Industrivej 25 . 7620 Lemvig
Tlf. 96 64 00 01
www.boilemvig.dk
mail@boilemvig.dk
CVR: 18510316
Sparekassen Vendsyssel
kt. 9070-0000107778

Beretning for Bo i Lemvig – fortalt af Anne-Grethe Christensen, formand Bo i Lemvig

Den fælles beretning læses på alle tre afdelingsmøder.

På hver af de respektive afdelingsmøder kun den del, der vedrører den enkelte afdeling.

Fælles beretning

Velkommen til afdelingsmødet.

Jeg vil begynde med en kort beretning om det seneste år og om nogle af de forhold, der gælder for hele Bo i Lemvig.

Udlejningen går fortsat godt. Vi har meget få tomme boliger og generelt en fin efterspørgsel. Det er vi glade for.

I årets løb er der udført forskellige vedligeholdelsesarbejder. Blandt andet er der malet udvendigt flere steder, ligesom der er løst en række større og mindre opgaver i de enkelte afdelinger.

Mange af vores boliger og installationer har efterhånden en alder, hvor behovet for reparationer og udskiftninger vokser.

Noget kan planlægges i god tid. Andet opstår pludseligt. Vedligeholdelsesplanerne hjælper os med at prioritere, men de kan ikke forudsige alt.

Hvis der opstår en alvorlig skade eller noget, der har betydning for sikkerheden, må det nødvendigvis komme først. Derfor kan andre opgaver blive udsat.

Vi tager selvfølgelig også beboernes henvendelser om boligerne alvorligt. Vi undersøger de konkrete forhold, og hvis der findes fejl eller skader, skal de udbedres.

Men ikke alle gener skyldes fejl ved bygningen. Vi kan heller ikke ændre eller forbedre alle boliger, blot fordi en anden løsning ville være bedre efter nutidens standarder. Forbedringer skal godkendes af beboerne, planlægges og finansieres.

Sådan hænger økonomien sammen

Det er vigtigt at forklare et grundlæggende princip i en almen boligafdeling.

Vi hører indimellem, at en udgift må være noget, boligforeningen skal betale. Eller at det ikke kan være rimeligt, at beboerne selv skal betale.

Men boligforeningen har ikke en ejer eller en stor pengekasse, som regningen kan sendes videre til.

Afdelingerne drives efter princippet om balanceleje. Det betyder, at afdelingens indtægter og udgifter skal hænge sammen. Huslejen skal altså dække afdelingens drift, vedligeholdelse, lån og opsparing til kommende arbejder.

Når afdelingen skal have udført noget, er det derfor i sidste ende beboernes egne huslejemidler, der betaler. Det gælder, uanset om regningen betales direkte af afdelingen eller i første omgang af boligorganisationen.

Boligorganisationens fælles midler kommer også fra afdelingerne. Hos Bo i Lemvig er dispositionsfonden desuden negativ efter flere år med store udgifter til tomgang, især på Jens Søndergårds Vej.

Vi har derfor ikke en fælles reserve, som bare kan betale afdelingernes ønsker eller udgifter.

Industrivej 25 . 7620 Lemvig
Tlf. 96 64 00 01
www.boilemvig.dk
mail@boilemvig.dk
CVR: 18510316
Sparekassen Vendsyssel
kt. 9070-0000107778

Der kan i nogle tilfælde søges støtte eller optages lån. Men støtte gives kun til bestemte formål, og lån skal betales tilbage gennem huslejen.

Samtidig bliver boligforeningen påvirket af den samme prisudvikling som resten af samfundet.

Materialer og håndværkerydelser er blevet dyrere. Priserne på blandt andet diesel, energi, forsikringer og andre nødvendige ydelser påvirker også driften.

Flere af vores områder er desuden påvirket af højtstående grundvand, kilder og store mængder overfladevand. Det gælder blandt andet Frederiksgade og Haretoften – selv om Haretoften ligger højt.

Det er ofte både svært og dyrt at løse problemer med vand. Og selv om vi gør en indsats, kan vi ikke altid garantere, at problemet er løst helt eller for altid. Derfor må vi undersøge hvert enkelt sted og prioritere, hvor behovet er størst.

Mulighederne for at bruge sprøjtemidler mod ukrudt er også blevet mere begrænsede. Derfor er det blevet vanskeligere og mere tidskrævende at holde alle arealer fri for ukrudt.

Vi har investeret i en mindre dampmaskine, men den er ikke lige så effektiv som sprøjtemidler. De samme områder skal derfor behandles flere gange i løbet af en sæson.

Det betyder, at vi fremover må acceptere lidt mere ukrudt nogle steder, end vi tidligere har været vant til. Det er også en del af prisen for at passe bedre på vores fælles miljø.

Der stilles desuden større krav til undersøgelser og dokumentation, før vi kan gå i gang med vedligeholdelsesarbejder. Det gælder blandt andet prøver for asbest og andre miljøskadelige stoffer.

Undersøgelserne er nødvendige for at beskytte både beboerne og de medarbejdere og håndværkere, der skal udføre arbejdet. Men de betyder også, at selv forholdsvis almindelige vedligeholdelsesopgaver kan blive dyrere end tidligere.

Det er udgifter, vi ikke bare kan vælge fra. De skal ligesom afdelingens øvrige udgifter dækkes gennem huslejen.

Derfor har alle ønsker og beslutninger en økonomisk konsekvens. Hvis vi bruger flere penge ét sted, er der færre penge til noget andet – eller også skal huslejen sættes op.

Det betyder ikke, at vi ikke skal vedligeholde eller forbedre vores boliger. Det skal vi. Men vi skal vælge det vigtigste først, planlægge i god tid og spare op til de større arbejder.

Det er netop derfor, vi ikke kan gennemføre alle ønsker med det samme eller sørge for, at alt altid står helt perfekt. Vi skal bruge pengene dér, hvor behovet er størst, og samtidig sikre, at der også er råd til de nødvendige arbejder i de kommende år.

Det har også betydning, at vi alle passer på boligerne og de fælles områder.

Det betyder ikke, at beboerne skal overtage boligforeningens arbejde. Men når vi hjælper hinanden med at passe på tingene og holde områderne pæne, rækker afdelingens penge længere.

Reglementerne

I år fremlægges også forslag til opdaterede ordens- og vedligeholdelsesreglementer.

Industrivej 25 . 7620 Lemvig
Tlf. 96 64 00 01
www.boilemvig.dk
mail@boilemvig.dk
CVR: 18510316
Sparekassen Vendsyssel
kt. 9070-0000107778

Der er ikke tale om et helt nyt regelsæt. De grundlæggende regler og fordelingen af ansvaret mellem beboerne og boligorganisationen fortsætter i det væsentlige som hidtil.

Reglerne er blevet samlet, præciseret og gjort mere overskuelige. Formålet er, at det skal være lettere at se, hvad man selv har ansvaret for, og hvad boligorganisationen tager sig af.

Det handler altså ikke om at indføre regler for reglernes skyld eller om at tale ned til nogen. Tværtimod skal tydelige regler mindske misforståelser og sikre, at ens situationer behandles ens.

Reglementerne behandles særskilt senere på mødet. Det er afdelingsmødet, der træffer den endelige beslutning.

Vestbyen og de fælles projekter

Bo i Lemvig har fået kunstværket "Øjnene" fra Statens Kunstfond. Øjnene skal placeres flere steder i Vestbyen.

Projektet tager udgangspunkt i udviklingen omkring Jens Søndergårds Vej.

Da projektet begyndte, stod området i en omfattende renovering. Samtidig var området udfordret af blandt andet tomme boliger.

Der var derfor behov for ikke kun at renovere bygningerne, men også for at gøre området mere attraktivt og skabe en bedre sammenhæng med resten af byen.

Tanken er blandt andet at åbne området mere op og føre beboere og andre borgere gennem Vestbyen med udgangspunkt i lokale fortællinger.

Kunstværkerne er derfor ikke kun tænkt for beboerne på Jens Søndergårds Vej. De skal indgå i et offentligt tilgængeligt forløb gennem området.

Kunstprojektet hænger sammen med de øvrige initiativer i Vestbyen og skal ses som en del af den samlede udvikling af området.

Det gælder også Madpakkehuset, som er doneret af Nordea-Fonden. Det kan bruges af beboere fra alle afdelinger og af andre i byen. Det bliver heldigvis brugt rigtig godt, og det er vi meget glade for.

Industrivej 25 . 7620 Lemvig
Tlf. 96 64 00 01
www.boilemvig.dk
mail@boilemvig.dk
CVR: 18510316
Sparekassen Vendsyssel
kt. 9070-0000107778

Beretning for afdeling 1

I afdeling 1 er udearealerne ved Jens Søndergårds Vej nu blevet færdige. Dermed er den sidste fysiske del af helhedsplanen afsluttet.

Det næste større område, vi skal se på, er Vesterled. Det var også en del af aftalen omkring Jens Søndergårds Vej.

Her skal mulighederne for en renovering undersøges, blandt andet med fokus på tilgængelighed.

På Fjordvænget har det desuden været nødvendigt at reparere sokler. Det er et eksempel på et arbejde, som skal udføres for at beskytte bygningerne og forhindre, at skaderne udvikler sig, og som pludselig er opstået.

Budgetforslaget for 2027 indebærer en huslejestigning på 4,95 procent.

Stigningen skyldes blandt andet ændringer i afdelingens lån og støtteordninger. Det handler om finansieringen af arbejder, der allerede er gennemført, og ikke om nye arbejder i 2027.

Der er i budgettet indregnet støtte på cirka 1,37 millioner kroner. Støtten dækker en del af de øgede låneudgifter, men ikke dem alle.

Samtidig øges den årlige opsparing til planlagt vedligeholdelse fra 2 millioner kroner i 2026 til 2,7 millioner kroner i 2027.

Det er nødvendigt, fordi flere af afdelingens bygninger og installationer står foran større arbejder i de kommende år. Samtidig med det bliver der behov for klimasikring i form af højvandsværn på Fjordvænget og Teglgådsvej.

Hvis vi ikke sparer tilstrækkeligt op løbende, risikerer afdelingen senere at skulle låne mere eller gennemføre endnu større huslejestigninger på én gang.

Budgettet til den almindelige vedligeholdelse er samtidig lavere end det faktiske forbrug i 2025. Der skal derfor prioriteres skarpt, så pengene bruges dér, hvor behovet er størst.

Det er de væsentligste grunde til den foreslåede huslejestigning.

Administrationen vil nu gennemgå budgettet og de vigtigste ændringer nærmere.

Industrivej 25 . 7620 Lemvig
Tlf. 96 64 00 01
www.boilemvig.dk
mail@boilemvig.dk
CVR: 18510316
Sparekassen Vendsyssel
kt. 9070-0000107778

Beretning for afdeling 2

I afdeling 2 er alle gasfyr blevet udskiftet med luft-til-vand-varmepumper. Det er gjort for at sikre en mere stabil varmeforsyning og undgå store reparationer på de gamle gasfyr.

På Jevnakervej har det været nødvendigt at udskifte en stor elkabel- og stikledning på tværs af vejen.

Rystelserne fra fjernvarmearbejdet kan have fremskyndet bruddet, men installationen havde også en alder, hvor sådanne skader kan opstå. Det var en nødvendig og dyr reparation, som ikke kunne udsættes.

På Industrivej og Skolevej er flisebelægningen på de udendørs fællesarealer blevet udskiftet, og i Danmarksgade har det været nødvendigt at reparere murværk.

Budgetforslaget for 2027 indebærer en huslejestigning på 4,95 procent.

De samlede budgetterede udgifter er faktisk cirka 518.000 kroner lavere end i budgettet for 2026. Huslejen skal alligevel stige, fordi afdelingens indtægter samtidig bliver væsentligt mindre.

I budgettet for 2026 indgik der et tilskud på cirka 1,26 millioner kroner. Tilskuddet har været under aftrapning og indgår ikke længere i budgettet for 2027.

Når tilskuddet falder bort, mangler afdelingen en indtægt, som tidligere var med til at betale udgifterne.

En del af huslejestigningen skyldes derfor, at denne indtægt ikke længere er der – og ikke at den daglige drift er blevet tilsvarende dyrere.

Samtidig øges afdelingens samlede opsparing fra 2,55 millioner kroner i 2026 til 3,3 millioner kroner i 2027.

Det er nødvendigt, fordi flere af afdelingens bygninger og installationer har en alder, hvor der må forventes større arbejder i de kommende år.

Budgettet til den almindelige vedligeholdelse er reduceret i forhold til 2026. Det betyder ikke, at nødvendige reparationer ikke skal udføres.

Men der skal prioriteres skarpt, og pengene skal bruges dér, hvor behovet er størst.

Det er de væsentligste grunde til den foreslåede huslejestigning.

Administrationen vil nu gennemgå budgettet og de vigtigste ændringer nærmere.

Industrivej 25 . 7620 Lemvig
Tlf. 96 64 00 01
www.boilemvig.dk
mail@boilemvig.dk
CVR: 18510316
Sparekassen Vendsyssel
kt. 9070-0000107778

Beretning for afdeling 3

I afdeling 3 er der indgået en aftale med Lemvig Kommune og Henning Pedersen om gårdarealet.

Aftalen fastlægger både brugen af arealet og fordelingen af udgifterne til den fremtidige drift og vedligeholdelse.

Dermed har vi fået tydeligere rammer for gårdarealet fremover.

Også i afdeling 3 gælder princippet om balanceleje. Det betyder, at afdelingens udgifter skal dækkes af afdelingens egne indtægter.

Selv om afdeling 3 er mindre end afdeling 1 og 2, skal der fortsat være råd til både den daglige drift, den nødvendige vedligeholdelse og opsparing til kommende arbejder.

Administrationen vil nu gennemgå budgetforslaget for 2027 og de vigtigste ændringer nærmere.