

Afdeling 10.

Referat fra afdelingsmødet den 28. august 2025, kl. 19,00.

I mødet deltog:

Beboere: 26 inkl. afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen:
Sonja Søndergård
Ellen Magrethe Poulsen
Jan Sørensen
Henriette Pedersen
Berent Mikkelsen

Fra organisationsbestyrelsen:
Lisbet Glud
Hans Bøyen Christensen

Ejendomsfunktionær:
Mogens Mortensen

Fra administrationen:
Vibeke Kristensen
Mads Daugård
Allan Kirch
Jens Erik Grøn (ref.)

Gæst under punkt 4., status på helhedsplanen.

Projektleder Søren Scheel Thomsen fra hovedentreprenør Jorton, Aalborg.

Mødested: Fælleslokalet Smedien 97.

Ad. pkt. 1.

Valg af dirigent:
Hans Bøyen Christensen blev valgt som dirigent.
Dirigenten konstaterede, at mødet var lovlig indvarslet.

Stemmeudvalg:

Vibeke Kristensen
Lene Fragtrup
Mads Daugård

Ad. pkt. 2.

Afdelingsbestyrelsens skriftlige beretning blev omdelt d. 27.07.2025

Bestyrelse har haft 6 møder siden sidste generalforsamling.

Året har været meget præget af at forberede startskuddet til vores renovering. Licitationen i Januar 2025 gik ikke helt som forventet, så der blev kaldt ind til nye møder, både fælles men også for hver byggeafsnit.

Til alle møderne har der været stort fremmøde, og de nye ændringer blev vedtaget ved afstemning den 24. april 2025.

Nu afventer vi godkendelse på næste byrådsmøde, og derefter bliver der meldt en startdato ud. Som det ser ud nu, bliver det nok i sidste kvartal af 2025, men hvor der startes, er endnu ikke bestemt.

Selv om meget tid er gået med helhedsplanen, var der stadig nogle daglige ting der skulle tages af:

- Vi havde en oprydning i cykelkælderene hvor gamle stativer blev fjernet. Hvad vi ved af, er det noget der fungerer godt.
- Beboeren, der donerede flagstangen på Uldalsvej er gået bort. Det store flag ligger nu i fællesrummet, og på sigt tænker vi at den opstilles på plænen ved fællesrummet, så der kan flages ved festlige lejligheder.
- Der har været nogle udfordringer med glasskår og cigaret skodder i sandkassen, men vi håber det er blevet løst.
- Ved sidste gennemgang blev det påpeget at der skulle gøres noget ved belægningen udenfor vaskeriet og langs affaldsgården. Det er meget ujævnt, og svært at gå på hvis man er dårligt gående. Der er blevet gjort, men det er noget der skal tages op igen, for det er stadig ikke tilfredsstillende.
- Vi er desværre blevet berøvet vores 2 store blomsterkummer der stod ved vaskeriet. Tyveriet er meldt til politiet, men uden resultat. Om der skal opsættes nye, vil der blive taget stilling til når renoveringen er overstået.

Igen vil vi opfordre beboerne til at komme med forslag til aktiviteter.

Spørgsmål fra salen:

Ingen.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad. pkt. 3.

Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2026.

Vibeke Kristensen fremlagde budget for 2026.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på 10,54 kr. pr. m², svarende til 1,75%.

Herefter er lejen 611,53 kr. pr. m² (gennemsnitlig).

Drift og vedligeholdelsesplanerne er indsendt til Landsbyggefonden og Boligselskabet afventer fortsat den endelige konklusion fra den eksterne granskning. Der arbejdes på udvikling af en mere præsentationsvenlig visning. Der vil også fremadrettet komme stor fokus på konsolidering af henlæggelserne.

Spørgsmål fra salen:

Sp.: Beløbet til henlæggelse til tab ved fraflytning – vil det også falde næste år.

Sv.: Vi laver en vurdering hvert år, når vi laver forslag til budget. Henlæggelserne bliver "sparet op" og dækker så de udgifter, som opstår i de kommende år. Disse henlæggelser er øremærket til at dække evt. tab ved fraflytning. Dvs. at de kun kan bruges til dette formål. Ubrugte midler bliver i "denne kasse" og kan ikke anvendes til andre formål. Det sikrer et stabilt huslejeniveau, så vi undgår store udsving fra år til år.

Sp.: Er der et "loft" over hvor meget det skal være på denne konto.

Sv.: Nej. Men nok til afdelingen kan svare sine forpligtigelser.

Sp.: Huslejen, kan den også falde.

Sv.: Huslejen i almene boliger er omkostningsbestemt – vi gør hvad vi kan for at passe på huslejen.

Budgettet blev vedtaget enstemmigt ved håndsoprækning.

Ad. pkt. 4.**Status på helhedsplanen.**

Jens Erik Grøn orienterede om, at skema b er godkendt af Aalborg Kommune og Landsbyggefonden. Første spadestik er planlagt til 24. september 2025 kl. 1000 på plænen mellem vaskeriet og fælleslokalet i Smedien.

Særskilt invitation sendes ud.

Herefter projektleder orienterede Søren Scheel Thomsen fra hovedentreprenør Jorton, Aalborg bla. om:

Etablering af byggeplads.

- Etableres medio september ved nr. 20 og på plænen mellem Smedien 65-95 og fællesvaskeriet.

Gl. afd. 10.

- Uldalsvej 20-34.- Omfugning, altaner og nye vinduer opstarter oktober/november.
- Voerbjergvej 1-11b og Viaduktvej 19-23. Omfugning, altaner og nye vinduer opstarter til januar 2026, hvis vejret tillader

Gl. afd. 14. Smedien 1-95.

- Vi starter med Smedien 65-95, primo marts 2026, genhusning fra medio april 2026

Gl. afd. 25. Uldalsvej 3,7,9,11 og 13.

- Nye badeværelser og vinduer opstartes juni 2027.

Der udsendes en informationsfolder med oplysninger om:

- Beskrivelse af hvordan renoveringen gribes an overordnet.
- Overordnet tidsplan.
- Proces for den løbende beboerorientering.
- Kontakt oplysninger på projektleder fra hovedentreprenør Jorton, byggeleder fra Norconsult og byggefaglig inspektør fra Sundby-Hvorup Boligselskab samt genhusningskonsulent fra Sundby-Hvorup Boligselskab.

Spørgsmål:

Sp.: Skal vores kælderrum tømmes i blokken nr. 20 -34 og i gl. afd. 25..

Sv.: Ja så meget at håndværkerne kan komme til.

Sp.: Skal vores kælderrum tømmes i dem gl. afd. 14.

Sv.: Ja da alle boliger skal totalrenoveres.

Sp.: Hvornår tænker i at renoveringen er færdig.

Sv.: Ved årsskiftet 2027/2028 – dog med forbehold for vejrlig+ uforudsete problemer.

Sp.: Afdækkes gulvene når der arbejdes i vores boliger.

Sp.: Ja i håndværkernes arbejdsområde.

Sp.: Hvad med trappevask – sættes den på pause under renoveringen.

Sv.: Delvis -takten ændres når der renoveres i den enkelte opgang.

Ad. pkt. 5.

Grønt serviceeftersyn af vores udearealer. Orientering ved administrationen.

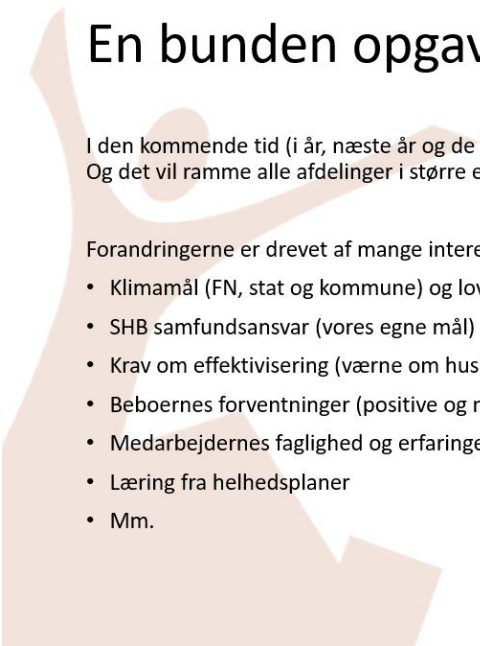
Mads Daugård orienterede jf. nedenstående slides.



Grønne og levende boligområder

Status, proces og indsatser

Juni 2025



En bunden opgave

I den kommende tid (i år, næste år og de kommende år) **vil der ske konkrete forandringer** i de grønne områder. Og det vil ramme alle afdelinger i større eller mindre omfang.

Forandringerne er drevet af mange interesser:

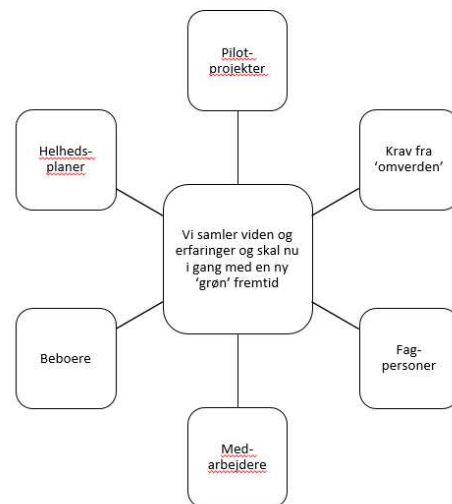
- Klimamål (FN, stat og kommune) og lovgivning
- SHB samfundsansvar (vores egne mål)
- Krav om effektivisering (værne om husleje)
- Beboernes forventninger (positive og negative)
- Medarbejdernes faglighed og erfaringer
- Læring fra helhedsplaner
- Mm.



Status

Vi indsamler viden og erfaringer fra :

- beboere (tilfredshedsundersøgelse og afdelingsbestyrelser)
- eksterne rådgivere –landskabsarkitekt
- medarbejdere (driften)
- pilotprojekter i afdelinger
- vores helhedsplaner
- andre boligorganisationer mfl.
- I vores 'Hvidbog om samfundsansvar' har vi sat mål for en mere bæredygtig drift og forbrug.
- På repræsentantskabsmøder, i organisationsbestyrelsen og på formandsmøder er behovet for nye grønne tiltag blevet italesat.



Grønt eftersyn i alle afdelinger

Målet er at lave en **tilpasset grøn plan** som tager hensyn til de særlige forhold i hver enkelt afdeling:

- Planen skal ske med afsæt i den viden, der er opsamlet, og med **respekt for lokale forhold** og hensynet til en effektiv (**økonomisk bæredygtig drift**).
- Gennem fortsat **involvering af medarbejdere, fagpersoner – og ikke mindst beboerne** – skal der sikres en forankring og forståelse for planen i hver enkelt afdeling.
- Den grønne plan **indarbejdes i afdelingernes PPV-planer** og bliver således en del af afdelingens løbende drift.

Opmærksomhedspunkt!

- **SHB/Organisationsbestyrelsen vil** sideløbende udarbejde politik eller retningslinjer, der sikrer at de grønne initiativer foretages på faglige vurderinger – og ikke 'rulles tilbage' på baggrund af lokale/enkeltstående interesser.
- Vi må i princippet ikke ændre på ting vi har fået penge til fra Landsbyggefonden ved ny byggeri og helhedsplaner

Forandringer i det grønne kunne være:



- Mere højt græs i afgrænsede områder.
- Hækkklipping én gang om året.
- Mere beplantning som ikke skal beskæres.
- Ændring af måden og takten på hvordan vores beplantninger beskæres.
- Obs. på forbrug af salt til vinterbekæmpelse – det tager hårdt på vores beplantninger og belægninger.
- Robot klipperne skal køre mindre.
- Brug el-drev plejeværktøj, der hvor der kan erstatte benzin dreven værktøj
- Evt. lave nytte haver.
- + meget mere.

Inddragelse



- | | |
|-------------------|--|
| • 4. juni: | Forretningsudvalget: Orientering og kommentarer – evt. tilpasning |
| • 10. juni: | Organisationsbestyrelsen: Orientering og kommentarer – evt. tilpasning |
| • 11. juni: | Virksomhedsnævnet: Orientering |
| • Juni: | Søljemøder i vores 4 driftsområder, - input fra medarbejderne |
| • Aug. – Nov.: | Ekstern rådgiver/landskabsarkitekt udarbejder oplæg i relevante afdelinger |
| • Aug./sept.: | Afdelingsmøder – orientering og dialog |
| • 1. oktober: | Formandsmøde – oplæg ved landskabsarkitekt Randi Knudsen |
| • 3. december: | Orientering af repræsentantskabet |
| • Nov. – februar: | Orientering/inddragelse af afd. best. i de berørte driftsområder |
| • Forår 2026 | Vi starter op på de grønne tiltag. |

Adm. foreviste den godkendte grønne plantegning fra det besluttende afd. mødet d. 24.03.2025 på projektoren.

Ad. pkt. 6.

Forslag om frivillig renovering af køkken,- udskiftning af låger, bordplade og gulvvinyl.

Det bemærkes, at det kun er de lejligheder, som frivillig melder sig til ordningen som pålignes huslejestigning, nærmere om dette på afdelingsmødet.

A. Orientering.

Mads Daugård orienterede jf. nedenstående slides.





Hvad bliver lavet

Nye låger og skuffefronter incl. nye greb

Der etableres lys under over overskab

Ny laminat bordplade

Ny køkkenvask og køkkenarmatur

Ny emhætte monteres

Nyt vinylgulv



Beslutningen

Kollektiv råderet

- *Afdelingsmødet kan beslutte, at afdelingen optager lån til finansiering af de kollektive råderets sager. (Organisationsbestyrelsen skal godkende)*
- *De lejer som får renoveret køkken, skal betale via en huslejeforhøjelse*

Forudsætning



De som i dag betaler til køkkenlån

- De som allerede betaler på et køkkenlån kan ikke vælge ordningen. Man kan kun betale til ét køkkenlån ad gangen!

Processen

- Inspektøren kontaktes.
- Inspektøren kommer forbi, tager en snak med dig og vurderer køkkenets stand
 - (Køkkener i god stand udskiftes ikke. Der vurderes også, om lejligheden kan bære en huslejestigning ved genudlejning).
- Hvis køkkenet skal udskiftes, bestiller inspektøren køkkenfirmaet.
- Køkkenfirmaet kontakter dig og aftaler tid til opmåling.
- Efter opmålingen sender køkkenfirmaet en pris til boligselskabet.
- Inspektøren beregner, hvor meget huslejen vil stige pr. måned.
- En bindende aftale underskrives af både dig og boligselskabet.
- Når aftalen er underskrevet, går arbejdet i gang.
- Det vil tage ca. 5 arbejdsdage at lave.

Fraflytterlejligheder

- Ved fraflytning vil Inspektøren lave en individuel vurdering af, om køkken skal renoveres.

Økonomi



Eksempel på udskift af køkken

Nyt køkken inklusiv nye fliser	
Vask, blandings batteri	
nyt vinylgulv	
Emhætte, spot og nye El kontakter	
Nyt Køkken	kr. 62.000.-
Tekniker honorar	kr. 2480.-
Omkostning for køkken i alt	kr. 64.480.-

Huslejestigning over 10 år
Kr. 680 pr. måned

Der er i afdelingen forskellige lejlighedstyper.
 Derfor skal inspektøren lave en individuel vurdering og beregning af omkostningen

Økonomi



Eksempel på renovering af køkken

Låger, bordplade, skuffer og folie på sokkel	kr.	18.625.-
Vask, blandings batteri	kr.	6200.-
nyt vinylgulv	kr.	5750.-
Emhætte + lys	kr.	5000.-
Div. El arbejde	kr.	1500.-
Tekniker honorar	kr.	1483.-

Omkostning for køkken i alt: kr. 38.558.-

Huslejestigning over 10 år
Kr. 407 pr. måned

Der er i afdelingen forskellige lejlighedstyper.
 Derfor skal inspektøren lave en individuel vurdering og beregning af omkostningen

Spørgsmål:

Sp.: Hvad med vores køkkener i Smedien.

Sv.: De total renoveres under helhedsplanen.

Sp.: Hvad med vores køkkener i firfamilies huse på Uldalsvej – det er de gl. køkkener med udv. HTH hængsler.

Sv.: Inspektøren kommer på besøg sammen med én køkkenkonsulent med henblik på at finde en renoveringsløsning.

Sp.: Hvorfor har i kun spurgt HTH.

Sv.: De nye låger skal passe ind med de eksisterende skabskorpus, som er HTH, - bl.a. afstand på hængsler m.m.

B. Beslutning.

Afstemning ved håndsoprækning.

Ja stemmer: 25.

Nej stemme: 1

Forslaget blev vedtaget.

Ad. pkt. 7.**Indkomne forslag.**

Ingen.

Ad. pkt. 8.**Valg af formand**

—

Valgt:

Sonja Søndergaard, Uldalsvej 13, st.tv. blev genvalgt.

Ad. pkt.9.**Valg af 2 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.****Valgt:**

Jan Bach Sørensen, Uldalsvej 3, st.tv. blev genvalgt.

Ellen Margrethe Poulsen Uldalsvej 30, 2.tv. blev genvalgt.

Ad. pkt. 10.**Valg af 2 suppleanter.****Forslag/valgt:**

Mariann Sørensen, Uldalsvej 3, st.tv. 1. supl.

Henrik Thomsen, Voerbjergvej 11, 1.th. 2. supl.

Ad. pkt. 11.

Eventuelt.

Spørgsmål:

Ingen.

Hans Bøyen Christensen afsluttede mødet og takkede for fremmødet.
Mødet sluttede kl. 20.35

Underskrift.

Dirigent.

Hans Bøyen Christensen

Ref.

Jens Erik Grøn

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Hans Bøyen Christensen (CPR valideret)

Dirigent

På vegne af: Bestyrelsen

Serienummer: efd207fe-3f13-4c31-837d-990a17652dff

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-09-04 19:53:28 UTC



Jens Erik Grøn (CVR valideret)

Sundby-Hvorup Boligselskab CVR: 18788136

Referent

På vegne af: SHB

Serienummer: 7f0b40cd-0481-4cc6-bd28-f075244401d9

IP: 185.154.xxx.xxx

2025-09-08 07:58:11 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.