

Bo i Lemvig – Beretning – Afdeling 1 og 2 - 2025

Fælles del

Kære beboere – tak fordi I er mødt op. At bo alment er en unik mulighed. Vi ejer ikke selv vores bolig, men vi har indflydelse gennem beboerdemokratiet. Det er en stor styrke – men det kræver også, at vi taler ordentligt sammen og bidrager positivt.

Vi er en lille, selvstændig boligforening. Vi har ikke ubegrænsede midler – det er beboernes penge, og dem skal vi passe godt på. Det betyder, at vi er nødt til at prioritere. Nogle ønsker må vente – fx fliser eller garager – fordi vi først og fremmest skal sikre de vigtigste ting: tag, facader, kloakker og den daglige drift.

Vi mærker som alle andre stigende priser på materialer og håndværkere. Derfor skal vi spare op og hele tiden se på, hvordan vi får mest muligt for pengene. Økonomien er sund, men vi er nødt til at justere huslejen for at kunne følge med og sikre en stabil drift.

Vi arbejder løbende med de 30-årige PPV-planer (planlagt og periodisk vedligehold). Det er ikke sådan, at vi lukker bogen én gang om året. Planerne bliver rettet til hvert år, så de afspejler virkeligheden – hvor behovet er størst, hvad der har ændret sig, og hvad økonomien kan bære. Planerne er et vigtigt arbejdsredskab, men ikke en facitliste.

I begge afdelinger har vi mange afsnit i forskellig stand. Vi fokuserer på det, der er vigtigst, og hvor behovet er størst – også i oplandet. Samtidig skal vi både sikre, at huslejen ikke bliver for høj, og at boligerne fortsat er attraktive.

Vi må også være realistiske: vi har ikke midler til udskiftning af køkkener og badeværelser. Henlæggelserne skal bruges på klimaskærmen – tag,

facader og de tekniske installationer. Hvis der skal udskiftes køkken eller bad, må det finansieres af den beboer, der får arbejdet udført.

Vi ser nye krav ved renovering og vedligehold – især når der findes asbest og PCB. Det findes i rigtig mange materialer og gør arbejdet både dyrere og mere omfattende. Det betyder, at vi skal være endnu mere skarpe i vores prioriteringer. Vi skal bruge pengene fornuftigt, så huslejen kan holdes på et rimeligt niveau.

Vi skal også ordentligt i gang med DKV-planer – drift, kontrol og vedligehold. Det handler om, at vores tekniske installationer og bygningernes konstruktioner fungerer og bliver holdt ved lige på den rigtige måde.

Samtidig skal vi have beredskabsplaner, så vi er bedre forberedt på nødsituationer. Det handler i sidste ende om at passe godt på både bygningerne og beboerne.

Vi ser på nye muligheder for ukrudtsbekæmpelse – om det bedst kan betale sig at købe det ude, eller om vi selv skal investere i maskiner og udstyr.

Vi har en god aftale med Redningsringen, men vi skal bruge den med omtanke. Ring kun, når det er nødvendigt – og tænk over, om det kan vente til mandag.

Nogle beboere har forventninger om, at vi kan gå og holde alt pænt hele tiden – hele tiden sørge for at stier er fejtet, ukrudt fjernet, frugt samlet op fra græsset. Men det kan vi ikke. Det er alt for dyrt. Vi er forpligtet til at prioritere de mest nødvendige arbejder – og det er ofte ting, man ikke ser, som kloakker, afløb og grundvandssænkning. Det handler ikke om holdninger, men om lovgivning og ansvar – og det er til gavn for os alle.

Vi skal også huske, at i alment byggeri vil nogle afsnit altid have større behov end andre. Derfor prioriterer vi, så fællesskabet som helhed får mest muligt ud af midlerne. Og at pengene bruges hvor behovet er størst.

Afdelingsmødet er en hjørnesteen i beboerdemokratiet. Men vi kan kun lykkes, hvis vi deltager og taler ordentligt til hinanden. Vi har desværre set, at hårde ord og personlige angreb skræmmer folk væk. Det er en trussel mod demokratiet. Derfor vil vi gerne opfordre alle til at holde en god tone, lytte og finde løsninger sammen. Det gør det sjovere at være med – og bedre for fællesskabet.

Vi er stolte af at være en lille, selvstændig boligforening. Det giver os mulighed for at tage beslutninger tæt på beboerne. Samtidig samarbejder vi med Ulfborg-Vemb Boligforening – det giver os bedre mulighed for at løse de mange krav, der stilles til os, og vi kan dele udgifterne.

Men for at vi kan bevare selvstændigheden, kræver det, at vi alle tager ansvar – for vores hjem, for fællesskabet og for tonen imellem os.

Det kræver også, at vi har realistiske forventninger – og at vi hjælper hinanden med at løfte opgaverne. Vi kan ikke gøre alt på én gang, men vi kan sammen sikre en god boligforening med en rimelig husleje.

Vi har ændret lidt i viceværtordningen. Viceværterne arbejder mere på tværs, og vi har udliciteret nogle af de grønne opgaver, bl.a. hækklipning. Det er simpelthen billigere og mere effektivt – og frigør tid til andre opgaver. Vi ved, at det har givet startproblemer, men vi er i gang med at få rutinerne på plads. Vi beder om tålmodighed, mens vi får det til at fungere.

Vi har fortsat vores boligsociale projekt med støtte fra Landsbyggefonden og Lemvig Kommune. Det handler om fællesskab, tryghed og trivsel i boligområderne. Catja er ny projektleder, og vi glæder os til det videre samarbejde.

Afdeling 1

Det var de fælles ting, som gælder for hele boligforeningen. Nu vil vi sige lidt mere specifikt om de opgaver og udfordringer, der ligger i jeres afdeling.

På Jens Søndergaards Vej er vi i gang med de sidste eftersyn efter helhedsplanen. Vi afslutter snart de grønne områder, som herefter går over i almindelig drift. Derfor er der indkaldt både til et overdragelsesmøde med den grønne gruppe og et informationsmøde for alle beboere.

Der er lavet kloakrenoveringer i Frederiksgade. Kloakker og grundvand er en udfordring i flere boliger, og det bliver et fokusområde de kommende år.

Vesterled er vores kommende store projekt. Her er der brug for en større renovering, som en del af aftalen i helhedsplanen. Det kommer til at kræve både planlægning, økonomi og gode løsninger.

Som I kan høre, er der både store og små opgaver foran os. Det kræver prioritering, samarbejde og tålmodighed. Men vi tror på, at vi sammen kan løfte opgave.

Til sidst vil vi gerne sige tak – til jer beboere for jeres engagement, til vores personale for deres store indsats, og til bestyrelsen og samarbejdspartnere for godt samarbejde. Det er sammen, vi gør boligforeningen til et godt sted at bo.

Afdeling 2

Det var de fælles ting, som gælder for hele boligforeningen. Nu vil vi sige lidt mere specifikt om de opgaver og udfordringer, der ligger i jeres afdeling

På Jevnakervej har vi en vanskelig sag om taget. Der har været syn og skøn, men ansvarsplaceringen er endnu ikke på plads. Hvis vi ikke kan nå enighed, kan det ende i en sag. Vi arbejder tæt sammen med vores advokat for at sikre, at boligforeningen ikke står med unødvendige udgifter.

Vi forstår frustrationen – nogle ting trækker ud – men vi er nødt til at sikre, at de rigtige parter tager ansvar, og at vi gør det på den rigtige måde. Vi håber på hurtige og holdbare løsninger

På Haretoften er faskinerne stoppet til og slidte. Vi arbejder på en løsning og forventer, at de nødvendige udbedringer på de dårligste faskiner færdiggøres senest i 2026.

Industrivej og Skolevej et stort afsnit med 110 lejemål. Her skal vi inden for få år udskifte faldstammer – og i den forbindelse se på, om det giver mening at udskifte badeværelser samtidig. Det er et stort arbejde, som vi skal forberede grundigt.

Som I kan høre, er der både store og små opgaver foran os. Det kræver prioritering, samarbejde og tålmodighed. Men vi tror på, at vi sammen kan løfte opgave.

Til sidst vil vi gerne sige tak – til jer beboere for jeres engagement, til vores personale for deres store indsats, og til bestyrelsen og samarbejdspartnere for godt samarbejde. Det er sammen, vi gør boligforeningen til et godt sted at bo.