

Afdeling 32

Referat fra afdelingsmødet den 1. september 2025, kl. 19,00.

I mødet deltog:

Beboere: 26 inkl. afdelingsbestyrelsen.

Fra afdelingsbestyrelsen:

Hans Jørn Nielsen
Henriette Johansen
Pia Jørgensen

Ejendomsmesterassistent:

Mogens Mortensen

Fra organisationsbestyrelsen:

Hans Bøyen Christensen
Bente Mørk

Fra administrationen:

Mads Daugaard
Allan Kirch
Stig Søndergaard
Vibeke Kristensen

Ad pkt. 1**Valg af dirigent**

Hans Bøyen Christensen blev valgt som dirigent.

Stemmeudvalg:

Vibeke Kristensen
Mads Daugaard
Pia Jørgensen

Ad pkt. 2

Afdelingsbestyrelsens beretning.

Afdelingsformanden fremlagde beretningen:

- Det forgangne år har været uden de store begivenheder, men så alligevel Vi har i sommeren 2025 taget afsked med et af vores gode bestyrelsesmedlemmer John Nørgård, som på grund af sygdom valgte at udtræde af bestyrelsen. John har gennem en lang årrække været bestyrelsesmedlem, blandt andet med ansvaret for administration af vores "Rådighedsbeløb" et tillidshverv John varetog med stor omhyggelighed. Vi skylder John en stor tak for hans store indsats og håber familien vil overbringe denne tak til John. Som en lille erkendtlighed har afdelingen givet John en lille kurv med "godter". I stedet for John indtræder vores 1-suppleant Pia i Johns resterende valgperiode (2026) og jeg vil gerne herved byde Pia velkommen som bestyrelsesmedlem.
- I 2024 omtalte vi, i lighed med tidligere år, de vedvarende problemer med vandindtrængning, specielt i lejlighederne i de øverste etager i nr. 15 (3. og 4. etage). Problemerne er desværre endnu ikke løst.
- Et tilbagevendende spørgsmål er "manglende" p-pladser. Bestyrelsen har bemærket flere problemstillinger, for eksempel at der i dagens løb holder flere biler tilhørende ansatte fra Geodatastyrelsen og/eller Aalborg Kommune på vores gæstepladser. Specielt er det tillige bemærket at udefra kommende mødedeltagere hos de to firmaer holder parkeret på pladserne. Der er også enkelte fra Horisonten som benytter vore pladser.

Endvidere har vi bemærket at der er enkelte af vore egne beboere med flere biler i husstanden som hensætter bil nummer 2 og efterfølgende på pladserne foran blokken i stedet for at benytte vore gæstepladser til bil nr. 2 og evt. efterfølgende Bil.

Bestyrelsen følger nøje med i omfanget af misbrug og vil undersøge om skiltningen kan/bør ændres.

Bestyrelsen vil, hvis den mener problemerne bliver større og giver rigtige problemer, overveje at anmode Administrationen om indførelse af P-Licens så spørgsmålet kan blive medtaget til drøftelse og eventuel beslutning på et senere Afdelingsmøde.

Vi har desværre været nødsaget til at skride ind over for misbrug af "vore" to ladestandere idet der var en af de ansatte i Geodatastyrelsen som mødte ind omkring kl. 0745 og satte sin bil til ladestanderen og lod den stå indtil fyraften omkring kl. 1545. Vi har nu fået ham blokeret så han ikke længere kan bruge ladestanderen.

- Vi skal igen i år erindre om at der er enkelte vedligeholdelsesopgaver vi selv skal udføre, bl. a. oliering af træliste på altan (olie kan afhentes hos vores ejendomsfunktionær). Vis hensyn til underboen – brug en klud til påsmøring.
- Gennem årets løb har der været afholdt blandt andet arrangementer som "juletræstænding", sommerudflugt som desværre grundet manglende tilslutning blev

aflyst samt netop overstået Sommerfest på græsplænen foran blokken med omkring 20 deltagere og Slagter Carlsen leverede som tidligere år dejlig grillmad, veltilberedt af vores egen grillmester Kim Johansen så stor tak til Kim for hjælpen.

Desværre kan vi konstatere at tilslutningen er dalet væsentligt til vore arrangementer og vi overvejer hvad der kan trække deltagere i 2026.

Vi vil gerne opfordre jer til at fremkomme med forslag til fælles glæde – det kan være forskellige aktiviteter, afholdelse af foredrag eller lignende forslag – fremsæt gerne disse til vores aktivitetsudvalg bestående af Henriette og Pia.

Til slut vil bestyrelsen gerne benytte lejligheden til at sige tak til Administration og Teknisk Afdeling for et godt samarbejde i det forgangne år. Ligeledes vil vi gerne sige tak til Michael og Henrik tillige med deres hjælpere for en fin indsats for at sikre at afdelingens beboere føler sig trygge og vel tilpasse og tillige godt serviceret.

Beretningen blev godkendt.

Ad pkt. 3

Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2026

Vibeke Kristensen fremlagde budget for 2026.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på kr. 18,27 pr. m², svarende til 1,87 %. Lejen er herefter kr. 993 pr. m². pr. år (gennemsnitlig).

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:

Sp.: Hvorfor er huslejeindtægten i budget 2025 og budget 2026 ens, når der er behov for huslejestigning?

Sv.: Vi starter med uændret huslejeniveau og ser om det kan dække næste års forventede udgifter. Derfor er beløbet i 2026 i udgangspunktet, det samme som i det vedtagne budget for 2025. Uændret indtægt var desværre ikke nok, derfor er der behov for en stigning.

Afstemning ved håndsoprækning.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget. Der var ingen imod.

Ad. pkt. 4

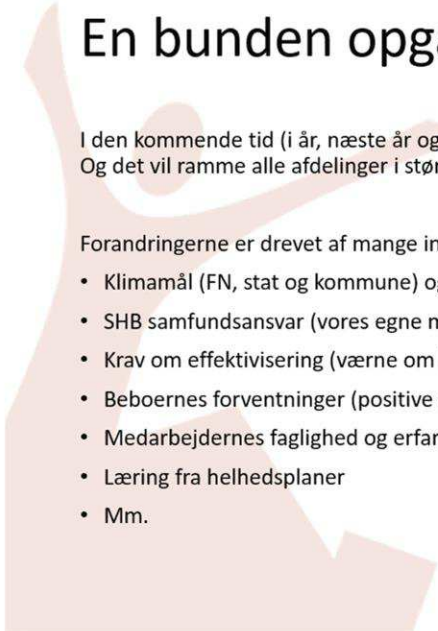
Grønt serviceeftersyn af vores udearealer. Orientering ved administrationen.

Inspektør Mads Daugaard 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:

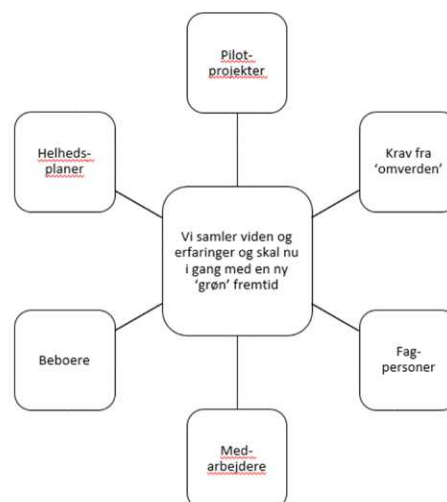
- Klimamål (FN, stat og kommune) og lovgivning
- SHB samfundsansvar (vores egne mål)
- Krav om effektivisering (værne om husleje)
- Beboernes forventninger (positive og negative)
- Medarbejdernes faglighed og erfaringer
- Læring fra helhedsplaner
- Mm.



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 drevne 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.

Ad. pkt. 5**Indkomne forslag****Pkt.5.1. Forslag om udskiftning altandøre evt. med hjælp fra Landsbyggefonden eller andre fonde.****Træk ved skydealtandøre:**

Jeg vil gerne foreslå, at man prøver at søge Landsbyggefonden/måske andre fonde om tilskud til at få udbedret utætheder/træk ved især skydealtandørene, som jeg forstår er et problem flere steder i ejendommen. Det er forsøgt udbedret/afhjulpet flere gange uden held hos mig. At det har været svært/umuligt at afhjælpe utæthederne, skyldes måske også at altandørene hænger skævt i ophænget. Er dog efter hvad tømrer siger rustet fast, så dørene lader sig ikke rette op. Så det er nok mere en udskiftning af altandørene, der vil være den bedste løsning, så derfor forslag om at søge tilskud, da dette jo selvsagt er en meget dyr affære. Hos mig trækker det ind med så meget luft, at gardinerne synligt bevæger sig. Om vinteren er det meget koldt, da det altid trækker ind.

Forslaget er indsendt fra boligen Julius Posselts Vej 11, 4. lejl. 1.

Forslagsstiller motiverede forslaget.

Mads Daugaard forklarede, at der er afprøvet flere typer af gummilister i andre lejemål. Vi vil derfor gerne komme forbi og undersøge nærmere hvilken type liste, der er anvendt hos dig. Vi er i kontakt med Byggeskadefonden vedr. andre hængsler.

En anden lejer fortæller at håndværker oplyste at dørene er så tunge at der ikke er så meget at gøre.

Dirigenten konkludere at der ikke kan stemmes om dette.

Pkt. 5.2. Hvad er status på vandindtrængning på loft i min bolig.

Forespørgslen er indsendt fra boligen Julius Posselts Vej 15,4. lejl. 2.

Forslagsstiller motiverede forslaget.

Stig Søndergaard fortalte om status på denne udfordring. Byggeskadefondens fugtekspert har to gange været på besøg for at finde årsagen/årsagerne til at vandet fortsat kommer ind. Vi har rykket for svar flere gange, men Byggeskadefonden arbejder fortsat på deres rapport.

Driftschef Allan Kirch oplyser, at beboerne skal være bevidste om at selvom Byggeskadefonden er inde over sagen, så vil der alene være tale om et tilskud fra fonden til udbedring af skaden/fejlen. Der vil altid blive en egenbetaling til afdelingen også.

Lejer er utryk ved risikoen for at der kommer vand ind i lejemålet ved evt. store mængder regn og tør ikke rejse væk af frygt for at der vil opstå massive vandskader i boligen/på indbo, mens de er væk.

I formandens optik er det en ny problemstilling at der kommer vand i på lofterne på 4. sal. Det er de øverste lejemål. Tidligere har det kun været galt på de andre etager.

Stig Søndergaard kommer og besigtiger de berørte lejemål på 4. sal.

Dirigenten konkludere at der ikke kan stemmes om dette.

Ad. pkt. 6

Valg af formand

På valg er:

Hans Jørn Nielsen, Julius Posselts Vej 11, st. 5. **Blev genvalgt.**

Ad. pkt. 7**Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlem**

På valg er:

Henriette Johansen, Julius Posselts Vej 13, st. 1. **Blev genvalgt.**

Afdelingsbestyrelsen består herefter af:

Hans Jørn Nielsen, Julius Posselts Vej 11, st. 5. Formand

På valg i 2027

Pia Jørgensen, Julius Posselts Vej 13, 1. 2.

På valg i 2026

Henriette Johansen, Julius Posselt Vej 13, st. 1

På valg i 2027

Ad pkt. 8

Valgt af 2 suppleanter:

Valgt:

Johannes Torp Christensen, Julius Posselts Vej 11, 1. lejl.4 1. suppleant

Forsamlingen godkendte at der kun blev valgt en suppleant for det kommende år.

Ad pkt. 9

Henriette Johansen orienterede om de arrangementer, som afdelingsbestyrelsen har planlagt:

- 14. oktober 2025 kl. 19:00 - Besøg ved TV2 Nord
Flemming Retbøll viser rundt og fortæller.
Der bliver arrangeret fælleskørsel fra afdelingen til Aabybro.
Afdelingsbestyrelsen betaler arrangementet.
- 15. november 2025 kl. 11:00 - julefrokost.
Afholdes på plejehjemmet i et fælleslokale, vi må låne. Så det er i gå afstand.
- 30. november 2025 – 1. søndag i advent – kl. 15:00. Tænding af lys på juletræet
Vi mødes til hygge med æbleskiver, gløgg og saftvand m.v.
Varigheden er 1 – 1,5 time.
- Sommerudflugt 2026 – ingen dato pt.
Afdelingsbestyrelsen vil meget gerne have forslag til udflugts mål.

Generel opfordring fra afdelingsbestyrelsen til alle beboere om at komme med forslag til arrangementer mv.

Beredskab

Formanden fortæller om overvejelser omkring beredskab i afdelingen og spørger ind til hvilke tiltag boligselskabet forventes at tage i den retning.

Formanden har tanker om etablering af nogle fælles forsyningsanlæg fx solceller sammen med andre større afdelinger. Han er bevidst om at der lovgivning, som skal overholdes og at disse taler imod at lave noget sammen med andre afdelinger pt.

Driftschef Allan Kirch orienterede om boligselskabets arbejde med beredskabsplaner fx i forbindelse med pandemi, brand, naturkatastrofer mv. Når materialet er klar vil det blive publiceret på vores hjemmeside. Staten har de senere år nedlagt sikringsrummene. I vores ældste afdelinger, er der sikringsrum, da det var et krav ved opførelse af afdelingerne.

Boligselskabernes Landsforening arbejder også med området.

Efter den store strømafbrydelse i Spanien tidligere på året, er formanden er bekymret for hvordan vi sikrer el, vand mv. I vores afdeling har vi beboere på 4. sal, som er afhængig af kørestol og dermed også afhængig af at elevatoren kan køre. Hvad gør vi hvis strømmen er væk i fx 14 dage? Kan der laves noget på tværs af afdelingerne, så de små afdelinger også får adgang til alternative energikilder?

Boligselskabet er bekendt med at fx vandværkerne arbejder på back-up med generatorer. Mht. Strømforsyning og sikring af dette, så er det forsyningsselskaberne som står for dette. De er også i arbejdstøjet. Boligselskabernes Landsforening arbejder på at få gjort lovgivningen mere smidig, så der kan arbejdes på tværs af afdelingerne.

Pt. læner boligselskabet os op ad myndighedernes krav til os.

Øvrige punkter under evt:

Sp.: i 2024 blev det bestemt/omtalt at vi ville få skiftet komfur og emhætte i 2025. Hvad er status her?

Sv.: Vi kigger ind i mængden af reparationer for at vurdere, hvornår der er behov for udskiftning.

Sp.: Skal vi fortsætte med gaskomfur?

Sv.: Ja, det er et krav i området.

Sp.: En opfordring fra en beboer til at der kigges på det kaos, som hersker vedr. cykelparkering. Det er svært at få parkeret sin cykel hensigtsmæssigt fordi mange cykler holder på kryds og tværs. Opfordrer til at alle parkerer ordentligt med sin cykel, så alle kan få parkeret.

Sv.: Vi får igangsat årets cykeloprydning snarest.

Sp.: Hvad er der sket med vores hækplanter? Mange er gået ud. Det ser meget kedeligt ud.

Sv.: Vi er bekendt med problemerne. Hækken bliver skiftet med planter, som passer bedre til det vejrlig, som er i området.

Hans Jørn Nielsen takkede af for et godt møde.

Mødet sluttede kl. 20:13.

Underskrifter

Dirigent Hans Bøyen Christensen

Referent Vibeke Kristensen

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: 86.52.xxx.xxx

2025-09-17 12:44:28 UTC



Vibeke Kristensen (CVR valideret)

Sundby-Hvorup Boligselskab CVR: 18788136

Referent

På vegne af: SHB

Serienummer: df4eda48-eef3-472a-9500-ebaee1848f7e

IP: 185.154.xxx.xxx

2025-09-18 06:03:31 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.