

Afdeling 20.

Referat fra afdelingsmødet den 25. august 2025, kl. 19,00.

I mødet deltog:

Beboere: 44 incl. afdelingsbestyrelsen

Fra afdelingsbestyrelsen:

Lisbet Nicolajsen

Jytte Gravesen

Poul Eriksen

Ueli Bloch Huse (1. supl.).

Fra organisationsbestyrelsen:

Hans Bøyen Christensen

Jens Jørgen Jensen

Fra administrationen:

Rikke Naur Dybdahl

Jens Erik Grøn (ref.).

Mads Daugård

Ejendomsmester:

Henrik Mikkelsen

Mødested: Festlokalet Lindholm Søpark 2.

Ad. pkt. 1.

Valg af dirigent.

Hans Bøyen Christensen blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at dagsorden var lovlig indvarslet.

Stemme udvalg.

Henrik Mikkelsen

Jytte Gravesen

Rikke Naur Dybdahl

Ad. pkt. 2.

Afdelingsbestyrelsens beretning.

Lisbet Nicolajsen orienterede om følgende:

Efter sidste års afd. møde, var det første der blev brugt tid på, planlægning af Halloween hygge. Den 24/10 var der så fællesspisning og Halloween løjer, hvor 30 børn og voksne havde nogle hyggelige og sjove timer sammen.

Kort efter dette var der et medlem af bestyrelsen der ønskede at træde ud. Og da suppleanten ikke ønskede at træde ind, blev der indkaldt til ekstraordinært afd. møde. Bestyrelsen blev ved det møde fuldtallig igen.

I tiden indtil da, var bestyrelsen jo ikke funktionsdygtig, hvorfor der ikke blev afholdt julehygge omkring 1. søndag i advent, som det blev aftalt ved afd. Mødet.

Der blev ikke uddelt invitationer, men heller ikke aflyst.

Det er vi blevet kritiseret for, men da bestyrelsen ikke var fungerende, var det slet ikke i mine tanker at udsende aflysning.

Det undskylder jeg for, men nu kender I grunden.

Da der ved sidste års afd. møde var mange forslag til aktiviteter, var noget af det første vi talte om i den nye bestyrelse, hvordan det kunne planlægges, udføres osv.

Det er jo et stort stykke arbejde at afholde aktiviteter, og vi var enige om at det magter vi ikke uden hjælp.

Derfor rundsendte vi en opfordring til at melde sig som hjælper.

Der kom NUL tilbagemeldinger, og derfor besluttede bestyrelsen at det bliver MEGET begrænset, hvad der bliver udbudt.

Noget som rigtig mange har talt om og ønsket var bankospil.

Vi inviterede så til spil i april.

Der var vi 23 til stede, incl. bestyrelsen. Og ca. halvdelen var beboere her fra afd. 20.

Så stor var interessen altså.

Men vi har aftalt at forsøge igen. Formentligt i november, men der kommer invitationer i postkassen.

Vi tænker at afd. 20 er der hvor man bor, men har netværk og interesser andre steder.

Det er selvfølgelig helt i orden, men jo også endnu en grund til ikke at bruge ret mange kræfter på at forsøge at samle beboerne til aktiviteter og lign.

Men er der nogen der har lyst til at stå for et eller andet for afdelingens beboere, er man mere end velkommen til at henvende sig.

Der har været rundgang hvor vi sammen med inspektør, ejendomsmester og funktionærer gik rundt om hele området og talte om udvendig stand på huse og grønne områder.

Som skrevet i referat fra bestyrelsesmødet i april har skråningen overfor nr. 6 stået vild forår/sommer, og er kun blevet slået 1 gang.

Der har været problemer med affald på de grønne områder og legepladser, også andet end hvad mågerne har hevet op af skraldespandene.

Vi vil gerne opfordre alle til at samle om efter sig, og bruge molokkerne til affald. Skodder, cigaretpakker, snusposer og andet man synes bare kan smides, kan let puttes i de opsatte skraldespande der står mange steder på området.

På sidste års afdelingsmøde blev der fremsat forslag om ladestandere til el-biler. Det er nu blevet til virkelighed, og der er opsat standere til 4 biler på p-pladsen efter de røde blokke. Mads vil fortælle lidt mere om dette senere.

Så vil jeg gerne, på vegne af bestyrelsen, sige tak for samarbejdet til administrationen. Og tak til bestyrelsen for godt samarbejde, gode samtaler og møder.

Tak for ordet.

Spørgsmål:

Sp.: Der er også andre udefra som bruger vores legeplads -det kan jo også være det er dem som henkaster affald.

Sv.: Enig – men vi skal alle tage vores affald med når vi bruger vores udearealer.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad. pkt. 3.

Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2026.

Rikke Naur Dybdahl fremlagde budget for 2026.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på kr. 15,01 pr. m², svarende til 1,73 %.

Huslejen er herefter kr. 881,66 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.: Bliver der mulig for, at se hvad der skal laves over henlæggelserne de nærmeste år.

Sv.: Vi arbejder på sagen og vi vil først vise det til afd. best. hvorefter det kommer med på afd. mødet.

Sp.: Huslejen kan den også falde.

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

Sp.: Hvad er udgiften til storskrald.

Sv.: kr. 90.000,00

Sp.: Vores storskrald ordning misbruges af folk udefra – kan de evt. laves en form aflåsning.

Sv.: Vi vil se på det.

Sp.: Kan vi ikke spare storskraldordningen væk hvis vi hver især selv bringer vores storskrald på genbrugspladsen.

Sv.: Jo – det skal i givet fald stilles som et forslag til afdelingsmødet.

Sp.: Får vi pengene fra metalaffald.

Sv.: Nej.

Sp.: Hvem skal betale hvis jeg misligholder mit køkken som jeg selv betaler til over råderetten.

Sv.: Misligholdelse skal altid betales af lederen.

Afstemning ved håndsoprækning.

Budgettet blev vedtaget med stort flertal (5 stemte ikke).

Ad. pkt. 4.

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:

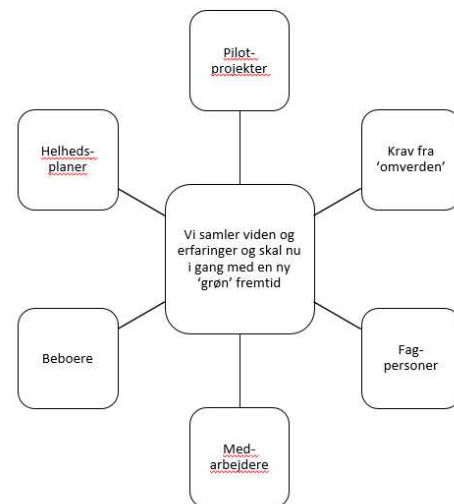
- Klimamål (FN, stat og kommune) og lovgivning
- SHB samfundsansvar (vores egne mål)
- Krav om effektivisering (værne om husleje)
- Beboernes forventninger (positive og negative)
- Medarbejdernes faglighed og erfaringer
- Læring fra helhedsplaner
- Mm.



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 principielt 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: 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.

Sp.: Bruger vi sprøjtegift i afdelingen.

Sv.: Nej.

Sp.: Bjørneklo – hvordan bekæmper i dem uden for dyrehegnet.

Sv.: Der hvor de er til gene for beboerne, fjerner vores ansatte dem.

Ad. pkt. 5.

Indkomne forslag.

Pkt.5.1. Forslag om at nedlægge de to MC pladser der er nede ved Lindholm Søpark 22 og 24.

Begrundelse: De bliver ikke brugt og kunne udmærket bruges af dem med bil. Årsagen er at dem i disse to opgange, som skulle have MC holder mellem bygningerne eller under halvtag der hvor postboks er. Så det ville hjælpe meget at man lavede de to pladser om til biler i stedet når de alligevel ikke bliver brugt, især når der skal tømmes container.

Forslaget er indsendt fra boligen nr. 24,1.tv.

Forslaget blev forkastet med et stort flertal (afstemning ved håndsoprækning).

Pkt. 5.2. Forslag om tilladelse om mindre husdyr hund/kat. Husorden side 6 pkt.18. Husdyr.

Ønsker en afstemning om mindre husdyr hund/katte på max 10 kg. De må ikke genere naboerne.

Forslaget er indsendt fra boligen nr. 14,4.1.

Bortfaldt jf. beslutning under pkt. 5.3.

Forslaget blev ikke sat til afstemning, da det mest vidtgående forslag (pkt. 5.3) blev behandlet først og sat under afstemning.

Pkt. 5.3. Forslag om tilladelse til, at holde husdyr. Husorden side 6 pkt.18. Husdyr.

Vi vil gerne forslå en behandling/afstemning af mulighed for hold af husdyr. Forslaget begrænser sig til, hold af 1 kat eller 1 hund af maks. 30k.

Forslaget er indsendt fra boligen nr. 48.

Skriftlig afstemning:

Ja til forslaget om at holde husdyr. 28 stemmer.

Nej til forslaget om af holde husdyr. 37 stemmer.

Forslaget blev forkastet.

Pkt. 5.4. Forslag om hjælp til håndtering af duer og duereder

Baggrund og problem:

Flere af os beboere oplever, at duer bygger reder på altaner, lofter eller andre fremspring. Rederne betyder store mængder duelort og affald, hvilket både er til gene og udgør en potentiel sundheds- og sikkerhedsrisiko. Det skal også nævnes, at beboere i de åbne opgange ofte er særligt udsatte, da der hyppigt ligger en blanding af due- og mågelort i opgangene og lige foran dørtrinnene. Dette betyder, at vi dagligt kan blive udsat for potentiel smitte fra svampesporer og andre sygdomsfremkaldende mikroorganismer, hvilket naturligvis ikke er acceptabelt i vores daglige omgivelser.

- Skader på bygninger: Dueklatter misfarver bygninger og kan forårsage skader på sten og mørtel, fordi ekskrementerne indeholder meget urinsyre, som nedbryder kalkfuger og puds [Bolius, 2024].
- Sundhedsrisici: Tørrede ekskrementer kan indeholde svampesporer og bakterier, der kan forårsage sygdomme som histoplasmose, cryptococcosis og papegøjesyge, der smitter via indånding [NYC Health, 2023; Health Canada, 2023; Bolius, 2024].
- Lovgivning om reder: Ifølge Jagt- og vildtforvaltningsloven (§ 6a, stk. 2) må fuglerede ikke fjernes eller ødelægges, hvis der er æg eller unger, og man bør altid rådføre sig med myndighederne [Miljøstyrelsen, 2023]. Tamduens reder og æg må dog fjernes uden tilladelse [Øens Skadedyrsservice, 2024].

Hvorfor boligselskabet bør handle:

1. Beboernes trivsel og sundhed: Risiko for smitte fra sygdomsfremkaldende mikroorganismer er veldokumenteret, og professionelle bør håndtere fjernelse og rengøring [Health Canada, 2023].
2. Forebyggelse af bygningsskader: Sur dueafføring kan nedbryde materialer, og forebyggelse er billigere end reparation [Bolius, 2024].
3. Lovpligtige hensyn: Boligselskabet har ansvar for at overholde loven vedr. beskyttede arter [Miljøstyrelsen, 2023].
4. God beboerskik: Et sundt og trygt bomiljø uden gener fra duer er en del af boligselskabets ansvar.

Foreslåede tiltag:

1. Professionel fjernelse af reder og oprensning af områder med store mængder afføring.
2. Forebyggende bygningsforanstaltninger som net, pigge, wirer eller skrå overflader [Bolius, 2024].
3. Information til beboere om ikke at fodre duer og sikre korrekt affaldshåndtering [Health Canada, 2023].
4. Kontakt til myndigheder ved reder fra beskyttede arter [Miljøstyrelsen, 2023].
5. Årlig evaluering af indsatsen mod duer.

Konklusion:

Problemerne med duer i bebyggelsen påvirker både beboernes livskvalitet og bygningernes vedligeholdelse. Officielle kilder dokumenterer, at dueekskremitter kan ødelægge facader og sprede sygdomme, og at fuglereder er beskyttede af loven. Det er derfor sundhedsmæssigt, økonomisk og juridisk fornuftigt, at boligselskabet organiserer en fælles indsats med professionelle aktører og forebyggende tiltag.

Forslaget er indsendt fra nr. 16, 5, 1

Inspektør Mads Daugård orienterede om hvilke greb boligselskabet allerede bruger inden for den gældende lovgivning om bekæmpelse af duer og måger. Vi er løbende i dialog med naturstyrelsen om yderligere tiltag. Ligeledes kan man selv som lejer gøre noget ved, at fjerne grene så snart der er antydning af rede byggeri.

Man kan altid kontakte ejendomsmesteren for besigtigelse/nærmere info. om problemstillingen på ens egen altan.

Herefter var der en del debat om emnet og forslag forsamlingen imellem om hvad man selv kan gøre.

Ad. pkt. 6 .

Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Valgt – uden afstemning.

Ueli Bloch Husi, Lindholm Søpark 44 ,1. tv. **Valgt for 2 år.**

Afdelingsbestyrelsen sammensætning.

Lisbet Nicolajsen, Lindholm Søpark 14,4.2.	På valg i 2026.
Jytte Gravesen, Lindholm Søpark 8,3.4.	På valg i 2026.
Ueli Bloch Husi, Lindholm Søpark 44 ,1.tv.	På valg i 2027.

Valg af 2 suppleanter.Forslag/valgt.

Kenneth Andersen, Lindholm Søpark , 28,2.3. (1. supl.)
Helena Buch Pedersen. Lindholm Søpark 64,4.1 (2. supl.)
(Valget om 1 og 2. supl. blev foretaget ved lodtrækning efterfølgende).

Ad. pkt. 7.**Eventuelt.**

Sp.: Det ville være godt med installering af røgalarmer i boligerne ved indflytning.

Sv.: Det er noteret.

Sp.: Er de udvendige svalegeange ikke brandredningsareal.

Sv.: Ja.

Sp.: Hvorfor henstiller folk så havemøbler m.m. på dem og hvorfor gør boligselskabet ikke noget.

Sv.: Vi laver med mellemrum en varsling til de berørte lejermål herom jf. husorden.

Sp.: Væggene i mit carportrum er stadig utæt.

Sv.: Kontakt ejendomsmeisteren.

Sp.: Hvorfor gøres elevatoren ikke ren mere – er det sparet væk ?.

Sv.: Nej – vi følger op.

Sp.: Der køres for stærkt på vejen ned til Søparken – hvad med at sætte skilte op lidt længere oppe mod Lindholmsvej.

Sv.: Vi kigger på det.

Sp.: I nr. 28 mangler færdiggørelse af rep. af altanværn.

Sv.: Noteret.

Sp.: Bænk/bord ønskes udenfor vaskeriet.

Sv.: Noteret.

Sp.: Skilte på molokkerne trænger til opfriskning.

Sv.: Noteret.

Opfordring fra én beboer – vi skal huske at rydde op efter os når vi bruger fællesvaskerierne.

Spørgsmål:

Hans Bøyen Christensen afsluttede mødet og takkede for fremmøde.

Mødet sluttede kl. 21.14.

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.”

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

2025-08-29 09:48:06 UTC



Hans Bøyen Christensen (CPR valideret)

Dirigent

På vegne af: Bestyrelsen

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

IP: 86.52.xxx.xxx

2025-08-31 12:50:31 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.