024 på Lemvig Gymnasium.

Deltagere:

Beboere: 38 husstande deltog (76 stemmer)

Bestyrelsen: Per Raunsbæk, Bitten Kobberholm, Kirsten Madsen, Ivar Lorentsen og Ove Bach

Fra administrationen: Tinna Uhre, Tina Pinholt, Frank Drejer, Jette Leth Graversen (referent)

Ejendomsfunktionærer: Finn Pinholt Madsen, Peder Kamstrup og Jack Rud Jensen

Dagsorden:

Jette Leth Graversen 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 01.01.2025 - 31.12.2025:

Tina Pinholt fremlagde beretningen – vedlagt.

Der var enkelte spørgsmål til helhedsplanen og udearealerne på Jens Søndergårds Vej.

Beretningen blev herefter godkendt.

Budget for 2025:

Tina Pinholt gennemgik budgettet for 2025. Budgettet blev enstemmigt godkendt med en huslejestigning på 2,38 % pr. 01.01.2025.

3. punkt - Indkomne forslag:

Forslag 1: Der var spørgsmål til ro efter kl. 22 blandt andet brugen af vaskemaskiner i lejlighederne.

Brugen af vaskemaskiner efter kl. 22 er ikke tidsvarende i forhold til variable elpriser og hverdagen for den enkelte beboere.

Ordensreglementet blev herefter godkendt.

Forslag 2: Det blev vedtaget, at "bestyrelsen og Bo i Lemvigs administration forpligter sig til udarbejdelse af en plan for færdiggørelse af renoveringen på Jens Søndergårds Vej. Det være sig indvendige udbedringer, samt udvendige. I planen skal der konkret skitseres, hvad der skal laves og hvornår dette vil finde sted. Tilmed forpligter administrationen sig ti, at holde beboerne informeret om processen".

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

Der blev ikke valgt nogen afdelingsbestyrelse eller beboerråd.

5. punkt - eventuelt:

Jens Søndergårds Vej – Hvorfor giver håndværkere, der udfører arbejdet i afdelingen, udtryk for, at Bo i Lemvig er nogle fattigrøve, der ikke har råd til at lave rørforing af el-ledninger, da de smuldrer, når de ikke ligger i et foret rør?

Hvorfor skal der henlægges yderligere til tab ved fraflytning?

Der skal henlægges yderligere, da flere fraflytninger bliver tabsgivende, nogle flytter i nattens mulm og mørke uden oplysninger om ny adresse og kontaktoplysninger samt dødsboer uden midler.

Der var flere, der ytrede utilfredshed med skrivelse omkring elevatoren på Jens Søndergårds Vej, der blev omdelt mandag den 16. september 2024.

Hensigten var at belyse udfordringen med elevatoren og de økonomiske aspekter heraf. Administrationen arbejder løbende på at forbedre kommunikationen til lejerne.

Jens Søndergårds Vej – Manglende rengøring af rum ved elevator?

Trapperne og elevatorerne bliver rengjort månedligt.

Jens Søndergårds Vej – Ivar Lorentzen, ytrede flere kritikpunkter.

Ivar præsenterede sig både som beboer og bestyrelsesmedlem – derfor nævnt med navn i referatet.

Ivar er af den opfattelse, at man har forsøgt at givet ham "mundkurv" på. Han forklarede, at han ikke længere kan tie og fremførte flere kritikpunkter. Han påpegede, at kældrene er meget beskidte, og at de grønne områder ser forfærdelige ud. Desuden nævnte han, at Romvej bør overtage kunstprojektet, og at det ikke bør involvere JSV. Han kritiserede også renoveringen og mente, at den aldrig skulle være sat i gang, når der ikke var midler til at gøre det ordentligt, efter hans mening. Han foreslog, at der skal installeres en elevator i blok 6. Endvidere udtalte han, at hele boligforeningen sejler, og at ingen har styr på noget. Han ser sin rolle i bestyrelsen som én, der er valgt ind for at "rydde op" og få styr på tingene, hvilket betyder, der skal nye til hele vejen rundt i boligforeningen. Han nævnte også, at han har bedt om møder med specifikke personer, men er blevet nægtet dette. Ivar giver udtryk for, at han vil benytte de kommende to år i hans valgperiode på at ødelægge boligforeningen.

For god ordens skyld ønsker administrationen at knytte følgende kommentarer til kritikpunkterne som opfølgning efter mødet:

Administrationen kan ikke genkende Ivars fremlæggelse.

Der er ingen, der ønsker at give nogle en mundkurv på. Det har været et vanskeligt renoveringsprojekt, som blev styret af totalrådgiver. Projektet er tidligere beskrevet og godkendt af beboere, bestyrelse, Landsbyggefonden og Lemvig Kommune. Der er begrænsninger for omfanget og tilhørende økonomi ved renovering af almene boliger.

Vi mener fortsat, at det er meget positivt, vi har fået mulighed for at deltage i kunstprojektet, som i øvrigt ikke kun udføres på JSV. Projektet gennemføres som tidligere beskrevet i samarbejde med den boligsociale helhedsplan – se gerne hjemmeside for opdateringer herom mv.

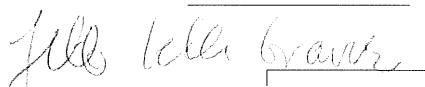
Elevator i blok 6 er desværre ikke så enkelt, da det vil kræve flere elevatorer pga måden etagerne er opført på.

Administrationen er stadig uforstående overfor, hvad der specifikt kritiseres, hvad der ikke er styr på etc. I administrationen vil vi gerne være lydhøre overfor kritik, men mangler fortsat at høre, hvad kritikken konkret er. Der er også tidligere afholdt flere møder med Ivar om de samme emner, hvor administrationen har været af den opfattelse at møderne er afsluttet med en forståelse og respekt for hinanden.

Vesterled – Vaskekælderens er beskidt og trænger til rengøring og hvornår bliver der fjernet ukrudt?

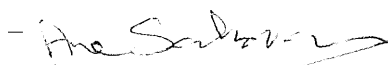
Der bliver fulgt op herpå.

Anne Sakariassen og Jette Leth Graversen takkede for god ro og orden til afdelingsmødet.



Referent

Jette Leth Graversen



Dirigent

Anne Sakariassen

Beretning Bo i Lemvig 2024

Bestyrelsen har et forslag til ændringer i vores ordensreglement. Det er vigtigt at give vores ordensregler et eftersyn fra tid til anden. Ordensreglerne skal følge med tiden, fordi ting ændrer sig, og nye hensyn kommer til. Et godt eksempel er konceptet om "vild have." Vi har ikke noget imod ideen om vilde haver. Men det er vigtigt at understrege, at vild have ikke betyder, at man ikke skal holde sin have i pæn stand. Derfor har vi foreslået nye retningslinjer, der kan give plads til vilde haver, uden at det generer naboerne eller ødelægger de fælles arealer. Det er dog ikke kun regler, der skaber trivsel – god dialog med naboerne er lige så afgørende. Et godt naboskab bygger på omtanke og forståelse, hvilket kan forebygge misforståelser og konflikter. Med den rette balance kan vi sikre, at alle har en positiv oplevelse af at bo i vores boligområder.

Vores økonomi i boligforeningen er stabil. Men vi kan ikke undgå, at visse udgiftsposter kræver en forhøjelse i vores budgetter. Vi står også over for nødvendigheden af at øge vores henlæggelser for at sikre en robust økonomi fremadrettet. På trods af at vi sparer på nogle områder, er vi desværre nødt til at indføre en mindre huslejestigning for at sikre, at hele boligforeningens økonomi er sund.

De seneste års inflation og prisstigninger har haft mærkbare konsekvenser for os alle. Især efter en periode med negative renter. Det er blevet dyrere at reovere og istandsætte ved fraflytninger, ligesom den løbende drift og planlagte vedligeholdelser også er blevet påvirket. Vi er derfor nødt til at tage højde for disse merudgifter i vores budget, så vi kan sikre en fornuftig drift af vores boliger.

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.

I 2023 blev reoveringen af lejlighederne på Jens Søndergårds Vej afsluttet, og i 2024 kunne vi glæde os over gav- og murværksreoveringen blev færdig. Forbedringerne er, som tidligere oplyst, blevet gennemført uden

ekstra huslejestigninger udover de ordinære årlige budgetmæssige reguleringer. Renoveringsprocessen har dog været mere udfordrende og omfattende end først antaget. Det har medført merudgifter, da totalrådgiveren ikke havde projekteret efter de faktiske forhold.

En af blokkene, Jens Søndergaards Vej 27 – blok 5, har ikke været berørt af renoveringen, da der har været tvivl om behovet for alle boligerne. Både Landsbyggefonden og Lemvig Kommune har overvejet, om blokken skulle nedrives, men dette er siden afvist. Renoveringen af blok 5 vil derfor blive undersøgt nærmere. Dog forventes renoveringen af blok 5 ikke at være lige så omfattende som den nuværende helhedsplan. Det er aftalt med Kommune og Landsbyggefond, at vi i forlængelse heraf skal vurdere behov og omfang af en renovering af Vesterled. Vi håber snart at kunne starte på dette arbejde i samarbejde med administrationen.

Vi arbejder fortsat ihærdigt på projektet med udearealerne, hvor vi har et tæt samarbejde med Fælleshuset 25B. Vi er stolte af, at Statens Kunstfond, Nordea Fonden og Spar Nord Fonden allerede har bevilget midler til dette projekt. Administrationen vil udarbejde en samlet plan for udearealerne, og I beboere bliver naturligvis løbende inddraget. Der er oprettet styregrupper, og vi vil afholde informationsmøder, så vi sammen kan sikre, at projektet bliver til gavn for alle.

Stigende grundvand er et voksende problem i store dele af Lemvig. Det påvirker også vores boligforening. Vi har flere områder, der er ramt i varierende grad – fra mindre udfordringer som udendørsbelysning, der driller, til mere alvorlige problemer, der kræver investering i kostbare løsninger som pumper og dræningssystemer. Desværre ser vi en tendens til, at flere steder i vores boligforening vil blive påvirket af det stigende grundvand. Vi undgår derfor ikke, at det vil betyde øgede udgifter i fremtiden. Dette er en udfordring, vi er nødt til at tage alvorligt for at sikre vores boligers tilstand og trivsel for beboerne.

Administrationen og viceværterne oplever, at tonen fra nogle af os beboere til tider er hård. Bestyrelsen, administrationen og viceværterne arbejder hele tiden på at levere den bedste service til os alle. Samtidig har vi en vigtig

opgave i at holde fokus på økonomien, så huslejen ikke stiger unødigt. Det er vigtigt, at alle har samme muligheder og rettigheder, uanset hvilket område, afsnit eller bolig, man bor i. Vores beslutninger skal komme den brede beboergruppe til gode og ikke enkelt personer. Beslutninger der sikrer, at vi fastholder en retfærdig og ensartet behandling af alle os beboere. Det er centralt for at opretholde et godt og trygt fællesskab i vores boligselskab. Det samme fokus har bestyrelse såvel som vores administration og viceværter. Vi vil derfor gerne opfordre jer til at tænke på vores administrationen og viceværter som vores medspillere. De er ikke vores modspillere.

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 / Fælleshuset 25B for jeres store arbejdsindsats.

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