

**Afdelingsmøde**  
**Afdeling 44 - Arden**

Tidspunkt: Tirsdag den 19. september 2023 kl. 18.00 – 20.15  
Sted: Arden Bibliotek og Kulturhus, Bluhmesgade 19, 9510 Arden  
Tilstede fra boligforeningen: Anders Kjær (Direktør)  
Lisbeth Pind (Driftschef)  
Mikkel Poulsen (Ejendomsinspektør)

Antal fremmødte beboere: 31 Beboere (27 lejemaal)

Afdelingsrepræsentant Poul Boye bød velkommen og orienterede om ønsket om at lave en afdelingsbestyrelse der spænder bredt over flere områder, så Arden ikke er overrepræsenteret. Ligeledes blev der informeret om at en afdelingsbestyrelses primære opgaver at sikre de besluttede projekter bliver fulgt til dørs, samt at være talerør for beboerne i afdeling.

**1. Valg af dirigent**

Lisbeth Pind blev valgt som dirigent

**2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde, samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år, og orientering om årsregnskabet for det afsluttende regnskabsår.**

Mikkel Poulsen fremlagde beretning samt Anders Kjær fremlagde budget og regnskab.

Budgettet blev godkendt.

**3. Behandling af evt. indkomne forslag**

**Forslag 1.**

Udskiftning af vinduer da de er utætte og huler i vinden, grundet dårlig vedligeholdelse.  
(6 enslydende forslag fra Valmuemarken)

**Boligforeningens kommentar:**

Arbejdet med udskiftning af vinduer og terrassedøre på Valmuemarken vil medføre en udgift på 455.000 kr. som dækkes af afdelingens opsparing.

**Antal stemmer:**

For: 52 (2 stemmer pr. lejemaal)

Imod: 0

*Forslaget blev vedtaget*

**Forslag 2.**

Godkendelse af det nye "Gør det selv" katalog. Bilag 1 og 2  
Ansøgningsformularen bliver lagt på boligforeningens hjemmeside.

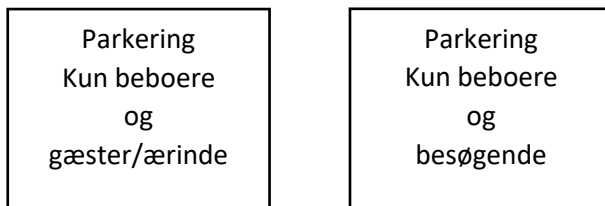
**Antal stemmer:**

For: 52 (2 stemmer pr. lejemål)  
Imod: 0

*Forslaget blev vedtaget*

**Forslag 3.**

Jernbanegade 17-63, Arden. Parkeringsskilt. Evt. tekst:

**Antal stemmer:**

For: 50 (2 stemmer pr. lejemål)  
Imod: 4

*Forslaget blev vedtaget*

**Forslag 4.**

Jernbanegade. Inddeling af p-båse – areal, bede:  
Nuværende beplantning fjernes, erstattes af granitskærver – som bede ved huset, små buske, saltnings tålende.

**Antal stemmer:**

For: Enstemmigt  
Imod: 0

*Forslaget blev vedtaget med at man arbejder videre med et økonomisk oplæg til næste beboermøde.*

**Forslag 5.**

**Ændring af husorden for Fuglevænget 1, 3 & 5, således det fremover vil være tilladt at have 1 kat eller 1 hund i lejemålet.**

**Begrundelse:**

- Det drejer sig om 3 velegnede og individuelle huse med egen have.
- Alle 3 nuværende lejere i lejemålene, er enige om, det vil give god mening at ændre husorden til dette.
- For nogle mennesker øger det livskvaliteten markant.
- Det er allerede tilladt på flere af afdelingens adresser

**Antal stemmer:**

For: 54 (2 stemmer pr. lejemål)

Imod: 0

*Forslaget blev vedtaget*

**Forslag 6.**

**Vedligeholdelse af tagrender som bør efterses, tættes og rettes. Bilag 3.**

**Begrundelse:**

- Tagrenderne er utætte flere steder og hænger i nogle tilfælde ned i enden.
- Tagrenderne opfanger ikke regnvandet flere steder, da tagpladerne leder vandet over tagrenden i stedet for i tagrenden.
- Står og drypper længe efter regnvej, således området ind mod bygningen forbliver op fugtet.
- Bevirker bygningsdele belastes unødigt med fugt, og med unødvendige omkostninger til reparation til følge. Bemærkning:

Ovenstående forekommer ved alm. regnvej og ikke kun ved skybrud.

**Antal stemmer:**

For: Enstemmigt

Imod: 0

*Forslaget blev vedtaget*

**Forslag 7.**

**Vedligeholdelse af sokkel og puds på bygningerne som bør efterses og repareres. Bilag 3.**

**Begrundelse:**

- Puds sidder løst/faldet af flere steder.
- Revner i soklen flere steder.
- Regn/overfladevand trænger ind og fugt belaster bygningen unødigt.
- Risiko for der vil forekomme endnu flere skader og frostsprængninger.
- Hvis skaderne ikke bliver udbedret, er det vores vurdering at skaderne kun bliver værre.

**Antal stemmer:**

For: Enstemmigt

Imod: 0

*Forslaget blev vedtaget*

**Forslag 8.**

**Havevandring og vedligeholdelsesplaner for afdeling 44, fremlægges på afdelingmøderne:**

**Begrundelse:**

- Beboer inddragelse og bedre beslutningsgrundlag ved fremtidige afstemninger til møderne.
- Indsigt og forståelse for tilstanden ved andres boliger.
- Bedre forståelse for økonomi, budget, regnskab og beslutninger.
- Bedre forståelse ved en prioriteringsrækkefølge.

**Antal stemmer:**

For: Enstemmigt

Imod: 0

*Forslaget blev vedtaget og ejendomsinspektøren udvikler i samarbejdet med afdelingsbestyrelsen en oversigt over vedligeholdelsesopgaver til næste års beretning.*

**Forslag 9.**

Ændring af husorden for Mejerigården.

Trailer, indregistreret må gerne parkeres på vores parkeringsplads.

**Antal stemmer:**

For: 40 (2 stemmer pr. lejemål)

Imod: 0

*Forslaget blev vedtaget*

**Forslag 10.** Bilag 4.

Mejerigården.: Ændring af område hvor vores tørresnor er.

Flyt tørresnoren til asfalteret område. Brug det andet område til beboer have. Lav gerne tørresnoren overdækket, så slipper vi for plantesaft fra træerne og fugleklatte. Vi vil også kunne bruge det til grill aftner og hygge.

Vedhæftet billeder så der ikke er tvivl om området.

**Antal stemmer:**

For: 50 (2 stemmer pr. lejemål)

Imod: 0

*Forslaget blev vedtaget*

**Forslag 11.**

## Forslag om tagrenoveringer

Afdelingsbestyrelsen foreslår udskiftning og efterisolering af de tage der er vurderet til at være udtjente og derfor sat til udskiftning nu. Det drejer sig om følgende adresser:

Arden	Solvænget 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15
	Mejerigården 15, 17, 19, 21, 23, 25
Astrup:	Sønderled 5-7
Valsgård:	Gl. Skolevej 7A-C
Oue:	Hågensvej 15A- 15C
	Rosengårdsvej

Rold: Lærkevej 10 A-C  
Øster Doense: Valmuemarken 25 (De gule)

### **Hobro boligforenings kommentar:**

Tagene som disse tagrenoveringer vedrører, er lavet i perioden 1981 til 1987. Tagene er primært udført i eternit med asbest, på nær Rosengårdsvej.

Man har i en længere periode udskiftet enkelte tage samt udført pletvise reparationer af mindre eller større karakter.

Enkelte steder er tagene i så dårlig stand, at det er uhensigtsmæssigt at begynde at skille dem ad for at skifte en plade, da det typisk medfører at de omkringliggende plader også går i stykker. I praksis medfører det udskiftning af hele og halve tagsider uden at fremtidssikre konstruktionen.

### **Problematik:**

Pletvis reparationer er økonomisk tunge hvis man kigger på m2 prisen og giver lejerne unødige gener. Hvis disse utætheder ikke opdages i tide kan der opstå fugtskader i konstruktion samt lofter og i værste fald foresage skimmelsager der medfører genhusning og omfattende skimmelsanerung.

### **Omfang:**

Projektets omfang indebærer nedbrydning af eksisterende tag, hvor man fjerner nuværende tagbeklædning og sternbrædder, så tagrenden kan blive fritlagt de steder hvor dette er nødvendigt. Yderligere vil taget blive efterisoleret og der vil blive lavet en ny tagpap belægning med lister på et underlag af brædder.

Rosengårdgaden er dog lidt speciel på grund af en glasgang der går ind over taget. Derfor vil man udskifte de tage der ikke allerede er skiftet, med tilsvarende bølge tagplader og efterisolere i det omfang der er muligt.

### **Tidshorisont:**

Man har en forventet tidshorisont for gennemførelse af projekt som følgende:

Godkendelse af projekt på afdelingsmødet	Medio september 2023
Myndighedsgodkendelse	Oktober 2023
Lånedtilbud	Primo November 2023
Projektering og Licitation	December 2023 - Februar 2024
Opstart reovering	Primo 2024
Afslutning af reovering	Primo 2025

Tidsplanen er betinget af at de forskellige parter i processen giver deres godkendelse til projektet.

Da arbejdet udføres uden for boligen, så vil der ikke være behov for genhusning. Man må dog forvente støj og trafik gener mens arbejdet står på.

### **Økonomi:**

De tidligere tagrenoveringer er blevet dækket af afdelingernes fælles henlæggelser samt fælles huslejestigning. Da der ikke er henlæggelser nok til at gennemføre tagrenoveringerne i Pulje 2, så vil det derfor også være omfatte samme vilkår, hvor afdeling i fællesskab løfter de udgifter der følger med opgaven. I dette tilfælde med en lånefinansiering udover henlæggelserne.

Renovering i pulje 2 forventes at løbe op i 11.000.000 - 12.000.000 kr. inklusive moms og alle omkostninger

Beløbet finansieres som følgende:

Henlæggelser (afdelingens opsparing)	2.000.000 kr.
Trækningsretten	1.696.700 kr.
Lån	7.614.634 kr.

Lånet svarer til en gennemsnitlig huslejestigning i lånets løbetid på mellem 3,0 og 4 % også svarende til 25-29 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år for alle boliger i afdelingen. Lånet er beregnet med en forudsætning om, at der kan beviliges et 30 års fastforrentet lån med en 6% rente.

Huslejestigningen træder i kraft ved afslutning af projektet.

Beløbet pålægges huslejen, så beboere der får boligstøtte kan kontakte Udbetaling Danmark for at få deres økonomiske konsekvens.

### **Antal stemmer:**

For: *Enstemmigt*  
Imod: *0*

*Forslaget blev vedtaget*

### **Forslag 12.**

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at man laver en puljeopdeling af skure, hvor man i første omgang renovere de skure, der er beliggende i kløvermarken. Renoveringen omfatter, at man fjerner de nederste 40 cm pladebeklædning på skurene og monterer ny plade med drypkant.

Efterfølgende vil man evaluere om det er løsningen der kan bruges på de øvrige skure i afdelingen.

### **Boligforeningens kommentar:**

Arbejdet vil medføre en udgift for afdelingen på 125.000 kr. som vil blive dækket af afdelingens opsparing.

### **Antal stemmer:**

For: *38 (2 stemmer pr. lejemål)*  
Imod: *0*

*Forslaget blev vedtaget*

### **Forslag 13.**

Der er lavet en handicapparkering på engbrynet i forbindelse med, at jeg er dårlig gående/ kørestol. Jeg vil gerne om den kan låses til min nr. plade, ang. skilt til dette fixer jeg selv.

#### **Antal stemmer:**

For: Enstemmigt

Imod: 0

*Forslaget blev vedtaget*

### **Forslag 14.**

Forslag til reparation ALTANGANGEN på Jernbanegade 17/39 – 41/63 i Arden.

1. Boring af huller til bortledning af overfladevand, som ledes til afløb under altangangen.
2. Nye fuger mellem samlinger mellem sektioner.  
Fugerne bør udskiftes hvert 5 år.

Anslået pris. Ca. 100.000 kr.

#### **Antal stemmer:**

For: 52 (2 stemmer pr. lejemål)

Imod: 0

*Forslaget blev vedtaget*

#### **4. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter. (såfremt afdelingen ikke vælger en afdelingsbestyrelse, kan den lade sig repræsentere ved dermed sidestillet beboerrepræsentation).**

Bent Nielsen blev valgt for 2 år.

John Dahl Jensen blev genvalgt for 2 år.

Kim Jørgensen blev genvalgt for 1 år

Line Jensen blev valgt for 1 år

Afdelingsbestyrelsen består derfor af:

John Dahl (2 år)

Bent Nielsen (2 år)

Poul Boye (1 år)

Kim Jørgensen (1 år)

Line Jensen (1 år)

## 5. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlem(mer).

Repræsentanter der er valgt til repræsentantskabet er:

John Dahl (2 år)

Bent Nielsen (2 år)

Poul Boye (1 år)

Kim Jørgensen (1 år)

Line Jensen (1 år)

## 6. Eventuelt

- 1) Løse fliser på badeværelset. (Valmuemarken). - Sagen er blevet drøftet på mødet og det er beboerservice man skal ringe til igen, hvis man vil have fulgt op på sagen.
- 2) Græsslåning (Valmuemarken) - Driftschefen følger op på græsslåningen.
- 3) Maling af træværk. - Sagen blev drøftet.
- 4) Nye elradiatorer. (Mølleparken) - Sagen blev drøftet.
- 5) Bedre vedligeholdelse af grønne områder. (Mølleparken) - Sagen blev drøftet.
- 6) Kan vi kigge på nogle arealer, som i dag bliver klippet til "golfbaner".  
Viseværterne har vist rigeligt at se til, så derfor ser jeg en mulighed for vi får snakket om vildblomst bede, på steder, som der alligevel ikke benyttes, kræver selvfølgelig mere robot tråd!  
Kan vores robotter nøjes med at køre om dagen nu pindsvinet er udsat ved nogle robotter?  
Arealer som ved Fredensgade 15 – 17 ved stort træ, her kan laves et vildtbed i midten af græsset.  
Ved Kløvermarken op mod børnehaven fra hæk til skæl! Kan vi leve med ikke alt er kort græs nogen steder? - Det vil afdelingsbestyrelsen og driftschefen arbejde videre med.
- 7) Mht. overdækning ved rækkehuse, ser jeg der ikke er helt så stramme linjer, som jeg engang har lavet tegninger til, kan der laves en ordning som giver et prislag på hvad det vil koste når man selv sætter op? Kan også ringe til Lisbeth og få svar! - Det vil afdelingsbestyrelsen og driftschefen arbejde videre med.
- 8) Kan I finde ud af hvem der står for Fredensgade kvarteret mht. beskæring af stort træ ved Cykelsti og træer langs vejen i bunden ved Trykkerikvarteret, her komme ikke "gule kommune numser" og boligejerne klipper ikke ud til kant, samt 1 eller 2 træer er så godt som døde. Jeg har fundet en teamleder for grønne områder, Marie Sommer på 29231863, [masom@mariagerfjord.dk](mailto:masom@mariagerfjord.dk) som måske kan besvare det rod med hvem der gør hvad.
- 9) Må jeg plante en klatre plante i krukke som kan vokse op af gitterstål op af trævæg til Redskabsskuret. Til grønt omkring mine fuglehuse på væggen? Så klatrer den ikke på træværket som er rådden nogle steder? Driftschefen ser ikke et problem i, at man sætter det op, så længe det ikke skader bygningen eller tiltrækker rotter.
- 10) Bilag 3. Vedligeholdelse af udvendigt træværk. Er det pga. økonomi, at vi i afdelingen f.eks. ikke prioriterer maling og vedligeholdelse af udvendigt træværk højere? f.eks. vindueskarme etc. på boligerne. Her tænker vi på forebyggelse og vedligeholdelse, fremfor en reovering. (Se billeder) Bliver havevandring og vedligeholdelse i afdelingen, generelt prioriteret højt nok.



11) Opfølgning fra forrige møde: "Snerydning skrabet asfalt og kantsten i stykker nogle steder i Arden, hvor driftschefen ville følge op?" Er der en løsning/opfølgning på dette? Skal vi som afdeling selv betale for de skader, som snerydningen har skabt og evt. skabe. Problematikken er, at opkørslerne bliver kortere som følge af snerydningen. - Driftschefen følger op og man er altid velkommen til at kontakte hvis man vil vide en status i sagen eller drøfte den yderligere.

12) Hvorfor er der ikke noget referat fra afdelingsmødet sidste år?

Hvad sker der med vandet der lugter i solgårdsgaden? Ejendomsinspektøren informerede om, at da det er enkelte steder at problemet er, så skal man kontakte beboerservice.

Der mangler lys i den ene ende i Solgårdsgaden. Driftschefen pointerer, at det er vigtigt, at man ringer til beboerservice, når man opdager noget der ikke fungerer i afdelingen, frem for at man gemmer det til beboermødet. Mødet bliver unødvendigt langt og man kan alligevel ikke løse problemet her.

Referent:

Dirigent:

Mikkel Poulsen  
19.09.2023

Lisbeth Pind

## Bilag 1

Hvis du som beboer vil udføre noget arbejde udenfor, så vil afdelingen betale materialerne.

Der vil blive tjekket op på, hvis man har fået materialer, at materialet er blevet brugt til det ønsket arbejde.



### **Følgende materialer vil afdelingen betale for:**

- ✓ Algefjerner i forbindelse med maling.
- ✓ Maling til træværk (stakit/skure) – **ikke vinduer**. Pensler til maling.
- ✓ Terrassefliser/sand – hvis du vil udvide eller lægge din terrasse om.
- ✓ Brædder og olie til eksisterende træterrasse.
- ✓ Hækplanter – til forlængelse eller fornyelse.

### ***Husk, der skal sendes en ansøgning til boligforeningen***

Hvis man ønsker overstående materiale, skal man udfylde formularen, gør det selv, og aflevere den i beboerservice eller sende den på [service@hobroboligforening.dk](mailto:service@hobroboligforening.dk). Formularen kan findes på vores hjemmeside.

Boligforeningen yder ikke hjælp til arbejdet eller oprydning.

Alt overskydende materiale skal leveres tilbage til Hobro boligforening. Kontakt beboerservice vedrørende dette.

## GØR DET SELV. AFD. 44 Arden og omegnsbyerne

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Telefonnr.: \_\_\_\_\_

Leverings tidspunkt: \_\_\_\_\_

Algefjerner

Mængde:  liter

Pensler:  Stk.

Maling til stakit

Mængde:  liter

Pensler:  Stk.

Farve \_\_\_\_\_

Terrassefliser

Antal \_\_\_\_\_

Leveres altid som 30 x 30 x 5 cm grå terrasseflise, eller som de oprindelige.

Terrassebrædder

Antal \_\_\_\_\_

Leveres altid som 28 x 120 mm trykimprægneret terrassebrædder inkl. rustfri terrasseskruer.

Sand  m<sup>3</sup>

Stabilgrus  m<sup>3</sup>

Tegning af terrassen

Overskydende maling/algefjerner/fliser og terrassebrædder skal leveres tilbage til boligforeningen. Gamle brædder/fliser og overskydende sand skal ansøgeren selv bortskaffe.

Alt arbejde skal udføres af ansøgeren, der ydes ingen hjælp eller kompensation fra Hobro boligforening.

Hvis arbejdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, hæfter lejren for arbejdet ved fraflytning.

Bilag 3



Bilag 4

