

# ÅRSBERETNING

# 2023



SUNDBY-HVORUP  
Boligselskab



<b>03</b>	Vi har vores historie med, når vi udvikler vores boligselskab	<b>18</b>	I 80 år har vi præget lokalsamfundet med gode boliger
<b>04</b>	Vi bor og lever i Sundby-Hvorup boligselskab	<b>20</b>	Vi arbejder løbende på at forbedre vores interne kommunikation
<b>10</b>	Året i glimt	<b>24</b>	Vi værner om vores beboerdemokrati
<b>12</b>	Løvvangen fortjener mere	<b>26</b>	God beboerservice er en del af vores dna
<b>14</b>	Vi bygger og renoverer	<b>28</b>	Vi ønsker at være en attraktiv arbejdsplads



**FORSIDEBILLEDER:**

1. Vores driftsfolk arbejder både i det grønne og inde i folks boliger. Hele året rundt.
2. Fest og Farver i Løvvangen samlede mere end 600 gæster i sensommeren.
3. Vores direktør, Jens Erik Grøn, greb murerskeen, da han i foråret besøgte byggepladsen på Moltkes Alle i Dronninglund. Og håndværket har han tilsyneladende ikke glemt.

Sundby-Hvorup Boligselskab er stiftet 13. oktober 1943.

Vi er en nonprofit, almen, boligorganisation, som i dag har opført og administrerer mere end 4.500 boliger. Primært nord for Limfjorden.

Vi har pr. 1. december 2023 73 medarbejdere tilknyttet vores administration.

**Årsberetning 2023**

Udgivet af Sundby-Hvorup Boligselskab, december 2023

Omdelt til alle beboere og udgivet på [sundby-hvorupboligselskab.dk](http://sundby-hvorupboligselskab.dk)  
Ansv. red: Jens Erik Grøn.

Tilrettelæggelse: tuen  
Tryk: Børge Møller Grafisk

Oplag: 4.600

Trykt på FSC-mærket genbrugspapir





# 1943-2023

Sundby-Hvorup Boligselskab har i 80 år sat sit præg på lokalsamfundene i og omkring Nørresundby, og i de seneste årtier også i Østvendssyssel.

Fra de første billige arbejderboliger, der blev opført i krigsårene og til i dag, hvor vores mere end 4.500 boliger er hjem for en mangfoldig skare af nordjyder i alle aldre.

Men selv om vores boligselskab er vokset gennem årene, og vi har forandret os stille og roligt, har vi hele tiden været opmærksomme på, at vores dna – sund fornuft og sund forretning – skulle følge med.

Også i 2023 blev vi lidt flere, da vi hen over sommeren havde indflytning i vores nybyggede boliger i Dronninglund og Vestbjerg. I årets løb er der også flyttet nye beboere ind i boliger, der er blevet ledige.

Os, der var her sidste år, og alle jer nye, som er kommet til. Vi er sammen Sundby-Hvorup Boligselskab. I fællesskab skal vi sikre, at vi holder fast ved de værdier, som nu i 80 år har været grundpillerne i vores boligselskab.

Det er et ansvar, vi alle bærer. Og en kunst, at holde fast i alt det, vi ved fungerer, og samtidig være åbne overfor nye ideer.

Tak for endnu et godt år i Sundby-Hvorup Boligselskab.

**Vi ønsker alle et lykkebringende nytår.**



Hans Bøyen Christensen, formand



Lisbeth Glud, næstformand



Nils Vinther, valgt til forretningsudvalget



Jens Erik Grøn, direktør



Rikke Naur Dybdahl, økonomichef



Allan Kirch Pedersen, driftschef

# VI BOR OG LEVER I SUNDBY-HVORUP BOLIGSELSKAB

Med godt 4.500 boliger er vi et af Nordjyllands største almene boligselskaber.

## **DET FORPLIGTER.**

Omgivelserne ser på os og forventer, at vi driver en sund og ansvarsfuld virksomhed, og at vores boliger har en høj standard.

Men en ting er vores 'ry og rygte'. Vigtigst for os er, at vores beboere trives og er glade for at bo i Sundby-Hvorup Boligselskab.

Når man bor i et alment boligselskab, kan man godt vælge 'bare' bo. Det gør de fleste faktisk: Har en helt almindelig hverdag med job, familie, venner og fritid. Og en bolig og et hjem, man glæder sig til at komme hjem til.

Men fællesskabet er også en del af at bo alment. Og fællesskaberne blomstrer i vores boligafdelinger. Både i form af det formelle beboerdemokrati, men også – og i særdeleshed – blandt gode naboer, som har fundet sammen i større eller mindre, formelle eller uformelle, fællesskaber og aktiviteter.

## **Det giver tryghed, glæde og mening at kende sine naboer og at dele fælles interesser.**

Vi har talt med to af vores beboere, som, fra hvert deres sted i livet, kan fortælle om fællesskabet i deres boligafdelinger.



**Erik Nielsen, Stengården i Hjallerup:**

## **- STENGÅRDEN ER ET GODT OG TRYGT STED AT BO**

Da vi besøger Erik i Stengården i Hjallerup, er det faktisk på opfordring. Fra Erik selv.

I en mail til boligselskabets direktør skrev han i efteråret et ønske om, at boligselskabet gjorde lidt ekstra reklame for boligerne i Stengården:

*'Jeg mener, at for mange, vil Hjallerup være en tanke værd ved valg af fremtidig bolig.*

*Stengården er et godt og trygt sted at bo, vi har omsorg for hinanden og hjælper, hvis der er behov...  
...Der er adgang til et dejligt fælleslokale, hvor der sker forskellige aktiviteter, man kan deltage i...*

*Nærmeste nabo er plejecentret, hvor der er et godt aktivitetscenter, som laver mange forskellige arrangementer, men man kan også frit bruge lokalerne.....  
Her er det gratis at deltage, men man kan købe kaffe og brød mv.*

*Hjallerup by har mange gode forretninger, busterminal, posthus, apotek, lægehus, kulturhus med mange tilbud, idrætscenter med svømmehal og motionsafdeling....'*

Opfordringen blev taget alvorligt, og Erik bød os velkommen til visit i Stengården. Gennem et langt liv har han boet sammen med sin hustru, Anna Marie, i Hjallerup. I mange år boede de i egen andelsbolig, men som pensionister har parret boet her i Stengården. Ifølge Erik det perfekte sted for ældre – par eller enlige – for hvem boligen – eller måske haven – er blevet for stor.

Boligerne i Stengården fungerer som et seniorfæl-

lesskab. På samme måde som vores boligafdelinger i Stormgade og Blåbærhaven i Dronninglund. Her bor man i egen bolig – men trygt og tæt på andre ældre.

– Her i Stengården hilser vi på naboen og passer på hinanden. Det er trygt, og det er hyggeligt i hverdagen. Vi holder også jævnligt arrangementer i vores fælleshus, fortæller Erik.

Det er netop i fælleshuset, at vi mødes. Historierne er mange. Her har der været et utal af fælles-arrangementer i årenes løb: tv-landskampe, julekomsammen og Stengårdens traditionsrige fødselsdagsmiddag, for at nævne nogle stykker. Derudover kan beboerne også reservere lokalet og bruge det til private arrangementer.

– Vi bor ovenikøbet lige ved siden af plejecenteret, hvor vi kan deltage gratis i de mange aktiviteter, fortsætter Erik og kommer med mange gode eksempler på, hvorfor beliggenheden her midt i Hjallerup er perfekt.

Erik og Anne Marie bor tæt ved fælleshuset i stueplan, og foran deres entredør har de indrettet en hyggelig krog, hvor de kan sidde og nyde kaffen. Og hilse på, når nogen kommer eller går.

I Stengården er der, ifølge Erik, også plads til, at man 'blot passer sig selv'. Men alle ved, hvem der bor her. Og går der for lang tid imellem, at man ser noget til en nabo, så er der altid nogen der lige banker på.

– Det er langt fra alle, der er med til alle fællesarrangementer. Men vi holde øje med hinanden. Og alle får tilbuddet, når vi har et arrangement, siger han.

Henny Rasmussen, Engparken i Nr. Uttrup

## – DE MANGE FÆLLESAKTIVITETER ER MED TIL AT GØRE OMRÅDET TRYGT OG GODT

Der er rigtig mange børn (og forældre) fra Nr. Uttrup, som kender Henny. Gennem mere end 30 år arbejdede hun i nogle af bydelens institutioner, og til næste år er det 40 år siden, at hun flyttede ind i lejligheden her i Engparken sammen med sin mand Verner. Ja, forinden havde de faktisk boet en håndfuld år i Verners lille lejlighed, der også lå i Engparken. Så der er ikke noget at sige til, at Henny er et kendt ansigt i lokalområdet.

Fællesskabet med naboerne i området har altid været en drivkraft for Henny. Hun har været med til at starte flere af de klubber, der i dag fortsat er i Engparken, og i dag sidder hun (igen) i afdelingsbestyrelsen. En overgang var hun også medlem af organisationsbestyrelsen.

– Jeg har mange gange sagt, at nu skulle det også til at være slut. Men jeg nyder at komme ud og være sammen med andre. Så nu er jeg tilbage i afdelingsbestyrelsen, siger hun.

Vi sidder i spisestuen og snakker om, hvad fælles aktiviteter og arrangementer kan gøre for en boligafdeling. Og vi kan hurtigt blive enige om, at det er med til at forebygge ensomhed, og så bidrager det til tryg-

hed, når der er liv i fælleshuset og på pladserne rundt omkring i området, og når man hilser på dem, der er på gåtur, spiller krolf eller petanque.

Dét med at mødes er også godt for en anden ting, siger Henny:

– Der kan nemt opstå snak og sladder, når folk tror, de ved, hvordan andre er eller hvad der foregår i den anden opgang. Men når man sidder sammen og rent faktisk lærer hinanden at kende, så forstummer sladdereren også, siger Henny.

Hun har været med til at starte mange af de klubber, der er i afdelingen. Andre er hun blot med i – eller opfordrer andre til at melde sig i. Lige nu er der så mange aktiviteter i gang, at afdelingsbestyrelsen overvejer at lave en lille folder til nye beboere, så de kan se, hvilke tilbud der er i området.

– Vi bor i en fantastisk bydel. Vores boliger er fine og til at betale, og vi har kort afstand til bus og indkøb, vi har også vores egen fys og træningsfaciliteter på torvet. Og selv om mange af de 'gamle' falder fra, så er der fortsat en god tone, og folk passer på hinanden. I hvert fald de fleste, siger hun.

### KLUBBER OG TILBUD I AFDELING 7 – ENGPARKEN:

- Billard (for kvinder)
- Gåklub
- Kreaclubben (som ifølge Henny er lidt mere en snakke-/hyggeklub)
- Krolf (afdeling 7 har sin egen bane)
- Partyklubben, som mest af alt spiller banko
- Beboerkaffe, hvor man bare møder op i fælleshuset
- Sommerfest, hvor blandt andet spejderne og det lokale tivoli kommer





- Bustur til Tyskland
- Juletræstænding med æbleskiver og gløgg
- Petanque

# GODE NABOSKABER – TRYGGE BOLIGOMRÅDER

Afdelingsbestyrelserne i mange af vores boligafdelinger tager initiativ til aktiviteter, hvor alle beboere er velkomne. Og i flere af de større afdelinger er der faste traditioner og klubber, som er tovholdere på de forskellige aktiviteter.

Afdelingsmødet, som holdes i sensommeren, er et oplagt sted at luften ideer til fællesaktiviteter. Blot skal man huske, at det ikke behøver være afdelingsbestyrelsen, der står for det praktiske arbejde i forbindelse med aktiviteter.

Har man selv en god ide – er der intet i vejen – nærmest tværtimod – for, at man i samarbejde og efter aftale med afdelingsbestyrelsen – påtager sig opgaven.



Aktivitetsudvalg, festudvalg, juletræsudvalg, kaffeudvalg... Det er kun fantasien (og tiden) der sætter grænserne for, hvad I kan kaste jer over.

## fakta

### AFDELINGENS RÅDIGHEDSBELØB

Alle boligafdelinger er selvstændige enheder i boligselskabet med eget budget og regnskab, der godkendes på afdelingsmødet.

På budgettet er der også afsat midler til fællesaktiviteter. Og det er op til afdelingsmødet, hvor mange penge, man vil sætte af.

Rådighedsbeløbet administreres af afdelingsbestyrelsen og skal alene bruges til aktiviteter i afdelingen, mødeaktiviteter o. lign.

I vores Guide til beboervalgte kan man læse mere om retningslinjerne for brug af rådighedsbeløbet.

Man får ikke honorar for at sidde i afdelingsbestyrelsen.







## FRIKADELLE-LØRDAG I GANDRUP

En lørdag i september bød afdelingsbestyrelsen i afdeling 64 på frikadeller og kartoffelsalat samt øl og sodavand. Afdelingen ligger spredt på flere adresser i Gandrup – så bestyrelsen havde valgt at tage turen rundt til alle adresser, så alle kunne nyde det gode initiativ.

Og bestyrelsens rundtur blev da også modtaget utroligt godt. Mere end 60 beboere deltog i det hyggelige arrangement, som foruden masser af frikadeller også bød på gode snakke, hyggeligt samvær og grin.



## SENSOMMER-HYGGE I VESTER HASSING

I Vester Hassing bød afdelingsbestyrelsen på dejlig mad fra Slagter Carlsen i Nørresundby og supplerede med kaffe og hjemmebag, da alle beboere var inviteret til sensommer-aftenhygge.

Den menu tog mange beboere godt imod. Stemningen var god, og snakken gik lystigt, hvilket gjorde aftenen ekstra hyggelig.

## GRØNNE FINGRE I DRIFTEN

Ejendomsfunktionærene i Uttrup fik i februar lavet ny beplantning og lagt store "marksten" som afgrænsning mellem ejendommen på Gammel Kongevej 56 og tankstationen F24 på Hjørringvej.

Det gamle trådhegn og beplantning, som efterhånden var kommet i dårlig stand, og på ingen tid blev et gammelt bed til flot beplantning.



## SNEBEREDSKABET RYKKEDE UD

Da sneen væltede ned i marts, var det ikke let at holde veje og stier snefrie, men boligelskabets gårdmænd gjorde et godt forsøg.

Snerydning er blot et eksempel på den beboerservice, som vores beboere nyder godt af.

## DYKKERE I LINDHOLM SØPARK PART I

Lindholt Søpark er som bekendt ikke åben for badning eller sejlads. Derfor vækker det altid opmærksomhed, når der er dykkere i og omkring søen.

I pinsen var det dykkere fra den lokale fridykkerklub "Fridykning Aalborg", der havde fået lov at dykke i kridtgravens 43 meter dybe vand.

Udover at træne i at dykke dybt i kridtgraven, udførte dykkerne denne dag også en skraldeindsamling, hvor 500-600 meter af søbredden blev afsøgt for affald. Under arbejdet samlede dykkerne mellem 60-70 stykker affald op.





## DYKKERE I LINDHOLM SØPARK PART II

I august var der endnu engang både og dykkere i Lindholm Søpark. Denne gang var det Miljøstyrelsen som var forbi for at måle på fiskebestanden.

I tre dage blev der fisket med net i søen. Der blev fanget karusser, aborrer og skaller. De fleste var små, og det så ud til, at kun aborrerne har ynglet i år.

Vanddybderne blev målt helt ned til 43 meter på det dybeste sted.



## DEMONSTRATION AF MILJØVENLIG UKRUDTSBEKÆMPELSE

I mange år er ukrudtsbekæmpelse hovedsageligt blevet gjort med gift eller gas, hvilket er skadeligt for både miljø, grundvand og klima. Men vi søger hele tiden nye muligheder for at blive mere miljøvenlige, så vi kan leve op til vores bæredygtighedsmål.

Derfor havde vores driftsafdeling inviteret firmaet Aqua Cleaner forbi vores ejendoms kontor i Uttrup for at demonstrere deres bud på en effektiv og miljøvenlig ukrudtsbekæmpelse. Et system, der udelukkende anvender varmt vand uden brug af kemikalier eller pesticider.



## FEST OG FARVER I LØVVANGEN

Første lørdag i september var der traditionen tro "Fest og Farver" i Løvvangen.

Festdagen blev afholdt i strålende sol, og på programmet var der åbningstale af Borgmester Lasse Frimand Jensen, underholdning og musik hele dagen plus loppemarked på græsplænen og masser af populære salgsboder i Street Food 'gaden'.

Op mod 600 besøgende kiggede forbi i løbet af dagen.







# LØVVANGEN FORTJENER MERE

**Det er ikke nogen hemmelighed, at vores hjerte banker for bydelen Løvvangen. Boligselskabets største afdeling ligger i området. Og vi kender de mange familier, unge, ældre, par og singler, som bor eller er vokset op her.**

Der er sket meget i Løvvangen de seneste år. Fra at være et nedslidt boligområde blev de monotone blok-bebygninger i 2010'erne omdannet til et varieret og åbent og indbydende kvarter. Sideløbende er der vokset mange aktiviteter ud af Kvarterets Hus og af beboernes mange klubber og foreninger.

Men udviklingen må ikke stoppe her.

For snart to år siden præsenterede vi derfor en masterplan for hele området. Og vi har siden løbende været i en konstruktiv dialog med Aalborg Kommune.

– Vi har spillet med åbne kort og har præsenteret kommunen for et konkret forslag til udvikling af området omkring Løvangcenteret, og der er blevet taget godt imod vores ideer. Ved at opføre nye boligformer – lave punkthuse – vil vi tilføre området et nyt, attraktivt og karakterfuldt bykvarter, som kan bidrage til at tiltrække endnu flere ressourcestærke beboere ind i området, siger direktør Jens Erik Grøn.

Planerne for området ligger endnu hos Aalborg Kommune. Men vi er kommet med vores bud på en løsning, som kan bidrage til at skabe et varieret boligudbud, hvor private og almene boliger blandes i levende byrum, der er præget af mødesteder og aktiviteter. Jens Erik Grøn uddyber:

– Ved at blande almene og private boliger i et nyetableret område, der 'vokser sammen' med de nuværende boligblokke i Løvvangen, vil hele området ændre dynamik, og selv om det lyder lidt mekanisk, så kan vi en gang for alle tage livtag med Løvvangens placering på regeringens forebyggelsesliste.

Jens Erik Grøn understreger dog, at nybyggeri naturligvis ikke løser alle udfordringer i Løvvangen:

– Derfor har vi også altid engageret os stort i de boligsociale indsatser i området, og vi bakker op om de nye tiltag og struktur for den boligsociale indsats, som Aalborg Kommune er i gang med at rulle ud i hele kommunen.





# VI BYGGER OG RENOVERER

2023 HAR BUDT PÅ SÅVEL NYBYGGERI SOM STØRRE OG MINDRE RENOVERINGSOPGAVER.

## 36 NYE BOLIGER

Vi har i 2023 budt 19 familier velkommen i Vestbjerg og 17 i Dronninglund.

I forsommeren stod deres boliger klar til indflytning. I Vestbjerg er der tale om boliger i to plan, mens rækkehusene på Moltkes Alle i Dronninglund er i et plan.

Dermed bidrager vi til udviklingen af to lokale byer med attraktive lejeboliger.



## PLEJEHJEM PÅ VEJ

Vi er i fuld gang med forarbejderne til to nye plejehjem, vi skal opføre og drifte for Aalborg Kommune i Gandrup og Vestbjerg.

Går alt efter planen, kan byggerierne begynde i 2024 og 2025.







## TO STORE HELHEDSPLEANER I LINDHOLM

Beboerne i vores to store afdelinger 3 og 10 i Lindholm – med i alt 765 boliger – sagde i 2021 og 2022 ja til helhedsplanerne for reovering af deres boliger og boligområder.

Helhedsplanerne, der sætter rammerne for reoveringen, har et samlet budget på 386 mio. kr.

De planlagte reoveringer omfatter blandt andet: Facaderreovering, nye vinduer og entredøre, altanreoveringer, nye badeværelser i mange boliger. Samtidig omdannes de grønne anlæg.

Reoveringsplanerne i afdeling 3 er længst fremme og var oprindelig planlagt til opstart i begyndelsen af 2024 (med udbud af entreprenøropgaver i begyndelsen af 2023), men på grund af de usikre økonomiske udsigter, valgte boligselskabet i samråd med vores rådgivere og afdelingsbestyrelsen at udsætte licitationen til efteråret 2023.

Resultatet af licitationen har udfordret den oprindelige projektøkonomi, og vi er derfor i dialog med Landsbyggefonden samt vores rådgivere. 18. december 2023 er alle beboere i afdelingen inviteret til orienteringsmøde om projektet og de eventuelle tilpasninger, der kan blive nødvendige.

Målsætningen er fortsat, at vi inden for helhedsplanens overordnede rammer og den huslejestigning, som beboerne har sagt ja til, kan igangsætte reoveringen. Dog med en smule forsinkelse og forventet opstart i begyndelsen af 2025.

Forarbejdet med helhedsplanen for afdeling 10 følger indtil videre den oprindelige plan.

De to afdelinger, som er præget af klassiske røde boligblokke, fremstår i dag som historiske og arkitektoniske søjler i byudviklingen i Nørresundby. Og vi vil med reoveringen sikre, at de fortsat kan udgøre et attraktivt boligtilbud for alle – centralt i byen.





## RÆVDALSPARKEN

Rækkehusene i Rævdalsparken i Dronninglund står foran en nødvendig reovering.

En teknisk gennemgang af boligerne i Rævdalsparken viser, at byggeriet er ramt af ret omfattende fugtproblemer flere steder. Derudover er der en del problemer med tagene samt problemer ved terrænet på grund af høj grundvandsstand.

Landsbyggefonden har prækvalificeret projektet, så vi kan søge om støtte fra fonden, når vi har en færdig helhedsplan.

Vores tekniske rådgivere har været i gang med at foretage supplerende undersøgelser, og vi arbejder lige nu frem mod et bud på samlet helhedsplan, som beboerne kan godkende i løbet af 2024.



## GRANSKNINGER OG PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE

De eksterne granskninger af alle almene boligafdelinger i Danmark er naturligvis også gennemført i vores afdelinger. Og som alle andre boligorganisationer er vi i øjeblikket i gang med at sammenholde granskningsrapporterne med vores egne planer for planlagt vedligeholdelse i afdelingerne.

De eksterne granskninger er betalt af Landsbyggefonden, og vi kommer til at bruge rapporterne i vores videre arbejde med at kvalificere afdelingernes 30årige vedligeholdelsesplaner.

Ved at sikre en tilstrækkelig løbende opsparring i afdelingerne kan vi tilgodese ønsket om en stabil huslejeudvikling og løbende vedligeholdelse af vores boliger.

På årets budgetgennemgang med afdelingsbestyrelserne og på afdelingsmøderne i sensommeren blev behovet for en sund opsparring (henlæggelser) gennemgået. Og vi glæder os over, at der generelt er en stor forståelse blandt beboerne for at sikre en sund og stabil økonomi i afdelingerne.



### **TAGRENOVERING I AFD. 83 THORUP**

Tagreoveringen på vores rækkehuse i Thorup, der er en del af afdeling 83 i Østvendsyssel, er et eksempel på, hvordan vi løbende renoverer vores boliger.

Tagbeklædningen trængte til at blive skiftet, ligesom entrédøre og terrassepartierne foran husene. I løbet af sommeren fik boligerne et markant facelift. Vel at mærke betalt af afdelingens opsparing og dermed uden ekstraordinære huslejestigninger.



### **RÅDERETTEN BIDRAGER TIL FORBEDRINGER**

En del afdelinger har vedtaget, at der kan foretages forbedringer i boligerne, efter reglerne om kollektiv råderet (se også side 23).

Boligerne på Lilleholm/Bøgevej i Hals er et ek-

sempel på en afdeling, hvor beboerne kan tilvælge en frivillig køkkenudskiftning mod en huslejestigning. I løbet af 2023 er der udskiftet 12 køkkener i afdelingen, som dermed får et løft til gavn for nuværende og kommende beboere.



# 80 ÅRS 'JUBILÆUM'

Et tilbageblik i årtier – fra de første 20 boliger i 1943 til i dag mere end 4.500 boliger.

Sundby-Hvorup Boligselskab blev stiftet på et møde på Lindholm Kro den 13. oktober 1943. Boligselskabet blev døbt Sundby-Hvorup Boligselskab og formålet var at opføre byggeri med socialt sigte for øje.

Boligselskabets første afdeling – afdeling 1 – bestod af to blokke med hver 10 lejligheder på Hjørringvej. De stod klar til indflytning den 30. august 1945 (og er siden løbende blevet moderniseret).



1940'ERNE



I 1968 overtog Sundby-Hvorup Boligselskab administrationen af 87 boliger fra Sundby-Hvorup Social-filantropiske Boligselskab. Den første af sidenhen flere fusioner.

Opførelsen af bydelen Løvvangen – tegnet af arkitekt Berthelsen – gik i slutningen af 1960'erne, og de første boliger var klar til indvielse i 1968.

1960'ERNE

Frem mod 1956 var byggeaktiviteten særlig stor i boligselskabet, og der blev opført flere hundrede boliger i Sundby-Hvorup. En af årsagerne var, at Nr. Uttrup og Hvorup kaserner blev opført i samme periode, og boligministeriet gav tilladelse til, at boligselskabet opførte 350 boliger med den klausul, at halvdelen skulle udlejes til militære tjenestemænd. I løbet af Boligselskabets første 25 år blev der opført cirka 1300 boliger i den daværende Nørresundby kommune.



1950'ERNE

Op gennem 70'erne var det generelt hårde tider for almene boligselskaber. Ikke mindst et tårnhøjt renteniveau ødelagde mulighederne for byggeri. Den store vækst i antal boliger, som kendetegnede de første 25 år fladede derfor ud.

Nye byggerier skød dog op – ikke mindst en række institutioner og ældreboliger.



1970'ERNE



I 80'erne rykkede byggerierne mod nord og øst. Første etape af Hanebjælken blev opført i Vestbjerg, og øst på (i daværende Hals Boligforening) byggede man også mindre boligafdelinger i Hals, Gandrup, Ulsted og Hou og Vester Hassing.



1980'ERNE



I begyndelsen af 1990'erne gik byggeriet af boliger i den gamle kridtgrav i Lindholm i gang. Og kort efter boligselskabets 50 års jubilæum i 1993 var de første 100 boliger klar til indflytning i det, der nu hedder Lindholm Søpark.

I foråret 1995 flyttede administrationen også til Lindholm Søpark i en nyopført administrationsbygning, som siden er blevet udvidet og moderniseret.



1990'ERNE

2020'ERNE

2022 trådte fusionen mellem Dronninglund Boligforening og Sundby-Hvorup Boligselskab i kraft, og dermed blev de 24 boliger i Solgaarden i Dronninglund en selvstændig afdeling (88) i Sundby-Hvorup Boligselskab.

I 2023 indviede vi i alt 36 nye familieboliger i Dronninglund og Vestbjerg.



Vi opførte flere markante boligbyggerier op gennem 00'erne. Blandt andet det præmierede byggeri på Julius Posseltsvej med fjordudsigt, og hvor alle lejligheder har store altaner og udsigt til Limfjorden og Egholm. Og i 2005 bliver anden etape i Lindholm Søpark også klar til indflytning.

I 00'erne bygger vi også en del institutioner og plejehjem, blandt andet Lindholm plejehjem samt beskyttede boliger og ældreboliger på Studievej, Lerumbakken og Gl. Kongevej og i Fjordparken i Hals.



2000'ERNE



1. januar 2011 fusionerede Hals Boligforening og Sundby-Hvorup Boligselskab. Forud var gået næsten 10 års tæt samarbejde, hvor Sundby-Hvorup Boligselskab havde administreret flere opgaver for naboen i øst.

Det er også i 10'erne, at vi indleder de store renoveringsprojekter. Med totalrenoveringen af 815 boliger i Løvvangen frem til 2015 som den største.

I 2018 fusionerede vi med Boligselskabet Østvendssyssel, og vi nærmede os nu 4500 boliger.



2010'ERNE



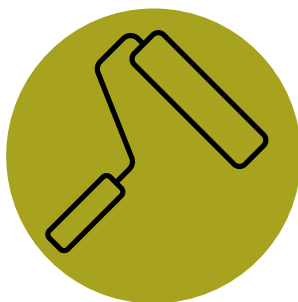
# FOKUS PÅ GOD BEBOERINFORMATION

Vi arbejder løbende på at forbedre vores interne kommunikation – så alle beboere oplever, at de altid har fået den relevante information, uanset om det gælder almindelige udlejningsspørgsmål, forhold i forbindelse med en større renoveringssag eller inspiration til arbejdet i afdelingsbestyrelserne.

Vores kommunikationsindsats er derfor også spredt ud på mange platforme – både digitalt og analogt.



## VEDLIGEHOLDELSSES- GUIDE



## VEDLIGEHOLDELSSES- REGLEMENT



## RÅDERETS- KATALOG



## FYSISKE FORHOLD



## HUSORDEN

## ADFÆRD OG OMGIVELSER



## VELKOMSTFOLDER



## BEBOERSERVICE

### NYE BOLIGDOKUMENTER

I 2023 gav vi den enkelte beboers 'boligdokumenter' et kraftigt eftersyn.

Vi har i dag velfungerende og veldrevne afdelinger i hele Sundby-Hvorup Boligselskab, og vi oplever, at vores fælles regelsæt efterleves. Der har altså ikke været behov for at ændre i indholdet i de forskellige formelle aftaledokumenter.

Men vi ønsker, at det skal være nemmere at finde regler, bestemmelser og vejledninger for den enkelte. Samtidig kunne vi se, at der gennem årene er blevet

tilføjet nye afsnit og bestemmelser, og at de mange tilføjelser havde gjort nogle af dokumenterne meget lange og svære at finde rundt i.

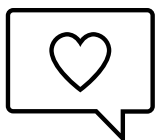
Derfor fik alle beboere – efter godkendelse på afdelingsmøderne - i sensommeren nye boligdokumenter.

Vi ændrede ikke i de bestemmelser eller regler, der var gældende i afdelingerne, men gav dokumenterne et nyt layout og en sproglig opstramning. Og efter tilbagemeldingerne at dømmes, er der blevet taget rigtig godt imod de nye boligdokumenter.



# NYE BOLIG-DOKUMENTER I 2023

På afdelingsmøderne i 2023 blev vores nye boligdokumenter godkendt af beboerne. Alle dokumenter udleveres ved indflytning og er tilgængelige på MinSide.



## VI BYDER ALLE NYE BEBOERE VELKOMMEN

I afdelingens velkomstfolder har vi samlet praktisk information, som forhåbentlig er en hjælp i den første tid.

### Velkomstfolderen er opdelt i disse hovedafsnit:

- Fakta om afdelingen
- Gode råd om at bo alment
- Beboerservice
- Fællesskaber og foreninger i afdelingen



## LEVEREGLER, DER GÆLDER FOR ALLE

Afdelingens husorden fastlægger de grundlæggende regler for, hvordan vi skal passe på hinanden, vores boliger og vores fælles omgivelser.

### Husorden er opdelt i disse hovedafsnit:

- Regler inde i boligen
- Regler i afdelingen
- Særlige bestemmelser



## ER DER BRUG FOR HJÆLP I BOLIGEN?

Vi har samlet kontaktoplysninger, åbningstider mv til afdelingens servicekontor, så det er nemt for en ny beboer at finde hjælp, hvis der opstår problemer i boligen.

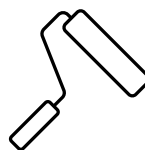


## VI PASSER PÅ VORES BOLIGER

Vedligeholdelsesreglement er den aftale, der fastlægger, hvem der skal vedligeholde hvilke dele i boligen – boligselskabet eller beboeren.

### Vedligeholdelsesreglementet er opdelt i disse hovedafsnit:

- Generelle bestemmelser
- Bestemmelser ved indflytning
- Bestemmelser i bo perioden
- Bestemmelser ved fraflytning

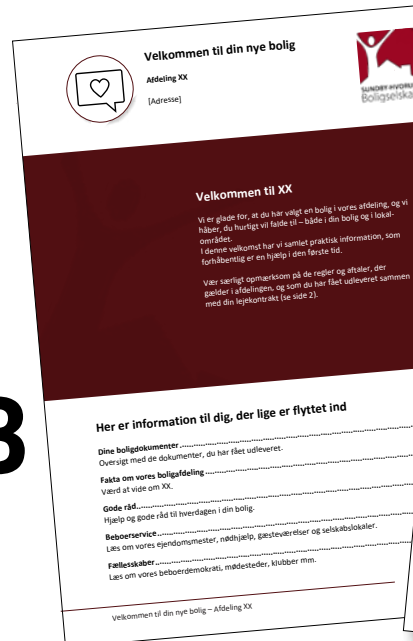


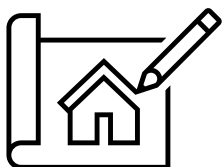
## RÅD OG REGLER OM VEDLIGEHOELSE

I Vedligeholdelsesguiden, der er et tillæg til vedligeholdelsesreglementet, har vi samlet praktiske råd og vejledninger.

### Vedligeholdelsesguiden er opdelt i disse hovedafsnit:

- Boligens stand ved indflytning
- Særlige regler vedr. indvendig vedligeholdelse
- Generelle og afdelingspecifikke råd





## RÅDERETSKATALOGER OPDATERES I 2024

I løbet af 2024 vil vi opdatere afdelingernes råderetskataloger, så de kommer til at følge resten af boligdokumenterne.

Råderetskataloget i den enkelte afdeling fungerer som en 'positivliste' over de forbedringsarbejder, som den enkelte beboer selv kan tage initiativ til at lave i sin bolig. Og samtidig en guide til hvordan råderetsreglerne følges.

Reglerne om råderet giver nemlig ikke ubegrænset ret til at lave forbedringer eller forandringer inde og ud. Og under alle omstændigheder skal boligselskabet godkende de arbejder man sætter i gang.

Håndhævelsen af bestemmelserne er en forudsætning for, at vi kan sikre en vis standard i alle vores boliger. Omvendt, skal vi finde en balance, når vi nu præciserer reglerne. Mange beboere har givetvis fået lavet forskellige arbejder – særligt udenfor boligen – der reelt burde være godkendt som et råderetsarbejde, men i god tro aldrig er blevet udført uden boligselskabets viden.

Vi vil i løbet af foråret drøfte mulighederne for at lave en overgangsordning, så vi ikke skaber for store frustrationer over, at vi nu – til alles bedste – får indskærpet reglerne om råderet.



## NYHEDSBREV

I foråret udsendte vi vores første elektroniske nyhedsbrev. I første omgang til alle de beboere, der har sagt ja til digital kommunikation. Men alle kan abonnere på nyhedsbrevet, og dermed har vi tilføjet endnu en effektiv kanal til vores samlede kommunikationsindsats.

Vi kan se, at nyhedsbrevet bliver åbnet af mere end halvdelen af alle modtagere hver gang. Og vi kan se, at mange følger links til de sider på vores hjemmeside, hvor et emne bliver uddybet.

Du kan abonnere på nyhedsbrevet via vores hjemmeside:

[www.sundby-hvorupboligselskab.dk](http://www.sundby-hvorupboligselskab.dk)



# VI VÆRNER OM BEBOER- DEMOKRATIET

Det er ikke en nyhed, at det frivillige arbejde i foreninger og organisationer er udfordret. Og det gælder ikke kun arbejdet i vores frivillige afdelingsbestyrelser.

Hele fundamentet under vores almene boligselskab er imidlertid, at vi har nogle aktive afdelingsbestyrelser og et repræsentantskab, som engagerer sig i udviklingen af vores boligselskab.

At vi har en unik, dansk model, hvor lejerne udgør øverste myndighed i vores almene boligorganisationer, skal vi værne om.

I Sundby-Hvorup Boligselskab er vi begunstiget af at have afdelingsbestyrelser i stort set alle afdelinger. Og fremmødet til vores afdelingsmøder er stort.

Forudsætningen for, at vi kan opretholde det store engagement er, at vi hele tiden sikrer os, at beboere melder sig til afdelingsbestyrelsesarbejdet.

Året har derfor budt på flere arrangementer, målrettet vores beboervalgte frivillige. Med ønsket om at give alle en større forståelse for drift og udvikling af vores boligselskab samt inspiration til arbejdet ude i de enkelte afdelinger.

## STUDIETUR TIL MALMØ

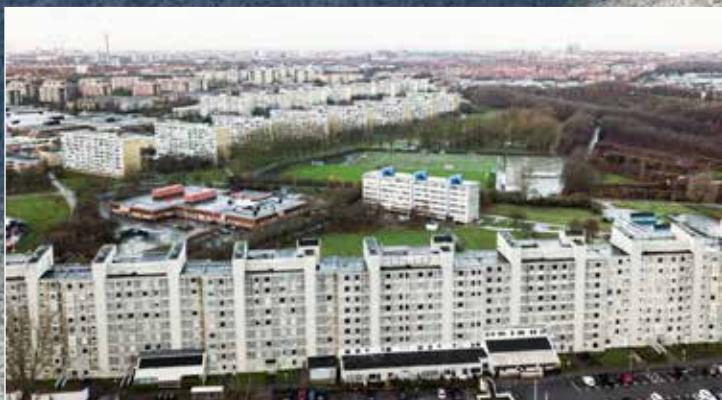
Før sommerferien tog organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelserne samt dele af administrationen på en 3 dages tur med Malmø som destination. Turen bød på en række spændende besøg i forskellige boligområder med hver deres historie.

Studieturen – eller besigtigelsesturen, som den også bliver kaldt – er en årligt tilbagevendende begivenhed, hvor deltagerne får et unikt indblik i by- og boligudvikling. Og hvor alle samtidig får tid til at møde repræsentanter fra andre afdelingsbestyrelser og udveksle erfaringer.





Vi gjorde stop i både Malmø og Roskilde på årets studietur.



## FORMANDSMØDER

To gange om året inviterer organisationsbestyrelsen alle afdelingsformænd til uformelle formandsmøder. På møderne skal der ikke træffes beslutninger. Til gengæld er der god mulighed for at udveksle ideer og tanker, og – ikke mindst – erfaringer, afdelingerne imellem.

Formandsmøderne er blevet meget populære, og til efterårets møde var der endnu engang et stort fremmøde. På møderne har administrationen også mulighed for at præsentere nye tiltag og afprøve ideer i det uformelle forum.

---

## INTRODUKTIONSAFTEN FOR NYE AFDELINGS- BESTYRELSESMEDLEMMER

I forlængelse af de årlige afdelingsmøder bliver alle nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer inviteret til en aften, hvor repræsentanter fra organisationsbestyrelsen giver en kort introduktion til arbejdet i afdelingsbestyrelsen.

I løbet af aftenen får deltagerne også vores Guide til beboervalgte.



# VORES BEBOERE HAR ADGANG TIL SELSKABSLOKALER OG GÆSTEVÆRELSE

Når du bor i Sundby-Hvorup Boligselskab, har du mulighed for at leje gæsteværelser og -boliger samt selskabslokaler til fordelagtige priser.

## GÆSTEVÆRELSE OG -BOLIGER:

### Lindholm

Stationsvej (2 værelser)  
Bakkevej (2 værelser)  
Lindholm Brygge (1 gæstebolig)

### Nr. Uttrup

Uttrupvej (1 værelse)  
Søndre Kongevej (1 værelse)

### Dronninglund

Tranebærvej (1 gæstebolig)

## SELSKABSLOKALER

### Lindholm:

Bakkevej 11 (Festsal til 70 personer)  
Lindholm Søpark 2 (Festsal til 100 personer)  
Smedien 97 (Festsal til 40 personer – kun for afd. 10's beboere)

### Nr. Uttrup

Abildgårdsvej 40B (Festsal til 70 personer)

### Løvvangen:

Vikingevej 9B (Festsal til 60 personer)  
Vangen 283B (Festsal til 60 personer)

### Vestbjerg:

Hanebjælken 21 (Festsal til 40 personer)

## fakta

### BOOKING AF SELSKABSLOKALER I 2025

Kontoret, Lindholm Søpark 4, holder ekstraordinært åbent den 2. januar 2024 fra kl. 8.00, da vi her åbner for booking af selskabslokaler i boligselskabet.

Fysiske henvendelser fra husstanden registreres

efter "først til mølle" princippet. Efterfølgende registreres mail- og telefonhenvendelser i den rækkefølge, de er indgået.

**Mails modtaget før 2/1 2024 kl. 8.00 medtages ikke.**



## BEBOERSERVICE – FRA VORES SERVICEBYGNINGER

Vores ejendomsfunktionærer kender både beboerne og boligerne i lokalområdet. Det giver tryghed og bedre beboerservice.

Vores beboerservice er organiseret i fire områder med hver deres servicebygning (i december 2022 indviede vores nye servicekontor i Dronninglund):

- Løvvangen
- Lindholm
- Nr. Uttrup
- Dronninglund

Hvert serviceteam kender boliger og beboere i lokalområdet og kan derfor – hurtigt og effektivt – stå for den løbende vedligeholdelse af boliger og boligområder.



## BILLIGERE DEPOTRUM, HVIS PLADSEN ER TRANG

Der er depotrum til de fleste boliger i Sundby-Hvorup Boligselskab. Men bliver pladsen alligevel for trang, er der hjælp at hente. Boligselskabets beboere tilbydes 10% i rabat ved leje af depotrum hos BOXIT – uanset størrelse

Som en del af aftalen, kan vores beboere også leje flyttrailer u/b i op til 2 dage ad gangen, så længe man har et depotrum hos BOXIT.

Hvis du vil vide mere om vores aftale med BOXIT, er du velkommen til at kontakte inspektør Michael Sølvberg på mail

[ms@sundbyhvorup.dk](mailto:ms@sundbyhvorup.dk)







# DEN GODE ARBEJDSPLADS







Det er en del af vores værdier at være en attraktiv arbejdsplads med udviklingsmuligheder, samt at vi udvikler den enkeltes kompetencer.

For at leve op til vores værdier tilbyder vi løbende efteruddannelse og -kurser for vores medarbejdere, og vi har i vores personalehåndbog lavet detaljerede beskrivelser af vores uddannelsespolitik samt øvrige forhold, der skal bidrage til en tryk og udfordrende arbejdsplads.



#### FÆLLES TUR FOR ALLE MEDARBEJDERE

For yderligere at fremme vores fælles 'korpsånd' lukkede vi administrationen og vores servicebygninger en dag i september og tog på tur med alle medarbejdere.

Det blev en tur på 250 km over 10 timer, hvor vi kom rundt og så alle afdelingerne i boligselskabet. Fra Nørresundby og Aalborg i vest til Hals og Asaa i øst og Flauenskjold i nord.

Undervejs fortalte direktør Jens Erik Grøn og inspektør Peter Andersen om tidligere og kommende opgaver i de enkelte afdelinger, samt de tanker der var blevet gjort i forbindelse med nybyggerier, helhedsplaner og renoveringer.

Foruden besøget i alle afdelinger, gjorde dagen det også muligt at mødes på tværs af afdelinger og fysiske områder og hilse på gamle og nye kollegaer.

## TILLYKKE TIL MORTEN



I foråret fik Morten Andersen, som til daglig arbejder i vores afdeling 12 - Løvvangen, overdraget sit svendebrev på AMU-Aalborg, efter at han havde bestået svendepøven som ejendomsservicetekniker - og oven i købet med en bronzemedalje.

**VI ØNSKER MORTEN ET STORT TILLYKKE MED UDDANNELSEN!**

---

## 25+ ÅR I BOLIGSELSKABET



Mogens Mortensen, der har sin daglige gang i serviceteamet i Lindholm har erfaringen med sig, når han i de kommende år skal være 'byggeservice-vært' i forbindelse med renoveringerne af afdeling 3 og 10.

Mogens, som kunne fejre 25 års jubilæum i 2022, er et godt eksempel på, at vi har loyale og trofaste medarbejdere i Sundby-Hvorup Boligselskab. Noget som beboerne sætter stor pris på i hverdagen, og som vores eksterne rådgivere har nydt godt af i forbindelse med de omfattende renoveringsplaner.

# SAMFUNDSANSVAR

I 2022 udgav vi vores hvidbog om Samfundsansvar i praksis. Her har vi kortlagt alle de dele af vores boligselskab, hvor vi både har en forpligtelse og en reel mulighed for at udvise samfundsansvar, og dermed bidrage til en bæredygtig verden.

Siden har vi brugt hvidbogen som inspirationskatalog og tjekliste i hverdagen, og vi forsøger løbende at indtænke nye mål og indsatser i vores hverdag.

Du finder hvidbogen på vores hjemmeside under menupunktet 'Udgivelser'



## LADESTANDERE SKYDER OP I HELE BOLIGSELSKABET

I takt med, at flere kører elbil har vi også udvidet antallet af hurtigladdere tæt ved boligene.

Vi har indgået aftale med Prostrøm, og vores lade-standere har 2 stk. type 2 udtag og kan levere op til 22 kW pr. udtag.

Ladestanderne er kun tilgængelige for boligselskabets beboere, og de betjenes (og betales) ved hjælp af Prostrøms app.



## fakta

### PR. 1. DECEMBER ER DER EL-LADESTANDERE HER:

- Lindholm Søpark 4, ved boligselskabets administration
- Strubjerg 2 ved gavlen ud imod Forbindelsesvejen
- Arkildsdal 149
- Vangen 261
- Vangen 83
- Abildgårdsvej (ved stor parkeringsplads)
- Julius Posselts Vej
- Nåleøjet, Vester Hassing
- Mellemvang, Gandrup
- Markeds Allé, Hjallerup
- Niels Lyhnes Vej, Vestbjerg
- Moltkes Allé, Dronninglund
- Hanebjælken, Vestbjerg (ved fælleshus)



# FLERE SOLCELLER ER GODT FOR MILJØET OG SPARER PÅ AFDELINGERNES BUDGETTER

**Tomas B. Kristensen er inspektør med ansvar for energi, teknik og bæredygtighed. Cirka halvdelen af hans arbejdstid går med at finde, udvikle og implementere projekter, der kan nedbringe vores energiforbrug. Og 2023 har budt på flere gode eksempler.**

– De bedste projekter er dem, der starter med at beboerne selv kommer med en ide. Lige nu skal vi for eksempel i gang med at etablere et solcelleanlæg i Vangen, som kommer til at dække afdelingens elforbrug til fællesvaskeriet, fortæller Tomas.

Det var på det årlige afdelingsmøde, at nogle beboere foreslog, at man undersøgte mulighederne, og nu kommer solcellerne op.

– I Vangen supplerer vi solcellerne med en batteriløsning, så vi kan bruge den opsparede strøm, når folk skal vaske, siger Tomas, som ikke kun glæder sig over miljøgevinsten, men også at afdelingens beboere får en kontant gevinst:

– Vi kan finansiere anlægget over afdelingens henlæggelser, så huslejen ikke stiger. Tværtimod vil anlægget, når det er om nogle år er tjent hjem, spare afdelingen for penge, som så kan bruges på andre ting, fortæller han.

Han har i 2023 arbejdet med yderligere en håndfuld konkrete solcelleprojekter, som alle – inden for en kort årrække – vil tjene sig hjem, og derefter spare afdelingerne for penge.

– Det giver umiddelbart bedst mening at kigge på de enkelte afdelingers fælles forbrug af el. For eksempel til vaskerier, trappelys og så videre.

## PORTAL VISER BESPARELSER

I løbet af foråret vil de enkelte projekter blive koblet til en ny portal, som både på boligselskabets hjemmeside og på skærme i administrationen vil vise, hvor meget energi, der produceres af solcellerne og dermed også hvor meget der spares i de enkelte afdelinger.

Tomas opfordrer alle afdelinger – bestyrelser og beboere – til at kontakte ham med ideer til projekter.

– Jeg kommer gerne ud og tager en snak om mulighederne. Og hvis vi kan se, at der måske er et potentiale i ideen, går jeg videre med forundersøgelse og beregninger.

## fakta

### EKSEMPLER PÅ AKTUELLE ENERGIPROJEKTER

#### LINDHOLM SØPARK

Nyt solcelleanlæg leverer strøm til grundvandspumpe, der pumper vand fra søen til fjorden.

#### ENGPARKEN, NR. UTTRUP

Solcelleanlæg til fællesvaskeriet

#### LINDHOLM SØPARK

Pilotprojekt med varmestyring efter vejrprognoser.



# VI SER IND I 2024 MED UDSIGT TIL NYE, SPÆNDENDE OPGAVER

Trods vanskelige økonomiske forhold, håber vi på at vi kan sætte gang i renoveringerne af 765 boliger i Lindholm (afdelingerne 3 og 10).

Vi skal I gang med opførelsen af et plejehjem i Gandrup.

Vores afdelingsbestyrelser bliver inviteret på besigtigelsestur før sommerferien.

Formændene fra alle afdelinger inviteres til formandsmøder i foråret og igen til efteråret.

Vi fuldender opdateringen af vores boligdokumenter med nye råderetskataloger i alle afdelinger.

Vi vil fortsætte arbejdet med at sikre en miljøbevidst og socialt ansvarlig drift. Vi ønsker at vise samfundsansvar i praksis.



Lindholm Søpark 4 · 9400 Nørresundby · tlf. 98 17 30 66  
[info@sundbyhvorup.dk](mailto:info@sundbyhvorup.dk) · [www.sundby-hvorupboligselskab.dk](http://www.sundby-hvorupboligselskab.dk)  
CVR nr. 18788136