

**Hobro Boligforening**

Mail: [post@hobroboligforening.dk](mailto:post@hobroboligforening.dk)  
[www.hobroboligforening.dk](http://www.hobroboligforening.dk)  
Smedevej 28 - 9500 Hobro  
Tlf.: +45 98 52 00 88  
CVR-nr.: 60 85 72 10

Hobro, den 11. september. 2023

**Endelig dagsorden til:  
Ordinært afdelingsmøde i afdeling 44 Arden**

Mødedato:	tirsdag den 19. september 2023
Mødetidspunkt:	kl. 18.00 – 20.00
Traktement:	Sodavand og vand
Mødested:	Arden Bibliotek og Kulturhus, salen Bluhmesgade 19, 9510 Arden

Afdelingsmødet har i henhold til vedtægterne, følgende dagsorden:

1. a. Valg af dirigent.  
b. Valg af stemmeudvalg.
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.
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.

**Forslag 2.**

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

**Forslag 3.**

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

Parkering Kun beboere og gæster/ærinde	Parkering Kun beboere og besøgende
---	---

**Forslag 4.**

Jernbanegade. Inddeling af p-båse – areal, bede:

Nuværende beplantning fjernes, erstattes af granitskærver – som bede ved huset, små buske, saltnings tålende.

**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

**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 regnvejr, 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. regnvejr og ikke kun ved skybrud.

**Forslag 7.**

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

**Begrundelse:**

- Pudsen 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.

**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.

**Forslag 9.**

Ændring af husorden for Mejerigården.

Trailer, indregistreret må gerne parkeres på vores parkeringsplads.

**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 fugleklatter. Vi vil også kunne bruge det til grill aftner og hygge.

Vedhæftet billeder så der ikke er tvivl om området.

**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 renovering	Primo 2024
Afslutning af renovering	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. m2 pr. år for alle boliger i afdelingen. Lånet er beregnet med en forudsætning om, at der kan bevilliges 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.

#### **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.

#### **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.

#### **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.

4. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter.

§20 stk. 3 såfremt afdelingen ikke vælger en afdelingsbestyrelse, kan den lade sig repræsentere ved dermed sidestillet beboerrepræsentation (beboerrepræsentanter).

5. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlem(mer).

6. Eventuelt.

- 1) Løse fliser på badeværelset. (Valmuemarken)
- 2) Græsslåning (Valmuemarken)
- 3) Maling af træværk.
- 4) Nye elradiatorer. (Mølleparken)
- 5) Bedre vedligeholdelse af grønne områder. (Mølleparken)

- 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?

- 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!

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

Med venlig hilsen

Beboerrepræsentanterne

## Vejledning i at finde materialet på vores hjemmeside:

1. I adressefeltet øverst i browseren skriver du: **www.hobroboligforening.dk**

Herefter kommer du til Hobro Boligforenings hjemmeside.

**Bemærk: Det er ikke nødvendigt at logge ind for at finde materialet.**

2. I den grønne bjælke foroven klikker du på: **"Find din afdeling"**:



3. I den grå boks finder du din afdeling og klikker på adressen:

(Er du i tvivl om dit afdelingsnummer, kan du se det på side 1 i denne indkaldelse)

Find din adresse og afdeling og klik på adressen for mere information om boligtyper og afdelingen.

Afdelingsnavn	Postdistrikt	Afdeling
Randersvej 32 A,B,C	9500	0101
Jernbanegade 55 A,B,C	9500	0102
Sdr. Allé 9, A,B,C	9500	0103
Krogsvej 1-19	9500	0104
Grøndalsvænget 2A-8B	9500	0105
Markedsgade 3-5, Brogade 60	9500	0106
Brogade 63, A,B,C	9500	0107
Mariagervej 1, A,B	9500	0108
Marellsgade 14, A,B	9500	0109



4. I den grå boks til venstre under menupunktet **"Afdelingsmøde"** klikker du på **"Materiale til afdelingsmødet"**

Her kan du finde alle relevante dokumenter til afdelingsmødet f.eks.:

- **Endelig dagsorden** (Endelig dagsorden med evt. forslag vil kunne ses på siden senest 1 uge før mødet).
- **Regnskab** (afdelingens regnskab vil kunne ses senest 1 uge forud for afdelingsmødet)
- **Budget** (næste års budget vil kunne ses senest 1 uge forud for afdelingsmødet).
- **Referat** (senest 4 uger efter mødet vil du kunne læse referat fra dette års afdelingsmøde).

## 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

