

Afdelingsmøde Ulfborg-Vemb Boligforening afdeling 1. Beretning. 25-9-2024.

Bestyrelsen har et forslag til ændringer i vores ordensreglement. Det er gavnligt en gang imellem at give vores ordensreglement et eftersyn. Da der i fremtiden sker ændringer som påvirker vores regelsæt. Det drejer sig også om at vores ordensregler følger med tiden, ting ændrer sig og nye hensyn kommer til. Blandt andet det, der kaldes vild have. Vi har ikke noget imod vild have ideen. Men vild have ideen er ikke lig med ikke holde sin have i pæn stand. Derfor forslag med nye retningslinjer, der også kan give mulighed for vild have, uden det generer naboen og ødelægger vores områder. Men i øvrigt er det altid ud over et regelsæt, at man er i god dialog med sine naboer og andre i boligområdet. Så sker der ikke misforståelser, der kan ende ud i en konflikt. Et godt naboskab er hensyntagen og forståelse for at tage hensyn til hinanden. Så kan alle have en god oplevelse i at bo i vores boligområder.

Vi er ved at gøre klar til et tilbud om badeværelse renovering, selvfølgelig med tilbagebetaling over husleje, i Nyvang og Holmehaven. Vi har udarbejdet nogle gode forslag. Vi håber der vil være god interesse, da prisen er rimelig, men er afhængig af mindst 15 tilmeldinger.

Vi har haft lidt feriehjælp af Mikkel her i sommer, der hjælper vores viceværter med bl.a. male og andre opgaver. Mikkel har heldigvis sagt ja til at hjælpe lidt efter behov her hen over efteråret også.

Helhedsplanen i holmehaven forventer vi bliver udbudt i licitation efter 1 oktober, så vi kan på begynde renoveringen til foråret.

Vores projekt med 7 rækkehuse i tingparken er igen igen stødt på problemer, denne gang er det noget rørlægning, der er i vejen for projektet. Men det skal løses, da vi allerede nu har investeret meget tid og penge i projektet. Men vi skal også kunne klare 2 store projekter på en gang, så det gør ikke noget, at de kommer efter hinanden.

Østvangen har haft 1 års gennemsyn. Der blev lavet en liste over ting, der skulle udbedres. Blandt andet malerarbejde. Vi har så efterfølgende fundet nogle mangler, der siden vil blive udbedret. Der vil i boligforeningen blive brugt mere digital post. Det vil sige, at indkaldelser og meddelelser vil komme i jeres e-boks eller på mail alt efter hvad der sendes. Hvis man er friholdt digital post, får man det som før. Ligeledes vil vi komme med service meddelelser vis sms pr. telefon. Man kan også finde oplysninger om boligforeningen på vores hjemmeside og i øvrigt følge boligforeningen på Facebook.

Husk Vores boligforening er så heldig, at der er mulighed for, at hvis der skal holdes en lille fest, eller man har overnattende gæster, er der gode mulighed for at booke gæstehuse eller festlokaler. Vi har gæste huse i Risvænget, Holmehaven i Ulfborg og Vestergade i Vemb. Festlokale i Risvænget Ulfborg og Stationsvej i Vemb. Desuden er der mulighed for at låne trailer i Vemb og Ulfborg.

Der er en del bekymring over for høj fart i Risvænget. Boligforeningen har flere gange henvendt sig til hjemmeplejen om at køre forsvarligt. Men vi må opfordre til at beboerne holder selvjustits i området, det vil sige henvender sig til de personer, der kører for stærkt, om at vise hensyn, selvfølgelig i en god tone.

Boligforeningen har brugt et stort beløb på at udskiftning til bedre vinduer og døre i Rønnebærvej, endda overskredet budgettet for denne reovering. Efter ønske fra nogle beboere, har bestyrelsen besluttet, at hvis der er nogle der ønsker at påsætte en form for sikring af vinduer, kan det aftales med boligforeningen, men for egen regning. Et brev om muligheden for denne løsning og vilkår er sendt til beboerne i Rønnebærvej. Vinduerne har et udluftnings trin. Derudover kan 2 skruer strammes så vinduerne holder sig bedre åben.

Udlejnings situationen er rimelig stabil. I perioder kan vi have lidt tomgang i nogle skiftende områder. Men generelt er der god efterspørgsel på vores lejligheder. Det er vigtigt, at vi forstår at beholde en god standard af vores lejligheder og områder, samt at vi holder en fortsat høj service fra vores viceværter og administration. Det gør vores lille boligforening er et godt sted at bo og leve.

Vores økonomi i boligforeningen er stabil og sund. Men vi kommer ikke udenom at visse poster gør, at vi må opjustere vores budgetter. Blandt andet stigende lønninger og nødvendige kursus udgifter. Det vurderes, at den nye ejendoms vurdering vil øge vores ejendomsskat. Vi er også nødt til at øge vores henlæggelser til fraflytninger og dispositionskonto. Selvom vi på andre områder sparer, er vi nødt til at have en lille huslejestigning, for at bibeholde en sund økonomi i boligforeningen.

Angående Holmehavens grønne områder har bestyrelsen vurderet følgende. Vi indkøbte 2 robot plæneklippere, der nu holder de store grønne områder imellem bebyggelsen fint klippet. De store klippede fælles områder er velegnet til spil, picknick eller andre fornøjelser. Vi valgte så at det store område bagved

maskinhus, får love til at gro vildt. Det vil sige at vi laver nogle stier og laver nogle vild med vilje bede, så man stadig kan gå en tur i naturen, med fauna og flora og biodiversitet. Vi vil løbende udvikle området. Men vi vil som boligforening også byde ind på at fremme biodiversiteten. Der ud over sparer vi også arbejdstimer, der kan bruges til andre vigtige gøremål i boligforeningen.

Tak til personalet Jette, Marie, Tina, Hans, Ib og Ivan for deres store indsats for boligforeningens daglige drift. Vi er glade for at vores personale kan tilbyde en god standard af service for vores lille boligforening, det er en af vores styrker ved at være en lokal boligforening. Personalet arbejder hårdt med, at vi får vores arbejdsgange mere effektive, så vi kan holde omkostninger i ro, samt gøre vores service til beboerne bedre, og gøre vores områder og bygninger attraktive.

Tak til bestyrelsen for et godt samarbejde.

Tak til vores samarbejdspartnere. Sidst men ikke mindst tak til at vores beboere med ønske om fortsat god trivsel i vores lille boligforening.

Venlig hilsen
Bestyrelsen