

Afdeling 12

Referat fra afdelingsmødet den 2. september 2025, kl. 19,00 på Lindholm Skole, multihallen

I mødet deltog:

Lejemål: 76 inkl. afdelingsbestyrelsen (58 boliger).

Fra afdelingsbestyrelsen:

Jimmi Hansen
Bente Mørk
Toni Lundager Jensen
Leo Kristensen
Susanne Kristensen
Merete Petersen

Fra organisationsbestyrelsen:

Lisbeth Glud
Bente Mørk
Toni Lundager Jensen

Fra administrationen:

Rikke Naur Dybdahl
Allan Kirch Pedersen
Michael Sølvberg

Ejendomsmester:

Frederik Højlund

Ejendomsfunktionærer:

Harry og John

Afdelingsformand Jimmi Hansen bød velkommen og foreslog Lisbeth Glud som dirigent.

Ad pkt. 1.

Lisbeth Glud blev valgt som dirigent.

Stemmeudvalg:

Rikke Naur Dybdahl
Michael Sølvberg
Henning Mørk Jensen

Ad pkt. 2.

Afdelingsformand Jimmi Hansen orienterede om følgende:

Kære alle sammen

Først og fremmest – hjertelig velkommen til aftenens møde.

Vi er heldige at have så mange med i dag, både fra administrationen, organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelsen, vores ejendomsfunktionærer – og vigtigst af alt, jer beboere.

Lad mig lige præsentere de fremmødte:

Fra administrationen har vi Allan Kirch (driftschef), Michael Sølvberg (driftsinspektør) og Rikke Dybdahl (økonomichef).

Fra organisationsbestyrelsen: Toni Lundager (afd. bestyrelsen), Bente Mørk (afd. bestyrelsen) og Lisbeth Glud.

Fra afdelingsbestyrelsen: Susanne, Ib kunne ikke komme i dag, da han er syg, Leo, Merete og Charlotte.

Og vores ejendomsmester Frederik og 2 af vores ejendomsfunktionærer Harry og John.

Men som sagt – vigtigst af alt: Velkommen til jer beboere, som har valgt at bruge jeres aften på at møde op. Det er jeres engagement, der gør Løvvangen til et godt sted at bo.

Vi har et fyldigt program, så lad os springe ud i det.

Første pkt. på dagsordenen er valg af dirigent. Bestyrelsen foreslår Lisbeth Glud – er der andre forslag?

Siden sidst

Igen et hjerteligt velkommen til alle jer beboere.

I løbet af året har vi budt velkommen til nye beboere med en æske chokolade og en seddel med vores aktiviteter – Der mangler lige at blive afleveret 2 pakker ellers har vi haft fornøjelsen af at ønske hele seks beboere tillykke med deres 50-års jubilæum i samme lejlighed. Det kræver både tålmodighed, gode naboer – og måske en meget solid sofa.

På udeområderne har vi snakket om at nedlægge nogle af vaskepladserne og bevare to. Det betyder, at vi ikke skal betale for tømning og rensning af olieudskillere. De nedlagte pladser tænker vi skal omdannes til hyggelige opholds- og grillområder, som vi håber, mange vil få glæde af. Den endelige beslutning tager vi senere i aften.

Vi har planlagt en tur til hancock bryggeriet til næste år. Der vil blive omdelt en tilmeldings-seddel når vi kommer nærmere. Ligeledes har vi indhentet tilbud på andre arrangementer, som vi håber bliver godkendt under gennemgangen af regnskabet. Lidt mere om det senere.

Vi har udarbejdet et dokument, der bliver lagt i postkassen ved overtrædelse af brandtilsyn, altså opbevaring af sager i opgangene. Vi vil under vores rundgang i området tage stikprøver og melde det videre.

Når vi taler om vores rundgang, har vi bestyrelsen, også været en tur rundt i afdelingen sammen med Michael Sølvberg, og tjekke op på om der var ting der skulle laves og få kigget på bygningerne og udearealerne. Det var en rigtig god tur og der blev fundet lidt fejl og mangler, som der bliver fulgt op på.

Vi har afholdt beboerkaffe, hvor vi fik en god og uformel snak med de fremmødte – nogle gange er det faktisk de møder uden dagsorden, der skaber de bedste ideer.

Derudover har der været en del møder som vi har deltaget i. Her kan nævnes vores bestyrelsesmøder, 2 repræsentantskabsmøder, Temadage, planlægning af fest og farver, formandsmøder og 1 møde for hele bestyrelsen omkring bestyrelsens arbejde, som var et oplæg fra Andres fra Tuen. Slutteligt afholder vi stadig vore tryk bydels-møder. Vi må jo desværre stadig konstatere at der er nogle unge der går og skaber utryghed i området. Men vi er opmærksomme på dem. Vi har både politiet og kommunen inde over. Ligeledes har vi opsøgende personer fra ungehuset Løvvangen. Nu er der jo så desværre kommet en visitationszone i Løvvangen, vi kan kun håbe på at det måske lægger en dæmper på det.

Traditionerne har vi også holdt fast i:

Vi har haft vores årlige fastelavnsfest og juletræ for Løvvangen-børnene og deres forældre – med stor tak til bankoklubben og bydelsmødrene for at stå for arrangementerne.

Vi er rige på klubber og aktiviteter i Løvvangen: torsdagscafe, sy-fællesskab, fællesspisning, Kom Igen, billard, foto, Spor 12, Mandeklub Banko, genbrugsen hvoraf en af stifterne faktisk har haft 50 års jubilæum i samme lejlighed, gå-klubben og linedance. Sidstnævnte laver endda opvisning på lørdag til Fest & Farver.

Vi havde også Nordlyd som holdte nordlydsfestivalen i sommers. Denne klub har dog valgt at lukke ned. En stor tak til jer for at holde liv i afdelingen – og en opfordring til alle, både gamle og nye beboere, om at kigge forbi klubberne. Liste over aktiviteterne ligger på hjemmesiden under kvarterets hus.

På lørdag afholder vi som sagt Fest & Farver – en dag med hygge, musik og samvær. En dag som mange ser frem til. Men vi har brug for flere frivillige, hvis vi skal kunne fortsætte med det fremover. Så meld dig til som frivillig, vi har hårdt brug for det til på lørdag.

Bentto som har restauranter i Aalborg er flyttet ind i cafeen. De vil også være at finde på lørdag til fest og farver, hvor de har lavet et rigtig godt tilbud til jer. Så tag og kig forbi dem der.

Sidste års møde har vi også fulgt op på:

Der var fra beboermødet i 2024 et ønske om at lukke strømmen ved indgangspartierne, så de unge ikke sad og ladede telefoner der. Strømmen skulle nu være frakoblet. Vi har også arbejdet med problemet omkring kælderdørene. Her har vi fundet en mulig løsning med en pumpe, der holder døren åben lidt længere. Det kræver en investering – og det vil Michael Sølvberg fortælle mere om senere.

Fremadrettet

Hvis regnskabet tillader det, har vi som tidligere nævnt nogle ture på tegnebrættet:

- Djurs Sommerland – for dem, der vil have fart, sjov og candyfloss.
- Fængslet i Horsens – hvor vi lover, at alle får lov at komme med hjem igen.
- Den Gamle By i Aarhus – for jer, der gerne vil på tidsrejse.
- Og en mere rolig tur, hvor vi pakker madpakker og nyder naturen i Nordjylland – lidt frisk luft, lidt motion og en masse hygge.

Og så arbejder vi videre med en idé fra Ib i bestyrelsen: et ungeudvalg. Vi vil gerne høre de unges stemme – for de er jo fremtiden for Løvvangen, og det er vigtigt, at deres ønsker også bliver hørt.

Vild med vilje er ikke noget nyt, men der vil komme en landskabsarkitekt, forbi og kigge på afdelingen og se om ikke der er nogle afgrænsede steder hvor vi kan lave dette. Selvom vores afdeling fremtræder pæn, bliver vi nok også nødt til at tænke på at lade græsset gro lidt længere inden det bliver slået. Lige nu er der i hvert fald mange steder hvor det ikke ser så grønt ud.

Vi har i bestyrelsen drøftet beboerberedskab. altså en plan for, hvad vi gør, hvis der sker en krisesituation. Det er altid rart at vide hvordan vi som naboer skal forholde os. Organisationsbestyrelsen og administrationen vil i løbet af året arbejde videre på en sådan plan.

Og så flytter bestyrelsen tilbage til sit oprindelige lokale i fælleshuset ved Vangen 281. Vi melder noget ud på, når vi er helt på plads. Skulle der være noget i beboere gerne vil drøfte med os er i mere end velkomne til at tage kontakt til os. Vi er her trods alt for jeres skyld.

Til sidst: en stor tak. Til bestyrelsen for jeres store arbejde.

Til vores ejendomsfunktionærer, der sørger for, at alt fungerer. En tak skal der også lyde til administrationen og organisationsbestyrelsen for samarbejdet i løbet af året.

Og til jer beboere – for uden jer er der intet fællesskab at være stolt af.

Tak for ordet.

Spørgsmål til beretningen

Ingen.

Beretningen blev godkendt.

Ad pkt. 3.

Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2026.

Rikke Naur Dybdahl fremlagde budget for 2026 og herunder redegjorde hun for huslejestøtte samt driftsstøttelån, som i lighed med tidligere år fremgår som ekstraordinære indtægter i afdelingen. Der er tale om støtte til dækning af låneydelser, som følge af den gennemførte renovering/helhedsplan for afdelingen.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på kr. 14 kr. pr. m², svarende til 1,92%. Lejen udgør herefter gennemsnitlig 746 kr. pr. m². pr. 1. januar 2026.

Drift og vedligeholdelsesplanerne er indsendt til Landsbyggefonden og Boligselskabet afventer fortsat den endelig 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.: Årsag til fald i huslejeindtægter?

Sv.: Der er individuelle råderetssager, som er betalt ud. Det kan fx være køkkener og skabe.

Sp.: Hvad er forventning til fremtidige stigninger?

Sv.: Der tilstræbes stabilitet i udviklingen.

Sp.: Har stigning i pris haft indflydelse på efterspørgslen på fælleshusudlejning?

Sv.: Nej – vi har fulgt op herpå.

Budgettet vedtaget – alle på nær en stemte for budgettet 2026**Ad. pkt. 4**

Grønt serviceeftersyn af vores udearealer. Orientering ved administrationen.

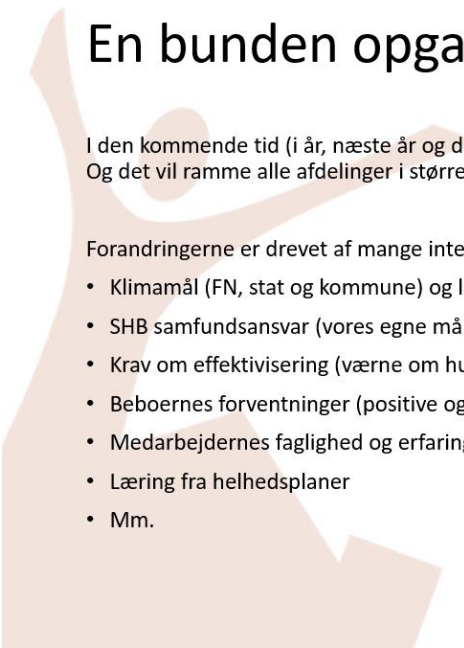
Michael Sølvberg orienterede jf. nedenstående slides.



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:

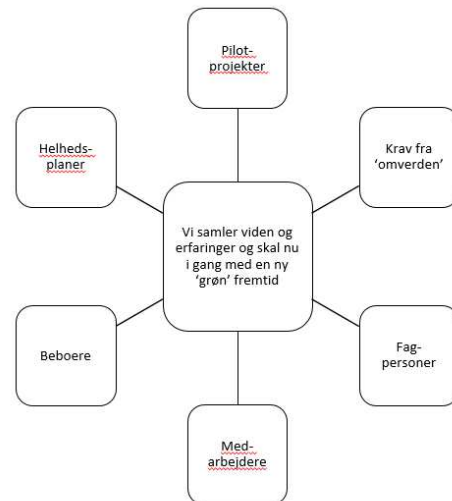
- Klimamål (FN, stat og kommune) og lovgivning
- SHB samfundsansvar (vores egne mål)
- Krav om effektivisering (værne om husleje)
- Beboernes forventninger (positive og negative)
- Medarbejdernes faglighed og erfaringer
- Læring fra helhedsplaner
- Mm.



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.
- Hækklipning 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: Søjlemøder 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.

Spørgsmål fra salen:

Sp.: Spørgsmål: Hvorfor saltes der ikke tidligt om morgenen?

Sv.: Vinterbekæmpelse påbegyndes fra kl. 06.45. politivedtægten siger at det skal udføres i tidsrummet 07.00–22.00.

Sp.: Jeg har tidligere udtrykt ønske om flere blomster og er positivt indstillet over for vilde blomster.

Sv.: Vi tager til efterretning.

Sp.: Det nuværende gasforbrug til ukrudtsbrænder må være højt og bør undersøges nærmere med henblik på mulige optimeringer.

Sv.: Vi tager til efterretning.

Sp.: Der er observeret rotter ved buskene – kan de klippes ned?

Sv.: Vi er opmærksomme på problemet og har igangsat en undersøgelse af, hvor rotterne kommer fra. Der er en proces i gang, og vi vurderer blandt andet, om nedklipping af buskene kan være en del af løsningen.

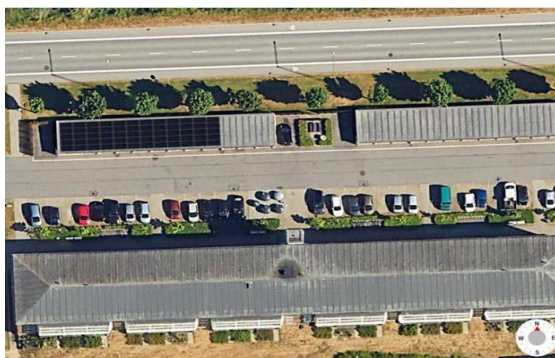
Ad. pkt. 5.

Forslag om opsætning af solceller (el til fællesstrøm) på garagetagene ved svalegangsblokkene Arkildsdal 1-145 og Vangen 117-259.

A. Orientering ved Michael Sølvberg og Allan Kirch

Vangen 117-259. Blok 7

- Levering og montering af komplet solcelleanlæg. Med nødstrøms stik.
- Anlæg på 34,5 KWh
- Batteri på 14,33 Kwh
- 10 års garanti
- AI styring. Køb og salg af strøm
- Forvente tilbagebetalingstid 6 år.
- Stilling Solceller 250,000 kr.



Arkildsdal 1-144. Blok 15

- Levering og montering af komplet solcelleanlæg. Med nødstrøms stik.
- Anlæg på 23 KWh
- Batteri på 14,33 Kwh
- 10 års garanti
- AI styring. Køb og salg af strøm
- Forvente tilbagebetalingstid 6 år.
- Stilling Solceller 175,000 kr.



Sp.: Hvor bliver strømmen brugt?

Sv.: Den bliver brugt til fælles el i afdeling (belysning, elevatorer mv.) og kommer alle til gode.

Solcelleanlægget på Vangen 285 har givet flotte resultater.

I løbet af de sidste 17 måneder har solcelleanlægget på Vangen 285 produceret 48.396 kilowatt-timer strøm. Det meste af strømmen – 40.454 kilowatt-timer – er blevet brugt direkte i afdelingen. Det svarer til over 83% af den samlede produktion.

Ved at bruge solstrøm i stedet for at købe strøm udefra, har afdelingen sparet kr. 110.439. Derudover er der solgt 7.942 kilowatt-timer til elnettet, hvilket har givet en ekstra indtjening på kr. 3.574.

Samlet set har solcelleanlægget givet en økonomisk gevinst på kr. 114.013.

B. Beslutning

Afstemning ved håndsoprækning.

Ja: Alle.

Nej: Ingen.

Forslaget blev vedtaget.

Ad. pkt. 6

Forslag om nedlæggelse af vaskepladserne på nær 2 vaskepladser

A. Orientering.

Der ønskes opretholdt to vaskepladser ved Arkildsdal og ved Vangen. Der er store udgifter til servicering af olieudskillere på de mange vaskeplader.

B: Beslutning.

Godkendt med stort flertal. Der var 5 mod.

Ad. pkt. 7

Udskiftning af dørlukkere på kælder yderdøre til dørlukkere med elektromagnetisk fasthold med friløb.

A. Orientering

Økonomiberegning blev gennemgået af adm. Huslejestigningen pr. bolig pr år i 10 år vil udgøre 40 kr. pr. måned.

B. Beslutning

Sp.: Kan pumperne justeres?

Sv.: Vi kigger på, om en ny dørpumpe kan være en løsning, der gør det lettere at holde/åbne døren.

Forslaget blev ikke vedtaget

Ad. pkt. 8

Indkomne forslag.

Ad pkt. 8.1

Forslag om tilladelse til at holde en indekat. Husorden side 5 pkt. 12 Husdyr.

Afstemning ved håndsoprækning. 8 stemte for.

Forslaget blev forkastet

Ad. pkt 8.2.

Forslag om, at klubberne selv kan bestemme hvornår de vil holde åbent i samarbejde med de øvrige klubber.

Formand Jimmi Hansen oplyste, at bestyrelsen gerne vil i dialog med klubberne og være med til at se på åbningstiderne mv.

Der blev ikke stemt om forslaget

Pkt. 8.3

- Forslag om hovedrengøring af trappeopgange en gang årligt

Afd. 12 Vikingvej m.fl.
Arkildsdal 3-173, Strubjerg 2-20, Vangen 83-447 & Vikingevej 1-29
9400 Nørresundby

OPGANGE

1 gang hver 14. dag i perioden 1/5 – 31/10 og 1 gang ugentligt i perioden 1/11 – 30/4:
 Trapperne støvsuges og vaskes fra top til bund.
 Der rengøres under alle dørmåtter.
 Successivt fjernes spindelvæv.

1 gang månedligt: Følgende nedfejes/aftørres:
 Balustre nedfejes.
 Gelænder aftørres.
 Vindueskarme i nåhøjde aftørres.
 Navnetavler og postkasser aftørres.
 Glas i indgangsparti poleres på 2 sider.

ELEVATORER

1 gang ugentligt: Elevatorstol fejes og vaskes.
 Elevatordørriller renholdes.
 Spejl pudses.
 Elevatordøre og -vægge aftørres.

1 gang månedligt: Stålpøje.

Allan Kirch orienterede om, at afdelingen har fået tilkøbt ekstern rengøring.

Administrationen er i dialog med rengøringsfirmaet for at sikre, at arbejdet bliver udført ordentligt og lever op til forventningerne. Der bliver lavet en kvalitetssikring, så vi får en god og stabil rengøringsindsats.

Der blev ikke stemt herom

Ad. pkt. 8.4

Forslag om, at låsetiderne på opgangsdøre ændres til 24/7 (altså at opgangene holdes låst hele døgnet). I stedet for de nuværende 20.00-06.00

Der var 3 for. Forslaget blev forkastet.

Ad. pkt. 8.5

Forslag om, at vores grønne område (bøgecirklen på plænen) foran vores blok ændres til opholdsplads.

Beslutning vedtaget – der blev ikke stemt herom.

Ad. pkt. 9.

Valg af formand.

På valg er:

Jimmi Hansen, Vikingevej 13, st.tv. 82 stemmer

Leif Rasmussen, Vikingevej 27, 1.th. 14 stemmer

4 ugyldige

Jimmi Hansen blev genvalgt.

Ad. pkt. 10 .

Valg af 3 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Forslag/valgt:

På valg er:

Susanne Kristensen, Vangen 405.

Bente Mørk, Vangen 435, 2.tv.

Merete Petersen, Arkildsdal 171,1.th

Alle 3 blev genvalgt

Ad pkt. 11.

Valg af 2 suppleanter.

Forslag/valgt

Charlotte Aagård, Vangen 437,1 tv 1. suppleant

Freddy Andersen, Vangen 441. st tv 2. suppleant

Ad pkt. 12.

Eventuelt.

Sp.: Jeg kan normalt ikke deltage pga. arbejder. Er det ikke en mulighed at deltage online?

Sv.: Det kan vi desværre ikke tilbyde på nuværende tidspunkt.

Sp.: Vi har bemærket, at skraldespandene ved legepladsen ikke længere er nødvendige, da der allerede er molokker (nedgravede affaldsbeholdere) i området. Derfor bør I overveje at fjerne de overflødige skraldespande for at gøre området mere ryddeligt.

Sv.: Vi kigger på det.

Jimmi Hansen afsluttede mødet og takkede for et godt og konstruktivt møde.

Mødet sluttede kl. 21.59.

Underskrift.

Dirigent
Lisbeth Glud

Referent
Rikke Naur Dybdahl

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.”

Lisbeth Ernst Glud (CPR valideret)

Dirigent

På vegne af: Bestyrelsen

Serienummer: d8c00bf2-149d-406e-a6e9-97e09874a8e3

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-09-22 12:55:34 UTC



Rikke Naur Dybdahl (CVR valideret)

Sundby-Hvorup Boligselskab CVR: 18788136

Referent

På vegne af: SHB

Serienummer: 86d03d13-fd20-4b62-84cf-a914f7b2ccd2

IP: 185.154.xxx.xxx

2025-09-23 10:29:08 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.