

Møde	Obligatorisk afdelingsmøde		
Dato	Mandag d. 1. september 2025 kl. 18.00.		
Sted	Fælleslokalet på Hessensgade 22		
Administratorer	Kristoffer Kristensen Michael Hellner	Ejendomsadministrator Driftskontoret København	KRK KBH

Fremmøde: Der er 11 lejermål tilstede ved mødet.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmetællere og referent
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde
4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2026
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag
 1. Tilbud fra DKTV på internet jf. ny rammeaftale med DUAB
 2. Ændring af husordens §8 Stk. 2. – Indsendt af Lisbeth
"Boremaskiner, slagværktøj og lign. må på hverdage benyttes i tidsrummet kl. 8-19 og på lørdage fra kl. 10-19. Det nævnte værktøj må IKKE anvendes på søn- og helligdage."
Ændres til:
"Boremaskiner, slagværktøj og lign. må på hverdage benyttes i tidsrummet kl. 8-20 og på lørdage, søndage og helligdage fra kl. 10-19."
 3. Ændring af husorden §8 stk. 5 – Indsendt af Lisbeth
"Stk. 5. Private vaskemaskiner/tørretumblere må kun benyttes i samme tidsrum som vaskeriets åbningstider: 7-22."
Ændres til:
"Private vaskemaskiner/tørretumblere må kun benyttes i tidsrummet: 7-22."
 4. Ændring af husorden §4 stk. 6 – Indsendt af Lisbeth
"Det er ikke tilladt at cykle i gården. Undtaget børn op til 6 år."
Ændres til:
"Cykling i gården skal ske med hensyntagen til øvrige personer og ting i gården."
6. Valg
 - Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen
På valg er:
 - Annika Rosendal
 - Lisbeth Larsen
 - Valg af suppleanter
7. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer
8. Eventuelt
 - Planlægning af næste års afdelingsmøde.

Ad. 1 Valg af dirigent

Mads Engholm, 26. 2 th. blev valgt som dirigent.

Det blev konstateret, at mødet var rettidigt indkaldt og dagsordenen blev herefter godkendt.

Ad. 2 Valg af stemmetællere og referent

Kristoffer Kristensen, UBSBOLIG, blev valgt som referent.

Michael Hellner og Kristoffer Kristensen, UBSBOLIG, blev valgt som stemmetællere.

Ad. 3 Beretning fra afdelingsbestyrelsen

Formand Jeppe Christoffersen fremlagde hans beretning.

- Der har været afholdt havedag, hvor der har været hygge og opbygget sammenhold blandt beboerne.
- Der har været indkøbt juletræ og der har været afholdt et lille julearrangement.
- Der opfordres til at flere melder sig til det frivillige arbejde, hvor man kan f.eks. afholde fastelavn, grillaftner, eller andre hyggelige arrangementer.
- Tillige så opfordres det til at flere melder sig til bestyrelsesarbejde.
- Der har været afholdt markvandring 2025, hvor man har kigget på bygningens tilstand, og har taget ønskerne med ind i det budget der er udarbejdet for 2026.
- Timmi var kortvarigt forbi ejendommen, og efterfølgende bliver Niels tilknyttet boligen. Niels har desværre, grundet problemer med ryggen, ikke kunne lave arbejdet som der var forventet. Derfor har man sat hans timer ned, og ansat en gartner i stedet for de penge man har sparret på Niels' timer. Ansættelsen af Lasse (ekstern gartner), som kommer hver 14. dag, er en succes.
- Der er problemer med hashrygning i ejendommen, og der har været omdelt et notat omkring dette. Problemer skal forsat meldes til Kristoffer på krk@ubsbolig.dk
- Der har igen i år været blomster i bedet, og man er velkommen til at plukke at tage dem med op. Blomsterne skal dog ikke ødelægges, og Jeppe opfordrer til at man støtter op omkring dette, da det er beboerne selv der rydder op.
- Småstenene der er ude i gården, erstattes snarligt af fliser – Dette sker som led i at der har været problemer med stenkast.
- En opfordring fra formanden er, at man generelt holder øje med adfærden i gården, og hvordan man kommunikere blandt beboerne, og at der skal være respekt blandt beboerne.
- Man skal huske at sortere sit skrald generelt, da det tager timer fra vicevært og formanden, som sortere affaldet for at undgå unødvendige dyre bøder.
- Der har været en god fælles havedag i foråret, hvor der er i havekasserne er plantet forskellige krydderurter – Husk disse er til fri afbenyttelse – Pluk og tag med op.
- Der er en årlig cykeloprydning og det er til overvejelse om man vil holde en igen til efteråret, da det nu igen er trængt med plads.
- Der er lavet en opdatering af kontaktinformationer på opslagstavlerne og Facebook siden Her opfordres man til at melde sig ind, hvis man ikke er medlem.
- Man opfordres til at rydde op efter sig selv i fællesområderne, opgange eller foran ejendommen.

- Der har været indbrud i kælderen, hvor tre beboere desværre blev ramt. Derfor bliver det opfordret til at man ikke lukker folk ind, samt at man husker at fejlmelde, stort og småt, til UBSBOLIG ved fejlblanketten på hjemmesiden.
- Der foretages nu hyppigere razzia i opgangene, for at der ikke opbevares ting på gangen, som er til fare for brandsikkerheden.
- Der er fælleshave dag den 14. september, hvor det bliver det indvendige fællesområder skal have en omgang, det opfordres til at deltage.
- Slutteligt opfordres der igen til at deltage i bestyrelsesarbejdet.

Beretningen blev taget til efterretning og formand og bestyrelse blev takket for deres gode arbejde i det forgangne år.

Ad. 4 Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2026

Forud mødet har der været et møde mellem formand Jeppe og UBSBOLIG, da første udkast lå på en stigning på 12%

Efter gennemgang og udskydelse af visse arbejder og ændring i lånemodellen kom stigningen ned på 3,70% hvilket var tilfredsstillende for mødets parter.

Det som giver anledning til stigning i huslejen er:

- Priserne stiger i Københavns Kommune på renovation/affaldshåndtering
- Der skal igen laves bidrag til DUABs dispensationsfond.
- Prisen på el forventes stigende en smule til næste år.
- Der skal afvikles på tidligere års underskud.
- Man forventer lavere indtægter på renter i 2026

Budgettet blev enstemmigt vedtaget

Ad. 5 Indkomne forslag

1. Tilbud fra DKTV på internet jf. ny rammeaftale med DUAB

Der er i foråret indgået en rammeaftale mellem DUAB og DKTV.

DKTV har derfor tilsendt et tilbud, hvor man kan få 1000/1000 mbit for 85 kroner.

Tilbuddet bliver vendt på mødet men med nuværende udbyder løsning og pris vælger afdelingsmødet at forkaste tilbuddet, men tages til efterberetning.

Efterberetningen sker, da mødet melder om udfordringer med ParkNet, og disse tages til efterretning af afdelingsbestyrelsen, da tilbuddet vil tages op igen, hvis disse udfordringer ikke løses.

Så længe rammeaftalen er gældende kan der ved skifte kun skiftes til DKTV.

2. Ændring af husordens §8 Stk. 2.

Forslaget fremlægges og der drøftes forslaget omkring tidsrammerne.

Forslagsstiller giver tilsagn til, og mødet acceptere at §8 stk. 2 ændres til:

At der må bores søndage mellem 10-16 og Det nævnte værktøj må IKKE anvendes helligdage

Forslaget godkendes af afdelingsmødet

3. Ændring af husorden §8 stk. 5

Forslaget fremlægges og der drøftes omkring generne og om folk er generet af private vaskemaskiner.

Ændringen af §8 stk. 5 godkendes af afdelingsmødet og hedder nu:

Private vaskemaskiner/tørretumblere må kun benyttes i tidsrummet: 7-22

4. Ændring af husorden §4 stk. 6

Der er meget trafik på vejene, hvorfor det er et godt sted at øve i gården, hvorfor forslagsstiller ønsker husordenen revideret.

Forslaget drøftes af afdelingsmødet med fordele og ulemper.

Afdelingsmødet ønsker at forslaget skal godkendes, med følgende tekst:

”Børnecykling i gården skal ske med hensyntagen til øvrige personer og ting i gården, egne og lånte cykler skal sættes på plads efter brug”

Forslaget er godkendt.

Ad. 6 Valg.

Annika og Lisbeth ønsker at genopstille og blev valgt.

Bestyrelsen skal på førstkommande møde konstituere sig med følgende poster:

Formand.

Næstformand.

Kasserer.

2 medlemmer.

Valg af suppleanter

Simon genopstiller og blev valgt.

Shugria stillede op og blev valgt.

Ad. 7 Valg af repræsentantskabsmedlem

Afdelingsbestyrelsen vælger deres medlem til repræsentantskabet.

Når medlemmet er valgt skal det sendes til Kristoffer på KRK@ubsbolig.dk

Ad. 8 Eventuel

- Dato for næste års afdelingsmøde: 1. september 2026 kl. 18:00
- Der er sendt et samlet brev omkring konsekvenser for husstande, hvis f.eks. børn laver ballade, ødelægger ting og råber, at det kan have konsekvenser. Der opfordres til, at man gerne må irettesætte børn, men at det gøres med en ordentlig tone. Hertil må man altid tage fat i familiens forældre, for at tage snakken, hvis det er bedre.
- Der skal generelt være fokus på den gode tone blandt beboerne.
- Beboerne skal være opmærksom på, at altanerne skal være ryddede.
- Det opfordres til at hvis man skal grille, at man bruger grillen der er indkøbt og som står nede i gården.
- Der er problemer med lugt fra køkkenvaske flere steder, det opfordres til at man fejlmelder dette.

- Der er ønske om at forlænge tiderne på basketball banen, dette skal stilles som forslag til mødet som skal sendes 2 uger før mødet. Bestyrelsen blev opfordret til at udmelde have/gårddage tidligere – det blev taget til efterretning.

Kontaktpersoner hos UBSBOLIG A/S:**Driftskontor København:**

Telefon: 3334 7748

Mail: kbh@ubsbolig.dk

Ejendomsadministrator: Kristoffer Kristensen

Telefon: 3334 7766

Mail: krk@ubsbolig.dk

Regnskabsmedarbejder: Ulla Madsen

Mail: uma@ubsbolig.dk

Projektleder: Keld Schmidt

Mail: kes@ubsbolig.dk