

Afdelingsmøde

Afdeling 28 – Hohøje 242-292

Tidspunkt: Tirsdag den 9. september 2025 kl. 19.00 – 21.00

Sted: Smedevej 28

Tilstede fra boligforeningen: Anders Kjær (Direktør)
Lisbeth Pind (Driftschef)
Mikkel Poulsen (Ejendomsinspektør)
Didde Lykke Hansen (Organisationsbestyrelsen)

Antal fremmødte: 9 beboere (9 lejemål repræsenteret)

1. Valg af dirigent

Didde Lykke Hansen 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.

Afdelingsformanden fremlagde afdelingens beretning (Bilag 1)

Anders Kjær fremlagde budget og regnskab.

Der blev afholdt afstemning om godkendelse af budget med følgende resultat.

For: 16 (2 stemmer pr. lejemål)

Imod: 2

Blank: 0

Forslaget blev vedtaget

Budgettet blev godkendt.

3. Behandling af evt. indkomne forslag

Forslag 1.

Afdelingsbestyrelsen foreslår: Bilag 2.

Godkendelse af, Gør det selv folder

Kan beslattes og igangsættes straks når folderen forefindes på hjemmesiden.

For: Enstemmigt

Imod: 0

Blank: 0

Forslaget blev vedtaget

Forslag 2.

Afdelingsbestyrelsen foreslår: Bilag 3

Optegning af streger på parkeringspladserne

Kan besluttes og igangsættes straks efter mødet, uden økonomiske konsekvenser

Afdelingsbestyrelsen bemærkede at udgiften er 7.000 kr. for opstrengning af 20 P-pladser.

For: 12 (2 stemmer pr. lejemål)

Imod: 0

Blank: 6

Forslaget blev vedtaget

Forslag 3.

Afdelingsbestyrelsen foreslår: Bilag 4

At man arbejder videre med, forsat drøftelse af om afdelingen på sigt skal have el-ladestander. Dette i forhold til at fremtidssikre og følge med tiden, og at gøre vores boliger attraktive for kommende lejere.

Skal arbejdes videre med – kender ikke den økonomiske konsekvens på nuværende tidspunkt.

For: 12 (2 stemmer pr. lejemål)

Imod: 0

Blank: 6

Forslaget blev vedtaget

Forslag 4.

Afdelingsbestyrelsen foreslår:

Vi ønsker at arbejde videre med fjernvarmen.

Forslaget er betinget af at vi kan få tilskud fra boligforeningens dispositionsfond, og derefter vil der blive afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde, vedrørende den endelige finansiering.

Boligforeningens kommentarer:**Motivation:**

Grundet de seneste års store prisudsving på gas, bl.a. grundet krigen i Ukraine samt fremtidige udgifter til udskiftning og servicering af gasfyr, foreslår afdelingsbestyrelsen at udskifte nuværende gasvarme til fjernvarme.

Boligforeningen har indhentet et overslag på at skifte fra gasvarme til fjernvarmen i afdelingen, som samlet udgør ca. 2.900.000 kr. Hvilket betyder en samlet anlægsudgift pr. bolig på: 111.500 kr.

Låneomkostning:

Lånet finansieres som følgende:

1. 5% opsparede midler (henlæggelser)
2. 50% af anlægssummen finansieres som et 2% lån dispositionsfonden over 30 år.
3. 45% af anlægssummen finansieres som et 5% kreditforeningslån over 30 år.
4. Nedsætte henlæggelser til planlagt vedligeholdelse

- ✓ gasfyrers levetid (25 år) – gasfyr enhedsomkostning ca. 35.000
- ✓ Gasservice 1.300 kr. pr. stk. pr. år.

Finansieringsforslag:

Huslejestigning pr. bolig pr. måned på 240 kr. i lånets løbetid.

Huslejestigningen vil først træde i kraft, når projektet er afsluttet.

Udgiften bliver lagt på huslejen, så man kan kontakte Udbetaling Danmark, hvis man få boligstøtte og gerne vil vide hvad den endelige stigning i så fald er.

For:	10 (2 stemmer pr. lejemål)
Imod:	0
Blank:	8

Forslaget blev vedtaget

Forslag 5.

Afdelingsbestyrelsen foreslår:

Godkendelse af, Udvendig råderetskatalog, afdeling 28

I Husordenen for Hobro Boligforening, Afdeling 28 Hohøje, er følgende anført:

På et afdelingsmøde kan det besluttet, om der kan laves et arbejde uden for selve boligen. Det kan være arbejder som fx opførelse af en udestue, et drivhus, en garage eller fliser i stedet for græs. Afdelingen skal udfærdige et råderetskatalog over tilladte arbejder uden for boligen.

Godkendelsen af råderetskataloget skal efter godkendelse på afdelingsmødet, endelig godkendes af organisationsbestyrelsen.

Råderetskataloget fungerer som en positivliste over arbejder uden for boligen, som lejereren har ret til at udføre.

Med andre ord betyder det, at kun det arbejde, der fremgår af kataloget, må udføres eller opføres af lejereren.

Et afdelingsmøde kan altid beslutte at ændre i kataloget.

Hvis afdelingen ikke har et vedtaget råderetskatalog, er det ikke tilladt for lejereren at udføre arbejder i haven (Almindelig pasning af haverne, som at slå græs, klippe hæk og holde rent, skal selvfølgelig udføres).

Forbedringsarbejde:

Arbejde, der hæver boligens værdi eller standard.

Lejer kan få økonomisk godtgørelse ved fraflytning.

Forbedringsarbejdet kan medføre en huslejestigning som følge af udgifter til vedligeholdelse, som varetages af afdelingen.

Forandringsarbejde:

Arbejde, der ændrer boligen efter lejerens behov eller smag, men uden at øge boligens værdi.

Afdelingsmødet skal tage stilling om forandringsarbejder er varige forandringsarbejde eller midlertidige forandringsarbejde.

- ✓ Forandringsarbejder som er varige forandringsarbejder, bliver stående og skal vedligeholdes af afdelingen, kan medføre en huslejestigning til lejemålet.

- ✓ Forandringsarbejder som er midlertidige ændringer, skal fjernes ved fraflytning og skal vedligeholdes af lejer, medfører derfor ikke en huslejestigning.

Vedligeholdelse af råderetsarbejder

Hvis et råderetsarbejde giver særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, skal disse udgifter betales af lejeren. I praksis betyder det, at udgifter til fremtidig vedligeholdelse af forbedringsarbejder og blivende forandringsarbejder vil blive vurderet og udregnet af boligorganisationen og lagt på den månedlige husleje for denne bolig. Da råderetsarbejderne vil være en del af boligen fremover, skal de vedligeholdes med samme intervaller som andre bygningsdele. Disse arbejder skal derfor også indarbejdes i afdelingens vedligeholdelseplan. Hensigten er, at andre lejere i afdelingen ikke må blive økonomisk belastede, og at den lejer, der får mere, betaler mere

På baggrund af dette er det afdelingsbestyrelsens forslag, at der vedtages et Råderetskatalog, som anført nedenfor:

Udvendig råderetskatalog, Afdeling 28, Hohøje.

Overordnet:

Man må indrette sin have som man vil, i forhold til græs, højbede, fliser, pergola, læhegn inde i haven.

Udvendig hegn i skel må ikke udskiftes, ligesom hæk ikke må erstattes med hegn.

Der skal altid sendes en ansøgning til Hobro boligforening inden arbejdet igangsættes.

Bygninger på grunden:

Man kan søge om at måtte opføre:

- ✓ Drivhus på max. 10 m². (forandringsarbejde, varige ændringer, medføre en vedligeholdelsesudgift.)
- ✓ Redskabsrum/Havehus max. 5 m². (forandringsarbejde, varige ændringer, medføre en vedligeholdelsesudgift.)
- ✓ Etablering af overdækket terrasse. (forandringsarbejde, varige ændringer, medføre en vedligeholdelsesudgift.)
- ✓ Udestue (forbedringsarbejde, medføre en vedligeholdelsesudgift.)

Må ikke påbegynde arbejdet, førend Boligforeningen har godkendt ansøgningen. I tilfælde af afslag, skal Boligforeningen medsende begrundelse for afslaget.

Opsætning af markise kræver også Boligforeningens godkendelse.

Forsikring:

Der skal gøres opmærksom på, at Boligforeningens forsikring ikke dækker skader som ovenstående måtte forvolde på din bolig og andres ejendele, med undtagelse af arbejder som er godkendt som forbedringsarbejder eller forandringsarbejder, som overgår til afdelingen

Overgangsregler fra 2025:

Afdelingsbestyrelsen har i 2025 bedt beboerne i afdeling 28, om at returnere registreringsskema, omhandlende bygninger og forandringer på deres grund. Med baggrund i denne registrering, for dem som har returneret skemaet, er det afdelingsbestyrelsens oplæg at der etableres følgende overgangsregler:

Overtaget fra tidligere lejer:

Bygninger/forandringer som er overtaget fra tidligere lejer, hvor der ikke findes en skriftlig godkendelse fra Boligforeningen.

Der henvises til det samlede skema omfattende tilbagemeldingerne fra beboerne.

1. Nuværende lejer kan søge om godkendelse af de enkelte forandringer/bygninger, hos Boligforeningen.
2. Reetablering ved fraflytning vil ikke være nuværende lejers udgift, men en udgift som afholdes af fællesskabet.

Nuværende lejer har selv etableret:

Bygninger/forandringer som nuværende lejer selv har foretaget, hvor der ikke findes en skriftlig godkendelse fra Boligforeningen.

Der henvises til det samlede skema omfattende tilbagemeldingerne fra beboerne.

1. Nuværende lejer kan søge om godkendelse af de enkelte forandringer/bygninger, hos Boligforeningen.
2. Reetablering ved fraflytning vil være den nuværende lejers forpligtigelse/udgift, medmindre den ny lejer vil overtage godkendt forandringsarbejde, og overtage forpligtigelsen/udgiften med reetablering ved fraflytning. Der skal sendes en overdragelsesblanket til Hobro boligforening, inden fraflytning.

Administrationens kommentar:

Proces for udvendig råderetsarbejder (trin-for-trin):

1. Forslag om udvendig råderet behandles på afdelingsmødet.
2. Hvis forslaget godkendes på afdelingsmødet, udarbejdes der en indstilling til organisationsbestyrelsen. (Sagsbehandlingstid 1-3 måneder)
3. Organisationsbestyrelsen behandler og træffer beslutning.
4. Administrationen modtager beslutningen og færdigbehandler sagen. (Sagsbehandlingstid 4 uger)
5. Det endelige råderetskatalog offentliggøres for beboerne og lægges på hjemmesiden.
6. Når det nye råderetskatalog er modtaget, kan arbejdet igangsættes.

For: *Enstemmigt*

Imod: *0*

Blank: *0*

Forslaget blev vedtaget

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

Mette Als Rasmussen modtog genvalg for 2 år.

Mogens Melchoir Sørensen modtog genvalg for 2 år.

Afdelingsbestyrelsen består derfor af:

Mette Als Rasmussen (2027)

Mogens Melchoir Sørensen (2027)

Leif Jensen (2026)

Tina Marie Mikkelsen blev valgt som suppleant.

5. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlem(mer).

Mette Als Rasmussen modtog genvalg for 2 år.

Mogens Melchoir Sørensen modtog genvalg for 2 år.

Repræsentantskabsmedlemmerne er derfor:

Mette Als Rasmussen (2027)

Mogens Melchoir Sørensen (2027)

Leif Jensen (2026)

6. Eventuelt

Det blev bemærket at det er lidt ærgerligt at der ikke flere der møder op, men det er ærgerligt at der ikke er flere om beslutningerne. Afdelingsbestyrelsen synes at der var gode emner på dagsordenen, så hvis man ikke har interesse i at deltage, så møder folk jo ikke op.

Der blev i den forbindelse drøftet om man kan motivere folk til at deltage i fællesskaber som f.eks. grillfest eller ved at lave en anden form for kontakt end Facebook.

Der blev kort drøftet om man skulle have flere husdyr.

Referent:

Dirigent:

Mikkel Poulsen
09.09.2025

Didde Lykke Hansen

Bilag 1.

Afdelingens beretning.

Afdelingsbestyrelsen.

Vi har holdt kvartalsvise møde med Boligforeningen (9/1, 7/5, 10/7 og 27/8).

Vi har stadigvæk Mette Rasmussen med i Hovedbestyrelsen, samtidig med at Mogens Melchior Sørensen er 1. suppleant dertil.

Som nogle vil kunne huske, var vores Afdelingsmøde sidste år lidt presset tidsmæssigt, hvilket ikke var i orden. Derfor er der til i år indkaldt til møder, hver afdeling for sig.

Der blev oprettet en Facebook side tidligere på året. Vi vil opfordre til at man tilmelder sig. På Facebook er det:

Hobro Boligforening, Afdeling 28, Hohøje 242-292.

Vores absolutte topprioritering i år har været:

1. Projekt omkring registrering af bygninger m.v. som vi har på vores grunde – Råderetskatalog.
2. Fjernvarmeprojektet.

Samarbejde med afdeling 27.

Vi havde i afdelingsbestyrelsen, en intension om at ville drøfte med afdeling 27, om vores holdning til en evt. sammenlægning af afdelingerne.

Vi har haft et enkelt møde med bestyrelsen fra afdeling 27, og de tilkendegav at de ikke var interesseret i en sammenlægning, eller i de hele taget at drøfte fordele o ulempe.

Så det punkt er droppet indtil videre.

Råderetskatalog og Gør-det-selv katalog.

Vi valgte i foråret at udsende et registreringsskema til jer alle, hvor man kunne registrere de forandringer der er gjort i haverne, tillige med de bygninger, der er opført.

Det var vigtigt at vide, om det var nogen man selv havde anskaffet/gjort, eller om det var noget der var overtaget fra tidligere lejer.

Der er blevet spurgt til, hvad vi skal bruge en sådan registrering til, hvilket vel også er relevant!

Iflg. de regler/love som er gældende, må man som beboer ikke lave noget om i/ved hus og have, uden at man har ansøgt om det, og fået tilladelse.

Med et godkendt Råderetskatalog, vil man som beboer have nogle retningslinjer at gå efter.

Det har derfor været vores mål, at vi med baggrund i jeres tilbagemeldinger, kunne udarbejde et Råderetskatalog, for at give jer mulighed for at søge om godkendelse af det/de projekter, der er udført hos jer.

Der er en del som har skrevet, at der er givet tilladelse af en person fra Boligforeningen, hvilket vi også tror der er, men der er ingen af os der har det på skrift.

Så derfor skal vi have et Råderetskatalog.

Opstregning af P-båse, samt etablering af El-lade standere.

På Afdelingsmødet i 2024, havde vi et forslag med om etablering af El-Ladestandere, som blev nedstemt. Vi har medtaget forslaget igen, fordi vi synes der er vigtigt, at vi er et attraktivt område at bo i, og at det også omfatter at der er Ladestandere til El-biler. For at imødegå evt. spørgsmål, om der er plads m.v., har vi sat punktet på dagsordenen om at lave opstrengning af vores P-pladser.

Fjernvarme.

Fjernvarmen ligger lige uden for døren af os.

Det er dog sådan, at evt. indførelse af fjernvarme i vores boliger, er en beslutning som skal træffes på et afdelingsmøde, og/eller på et ekstraordinært afdelingsmøde. Og det på en fuldt oplyst grundlag.

Afdelingsbestyrelsen har til Boligforeningen anbefalet at vi arbejder videre med projektet, så derfor er det på dagsordenen.

Gør det selv

Hvis du som beboer selv vil udføre udendørs vedligeholdelse eller fornyelsesarbejde på eksisterende skure, hegn eller terrasser, opført af og/eller godkendt af boligforeningen, vil afdelingen betale materialerne.

Der vil blive tjekket op på, om materialet er blevet brugt til det ønskede arbejde

Der gives ikke materialer til selvopførte skure, hegn eller terrasser.



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.

Formularen kan findes på vores hjemmeside.

Boligforeningen yder ikke hjælp til arbejdet eller oprydning.

Alt anerkendte materiale skal leveres tilbage til Hobro boligforening. Kontakt

dette.

Følgende materialer kan udleveres:

- Afgefærner i forbindelse med maling.
- Maling til træværk, etableret og redskabsskure ikke vinduer.
- Fliser og sand til omlægning af terrasse. Fliser til max 4 m²
- Pensler.

ANSØGNING OM MATERIALER TIL GØR DET SELV
AFD. 28 – Hohøje 242 - 292

Navn: _____

Adresse: _____

Telefonnr.: _____

Leverings tidspunkt: _____

Alt maling udleveres i farven: LYS Dodenkop Farve nr. 520.

Algefjerner Mængde: ☐ liter Pensler: ☐ Stk.

Maling til stakit Mængde: ☐ liter Pensler: ☐ Stk. Farve _____

Maling til Redskabsskur Mængde: ☐ liter Pensler: ☐ Stk. Farve _____

Hvilken bygningsdel skal males: _____

Der er før givet materialer til denne bygningsdel år: _____

Terrassefliser ☐ Antal _____

Leveres altid som 40 x 40 x 5 cm grå terrasseflise, eller som de oprindelige. Max 4 m²

Sand ☐ m³

Stabilgrus ☐ m³

Overskydende materiale skal leveres tilbage til boligforeningen.

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.



HOBRO BOLIGFORENING

Forslagsblanket til Afdelingsmøde 2025

Alle beboere har mulighed for at indsende forslag til behandling på det kommende afdelingsmøde. Forslag skal være modtaget senest 14 dage før mødet afholdes.

Forslag indsendes til én af følgende:

- Udfyldes digitalt
- Mail: post@hobroboligforening.dk
- Postkasse: Smedevej 28, Hobro

Beboeroplysninger

Dato: 08/08/2025

Afdelingsnummer: 28

Navn: Mette Als Rasmussen

Adresse: [REDACTED]

Mail: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Kategorisering af forslaget (sæt et kryds)

- ☒ Kan igangsættes i år 2026 - kræver tilretning af godkendt budget. Beløb: _____ kr.
- ☐ Skal arbejdes videre med – kender ikke den økonomisk konsekvens på nuværende tidspunkt.
- ☐ Kan besluttes og igangsættes straks efter mødet- uden økonomisk konsekvens.
- ☐ Kan besluttes og indarbejdes i budgetår 2027.

Må forslaget vedlægges som bilag til den endelige dagsorden i sin nuværende form? Vælg ja eller nej:

Forslag til behandling på afdelingsmødet:

Optegning af streger på parkeringspladserne.



HOBRO BOLIGFORENING

Forslagsblanket til Afdelingsmøde 2025

Alle beboere har mulighed for at indsende forslag til behandling på det kommende afdelingsmøde. Forslag skal være modtaget senest 14 dage før mødet afholdes.

Forslag indsendes til én af følgende:

- Udfyldes digitalt
- Mail: post@hobroboligforening.dk
- Postkasse: Smedevej 28, Hobro

Beboeroplysninger

Dato: 08/08/2025

Afdelingsnummer: 28

Navn: Mette Als Rasmussen

Adresse:

Mail:

Telefon:

Kategorisering af forslaget (sæt et kryds)

- ☐ Kan igangsættes i år 2026 - kræver tilretning af godkendt budget. Beløb: _____ kr.
- ☒ Skal arbejdes videre med – kender ikke den økonomisk konsekvens på nuværende tidspunkt.
- ☐ Kan beslattes og igangsættes straks efter mødet- uden økonomisk konsekvens.
- ☐ Kan beslattes og indarbejdes i budgetår 2027.

Må forslaget vedlægges som bilag til den endelige dagsorden i sin nuværende form? Vælg ja eller nej: ☐ Ja

Forslag til behandling på afdelingsmødet:

Der ønskes fortsat drøftelse af om afdelingen på sigt skal have el-laderstander. Dette i forhold til at fremtidssikre og følge med tiden, og at gøre vores boliger attraktive for kommende lejere.