

Til samtlige beboere i
Afdeling 1, Ulfborg-Vemb Boligforening

Referat af ordinær afdelingsmøde

Den 26. september 2024

Ulfborg-Vemb Boligforening har afholdt ordinær afdelingsmøde for afdeling 1, onsdag den 25. september 2024 kl. 17.00 i Det Røde Kabinet v/Vemb Hallen, Stationsallé 2, 7570 Vemb.

Deltagere:

Beboere: 76 husstande deltog

Bestyrelsen: Jesper Ladefoged, Aage Sig, Gert Knudsen og Jørn Skovgaard

Fra administrationen: Jette L. Graversen, Marie Jansby og Tina Pinholt (referent)

Ejendomsfunktionærer: Ivan Lauridsen og Hans Ahlefeldt-Laurvig

Dagsorden:

Formand Jesper Ladefoged bød velkommen

1. punkt - Valg af dirigent:

Bestyrelsen foreslog revisor Knud Fisker, han blev valgt som dirigent.

2. punkt – Valg af stemmetællere

Såfremt skriftligt afstemning ville blive relevant, ville stemmetællere udpeges senere.

3. punkt - Bestyrelsens beretning for perioden siden sidste afdelingsmøde

Formand Jesper Ladefoged fremlagde beretningen, som blev godkendt uden bemærkninger.

Beretningen er vedlagt.

4. punkt - Godkendelse af driftsbudget for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025:

Tina Pinholt gennemgik budgettet for 2025. Budgettet blev godkendt med en huslejestigning på 2,5% pr. 01.01.2025. Der var enkelte spørgsmål.

Der var spørgsmål til, hvad henlæggelser bestod af, og hvad de skal bruges til – planlagt vedligeholdelse, tab ved fraflytning og istandsættelse ved fraflytning. Der blev spurgt til, om henlæggelserne skal anvendes til finansiering af eventuelle byg af nye lejemål. Nybyg finansieres ikke af afdelingens henlæggelser, men skal finansieres ved lån og indskud.

Der var spørgsmål til, hvorfor den forestående renovering af Holmehaven skal finansieres delvis med huslejestigning – det er et byggeri af ældre dato, hvorfor byggeriet burde være betalt. Det skyldes lovgivning om finansiering af almene boliger. Når lån er færdig betalt, skal der i stedet betales til Landsbyggefonden. Renovering skal også kun delvis betales af huslejestigning. Den resterende finansiering er forskellige tilskud.

6. punkt - Indkomne forslag:

Det reviderede ordensreglement blev godkendt. Der var enkelte spørgsmål til det opdaterede ordensreglement.

Der var bekymring for punktet omkring "Bad og toilet", hvor det er anført, at der ikke må bores i fuger og klinker.

Man ønsker ikke at betale for skader, der allerede var der. Det kommer man heller ikke til, da vi ved, hvordan det så ud ved indflytning, og man hæfter ikke for fliser i vægge eller gulve, som er i stykker. Grunden til, punktet er medtaget i det reviderede ordensreglement er, at i dag laves vådrumsbehandling, og det ødelægges, hvis der bores i det. Derfor vigtigt, at der ikke laves yderligere huller.

Der blev spurgt til udskiftning af batterier i brandalarmer i Kernevænget, da de sidder meget højt oppe.

Hvis nogle beboere har problemer med at udskifte batterierne i brandalarmer, er man altid velkommen til at kontakte viceværterne i deres åbningstid.

Generelt er der øvrige spørgsmål til vedligeholdelsesreglementet, er man altid velkommen til at kontakte viceværterne.

7. punkt - Valg af afdelingsbestyrelse og suppleanter eller beboerråd.

Beboerrådet for Ulfborg består af følgende personer:

Grethe Worm, Risvænget 4
Mie Arbjerg, Risvænget 18
Else Mortensen, Risvænget 36

Beboerrådet for Vemb vil blive fremsendt efterfølgende, Knud Knudsen blev valgt som tovholder for at sammensætte et beboerråd for Vemb.

8. punkt - eventuelt:

Der var enkelt, der ikke mente, de havde modtaget indkaldelsen med tilhørende bilag.

Man skal være opmærksom på, at det ligger som vedhæftede filer. For at se dem, skal der trykkes på de enkelte filer. Ønsker man noget af det fremsendte i udskrevet version, og ikke selv har mulighed for at printe, er man altid velkommen til at komme forbi Marie på kontoret. Grunden til, vi nu sender digitalt er vedtægtsændringen som blev besluttet på generalforsamlingen. Det er for at følge med tiden – at fremsende digitalt gøres mere og mere også andre steder. Det er langt mere effektivt, og vi kan også nu dokumentere, om dokumenter rent faktisk er sendt, modsat hvad vi tidligere kunne.

Stationsvej – Der blev spurgt på renovering af badeværelserne især på 2. sal.

Vi vil besigtige vinylen på badeværelserne og om nødvendigt bliver det tilføjet vedligeholdelsesplanen.

Vesteralle – Der blev spurgt til ejerskabet af kloakhovedledningen på vejen og fortovet, da slamsugeren ofte bliver kaldt ud i weekenderne og der er lugtgener.

Vi undersøger sagen nærmere.

Risvænget – Der blev spurgt til belysningen, hvor nogle beboere oplever, at denne er for kraftigt og generende for beboerne tættest på lygtepælene.

Vi prøver at regulere gadelamperne. Der er lysdæmper i flere af dem, og vi sørger for at kontrollere, om den er indstillet korrekt.

Stationsvej – Der blev spurgt til bænkene, der er rådne, ikke kunne fjernes og afhjælpning af lugtgener fra skraldespandene.

Skraldespandene og bænkene, der er sat op, er sat op af kommunen og ikke boligforeningen. Vi kontakter kommunen vedr. problemet.

Renholdelse af haver – Der blev forespurgt på udgifter til haven ved fraflytning, da en beboer fra Rønnebærvej havde fået en regning på ca. kr. 27.000 til reetablering af haven.

Vi genkender slet ikke det beløb. Fraflytter i den gældende sag, betalte for oprydning af haven og boligforeningen afholdte udgifterne til reetablering af plænen.

Overtagelse af læhegn ved fraflytning – Der blev spurgt til overtagelse af blandt andet læhegn ved overdragelse til ny lejer ved fraflytning.

Overdragelse ved fraflytning og indflytning er en sag mellem fraflytter og indflytter og boligforeningen uvedkommende, men der skal udfyldes en aftale, hvor viceværten skal besigtige det overdragede, hvis det er eksempelvis læhegn. Viceværten kan afslå overdragelse, hvis standen af det overdragede er for dårlig.

Beboerne gav udtryk for, at de gerne ville have, at der står Ulfborg-Vemb Boligforening på alle skrivelser, der bliver omdelt og ikke Bo i Lemvig.

Administrationen vil arbejde på en løsning, hvis det kan lade sig gøre.

Holmegade 52 – Der blev gjort opmærksom på, at lågerne på skraldespande trænger til en grundig rengøring.

Viceværterne må desværre ikke vaske skraldespande, der kræves særlige miljøforanstaltning. Vi undersøger mulighederne.

Vemb Fjernvarme – Der blev spurgt til, hvordan man som lejer skal forholde sig, når boligforeningens repræsentant ikke deltager ved møder og afstemninger ved Vemb Fjernvarme.

Bestyrelsen vil drøfte dette på det kommende bestyrelsesmøde, så vi sikrer, at boligforeningens beboere bliver hørt.

Rønnebærvej – Der blev spurgt til klipning af hækken.

Beboerne er blevet bedt om markering af hækken, hvis de ikke ønskede, at denne skulle klippes. Hvis beboerne ønsker, at hækken skal være lavere end 1,8 m, skal beboerne selv sørge for denne klipning.

Nyvang – Der blev spurgt til reovering af skurene.

Der arbejdes på reoveringen af skurene, der er en del af vedligeholdelsesplanen.

Stationsvej – Der blev spurgt til information om fibernet, der er blevet etableret i ejendommen.

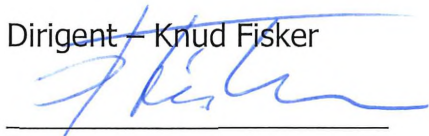
Udbyderen vil kontakte de berørte beboere direkte.

Såfremt repræsentanten fra Ulfborg-Vemb Boligforeningen ikke deltager i generalforsamling og lignende for Vemb Varmeværk, hvad gør man så? Repræsentanten har 3 stemmer, og de beboere, som deltager, har ingen.

Der kan jo desværre altid ske ting, der gør, at man er / bliver forhindret. I dette konkrete tilfælde, var repræsentantens stemmer ikke afgørende for udfaldet af afstemningen. Det tages med til overvejelse i bestyrelsen.

Knud Fisker takkede for god ro og orden til afdelingsmødet.

Dirigent – Knud Fisker



Referent – Tina Pinholt

